

مجلة العلوم القانونية والاجتماعية

Journal of legal and social studies

Issn: 2507-7333

Eissn: 2676-1742

آليات الترقيم العقاري وإشكالاته في التشريع الجزائري

Real estate numbering mechanisms and its problems in Algerian
legislation

عيساوي عبدالقادر*

جامعة غرداية، (الجزائر)، abdelkader.aissaoui@univ-ghardaia.dz ، مخبر القانون والمجتمع في

الفضاء الرقمي

تاريخ النشر: 2024/09/01

تاريخ القبول: 2024/08/01

تاريخ ارسال المقال: 2024/06/01

*المؤلف المرسل

الملخص:

بعد صدور الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إتضح أن المشرع الجزائري قد تبنى في تسوية الوضعيات القانونية للملكية العقارية نظام "الشهر العيني" على غرار أغلب الدول.

ولا شك أن "الشهر العيني" يهدف إلى تطهير الملكية العقارية وحمايتها واستقرار المعاملات من خلال بعث الثقة فيها، لما له من أهمية في المساهمة في الإستثمار الوطني وهو بدوره يساهم في إنعاش الإقتصاد الوطني، وبالمقابل أصبح هذا النظام من الناحية العملية يطرح عدة إشكالات عملية بمناسبة عمليات مسح وترقيم العقارات.

الكلمات المفتاحية: الشهر العقاري؛ التقييم النهائي؛ التقييم المؤقت؛ الاعتراضات؛ المنازعات العقارية؛ الدفتر العقاري.

Abstract :

After the publication of ordinance 75/74 relating to the preparation of the general cadastre and the establishment of the land register, it became clear that the Algerian legislator had adopted, to regulate the legal situations of real estate property, a system of "Real estate registration", like most countries.

There is no doubt that 'Real estate registration system' aims to purify and protect real estate property and stabilize transactions by giving it confidence, due to its importance in contributing to national investment, and in turn, it contributes to the revival of the national economy, but on the other hand, on the Domain, and many Problems arise on the occasion of the operation of the general cadastre and the numbering of real estate.

Keywords: Real estate registration; final numbering; provisional numbering; objections; real estate disputes; the landed register book.

مقدمة:

لم يهتم المشرع الجزائري في البداية بتنظيم الملكية العقارية بمنظور جزائري، وإنما بقيت - كما هو معلوم - القوانين الفرنسية سارية المفعول - ما لم تتعارض مع السيادة الوطنية، وكان شهر التصرفات الواردة على العقار ذي طابع إختياري في بداية الأمر، إلى غاية صدور أول قانون ينظم مهنة التوثيق بموجب الأمر رقم 70-91 والذي نصت المادة 12 منه على ضرورة التقيد بالشكل الرسمي في المعاملات التي تتضمن نقل ملكية العقارات والحقوق العقارية، وبهذا أصبحت عقود نقل الملكية العقارية من العقود التي يتوجب صُيُها في الشكل الرسمي.

وتبعاً لنفس الإهتمام الذي أولاه المشرع الجزائري للملكية العقارية، وبعد خمس سنوات من قانون التوثيق، أصدر الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني² الذي أقر من خلال المادة 793 منه قاعدة الرسمية في المعاملات الواردة على الملكية العقارية³، وبعدها بشهرين أصدر الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁴ ليتبني فيه "نظام الشهر العيني" الذي سينظم الملكية العقارية بالجزائر.

إنه بالفعل فإن للشهر العيني مزايا كثيرة يوفرها لأصحاب الحقوق العينية من حماية للملكية العقارية من جهة، والمساهمة في بعث الإقتصاد الوطني من خلال الإئتمان العقاري الذي يوفره وكذا تشجيع الإستثمار والقروض من خلال التأمينات العينية وعلى وجه الأخص الرهون.

