

إشكالات شهر العقود الناقلة للملكية العقارية في التشريع الجزائري

Problematic of transferring contracts of real estate owners hip's month in the Algerian legislative system

طالبة الدكتوراه بضيف هاجر

جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان (الجزائر)، hadjer.bediaf@univ-tlemcen.dz

تاريخ الاستلام: 2021/05/12 تاريخ القبول: 2021/05/22 تاريخ النشر: 2021/06/07

ملخص:

تهدف هذه الورقة البحثية للإحاطة بمختلف الإشكالات القانونية والمادية التي تعترى شهر العقود الناقلة للملكية العقارية، سواء على مستوى مصالح المسح العقاري، أو على مستوى الحفظ العقاري. وقد خلصت الدراسة إلى أن مختلف الحلول التشريعية والتنظيمية التي أقرها المشرع الجزائري لمواجهة إشكالات الشهر العقاري غير كافية، ويمكن وصفها بالحلول الترقيعية التي تهدف لمعالجة وضعيات مستقلة، ما يستدعي البحث عن حلول جذرية لتسوية إشكالات الشهر العقاري. كلمات مفتاحية: عقار، عقد، المسح العقاري، الحفظ العقاري.

Abstract:

The present research paper aims to cover the various legal and material issues concerning the month of contracts that transfer real estate ownership, whether at the level of real estate survey services, or at the level of real estate conservation. The study concluded that the various legislative and organizational solutions approved by the Algerian legislator to confront the problems of the real estate registry are insufficient, and they can be described as prosthetic solutions that aim to address independent situations, which calls for the search of radical solutions to settle the problems of the real estate registry.

Keywords: real estate; contract; cadastral survey; real estate conservation.

1. مقدمة:

يعتبر إجراء الشهر العقاري أهم مرحلة يمر بها العقد الناقل للملكية، نظرا لخصوصيته في نقل الملكية العقارية، وضبطها، في هذا الخصوص يحكم الشهر العقاري عالميا نظامان: نظام الشهر الشخصي، ونظام الشهر العيني، غير أن الفرق الجوهرى بينهما، أن الشهر العيني يقتضى القيام بمسح شامل للملكية العقارية، وهو ما باشرته الجزائر ابتداء من سنة 1975 التي سعت لتنظيم الوعاء العقاري وضبط التصرفات العقارية، وحسن استغلالها، وهذا من خلال إصدار الأمر 75-74¹ المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ومراسيمه التنظيمية 76-62² المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، و76-63³ المتضمن تأسيس السجل العقاري، والمسح العقاري عملية تقنية تبدأها إدارة المسح العقاري، وتنتهي بآثار قانونية أهمها تسليم الدفتر العقاري على مستوى المحافظة العقارية، والدفتر العقاري يعتبر بمثابة وثيقة هوية للعقار، وهو الوثيقة الأساسية في تحرير التصرفات الناقلة للملكية العقارية، ومن هنا يظهر الارتباط الوثيق بين إدارتي الحفظ العقاري، المسح العقاري، اللتان تشتركان في عملية شهر البيع العقاري، إذ يتم على مستوى وكالة مسح العقاري، التحقق من الوضعية المسحية للعقار محل التصرف الناقل للملكية كإجراء ممهّد لشهره على مستوى المحافظة العقارية.

عمليا يطرح عمل إدارتي المسح والحفظ العقاري إشكالات متعددة، لا حصر لها، فالمسح العقاري الذي يفترض أنه جاء كحل لضبط الوضعية القانونية للعقارات وتنظيمها، عرف عدة عوائق مادية وتقنية عرقلت عمله، وأدت للعديد من الإشكالات القانونية والمادية التي تؤثر بشكل مباشر على العقود الناقلة للملكية، كما أن الحفظ العقاري الذي يتم على مستواه شهر العقد يعرف هو الآخر عدة إشكالات سواء فيما يتعلق بعمله الداخلي، أو في علاقته بإدارة المسح العقاري، وحتى بالنصوص القانونية التي تحكم عملية

¹ - الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ع 92 مؤرخة في 18/11/1975.

² - المرسوم التنفيذي 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج.ر.ع 30 مؤرخة في 13/04/1976، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 92-134 المؤرخ في 07/04/1992، ج.ر.ع 26 مؤرخة في 08/04/1992 المعدل للمرسوم التنفيذي 76-62.

³ - المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ع 30 مؤرخة في 13/04/1976، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19/05/1993، ج.ر.ع 34، مؤرخة في 23/05/1993 المعدل للمرسوم التنفيذي 76-63.

الشهر، ما جعل المشرع الجزائري والإدارة الوصية المتمثلة في وزارة المالية من خلال المديرية العامة للأموال الوطنية يتدخلان في كل مرة لمحاولة إيجاد حلول تشريعية وتنظيمية، وبالتالي تعالج الدراسة إشكالية مدى فعالية الحلول التشريعية في الحد من إشكالات شهر العقود في النظام القانوني الجزائري؟

إن البحث عن إجابة لهذه الإشكالية يقتضي التفصيل في إشكالات الشهر العقاري سواء المثارة على مستوى وكالة المسح، أو على مستوى المحافظة العقارية، وفي نفس الوقت التطرق للحلول التي أقرها المشرع ومدى جدواها في الحد من إشكالات الشهر العقاري.

ومن ثم تتجسد أهمية الدراسة في كونها تتناول موضوعا قانونيا وتقنيا واسع الانتشار، ويحمل انعكاسات على جميع المجالات الاجتماعية والاقتصادية، ذلك أن اكتساب ملكية العقارات وبالتالي استغلالها للسكن أو الاستثمار... الخ، لا يتحقق إلا بشهر العقود الناقلة للملكيتها.

2. المبحث الأول- الإشكالات المثارة على مستوى المسح العقاري.

يتطلب إيداع العقود الناقلة للملكية للشهر، التحقق من الوضعية المسحية للعقار عن طريق استخراج وثيقة Pr4bis، وهذه المرحلة التي يفترض أنها ضابطة للملكية العقارية، ومسهلة للتصرفات، تعرف واقعا عدة إشكالات، مرتبطة بالإشكالات التي تعترى عملية المسح العقاري عموما، ما يترتب عنه في العديد من الأحيان عرقلة عملية شهر عقد البيع، الذي يبقى معلقا لأشهر وأحيانا سنوات دون شهر بسبب وجود خلل في الوضعية المسحية للعقار، يكون غالبا غير مطابق لواقع العقار، ويمكن تقسيم هذه الإشكالات إلى إشكالات قانونية (المطلب الأول)، وأخرى مادية (المطلب الثاني).

