

الإشكالات الناجمة عن مسح العقارات غير المبنية المثبتة بسند مشهر

ط. د / سفيان ذبيح

جامعة خميس مليانة

تاريخ قبول المقال: 06 / 02 / 2020

تاريخ إرسال المقال: 23 / 11 / 2019

ملخص:

يتناول هذا البحث دراسة الإشكالات القانونية التي تنجم عن عملية مسح العقارات غير المبنية التابعة للخواص والمثبتة بسند مشهر، حيث نجد أن أهم هذه الإشكالات هي تسجيل العقارات التي لا يظهر أصحابها في حساب مجهول (حساب العقارات غير المطالب بها)، رغم المحاولات العديدة التي قام بها المشرع الجزائري لحل هذه الإشكالية تحديداً إلا أنه لم يوفق كلياً في حلها.

هذا وقد حاولنا من خلال بحثنا هذا الإجابة على إشكالية تتمحور حول كيفية تعامل المشرع الجزائري مع حالة مسح العقارات وتسجيلها في حساب العقارات غير المطالب بها (حساب مجهول) ومدى توفيقه في ذلك، حيث انتهجنا في سبيل الإجابة عليها كلا من المنهجين الوصفي والتحليلي وذلك لكونهما الأنسب لمثل هذه الدراسات.

الكلمات المفتاحية:

المسح العقاري - مسح العقارات غير المبنية - إشكالات المسح العقاري - تطهير الملكية العقارية.

Abstract:

This study deals with the legal problems that result from the survey of unconstructed properties belonging to the properties and proven by a famous bond. The Algerian legislator solved this particular problem, but he did not fully succeed in solving it.

In this research, we tried to answer the problem centered on how the Algerian legislator deal with the status of real estate survey and registration in the account of unclaimed real estate (anonymous account) and the extent of success in this, where we have taken in order to answer them both descriptive and analytical approaches for being the most appropriate For such studies.

Key Words:

Real Estate Survey - Unsecured Real Estate Survey - Real Estate Survey Problems - Real Estate Clearance.

مقدمة:

أولت الدولة الجزائرية منذ السنوات الأولى للاستقلال عناية خاصة للقطاع العقاري وذلك نظرا للسياسة الاقتصادية المنتهجة والمتبناة حينها (الاشتراكية) والتي تولي عناية كبيرة بقطاع العقار، حيث عملت على تنظيمه والنهوض به، وذلك في محاولة منها للقضاء على المشاكل المتعلقة به من جهة وللحفاظ على استقرار الحقوق والمعاملات العينية العقارية عن طريق ترقيته و تحسين تسييره من الجهة أخرى.

حيث نجد أن المشرع الجزائري قد أقدم على وضع مجموعة من الضوابط والآليات عن طريق استصدار نصوص قانونية خاصة، وذلك بداية بتمديد العمل بنظام الشهر الشخصي الموروث عن الاستعمار الفرنسي بموجب القانون رقم 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962م، والذي يقر باستمرار العمل بالتشريع الفرنسي إلا ما تعارض منه مع السيادة الوطنية.

ثم تبنى المشرع الجزائري بعدها العمل بنظام الشهر العيني بموجب المادة (27) من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975م، والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري "كأصل عام" ونظام الشهر الشخصي كاستثناء.

إلا أن العمل بنظام الشهر الشخصي في الأراضي غير المسوحة لا يزال ساري المفعول رغم أن قانون المالية لسنة 2015م، قد أدخل بعض التعديلات على الأمر رقم 74-75 إلا أنها تبقى تعديلات "محتشمة" لا تحسم التماطل الذي يمسّ عمليات المسح والترقيم.

هذا وقد عرف الأمر سالف الذكر (الأمر رقم 74-75) عدّة تعديلات كذلك التي تضمنها كل من المرسومين التنظيميين (62-76 و 63-76)، وكان آخر هذه التعديلات التعديل الحاصل بموجب قانون المالية لسنة 2017م.

فالمشرع الجزائري سعى جاهدا للتحكم في المضاربة العقارية الناجمة عن بعض التصرفات غير المشروعة و ذلك من خلال وضع آليات قانونية لتسوية وتنظيم الملكيات العقارية ونخص بالذكر هنا (الملكية العقارية الخاصة غير المبنية) وذلك بعد أن أدرك أن تنظيم الوعاء العقاري لن يتأتى إلا بمسح شامل لكل العقارات و إنشاء بطاقة عقارية تعمل على تحديد هوية العقار و ترقيمه (إما ترقيم مؤقت أو ترقيم نهائي).

إلا أن هذا السعي (المتمثل أساسا في محاولة تنظيم القطاع العقاري) قابله بطء وتأخر في عملية المسح من جهة، و من جهة أخرى مجموعة من الإشكالات التي تطرحها هذه العملية والمتمثلة في تضارب النصوص القانونية وتضخمها، ولعل إشكالية تسجيل العقارات في حساب المجهول تعد إحدى أبرز الإشكالات التي تطرحها عملية المسح العقاري، حيث شكلت هذه القضية على الدوام أحد أهم محاور النزاعات والصراعات التي عرفها هذا القطاع.

