

تسوية وضعية العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح

Settling the status of unclaimed real estate during the survey process

أوسهلة عبد الرحيم

أستاذ محاضر أ جامعة سيدي بلعباس

abdrrahim.oussahla22@gmail.com

تاريخ الاستلام: 2023/05/16 تاريخ القبول: 2023/05/29 تاريخ النشر: 2023/06/07

ملخص: إن عملية المسح لا تعني أبدا نهاية النزاعات القانونية الخاصة بالعقار، بل أن هذه العملية ذاتها قد تكون بداية لإثارة خصومة بشأن هذا العقار وهذا بمناسبة أشغال المسح، التي قد تصطدم فيها لجنة المسح الميدانية بعدم وجود أي شخص يمكن تسجيل العقار المراد مسحه لفائدته، أو يدل اللجنة على مالك هذا العقار، أو حائزه أو ورثته... إلخ، وهنا ألزم القانون هذه اللجنة بوضع هذا العقار في حساب يُسمى "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" وهو الحساب الذي يفرض على أصحاب العقار لاحقا القيام بمجموعة من الإجراءات القانونية والإدارية وحتى القضائية أحيانا لاسترجاعه وترقيمه ومسحه وتمكين صاحبه من الدفتر العقاري الخاص به وهو ما حاولنا تفصيله في هذا المقال.

كلمات مفتاحية: المحافظ العقاري، مسح الأراضي، عملية المسح، المحكمة الإدارية.

Abstract: Legal disputes related to the real estate do not end with the cadastral survey process. Rather, the latter itself may be the commencement of a disagreement due to such a procedure, in which the field survey committee may collide with the absence of any person for whom the real estate to be surveyed, or who indicates to the committee the owner of this property, who have gotten it, or his heirs...etc. At this point, the law obligates the committee to put this property in an account called "real estate not claimed during the land survey works," which is an account that requires the owners of the property later to carry out a set of legal and administrative

procedures. Sometimes, even judicial ones in order to retrieve it, number it, survey it, and enable its owner to have his own real estate book.

Keywords: Real estate governor, land survey, survey process, administrative court.

*المؤلف المرسل: أوسهلة عبد الرحيم.

مقدمة:

إن الهدف من عملية المسح العام هو تحديد ومعرفة النطاق الطبيعي للعقارات وتكوين أساس مادي للسجل العقاري وجعل المشرع الجزائري بذلك يتبنى نظام الشهر العيني بصدور الأمر 74/75¹ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسومين التنفيذي رقم 62/76² المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ورقم 63/76³ المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

بالرجوع إلى الإطار القانوني لعملية المسح العام من أجل إعداد السجل العقاري الذي يعدّ الوضعية القانونية للعقارات ويبيّن تداول الحقوق، نجد أنّ عملية المسح العام المعدة من قبل مصالح مسح الأراضي لاقتها العديد من العراقيل من أجل تطهير الذمة العقارية، تتمثل في غياب أصحاب الحقوق أثناء التحقيق الميداني من جهة وصعوبة تحديد الملاك أو الحائزين الفعليين لبعض العقارات من جهة أخرى، مما يجعل مصالح المسح تسجل هذه العقارات في حساب "المجهول" سابقاً و"العقارات الغير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" بالمفهوم الحالي وإبداعها بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

¹ - الأمر 75- 74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

² - المرسوم التنفيذي رقم 76- 62 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 هـ الموافق لـ 25 مارس 1976، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 76- 63 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 هـ الموافق لـ 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري.