غير أنه ومنذ صدور المرسومين 62/76 و 63/76 المتعلقين على التوالي بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁵ وانطلاق عمليات مسح الأراضي على أرض الواقع، ورغم الغرض من هذه العملية الحيوية المتمثل في تسوية الملكية العقارية، إلا أنها باتت تطرح مشاكل عملية كثيرة، تتمثل أساساً في عمليات تقييم العقارات المسوَّحة والمودعة على مستوى المحافظات العقارية، الشيء الذي جعل المشرع يتدخل بين الحين والآخر من أجل إيجاد حلول للإشكالات الناجمة والتي تصادف إدارة مسح الأراضي أو الحفظ العقاري، وكان تدخله بموجب القوانين من جهة وبموجب التعليمات الصادرة عن الجهات الوصية؛

وخلال كل ما سبق فأنا نحاول طرح إشكالية هذه الورقة البحثية، على النحو التالي:

ماهي الآليات القانونية التي عالج بها المشرع الجزائري التقييمات العقارية؟ وكيف تصدّى للعوائق الناجمة؟

من أجل معالجة موضوعنا إستعملنا المنهج الوصفي، من أجل وصف وتحليل المواد القانونية ذات الصلة والقرارات القضائية على حدّ السواء واستنباط مواقف المشرع والقضاء من مختلف أوجه بحثنا، مع الإستعانة بالمنهج التاريخي لدراسة تطور بعض القوانين من تعديلات طرأت عليها وكذا تطور مواقف المشرع من خلال القوانين أو المذكرات المتعلقة بموضوعنا.

لقد إعتمدنا في تقسيم بحثنا هذا على المعيار الموجود في المرسوم 63/76 من ترتيب أنواع التقييم، حيث أنه تم النص على التقييم النهائي وفقا للمادة 12 منه، ثم تطرق إلى التقييم المؤقت من خلال المادتين 13 و 14 من ذات المرسوم، لهذا قسمنا خطة بحثنا إلى مبحثين، مبحث أول نتناول فيه التقييم النهائي والإشكالات المحتملة عنه، ومبحث ثان نتطرق فيه إلى التقييم المؤقت والإشكالات العملية الناتجة.

المبحث الأول : التقييم العقاري النهائي

يُعتبر التقييم النهائي المشار إليه بالمادة 12 من المرسوم 63/76⁶ أساس قانوني لتقييم العقار باسم الشخص المسجل في وثائق المسح، والمودعة على مستوى المحافظة العقارية من طرف مصالح مسح الأراضي وتسليمه دفتره العقاري، غير أنه من الناحية العملية يُطرح تساؤلا حول من لهم الحق من الاستفادة بهذا النوع من التقييم وتسليمهم الدفتر العقاري (المطلب الأول)، وبالمقابل نتساءل عن مدى حجية هذا الدفتر العقاري في التشريع الجزائري؟ (المطلب الثاني).

المطلب الأول: أصحاب الحق في التقييم النهائي

بعد الإنتهاء من أشغال مسح الأراضي من طرف إدارة مسح الأراضي وفقا لمقتضيات المرسوم 62/76، فإنها تقوم بإيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وفقا لمقتضيات المادة 8 من المرسوم 63/76 السالف الذكر ، وقد أردف ذات المرسوم بأن اللذين يستفيدون من التقييم النهائي بموجب المادة 12 منه ويستفيدون من تقييم نهائي فورا وبمجرد إيداع وثائق المسح المقبولة من طرف المحافظ العقاري المختص، ومن تاريخ إمضاء محضر الإستلام المذكور بالمادة 11 من نفس المرسوم، وهم الأشخاص الحائزون على سندات مقبولة طبقا للتشريع الساري المفعول مثل (الأحكام القضائية المثبتة لحقوق الملكية العقارية أو عقود مقبولة قانونا كالعقود غير المتنازع عليها)⁷.

الفرع الأول: الملاك أصحاب سندات الملكية المقبولة

لقد حسمت المادة 12 من المرسوم 63/76 في من لهم الحق في الاستفادة من التقييم العقاري النهائي وبمجرد إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية وهو أولئك وهم المسجلين الذين يجوزون سندات ملكية مقبولة طبقا للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية، والسندات المقبولة نجدتها في عدة نصوص قانونية متفرقة، إلا أنها لا تخرج عما تضمنته المادة 90 من المرسوم 63/76 وهي كل ما يُجره الموثقون وكتاب الضبط والسلطات الإدارية في مجال الملكية العقارية، فتدخل في العقود التوثيقية كل من عقود: البيع، المقايضة، الهبة، الشهادة التوثيقية، رهون...، كما تدخل في محررات السلطات الإدارية تلك المحررات الصادرة عن مدير أملاك الدولة، مثل التنازل عن أملاك الدولة في إطار القانون 01/81 أو في إطار المرسوم التنفيذي 03-269، أو عقود الإستصلاح بموجب