1.2. المطلب الأول - الإشكالات القانونية المرتبطة بالمسح العقاري:

قد تعترى العقد بعض الإشكالات فيما يتعلق بالوضعية القانونية المترتبة عن المسح، والتي يمكن تلخيصها في ثلاث حالات: وضعية العقود المودعة في الفترة التي تسبق إيداع وثائق المسح - وضعية العقود المنصبة على عقارات تم إدراجها في حساب المجهول - ووضعية العقود المبرمة قبل تحيين بطاقة معلومات العقار على مستوى وكالة مسح الأراضي.

أولا- إشكالية العقود المودعة والمحرة قبل إيداع وثائق المسح:

قد يتزامن في بعض الأحيان إمضاء محضر استلام وثائق المسح العقاري بالمحافظة العقارية، مع حالة تلقي الموثق لعقد في تاريخ سابق لهذا الإيداع، وأن التصرف في هذا العقار قد تم على أساس أنه معني بنظام الشهر الشخصي.

ويتلخص إيداع العقود في حالتين: أن يكون الإيداع تم بطريقة قانونية في المحافظة العقارية، أو أن يكون العقد لم يودع بالمحافظة العقارية بعد، فبالنسبة للعقود المودعة قبل إمضاء محضر الاستلام، ظهر اختلاف في كيفية التعامل معها من محافظة لأخرى.

تتعامل بعض المحافظات العقارية مع الإيداع بطريقة قانونية، حيث تطبق عليها أحكام المادة 41 من المرسوم التنفيذي 63-76 الأمر الذي يمكنهم من التعامل مع هذه العقود بشكل عادي لأن التاريخ الذي خصص لعملية إشهار العقد، يكون سابقا لتاريخ المحضر، وعليه لا يثور أي إشكال في هذه الحالة. أما بعض المحافظات العقارية فلا تحترم نص المادة 41 من المرسوم 63-76، وهي الأخرى تنقسم إلى صنفين، صنف يعمل على التحري ضمن المحررات قيد الإجراء، عن العقود التي تقع ضمن الأقسام محل الإيداع ليقوم بإشهارها قبل إمضاء المحضر.

في حين يقوم صنف آخر برفض الإيداع مباشرة بدعوى أن العقار يقع ضمن منطقة ممسوحة، وهنا يجد الموثق نفسه في وضع صعب التسوية، ذلك أن العقد تم إمضاءه من طرفي العقد، والبائع استرجع أربع أخماس الثمن (الخاصة بالتحقيق الجبائي)، ليبقى الوضع القانوني للعملية معلقا، خاصة بالنسبة للحالات التي يصعب فيها جمع طرفي العقد لاستدراك العقد، ويصعب الأمر أكثر عندما يكون العقد غير قابل للاستدراك إلا عبر التسوية الإدارية أو القضائية، كأن يكون العقار قد تم مسحه في حساب المجهول¹.

ثانيا: إشكالية العقود المنصبة على عقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح العقاري (المسجلة في حساب المجهول):

يعتبر التقييم في حساب المجهول من أبرز الإشكالات في مجال المسح العقاري، والتي تؤثر على الوضعية العقارية سلبا، ويمتد تأثيرها للتصرفات العقارية عموما، والبيوع العقارية خصوصا، ويقصد بالعقارات مجهولة المالك، القطع والبناءات التي يكون مالكتها غير معروف أو مجهول، بعد استنفاد التحقيقات سواء على مستوى

¹ - عبد الله موسى، 2013، إشكالات العقد التوثيقي بين نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، مقال منشور بمجلة الموثق، العدد الأول، ص.39.

المحافظة العقارية أو على المستوى الميداني عند عملية المسح العقاري، ما يلزم تصحيح وضعيتها المسحية عند ظهور مالكيها الفعلي أو القانوني¹.

ولم يعالج الأمر رقم 74-75 والمرسومين التنفيذيين له إشكالية العقارات مجهولة المالك، التي فرضها الواقع العملي، والتي تعتبر إحدى إفرازات التطبيق السيئ لإجراءات المسح، فبدلاً من بذل العناية اللازمة في التحقق من هوية مالك العقار، كانت كثير من فرق المسح تقوم بتسجيل العقار في حساب المجهول بمجرد غياب المالك، مع ملاحظة أن كثيراً من الملاك كانوا يتعمدون الغياب عند حضور مصالح المسح ظناً منهم أن المسح سيترتب عنه إلزامه بالضريبة العقارية، وهو الأمر الذي ترتب عنه أن تحول تسجيل العقارات في حساب المجهول من استثناء نادر لأصل شائع، وبقي هذا الأمر دون أي تنظيم إلى غاية سنة 1998 تاريخ صدور التعليمات المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي السابق ذكرها، والتي تلتها عدة تعليمات أخرى آخرها تعليمات صادرة سنة 2018.

1- تسوية العقارات المدرجة في حساب المجهول في إطار المذكرة رقم 16 لسنة 1998:

نصت التعليمات 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي في مادتها الثانية فقرة 02 والخامسة أنه إذا تبين للمحافظ العقاري بعد دراسة الوثائق وتفحص الأرشيف والاتصال بمختلف الإدارات المعنية أن القطعة التي جهل مالكيها لا وجود لمعلومة تخصها، يقوم بتسجيلها باسم الدولة، ويمنحها ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين من أجل تلقي الاعتراضات والاحتجاجات إن وجدت طبقاً للمادة 15 من المرسوم 76-63، فإذا انتهت المدة ولم يقدم أي اعتراض أو احتجاج للمحافظ العقاري يصبح الترقيم نهائياً، وبذلك تصبح القطعة الأرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة، وتتحول من أرض مجهولة المالك إلى أرض معلومة المالك ألا وهي الدولة².

2- تسوية العقارات المدرجة في حساب المجهول في إطار المذكرة 2421 لسنة 2003:

جاءت التعليمات 2421 المؤرخة في 2003/05/03 لتعالج وضعية العقارات المدرجة في حساب المجهول والتي يحوز صاحبها سندات ملكية مشهورة، وعليه يكون للمعني التقدم أمام المحافظة مرفقاً بالوثائق التي تثبت هويته من جهة، ومن جهة أخرى تدعيم طلبه بسند الملكية المشهورة الذي يعكس الوضعية المادية والقانونية للعقار، وفور استلام طلب المعني يتم تسجيله في سجل خاص مرقم ترقيماً تصاعدياً مقابل وصل استلام.

¹ - عمار بوضياف، 2010، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المجلد 03، العدد 01.ص.50.

² - هاجر سماعيني، 2020، منازعات دفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس.ص.175.