إن المشرع الجزائري وسعياً منه لمعالجة وتسوية هذا الإشكال أصدر نصوصاً قانونية مدعّمة بتعليمات ومذكرات صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بوزارة المالية مركّزة على لغة قانونية سهلة وبسيطة، كان آخرها قانون المالية لسنة 2018 في مادته 89 والتي تعتبر الإطار القانوني لموضوع هذا المقال والتي جاءت لتعدل أحكام المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المذكور أعلاه المدرجة بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 تلتها بعد ذلك المذكرة 4060 المؤرخة في 2018/04/05 التي جاءت شارحة ومفسرة للمادة 89 أعلاه موضوعها التسوية الإدارية للعقارات المرقمة لحساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" وهذا ما أفادنا لطح الإشكال القانوني:

ما مدى إمكانية تسوية وضعية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي؟

للجواب على هذه الإشكالية يتطلب منّا البحث أولاً في إجراءات التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي والبحث ثانياً في الإشكالات المثارة إدارياً وطرق تسويتها قضائياً وفق الخطة التالية:

المبحث الأول: إجراءات التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء مسح الأراضي

المطلب الأول: إجراءات التسوية للطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهورة.

المطلب الثاني: إجراءات التسوية للطلبات المعدّمة بسندات غير مشهورة أو على أساس الحيّزة.

المبحث الثاني: الإشكالات المثارة إدارياً وطرق تسويتها قضائياً.

المطلب الأول: إشكالات التسوية الإدارية.

المطلب الثاني: التسوية عن طريق القضاء.

المبحث الأول: إجراءات التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أشغال مسح الأراضي

إن مجال تطبيق نص المادة 23 مكرر المعدلة بأحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018⁴ التي حررت كما يلي: «يسجل كل عقار تابع للخواص، 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 ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية».

إن مجال تطبيق المادة 23 مكرر المعدلة بالمادة 89 أعلاه قد حددتها المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 والتي شرحت وفسرت إجراءات التسوية التي تخصّ العقارات التابعة للخواص والتي تتوفر فيها الشروط التالية:

- التي لم يطالب بها أثناء عملية المسح
- التي لم تكن موضوع طلب تسجيل من قبل أي شخص (من تاريخ فتح عملية المسح إلى تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية)

إن الطلبات التي يمكن أخذها بعين الاعتبار بعملية التسوية تتعلق بـ:

- الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهورة
- الطلبات المدعمة بسندات ملكية غير مشهورة
- الطلبات المقدمة على أساس الحيابة الفعلية لطالب التسوية.

⁴ - قانون رقم 11/17 المؤرخ في 08 ربيع الثاني 1439 هـ الموافق لـ 28 ديسمبر 2018 يتضمن قانون المالية لسنة 2018.

في هذا الإطار نتطرق لإجراءات التسوية وفق مطلبين: أولهما الحالة التي تكون فيها طلبات التسوية مدعمة بسندات ملكية مشهورة وثانيهما حالة طلبات التسوية بسندات غير مشهورة أو على أساس الحيازة الفعلية.

المطلب الأول: إجراءات التسوية للطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهورة.

يقصد بالسندات المشهورة وفقاً للمذكرة 4060 كل الوثائق المكرسة لحق عيني عقاري مشهورة بالمحافظة العقارية التي تشكل بالرجوع إلى البطاقة العقارية حقا حالياً، ويتعلق الأمر بالسندات والعقود المحررة من طرف ضابط عمومي (مدير أملاك الدولة أو الموثق)، أو سلطة مؤهلة قانوناً أو سلطة قضائية بالنسبة للأحكام والقرارات القضائية، وكل السندات المشابهة التي تم إشهارها بالمحافظة العقارية المتعلقة بحق الملكية العقارية حيث يكتسي هذا النوع من السندات القوة الثبوتية المطلقة بمجرد إشهارها في البطاقة العقارية.

في هذه الحالة تتم إجراءات التسوية أمام المحافظ العقاري المختص إقليمياً كالآتي:

- يودع الطلب لدى المحافظ العقاري المختص مرفقاً بوثائق ثبوت الهوية وكذا سند الملكية المشهر وعند الاقتضاء فريضة شرعية في حالة وفاة المالك الأصلي.
- يتم التحقق من عدم انقضاء آجال التسوية المحددة قانوناً بـ 15 سنة من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية للقسم المتواجد به العقار محل طلب التسوية وأن تاريخ إيداع الطلب ليس خارج الآجال.
- يقيد الطلب في سجل خاص مرقم ومختوم من قبل المدير الولائي للحفاظ العقاري.
- يقوم المحافظ العقاري المختص إقليمياً وبواسطة مصالحه الإدارية بالفحص الأولي للتحقق من كون العقار المراد تقييمه:

