

انعكاسات التقييم العقاري على ثبوت الملكية العقارية

د. بن طيبة صونية

جامعة العربي التبسي

الملخص:

إن مسألة إثبات الملكية العقارية وتنظيمها يشكل عائقا رئيسيا، وإشكالا عويصا يواجه الجهات المشرفة على تنظيم الملكية العقارية والمنازعات المثارة بشأنها، ومما لا شك فيه أن الوثائق الناجمة عن عملية المسح لها أثر مهم في تحديد وضبط الملكية العقارية، وذلك بعد تسليم سند يثبت الملكية يكون هو الاثر الناتج عن هذه العملية.

هذا وإن مسألة إثبات الملكية العقارية تتطلب تدخل جهات إدارية معينة للقيام بإجراءات قانونية، لتمكين المعنيين من سند يثبت ملكيتهم، وتدخل الجهات القضائية المختصة للبت في الاشكالات والمنازعات المثارة في هذا الشأن، والتي من أهمها منازعات التقييم المؤقت.

RESUME :

Le Sujet de l'affirmation de la propriété foncière. La Régulation du sujet de l'affirmation de la propriété foncière rencontre des obstacles, et des embarras devant les autorités compté tentes sur les documents résultants du cadastre, ont une grande importance dans la détermination de leur propriété foncière. Le sujet d'affirmation de la propriété foncière exige une intervention des autorités administrations pour permettre au concernés d'avoir un acte qui prouve leur propriété, les autorités judiciaires spécialisés prend les décisions convenables, surtout les litiges d'immatriculation provisoire.

مقدمة :

لقد أولى المشرع الجزائري كامل الاهتمام بالملكية العقارية وكل ما يرد عليها، وذلك من خلال إصداره للعديد من التشريعات الهادفة لتسيير وتنظيم المسح العقاري، وما يترتب عليه اتباعاً من عملية الحفظ العقاري، بما يتماشى وفكرة حماية الملكية العقارية وضمان إستمراريتها.

فبعد أن تنتهي أعمال المسح العقاري من تحديد حدود البلديات والملكيات المجاورة داخل كل بلدية. والتحقق في الميدان لإبراز أصحاب الحقوق الملاك، مع إعداد مختلف وثائق المسح من مخططات وسجلات وجدول، يتولى المحافظ العقاري بعد الإيداع القانوني للوثائق السابقة، عملية تأسيس السجل العقاري ويباشر إجراءات القيد الأول باتباع الترقيم العقاري الذي يعكس بعد شهره طريقاً وحيداً للاعتراف بحق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى في ظل نظام الشهر العيني، ويحدث كثيراً أن يتغيب أصحاب الحقوق العينية عن أعمال المسح فيتضرون بذلك من إجراءات الانتقال من النظام الشخصي إلى النظام العيني، بترقيم حقوقهم باسم الغير عند القيد الأول.

كما قد يترتب في أحيان كثيرة أخطاء تمس بحق الملكية للأشخاص نتيجة للسرعة التي تطبع إنجاز أعمال المسح، وعليه يعترف القانون للمتضررين بحق الطعن في عملية الترقيم أمام الإدارة المختصة بالمسح وتأسيس السجل العقاري، أو أمام القضاء المختص من أجل تصحيح القيود العقارية الناجمة عن القيد.

ومن هذا المنطلق كان التساؤل المطروح، الى أي مدى يمكن أن تعكس عملية الترقيم المؤقت حقيقة ثبوت الملكية العقارية ؟ وما هي الآثار التي قد تترتب عن الطعن في هذه الترقيمات ؟.

للإجابة عن هذه الاشكالية سنحاول التركيز على مبحثين أساسيين :

المبحث الأول : السجل العقاري كأثر مباشر عن عملية المسح
المبحث الثاني: ثبوت الملكية العقارية عن طريق الترقيم والمنازعات الناشئة عنه.

المبحث الأول: السجل العقاري كأثر مباشر عن عملية المسح

إن السجل العقاري هو مجمل الوثائق التي تبين فيها أوصاف كل عقار، وتعيين حالته القانونية وتذكر فيها حقوقه وأعباءه والتعديلات الطارئة عليه،

فالسجل العقاري يعد الوضعية القانونية للعقارات، ويبين تداول الحقوق العينية.⁽¹⁾

لكن لتأسيس السجل العقاري، وتسجيل العقارات فيه يجب أن تسبقه عملية المسح العام للأراضي، التي تعتبر الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري، حيث لا يمكن التحدث عن إنشاء السجل العقاري دون القيام بهذه العملية.⁽²⁾

فالشهر العيني مرتبط بإنشاء السجل العقاري وهو منظم ودقيق، لأنه يحتوي على عنصرين أساسيين هما:

- 1- التحديد المادي للعقار من طرف خبراء مساحين.
- 2- التحديد القانوني لطبيعة العقارات من طرف المحافظين العقاريين حول طبيعة الملكية.⁽³⁾

المطلب الأول: مسك السجل العقاري.

-القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005.

لقد اكتفى المشرع الجزائري في نص المادة 03 من الأمر رقم 75-74⁽³⁾، بالإشارة إلى السجل العقاري وذلك من خلال تحديد دوره حيث نص على أنه: "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية"، إذ وبالرغم من أن هذا النص يعد أول نص قانوني يتضمن نظام الحفظ العقاري، إلا أن المشرع الجزائري، لم يعرف السجل العقاري، وذلك على خلاف العديد من التشريعات التي تطبق نظام الشهر العيني⁽⁴⁾ يعد السجل العقاري على أساس وثائق المسح المودعة بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي، وذلك في إقليم كل بلدية وعلى أساس القرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين طبقاً لنص المادة 11 من الأمر 75-74، ويتم مسكه على شكل مجموعة البطاقات العقارية كما نصت عليه المادة 12 من الأمر 75-74: "إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 03 المذكورة أعلاه يمك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية".

وقد أسندت مهمة مسك السجل العقاري للمحافظ العقاري بموجب المادة 20 من الأمر المذكور أعلاه والتي أكدت بالنص على مايلي: "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري..."، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 65/91⁽⁵⁾ المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري والذي نص في المادة 16 منه على أنه يسند للمحافظ العقاري إعداد ومسك السجل العقاري.

المطلب الثاني : إعداد مجموعة البطاقات العقارية.

البطاقات العقارية والسجل العقاري ليس مفهوم واحد، وإنما البطاقات العقارية هي أداة مستحدثة تهدف إلى تنظيم عملية الحفظ العقاري للوصول إلى معرفة الحالة القانونية والمادية للعقار بسهولة⁽⁶⁾ وبالرجوع إلى المادة 20 من الأمر 74-75 ، يتضح أن المحافظ العقاري مكلف بإتمام إجراءات الشهر العقاري، ومن بين هذه الإجراءات أن يقوم بإنشاء بطاقات عقارية لكل عقار يراد شهره ، وتعتبر المحافظة العقارية بمثابة عنوان أو بطاقة هوية بالنسبة للعقار، وهو ما يجسد مبدأ التخصيص الذي يقوم عليه نظام الشهر العيني، حيث تنص المادة 19 من المرسوم 63-76⁽⁷⁾ على أن مجموعة البطاقات العقارية تمثل النطاق الطبيعي للعقارات، ومن جهة أخرى تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك، لأنها تضمن لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية بطاقات قطع الأراضي وبطاقات العقارات الحضرية، وهو ما تم النص عليه بالمادة 23 من المرسوم 63-76-أعلاه- "تحدث بطاقة قطع أراض للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده .

والوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمتقلة بنفس الحقوق والأعباء". وبالنسبة للعقار الحضري فإنه وفي ذات السياق جاءت المادة 27 من نفس الأمر المذكور، لتشير إلى أنه : "تعد بطاقة عقارية لكل عقار حضري ولكل جزء من عقار حضري حسب مفهوم المادة 21، وتعد بطاقة العقار الحضري حتى في حالة عدم وجود مسح للأراضي، وفي هذه الحالة يعين العقار بالاستناد إلى البلدية التي يقع فيها وعلى اسم الشارع والرقم".

ولإعداد البطاقة العقارية فقد أكدت المادة 13 من الأمر 74-75 على أنه يجب على المعنيين أن يودعوا لزوما جدولاً محدوداً على نسختين سواء كان محدداً من طرف الموثق أو كاتب الضبط ويتم إرفاقه بالسندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للشهر، وهذا الجدول يجب أن يتضمن بدقة وصف العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للشهر وذلك بالاستناد إلى مخطط المسح وهوية وأهلية أصحاب الحقوق والأعباء المتقلة بها.