بعدها يقوم المحافظ العقاري بالتحقق مما إذا كان من السند المحتج به مشهرا فعلا، ويعكس وضعية العقار من خلال الرجوع للوثائق المسحية، وتحديدًا البطاقة العقارية الأبجدية، وفي هذا الخصوص تنقسم سندات الملكية لفتتين:

- سندات ملكية مشهرة قبل الفاتح مارس 1961: إذا تعلق الأمر بسند ملكية مشهرة قبل هذا التاريخ، فإن التحقق من الطبيعة القانونية للعقار يجب أن يتم على مستوى المحافظة العقارية الأم مع مراعاة أن هذا الإشهار يمكن أن يكون قد تم على مستوى محافظة عقارية تابعة لولاية أخرى.

- سندات ملكية مشهرة في الفترة الممتدة من 01 مارس 1961 إلى ما قبل صدور الأمر 75-74: ففي هذه الحالة يصبح إبداء رأي مدير أملاك الدولة وجوبًا بموجب مراسلة من المحافظ العقاري بهدف التأكد أن العقار محل طلب التقييم العقاري لا تعود ملكيته للدولة.

بعد تحقق المحافظ العقاري من نوعية السند سواء المحرر قبل 01 مارس 1961، أو قبل صدور الأمر 75-74، يتأكد من أن العقار قد تم إدراجه في حساب المجهول من خلال معاينة وثائق المسح، بعدها يتم تحديد العقار على المخطط المسحي المودع لدى المحافظة العقارية، وفي حالة ما إذا ثبت لأعوان مديرية مسح الأراضي بعد المعاينة الميدانية أن العقار ليس كما هو مبين في المخطط المسحي، فإنه يجب على مديرية مسح الأراضي إعداد محضر تعيين الحدود وإرسالها للمحافظة العقارية بموجب جدول إرسال يتضمن إضافة لهاتين الوثيقتين البطاقة العقارية، ومصفوفة المسح¹.

أما إذا أسفر التحقيق عن ملكية العقار للدولة ففي هذه الحالة فإن على المحافظ العقاري إعداد دفتر عقاري وتسليمه لمدير أملاك الدول على أن يتخذ هذا الأخير التدابير اللازمة للاستحواذ في إطار التشريع المعمول به.

3- تسوية العقارات المدرجة في حساب المجهول في إطار المذكرة 4618 لسنة 2004:

جاءت المذكرة 4618 المؤرخة في 2004/09/04 لتعالج وضعية العقارات المدرجة في حساب المجهول والتي لا يحوز صاحبها سندات ملكية مشهرة، والتي لا تختلف عن المذكرة رقم 2421 من حيث السند فقط، بل حتى في إجراءات المعالجة، فعلى عكس المذكرة 2421 التي يتم بموجبها إيداع الطلب على مستوى المحافظة العقارية وإجراء التحقيق على مستوى مصالح هذه الأخيرة مع مراسلة مديرية أملاك الدولة عند الاقتضاء، فإن التسوية في إطار المذكرة رقم 1486 تتم التسوية بموجبها بصفة مشتركة بين مديرية الحفظ العقاري بخصوص

¹ - بن عمر محمد، المرجع نفسه، ص. 56.

إيداع الطلب، باعتبارها الجهة القانونية المخولة قانونا بعملية استلام الطلبات ودراستها، ولذلك فإن صاحب الشأن يجب عليه التقدم إلى مصالح هذه الأخير مرفقا بوثائق الهوية والسندات التي تدعم طلبه ليتم تقييد الطلب في سجل خاص مقابل وصل تسليم من جهة، ومن جهة أخرى بين المحافظة العقارية بخصوص التحقيق حول مقدم الطلب ومديرية أملاك الدولة في ما يتعلق بعدم ملكية هذه الأخيرة للعقار محل التقييم العقاري¹.

4- تسوية العقارات المدرجة في حساب المجهول في إطار المذكرة 4060 لسنة 2018:

صدرت المذكرة 04060 المؤرخة في 05/04/2018 تطبيقا لنص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 التي عدلت المادة 23 مكرر من الأمر 75-74 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والتي جاء فيها " 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 مسح الأراضي "، ويرقم ترقيميا مؤقتا لمدة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر، خلال الآجال المذكورة أعلاه، يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية قائمة بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالتقييم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكه.

وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به، في أجل سنتين (02)، من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بعد التحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالتقييم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (02) باسم المعني، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب.

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية، يرقم العقار المعني فورا بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق².

وعليه صدرت المذكرة 04060 التي تعتبر ملخصا جامعا لما جاءت به التعليمتان رقم 02421 و4618 كونها تشمل العقارات التي يجوز أصحابها سندات مشهورة، أو سندات غير مشهورة، أو على أساس الحيازة، على حد سواء.

¹ - زهور دفايشيشة، 2017، العوارض القانونية لعملية المسح العقاري، مقال منشور بمجلة النبراس للدراسات القانونية، المجلد 02، ع.ص.ص.74.75.

² - قانون رقم 17-11 مؤرخ في 27/12/2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2017، منشور بالجريدة الرسمية لسنة 2017، ع.ص.16.

نصت المذكرة على استبدال تسمية العقارات المدرجة في حساب المجهول، بتسمية أخرى هي العقارات غير المطالب بها أثناء المسح تطبيقاً للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، كما يلاحظ أن مجال تطبيق هذه المذكرة بالعقارات المملوكة للخوادم حصراً دون أملاك الدولة، كما يلاحظ أن المذكرة قامت بإعادة إسناد مهمة التسوية للمدير الولائي للحفظ العقاري والمحافظ العقاري بالتنسيق مع مدير أملاك الدولة، ومدير مسح الأراضي، كما حددت المذكرة أجل التسوية بستين من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية، واشترطت ألا يكون العقار المطالب به موضوع دعوى قضائية مشهورة، ولا تختلف إجراءات التسوية في عمومها عما ورد في المذكرتين السابقتين، إذ يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة في أجل 08 أيام بعد التحقيقات المنجزة على مستوى المحافظة العقارية، ويتعين على مدير أملاك الدولة الرد في أجل شهرين من استلامه الطلب موضحاً وضعية العقار بالنسبة لقانون الأملاك الوطنية.