الإشكالات الناجمة عن مسح العقارات غير المبنية المثبتة بسند مشهر

هذا وقد حاولنا من خلال بحثنا هذا تسليط الضوء على كيفية تعامل المشرع الجزائري وتعاطيه مع هذا الإشكال، وذلك من خلال محاولتنا الإجابة على الإشكالية التالية:

الإشكالية: كيف تعامل المشرع الجزائري مع العقارات مجهولة المالك أثناء إجراء عملية مسح

الأراضي؟ وهل وفق في ذلك؟

وللإجابة على هذه الإشكالية انتهجنا كلا من المنهجين الوصفي والتحليلي وذلك لكونهما الأنسب لمثل هذه الدراسات، حيث قسمنا موضوعنا إلى مبحثين وفق الخطة التالية:

المبحث الأول: مفهوم المسح العقاري و إجراءاته

المبحث الثاني: إشكالية تسجيل العقار الممسوح في حساب العقارات غير المطالب بها

المبحث الأول: مفهوم المسح العقاري و إجراءاته

تعد عملية المسح العقاري إحدى أهم العمليات الفنية التي تقوم بها السلطات الإدارية للدولة، حيث أنها تساهم في تنظيم قطاع العقارات، وذلك من خلال مساهمتها في ضبط وحسن سير التعاملات التي يكون العقار محلا لها، وذلك عن طريق قضائها أو على الأقل تقليلها من حدة النزاعات التي تثار بشأن طبيعة وحدود هذه العقارات وكذا مواصفاتها، ولما كانت هذه العملية تكتسي كل هذه الأهمية فقد ارتأينا أن نخصص المطلب الأول في هذا المبحث للإطار المفاهيمي للعملية، حيث عنوناه ب (مفهوم المسح العقاري)، ولأن المسح عبارة عن عملية فنية تختص بها السلطات الإدارية كما سبقت الإشارة إليه فإن القيام بها يتطلب مجموعة من الإجراءات، وهو ما سنتطرق له في المطلب الثاني والذي عنوناه بإجراءات المسح العقاري

المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري

إن التطرق لمفهوم عملية المسح العقاري يتطلب منا دراسة عدة جوانب مرتبطة بها، والتي تمر بداية عبر التطرق لماهيته وذلك من خلال تعريفه من جوانب عدة (الفرع الأول)، ثم التطرق بعد ذلك إلى الأهداف المرجوة من هذه العملية وهو ما سنتناوله في الفرع الثاني، ولأن العملية برمتها تحتاج وتتطلب مجموعة من الأشخاص الذين تتوفر فيهم مميزات وخصائص حسب ما ينص عليه القانون كان لزاما علينا أن نتطرق إلى المكلفين بهذه العملية وذلك ما تناولناه في الفرع الثالث.

الفرع الأول: ماهية المسح العقاري

حيث قسمنا هذا الفرع إلى عنصرين، الأول تناولنا فيه تعريف المسح العقاري من الناحيتين الفقهية والقانونية أما الثاني فقد تطرقنا فيه إلى المكلفون

الإشكالات الناجمة عن مسح العقارات غير المبنية المثبتة بسند مشهر

بالمسح العقاري.

أولاً- تعريف المسح العقاري: حيث سنتناول في هذا العنصر تعريف المسح العقاري في كل من اللغة والاصطلاح بشقيه الفقهي و القانوني، وذلك فيما يلي:

أ- تعريف المسح لغة: لكلمة مسح في اللغة العربية عدة معاني، فيقال مسحت يدي بالماء إذا غسلتها، وقال ابن قتيبة: كان رسول الله صلى الله عليه وسلم يتوضأ بيد وكان يمسح بالماء بيديه ورجليه وهو لها غاسل¹.

وجاء في القاموس المحيط أن المسح كالمسح وهو: "إمرار اليد على الشيء السائل أو المتلطح لإذهابه"، والمسح الأرض المستوية ذات الحصى الصغيرة، والمسح الذهاب في الأرض². وعليه فالمسح في معناه اللغوي العام هو التمرير، وبهذا يكون قد تضمن الإطار العام للعملية في معناها الاصطلاحي والذي سنتطرق له في العنصر الموالي.

ب- تعريف المسح اصطلاحاً: حيث سنتطرق في هذا العنصر لتعريف عملية المسح اصطلاحاً من الجانبين الفقهي وكذا القانوني حيث سنخص بالذكر هنا القانون الجزائري.

01- التعريف الفقهي للمسح: تعددت التعاريف التي أعطاها الفقهاء ورجال القانون لعملية المسح، حيث اخترنا من هذه التعاريف ما يلي:

- عرفه الدكتور عمار بوضياف بأنه: "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها، وما يترتب عليها من حقوق"³.

- كما يعرفه الدكتور جمال بوشنافة على أنه: "حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها و مساحته و حدوده و ما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني"⁴.

