وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر
تخصص: القانون العقاري

بعنوان:

الإشكالات التي يثيرها نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري

من إعداد الطالبتين:

- سلام حبيبة
- بوقرادة حيزية

تحت إشراف الأستاذ:

د/ بوشنافة جمال

أمام اللجنة المناقشة

بوشنافة جمال	أستاذ محاضـــر أ	جامعة المدية	مشرفا
تواتي سهيلة	أستاذة محاضرة	جامعة المدية	رئيــسا
جديلي نوال	أستاذة محاضرة أ	جامعة المدية	مناقشا

السنة الجامعية 2019/2018

إهـداء

إلى أعز الناس وأغلاهم

إلى نبع العطف والحب والحنان

إلى رمز التحدي والكفاح والنضال

أمي وأبي

إلى إخوتي كل بإسمه

وإلى زوجي فيصل أهدي هذا العمل

حبيبة

إهـداء

إلى من تمنت لي دائما النجاح والتوفيق الحاضرة

في قلوبنا والغائبة عن أعيننا، إلى روح أمي

الغالية أسكنها الله الفردوس الأعلى

إلى أغلى وأعز من في الوجود نبع

الحياة أبي الغالي

حيزية

شـكـــر

نشكر الله العلي القدير الذي أنعم علينا بنهمة العقل والدين القائل في محكم التنزيل " وفوق كل ذي علم عليم "

صدق الله العظيم سورة يوسف

الآية 74.

والحمد الله أن وفقنا في طلب العلم وإتمام هذا العمل والصلاة والسلام على صفوة خلقه، وخاتم أنبيائه ورسله،

سيدنا محمد على الله عليه وسلم

نتوجه بالشكر الجزيل والإمتنان الكبير إلى الدكتور بوشنافة جمال على مرافقته لنا طيلة إنجاز هذا العمل بإرشاداته ونصائحه القيمة لأجل إعداده في أبهى صورة، كما نتقدم بالشكرلأعضاء المناقشة التي قبلت مناقشة مذكرتنا

مقدمة:

يعتبر العقار الثروة الحقيقية للإنسان، وكان هذا الأخير يسعى دائما إلى حماية حقه في ملكيته للعقار، بمختلف القوانين والشرائع التي كانت تظهر بمناسبة ظهور نزاعات حول هذا الحق، لأن الإنسان بصفته أنانيا يعمل على الإستئثار بأسباب المتعة والرفاهية لنفسه حتى ولو على حساب الآخرين، وبالتالي كانت الحاجة ماسة إلى ظهور أنظمة للشهر العقاري، تضمن ثقة المتعاملين بشأن التصرف في العقار، وذلك بوضع إجراءات وقواعد من أجل شهر هذه التصرفات حتى يتسنى لكل فرد أن يكون على بنية وإطلاع على وضعية العقار الذي ينوى التعامل بشأنه، بالإضافة إلى عامل الإستقرار الذي يحققه هذا النظام.

إن فكرة الشهر العيني ضاربة في أعماق التاريخ، تعدو بجذورها إلى بداية الحضارات الإنسانية، فرغم أنها لم تكن بمفهومها الحالي، إلا أنها تطورت مع ظهور الشكلية في التعاقد التي تمخضت عن نظامين للشهر العقاري مما نظام الشهر العيني ونظام الشهر الشخصي .

وفي الجزائر وفي ظل الوضع العقاري الهش الذي خلفه الإستعمار الفرنسي، كان لزاما على المشرع الجزائري إختيار النظام الملائم الذي يتماشي مع الظروف التي تعيشها البلاد، والذي يساهم في تحقيق التنمية الإقتصادية والإجتماعية، وهذه التنمية لا يمكن تحقيقها إلا بتوفير مناخ من الإستقرار في التعاملات العقارية .

فأصدر المشرع الجزائري جملة من التشريعات، تهدف للتأسيس لنظام شهر عقاري يساعد على فرض رقابة على السوق العقارية، فصدر الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 11-08-1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الذي كان البادرة الأولى لتأسيس هذا النظام، وتلاه المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05-01-1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، أما عن أول تشريع يفرض إخضاع التصرفات الواقعة على العقار لعملية الشهر العقاري كان الأمر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني، فالمادة 793 منه جعلت كل المعاملات العقارية غير نافذة حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة إلا من تاريخ شهرها، ثم الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-01-1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس الجل العقاري، والذي يعتبر أول قانون للشهر العقاري في الجزائر، والمرسومين التنفيذيين له رقم 76-62 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ورقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، بالإضافة إلى القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30-12-2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015،

والذي إستحدث بموجب المادة 67 منه مستجدات في مادة الترقيم العقاري، والمعدلة لاحقا بموجب المادة 89 من القانون 17-11 المؤرخ في 27-12-2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018.

