

المنازعات الناشئة عن عملية المسح العقاري

كوسة حسين (1)

(1) طالب دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية،
مخبر البحث حول فعالية القاعدة القانونية، جامعة بجاية،
06000 بجاية، الجزائر.

البريد الإلكتروني: koussahocine@gmail.com

الملخص:

لم تزد كثرة القوانين والمراسيم المتعلقة بموضوع تطهير الملكية العقارية الأمر إلا تشعباً وصعوبة في الميدان العملي، والدليل على ذلك كثرة التعليمات والمذكرات، والملفات القضائية المطروحة أمام المحاكم، نتيجة سعي أصحاب الأرض لتطهير ملكيتهم، خاصة في مجال ترقيم العقارات. وتعد مسألة تحديد أحقية نسبة العقار لمالكه وتضارب الاختصاص القضائي بنظر هذه المنازعات، من أهم المشاكل العملية والقانونية المنبثقة عن تطهير الملكية العقارية، وهو ما دفعنا لتسليط الضوء على منازعات ترقيم العقارات وتحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل فيها.

الكلمات المفتاحية:

الترقيم المؤقت، الترقيم النهائي، العقار غير المطالب به، المنازعة، الاختصاص القضائي.

تاريخ إرسال المقال: 2021/02/05، تاريخ قبول المقال: 2021/05/15، تاريخ نشر المقال: 2021/06/08.

لتهميش المقال: كوسة حسين، "المنازعات الناشئة عن عملية المسح العقاري"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 12، العدد 01 (خاص)، 2021، ص ص. 223-240.

<https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/72>

المقال متوفر على الرابط التالي:

المؤلف المراسل: كوسة حسين، koussahocine@gmail.com

Disputes arising from the real estate survey process

Summary:

The Algerian legislature's exertion of a large arsenal of laws and decrees applied to purify real estate ownership only increased the matter in terms of complexity and difficulty in the practical field. This is not evidenced by the large number of instructions and memoranda, and even the courts were not spared from the abundance of judicial files, as a result of the land owners' pursuit of clearing their property, especially in the field of real estate numbering, it resulted in either problems in determining the eligibility of the property numbering to its owner or the problem of conflict of jurisdiction in view of these disputes, and the legislator himself did not know stability in the texts to solve the real estate property cleansing crisis, which made me shed light in this study on disputes in real estate numbering and determining The judicial authority competent to settle its disputes.

Key words:

Temporary numbering , final numbering , real estate unclaimed , dispute, jurisdiction.

Litiges découlant du processus cadastral

Résumé:

L'édification par le législateur algérien d'un vaste arsenal de lois et de textes d'application pour purifier la propriété immobilière n'a fait qu'accroître la complexité et la difficulté en pratique. Cela se vérifie par le grand nombre d'instructions et de mémorandums, et l'abondance des dossiers judiciaires soumis tribunaux, du fait de la poursuite des propriétaires fonciers pour défrichage de leur propriété notamment. Dans le domaine de l'immatriculation foncière, elle s'est traduit soit par des problèmes de détermination de l'éligibilité de l'immatriculation foncière à son propriétaire, soit par un problème de conflit de compétence. Cette étude vise à maitre les litiges en matière de l'immatriculation foncière et de déterminer L'autorité judiciaire compétente pour les régler.

Mots Clés:

Numérotation temporaire, numérotation définitive, immobilier non réclamé, litige, compétence judiciaire.

مقدمة

غداة تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني كبديل لنظام الشهر الشخصي -وبغية منه لتحقيق ما يعرف بالائتمان العقاري في إطار تطهير الملكية العقارية وتحقيق استقرارها وتنظيم الوعاء العقاري- أصدر نصوصا قانونية كثيرة يعجز دارس القانون ومطبقه على الإلمام بها والتحكّم في محتواها. يقوم نظام الشهر العيني على فكرة المسح العقاري، التي تتطلب المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار بما يؤدي لتثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة به نهائيا، تمهيدا لتأسيس السجل العقاري. إلا أنه في الواقع الميداني، تنشأ العديد من المنازعات التي تطرح أمام القاضي حتى بعد انتهاء عملية المسح، كون هذه العملية هي تمهيد لعملية ترقيم العقارات المسوحة، وبالتالي يطرح التساؤل حول الترقيم الذي ينشأ بعد عملية مسح الأراضي، فما هو النظام القانوني الذي يحكم عملية الترقيم العقاري وانعكاسات ذلك على تحديد الجهة القضائية المختصة؟

دراسة هذا الموضوع تقتضي استعمال المنهج الوصفي بغرض بيان إجراءات الترقيم المؤقت والترقيم النهائي، والمنهج الاستقرائي في معالجة بعض مواطن الخلاف في تحديد الاختصاص القضائي، كما سيتم الإجابة على هذه الإشكالية في نقطتين؛ الأولى تتعلق بمنازعات الترقيم العقاري، والثانية بتحديد الاختصاص القضائي بنظر هذه المنازعات.

أولاً: منازعات الترقيم العقاري

إن الهدف من عملية المسح العقاري هو فرز الملكيات العقارية، وضبط المساحات برسم الحدود، مما ينجر عنه تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية وأقسام ووحدات، ويتم إفراغ هذا التنظيم في وثائق مساحية تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية¹. منازعات الترقيم العقاري التي يختص بنظرها القاضي، هي تلك المنازعات التي نشأت نتيجة تأسيس السجل العقاري²، ذلك أن وثائق مسح الأراضي³ المودعة بالمحافظة العقارية تطبيقاً لأحكام المادة 11 من

¹ CHERIF Rahmani, évolution du régime foncière en Algérie, direction générale de domaine national, unité de formation continue, Alger, 2006, page 50.

² - محمد مخلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، طبعة أولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، دون سنة، ص110.

³ - يعرف المسح بأنه "عملية تقنية وفنية وقانونية تقوم على إجراء مسح دقيق وشامل للعقارات الموجودة داخل كل بلديات القطر الوطني، وبيان موقعها وأسماء مالكيها ونوعها ومساحتها وأسباب تملكها، والحقوق العينية المترتبة لها أو عليها بغرض تثبيت الملكية العقارية بصفة نهائية وإضفاء أقصى الضمانات عليها والتقليل من المنازعات المثارة بشأنها مما قد يؤدي إلى تعزيز الثقة وتشجيع الائتمان العقاري"، هدى عبد الله، دروس في التحديد والتحرير وفي السجل العقاري، دون طبعة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2010، ص 33.

المرسوم رقم 63-76⁴ تمت على أساس التحقيق العقاري الذي قام به أعوان مسح الأراضي، والذي تم على أساس معاينة وجمع الدلائل على ثبوت الملكية، أو على الحيازة المكتسبة، أو على وضع اليد، أو على أساس سندات غير رسمية⁵.