كما يرأسل مدير الحفظ العقاري مدير مسح الأراضي في أجل 08 أيام من تاريخ نهاية التحقيقات للتأكد من مطابقة العقار المطالب به مع مجموعة الملكية موضوع طلب التسوية، وفي هذا الخصوص يتعين على مدير مسح الأراضي تبليغ الرد ومحضر تعيين الحدود لمدير الحفظ العقاري في أجل شهر واحد من تاريخ استلام الطلب، غير أن تطبيق هذه المذكرة أثار عملياً العديد من الإشكالات، من بينها الاختلاف بين مصالح الحفظ العقاري، ومصالح المسح العقاري، إذ أصبحت مصالح المسح تمتنع عن إرفاق بطاقات العقار، والتحقق ضمن ردهم، مشترطين مقابل ذلك موافاتهم المسبقة من طرف مصالح الحفظ العقاري بنسخ من محاضر تغيير في تعيين هوية الأشخاص الطبيعية أو المعنوية، ما دفع بالمديرية العامة للأملاك الوطنية للتدخل من جديد بإصدار المذكرة رقم 00707 المؤرخة في 2020/01/23 والتي ألزمت فيها مدراء المسح العقاري بالالتزام بمضمون المذكرة 04060، مع أمر المحافظات العقارية بإرسال وثيقة تغيير في هوية الأشخاص الطبيعية أو المعنوية إلى مصالح المسح، بعد عملية التقييم العقاري، قصد تحيين الوثائق المسحية، كما أثير إشكال آخر يتعلق بالاختلاف بين المحافظات العقارية في تفسير المذكرة إذ اعتبرت كثير من المحافظات أن التسوية بعد أجل الستين لا يمكن أن تكون إلا عن طريق القضاء، حتى لو كان للحائزين سندات ملكية ذات حجية مادامت غير مشهورة، وهو أمر لا يستوي مع القراءة الموضوعية للمذكرة والتي تقتضي التسوية الإدارية للعقارات التي لها سندات ذات حجية قانونية ولو لم تكن مشهورة، ومهما كان تاريخ الإيداع بالمحافظة العقارية.

ثالثاً- إشكالية البيوع المبرمة قبل تحيين بطاقة معلومات العقار على مستوى وكالة مسح الأراضي:

عند نهاية إجراءات الشهر العقاري للعقود في نظام الشهر العيني تعد المحافظة العقارية جدولاً بالعقود المشهورة خلال الشهر، وتبعثها مع ملخصات PR4BIS إلى وكالة مسح الأراضي من أجل تحيين بطاقتها على أساس المعاملات المشهورة، والتي يجب أن تتم المراجعة على أساسها لكل ملخص جديد يقدم بخصوص المعاملات اللاحقة، وتنجز العملية بموجب جدول PR12، غير أن عملية التحيين واقعياً تستغرق مدة طويلة في غالب الأحيان، وفي أثناء ذلك كثيراً ما يقوم المتعامل الذي انتقلت له ملكية العقار بالتصرف من جديد في العقار، ومن بين هذه التصرفات إبرام عقد بيع على العقار، وفي هذه الحالة بعد تحرير الموثق للعقد، وتسجيله، وعند سعيه لاستخراج وثيقة PR4BIS لإثبات الوضعية المسحية للعقار حتى يتمكن من إيداع العقد بالمحافظة العقارية في الآجال، غير أنه يصطدم بعدم توافر المعلومات التي لم يتم تحيينها بعد، مما يؤدي لتعطيل إجراءات شهر العقد، بل ولتحمل الموثق غرامة التأخير المستحقة لمصالح الحفظ العقاري رغم أن التأخر في الشهر كان لسبب خارج عن نطاقه¹.

2.2 المطلب الثاني - الإشكالات المادية المرتبطة بالمسح العقاري:

قد تعترى عقد البيع بعض الإشكالات فيما يتعلق بالوضعية المادية المترتبة عن المسح، والتي يمكن تلخيصها في ثلاث حالات تلخص في: عدم تطابق المعلومات، إشكالية تغير الطبيعة القانونية للعقار، وعدم ذكر مراجع التقييم النهائي ضمن الإجراء الأول.

أولاً - إشكالية عدم تطابق المعلومات بين مراجع المسح، وبيانات الدفتر العقاري:

يعتبر إشكال عدم تطابق المعلومات بين مراجع المسح، وبيانات الدفتر العقاري من أكثر الإشكالات شيوعاً، فكثيراً ما يتفاجأ الموثق عند تحريره للبيع للاختلاف في البيانات بين الدفتر العقاري، مع البيانات المقيمة في المصدر أي مراجع المسح، والتي يتم اكتشافها عند طلب وثيقة PR4BIS، ولا يثار الإشكال إذا كان الخطأ على مستوى وكالة المسح العقاري، حيث يتم استدراك الخطأ بموجب العقد المحرر، غير أنه إذا كان الخطأ موجوداً في الدفتر العقاري الذي تم اعتماده كأصل للملكية في العقد المحرر، فهنا يصعب إيجاد حل للوضعية، خصوصاً إذا تعلق الأمر ببيان جوهري كمساحة العقار، لأن العقد يتعين استدراكه بعقد آخر يوقعه الأطراف، ويتم تبليغه لمصالح التسجيل، مما قد يدفع الأطراف لمراجعة اتفاقهم بالمرّة².

ثانياً - إشكالية تغير الطبيعة القانونية للعقار:

¹ - عبد الله موسى، إشكالات العقد التوثيقي بين نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، المرجع السابق، ص. 41.

² - عبد الله موسى، المرجع نفسه، ص. 41.

- باعتبار أن عملية المسح قد تستغرق مدة طويلة نظرا لاتساع الحيز الجغرافي الذي شملته عملية المسح، فإن هذا يؤثر بشكل أو بآخر على الطبيعة القانونية للعقار الممسوح ومن بين هذه الحالات:
- حالة العقارات التي شهدت تغيرا في الطبيعة القانونية للعقار بفعل الوفاة .
 - حالة العقارات التي شهدت تغيرا في الطبيعة القانونية للعقار من خلال التصرف فيه، ففي هذه الحالة يتعين على المحافظ العقاري أن يرأسل مديرية مسح الأراضي بموجب وثيقة PR12 مرفقة بما يبرر هذا التغير، ويتعين على مديرية مسح الأراضي تحيين وثائق المسح بحسب التغييرات الجديدة، ففي حالت الوفاة تحيين وثائق المسح (البطاقة العقارية ومصفوفة المسح) باسم الملاك الجدد الذي انتقلت إليهم الملكية عن طريق الميراث شريطة أن تكون هناك شهادة توثيقية، أما في الحالة الثانية فيتم التمييز بين أمرين:
 - حالة تصرف المالك في كامل العقار، وفيها يتم تحيين وثائق المسح باسم المالك الجديد.
 - حالة تصرف المالك في مساحة جزئية من المساحة الإجمالية للعقار، وفيها تحيين وثائق المسح باسم المالك الأصلي مع باق الملاك على الشيوع الذين امتلكوا جزء من العقار الممسوح¹.
- ثالثا- إشكالية عدم ذكر مراجع التقييم النهائي ضمن الإجراء الأول:**