القانون 18/83... وعقود الإمتياز بموجب القانون 03/10، وأيضا بخصوص المحررات التي يصدرها رؤساء المجالس الشعبية البلدية (أو المندوبيات التنفيذية سابقا) من عقود إدارية في إطار التسوية أو الإحتياطات العقارية التابعة للبلدية، أما فيما يخص المحررات المتعلقة بالملكية العقارية الصادرة عن كتاب الضبط سواء تلك الصادرة عن القضاء العادي من محاكم و/ أو مجالس قضائية أو المحكمة العليا السلطات أو القضاء الإداري (المحكمة الإدارية ومجلس الدولة)، كل هذه المحررات المشهورة على مستوى المحافظة العقارية يستفيد صاحبها من التقييم المشار إليه بالمادة 12 من المرسوم 63/76.

الفرع الثاني: أملاك الدولة

ما أردنا الحديث عنه هنا ليس التقييم باسم الدولة مباشرة، فهذا أمر محسوم ولها الحق في التقييم نهائيا متى ثبت تسجيلها، لأن الدولة إما أن تمتلك عن طريق القانون أو عن طريق السندات مثل العقود أو القرارات الإدارية (عقود الإقتناء مثلا أو نزع ملكية... إلخ)، وإنما نقصد حالة تسجيل العقار في حساب ما كان يعرف باسم "حساب المجهول"، والذي لم يتطرق له المشرع قبل 1998 إلا بموجب التعليمات 816⁸، وفي رأينا هذا تأخر كبير بالنظر إلى المدة المعتبرة بين صدور الأمر 74/75 والتعليمات المذكورة، وقد أشارت التعليمات إليها إلى أنه يجب أن يُسجل العقار المسجل في حساب المجهول بعد مرور عامين في باسم الدولة حيث نصت الفقرة 2-2-5 منها على «... في حالة عدم مطابقة ملكية العقار المسحوق يتم التقييم المؤقت لفائدة الدولة لمدة سنتين تنتهي بالتقييم النهائي لفائدتها».

إلا أنه بصور قانون 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015⁹ تدخل المشرع من جديد وفي سابقة الأولى من نوعها عن طريق قانون (بدل التعليمات سالف الذكر)، من أجل معالجة إشكالية وضعية العقار المسجل في حساب "المجهول"، من خلال إدراج مادة جديدة في قانون المالية 2015 تحت رقم 67 التي أضافت مادة "23 مكرر" إلى الأمر 74/75 السالف الذكر، التي أمر فيها بتقييم كل عقار لم يطالب به أثناء عملية المسح مباشرة باسم أملاك الدولة؛

غير المشرع الجزائري لم يستقر كثيرا على هذا الأمر ليعود من جديد بالتدخل عن طريق قانون قانون 17-11 المتضمن قانون المالية 2018 من خلال تعديل ثان للمادة 23 مكرر السالفة الذكر من خلال الأمر بتسجيل كل عقار تابع للخواص في حساب يُسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح"، ويُرقم حسب المادة 89 من ذات القانون تقيما مؤقتا لمدة خمسة عشر (15) سنة، وإذا لم يتقدم أي شخص خلال هذه المدة، يسجل ويُرقم تلقائيا باسم الدولة.

المطلب الثاني: حجية الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

تجدر الإشارة إلى أن الدفتر العقاري تم إستحداثه لأول مرة من طرف المشرع الجزائري بموجب المادة 25 من المرسوم التنفيذي 32/73 الخاص بالقانون 71/73 المتعلق بالثورة الزراعية¹⁰، واعتبر فيه أن الدفتر العقاري يعتبر الدليل الوحيد على الملكية العقارية (فرع أول)، إلا أن هذه القاعدة قد ترد عليها إستثناءات (فرع ثان).