بالرجوع إلى أحكام المواد: 12، 13، 14 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم، فإننا نجد أنها قد ألزمت ترقيم العقارات وبيّنت إجراءات المنازعة فيها⁶، بحيث نجد أن الترقيم الممنوح للعقارات تمهيدا لتسليم الدفتر العقاري أنواع مختلفة، يبنى كل واحد منها على مدى حجية السندات المثبتة للملكية والمستظهرة خلال عملية المسح أو على مدى توافر العناصر القانونية، وذلك بغرض إعداد بطاقة عقارية لكل عقار تم مسحه، على أن تشمل هذه الأخيرة كل بيانات العقار بصفة نافية للجهالة، والتي تمكن الحائز من تملك العقار وفق أحكام التقادم المكسب تطبيقا لما جاءت به المادة 827 من القانون المدني⁷، وبناء عليها يتم تسليم الدفتر العقاري لمن ثبتت ملكيته على العقار، وبالتالي بعد عملية إيداع اللوائح المسحبة تنتج الوضعيات الآتية:

1/ الترقيم النهائي للعقار

يمنح العقار لمن شهد له المحافظ العقاري أن ثبوت ملكيته قوية بموجب سندات صالحة وكافية لإثبات الملكية العقارية وفقا لما تقتضيه القوانين المنظمة لهذه الأخيرة⁸، على أن لا تكون هذه السندات متنازع فيها، وأن تتوفر على الشروط القانونية للتصرفات الواردة على العقار من جهة ومكتملة للإجراءات القانونية لانتقال الملكية العقارية من جهة أخرى، بمعنى أن تشمل على شرط الرسمية في الانعقاد واستيفاء إجراءات الشهر لتقرير نقل الملكية، مع وجوب مراعاة مبدأ احترام الأثر الإضافي للشهر، باستثناء ما أورده المادة: 89 من المرسوم⁹ رقم

⁴ - مرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، (ج.ر.ج.ج عدد 30) صادرة في 13 أبريل 1976 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 ماي سنة 1993 (ج.ر.ج.ج عدد 34) صادرة في 23 ماي 1993.

⁵ - ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011-2012، ص70.

⁶ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 111.

⁷ - تنص المادة: 827 من القانون المدني: "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به، صار له ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع".

⁸ - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، طبعة سابعة، دار هومة للنشر، الجزائر، 2011، ص129.

⁹ - تنص المادة 89 من المرسوم رقم 63-76: "تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه: - عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد من 08 إلى 18 من هذا المرسوم. - عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول يناير سنة 1971".

76-63، ذلك أن عملية الشهر العقاري تتضمن مجموعة من الإجراءات محاطة بأزمة ومواعيد محددة،¹⁰ ويمكن حصر هذه السندات فيما يلي:

- سندات الملكية المعدّة من طرف إدارة أملاك الدولة في ظل التشريع القديم، أي المرسوم المؤرخ في 22 أفريل 1863 المسمى سيناتوس كونسيلت، قانون 26 جويلية 1873 المسمى قانون وارينى الصادر بتاريخ 26-07-1875 المتضمن التأسيس لسندات الملكية الفردية في الجزائر وفرنسا¹¹.

- العقود الناقلة للملكية العقارية المحررة من طرف الموثقين، سواء كان ذلك تكريسا لتصرف قانوني كعقد البيع والهبة والوصية أو تكريسا لواقعة مادية كالشهادة التوثيقية التي تحرر بناء على نقل الملكية عن طريق الوفاة إعمالا لنص المادة 91 من المرسوم رقم 63-76¹² المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وكذا عقد الشهرة تكريسا للمرسوم رقم 83-352¹³ المؤرخ في 05-01-1983 المستند على واقعة الحياة الهادئة العلنية والمستمرة لمدة 15 سنة فأكثر، مع احترام باقي الشروط المنصوص عليها في ذات المرسوم.

-العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل 01-01-1971 حسب المادة 328 من القانون المدني التي حددت حالات ثبوت تاريخ العقد العرفي التي هي: من يوم تسجيله؛ من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام؛ من يوم التأشير عليه على يد ضابط مختص؛ من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خطأ أو إمضاء.

- السندات الإدارية المنشئة؛ الناقلة؛ المصرحة؛ المثبتة؛ أو المعدلة للملكية العقارية المحررة من طرف مديرية أملاك الدولة التي تعد بمثابة الموثق للأشخاص العامة.

- العقود الرسمية للعقارات الريفية المنجزة من طرف القضاة الشرعيين.

- السندات القضائية، وهي الأحكام الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه¹⁴ التي كرس تصرفا قانونيا أو واقعة مادية

-تنص الفقرة الأولى من المادة 88 من المرسوم رقم 63-76 "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه...".

¹⁰ LATROUS (Bachir), cours de droit civil, sureté et publicité financière, année universitaire 1982-1983, office des publications universitaires, Alger, Algérie, 1984, page 137.

¹¹ صيفاوي سليمة، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة -01- الحاج لخضر، 2017-2018، ص 31.

¹² تنص المادة 91 " كل انتقال أو إنشاء أو انقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة ضمن الأجل المحددة في المادة 99 يجب أن يثبت بموجب شهادة موثقة...".

¹³ مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21-05-1983 يسن إجراءات لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية (ج.ر.ج. عدد 21) صادرة بتاريخ 24 ماي 1983.

¹⁴ تجدر الإشارة في هذا المجال إلى أن بعض الأحكام القضائية كثيرا - إن لم نقل دائما - ما تُعامل من طرف المحافظين العقاريين معاملة العقود والوثائق العرفية، والتي تقتضي إفراغها في القالب الرسمي للأخذ بها لخلوها من البيانات الضرورية لتحديد

ترتب عليها نقل الملكية العقارية أو تعديلها أو فسخها أو إبطالها؛ كحكم رسو المزاد والحكم القاضي بتثبيت حق الشفعة والحكم القاضي بالقسمة وحكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري وحكم إلحاق التركة بأمالك الدولة الخاصة، فهي بمثابة عقود رسمية تخضع للتسجيل والشهر العقاري¹⁵.

2/ الترقيم المؤقت للعقار

الترقيم المؤقت للعقار هو نتاج الاعتراف بصفة المالك الظاهر بترقيم العقار مؤقتاً¹⁶ تطبيقاً للمادتين 13 و14 من المرسوم 63-76، وهنا إما نكون بصدد ترقيم نهائي ويترتب عليه الحصول على الدفتر العقاري، أو منح ترقيم مؤقت الذي تظهر فيه المنازعات خلال فترته تتعلق بإثبات الملكية أو الملكية الظاهرة التي تقوم على المفاضلة بين القوة الثبوتية للسندات، وفي بعض الأحيان للحيازة الأحق بالتفضيل¹⁷، وهو ما أشار له القرار رقم 367715¹⁸ الصادر بتاريخ 15-11-2006 الذي جاء فيه أنه: "تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي، وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الإثباتية طالما لم يطعن فيه قضائياً".