يتأسس التقييم النهائي لأي عقار لفائدة مالكة، بناء على عقد رسمي، يثبت أحقية المعني بالأمر لهذا الحق، وكانت مصالح الحفظ العقاري في بادئ الأمر تشير بخانة الملاحظات إلى التقييم النهائي مع ذكر مراجع العقد، أو السند الذي اعتمده في التقييم، إلا أنها مؤخرا أصبحت تشير إلى تسليم الدفتر العقاري بالإشارة إلى الإجراء الأول للإشهار في خانة الإجراءات، لكن مع عدم التعرض بأي شكل لطبيعة التقييم إن كان مؤقتا أو نهائيا، ولا إلى السند المعتمد في حالة التقييم النهائي، والإشكال المطروح في هذه النقطة هو أنه أحيانا يكون العقد المعتمد في التقييم النهائي مرتبطا بمراكز قانونية أقرها القانون لغير المستفيد من هذا التقييم، بحيث يرتبط مركز الغير بشكل أساسي بالعقد الذي مكن من التقييم النهائي، الأمر الذي يجعل الربط بين هذا المركز القانوني ومحتويات الدفتر العقاري الذي لا يحتوي مراجع العقد الذي بني عليه التقييم أمرا صعبا، وي طرح هذا الأمر بالنسبة لعقد البيع في حالة الشفعة، فعندما يريد المالك على الشيوع استعمال حق الشفعة على عقار انتقل للمستفيد قبل إيداع وثائق المسح، وتم ترقيمه قبل مضي عام بعد إيداع وثائق المسح، لكن دون الإشارة إلى العقد الأصلي الذي يمكن من هذا الحق (بيع المشاع للغير الأجنبي عن العقار)، فإنبات حق الشفعة لصاحبه يتم بالرجوع للعقد الذي تضمن التصرف، لا بالإجراء الأول للشهر العقاري، وقد تستغرق عملية الربط بين الحق، والسند المتعلق

¹ - محمد بن عمر، المرجع السابق.ص.53.

به فترة طويلة، وهنا يتضرر أصحاب المراكز القانونية، خاصة إذا ما تعلق الأمر بأجال محددة قانونا، وهو الحال بالنسبة للشفعة¹.

3. المبحث الثاني: الإشكالات المثارة على مستوى الحفظ العقاري.

قد يعترى شهر العقود الناقلة للملكية بعض الإشكالات التي تحمل تأثيرا على حقوق الأطراف، سواء كانت هاته الإشكالات مباشرة، أي تتعلق بإجراءات شهر العقد، والتي يعتبر المحافظ العقاري المعني الأول بها، ما يجعل أي خطأ في عمله يؤثر مباشرة على البيع (المطلب الأول)، أو أن تكون هاته الإشكالات غير مباشرة وهنا يثار إشكال هام وهو مقدار الحماية التي يوفرها إجراء الشهر للعقار المبيع، ونتطرق في هذا الخصوص تحديدا لمدى جواز اكتساب العقار المبيع المشهر بالتقادم المكسب (المطلب الثاني).

1.3 المطلب الأول: حالة الخطأ في عمل المحافظ العقاري.

يناط المحافظ العقاري بصلاحيات متعددة، تجعله محور الشهر العقاري، كونه المكلف الرئيسي بتفحص مدى قانونية التصرفات العقارية المبرمة والمستندات محل الشهر، بشكل يجعل البيانات المدونة بالسجل العقاري تعكس بصدق وضعية العقارات وأصحابها القانونية².

إن هذه الصلاحيات الواسعة، قد تحمل انعكاسات سلبية تؤثر سلبا على التصرفات الخاضعة لرقابة المحافظ العقاري عموما، والبيوع العقارية خصوصا، ويتجسد هذا التأثير السلبي تحديدا في حالة الخطأ في عمل المحافظ

!

أولا- تطبيقات حالة خطأ المحافظ العقاري في مجال الشهر العقاري:

تتعدد حالات الخطأ التي قد تعترض شهر العقد في مجال الحفظ العقاري، والتي يمكن استخلاص بعضها من خلال استقراء نصوص الأمر 74-75، ونصوصه التنظيمية، ومن بينها:

<تعدد

¹ - عبد الله موسى، المرجع نفسه، ص.43.

² - الطاهر بريك، 2013 المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص.127.

- عدم قيام المحافظ العقاري بعملية الرقابة والتحري بخصوص العقود بشكل دقيق.
 - عدم فحص العقود والوثائق والشروع في عملية شهرها .
 - عدم التحلي باليقظة اللازمة والتدقيق الكامل في البيانات الخاصة بهوية الأطراف وتعيين العقار محل الشهر.
 - إجراء الشهر العقاري للسندات دون أن يقوم بتسلم الدفتر العقاري من صاحبه وتسليمه الى صاحب الحق العيني المشهر أو عدم مراعاة أحكام المادة 100 من المرسوم 76-63 المتضمنة حالات رفض إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية ، ويكون المحافظ العقاري مرتكبا لخطأ الإهمال اذا قام بإشهار سند ما مع أن حدود الملكية العقارية تم تغييرها ودون مراعاة وثائق القياس¹.
- ثانيا- الجزاء المترتب عن خطأ المحافظ العقاري:**

تنص المادة 23 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على قيام مسؤولية الدولة بسبب أخطاء المحافظ العقاري المرتكبة أثناء ممارسة مهامه ، وهو النص الذي يستشف منه أنه في حال ثبوت مسؤولية المحافظ العقاري، أي اجتماع أركان المسؤولية من خطأ، ضرر، وعلاقة سببية قامت مسؤولية المحافظ العقاري، والتي تتحملها الدولة إذا ما كان الخطأ مرفقيا، في حين يتحملها المحافظ العقاري إذا كان الخطأ جسيما من خلال دعوى الرجوع التي تمارسها الدولة، إلا أن الإشكال الذي يطرح هو أن المشرع الجزائري لم يحدد متى يعتبر الخطأ جسيما وما هي الحالات التي تكون فيها مسؤولية المحافظ شخصية، ويبقى من اختصاص القضاء تحديد مدى جسامته الخطأ من عدمه².

ويختلف الجزاء المترتب حسب نوع المسؤولية المترتبة عن الخطأ، فالخطأ المدني يترتب عنه جزاء مدني يتمثل في التعويض الذي تتحمله الدولة أصلا والمحافظ العقاري استثناء كما سبق ذكره أعلاه، أما الخطأ الجزائري (قيام المشرع بسلوك رتب عنه المشرع المسؤولية الجزائية)، فترتب عنه العقوبة الجزائية وفقا لما هو منصوص عليه في قانون العقوبات، ومن أمثلة الخطأ الجزائري قيام المحافظ العقاري استبدال المحافظ العقاري

¹ - عبد الرزاق بن حلة، 2009، مسؤولية المحافظ العقاري وآثارها، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17.ص.ص.37.36.