■ يدخل ضمن نطاق الفقرة 02 من المادة 23 مكرر المعدلة بالنظر إلى مراجع المسح

المقدمة

- عدم وجود أي دعوى قضائية مشهورة بخصوصه (على مستوى البطاقة العقارية)
- عدم وجود أي دعوى قضائية تكون إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري طرفا فيها (على

مستوى مديرية الحفظ العقاري)

- يتولى المحافظ العقاري دراسة السند المقدم والتأكد من إشهارة البطاقة العقارية الممسوكة لديه وأنه لا زال يمثل حقا قائما، أي بمعنى آخر أن الحق العيني محل السند لم يتصرف فيه، أما وفي حال كون السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى يرسل المحافظ العقاري مديره خلال 08 أيام من تاريخ استلامه طلب التسوية المقيد بالسجل، حينها يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري يطلب الوضعية القانونية للعقار المعني لدى المحافظ الأم (إذا كانت محليا) أو يرسل زميلة بالولاية المتواجد محل تواجد المحافظة العقارية الأم.
- تنصب التحريات بالمحافظة العقارية على فحص مضمون السند المستلم والتأكد من تطابق مراجع إشهارة مع تلك المدرجة في سجل الإيداع⁵، وفي حال ما أفضى الفحص الأولي إلى توفر شروط التسوية، يقوم المحافظ العقاري الواقع في دائرة اختصاصه العقار محل السند، بمراسلة مدير أملاك الدولة للبت في الطبيعة والوضعية القانونية للعقار المطالب به بالنظر للتشريع المتعلق بأملاك الدولة، حينها تباشر مصالح أملاك الدولة في البحث في الطبيعة القانونية لهذا العقار ووضعيته تجاه تشريعات أملاك الدولة على أن يبلغ مدير أملاك الدولة - وجوبا- رده للمحافظ العقاري في خلال شهرين (60 يوما) من تاريخ استلامه الطلب، وأن يكون الرد واضحا بوجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به مع ذكر عند الاقتضاء مراجع السند الذي يثبت أيلولة هذه الحقوق للدولة أو الإطار القانوني الذي تم ضمنه إدماج هذا العقار في أملاك الدولة⁶ (التأميم في إطار الأملاك الشاغرة أو في إطار الثورة الراعية أو في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية... الخ).

⁵-Ameur Aloui, Le régime foncier et le cadastre en Algérie, la publication de l'agence de l'agence nationale du cadastre, 1993, p 103 et 104.

⁶ - حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 93.

- بعد مراسلة المحافظ العقاري لمدير أملاك الدولة يقوم المحافظ أيضا بمراسلة السيد مدير مسح الأراضي خلال 08 أيام من تاريخ استلامه طلب التسوية، يطلب منه التحقق من تطابق التعيين الوارد في العقد المحتج به مع مجموعة الملكية محل طلب التسوية.
- مدير مسح الأراضي، وبعد تلقيه المراسلة يقوم وجوبا بالرد على المحافظ العقاري خلال شهر (30 يوما) من تاريخ استلامه لطلب هذا الأخير بعد أن تقوم مصالحه بالنظر إلى السند المشهر المستظهر بتحديد وضعية العقار المطالب به ومطابقته مع مخطط المسح بالاعتماد على الحدود المذكورة في هذه السندات، وكذا كل العناصر الواردة في صلب هذه السندات لاسيما أرقام التجزئات ومخططات المسح القديمة وكذا الحدود الطبيعية التي يمكن الاعتماد عليها كمعالم ثابتة.⁷

أما في حالة الطلبات المتعلقة بحصة في عقار ذي ملكية مشتركة يتوفر على جدول وصفي للتقسيم مشهر ومتكفل به ضمن وثائق المسح لا تتم المراسلة، لأن المعلومات المراد التحصل عليها من طرف المحافظة العقارية، متضمنة أصلا في الجدول الوصفي للتقسيم المشهر.