وعليه، يشرع المحافظ العقاري في الترقيم العقاري عند تسلم وثائق المسح، ولتاريخ محضر التسليم المشار إليه أعلاه أهمية بالغة، على اعتبار أن الترقيم العقاري يصبح نافذا ابتداء من يوم تسلّم هذه الوثائق، مما استلزم فرض الترقيم الفوري على المحافظ العقاري¹⁹، وإن كان الاعتراض على الترقيم النهائي لم يحدد له المشرع أجل إلا أنه عمد إلى تحديد أجل الاعتراض على الترقيم المؤقت حسب المدة المقررة لهذا الأخير، والتي يعتمد في

دقيق لمعالم الملكية، ولذا من المستحسن - بل ومن الواجب - أن يكون منطوق الحكم القضائي يصف العقار محل الحكم وصفا دقيقاً نافياً للجهالة حتى يمكن تنفيذه من طرف مصالح إدارة الشهر العقاري.

¹⁵ - عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 69.

¹⁶ - حددت المادة 66 فقرة 3 من قانون المالية لسنة 1992 الطبيعة القانونية لشهادة الترقيم المؤقت وأخضعها لنفس أحكام شهادة الحيازة المحددة في المواد من 42 إلى 45 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتعلق بالتوجيه العقاري (ج.ر.ج. عدد 49) صادرة بتاريخ 18-11-1990 وعليه فإن شهادة الترقيم المؤقت: - اسمية ولا يجوز التنازل عنها ولا يترتب عنها الاعتراف بالملكية.

- تخول لصاحبها حق التصرف في العقار تصرف المالك الحقيقي، ويصبح شاغلاً بسند، فله الحق في الحصول على رخصة بناء للبناء على العقار، كما يمكنه توقيع رهن عقاري.

- تمنح لصاحبها كذلك الحق في الحصول على الدفتر لعقاري بعد مضي مدة الاعتراضات.

وبالتالي فإن شهادة الترقيم المؤقت تمنح لصاحبها حق الاستعمال والاستغلال بالإضافة إلى بعض التصرفات التي لا تخول إلا للمالك.

¹⁷ - لبيض ليلي: مرجع سابق، ص 343.

¹⁸ - المجلة القضائية، قسم الوثائق، المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2006، ص 413.

¹⁹ - تعليمة رقم 16 المؤرخة في 24-05-1998 متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيعات العقارية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

تحديدها على قوة وحجية أساس أصل الملكية أو مدة حيازة العقار، وقد أقر المشرع نوعين من الترتيم المؤقت، وهما:

أ/ الترتيم المؤقت لمدة أربعة (4) أشهر

يتضح من أحكام المادة 13 من المرسوم رقم 63-76²⁰ المتعلق بتأسيس السجل العقاري، أن الترتيم المؤقت يمنح للعقارات التي أثبتت التحقيقات الميدانية أن شاغليها تتوفر فيهم الشروط الاستفاد من أحكام التقادم المكسب، بمعنى أنهم يحوزونها حيازة قانونية مستوفية لجميع الشروط القانونية، بأن لا تقل عن 15 سنة طبقا للمادة 827 من القانون المدني عند إيداع وثائق المسح بمقر البلدية، وأن تكون هذه الحيازة هادئة، علنية ومستمرة، فإذا ظهر نزاع أثناء مراحل المسح أو قُدِّمَ اعتراض أمام لجنة المسح²¹ فإن المحافظ العقاري لا يمنح العقار هذا النوع من الترتيم بل يحزر شهادة ترقيم مؤقت لمدة سنتين²².

ولا يمنح هذا الترتيم للعقارات التي يحوز أصحابها على سندات ملكية قانونية، لأن هؤلاء يستفيدون مباشرة من ترقيم نهائي، إلا أنه بالمقابل قد يمنح هذا النوع من الترتيم رغم توفر هذه السندات إذا ما ثبت من خلال التحقيق أن شاغليها يشغلون مساحة أكبر من تلك المنصوص عليها في سندهم، على أن تتوفر في حيازة المساحة الزائدة شروط تطبيق أحكام التقادم المكسب كما سبق تبيانها أعلاه.

الجدير بالذكر في هذا السياق، أنه صدرت تعليمة بتاريخ 24-07-2004 تحدد نسبة تسامح تقدر بـ 20/1 من المساحة القانونية المنوه عنها في العقد²³، هذا، وليس بالضرورة أن تستفيد هذه الفئة من هذا الترتيم، فإذا أثبتت التحريات أن حيازتهم للمساحة الأخرى لا تتوفر فيها شروط التقادم المكسب فسيستفيدون من ترقيم مؤقت لمدة سنتين.

²⁰ - تنص المادة 13 من المرسوم رقم 63-76 "يعتبر الترتيم مؤقتا لمدة أربعة أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترتيم، 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 التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال. ويصبح هذا الترتيم 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".

²¹ - فإذا حصل اعتراض أمام لجنة المسح فإنه سيكون محل صلح، فإذا انتهى إلى تحرير محضر عدم الصلح فإن هذا سيرفق بالملف عند إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية وحتى إن فوت المعارض الأجل في رفع دعوى قضائية المنصوص عليها في المادتين 13، 14 من الأمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، (ج.ر.ج. عدد 52) صادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975 يمنح للعقار ترقيم مؤقت لمدة 04 أشهر لتخلف شرط من شروط تطبيق أحكام التقادم المكسب.

²² - صيفاوي سليمة، مرجع سابق، ص 33.

²³ - تعليمة رقم 3883 مؤرخة في 24-07-2004 صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بأخطاء القياس وحساب المساحات.

كما يمنح هذا النوع من الترقيم لمن استعاد من شهادة الحيازة المستحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25-90 المتضمن التوجيه العقاري²⁴ والمنظمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 9-254 المؤرخ في 27-07-1991²⁵ والذي قلص من مدة الحيازة في المادة الثانية منه لمدة سنة على الأقل، بل أكثر من ذلك فإن التعليمات العامة المؤرخة في 06-07-1994 الصادرة عن وزارة المالية والمتعلقة بالمسح (الصفحتين 44 و 45) نصت على أن الحائز الحاصل على شهادة الحيازة لا يتم التحقيق في حيازته، ويعتبر حائزا حسن النية بسند يمكنه من اكتساب العقار بالتقادم²⁶ يستفيد مباشرة من هذا النوع من الترقيم.