² - الطاهر بريك، المرجع السابق.ص.159.

بيانات البطاقات العقارية بعد إتمام إجراءات المسح، مما يشكل تزويرا في محرر رسمي، وهو جريمة معاقب عليها قانونا¹، إضافة للجزاء التأديبي والذي يتحمله المحافظ العقاري باعتباره موظفا عموميا.

2.3 المطلب الثاني: إشكالية حدود الحماية القانونية المترتبة عن الشهر العقاري.

تنص المادة 15 من الأمر رقم 74-75 على أنه "كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية ..."، كما نصت المادة 16 من نفس الأمر على: "إن العقود الإدارية و الاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ شهرها في مجموعة البطاقات العقارية"، وهو ما أكدت عليه من قبل المادة 793 من القانون المدني.

يستشف من النصوص السابقة أن المشرع الجزائري جعل الشهر قرينة قاطعة لا تقبل إثبات العكس، و عليه فهو يتمتع بالحجية المطلقة في مواجهة الكافة من تاريخ القيد، وأن هذه النصوص القانونية يفترض أنها لا تدع مجالاً للشك حول الحماية القانونية التي يربتها الشهر في تحصين حق الطرفين، و بالتالي تفعيل مبدأ حظر التمسك بالتقادم المكسب في مواجهة أصحاب الحقوق المشهورة والذي يعد من أهم المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني، مما يشكل حماية قانونية لأصحاب الحقوق المشهورة عموماً، بما فيهم من تملك العقار عن طريق البيع العقاري خصوصاً.

غير أنه على الرغم من وضوح المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني إلا أنه وأمام غياب نص صريح في التشريع الجزائري يقضي بحظر تملك العقارات المشهورة في نظام الشهر العيني بالتقادم المكسب، ثار جدل فقهي حول مدى جواز تملك العقارات المسوَّحة من عدمه، و قد امتدت آثار هذا الاختلاف إلى القضاء.

أولاً: الاختلاف الفقهي حول جواز الأخذ بالتقادم المكسب في ظل نظام الشهر العيني.

ففي المجال الفقهي جزء من الفقهاء إلى حظر تملك العقار بالحيازة عملاً بالقاعدة العامة التي تميز نظام الشهر العيني المتمثلة في رفض التقادم المكسب في مواجهة الحقوق المشهورة، مؤسسين رأيهم على أنه لا يوجد هناك مالك آخر غير ذلك المقيّد في السجل العقاري و بالتالي من غير الممكن قبول أن الحقوق العينية المكتسبة بمعرفة الغير على أساس الثقة، إضافة إلى القيمة الرسمية للسجل العيني و التي يمكن إبطالها بمعرفة الشخص

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص.145.

الذي يمكن أن يثبت وضع اليد لاكتساب ملكية العقار بالتقادم، فمن شأن ذلك تهديد سلطة السجل العيني و نقض جميع النتائج التي ترجى من هذا النظام¹.

وتستند هاته الفئة في قولها بحظر التقادم المكسب في العقارات المشهورة على نص المادة 15 من الأمر 74-75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا المرسومين التنفيذيين 62-76 المتعلق بمسح الأراضي العام، و 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي جعل المشرع الجزائري بموجبها الدفتر العقاري السند الوحيد للملكية، ولم يعترف سوى بالقيود وحده كسبب ناقل للملكية، ولم يستثنى سوى الإرث الذي ينتقل بالوفاة كواقعة مادية².

في حين ذهب جانب آخر من الفقهاء للإقرار بإمكانية اكتساب العقارات المشهورة بالتقادم، على أساس ليس في طبيعة نظام الشهر العيني ما يمنع تملك العقار بالحيازة و ويستتبعها كسبب من أسباب اكتساب الملكية العقارية، و يرى هؤلاء الفقهاء أن التعارض بين القوة المطلقة للقيود وبين الاعتراف بالتقادم المكسب سبب لاكتساب الملكية يمكن إزالته إذا قيدت الحقوق الناشئة عن التقادم، شرط ألا يؤدي ذلك إلى اكتساب المتمسك بالتقادم ملكية العقار بمجرد انقضاء المدة التي يحددها القانون ، بل يتعين على الحائز أن يطلب من إدارة السجل العيني تقييد حقه بعد التحقق من توافر الشروط القانونية للحيازة و استمرارها المدة القانونية، و صدور قرار من الإدارة يؤيد ذلك يكون محل إشهار في السجل العقاري³.

وتؤسس هذه الفئة قناعتها على أحكام الحيازة المنصوص عليها في القانون المدني، التي لا تميز في شروط الحيازة بين العقارات المشهورة في نظام الشهر العيني أو الشخصي، تميز فقط بين الحيازة بسند، ومن دونه، ومن ثم ترى هذه الفئة من الفقه بأنه وأمام عدم وجود حظر صريح للأخذ بالتقادم المكسب في نظام الشهر العيني، فإن قواعد القانون المدني تبقى سارية⁴.

ثانيا: الاختلاف القضائي حول جواز الأخذ بالتقادم المكسب في ظل نظام الشهر العيني.

¹ - ميسون زهوين، 2007، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 01.ص.163.

² - فريدة محمدي، 2004، التقادم المكسب ونظام السجل العيني، مقال منشور بالمجلة القضائية للمحكمة العليا لسنة 2004.ص.117.

³ - أحمد ضيف، 2016، اكتساب الملكية بالتقادم في ضوء مستجدات القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان.ص.ص.412.411.

⁴ - عمر حمدي باشا، 2001، محررات شهر الحيازة، عقد الحيازة، عقد الشهرة، شهادة الحيازة، دار هومة.ص.ص.84.85.

إن غياب النص الصريح القاضي بحظر التقادم المكسب في مواجهة الحقوق العقارية المشهورة في نظام الشهر العيني، لم ينعكس فقط على الجانب الفقهي، بل حتى على موقف القضاء الجزائري، الذي تباينت أحكامه بين مقرة لجواز التقادم المكسب، ومكرسة لحظره، ولم يقتصر الأمر على الهيئات القضائية الدنيا، بل امتد ليشمل القرارات الصادرة عن المحكمة العليا والتي لا يخفى دورها في توحيد الاجتهاد القضائي سواء ما تعلق بتطبيق القانون، أو تفسيره، ومن والملاحظ في هذا الخصوص أن القضاء الجزائري لا يزال مترددا في الأخذ بالتقادم المكسب في مواجهة صاحب الحق المشهر في ظل نظام الشهر العيني، فبعض الأحكام القضائية صدرت متماشية مع الاتجاه الذي يرى ضرورة الإبقاء على التقادم المكسب بحجة سريان القانون المدني وعدم إلغاء المواد الخاصة به، وهي الأحكام الغالبة والتي تشكل اجتهادا قضائيا مستقرا، وبعض الأحكام والقرارات القضائية جاءت متماشية مع الاتجاه الذي يرى ضرورة عدم الاعتداد بالتقادم إلا في المناطق التي لم تشملها بعد عملية المسح العام للأراضي والتي تشكل توجهها جديدا في موقف القضاء الجزائري¹.