في حالة الطلبات المتعلقة بجزء من مجموعة الملكية المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" فإن مصالح المسح تتكفل بالتأشير على وثيقة القياس المعدة من قبل مهندس خبير عقاري بسعي وعلى عاتق المعني بالأمر وتقدم للمحافظ العقاري في خلال الأجل المذكور أعلاه (شهر) مع الإشارة أن الجزء المتبقي من مجموعة الملكية يبقى مرقما في نفس الحساب ويخضع لنفس إجراءات التسوية.⁸

⁷ - ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، بدون سنة طبع، ص 119-120.

⁸ - حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 105.

تجدر الإشارة أنه إذا أفضت التحقيقات والتحريات التي تقوم بها المحافظة العقارية أثبتت أن العقار موضوع طلب التسوية يعود للطالب، يقوم المحافظ العقاري مباشرة بالترقيم النهائي للعقار المطالب به لفائدة مالكه، كما يقوم المحافظ العقاري في نفس الوقت ودون تمهل بإبلاغ مصالح المسح لأجل ضبط الوثائق المسحية (M4 و 110) باسم المعني وموافاة المحافظ العقاري بنسخة منها ب: "التوافق بين السجل العقاري ووثائق المسح".

أما إذا أثبتت التحريات والأبحاث التي قامت بها المحافظة العقارية بمناسبة إيداع طلب تسوية عقار ما، إلى أن العقار لا يمكن تسجيله وترقيمه نهائيا ولا مؤقتا باسم طالب التسجيل، فيبلغ هذا الأخير عن طريق المحافظ العقاري بتبليغ المعني كتابيا بالسبب الذي يحول دون إجراء التسوية، حتى يتمكن من تم رفض تسوية العقار لفائدته باللجوء للقضاء الإداري للمطالبة قضائيا بالتسوية.⁹

المطلب الثاني: إجراءات التسوية للطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة أو على أساس الحياة.

يقصد بالسندات غير المشهورة وفقا للمذكرة رقم 4060 كل عقد توثيقي محرر قبل تطبيق الأمر 74/75 وكل حكم أو قرار قضائي حائز لقوة الشيء المقضي به بالإضافة إلى العقود المحررة والثابتة التاريخ قبل 1970/01/01 سواء قبل صدور الأمر 70-1091¹⁰ المتعلق بمهمة التوثيق أو وفق أحكام المادة 328 من القانون المدني. وكذلك على أساس ممارسة الحياة بركنها المادي والمعنوي (كتشييد بناية، إقامة جدار، إحاطة، استغلال فعلي فلاحي أو حرفي... الخ).

في هذه الحالة تتم إجراءات التسوية أمام المدير الولائي للحفظ العقاري وهذا بإيداع الطلب لدى مديرية الحفظ العقاري وبالضبط بمكتب تأسيس السجل العقاري والتوافق مع المسح، مرفقا بوثائق ثبوت الهوية وكذا بالسند الرسمي غير المشهر أو السند العرفي أو بكل وثيقة تثبت أن العارض يمارس حياة

⁹ - حسن عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بدون سنة طبع، ص 138.
¹⁰ - الأمر 70-91 المؤرخ في 17 جمادى الأولى 1390 هـ الموافق لـ 15 ديسمبر 1970، المتضمن تنظيم مهنة الموثق الملقى.

فعلية على العقار سابقة بتاريخ مرور فرقة المسح وعند الاقتضاء فريضة شرعية في حالة وفاة الحائز، وبعدها يتم التحقق من عدم انقضاء آجال التسوية المحددة بستتين من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية للقسم المتواجد به العقار محل طلب التسوية وأن إيداع الطلب ضمن الآجال.¹¹

- يقيد الطلب في سجل خاص مرقم ومختوم من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري، ويتم إخطار المحافظ العقاري خلال 08 أيام مع موافاته بنسخة من ملف (السند أو الوثيقة المستظهرة، وثيقة الهوية، الفريضة... الخ) من أجل القيام بالتحريات التي تسمح بالتأكد من:
 - (1) أنّ الطالب ليس لديه أي سند مشهر على العقار المطالب به.
 - (2) أن السند أو الوثيقة المقدمة غير مستعملين في ترقيم مجموعة ملكية أخرى لفائدته.
 - (3) إن العقار المطالب به لم يكن موضوع دعوى قضائية مشهورة.