كما نصت المادة 13 من المرسوم رقم 63-76 على أن الترقيم المؤقت يتحول إلى ترقيم نهائي للعقار بعد انقضاء المدة المحددة له، إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض عليه أو إذا سحبت أو رفضت هذه الاعتراضات، أما المقبولة منها سيما تلك التي تم رفعها أمام القضاء، فإنها تُبقي على الترقيم معلقا إلى غاية البت في النزاع المطروح.

تجدر الإشارة إلى أن الطلبات المقدمة تقارن بشهادات الملاك المجاورين، أو لكل شخص بإمكانه تقديم معلومات قصد تعريف مالك العقار موضوع التحقيق، ويمكن كذلك إجراء بحوث على مستوى أرشيف المحافظة العقارية للتأكد فيما إذا كان هناك إشهار للحق المعني لفائدة شخص آخر والذي من شأنه أن يعارض وقائع الحيازة المثارة²⁷.

²⁴- قانون رقم 25-90 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري (ج.ر.ج.ج، عدد 49) صادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1991 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995 (ج. ر. ج. ج عدد 55) مؤرخة في 27-09-1995.

²⁵- مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27-07-1991 يحدد كفايات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها (ج.ر.ج.ج عدد 36) صادرة بتاريخ 31-07-1991 المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 25-90 المتضمن التوجيه العقاري.

²⁶- زروقي ليلي وحمد ي باشا، المنازعات العقارية، دون طبعة، دار هومة للنشر، الجزائر، 2015، ص 89 .

²⁷- لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 67.

ب/ الترقيم المؤقت لمدة سنتين (2)

وهو ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم رقم 76-63²⁸ المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ويمنح للعقارات التي لا يكون لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية، ومن خلال استقراء نص المادة نجدها تحدّد في مضمونها حالتين أساسيتين يمنح فيهما هذا الترقيم:

- حالة العقارات التي لا تتوفر فيها شروط الترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر طبقاً للمادة 13 من نفس المرسوم، ولا الترقيم النهائي طبقاً للمادة 12.

- حالة العقارات التي لم يتمكن المحافظ العقاري من تحديد حقوق ملكيتها، بمعنى تلك العقارات التي لم يظهر مالكوها ولم يدّع أي شخص ملكيتها، والتي أطلق عليها مصطلح "الأراضي المجهولة المالك"؛ إذ ترقّم هذه العقارات ترقيميا مؤقتاً لمدة سنتين (2) لصالح الدولة، فإن انتهت المدة ولم يتقدم أحد باعتراض ولم يدّع ملكيتها تصبح تابعة لأملاك الدولة الخاصة.

غير أن الوضع القانوني لحالة العقار الذي لم يوجد من يطالب به وحسب ما نصت عليه المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015²⁹ من خلال استحداث المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، التي أكدّت على أن يرقّم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيميا نهائياً باسم الدولة.

وبالتالي، فإن العقارات غير المطالب بها ترقّم ترقيميا نهائياً باسم الدولة مباشرة مع فتح المجال للاعتراض على هذا الترقيم من قبل المالك أو الحائز الظاهر خلال مدة خمسة عشر سنة، ليصبح بعدها الترقيم نهائياً في حالة عدم الاعتراض خلال تلك المدة.

الملاحظ أن هذه المادة المستحدثة أضافت نوعاً جديداً من الترقيمات المؤقتة مدته 15 سنة كاملة دون

²⁸ - تنص المادة 14 من المرسوم رقم 76-63: "يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية، عندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية. ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري، ويكون قد اطلع عليها غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني".

²⁹ - قانون رقم 14-10 مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015 (ج.ر.ج. عدد 78) صادرة بتاريخ 31-12-2014، بحيث تنص المادة 67 منه على أنه: "تدرج ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم: 75-74 المؤرخ في: 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مادة 23 مكرر، تحرر كما يأتي:

المادة 23 مكرر: يرقّم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيميا نهائياً باسم الدولة. في حالة احتجاج ميرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلاً في غضون خمس عشرة سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، بترقيم الملك المطالب به باسم مالكة".

أن تتدارك النقص الوارد في المادتين 13 و14 من المرسوم التنفيذي 76-63 اللتين نصتا على وجود نوعين فقط من الترقيمات المؤقتة (لمدة 04 أشهر أو سنتين)، كما أن المادة ذاتها تمنح لأي شخص يحوز بيده سند صحيح حق الاعتراض على الترقيم النهائي للعقار الذي تم باسم الدولة أمام المحافظ العقاري، مخالفة بذلك ما أكدته المادة 16 من المرسوم التنفيذي 76-63 من عدم إمكانية الطعن في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات إلا أمام القضاء، كما أن المعارض قد لا يحوز على سند صحيح للملكية خلافا لما أكدته المادة 67 سابقة الذكر.

إلا أن المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري عرفت تعديلا آخر بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018،³⁰ حيث أدرجت بموجبها أحكام جديدة نصت على أن يسجل كل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه في حساب يسمّى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" وليس باسم الدولة، ويرقم ترقيميا مؤقتا لمدة خمس عشرة سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

غير أنه في حالة المطالبة الإدارية لا القضائية بالعقار، على أساس سند ملكية مشهر خلال 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكة بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي.

وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به، وفي أجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بالترقيم المؤقت لمدة سنتين للعقار المطالب به باسم المعني من تاريخ إيداع الطلب، بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك

³⁰ المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدلة بموجب المادة 89 من القانون رقم 17-11 مؤرخ في 27-12-2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، (ج.ر.ج. عدد 76) صادرة بتاريخ 28-12-2017 والتي نصت على أنه: "يسجل كل عقار تابع للخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه في حساب يسمّى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" ويرقم ترقيميا مؤقتا لمدة خمس عشرة -15- سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية. وفي حال المطالبة على أساس سند ملكية مشهر، خلال الأجل المذكورة أعلاه، 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. 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 وتحقق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم 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 فوراً بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق. بعد استنفاد أجل خمس عشرة -15- سنة المذكور أعلاه، يرقم العقار نهائياً باسم الدولة".

الدولة ومسح الأراضي.

إلا أنه وبعد استنفاد أجل 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية وبقاء العقار مسجلاً في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، فإن العقار يرقم ترقيميا نهائياً باسم الدولة. كما يرقم العقار أيضاً بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق إذا تبين من خلال الأخيرة أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية، بل حتى ولو كان محل حيازة الأفراد³¹. تُدرس طلبات الاعتراض على مستوى الإدارة بحسب معطيات كل الحالة على ضوء المذكرة رقم 04060 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بوزارة المالية³².