ومن القرارات القضائية المكرسة لجواز الأخذ بالتقادم المكسب على الحقوق المشهورة في نظام الشهر العيني، ما ذهبت له المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 2008/07/16 والذي قضى " من الثابت قانونا أن كل من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا عقاريا على منقول أو عقار دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له لمدة 15 سنة دون انقطاع.

لا يمنع توفر العقار على دفتر عقاري من اكتسابه بالتقادم"²، وأيضا القرار المؤرخ في 2008/10/15 الذي جاء فيه " لا يستثني القانون المدني العقارات المشهورة عقودها من اكتسابها بالتقادم المكسب "³. في الجانب الآخر ذهبت بعض القرارات لحظر التقادم المكسب على العقارات المشهورة، وهو ما ذهبت له الغرفة الإدارية (سابقا) في قرارها المؤرخ في 1998/03/09 " لا يخضع العقار المملوك بسند رسمي ومشهر بالمحافظة العقارية إلى التقادم المكسب، العقار الذي ليس له مالك بسند رسمي هو الذي يكون محلا للتقادم المكسب"⁴، وإن كان هذا القرار قد تعرض للنقد الحاد وقت صدوره على أساس أنه خالف قواعد القانون المدني

¹ - نادية قادري، 2019، مجال الأخذ بأحكام الحيازة والتقادم المكسب في ظل مبادئ نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، جامعة الحاج لخضر باتنة 01، ص.265.

² - قرار رقم 423832 الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، منشور بمجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج02، 2010، ص.274.

³ - قرار رقم 479371، الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، منشور بمجلة المحكمة العليا لسنة 2008، ع02، ص.273.

⁴ - قرار رقم 129947 غير منشور، صادر عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا، مأخوذ من كتاب حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص.278.

ونص على استثناء لم تأتي به المادة 827 من القانون المدني¹، وإن كانت القرارات الصادرة في نفس الاتجاه قليلة مقارنة مع القرارات التي تجيز اكتساب العقارات المشهورة في نظام الشهر العيني والتي شكلت التوجه الأصلي للقضاء لفترة طويلة، إلا أنه بالرجوع لآخر قرار صدر عن المحكمة العليا بخصوص التقادم المكسب بتاريخ 2021/01/14 نجدها خالفت التوجه الغالب مسبقا، وكرست حظر التمسك بالتقادم المكسب للعقارات في المناطق التي خضعت للمسح العقاري، إذ جاء في قرارها " ...ويسلم للمالك الدفتر العقاري الذي تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية، ويشهر ويعد سندا للملكية العقار أو الحق العيني موضوع الشهر، وفي مواجهة الكافة، ولا يبقى هناك مجال للدفع بالحيازة المؤدية إلى التقادم المكسب الذي يفترض ممارسته لكل من له مصلحة في ذلك أثناء التقييم المؤقت، ولأن هذا الدفع - حينئذ - أصبح يتعارض مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر العقاري، عملا بأحكام المواد 12، 16، 18، و19 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

وإن كان بعض الباحثين لا يؤيدون مسألة حظر التقادم المكسب في المناطق المسوَّحة، معتبرين أن إجازة التمسك بالتقادم المكسب يعتبر نتيجة منطقية في ظل عدم تعميم نظام الشهر العيني²، إلا أن الراجح في رأينا المتواضع هو حظر التقادم المكسب في العقارات المسوَّحة التي تحوز سندات مشهورة، لعدة اعتبارات من بينها أنه لا يشترط أن يتم النص صراحة على حظر التقادم المكسب في المناطق المسوَّحة لإعماله بل يكفي تعارضه مع مبادئ الشهر العيني، من بينها مبدأ القوة الثبوتية للقيد الأول، والأثر المطهر لهذا القيد للقول بعدم جوازه³، ومادام الأمر 75-74 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وهو نص خاص قد جاء بمبادئ وقواعد تتعارض في مضمونها وآثارها مع قواعد التقادم المكسب المنصوص عليها في القانون المدني وهو نص عام، فإن الخاص يقيد العام، وبالتالي فإن نص القانون المدني على الحظر

¹ - عمر زودة، 1990، تعليق على قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 1998/03/09 رقم 129947، عن الغرفة الإدارية، مجلة الموثق، عدد 06.ص.15.

² - رائدة نرجس طوبال، 2014، السندات المثبتة للملكية الخاصة للأراضي في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة احمد بوقرة بومرداس.ص.159.

³ - جمال بوشنافة، 2009، الأثر المطهر للقيد الأول للعقارات وموقف التشريع والقضاء منه، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات العلمية، مجلد 03، العدد 01.ص.60.09.

الصريح ليس مبررا للقول بجواز الاكتساب بالتقادم، خاصة وأن القانون المدني قد صدر بتاريخ سابق عن إقرار نظام الشهر العيني والمسح العقاري كآليتين مطهرتين للوضعية العقارية.

4. خاتمة:

مما سبق يتبين أن عملية شهر العقود الناقلة للملكية العقارية، لا تخلو من مشكلات قانونية ومادية، بعضها يرتبط بعملية المسح العقاري ويؤثر بالتالي على الوضعية المسحية للعقار من بينها إشكالية العقود المودعة والمحرة قبل إيداع وثائق المسح، إشكالية العقود المنصبة على عقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح العقاري، إشكالية البيوع المبرمة قبل تحيين بطاقة معلومات العقار على مستوى وكالة مسح الأراضي، إشكالية عدم تطابق المعلومات بين مراجع المسح، وبيانات الدفتر العقاري، إشكالية تغير الطبيعة القانونية للعقار، إشكالية الأخطاء المادية المرتكبة أثناء عملية المسح، كما قد تثار إشكالات أخرى أثناء مرحلة الشهر العقاري أبرزها حالة الخطأ في عمل المحافظ العقاري، وحدود الحماية القانونية التي يكرسها هذا الإجراء، وهي العناصر التي تطرقت لها الدراسة، واستنادا إلى ما سبق ذكره يمكننا أن نخلص إلى الاستنتاجات التالية:

- عدم إحكام فرق مسح الأراضي لمهامها التقنية وأدائها بشكل غير سليم في كثير من المناطق، نتجت عنه سلبيات أثرت على وضعية العقارات، وأدت لكثرة النزاعات حولها، وانعكس على إجراءات نقل ملكيتها.