ولإضفاء مزيد من العناية والإحكام على التحريات يتعين أن تمتد عند الاقتضاء التحقيقات إلى المحافظة العقارية الأم، وعلى المحافظ العقاري إلزاما تبليغ المعلومات العقارية المطلوبة والمتوصل إليها في أجل 15 يوم من تاريخ استلام الطلب في سجل خاص مرقم ومختوم من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري.

وإذا أفضى الفحص الأولي للمستندات بتوافر شروط التسوية فحينها يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة السيد مدير أملاك الدولة في الموضوع للبت في الوضعية القانونية للعقار المطالب به بالنظر للتشريع المتعلق بأملاك الدولة، والذي عليه أن يبلغ رده لمدير الحفظ العقاري خلال شهرين من تاريخ استلامه الطلب على أن يكون الرد واضحاً لا يشوبه أي التباس أو غموض بوجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به مع ذكر مراجع السند أو الإطار القانوني في حالة الإيجاب.

¹¹-AmeurAloui, op cit, p 128.

يقوم مدير الحفظ العقاري أيضا بمراسلة السيد مدير مسح الأراضي للتحقق من مطابقة العقار المطالب به مع مجموعة الملكية موضوع طلب التسوية، والذي يبلغ رفقة محضر تعيين الحدود لمدير الحفظ العقاري في خلال شهر من تاريخ استلام الطلب.

هناك حالات يتم فيها تقديم طلبات تتعلق بتسوية جزء من مجموعة الملكية المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، هنا تتكفل مصالح المسح بالتأشير على وثيقة القياس المعدة من قبل مهندس خبير عقاري الذي يسعى وعلى عاتق المعني بالأمر، بتوضيح الجزء المودع في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح وتحديد مساحة هذا الجزء بالضبط وهي الوثيقة التي و سترفق بالرد الموجه لمدير الحفظ العقاري مع التوضيح أنه بالنسبة للجزء المتبقي من مجموعة الملكية يبقى مرقما في نفس الحساب ويخضع لنفس إجراءات التسوية.

إذا أثبتت البحوث والتحريرات المنجزة والمؤكدة بمختلف المراسلات الموجهة من طرف المحافظة العقارية الموضحة أعلاه، أن ملكية أو حيازة العقار المطالب به قائمة فحينها يقوم مدير الحفظ العقاري بتبليغ المحافظ العقاري بطلب ترقيم مؤقت للعقار المطالب به باسم المعني لمدة سنتين يبدأ سريانها من تاريخ إيداع طلب التسوية، كما يبلغ مصالح المسح لأجل ضبط الوثائق المسحبة (M4 و 110) باسم المعني وموافاة مديرية الحفظ العقاري بنسخة منها تقوم بدورها بتبليغها للمحافظ ب: "التوافق بين السجل العقاري ووثائق المسح".

هنا يتلقى المحافظ العقاري المعارضات المحتملة على إجراء الترقيم المؤقت المعني ويقيدها في سجل المعارضات، كما يتكفل بها وفقا لأحكام المادة 15 من المرسوم 67-63 المعدل والمتمم¹².

إذا كشفت البحوث والتحريرات المنجزة أن العقار تعود ملكيته للدولة أو لإحدى الجماعات المحلية، هنا يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بمطالبة المحافظ العقاري بإجراء ترقيم نهائي للعقار على هذا النحو

¹² - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 124.

مع تبليغ مدير أملاك الدولة أو ممثل الجماعات المحلية المعنية بذلك على سبيل الإعلام، على أنه وفي كل الحالات يتعين تبليغ العارض كتابياً بنتائج التحقيق، حتى يتمكن في الطعن قضائياً في قرار الإدارة هذا.

المبحث الثاني: الإشكالات المثارة إدارياً للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح وطرق تسويتها قضائياً.