- كما عرف المسح العقاري من قبل بعض الفقهاء على أنه: "عملية فنية و قانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة و الواضحة لهوية العقار و المتعلقة بموقعه و حدوده و قوامه و نوعه الشرعي و اسم مالكة و أسباب تملكه و الحقوق العينية المتعلقة به على نحو ثابت و نهائي"⁵.

من خلال ما سبق يمكن لنا استخلاص تعريف لعملية المسح و التي هي عبارة عن عملية فنية وقانونية تقوم بها هيئات إدارية مختصة تهدف أساساً لجمع البيانات الخاصة بالعقارات من تحديد موقعه و حدوده و قوامه و اسم مالكة و الحقوق العينية المتعلقة به على نحو ثابت و نهائي، والتي تدون بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني، وذلك لضبط جميع التعاملات الواقعة عليه من جهة والقضاء على المشاكل التي تحول دون تنظيم هذه التعاملات وتطويرها والرقي بها من جهة أخرى.

02- التعريف القانوني للمسح: عرف المشرع الجزائري عملية المسح في المادة الثانية(2) من الأمر رقم 74-75 سالف الذكر كما يلي: "إن مسح لأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

كما نصت المادة الرابعة(4) من المرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-62 والمؤرخ في 25 مارس 1976م، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على أن تشمل عملية إعداد المسح العام لجميع العقارات على ما يلي:

- القوام المادي وطبيعة الأراضي إذا اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية،

- القوام المادي وطبيعة شغل أو تخصيصها، ونمط استغلال البنايات المقامة عليها، أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية،

- الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة، حيث يجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة، إما بواسطة معالم من حجر وإما بواسطة معالم أخرى، وذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي.

ما يلاحظ هنا على المشرع الجزائري أنه اكتفى بتحديد أهداف المسح دون أن يعطي تعريفا له، وترك الأمر للفقهاء.

الفرع الثاني: أهداف المسح العقاري

تهدف عملية المسح إلى تحقيق جملة من الأهداف، أبرزها التحصيل الجبائي (العنصر الأول)

وكذا تنظيم الوعاء العقاري والمعاملات العقارية وحماية الملاك (العنصر الثاني)،

إضافة إلى تحقيق بعض الأهداف الاجتماعية

(العنصر الثالث).

أولا-التحصيل الجبائي: يعد التحصيل الجبائي الناتج عن عملية المسح الهدف الأصلي لها، إذ أن المقصود من تبني مسح الأراضي العام هو معرفة الملكيات العقارية (أنواعها، مساحتها، وكذا طبيعتها) و تحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها، ولعل الهدف الأساسي من فرض هذه الضريبة هو مشاركة المالكين في تمويل مشاريع ذات المنفعة مثل شق الطرق حيث يكونون هم أول المستفيدين منها و هذا يعود على ملكيتهم من تامين و ارتفاع في أسعارها⁶.

الإشكالات الناجمة عن مسح العقارات غير المبنية المثبتة بسند مشهر

ثانيا- تنظيم الوعاء العقاري و المعاملات العقارية وحماية الملاك: حيث تهدف عملية المسح لتطهير الملكية العقارية من خلال التعرف على مجمل الملكيات العمومية و الخاصة و على ذوي الحقوق، و ذلك بتنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع و أقسام ومواقع مع تحديد طبيعة الملك وهوية المالك و المساحة المملوكة ، ويتم إفراغ هذا التنظيم بعد انتهاء عملية المسح في سجلات ووثائق رسمية.

هذا ويعتبر السجل التجاري و الدفاتر العقارية ضمانا لجميع مالكي العقارات إذ أنه يحقق لهم الحماية ، فعملية المسح تمكن من التعرف على الوضعية القانونية للعقار التي تنصب في شكل رسمي مما يتحتم معرفة المالك وسند ملكيته و كذا جميع المعلومات المتعلقة بالعقار محل الملكية، سواء من حيث المساحة و الحدود و الموقع و طبيعة الاستغلال... الخ ، والمستفيد الأول من كل هذا هو المالك، وهدف تحقيق هذه الحماية أضافى المشرع حجية كاملة على الدفتر العقاري⁷.

ثالثا- الأهداف الاجتماعية: يمكن لعملية مسح الأراضي أن تكون وسيلة فعالة في دعم برامج التطور الاجتماعي للبلاد، حيث يعتبر المسح العقاري ذو بعد اجتماعي و ذلك من خلال:

- القضاء على الخلافات التي تقع غالبا بين الأقارب بسبب تعيين الحدود المادية للعقارات ،
- إن الضبط الدقيق للعقارات ومساحتها ومواقعها يفيد في تدعيم بعض الجوانب الاقتصادية ذات البعد الوطني، والتي تعد أساسا للرقى الاجتماعي من خلال القضاء على العديد من المعضلات الاجتماعية ، إذ أن المسح يسهل الاستفادة الكبيرة من الأراضي بالقدر الذي يكفل للمصاريف و البنوك الضمانات عند تقديم القروض، و التي أصبحت ضرورة في سبيل تطوير المشاريع الفلاحية و الصناعية و السياحية، و بالتالي المساهمة في القضاء على البطالة بتوجيه الشباب لمثل هذه المشاريع⁸.