- إن الحلول التنظيمية المتبناة من الإدارة المركزية لوزارة المالية مجسدة في المديرية العامة للأموال الوطنية، والمتعلقة بمعالجة إشكالات المسح والشهر العقاريين تشكل استيلاء على صلاحية المشرع في وضع النصوص القانونية، كونها تقر في حالات عديدة أوضاعا قانونية غير منصوص عليها تشريعا، ومثال ذلك تكريسها لحساب المجهول غير المنصوص عليه قانونا، والذي فرضه الواقع العملي، وتسببت حالات التسوية الإدارية المتعددة في تعقيد وضعية هذه العقارات أكثر.

- عدم مواكبة النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري للتطورات، وقصور العديد من أحكامها، إضافة إلى غموض بعضها، جعلها قاصرة عن ضبط الوضعية العقارية، مما ينعكس سلبا على التصرفات القانونية الناقلة للملكية العقارات.

- تأخر الانتهاء من عمليات المسح العقاري، وما ترتب عنه من استمرار العمل بنظام الشهر الشخصي بكل عيوبه ونقائصه، اثر سلبا على المعاملات الناقلة للعقارات.
- عدم كفاية النصوص القانونية المنظمة لمهام المحافظ العقاري، صلاحياته، وتحديد مسؤوليته رغم حساسية أعماله، والأهمية الشديدة التي تكتسيها لاسيما من حيث الآثار.
- التعارض بين بعض نصوص القانون المدني، والأمر 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ويظهر ذلك جليا فيما يتعلق بأحكام التقادم المكسب في العقارات الخاضعة لنظام الشهر العيني، ما أدى لتناقض في العمل القضائي بين مقر لإمكانية اكتساب العقارات المشهورة بالتقادم، وبين رافض له.

وفي ظل هاته الاستنتاجات، يمكن تقديم الاقتراحات التالية:

- وجوب الإسراع في الانتهاء من عمليات مسح الأراضي العام، مع التأكيد على فعاليته في تجسيد الوضعية القانونية والمادية الحقيقية للعقارات.
 - ضرورة تسطير برنامج من طرف الجهات الوصية يهدف إلى تحسين مستوى الأعوان المكلفين بعملية المسح قصد تجنب العديد من الإشكالات العملية وذلك بدراسة ومعالجة أسبابها.
 - تبني النظام القضائي في حل منازعات المسح العقاري بدلا من النظام الإداري، مع وجوب العمل على تسريع الإجراءات القضائية لتحقيق فعالية أكبر في حل النزاعات.
 - تبني الرقمنة في مجال المسح والحفظ العقاري بما في ذلك الدفتر العقاري من خلال استحداث الدفتر العقاري البيومترى، وعدم الاقتصار على استعمال الأنظمة الالكترونية استعمالا سطحيا كما هو عليه الحال الآن.
 - ضرورة تعديل النصوص القانونية المنظمة لمسح الأراضي العام، والشهر العقاريين، مقابل الحد من تدخل المديرية العامة للأموال الوطنية في مجال التشريع.
 - تعديل نصوص القانون المدني بما يتلاءم مع نظام الشهر العيني، بالنص صراحة على حضر التقادم المكسب في المناطق الخاضعة لنظام الشهر العيني صراحة.
- تجدر الإشارة في الأخير إلى أنه وقصد الحد من الإشكالات المتزايدة التي يعرفها عمل المسح والحفظ العقاري، وخاصة الاختلاف والتعارض بينهما في طريقة العمل، جاء المشرع الجزائري بجل جديد، استجابة منه للطلبات المتعددة، وقام بدمج إدارتي الحفظ والمسح العقاري، بموجب المادتين 39، و 40 من قانون المالية

التكميلي لسنة 2020¹، وبهذا الخصوص تجدر الإشارة إلى أن الدمج الفعلي لإدارتي المسح والحفظ العقاري لم يتم بعد لغاية اللحظة، لعدم صدور النص التنظيمي، والذي صرح المدير العام للأملاك الوطنية بتاريخ 2020/10/22 أنه في طور الإعداد والذي سيشكل بصدوره بداية الدمج الفعلي لهاتين الهيئتين²، ما يجعل الدراسة الحالية تفتح آفاقاً لدراسة أخرى تعالج إشكالية مدى فعالية دمج إدارتي المسح والحفظ العقاريين في تيسير إجراء الشهر العقاري والحد من إشكالاته؟

5. قائمة المراجع:

المؤلفات:

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

- عمر حمدي باشا، 2001، محررات شهر الحياة، عقد الحياة، عقد الشهرة، شهادة الحياة، دار هومة.

الأطروحات:

- أحمد ضيف، 2016 اكتساب الملكية بالتقادم في ضوء مستجدات القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان.

- نادية قادري، 2019، مجال الأخذ بأحكام الحياة والتقادم المكسب في ظل مبادئ نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، جامعة الحاج لخضر باتنة 01.

- هاجر سماعيني، 2020، منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس.

- رائدة نرجس طوبال، 2014، السندات المثبتة للملكية الخاصة للأراضي في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة محمد بوقرة بومرداس.

- ميسون زهوين، 2007، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحياة، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 01.

¹ - القانون رقم 20-07 المؤرخ في 2020/06/04، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، منشور بالجريدة الرسمية لسنة 2020، العدد 33.

² - <https://www.aps.dz/ar/economie/94352-2020-10-22-08-32-32> تصريح المدير العام للأملاك الوطنية بتاريخ 2020/10/22، اطلع عليه بتاريخ 2020/10/26.

المقالات:

- جمال بوشنافة، 2009، الأثر المطهر للقيد الأول للعقارات وموقف التشريع والقضاء منه، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات العلمية، مجلد 03، العدد 01.
- زهور دقايشيشة، 2017، العوارض القانونية لعملية المسح العقاري، مقال منشور بمجلة النبراس للدراسات القانونية، المجلد 02، العدد 02.
- عبد الله مويسي، 2013، إشكالات العقد التوثيقي بين نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، مقال منشور بمجلة الموثق، العدد الأول
- عمار بوضياف، 2010، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المجلد 03، العدد 01.
- عمر زودة، 1990، تعليق على قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 1998/03/09 رقم 129947، عن الغرفة الإدارية، مجلة الموثق، عدد 06.

مواقع الانترنت:

- تصريح المدير العام للأملاك الوطنية بتاريخ 2020/10/22، اطلع عليه بتاريخ 2020/10/26.
- <https://www.aps.dz/ar/economie/94352-2020-10-22-08-32-32>