رغم أن المذكرة 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية جاءت بإجراءات سهلة وبسيطة لعملية التسوية الإدارية، إلا أنه بتطبيقها على أرض الواقع برزت بعض الإشكالات حالت دون تسوية بعض الوضعيات التي لم يتم التطرق إليها بالمذكرة مما جعل نسبة معتبرة من الطلبات معلقة دون تسوية إدارية، مما جعلها محل رفض من طرف الإدارة سواء على مستوى المحافظة العقارية أو مديرية الحفظ العقاري، الأمر الذي يخول طالب التسوية باللجوء إلى تسويتها عن طريق القضاء الإداري كونه الجهة المختصة في فض النزاعات التي تكون الإدارة طرفاً فيها.¹³

ومن خلال ما سبق سوف نعرض في المطلب الأول هذه الإشكالات الإدارية وفي المطلب الثاني نتطرق إلى كيفية تسويتها عن طريق القضاء الإداري.

المطلب الأول: إشكالات التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح.

إن خلال تطبيق المذكرة 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية على أرض الواقع ظهرت حالات لا يمكن تسويتها إدارياً ويمكن إجمالها فيما يلي:

أولاً - حالة العقارات المثقلة بعرائض:

¹³ - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 132.

في هذه الحالة نجد عددا كبيرا منها والسبب يعود إلى أن الأشخاص كانوا يطالبون بالتسوية عن طريق القضاء، بناء على التعليمات السابقة أين كان العقار يرقم ترقيفا نهائيا لفائدة الدولة بمرور سنتين، وأن هذه العرائض تم الفصل فيها بموجب أحكام، وبقي العقار مثقلا بعرائض وبالتالي تصبح التسوية الإدارية غير ممكنة الوجود عرائض مشهورة ومقيدة بالبطاقة العقارية مما يجعل الإدارة تقوم برفض التسوية بموجب قرار إداري يتم تبليغه للمعنى.

ثانياً- حالة وجود العديد من طلبات التسوية على عقار واحد:

في هذه الحالة نجد إيداع العديد من طلبات التسوية على عقار واحد بموجب سندات غير مشهورة، فالإدارة هنا لا يمكنها تفضيل طلب على طلب آخر لعدم معرفتها بالمالك أو الحائز الحقيقي للعقار¹⁴ مما يجعل الإدارة ترفض كافة الطلبات بموجب قرار إداري، يبلغ لجميع مودعي طلبات التسوية على العقار نفسه.

ثالثاً- حالة وجود طلب تسوية بموجب عقد مشهر والعقار مثقل بعريضة من طرف

عارض لا يملك سند مشهر:

في هذه الحالة نجد أن العقار مثقل بالعريضة من طرف شخص لا يملك عقد مشهر أو بدون سند، وتم الفصل فيه رفض دعواه موضوعا من طرف الجهات القضائية المختصة، وأن طالب التسوية يملك سند ملكية مشهر فإن الإدارة هنا لا يمكنها تسوية الوضعية كون العقار مثقل بعريضة من طرف شخص آخر، رغم أن الطالب يملك سندا مشهرا له كامل الحق إلا أن طلبه يرفض،¹⁵ وأن هذا الأخير لا يمكنه إيداع الحكم لدى المحافظة العقارية من أجل شطب العريضة كونه لا يملك الصفة في ذلك، وليس طرفا أصيلا في الحكم، ولا يمكنه استخراج الحكم وشهادة عدم الاستئناف للقيام بالإجراءات الإيداع،

¹⁴- حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 107.

¹⁵- حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 109.

ويبقى العقار مثقل بهذه العريضة المشهورة مما يجعل الإدارة ترفض التسوية بموجب قرار إداري، وهو القرار الواجب تبليغه أيضا لطالب التسوية حتى يتسنى له اللجوء للعدالة أملا في حصوله على ما يدعيه من حق.