ثانياً: الاختصاص القضائي بنظر منازعات الترقيم

كثيراً ما لا تجد الاعتراضات المتعلقة بالترقيم المؤقت المرفوعة أمام المحافظ العقاري حلاً، فتنتهي بمحضر عدم الصلح الذي يحرره المحافظ العقاري ويبلغه إلى الأطراف، ويكون للطرف المدعي مهلة 6 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ ليرفع دعواه أمام الجهة القضائية المختصة، وذلك بصريح نص المادة 15 من المرسوم 63-76 التي تنص في فقرتها الخامسة على أنه: "...وتكون للطرف المدعي مهلة ستة أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم، تحت طائلة رفض الدعوى، كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة...". والجدير بالذكر في هذه الحالة، أن المدعي إذا خسر دعواه ينقلب الترقيم المؤقت الممنوح للمدعي عليه إلى ترقيم نهائي.

وعليه، فإن أي خطأ تقصيري مرتكب من المحافظ العقاري تسبب في شهر حقوق عقارية وتمليك بالدفتر العقاري للغير نتيجة خطأ منه، فمتى توافرت عناصر قيام المسؤولية من خطأ وضرر وعلاقة سببية يكون فيها للمتضرر الحق في المطالبة بالتعويض تطبيقاً للقواعد العامة³³.

³¹ - وهو ما جاء في قرار مجلس الدولة: "حيث الثابت أن الأرض المتنازع عليها ملك للدولة وهي غير قابلة للحيازة بالتقادم وأن البناء فوقها لا يخول لصاحب البناء ترقيم هذا الأخير باسمه لسبب بسيط أن الأرض ليست ملكاً له بل هي ملك للدومين وأن مصالح المسح وكذلك المحافظ العقاري أخطأ لما رقمها باسم المستأنف عليه، وعليه يتعين تصحيح الخطأ الثابت وذلك بإلغاء الترقيم للقطعة الأرضية رقم 95 قسم 35 باسم المستأنف عليه وإعادة ترقيمها باسم الدولة ضمن السجل العقاري البلدي لبني سليمان وتسليم الدفتر العقاري الخاص بها إلى مدير أملاك الدولة لولاية المدية وبالنتيجة إلزام المستأنف عليه برفع اليد عنها". قرار غير منشور رقم 053701 مؤرخ في 24-06-2010، مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، نقلاً عن عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، طبعة 13، دار هومة للنشر، الجزائر، 2014، ص 250.

³² - مذكرة رقم 04060 المؤرخة في 05-04-2018 صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي".

³³ - GABRIEL MARTY et PIERRE RAYNOU "les suretés de la publicité foncière", tome 3 volume 01, Sirey 1971, page 50.

1/ الاختصاص القضائي بنظر المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت

ثار نقاش بين الفقه والقضاء حول الجهة القضائية المختصة بالنظر في هذه الدعوى بين من يرجح القضاء العادي والقضاء الإداري، لكن بعد سن المادة 516 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يمكن القول أنه زال بعض الشيء الغموض، بحيث تنص هذه الأخيرة على أنه "... ينظر القسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الخواص"، وتبعاً لذلك ترفع الدعوى أمام القضاء العادي بمحكمة موقع العقار تطبيقاً لنص المادة 511 من ذات القانون، وأما الاختصاص المحلي فحدده المادة 1/40 من هذا الأخير؛ إذ يؤول الاختصاص في المواد العقارية إلى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار.

منه نستشف أن الاختصاص القضائي في نظر المنازعة المتعلقة بالترقيم المؤقت إذا ثار بين الخواص يعود للقضاء العادي (القسم العقاري). وبمفهوم المخالفة؛ إذا كان أحد أطراف النزاع شخصاً عاماً، فإن الاختصاص ينعقد للقضاء الإداري، وذلك بتفعيل المعيار العضوي المكرس بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³⁴.

تجدر الإشارة أنه على القاضي إذا ما طُرح أمامه اعتراض على الترقيم المؤقت التأكد من نوعه، ومن ثمة التحقق مما إذا منح الترقيم وفق الأشكال القانونية لمنحه، بمعنى التحقق مما إذا منح الترقيم بناء على سند ذو حجية قانونية أو بتطبيق أحكام التقادم المكسب، وهذا حتى يتمكن من معالجة ومناقشة دفوع المعارض³⁵، فإذا كان الترقيم لمدة 04 أشهر، فإنه يستلزم دحض سندات صاحب الترقيم بسندات أقوى منها، أما إذا كان الترقيم المؤقت لمدة سنتين، فإن هذا يفتح المجال للتحقيق في واقعة الحيازة والتي هي من الوقائع المادية التي يجوز إثباتها بكافة الطرق القانونية، فلا يجوز في هذه الحالة تحميل المدعي تقديم سندات قانونية كافية لإثبات حقه

³⁴ - وهو ما أكدته مجلس الدولة في قراره بتاريخ 15-11-2006: "...أن الأمر يتعلق بالترقيم المؤقت فقط وما دام أن النزاع يخص أشخاصاً طبيعيين، حيث أنه يتعين تأسيساً على ما سبق ذكره إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد بإخراج المحافظ العقاري لبلدية أميزور من الخصام والقضاء بعدم الاختصاص النوعي..."، قرار رقم 367715 مؤرخ في 15-11-2006، عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، مرجع سابق، ص 249.

³⁵ - ثبت من اجتهاد قضاء المحكمة العليا أنها قد ذهبت إلى تكريس هذا المنحى، فقد جاء في القرار المؤرخ في: 25-02-2004: "...وما دام الطاعن يعارض في الترقيم المؤقت للقطعة المتنازع من أجلها والذي يصبح نهائياً عند انقضاء مدة سنتين حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-93 المؤرخ في: 19-05-1993 فإنه كان على قضاة الموضوع دراسة ومناقشة العقد المقدم من طرف الطاعن، والبحث في مدى مطابقته للأرض محل النزاع من عدمها، وكذا دراسة الوثائق التي قدمها المطعون ضده لتسجيل القطعة الأرضية محل النزاع باسمه، وأن يفصلوا في القوة الثبوتية لهذه السندات نظراً لمقتضيات المادة 14 من المرسوم المشار إليه أعلاه، وعند الإقتضاء كان عليهم أن يبحثوا في الحيازة الأسبق في التاريخ لتطبيق المادة 13 من نفس المرسوم"، قرار رقم 246259 مؤرخ في 25-02-2004، المجلة القضائية، قسم الوثائق، المحكمة العليا، الجزائر، العدد الأول، 2007، ص 383.

في الملكية على العقار محل الترقيم.