الفرع الثالث: المكلفون بالمسح العقاري

تتولى القيام بعملية مسح الأراضي حصريا هيئات إدارية خاصة ، حيث سنتطرق لها بشيء من الإيجاز، وهذه الهيئات تتمثل في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والتي سنتطرق لها في العنصر الأول، و لجنة مسح الأراضي والتي سنتطرق لها بدورنا من خلال العنصر الثاني،

إلى جانب المحافظة العقارية والتي سنتناول

دورها في العملية من خلال

العنصر الثالث.

أولا- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي: عرفها المشرع الجزائري من خلال نص المادة الأولى (1) من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل و المتمم حيث ورد فيها ما يلي: " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية و بالاستقلال المالي تسمى

الإشكالات الناجمة عن مسح العقارات غير المبنية المثبتة بسند مشهر

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار (و.و.م.أ) و تدعى في صلب النص(الوكالة) تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين و التنظيمات المعمول بها و لأحكام هذا المرسوم. "

ثانيا- لجنة مسح الأراضي: إن إحداث لجنة لمسح الأراضي على مستوى كل بلدية أمر ضروري، للسير الحسن و الفعال للعملية المسح العقاري، ولقد نصت المادة السابعة(7) من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم على إنشاء لجنة مسح الأراضي من أجل وضع الحدود لكل بلدية محل إجراءات تطبيق وتنفيذ عملية المسح العقاري.

ثالثا- المحافظة العقارية: حيث سنطرق بشيء من الإيجاز لتعريف المحافظة العقارية وإبراز دورها في عملية المسح العقاري.

أ- ماهية المحافظة العقارية: هي عبارة عن هيئة إدارية عمومية تزاوول مهامها تحت وصاية وزير المالية، يسيروها محافظ عقاري، أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام من أجل أداء الوظائف الأساسية التالية: (تأسيس السجل العقاري، مسك مجموعة البطاقات العقارية تسليم الدفاتر العقارية، شهر المحررات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري التي ترمي إلى إنشاء أو تعديل ونقل أو تصريح أو انقضاء حق عيني عقاري)، بالإضافة إلى شهر التصرفات الواردة على بعض المنقولات وبعض العقود الإدارية التي تتناول حقوقا الشخصية.

ب- دور المحافظة العقارية في عملية شهر العقارات الممسوحة: حيث سنطرق لأقسام المحافظة العقارية التي يتم على مستواها التحضير والتسجيل وقيد العقارات الممسوحة.

01- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة: يتم على مستوى هذا القسم أولى عمليات إجراءات الشهر العقارية و المتمثلة في تسجيل المعلومات في سجل الإيداع، حيث لا يمكن شهر أي محرر دون أن يكون مسجلا في هذا السجل وهذا ما أكد عليه المشرع في المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

02- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي: يتولى هذا القسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي و متابعة عمليات إيداع وثائق المسح التي تهدف إلى ترقيم العقارات على مستوى البلديات التابعة للمحافظة مقابل تسليم محضر استلام وثائق المسح، كما يتولى تسليم الدفاتر العقارية وشهادات الترقيم المؤقت، و متابعة المنازعات الناشئة عن عمليات الترقيم المؤقت⁹، وبسيروه موظف من بين المفتشين و المراقبين الذين تتوفر فيهم الشروط الواردة في المادة الثامنة(8) من المرسوم التنفيذي رقم (92-116)¹⁰.

03- قسم قيد السجل العقاري و البحوث و تسليم المعلومات: حيث يعمل هذا القسم على ترتيب و تنظيم مختلف الوثائق المودعة و المشهورة بقسم الإيداع وعمليات المحاسبة، وتسجيلها وتحيينها بالسجل العقاري

الإشكالات الناجمة عن مسح العقارات غير المبنية المثبتة بسند مشهر

وذلك لتعكس الوضعية القانونية للعقارات، أم بخصوص التسيير فإن هذا القسم يسير من قبل موظف يخضع لنفس الشروط الواجب توفرها في رئيس قسم الإيداع و عمليات المحاسبة، حسب الشروط الواردة في المادة الثامنة (8) من المرسوم التنفيذي رقم (92-116).

المطلب الثاني: إجراءات المسح العقاري

إن القيام بعملية المسح العقاري يتطلب مجموعة من الإجراءات، منها ما هو إداري، ومنها ما هو ميداني، حيث خصصنا لكل منها فرعا خاص بها، وبعد القيام بهذه الإجراءات تأتي خطوة لا تقل أهمية عنها والمتمثلة في إيداع نتائج المسح ومعالجة الاحتجاجات حيث ارتأينا أن نفردها فرعا خاصا بها ألا وهو الفرع الثالث، ولأن لكل عملية مرحلة نهائية، فإن عملية المسح كغيرها من العمليات لها بدورها مرحلة نهائية تتمثل في تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفاتر العقارية، وهو ما سنتطرق إليه في الفرع الرابع.