هذا ويجب أن يتم الإشارة في هذه البطاقات إلى كل العقود الرسمية والقرارات القضائية ومحاضر المسح والهوية الكاملة لأصحاب الحقوق والعقارات وكل تعديل قد يطرأ على القطعة الأرضية، وباختلاف موقع العقار إذا كان في منطقة ممسوحة أو غير ممسوحة ستختلف البطاقات، لذلك نجد نوعين من البطاقات العقارية:

● بالنسبة للمناطق غير الممسوحة: فإنه يتم مسك بطاقات عقارية أبجدية حسب كل مالك طبقاً لنموذج يحدد بقرار من وزير المالية كما جاءت به المادة 27 من الأمر 74-75 والي نصت على: "إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تقهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقاً لكيفيات تحد بموجب موسوم".

ويقوم المحافظ العقاري بمسك مجموع البطاقات حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم إشهارها طبقاً للمادة 44 من المرسوم رقم 63-76⁽⁸⁾.

ونصت المادة 02 من القانون رقم 02/07 والمتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁽⁹⁾، على: "يطبق إجراء معينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في المرسوم رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 مهما كانت طبيعتها، يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية القانونية للعقار"، لذلك فإن هذا النوع من العقارات لابد أن يخضع لنفس الإجراءات المطبقة فيما يخص العقارات التي يتم مسكها في بطاقات عقارية بواسطة تحقيق واسع يقوم به المحقق العقاري، ليتم شهره وترقيمه من قبل المحافظ العقاري بعد الانتهاء من عملية التحقيق العقاري، ومن ثم يحق للمعني طلب تنفيذ كل الإجراءات المتعلقة بالعقار، وهو ما يعد سنداً للملكية يستطيع المعني تسلمه من مصالح الحفظ العقاري الولائي، مثلما هو وارد بالمادة 16 من القانون رقم 02/07 المذكور أعلاه.

● أما المناطق الممسوحة: فإنه يتم مسك بطاقات عقارية عينية. وعملية مسك البطاقات العقارية تقتضي أن يقوم المحافظ العقاري بترتيبها وذلك حسب طبيعة كل عقار.

إلا أن المهمة الأساسية للمحافظ العقاري في إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية هي عملية التأشير على هذه البطاقات، والتي يجب أن يظهر فيها تاريخ الإشهار ومراجعته.

هذا وقد أشارت المادة 34 من الأمر 63-76، إلى أن كل تأشير خاص بإجراء يجب أن يشمل تاريخ العقود — القرارات القضائية أو الوثائق — نوع الاتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم إشهارها من طرف الموثق أو السلطة القضائية أو الإدارية، والمبلغ الأساسي للثمن أو التقدير،

مبلغ الدين، ومجموع الملحقات المضمونة، ويكون التأشير بصفة واضحة ومختصرة وبالحبر الأسود، أما التأشير الخاصة بالتسجيلات فإنها تتم بالحبر الأحمر والتأشير على شهادة موثقة باسم كل الورثة، وحصة كل واحد إذا كان ذلك واضحا في الشهادة⁽¹⁰⁾.

المبحث الثاني: ثبوت الملكية العقارية عن طريق الترقيم والمنازعات الناشئة عنها.

بعد الانتهاء من عملية المسح من طرف لجان المسح، فإنه يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظ العقاري لقاء محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري، وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويجب أن يكون هذا المحضر محل إشهار خلال 8 أيام من تاريخ الإيداع ليحاط الجمهور علما به عن طريق الإعلان في الصحافة، ويمنح لكل ذي مصلحة أجل لمدة 4 أشهر للإطلاع على الوثائق وتقديم الاعتراضات وإيداع كل الوثائق التي لم تسلم للجنة المسح، أو لم تقبل لإثبات حقوق المتظلمين على الأراضي والعقارات موضوع المسح، ويمكن لكل ذي مصلحة أن يعترض على تثبيت أو إشهار حق لصالح الغير، وعلى المحافظ العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح من عون المسح ان يقوم بتحرير محضر بالإستلام — وهي المرحلة التي ينتهي فيها العمل التقني ويبدأ مباشرة العمل القانوني بترقيم العقارات، الذي يعتبر قد تم من يوم الإمضاء على محضر التسليم.

المطلب الأول: ترقيم العقارات الممسوحة.

يعرف الترقيم بأنه العملية التي يباشرها المحافظ العقاري بعد إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية عند تأسيس السجل العقاري على أساس المعلومات المستخلصة من وثائق المسح الناتجة عن عملية تحقيق عقاري ميداني، وكشف كل الحقوق المدعى بها على العقارات وبيان أصحابها ومنطوقها ومسوغها، ويتم ذلك عبر تنظيم وثائق فرضها القانون بالاستناد إلى سندات الملكية يبرزها أصحاب الحق بالإضافة إلى تصريحات ذوي الشأن والمجاورين أو وقائع مادية تثبت بالشهادة والقرائن وواقع الحال، وترتب في النهاية وترقم.