إن الدافع لإثارة هذه النقطة، هو ما يمكن تلمسه في التطبيق القضائي، فكثيرا ما يرفض الاعتراض على الترقيم المؤقت لمدة سنتين لعدم تقديم السند الكافي لدحض سند صاحب الترقيم المؤقت، في حين أنه لو كان لصاحب الترقيم سند قانوني كافي لما استفاد من هذا النوع من الترقيم ولتحصل على ترقيم نهائي أو على الأقل ترقيم مؤقت لمدة 04 أشهر، وما قد يثير هذا اللبس هي تلك الحالات التي يكون فيها لشاغل الأماكن سندات قانونية لكنه يشغل مساحة أكبر من تلك المحددة في السند، ففي هذه الحالة يعمد المحافظ العقاري إلى الترقيم المؤقت للجزء من العقار الخارج عن السند، لأن ما زاد عن المساحة المدونة في العقد هو حيازة بدون سند، وعليه فإن الاستظهار بالسند غير كافي لمناقشة الاعتراض ويمكن دحض قانونية حيازة المساحة الزائدة بكل الطرق القانونية.

2/ الاختصاص القضائي بنظر منازعات الترقيم النهائي

نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 بأنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد: 12 و 13 و 14 من المرسوم إلا عن طريق القضاء، ويتعلق الأمر بالترقيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات يحوز أصحابها سندات ملكية أو وثائق مقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وكذا بالنسبة للعقارات المرقمة ترقيمًا مؤقتًا لمدة أربعة أشهر والترقيم المؤقت لمدة سنتين -02، والترقيم المؤقت لمدة خمس عشرة -15 سنة³⁶، وهذا بعد فوات الأجل المذكور دون تسجيل أي اعتراض ضد الترقيم المؤقت، وبذلك يصبح الترقيم المؤقت ترقيمًا نهائيًا، وهو الترقيم الذي لا يجوز فيه إعادة النظر إلا عن طريق القضاء.

كما أشارت المادة 16 من المرسوم 76-63 إلى أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء من دون تحديد للجهة القضائية المختصة نوعيًا، إلا أن الاجتهاد القضائي³⁷ أزال هذا الغموض بتحديد الجهة المختصة نوعيًا، وهي القضاء الإداري، باعتبار أن الترقيم النهائي هو قرار إداري³⁸ وبالتالي يؤول اختصاص النظر فيه إلى القضاء الإداري.

ترفع الدعوى الرامية إلى إلغاء الترقيم النهائي ضد الدولة ممثلة في وزير المالية، وبخصوص صفة التمثيل القضائي، فإن الأمر محسوم بصدور القرار الوزاري المؤرخ في 02-11-1992 والذي استبدل فيما بعد بالقرار

³⁶-طبقا للمادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 المعدلة بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.

³⁷-قرار رقم 282811 المؤرخ في 23-02-2005 الذي جاء فيه: "لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات، المجسد في دفتر العقاري إلا قضائيا"، المجلة القضائية، قسم الوثائق، المحكمة العليا، الجزائر، العدد الأول، 2005، ص 233.

³⁸هناك من عرف القرار الإداري بأنه "إعلان للإدارة بقصد إحداث أثر قانوني إزاء الأفراد يصدر عن سلطة إدارية إلى صورة تؤدي إلى التنفيذ المباشر".

JEAN François Brisson Aude, droit administratif, université de BORDEAU, 2004, page 150.

المؤرخ في 20-02-1999³⁹ الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، فقد نص على تمثيل مدير الحفظ العقاري بالولاية لوزير المالية أمام الجهات القضائية المحلية في القضايا المتعلقة بالحفظ العقاري، وإذا كانت القضية على مستوى المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع، فإن المدير العام للأملاك الوطنية يكون ممثلاً لوزير المالية؛ إذ أن الترقيم النهائي يتوج بإصدار الدفتر العقاري الذي هو سند إداري يطعن في صحته أمام القاضي الإداري.

ما يترتب على الترقيم النهائي هو جعل الحقوق المشهورة نافذة في حق الغير من جهة، وجعلها سندا لملكية العقار من جهة ثانية، فالترقيم النهائي يكتسي القوة الإثباتية للعقد الرسمي وفقا لأحكام نص المادة 324 مكرر 05 من القانون المدني، ولا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء⁴⁰.

وفي هذا الصدد، نقول أن المشرع قد جانب الصواب في إسناده النظر في منازعات الترقيم المؤقت للفصل فيه من طرف القضاء العادي بصراحة النص بينما أسند نظر منازعات الترقيم النهائي للقضاء المختص، والذي جرى العمل القضائي على إسناده للقضاء الإداري، واعتبر أن كلمة "الإداري" سقطت سهواً، وكأن المشرع متردد في موقفه، وكان الأجدر به -حسب رأينا- إسناد نظر منازعات الترقيم النهائي والمؤقت للقضاء الإداري باعتبار قرار الترقيم هو قرار إداري صادر عن جهة إدارية بإرادتها المنفردة تماشياً مع اعتماده للمعيار العضوي في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في التفرقة بين المنازعات الإدارية والمنازعات القضائية.

وإما إسناد النظر في منازعات الترقيم بنوعيه المؤقت والنهائي للقسم العقاري باعتباره الحامي للحقوق طالما كانت للمشرع الجراً في إسناد النظر في منازعات الترقيم المؤقت للقسم العقاري بصريح النص، بينما نصّ في المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 على إعادة النظر في منازعات الترقيم النهائي عن طريق القضاء من دون تحديد نوعه، وبالتالي جعلهما استثناء على قاعدة المعيار العضوي الذي تبناه في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ضف إلى ذلك أن القواعد المطبقة في بحث القاضي الإداري في منازعة الترقيم النهائي هي قواعد الملكية في القانون الخاص، وهي قواعد غير مألوفة لديه. أما، وأن يسند نظر النزاعات بشأن الترقيم المؤقت للقضاء العادي ويسند نظر الترقيم النهائي للقضاء الإداري فهذا منطوق لا يجوز.

أ/ موضوع المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري

إن تطبيق نظام الشهر العيني يتطلب أولاً مسح الأراضي والعقارات بصفة عامة وتقسيمها إلى وحدات عقارية، ليتم بعد ذلك تأسيس السجل العقاري، وإذا كانت عملية المسح العام تحدد معالم العقارات وتقسيمها إلى وحدات عقارية ثم تعطى لكل وحدة رقماً يسهل متابعة هذا العقار، فإن السجل العقاري بعد ذلك يضم في كل

³⁹ - قرار وزاري رقم 10 مؤرخ في 20 فبراير سنة 1999 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة (ج.ر.ج. عدد 20) صادرة بتاريخ 24 مارس 1999.

⁴⁰ - العتروس بشير، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، 2004، ص 22.