وبإستقراء محتوى هذه النصوص يتبين لنا أن المشرع الجزائري قد إعتمد بشكل رئيس على نظام الشهر العيني كأساس لعملية الشهر، في إنتظار إتمام عملية مسح الأراضي العام الذي يمثل الأساس المادي للسجل العقاري، فقد أبقى على تطبيق نظام الشهر الشخصي الموروث عن النظام الفرنسي في المناطق غير الممسوحة، وذلك بصفة إنتقالية ومؤقتة .

وإن أخذت الجزائر بنظامي الشهر العقاري كما سبق ذكره، فالنتيجة أن غاية المشرع الجزائري هو الأخذ بنظام الشهر العقاري وفقا لنظام الشهر العيني، هذا النظام الذي يتسم بالصرامة من حيث المبادئ إلا أن هذا الأخير تتخلله عديد الإشكالات التي إنعكست سلبيا على تجسيده على أرض الواقع، لذا نتناول في هذه الدراسة ما يتعلق بإشكالات تجسيد هذا النظام، هذا الموضوع من خلال عنوانه يتمحور حول نقطتين تتعلق الأولى بتحديد الإشكالات القانونية والمادية المتعلقة بالملكية العقارية مع مناقشة هذه الإشكالات من حيث نطاقها ومن حيث الطبيعة القانونية لها ومدى توافقها ومبادئ الشهر العيني من عدمه، أما عن الثانية فهي ترتكز حول كيفيات تسوية هذه الإشكالات، فالشيء الملاحظ أن طرق التسوية هذه لم تقتصر على القضاء وحده، حيث نجد بأن المشرع قد وسع من هذه الطرق وأعطى لفرق المسح ولجانه، وكذا للمحافظ العقاري مجالا في التسوية السابق ذكرها.

بالإضافة إلى أن مصادر التسوية هذه تستوجب علينا النظر في مدى إنسجامها وتوافقها مع مبادئ نظام الشهر العيني خاصة، وأن الأحكام التشريعية التي أقرها المشرع لتسويتها تتسم بالغموض واللإنسجام وحتى التداخل فيما بينها، وما زاد الأمر تعقيدا وفي الكثير من الأحيان أن المعالجة لتلك الإشكالات تكون في جزء كبير منها عن طريق التنظيم، وذلك في غياب حكم تشريعي يستند إليه هذا التنظيم .

ومنه فإن هذه الدراسة تتمحور أساسا حول فكرة الإشكالات التي يثيرها نظام الشهر العيني الجزائري، والمقصود بها تلك المتعلقة مباشرة بالملكية العقارية وكيفية تطهيرها وتأسيس سندات رسمية عليها، ونحاول من خلال ذلك معرفة أهم الحلول التي وضعها المشرع لذلك، والحكم على مدى نجاعتها مقارنة مع مبادئ الشهر العيني وتحديد مواطن الخلل وطبيعتها ومصادرها من خلال مناقشتها .

ومنه فإن للموضوع أهمية علمية وعملية، أما عن الأهمية العملية يمكن ردها إلى أن الإشكالات التي تثار بمناسبة الشهر العيني، تعد إشكالات حقيقية ومجسدة على أرض الواقع، تهم كل فئات المجتمع لما لها من صلة وثيقة تمس حق الملكية العقارية للأشخاص، بالإضافة إلى ضرورة إيجاد حلول لهذه

الإشكالات، حيث أن الإجتهاد القضائي الجزائري في هذا المجال لايزال مترددا في حسم الجدل القائم، إذ لانجد خلافا كبيرا في قرارات كل من المحكمة العليا ومجلس الدولة .

وفيما يخص الأهمية العلمية، تكون بناءًا على المكانة التي تكتسيها هذه الدراسة في حقل الدراسات القانونية، ونسعى من وراءها لمتابعة مدى نجاعة التشريعات العقارية في حل الإشكالات ومنه التقليل ولو بصفة جزئية من حجم المنازعات العقارية .

أما عن الأسباب التي أدت بنا لإختيار موضوع هذه الدراسة، نرجعها إلى دوافع ذاتية وأخرى موضوعية، تتمثل الدوافع الذاتية في ميولنا الدائم للبحث في المواضيع التي تخص الشهر العقاري، أما فيما يخص الدوافع الموضوعية، فتكمن في كون موضوع هذه الدراسة يدخل في صلب التكوين الذي تلقيناه في الدراسة الجامعية ما بعد التدرج .