رابعاً- حالة وجود سند غير مشهر أو على أساس الحيازة، لاحق لعملية المسح العام:

هي من بين أكثر الحالات التي تصادفها الإدارة فرغم أن السند المحتج به من طرف طالب التسوية لاحق لعملية المسح إلا أن المعني يقدم وثائق يثبت بها حيازته للعقار على سبيل المثال (فاتورة الماء والكهرباء، أو رخصة البناء، ووثائق جبائية...) أو كونه الساكن الفعلي للمنزل. ففي هذه الحالة الإدارة تعتمد في دراستها للملف على تاريخ تحرير السند المقدم، فإن كان لاحق لعملية المسح يرفض طلبه بموجب قرار على هذا الأساس، لأن المعني بالأمر لم يكن المالك أو الحائز للعقار عند مرور فرقة المسح، وأن المعني قام بشراء العقار بعد عملية المسح.¹⁶

المطلب الثاني: التسوية القضائية للعقارات غير المسواة وضعيتها المسحية إداريا.

إن المشرع الجزائري خول للمتضرر من القرار الإداري المتضمن رفض التسوية الإدارية اللجوء إلى القضاء من أجل الطعن فيه تطبيقا لنص المادة 24 من الأمر 74-75 المذكور أعلاه والتي نصت على: «تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا»، وبالرجوع لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الصادر بقانون 09-08¹⁷ نجده ينص في مادته 800 على ما يلي:

"يختص القضاء العادي كأصل عام بالفصل في كل المنازعات التي تعرض عليه سواء كان أطرافها أشخاصا طبيعيين أو أشخاصا معنويين خاضعين للقانون العام أو الخاص إلا ما استثني بنص خاص".

¹⁶- حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 113.

¹⁷- القانون 09-08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 هـ الموافق لـ 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أما المادة 801 من ذات القانون فنصت على:

"تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية، والدعاوى التفسيرية، ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة
عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية،
- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.
- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

2- دعاوى القضاء الكامل،

3- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة".

وقد ثار الإلتباس بخصوص تطبيق المادة 801 أعلاه بخصوص قرارات المحافظ العقاري، فهذا الأخير لا ينتمي للمصالح البلدية ولا للمصالح الولائية، إلى أن صدر قرار محكمة النزاع الحاصل لرقم 2011/111 المؤرخ في 2011/05/15 والذي جاء فيه أن قرارات إدارة الحفظ العقاري باعتبارها مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية تخضع لرقابة القضاء الإداري وحده¹⁸.

وبذلك فإن طالب تسوية عقاره الذي لم تتم المطالبة به أثناء أشغال المسح، والذي تم رفض تسويته اللاحقة وفقا للحالات الأربع السابق تفصيلها، وبعد تبليغه بقرار المحافظ العقاري القاضي بالرخص، فإنه لا يتبقى له حينها إلا اللجوء للمحكمة الإدارية طبقا للمادة 24 من الأمر 75-74، على أن الدعوى يتم رفعها ضد وزير المالية الممثلة بالمدير الولائي للحفظ العقاري¹⁹ وهذا حتى تكون مقبولة من حيث شكلها، وأما موضوع هذه الدعوى فهو المطالبة القضائية بإصدار حكم عن المحكمة الإدارية

¹⁸- ريم مراحي، المرجع السابق، ص 137.

¹⁹- ريم مراحي، المرجع السابق، ص 141.

أو قرار عن المحكمة الإدارية الإستئنافية والذي يعطي الحق للمدعي في استصدار النسخة التنفيذية للحكم النهائي القاضي بإلزام المحافظة العقارية المختصة إقليميا بتسوية عقار المدعي مع تمكينه من الوثائق الثبوتية الإدارية الناتجة عن هذه التسوية القضائية، وهذا متى توافر لدى قضاة الموضوع الإثبات والدليل على أحقية المدعي في طلبه القضائي، على أنه إذا تبين لقضاة القسم المختص بالمحكمة الإدارية أو قضاة الغرفة بالمحكمة الاستئنافية الإدارية أنه لا توجد إثباتات ووثائق دامغة على أحقية المدعي بطلب التسوية القضائية فإن دعواه سيتم رفضها لعدم التأسيس القانوني.