والترقيم في السجل العقاري على ضوء ما سبق ينحصر في إحدى صورتين إما ترقيم نهائي أو ترقيم مؤقت.

أ — الترقيم النهائي: نصت عليه المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 وذلك بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكيها على سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به، وذلك لإثبات حق الملكية، ويجب

أن توضح بدقة الحقوق المتعلقة بالملكية وعلى إثر ذلك يسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري، والذي يعد السند الرسمي والوحيد لثبوت الملكية. هذا وقد عرفت المادة 18 من الأمر 75-74 الدفتر العقاري بأنه نقل لكل المعلومات الواردة في البطاقات العقارية، ويتم تسليمه من طرف المحافظ العقاري إلى المالك وذلك بمناسبة الإجراء الأولي للاشهار بعد ضبطه من خلال الإشارة إلى جميع العقود المذكورة وذكر كل البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية.

وقد اعتبر المشرع الجزائري الدفتر العقاري سنداً للملكية كما نصت عليه المادة 19 من الأمر 75-74: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر العقاري الذي يشكل سنداً للملكية".

وفي حالة ما إذا تصرف مالك العقار في عقاره بمقتضى تصرف ناقل للملكية، يتم تسليم الدفتر العقاري إلى المالك الجديد، وإذا كانت الملكية مشاعة فإن الدفتر العقاري يكون باسم جميع الشركاء ويودع لدى المحافظة العقارية، ما لم يكن هؤلاء المالكين قد عينوا وكلاء من بينهم لحيازة الدفتر العقاري، وفي كل الحالات لابد من التأشير إلى الجهة التي أل إليها الدفتر العقاري تجنباً لضياعه، ونفس الشيء في حالة إتلافه، فإن المحافظ العقاري يقوم بإنشاء دفتر جديد وإتلاف الدفتر السابق، مع الإشارة إلى ذلك في البطاقة العقارية لنفس العقار.

ويسلم الدفتر الجديد في حالة ضياع الدفتر القديم بناء على طلب كتابي مسبب يقدم للمحافظ العقاري الذي يجب عليه التأكد من مدى مطابقة هذا الطلب مع هوية الشخص والبطاقة العقارية الخاصة بذات العقار، كما يمكن له تصحيح الأخطاء المادية الواردة فيه دون اللجوء إلى القضاء، أما إذا كانت البيانات الخاطئة لا تؤثر على جوهر البيانات الواردة فيه، فإنه يتم التصحيح تلقائياً، وذلك إما بمبادرة من المحافظ العقاري وإما بناء على طلب حائز الدفتر العقاري.

ب- الترقية المؤقتة : في حالة عدم حيازة الشخص للسند المثبت للملكية العقارية أثناء عملية المسح كما ورد سابقاً، يتولى المحافظ العقاري ترقية العقارات الممسوحة بشكل مؤقت في السجل العقاري خلال آجال محددة ليتحول باستنفادها من دون أي معارضة يقدمها الغير إلى ترقية نهائي، ويترتب على عملية الترقية في هذه الحالة تسليم المحافظ للمستفيد شهادة الترقية المؤقتة، تبعاً لحكم وشروط المواد 13 و 14 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والمادة 48 من القانون رقم 04-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005⁽¹¹⁾.

•ترقيم مؤقت لمدة أربعة (04) أشهر:

ويكون كذلك بالنسبة للعقارات التي أثبتت التحقيقات الميدانية أن حيازتها قانونية مستوفية لجميع الشروط وخالية من العيوب، وأنها استمرت كذلك إلى غاية تحقق مدة التقدم المكسب طبقا للمادة 827 من القانون المدني⁽¹²⁾ المقدرة بخمسة عشر (15) سنة من تاريخ بداية الحيازة إلى تاريخ الإمضاء على محضر استلام وثائق المسح، وذلك كما أورده المادة 13 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري «يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة (4) أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقدم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال.

و يصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة، فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت»، كما يدخل أيضا في صنف الترقيم العقاري المؤقت العقارات التي استفاد أصحابها من شهادة الحيازة طبقا للمادة 29 من قانون التوجيه العقاري⁽¹³⁾ إذ تصفى وضعية هذه الأراضي بمناسبة إجراءات الأمر 74-75 المتعلق بالمسح العام وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁴⁾ من دون الحاجة في هذه الحالة إلى التحقيق في مدة كسب العقار محل شهادة الحيازة بالتقدم⁽¹⁵⁾

ترقيم مؤقت لمدة (02) سنتين :

بالنسبة للعقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات إثبات كافية ولا تمكن المحافظ العقاري من تحديد حقوق ملكيتها على ضوء بطاقة التحقيق العقاري⁽¹⁶⁾ فيقوم نتيجة لذلك بترقيمها طبقا للمادة 14 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي تنص على «يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين (02) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية ، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية. ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت

وقائع للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني».

ويجوز للمحافظ العقاري أن يرقم العقار ترقيماً مؤقتاً باسم الدولة لمدة سنتين (02) في حالة إذا ما لم يكشف التحقيق العقاري أثناء المسح عن أي مالك أو صاحب الحق العيني أو عن الحائز للعقار الممسوح والذي بقي شاغراً من دون مطالب، وتعرف هذه الحالة بحالة الترقيم لحساب مجهول الذي يتحول إلى ترقيم نهائي لفائدة الدولة بعد مضي سنتين من إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية⁽¹⁷⁾

المطلب الثاني : المنازعات الناشئة عن الترقيم.

إن ترقيم العقارات هو أحد الإجراءات الشكلية الأولية لإشهار حقوق الملكية والحقوق العقارية الأخرى في السجل العقاري التي جاء بها المرسوم رقم 63/76، والذي يكون على أساس وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية، هذا وقد أجاز القانون لكل من له مصلحة أن يعترض على الترقيم سواء كان مؤقتاً أو نهائياً.

أ: المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت

نصت المادة 15 من المرسوم 76- 63 أن النزاع في الترقيم المؤقت سواء كان لمدة 4 أشهر أو لمدة سنتين، يكون أولاً بالاعتراض أمام المحافظ العقاري خلال هذه المدة، وينبغي على الطرف المحتج أن يبلغ احتجاجه للمحافظ العقاري وإلى الخصم الذي سجل العقار باسمه عن طريق رسالة موصى عليها، ويملك المحافظ العقاري في هذه الحالة سلطة المصالحة بين الطرفين وينتج عن المصالحة:

- إما أن تتجح هذه المحاولة ويقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر بذلك، ويكون له القوة الإلزامية والثبوتية والحجية الكاملة في مواجهة الكافة.
- وإما أن تفشل فيحرر محضر بذلك ويبلغه إلى المعنيين بالأمر وفي هذه الحالة يمكن للمعترض أن يلجأ إلى القضاء ويرفع دعوى يطالب بإلغاء الترقيم وذلك في مهلة 06 أشهر من تاريخ تبليغه فإذا انقضت المهلة ولم ينازع في الترقيم يسقط حقه.

أما إذا رفع دعوى في المهلة المحددة فإن الترقيم يحافظ على طابعه إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي، وفي هذه الحالة يجب شهر العريضة الافتتاحية طبقاً للمادة 12 من القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁽¹⁸⁾، هذه

المادة حلت محل المادة 85 من المرسوم 63/76 وهذه العريضة المشهورة يجب تبليغها للمحافظ العقاري.

- أما عن تمييز الجهة المختصة فإن الأمر يتطلب التمييز بين حالتين:
- حالة ما إذا كان أطراف النزاع من أشخاص القانون الخاص: فإن الاختصاص يكون للمحكمة العادية الواقع بدائرتها العقار.
- حالة ما إذا كان أحد أطراف النزاع شخص من أشخاص القانون العام: فإن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري (المحكمة الادارية المختصة اقليميا).

ب: المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي.

إن الترقيم النهائي يترتب عليه منح الدفتر العقاري، لكن بالرغم من هذا الأثر الهام لعملية المسح، إلا أن المشرع الجزائري أجاز للأطراف إعادة النظر فيه، وذلك بالطعن فيه أمام القضاء دون أن يقيد بأجل مسقط أو محدد وهذا يفتح المجال إلى رفع الدعاوى القضائية للطعن في بيانات السجل العقاري من بعد فوات أجال طويلة من صيرورة الترقيم نهائي وحصول المعني بالأمر على سند الملكية (الدفتر العقاري)، وهذا يشكل نقطة ضعف في نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، وذلك بالتأثير سلبا على غاية نظام الشهر العيني، لأنه يؤدي إلى عدم استقرار الملكية العقارية في بلادنا ويقلل من درجة الائتمان العقاري، إذ يبقى مركز المالك دائما مهددا بظهور المالك الجديد، مع العلم أن الدول التي أخذت بنظام الشهر العيني جعلت الترقيم النهائي غير قابل للمنازعة وما للمالك الذي أهدرت حقوقه إلا المطالبة بالتعويض عن إهدار حقه⁽¹⁹⁾.