الفرع الأول: الإجراءات الإدارية

حيث تتمثل الإجراءات الإدارية لعملية المسح العقاري في افتتاح عملية المسح، وهو ما سنتطرق إليه في العنصر الأول، و كذا إنشاء لجنة المسح وهو ما سنتطرق إليه في العنصر الثاني.

أولا- افتتاح عملية المسح: تبدأ عملية (مسح الأراضي العام) المنصوص عليها بموجب الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام بإعلان والي الولاية بانطلاق عملية مسح الأراضي على مستوى بلدية معينة بموجب قرار يتم نشره في الجريدة و في مجموع القرارات الإدارية للولاية المعنية و في الجرائد اليومية الوطنية، كما يبلغ لرئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

ثانيا- إنشاء لجنة المسح: حيث تنشأ لجنة لمسح الأراضي بموجب المادة السابعة (7) من المرسوم التنفيذي رقم 62-76، في كل بلدية بموجب قرار من والي المختص، مهمتها السهر على عملية وضع الحدود، وتتضمن اللجنة أعضاء دائمين وأعضاء مؤقتين .

أ- الأعضاء الدائمين:

- قاض من المحكمة التي توجد بها البلدية المعنية بالمسح،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي،

الإشكالات الناجمة عن مسح العقارات غير المبنية المثبتة بسند مشهر

-ممثل عن إدارة أملاك الدولة،

-ممثل عن مصلحة التعمير،

-المحافظ العقاري،

-ممثل عن وزارة الدفاع،

-مهندس خبير عقاري،

- موثق،

-ممثل عن المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشر،

-مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي أو نائبه.

ب- الأعضاء غير الدائمين:

- ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة،

- ممثل عن مصالح الري،

-ممثل عن مديرية الثقافة.

الفرع الثاني: الإجراءات الميدانية

تتمثل الإجراءات الميدانية لعملية المسح في تعيين الحدود وهو

ما سنتطرق إليه في العنصر الأول، إضافة إلى إجراء التحقيق العقاري وهو

ما سنتطرق إليه في العنصر الثاني.

أولاً- تعيين الحدود: يتم تحديد حدود البلدية بناء على محضر التحديد الذي يرفق بمخطط بياني ويكون هذا

المحضر بحضور رؤساء البلديات المجاورة وفي حال الاعتراض أو اقتراح التعديل فإن التقني يشير إلى ذلك

في المحضر و يتم التوقيع على المحضر من طرف كل الحاضرين ويتوج في الأخير بموافقة الوالي أو وزير

الداخلية إذا كانت الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى أو دولة أخرى حيث يكون محضر التحديد على وثيقة أو

استمارة من نوع (T12) تضم جدول يحدد المواصفات الدقيقة¹¹.

ثانياً- التحقيق العقاري: أسندت مهمة التحقيق العقاري إلى فرقة المسح التي تتشكل من خمسة أعوان على

الأقل عونان مكلفان بتحديد الملكية و يكونان من التقنيين التابعين لمديرية مسح الأراضي وعونين محققين

أحدهما من مديرية الحفظ العقاري و الآخر من مديرية أملاك الدولة بحضور عون من البلدية مكلف بمتابعة

التحقيقات التي تخص أملاك البلدية¹².

الفرع الثالث: إيداع نتائج المسح ومعالجة الاحتجاجات

بعد المرحلتين السابقتين تأتي مرحلة إيداع نتائج المسح بالبلدية وهو ما سنتطرق إليه في

الإشكالات الناجمة عن مسح العقارات غير المبنية المثبتة بسند مشهر

العنصر الأول، وبعدها تتم عملية معالجة الاحتجاجات أمام لجنة المسح وهو ما سنتطرق إليه في العنصر الثاني.

أولاً- إيداع نتائج المسح بالبلدية: بعد الانتهاء من إجراءات التحقي الميدانية، تودع نتائج المسح مقر البلدية مقر العقارات الممسوحة لمدة شهر كامل حيث يحق لكل من له اعتراض أن يقدم احتجاجه خلال هذه المدة وتسجل الاحتجاجات أولاً بأول في سجل خاص يطلق عليه سجل الاحتجاجات¹³.

ثانياً- معالجة الاحتجاجات أمام لجنة المسح: بعد غلق سجل الاحتجاجات بانتهاء مهلة الشهر يوضع أمام لجنة المسح لتبدي رأبها وذلك بعد استدعاء الأطراف ومحاولة التوصل إلى حلول بينهم¹⁴.

الفرع الرابع: تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفاتر العقارية

عند الانتهاء من جميع المراحل السابقة، تعد ثلاث نسخ من وثائق مسح الأراضي وترسل نسخة إلى مقر البلدية المعنية، و الثانية يحتفظ بها في إدارة مسح الأراضي أما الثالثة فتودع بالمحافظة العقارية مقابل إعداد محضر التسليم¹⁵.