وفي حال القضاء للمدعي بطلبه القضائي كما جاء أعلاه وبسعيه لاستصدار النسخة التنفيذية للحكم النهائي، فإن الأمر لم ينته بعد، بل يتعين على المدعي تنفيذ هذا الحكم النهائي الممهور بالصيغة التنفيذية وهذا عن طريق ضابط عمومي مخول قانونيا بذلك طبقا لنص المادتين 90 و 91 من المرسوم التنفيذي 76-63 المذكور أعلاه، والضابط العمومي المختص حاليا هو المحضر القضائي المخول قانونا طبقا للمادة 12 من القانون 06-2003²⁰ بتنفيذ الأحكام النهائية، والذي يقوم بإتمام إجراءات شهر الحكم أو القرار الإداري النهائي، وبذلك يتولى المحافظ العقاري التأشير على البطاقة العقارية تنفيذا لمنطوق الحكم أو القرار الإداري النهائي، وبذلك يتم تقييم العقار لفائدة المدعي، وبعد ذلك يُسلم المحافظ العقاري لطالب التنفيذ (المدعي سابقا) الدفتر العقاري الخاص بالعقار محل المخاصمة والحكم القضائي، وهذا إتماما لإجراءات التنفيذ طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 76-63 المذكور أعلاه.

خاتمة:

في الأخير يمكننا القول أن العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي أصبحت تشكل نسبة كبيرة في مجال تسجيل العقارات من طرف مصالح المسح لأسباب عديدة ومختلفة مما جعل المشرع الجزائري يصدر نصوصا قانونية للحد من هذه الظاهرة التي أصبحت واقعا مفروضا، وخصص لها حساب جديد بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 التي عدلت أحكام المادة 23

²⁰ - قانون 06-03 المؤرخ في 21 محرم 1427 هـ الموافق لـ 20 فبراير 2006 يتضمن مهنة المحضر القضائي.

مكرر من الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975، وأتبعها المديرية العامة للأملاك الوطنية بمذكرة تحت رقم 4060 التي جاءت مفسرة لها بلغة قانونية بسيطة وسهلة، عن كيفية إجراءات التسوية لهذا النوع من العقارات لفائدة طالبها مفرقة بين أصحاب السندات المشهورة، وكذا أصحاب السندات الغير مشهورة إلى غاية ترقيم العقار نهائيا وتسليم الدفتر العقاري المكرس للملكية العقارية الخاصة.

كما وضحنا أنّ مجال التسوية الإدارية طبقا للمذكرة 4060 رغم سهولته وبساطته إجرائيا إلا أنّ مجال تطبيقها ميدانياً كان مصدراً لعدّة إشكالات حالت دون تسوية العديد من الطلبات، والتي بقيت عالقة في أروقة الإدارة وكان مصيرها الرفض بموجب قرارات إدارية وهي حالات لم تتطرق لها المذكرة وعن كيفية تسوية إدارتها، فلم يجد أصحابها طريقا للتسوية إلا باللجوء إلى العدالة بصفتها الجهة المختصة بالرقابة على أعمال الإدارة، أين تم تسوية بعض الحالات دون أخرى بموجب أحكام وقرارات إدارية.

المراجع:

أولاً: النصوص القانونية.

- قانون 06-03 المؤرخ في 21 محرم 1427 هـ الموافق لـ 20 فبراير 2006 يتضمن مهنة الحضر القضائي.
- القانون 09-08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 هـ الموافق لـ 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- قانون رقم 17/11 المؤرخ في 08 ربيع الثاني 1439 هـ الموافق لـ 28 ديسمبر 2018 يتضمن قانون المالية لسنة 2018.
- الأمر 70-91 المؤرخ في 17 جمادى الأولى 1390 هـ الموافق لـ 15 ديسمبر 1970، المتضمن تنظيم مهنة الموثق.

- الأمر 75-74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 هـ الموافق لـ 25 مارس 1976، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام.
- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 هـ الموافق لـ 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري.

المراجع:

1. حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2009.
2. حسن عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بدون سنة طبع.
3. ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، بدون سنة طبع.
4. Ameer Aloui, Le régime foncier et le cadastre en Algérie, la publication de l'agence de l'agence nationale du cadastre, 1993.