صحيفة من صحائفه المخصصة لعقار معين رقم هذا الأخير وموقعه، كما يتضمن كل التصرفات الواردة على تلك الوحدات العقارية⁴¹.

يعد الدفتر العقاري شهادة ميلاد العقار، وقد كرست المحكمة العليا ذلك في عدة قرارات⁴²، وأن المنازعات المطروحة على مستوى القضاء العادي مرتبطة بالحقوق العينية التي يثبتها الدفتر العقاري، وهنا الدعوى القضائية لا تنصب حول الدفتر العقاري بل على الحقوق العينية العقارية والوثائق والسندات التي أدت إلى شهر الحقوق باسم أصحابها وبالتالي تسليم الدفتر العقاري كسند ملكية.

فالطعن في هذه الحالة ينصب على إحدى البيانات المتغيرة في الدفتر العقاري والمتعلقة بالوضعية القانونية للعقار، فيعيد القاضي بذلك النظر في الحقوق التي كانت سببا في إشهار الحقوق أو تسليم الدفتر العقاري، وهو ما أشار إليه قرار المحكمة العليا رقم 448919 الصادر بتاريخ 2008-04-23⁴³ الذي جاء فيه "...حيث إن عدم تطابق مضمون الدفتر العقاري ميدانيا مع العقد الرسمي ينقص من حجيته ويجعله قابلا للتعديل".

حسب هذا القرار، فإن اختلاف البيانات الواردة في العقد الرسمي عما ورد في الدفتر العقاري المنصب حول ذات العقار ينقص من حجية الدفتر العقاري، لأن المعلومات الواردة فيه أخذت من سند الملكية الرسمي المشهر.

⁴¹ محمدي بدر الدين، الشهر العقاري وأثره في تنشيط الاستثمار ودعم مناخ الأعمال في الجزائر، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية، العدد الأول، سنة 2011، ص 102.

⁴² قرار رقم 197920 المؤرخ في 08-06-2000، المجلة القضائية، قسم الوثائق، المحكمة العليا، الجزائر، العدد الأول، 2001، ص 249. الذي جاء فيه: "أن الدفاتر العقارية الموضوعية على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث تشكل المنطق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية...".

- وكذا القرار رقم 259635 المؤرخ في 21-04-2004 الذي جاء فيه: "يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقا للأمر رقم 74-75 والمرسوم رقم 62-76 بعد استكمال إجراءات والشكليات والأجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية، فالنعي باعتماد القضاة على التصريحات دون عقد الملكية يكون دون جدوى"، المجلة القضائية، قسم الوثائق، المحكمة العليا، الجزائر، العدد الأول، 2003، ص 334.

⁴³ - المجلة القضائية، قسم الوثائق، المحكمة العليا، الجزائر، العدد الأول، 2008، ص 299.

ب/ الجهة القضائية المختصة بإبطال بيانات الدفتر العقاري

نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 السالف الذكر على أنه: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي، الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و13 و14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء"، من خلال نص هذه المادة يتبين أن المشرع قد أنقص من الحجية المطلقة لهذا الدفتر، عندما منح للأفراد إمكانية الطعن في إلغاء الترقيم النهائي الذي تم في المحافظة العقارية للحقوق المثبتة في السجل العقاري، وذلك عن طريق إعادة النظر فيها بموجب اللجوء إلى القضاء.

أكد على ذلك قرار المحكمة العليا الصادر في 20 فيفري 2005 تحت رقم 282811⁴⁴، ولم يقيد المشرع الأطراف بالمدة المحددة للقيام بالطعن عكس ما فعله في الترقيم المؤقت، حيث منح مهلة ستة أشهر لرفع الدعوى، بالإضافة إلى أنه لم يورد نص قانوني صريح يدل على ذلك، لذا فإن حق المالك يبقى مهددا طوال هذه المدة، وقد يترتب عنه إما ضياع حقوقه أو منازعاته أمام القضاء في حالة ما إذا كان للغير سند رسمي ذو قوة إثباتية تسمح له بتملك العقار.

وقد ينتج عن عدم تطابق البيانات التي يحتويها الدفتر العقاري مع ما هو موجود ميدانيا بالنسبة للعقار محل النزاع نقصان حجية هذا السند، وبالتالي يكون محلا للتعديل، ويظهر ذلك من خلال قرار المحكمة العليا تحت رقم 448919⁴⁵، ولقد دعمت المحكمة العليا موقف المجلس القضائي في القرار رقم 423832 الصادر بتاريخ 16 جويلية 2008⁴⁶ من خلاله تم تثبيت حق الملكية للخصم الذي توفر على شروط الحيابة والتقدم المكسب رغم استظهار الدفتر العقاري من طرف الخصم الآخر، وهو ما يدل على أن الحيابة والتقدم المكسب يعتبران أكثر حجية من الدفتر العقاري، مما يترتب عنه نقصان في قيمته ولا يرقى إلى درجة القوة الثبوتية، مما يمكن القول بإثارة التقدم المكسب على عقار تم شهر سند ملكيته⁴⁷.

⁴⁴ - قرار رقم 282811، صادر بتاريخ 23 فيفري 2005، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد الأول، 2005، ص 233، والذي جاء فيه "لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات، المسجد في الدفتر العقاري إلا قضائيا".

⁴⁵ - قرار رقم 448919 صادر بتاريخ 23-04-2008، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2008، ص 227 والذي جاء مبدؤه "عدم تطابق مضمون الدفتر العقاري ميدانيا مع العقد الرسمي ينقص من حجيته ويجعله قابلا للتعديل".

⁴⁶ - قرار رقم 423832 بتاريخ: 16-07-2008، مجلة المحكمة العليا - عدد خاص - الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، ص 274. الذي جاء فيه: "من الثابت قانونا أن كل من حاز عقارا أو منقولاً أو حقا عينيا على منقول أو عقار جون أن يكون مالكا له أو خاصا به، صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيابته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع، لا يمنع توفر العقار على دفتر عقاري من اكتسابه بالتقدم".

⁴⁷ - تقول الأستاذة عنيمة لحو في تعليقها على هذا القرار: "كما هو ثابت منذ قرون، من المستحسن حفاظا على المصلحة العامة أن يكون لدينا ممتلكات عقارية معنتى بها أحسن من أن تبقى مهجورة من مالكيها، فرفضت المحكمة العليا الطعن مبررة أخذ العقد

بمعنى أدق، حصول المالك على دفتره العقاري لا يمنع الغير الممارس لحيازة توفرت فيها شروط التقادم المكسب أن يحصل على ذلك العقار، وهو ما أكده قرار المحكمة العليا في القرار رقم 423832 المؤرخ في 16 جويلية 2008⁴⁸.