الخاتمة :

وختاما لموضوعنا يتضح أن لعملية مسح الأراضي أهمية بالغة في تسوية وضعية الملكيات عامة أم خاصة وتداول الحقوق العينية، إذ من خلال عملية المسح يتم ترقيم العقارات استنادا للمعلومات والوثائق المقدمة اثناء العملية.

والترقيم وباختلاف انواعه وحالاته قد يطرح العديد من المنازعات تتنوع بحسب نوع الترقيم، بين ترقيم لحساب مجهول تتكفل به الإدارة المسؤولة عن عملية المسح وتأسيس السجل العقاري لتسويته، وترقيم عقاري مؤقت يقبل المراجعة أمام المحافظ العقاري أو القضاء المختص، في حين تنحصر طريقة مراجعة الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي في عرضها أمام المحكمة الإدارية على أساس التمسك بسندات إثبات الملكية العقارية التي تؤسس لعملية الترقيم.

قائمة المراجع:

- 1- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر 2006.
- 2- عبد الحميد الشواربي، " إجراءات الشهر العقاري على ضوء القضاء والفقه"، منشأة المعارف بالإسكندرية.
- 3- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، طبعة 02، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 24.
- 4- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر-دار هومة، عين مليلة، سنة 2010.
- 5- المقالات:
-عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مقال منشور بمجلة العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة تبسة.
-ليلي زروقي، التصرفات القانونية الواجبة الشهر والأثار القانونية المترتبة على القيد، مجلة الموثق، العدد 01، الجزائر، 1999.
- النصوص القانونية والتنظيمية:
- القانون المدني الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.
- القانون الرقم 25-90 المؤرخ في اول جمادى الاول عام 1411 الموافق ل18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري
-القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005.
- القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 والمتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.
-التعليمية الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية المؤرخة في 1998/05/24 تحت رقم 16 المتعلقة بسير عمليات المسح العام للأراضي والترقيم العقاري .
الهوامش:
- 1- ليلي زروقي، التصرفات القانونية الواجبة الشهر والأثار القانونية المترتبة على القيد، مجلة الموثق، العدد 01، الجزائر، 1999، ص 13.
- 2- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر 2006، ص 46.
- 3- الامر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح عام وتأسيس السجل العقاري .
- 4- عرف المشرع المصري السجل العقاري بأنه مجموعة من الصفائف التي تبين أوصاف كل عقار وبيبين حالته القانونية وينص على الحقوق المترتبة عليه، وبيبين التعديلات المتعلقة به. الدكتور عبد الحميد الشواربي، " إجراءات الشهر العقاري على ضوء القضاء والفقه"، منشأة المعارف بالإسكندرية، ص 55.
- 5- المرسوم رقم 65-91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأماكن الدولة والحفظ العقاري.
- 6- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، طبعة 02، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 24.
- 7- المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل بالمرسوم رقم 210-80 المؤرخ في 1980/09/13 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 123-93 المؤرخ في 1993/05/19 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- 8- المادة 44 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل بالمرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- 9- القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 والمتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.
- 10- الاستاذ الدكتور عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مقال منشور بمجلة العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة تبسة.
- 11- القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005

انعكاسات الترقيم العقاري على ثبوت الماكية العقارية _____ د طيبة صونية

- 12- تنص المادة 827 من القانون المدني الامر رقم 58-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم. على انه: " من حاز منقولا او حقا عينيا منقولا كان او عقارا دون ان يكون مالكا له او خاصا به صار له ذلك ملكا اذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر (15) سنة بدون انقطاع."
 - 13- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 ال التوجيه العقاري
 - 14- راجع المادة 47 من القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري.
 - 15- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، ص 129.
 - 16- بطاقة التحقيق العقاري هي وثيقة تدون فيها الحالة المادية والحالة القانونية للعقار والحقوق العينية المترتبة عليه والمتوجب قيدها في السجل العقاري.
 - 17- التعليلة الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية المؤرخة في 05/24/1998 تحت رقم 16 المتعلقة بسير عمليات المسح العام للأراضي والترقيم العقاري.
 - 18- للمادة 12 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري
 - 19- ليلي زروقي - المرجع السابق ، ص52.
- انتهى بعون الله