المبحث الثاني: إشكالية تسجيل العقار الممسوح في حساب العقارات غير المطالب بها

تناول المشرع الجزائري حساب العقارات غير المطالب بها بموجب المادة 23 مكرر المعدلة بموجب المادة 89 من قانون المالية¹⁶ لسنة 2017م، والتي تنص على: "يسجل كل عقار تابع لخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، ويرقم ترقيماً مؤقتاً لمدة خمس عشرة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، هذا وقد أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية لعلاج هذه الحالة مذكرة تحمل رقم(4618)¹⁷ وذلك بتاريخ 2004/09/04م، تشدد فيها على ضرورة تسوية مثل هذه الوضعيات، وتقديم مجموعة من الإجراءات العملية لتسويتها، وفي هذا الصدد نصت المادة الخامسة عشر(15) من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 على شكلين من الاعتراض إعداد احتجاج وإرساله بالبريد الموصى عليه للمحافظ العقاري، أو تسجيل الاعتراض (الاحتجاج) في سجل مخصص لذلك على مستوى المحافظة العقارية(يوجد بكل المحافظات العقارية)، والاعتراض

قد يكون في الأجال القانونية وقد يكون خارجها، حيث قسمنا هذا المبحث

إلى مطلبين، تناولنا في الأول حالة الاعتراض من قبل المالك

أو الحائز في المدة القانونية، أما الثاني

فقد تناولنا فيه حالة تقديم الاعتراض

خارج الآجال القانونية.

المطلب الأول: تقديم الاعتراض في الآجال القانونية

قد يقوم المالك أو الحائز بالاعتراض على تسجيل العقار في حساب العقارات غير المطالب بها وذلك عن طريق تقديمه لوثائق رسمية تثبت أحقيته بالعقار وفي الآجال القانونية، حيث سنتطرق لهذه الحالة من خلال الفرع الأول، كما قد يعترض الحائز أو مدعي الملك على تسجيل العقار في حساب العقارات غير المطالب بها دون امتلاكه أو تقديمه لوثائق رسمية، وسنتطرق لهذه الحالة من خلال الفرع الثاني.

الفرع الأول: حالات تقديم المعارض للوثائق الرسمية

في حالة ما إذا قدم المعارض لوثيقة رسمية فيكون هنا التمييز بين حالتين، الأولى تقديمه لوثيقة رسمية تغطي جميع العقار الممسوح وهو ما سنتطرق إليه في العنصر الأول، أما الحالة الثانية فيقدم فيها وثيقة تغطي جزءا فقط من العقار الممسوح وهو ما سنتطرق إليه في العنصر الثاني، وفيما يلي تفصيل لكلى الحالتين:

أولاً- تقديم المعارض لوثيقة رسمية تغطي جميع العقار الممسوح: حيث يمكن أن تكون الوثيقة عبارة عن سند ملكية، كما يمكن أن تكون عبارة عن عقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية، وفيما يلي تفصيل لكلى الحالتين:

أ- تقديم سند ملكية مشهر: حيث نصت الفقرة الثانية(2) من المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 و المعدلة بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2017م، على أنه في حالة المطالبة على أساس "سند ملكية مشهر"، خلال الآجال المذكورة أعلاه(15 سنة)، يقوم المحافظ العقاري، في غياب دعوى قضائية قائمة، بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكة الأصلي.

ب- عقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية: أما المادة 88 من قانون المالية لسنة 2017م، فقد نصت على أنه في حالة ما إذا كان العقار المرقم ترقيما مؤقتا، موضوع مطالبة من طرف الغير، أثناء مدة الترقيم العقاري المؤقت، على "أساس عقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية"، ابتداء من تاريخ 5 يوليو سنة 1975 ، يتم ترقيمه نهائيا باسم صاحب العقد، وهذا بعد التحريات المعهودة على مستوى السجل العقاري و التحقيق من طرف مصالح مسح الأراضي قصد التأكد من أن العقد المقدم يتعلق بالعقار المرقم ترقيما مؤقتا .

الإشكالات الناجمة عن مسح العقارات غير المبنية المثبتة بسند مشهر

يبلغ قرار الترقيم النهائي مباشرة إلى الشخص المستفيد من الترقيم المؤقت، في حالة ما إذا لم يكن لهذا الشخص موطن معروف، ترسل نسخة من هذا القرار، لغرض التبليغ، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للتعليق بلوحة الإعلانات لمقر بلدية موقع العقار.

حيث يتم توجيه طلب إلى مدير الحفظ العقاري الذي يقيد في سجل خاص مرقم ومؤشر على صفحاته من قبله ويسلم للمودع وصلا بذلك، على أن يرسل مدير الحفظ العقاري كل من مديرية أملاك الدولة ومسح الأراضي، خلال ثمانية أيام من تاريخ استلامه الطلب، كي يبدي كل من مدير أملاك الدولة و مدير مسح الأراضي رأيه صراحة حول الوضعية القانونية لهذا العقار، على أن يكون ردهما خلال 45 يوما من تاريخ مراسلتها.

بعدها ينتقل عون مصلحة المسح رفقة الفرقة إلى الميدان إجباريا، لتحديد المعالم وإعداد بطاقة التحقيق، حيث يقوم المحافظ العقاري بإعداد الدفتر العقاري أو شهادة الترقيم المؤقت وذلك حسب الحالة، عندما يكون الطلب مؤسس خلال 15 يوما، من تاريخ استلام مدير الحفظ العقاري المعلومات، من طرف مصلحتي أملاك الدولة ومسح الأراضي، كما يمكن لمدير الحفظ العقاري أمر المحافظ العقاري للقيام بالترقيم النهائي عندما يحوز العارض سندله حجية كاملة¹⁸.