الفرع الأول: مدى حجية الدفتر العقاري

لقد نصت المادة 19 من الأمر 74/75 السالف الذكر على أنه « تُسجل جميع الحقوق...، في الدفتر العقاري »، وبهذا المفهوم فإن الدفتر العقاري يعتبر سند للملكية العقارية، وهذا ماذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ: 2000/06/28 بقولها: (ومن ثمة فإن القضاة لما توصلوا الى عدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية رغم استظهار الدفتر العقاري يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون ولم يُضمّنوا قرارهم الأساس القانوني السليم)¹¹، واستمرت على هذا المنوال في قرار آخر صادر عنها بتاريخ: 2004/04/21 (أن الدفتر العقاري يؤسس على أساس سند الملكية بعد استكمال إجراءات مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية فاعتماد القضاة على التصريحات دون عقد ملكية دون جدوى)¹².

الفرع الثاني: إمكانية إعادة النظر في التقييم النهائي

إنه وبالرغم الحجية التي يتمتع بها الدفتر العقاري في الجزائر وفقا لموقف التشريع والقضاء على حدّ السواء، واعتباره السند الوحيد المثبت للملكية العقارية، إلا أن هذا لم يمنع من إمكانية إعادة النظر فيه من جديد، وهذا ما كرّسته صراحة المادة 16 من المرسوم 63/76، حيث نصت على أنه « لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي...، إلا عن طريق القضاء »، إلا أن هذا لا يمنع من إعادة النظر فيه، وهذا ما يظهر في مواقف القضاء، ومثاله قرار المحكمة العليا بتاريخ 2006/11/15 تحت رقم 367715، إلى أن (شهادة التقييم المؤقت تمنح لصاحبها صفة المالك الظاهر و بالتالي صفة التقاضي وتؤدي حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الثبوتية طالما لم يطعن فيه قضائيا)¹³.

المبحث الثاني: التقييم المؤقت للعقارات المسجلة

المطلب الأول: أنواع التقييم المؤقت

ينقسم التقييم المؤقت بحسب المرسوم 63/76 المذكور إلى نوعين من التقييم، تقييم مؤقت لمدة أربعة (04) أشهر (فرع أول) وتقييم مؤقت لمدة عامين (02) (فرع ثان).

الفرع الأول: التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر

لقد نصت المادة 13 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا على « يعتبر التقييم مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر، يجري تاريخ سريانها ابتداء من يوم التقييم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية..... عن طريق التقادم المكسب... »، ويتبين من خلال هذا النص أن من تتوفر فيهم شروط الحيابة المؤدية إلى التقادم المكسب الطويل والمقدرة مدته بخمسة عشر (15) طبقا لأحكام المادة 827 من القانون المدني أو وفقا للتقادم المكسب قصير الأمد والمقدرة بعشر (10) سنوات، إذا إقتزنت هذه الحيابة بحسن نية¹⁴، في نفس الوقت يجوز أصحابها على سند صحيح وفقا للمادة 828 من نفس القانون، ففي هذه الحالة يُرَقَّم العقار لفائدتهم مؤقتا لمدة أربعة أشهر وبانتهاء المدة، يصبح التقييم نهائيا ويُمكن للشخص المسجل في وثائق المسح إستلام دفتره العقاري طبقا للأوضاع وللأشكال المعمول بها منها دفع الرسوم الواجبة، وطبعا مع إشتراط إنعدام أي إعتراض خلال المدة المذكورة.

كما أن من لهم الحق في الإستفادة أولائك الذين على شهادة الحيابة المسلمة لهم من طرف رؤساء البلديات طبقا لأحكام التوجيه العقاري¹⁵.

الفرع الثاني: التقييم المؤقت لمدة عامين

لقد نصت المادة 14 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا على « يعتبر التقييم مؤقتا لمدة سنتين (02) أشهر، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية.. »، يتضح من خلال هذا النص أن عدم كفاية السندات التي يجوزها الملاك الظاهرين، تعتبر سببا من أسباب إكتساب العقار بمرور سنتين، و لعلّ حكمة الشارع هنا تتأكد بشكل واضح في حماية الملاك المحتملين والذين قد يكونوا غير حاضرين أثناء عمليات أشغال المسح الميدانية، أو قد يكون الحائزون للعقار مستأجرين أو واضعي اليد، بحسن أو بسوء نية، فيحفظ الحق لهؤلاء لمدة عامين على الأقل على مستوى المحافظة العقارية المختصة.