وقد أكدت العديد من قرارات المحكمة العليا أن ما يضيفي القوة الثبوتية المطلقة للحقوق هو ما تضمنه الدفتر العقاري، ويبدو جليا من خلال القرار رقم 197920⁴⁹، وما يدل كذلك على الحجية المطلقة للدفتر العقاري ما عبر عليه القرار رقم 259635⁵⁰ الصادر بتاريخ 6 مارس 2002 أين قضت المحكمة العليا فيه "باستبعاد المحرر الرسمي المستظهر في مواجهة صاحب الدفتر العقاري، وهذا الأخير لا يمكن دحض حجيته مهما كان طبيعة السند المحتج به، ومن يريد الطعن في قوة هذا السند عليه الإتيان بسند له نفس القوة الثبوتية ألا وهو الدفتر العقاري".

وباكتمال إجراءات الشهر والحصول على الدفتر العقاري؛ يصبح التصرف مطهرا من العيوب ولا يمكن الطعن في حجيته، وما على المتضرر سوى المطالبة بالتعويض على أساس الضرر الناشئ عن عملية التطهير العقاري، وبعد فوات آجال الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري الذي كان نتيجة للشهر أن يلجأ للقضاء مطالباً بالتعويض⁵¹ دون أن يلتمس أي تعديل في الحقوق المقيدة، وإلا نجم عليه زعزعة استقرار الملكية العقارية⁵².

العرفي بعين الاعتبار كدليل على الملكية وإنما كنقطة بداية حساب التقادم"، نقلا عن أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 194.

⁴⁸ - حمدي باشا عمر، منازعات حول نقل وإثبات الملكية العقارية، مجلة الموثق، العدد 02، جويلية أوت 2001، ص 22.

⁴⁹ - قرار رقم 197920، الصادر بتاريخ 28 جوان 2000، مجلة الاجتهاد القضائي، الجزء الأول، قسم الوثائق، 2004، ص من 171 إلى 175 ومضمونه كالتالي: "حيث يتضح من خلال مراجع القرار محل الطعن أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على انعدام وجود دليل في الإثبات في الدعوى وذهبوا للقول إلى أن القرار "أن الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي الأصلي يقوم مقام سند الملكية". لكن حيث من الثابت أن القانون ينص على خالف ذلك ويعتبر الدفتر العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد في إثبات الملكية العقارية عمال بالمادة 19 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 الذي يتضمن مسح الأراضي، وكذلك المادتين 32 و 33 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 5 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ومن ثم فإن قضاة الموضوع لما توصلوا إلى عدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستظهار بالدفتر العقاري يكونون قد أخطأوا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم مما يعرضه للنقض والإبطال".

⁵⁰ - قرار رقم 259635 صادر بتاريخ 06-03-2002، مجلة القضائية، قسم الوثائق، المحكمة العليا، الجزائر، العدد الأول، سنة 2003، ص من 334 إلى 337؛ أنظر دلاندة يوسف، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة للنشر، 2015، ص 54، 55؛ وأيضا حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للنشر، الجزائر، 2004، ص 34، 35.

⁵¹ GABRIEL MARTY et PIERRE RAYNOU, OP, CIT p.50.

⁵² جديلي نوال، السجل العيني-دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي- أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 1، 2017، ص 130، 131.

خاتمة

نستنتج أن المشرع الجزائري أخذ في إطار مسح الأراضي بنظام الترقيم النهائي وله حالاته، كما أخذ بنظام الترقيم المؤقت وله حالتان، إما ترقيم مؤقت لمدة 04 أشهر أو ترقيم مؤقت لمدة سنتين، ولكل نظامه القانوني، كما استحدث الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة بالنسبة للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح. غير أن العقارات غير المطالب بها، تمثل إشكالا هاما من بين الإشكالات التي واجهت عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري لم يوجد له حل ميداني لحد الآن، فمعظم العقارات في الجزائر تم إغفال مسحها وبالتالي تسجيلها في الحساب غير المطالب به، ففتح المشرع الجزائري إمكانية تسويتها لفائدة أصحابها إذا طالبوا بها بموجب سند خلال أجل 15 سنة، وإلا تم ترقيمها نهائيا باسم الدولة، ما يجعل أصحاب الحقوق في وجه تهديد حقيقي ألا وهو ضياع ملكياتهم إذا لم يطالبوا بها خلال عملية المسح، أو الإعتراض بعد عملية المسح.

ويتم الإعتراض إما عن طريق التظلم الإداري وفي غياب دعوى قضائية، أو عن طريق القضاء للمطالبة بالإلغاء أو تعديل ترقيم هذه الحقوق العقاري، على أن يقدم المعني بالحجج اللازمة وبالذليل أن هذه الحقوق العقارية ترجع له.

كما توصلنا إلى أن الاختصاص القضائي في نظر منازعات الترقيم تتوزع بين القضاء العادي (القسم العقاري) في حالات معينة والقضاء الإداري في حالات أخرى. وتبعاً لذلك ارتأينا من خلال هذا تقديم الاقتراحات التالية:

- ضرورة نقل المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 إلى المرسوم التنفيذي رقم 76-63 باستحداث مادة 14 مكرر باعتبارها أضافت نوعاً جديداً من الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة إلى جانب المادة 13 التي تناولت الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر والمادة 14 التي تناولت الترقيم المؤقت لمدة سنتين.

- ضرورة رفع الغموض في تحديد الجهة القضائية المختصة بنظر منازعات الترقيم النهائي في المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بإضافة كلمة "الإداري" في آخر الفقرة الأولى من المادة تماشياً مع التوجه القضائي المستقر عليه ورفعاً للبس.

- يجب على المشرع الجزائري إضافة فقرة في المادة 16 من المرسوم 63-76 بغرض تحديد مدة معقولة للقيام بالطعن القضائي لإعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي، لضمان تكريس القوة الثبوتية للدفتري العقاري دون ترك المجال مفتوحاً، مما يشكل تهديداً لاستقرار الملكية العقارية، حتى يكون الدفتري العقاري قرينة غير قابلة لإثبات العكس على الملكية، تماشياً مع مبادئ نظام الشهر العيني، دون غلق المجال لطلب التعويض العادل والمنصف للطرف المتضرر الذي ضاعت ملكيته.

- ضرورة تحسيس وتوعية الملاك بأهمية وكذا خطورة عملية المسح العقاري التي قد تصل إلى ضياع ملكيتهم، وهذا لا يتأتى إلا بضرورة الإعلان المسبق من قبل إدارة المسح على تعيين المنطقة المزمع مسحها وتاريخ ذلك على أوسع نطاق، بما يضمن تواجد الملاك بملكيتهم أثناء عملية المسح لاستظهار سندات ملكيتهم.