ثانيا- تقديم وثيقة رسمية من قبل المعني تغطي فقط جزء من العقار الممسوح: في حالة تقديم وثيقة رسمية من قبل المعني تغطي فقط جزء من المساحة الثابتة في سجل المحافظ العقاري، حيث يكون التغيير في هذه الحالة جزئيا لأن الأمر يتعلق بالحدود من جهة ومن جهة أخرى بالمالك، لذا يجب إعداد محضر معاينة الحدود تحت إشراف مهندس خبير عقاري معتمد مع إخطار رسمي لإدارة المسح، وبعد إلغاء الترقيم السابق يتولى المحافظ العقاري ترقيم القطعة موضوع الاعتراض ويسجل القطعتين بناء على وثائق القياس ومحضر معاينة¹⁹.

الفرع الثاني: حالة عدم امتلاك المعارض لأي سند رسمي

تجدر الإشارة في البداية إلى أن المحافظات العقارية تعاملت مع هذه الحالة قبل 2004 بالطريق القضائي، بمعنى أن المحافظ العقاري يوجه المعارض للقضاء وذلك في مدة أقصاها 6 أشهر، لكن بعد سبتمبر 2004 م، وبعد صدور المذكرة رقم (004816)²⁰ يلزم بموجبه الإدارة المعنية في حال عدم وجود سند بإجراء تحقيق عقاري معمق للتأكد من توافر عنصر الحيازة على الأقل من تاريخ شروع فرقة المسح في تحديد مجموعة الملكية المعنية، فإذا ثبت من خلال التحقيق أن الحيازة تعود إلى فترة ما قبل عمليات المسح يمكن منح ترقيم عقاري شرط وجود شاهدة شخصين أمام الموثق، ولا يمكن تسجيل القطعة باسم الحائز إلا بعد مراسلة مصالح أملاك الدولة وثبوت عدم تبعية العقار لأملاك الدولة²¹.

الإشكالات الناجمة عن مسح العقارات غير المبنية المثبتة بسند مشهر

أما المادة 23 مكرر المعدلة بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2017م فقد جاء فيها أنه حالة المطالبة على "أساس سند غير مشهر" أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به، فيؤجل سنتين (2) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري، بعد التحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالتزقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (2) باسم المعني، يبدأ سريانها من تاريخ إيداع الطلب.

المطلب الثاني: تقديم الاعتراض خارج الآجال القانونية

قد يقدم المعارض سواء كان مالكا أو حائزا لاعتراضه على تزقيم العقار الممسوح في الآجال القانون كما قد توجد حالات يقدم فيها المالك أو الحائز لاعتراضه بعد انتهاء الآجال القانونية، وهو ما سنعالجه في هذا المطلب، حيث ارتأينا تقسيمه إلى فرعين، تطرقنا في الأول إلى حالة تقديم الاعتراض من قبل المعني خارج الآجال القانونية والذي يحوز أو يملك وثائق رسمية، أما الثاني فقد تطرقنا فيه إلى حالة اعترض من لا يملك وثائق رسمية.

الفرع الأول: حالات تقديم المعارض للوثائق الرسمية

في هذه الحالة قد يقدم المعارض بعد انتهاء الآجال القانونية على تقديم اعتراضه، حيث أن المشرع الجزائري حاول تغطية هذه الحالة وذلك من خلال نص المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 والمعدلة بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2017م، في فقرتها الأخيرة حيث جاء فيها ما يلي: "بعد استنفاد أجل خمس عشرة 15 سنة، يرقم العقار نهائيا باسم الدولة"، و بالتالي لا مجال لتقديم اعتراضه.

إلا أن الإشكال يطرح هنا خاصة إذا قدم المعني وثائق رسمية تثبت ملكيته للعقار، سواء ملكية تغطي جميع العقار أو جزءا منه، وهي وضعية ليس من السهل الخروج منها، ذلك أنه لا يمكن إنكار ملكية ثابتة رسميا لمالك معين، كما أنه ليس من السهل إخراج العقار من أملاك الدولة²²، حيث أن المشرع الجزائري مطالب بوضع نصوص قانونية تنظم هذه المسألة وتغطي الفراغ القانوني الذي تعرفه هذه الحالة.