المطلب الثاني: معالجة الإعتراضات عن التقييم المؤقت

كما سبق الإشارة إليه، فإن عدم كفاية سند الملكية العقارية للحائز الظاهر (أو المالك المفترض) قد يعتبر قرينة قانونية بسيطة قابلة لإثبات العكس بظهور المالك الحقيقي، والذي يجوز سندا مقبولا طبقا للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية، وفي حالة ظهوره خلال مدة التقييم المؤقت، فإن له الحق في تقديم إعتراضه وفقا لكيفيات معينة وطبقا لأشكال قانونية محددة، الشيء الذي يقودنا إلى دراسة هذه الإجراءات والنتائج المترتبة عليها، سواء من خلال الإجراءات التي تتم على مستوى المحافظة العقارية (فرع أول) أو إجراءات التقاضي (فرع ثان).

الفرع الأول: التسوية الإدارية للإعتراضات عن التقييم المؤقت

كما تم توضيحه، فإن التقييم المؤقت بمفهوم المادتين 13 و 14 من المرسوم 63/76، فإن الأشخاص المسجلين في وثائق المسح المودعة على مستوى المحافظة العقارية بالسجل العقاري، لا يمكن لهم الإستفادة خلال هذه المدة إلا من شهادة التقييم المؤقت والتي لا تحل محل دفتر العقاري بأي حال من الأحوال، وقد يظهر من الناحية العملية صاحب العقار والمالك الحقيقي له، وهذه الحالة عاجلها ذات المرسوم من خلال المادة 15 منه، التي نصت على مجموعة إجراءات شكلية يتوجب على الشخص المعترض التقيدها، لكي يكون إعتراضه مؤسسا وسليما من الناحية القانونية وقابل للدراسة من طرف المحافظ العقاري، حيث أنه ووفقا لهذه المادة فإنه ولكي يكون الإعتراض مقبولا، فإن المعترض ملزم بتبليغ الشخص المعترض عليه بموجب رسالة موصى بها، ورسالة أخرى إلى المحافظ العقاري أو أن يُقَيّد إحتجاجه في سجل يُعد سلفا وخصيصا للإحتجاجات المحتملة.

وبعد إتمام هذه الإجراءات يقوم المحافظ العقاري باستدعاء الأطراف وفقا للمادة 15 المذكورة بحيث يقوم بإجراء محاولة الصلح بين الطرفين (المعترض والمعتراض ضده) وفق ما حوّله له القانون من سلطة مصالح الأطراف بموجب محضر يسمى "محضر المصالحة" أو "محضر الصلح"، وقد يتوصل المحافظ العقاري، إمّا إلى مصالحة الأطراف فيحوز هذا المحضر قوة الإلزام الخاص¹⁶ أو إلى عدم المصالحة فيحرر محضر يثبت هذه الواقعة.

إنه في الغالب ومن الناحية العملية - وبحكم عملنا في القطاع - فإنه عادة ما ينجم عن محاولة المصالحة الفشل، فيتمسك كل طرف بموقفه في أحقيته على العقار محل المعارضة، فيضطر المحافظ العقاري هنا لإفراغ رغبة الأطراف في محضر عدم المصالحة وفق المادة 15 من المرسوم 63/76 المذكور، ويبلغه للأطراف - بصفة إلزامية، مع توجيه الأطراف إلى القضاء، فتكون للطرف المدعي مهلة ستة (06) أشهر لرفع دعوى قضائية بخصوص نفس الموضوع، تحت طائلة رفضها شكلا.

كما ننبه هنا إلى دور المحافظ العقاري محدود (ولا يتدخل بصفة مباشرة لإرغام الأطراف على قرار أو حل معين يقترحه ويجب ان يقتصر دوره على تقريب وجهات النظر)¹⁷.

لكن من الناحية العملية قد يصعب أن يحضر الطرفان مع بعضهما البعض، لسبب أو لآخر في اليوم المحدد في إستدعاء المحافظ العقاري الموجه للطرفين المتضمن عقد جلسة محاولة الصلح من عدمه، الشيء الذي يطيل مدة التقييم من جهة ويطيل النزاع على مستوى المحافظة العقارية أيضا، فما العمل المطلوب في هذه الحالة؟

لقد عاجلت المديرية العامة للأموال الوطنية هذه الوضعية من خلال إصدار مذكرة بهذا الخصوص تعالج بأكثر تفصيل كل الإجراءات الواجب على المحافظ العقاري إتخاذها، من خلال المذكرة رقم 07285¹⁸، بحيث يقوم المحافظ العقاري بتخصيص جلسة ثانية في غضون شهر بعد استدعاء المعترض، وفي حالة غيابه للجلسة الثانية

يعتبر الإعتراض عديم الأثر، فيحضر المحافظ العقاري محضر عدم جدوى جلسة الصلح ويبلغها للمعترض، أما في حالة غياب المعترض ضده، يقوم المحافظ بتحرير محضر عدم الصلح ويبلغه للأطراف بنفس الكيفيات السابقة.