وفي ظل المعطيات السالفة الذكر ضبطت إشكالية أساسية يمكن طرحها كمايلي:

ما مدى كفاية أحكام التشريع الجزائري لمعالجة الإشكالات التي يثيرها نظام الشهر العيني الجزائري؟

من خلال الإشكالية المطروحة والتي سنحاول الإجابة عليها في هذه الدراسة والتي إعتمدنا خلالها على المنهج الوصفي حيث قمنا بعرض الوقائع كما هي، بالإضافة إلى المنهج التحليلي عند دراستنا للمادة القانونية وذلك من خلال تحليل النصوص القانونية، والتنظيمية التي تؤطر عمليات الشهر العيني وما ينتج عنها من إشكالات مع محاولة الإستعانة في ذلك، بالقرارات القضائية في هذا المجال .

ويقتضي بنا الأمر تقسيم موضوع الدراسة إلى فصلين: خصصنا الفصل الأول لتحديد الإشكالات القانونية والمادية التي يثيرها نظام الشهر العيني الجزائري والذي قسمناه بدورنا إلى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول الإشكالات القانونية التي يثيرها نظام الشهر العيني الجزائري، وخصصنا المبحث الثاني للإشكالات المادية التي يثيرها نظام الشهر العيني الجزائري .

وإرتأينا تخصيص الفصل الثاني إلى كيفية الفصل في الإشكالات التي يثيرها نظام الشهر العيني الجزائري، والذي قسمناه بدورنا إلى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول التسوية الإدارية للإشكالات التي يثيرها نظام الشهر العيني الجزائري، وفي المبحث الثاني إلى التسوية القضائية للإشكالات التي يثيرها نظام الشهر العيني الجزائري .

الفصل الأول:

تحديد الإشكالات القانونية والمادية التي يثيرها نظام الشهر العيني الجزائري

يهدف نظام الشهر العيني إلى ضبط الملكية العقارية وتأسيس سندات عليها، وذلك من خلال تنظيم الوعاء العقاري والمعاملات العقارية، وهو الرهان الذي عولت عليه الدولة الجزائرية من أجل التطهير الشامل للأوضاع المادية والقانونية للملكية العقارية، بغية إخضاعها لنظام قانوني موحد، غير أن وجود الفراغات وحالة الغموض والتناقض واللاإنسجام الذي إتسمت به بعض أحكام السجل العقاري خاصة من حيث تفعيل بعض المبادئ التي يقوم عليها هذا الأخير، حيث نتج عن تطبيقه إشكالات من الناحية المادية والقانونية والتي كان لها إنعكاس سلبي على الواقع العملي، وتقتضي دراستنا لهذا الفصل تقسيمه إلى مبحثين نتناول في المبحث الأول الإشكالات القانونية التي يثيرها نظام الشهر العيني الجزائري وفي المبحث الثاني إلى الإشكالات المادية التي يثيرها نظام الشهر العيني الجزائري .

المبحث الأول : الإشكالات القانونية التي يثيرها نظام الشهر العيني الجزائري

إن البدء في أعمال تأسيس السجل العقاري، نتجت عنه جملة من الإشكالات التي صاحبت هذه الأعمال، وأصبحت في حد ذاتها تمثل إشكالات عويصة يستدعي منا تشخيصها والبحث عن أسبابها، ولدراسة هذا المبحث نتطرق إلى وضع المجهول المطلب الأول، وبعده إلى إشكالية عدم تأمين الحقوق العينية العقارية المقيدة بالسجل العقاري المطلب الثاني.

المطلب الأول: وضع المجهول في السجل العقاري.

تعتبر حالة الترقيم في حساب المجهول حالة قانونية محضة ناتجة عن العديد من الأسباب، أبرزها عدم تقرب الحائزين من اللجنة والمطالبة بتسجيل عقاراتهم، أو عدم جدية التحري والتحقيق الميداني الذي يؤدي إلى هكذا وضعية، وعليه سنتطرق إلى الأساس القانوني للترقيم في حساب المجهول وتحديد نطاقه في فرع أول، وفي فرع ثاني إلى أسبابه وعدم وضوح حكم قواعد السجل العقاري في تسوية الحالات القانونية له .

الفرع الأول: الأساس القانوني للترقيم في حساب المجهول وتحديد نطاقه

وتقتضي دراستنا لهذا الفرع تقسيمه أول إلى الأساس القانوني للترقيم في حساب المجهول وثانيا إلى تحديد نطاقه .

أولا: الأساس القانوني للترقيم في حساب المجهول

أفرزت عمليات مسح الأراضي العام وتأسيس الإجراء الأول بشكل كبير وضع المجهول لعديد الأسباب أهمها عدم جدية التحري والتحقيق الميداني والذي يفضي إلى هكذا وضعية .

إن المتصفح لأحكام السجل العقاري سواء في الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم[1] ،والمرسومين التنفيذيين له 62/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 تتعلق بتأسيس السجل العقاري[2]، يجد بأن مصطلح المجهول كوضع قانوني لم يرد ضمن أحكامه، وهذا أمر منطقي بإعتبار المسح الدعامة المادية لنظام

[1]- جريدة رسمية عدد 92 مؤرخ في 18-12-1975.