الفرع الثاني: حالة عدم امتلاك المعارض لأي سند رسمي

من خلال نصوص المواد السابقة خاصة المادة 89 من قانون المالية لسنة 2017م ، في فقرتها الأخيرة حيث جاء فيها ما يلي: "بعد استنفاد أجل خمس عشرة 15 سنة، يرقم العقار نهائيا باسم الدولة"، فإن تقديم المعارض لاعتراضه في هذه الحالة غير مجدي حيث لا يمكن تطبيق أحكام المذكرة رقم (004816) سالفة الذكر، والمتعلقة بإلزام الإدارة المعنية في حال عدم وجود سند بإجراء تحقيق عقاري معمق للتأكد من توافر عنصر الحيازة على الأقل من تاريخ شروع فرقة المسح في تحديد مجموعة الملكية

الإشكالات الناجمة عن مسح العقارات غير المبنية المثبتة بسند مشهر

المعنية، وبالتالي فإذا ثبت من خلال التحقيق أن الحيازة تعود إلى فترة ما قبل عمليات المسح يمكن منح ترقيم عقاري شرط وجود شاهدة شخصين أمام الموثق، هذا ولا يمكن تسجيل القطعة باسم الحائز إلا بعد مراسلة مصالح أملاك الدولة وثبوت عدم تبعية العقار لأملاك الدولة.

ذلك أن الأمر يتعلق بثبوت عنصر الحيازة يتعلق بفترة ما قبل عمليات المسح، هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن كان من الصعب إخراج عقار رقم نهائيا باسم الدولة وإن امتلك صاحبه سندا رسميا فكيف بك في حالة لا يملك المدعي أي سند رسمي وسجل اعتراضه خارج الآجال.

خاتمة:

إن تطهير الملكية العقارية لا يتأتى إلا باستكمال عملية المسح العقاري، حيث أن عملية المسح تشكل الآلية الوحيدة لتنظيم وتطهير الوعاء العقاري بمختلف أنواعه، إلا أن عملية المسح لا يمكن أن تسير دون منظومة قانونية مضبوطة و دقيقة حيث أن التضخم القانوني إن صح التعبير و الذي شهده القطاع من جهة و التضارب الذي عرفته مختلف النصوص القانونية التي تضمنتها مختلف القوانين المنظمة للقطاع من جهة أخرى، ساهمت ولنقل أدت إلى تأخر وتعطل عملية المسح وبالتالي تذبذب وتأخر عملية تطهير القطاع العقاري في الجزائر.

لذا يجب على المشرع الجزائري أن يضبط هذه المسألة وذلك عن طريق استحداث نصوص قانونية جديدة أكثر وضوحا ودقة وشمولا لتنظيم القطاع من جهة، والتسريع في استكمال عملية المسح من جهة أخرى، إلا أن الأمر لا يتطلب نصوصا قانونية فقط بل يجب أن ينم عن إرادة سياسية حقيقية لتطهير القطاع والقضاء أو على الأقل الحد والتقليل من هاته الإشكالات التي باتت تعرقل عملية التنمية الاقتصادية من جهة ومن جهة أخرى تنقل كاهل القضاة من خلال كثرة النزاعات المترتبة عليها .

الهوامش

- 1 - البستاني بطرش، محيط المحيط، (قاموس مطول في اللغة العربية)، مكتبة لبنان، 1993م، ص849.
- 2 - الفيروز أبادي، القاموس المحيط، ط8، مكتب تحقيق التراث في مؤسسة الرسالة (بإشراف محمد نعيم العرقسوسي)، بيروت (لبنان)، 1426هـ، الموافق ل 2005م، ص241.
- 3-عمار بوضياف، المسح العقاري و إشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية، العدد التجريبي، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، أبريل 2013م، ص20 .
- 4 - مواز شرالي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، تخصص القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، (الجزائر)، ص84 .
- 5 - رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010/2009، ص44.
- 6-د.أوشن حنان- د خليفي وردة، المسح العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تيارت، (الجزائر)العدد الثاني، جوان 2017م، ص34.

الإشكالات الناجمة عن مسح العقارات غير المبنية المثبتة بسند مشهر

- 7- المرجع السابق، ص34.
- 8- المرجع نفسه، ص35.
- 9- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2011، ص83.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 12-02-1992م المحدد لقائمة للمناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، ج ر ج د ش، العدد 21.
- 11- مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر، ص51.
- 12- المرجع السابق، ص58-59.
- 13- جغلول زغود و نعيمة حاجي، المسح العقاري بين التشريع والتطبيق في الجزائر، مجلة معارف، العدد الرابع عشر 14 المجلد الثامن (8) قسم الحقوق جامعة أم البواقي (الجزائر)، ص244.
- 14- المرجع السابق، ص245.
- 15- مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص74.
- 16- القانون رقم 11/17 المؤرخ في 8 ربيع الثاني الموافق ل 27 ديسمبر 2017م، المتضمن قانون المالية لسنة 2018م، ج ر ج د ش، العدد 76، الصادرة بتاريخ 9 ربيع الثاني 1440هـ الموافق ل 28 ديسمبر 2017م ص39.
- 17- مذكرة رقم 4618 الصادرة بتاريخ 04/09/2004م، المتضمنة تسوية العقارات الموضوعة في خانة مجهول.
- 18- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص قانون خاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة (الجزائر)، 2009-2010م، ص148.
- 19- عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مرجع سابق، ص51.
- 20- انظر المذكرة رقم 004816 المؤرخة في 4 سبتمبر 2004م.
- 21- عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مرجع سابق، ص53.
- 22- المرجع السابق، ص53.