الفرع الثاني: دور القضاء في معالجة الإعتراضات الواردة عن التقييم المؤقت

كما أشرنا، فإنه عندما يتوصل المحافظ العقاري إلى عدم جدوى الصلح، يحرر بذلك محضر عدم المصالحة ويقوم بتوجيه الأطراف إلى القضاء المختص في محضر التبليغ الذي يبلغه لهم لزوما، و يختلف هنا القضاء الذي سيفصل في منازعات التقييم المؤقت، فالقاعدة العامة أن القضاء العادي (القسم العقاري بالمحكمة الابتدائية) هو المختص في هكذا منازعات طبقا للمادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وحيث نصت على « ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالتقييم المؤقت في السجل العقاري بين الأفراد، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص »¹⁹، وبمفهوم المخالفة فإن النظر في منازعات التقييم النهائي من إختصاص القضاء الإداري، إلا أن المنازعة إذا كانت بين شخص طبيعي وشخص معنوي فإن الإختصاص يؤول إلى القضاء الإداري، طبقا للمادة 800 من نفس القانون إستنادا للمعيار العضوي، حيث نصت على « المحاكم الإدارية... تختص بالفصل...، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها » حتى ولو تعلقت المنازعة بتقييم مؤقت.

الخاتمة:

في الأخير ومن خلال دراستنا هذه توصلنا إلى عدة نتائج أهمها:

- ✓ أن المشرع الجزائري قد إتخذ قاعدة الرسمية كشرط لنقل الملكية العقارية، إبتداء من أول قانون للتوثيق وكذا القانون المدني.
- ✓ أنه من خلال إصدار الأمر 71/73 المتعلق بالثورة الزراعية والأمر 74/75 قد إتخذ المشرع الجزائري موقفا بتبني الشهر العيني كنظام وحيد للشهر العقاري بالجزائر.
- ✓ أن الدفتر العقاري ذو حجية نسبية وهذا خلافا لمبدأ القيد المطلق المأخوذ من نظام "تورونس" المبني القوة الثبوتية المطلقة لنظام الشهر العيني.
- ✓ لاحظنا تغيير في التسمية من "العقارات المسجلة في حساب المجهول" إلى "العقارات غير المطالب بها أشغال مسح الأراضي"، دون أن تتمكن من معرفة العلة أو الفرق بين التسميتين وخاصة حول إختلاف إجراءات معالجتهم.
- ✓ أنه بمناسبة صدور التعليمية 16 سنة 1998، فإننا نلاحظ ملاحظتين هامتين:
 - أن معالجة وضعية العقار المجهول جاءت متأخرة نسبيا أي بعد صدور الأمر 74/75 بمدة.
 - أن معالجة هذه الوضعية الصعبة تم معالجتها بموجب تعليمية وليس قانون، على أساس أن الشهر العقاري نظمه قانون، طبقا لقاعدة توازي الأشكال،
- ✓ أن وضعية العقارات المسجلة في "حساب المجهول" لم تحظ بالإهتمام الكاف في البداية، وأن معالجتها تم تدراكها بعدما قطعت عمليات مسح الأراضي شوطا معتبرا في أشغالها وتم تسجيل عدد معتبر من هذه العقارات في هذا الحساب، وخاصة ما نتج عنه من صعوبة أو إستحالة تسوية وضعيات هذه العقارات للحائزين لعقاراتهم دون سندات، حتى أمام القضاء.

- ✓ أننا لاحظنا تذبذب المشرع الجزائري في معالجة العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال بخصوص ترقيمها بصفة مؤقتة وبالتحديد في تحديد المدة، ترقيمها باسم الدولة، تارة ترقيمها باسم الدولة بمرور مدة عامين بموجب التعلية 16 الصادرة سنة 1998، وتارة أخرى ترقيمها مباشرة بموجب قانون المالية 2015، ليتراجع بموجب قانون المالية 2018 والأمر بتسجيلها باسم الدولة بعد مرور 15 عاما من تسجيلها في حساب العقارات غير المطالب أثناء أشغال المسح (حساب المجهول سابقا)، دون أن يبين المعيار الذي إعتد به في كل مرة، مع أن المعيار الأخير هو أقرب إلى المنطق القانوني باعتبار 15 سنة هي مدة التقادم العام المكسب أو المسقط.
- ✓ أن المشرع الجزائري قد إعتترف للدولة بالتقادم المكسب للعقار من خلال قانون المالية 2018 وبقوة القانون.
- وعليه توصلنا إلى الإقتراحات (التوصيات) الآتية:

- ❖ تسريع وتفعيل دمج إدارتي الحفظ العقاري ومسح الأراضي، المنصوص عليه بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2020 والذي نص على بداية الدمج مع مطلع سنة 2021، الشيء الذي لم يحدث عمليا إلى الآن، نظرا لارتباط عمل الإدارتين ببعضهما، وهذا قصد المساهمة في تسوية وتذليل الصعوبات الناجمة عن التقييمات العقارية.
- ❖ محاولة إعادة هيكلة القطاع ككل من خلال دمج الإدارات الثلاث (أملك الدولة - الحفظ العقاري - مسح الأراضي)، قصد المحافظة على أملاك الدولة العقارية، والتنسيق بين هذه الإدارات، قصد الحد من مشاكل التقييمات سواء باسم الدولة ولا باسم الأفراد.
- ❖ تسمين الموارد البشرية وخاصة أعوان المسح من خلال فتح مناصب جديدة، بالنظر إلى نقص عدد أعوان المسح موازاة مع التأخر الملحوظ في عملية المسح مع إتساع مساحة الجزائر بصفة عامة، مع تزويد الموارد البشرية هذه بالوسائل المادية للمساهمة في تطويع أشغال المسح الميدانية.
- ❖ إعادة تفعيل البند المنصوص عليه بالتعلية 16 في الفقرة 1-3-2 المتعلقة بالتحقيق العقاري أثناء الأعمال الميدانية، القاضي بتعيين عونين، عون من المحافظة العقارية وعون من إدارة أملاك الدولة، وآخر من البلدية، وإعادة النص عليه بموجب قانون ملزم لهذه الهيئات الثلاثة، بهدف الفصل في حجية الوثائق التي يجوزها حائزو العقار من طرف عون المحافظة العقارية (مفتش رئيسي فما فوق) وبالتالي ترقيمها بإسمهم مباشرة أو العكس، والحفاظ على أملاك الدولة والبلدية على حد سواء، وحماتها من نهب العقار باعتباره مال عام.
- ❖ إضفاء الصفة القضائية على قرارات لجنة المسح المعينة بموجب المادة 07 من المرسوم 62/76، بالنظر إلى أن الذي يرأسها قاض، ويتوجب أن تكون قراراته الفاصلة في النزاعات المحتملة مُلزِمة مثل الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية.
- ❖ النص بموجب قانون صريح يسمح للمحافظ العقاري أن يرفض إيداع وثائق المسح، من خلال تحديد حد أدنى من العقارات المسجلة في حساب المجهول، تكون سبب من أسباب رفض إستلام وثائق المسح، بحيث يسمح بفرض جدية أكثر على أعوان المسح بمناسبة مباشرتهم لأشغال المسح الميدانية، بهدف التقليل من العدد الهائل من العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح (المجهول).
- ❖ النص على الجهة القضائية التي تفصل في منازعات التقييم النهائي على غرار مانصت عليه المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية من أن منازعات التقييم المؤقت من إحتصاص القضاء العادي (المحكمة الابتدائية).
- ❖ إعادة النظر في المادة 16 من المرسوم 63/76 من خلال تحديد المدة التي يسقط فيه الحق في اللجوء إلى القضاء من أجل إعادة النظر في التقييمات العقارية، إستقرارا للمعاملات، فلا يُعقل أن يبقى حائز العقار والدفتري العقاري مهدد في ملكيته إلى الأبد.

الهوامش:

- 1- الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15، يتضمن تنظيم التوثيق، جريدة رسمية رقم 107، مؤرخة في 1970/12/25.
- 2- الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني.
- 3- نصت المادة 763 قانون مدني على «لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار،..... إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار»
- 4 - المؤرخ في 1974/11/12، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية رقم 92، مؤرخة في 1975/11/18.
- 5- المؤرخان في 1976/03/25، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 1976/03/25 .
- 6 - حيث نصت المادة 12 من المرسوم 63/76 على أنه: «يُعتبر التقييم نهائيًا بالنسبة للعقارات التي يجوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقًا للتشريع المعمول، لإثبات حق الملكية.».
- 7 - لمزيد أكثر يُرجى الإطلاع على مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2007، ص 114.
- 8-التعليمة 16 المؤرخة في 1998/05/24 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بسير عمليات المسح والتقييم العقاري.
- 9- قانون 14-10 المؤرخ في 2014/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية رقم 78 الصادرة بتاريخ: 2014/12/31.
- 10 - لمزيد أكثر يرجى النظر الى ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2015، ص 261،
- 11- قرار مشار إليه لدى حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، في ضوء أحد القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة النزاع، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية عشر، 2012، ص 52.
- 12 - قرار مشار إليه لدى محمد مصطفى بن بوبكر زرباني، تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري، دار صبحي للطباعة والنشر، الطبعة الأولى، متليلي، غرداية، الجزائر، 2014، ص 174.
- 13 - قرار مذكور لدى محمد مصطفى بن بوبكر زرباني، المرجع نفسه، ص 174.
- 14- مزيدا أكثر يرجى الإطلاع على حميدي محمد أمين، نظام تورونس، للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 284.
- 15- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2012، ص 54.
- 16 - والمعنى أنه لا يمكن له الإحتجاج به أمام الغير، فقد يظهر معترض آخر خلال مدة التقييم المؤقت وبعد تحرير المحضر إياه، فلا يكون للطرفين المعترض الأول والمعترض ضده أية حجية بذات المحضر في مواجهة هذا المعترض الجديد.
- 17- بهذا الخصوص إلى بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013، ص 108.
- 18 - مذكرة مؤرخة في 2014/07/08 عن المديرية العامة للأموال الوطنية، تتعلق بكيفية معالجة حالة غياب المعترض أو المعترض ضده أثناء جلسة الصلح.
- 19- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم.

المراجع:

أولاً: النصوص القانونية:

أ- القوانين:

- 1) الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 يتضمن تنظيم التوثيق، جريدة رسمية رقم 107، مؤرخة في 1970/12/25 (ملغى).
- 2) الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المعدل والمتمم، المتضمن القانون المدني.

3) الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المعدل والمتمم، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية رقم 92، مؤرخة في 18/11/1975.

4) القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، المعدل والمتمم، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21.

5) القانون رقم 14 - 10 المؤرخ في 30/12/2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية رقم 78 الصادرة بتاريخ: 31/12/2014.

6) القانون رقم 17 - 11 المؤرخ في 27/12/2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية رقم 76 الصادرة بتاريخ: 28/12/2017.

ب- التنظيم:

1) المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية رقم 30، مؤرخة المؤرخة في 25/03/1976.

2) المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية رقم 30، مؤرخة المؤرخة في 25/03/1976.

ثانيا: التعليمات والمذكرات:

1) - مذكرة مؤرخة في 08/07/2014 عن المديرية العامة للأموال الوطنية، تتعلق بكيفية معالجة حالة غياب المعتضض أو المعتضض ضده أثناء جلسة الصلح.

2) التعليمات 16 المؤرخة في 24/05/1998 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بسير عمليات المسح والتقييم العقاري.

ثالثا: المؤلفات:

1) بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013.

2) حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، في ضوء أحد القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية عشر، 2012.

3) حميدي محمد لمين، نظام تورونس، للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2015.

4) محمد مصطفى بن بوبكر زرباني، تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري، دار صبحي للطباعة والنشر، الطبعة الأولى، متليلي، غرداية، الجزائر، 2014.

5) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2007.

6) ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2014.

7) ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2015.