[2]- جريدة رسمية عدد 30 مؤرخة في 13-09-1976.

السجل العقاري والذي من أهدافه تحديد وإحصاء كل الملكيات العقارية والبحث عن المالكين الحقيقيين لها أو الحائزين الظاهرين، ونتيجة لذلك نظام الملكية العقارية وجب أن لا يعرف مثل هذا الوضع[1].

غير أنه يمكن إستخلاص ما يفيد مصطلح المجهول، ضمن نص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015[2] ، والتي قضت بإدراج المادة 23 مكرر ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي نصت على ما يلي :

" يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيما نهائيا بإسم الدولة.

في حالة إحتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمس عشر (15) سنة إبتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية العامة الولائية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية بترقيم الملك المطالب به بإسم مالكه ".

الشيء الملاحظ على نص هذه المادة أنها تتسم بالغموض وعدم الوضوح عندما قضت بأن كل عقار، لم يتقدم أي شخص للمطالبة بأحقيته في التسجيل العقاري إثر عمليات المسح الميدانية، الوضع يتحدد فيه العقارات التي يكون لها مالك أو شاغل ولم يطالب بها، أو تلك التي تدخل كملكية شاغرة بحكم الأوضاع التي قررتها المواد 48 و51 من قانون الأملاك الوطنية والمادة 773 من القانون المدني، وكذلك المادة 180 من المرسوم التنفيذي 12-427، حيث إستند إلى مبدأ أن عدم المطالبة بالعقارات يعتبر قرينة قانونية على عدم وجود مالك، وبالتالي قد أدخلها في وضع المجهول، كما لم يتم إصدار أي نص تنظيمي يشرح ويفسر كيفيات تطبيق أحكام هذه المادة، من حيث تبيان السندات التي تصلح لأن تكون السندات ملكية قانونية، بالإضافة إلى الإجراءات المتبعة من قبل طالب الترقيم، وأيضا كيفية إنشاء اللجنة المتكونة من عدد من الأشخاص المعنوية العامة التي ألزمت المحافظ

[1]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، الإشكالات القانونية المتعلقة بنظام الشهر العيني الجزائري وطرق تسويتها، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2018، ص189.

[2]- القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30-12-2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 78 مؤرخة في 31-12-2014 .

العقاري وجوب إتخاذ رأيها، وكذا رئاستها، وطبيعة آرائها[1]، إلى أن تم تعديلها بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018[2]، أين تراجع المشرع صراحة عن موقفه من خلال المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 والتي تهدف إلى تسجيل العقارات التي لم يطالب بها أصحابها أثناء سير عملية المسح الميداني بترقيم نهائي بإسم الدولة، وهو موقف سديد لأنه من غير الممكن إسناد العقارات التي لم يطالب بها أصحابها لأنهم كانوا غائبين أو متواجدين أو لم يصلهم إستدعاء من الفرقة الميدانية للمسح للدولة، بالرغم من أن أعوانها ممثلون في لجنة المسح ويؤكدون بأن العقار ليس تابع للدولة، وأن القانون القديم يسند هذه العقارات للدولة وترقم نهائيا بإسمها، أي أن حساب المجهول أصبح غير موجود فعلا[3] .

وبالنظر إلى العدد الهائل من العقارات المسجلة في حساب مجهول في الأقسام المساحية المودعة على مستوى المحافظات العقارية عبر كامل التراب الوطني، ونتيجة لذلك تدخلت المديرية العامة للأملاك الوطنية من خلال التعليمية المرجعية لسنة 1998[4]، لتبين كيفية تسوية وضعية هذه العقارات، أي الأملاك العقارية التي لم يتم المطالبة بها أثناء عملية المسح[5]، وتلتها جملة من المذكرات الإدارية التي تهدف إلى تطهير وضعية هذه العقارات من هذا الحساب إداريا دون اللجوء إلى القضاء، ومن بينها المذكرة الصادرة سنة 2003 المتعلقة بحالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهرة[6]، ثم المذكرة الصادرة سنة 2004 المتعلقة بالحالات المتبقية أي بدون سند[1].

---

[1]- راجع في ذلك : عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص190.

- مجيد خلفوني،نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري،دار هومة،الجزائر،الطبعة الخامسة،2018،ص 206 ومايليها .

[2]- القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27-12-2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية عدد 76 مؤرخة في 28-12-2017 .

[3]- راجع في ذلك: حويذق عثمان، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2018، ص172.

[4]- التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24-05-1998 المتعلقة بسير مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

[5]- أنظر الفقرة 2-2-5 من التعليمة السالفة الذكر .

[6]- المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03-05-2003 المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، مسجلة في حساب المجهول-حالة الملكيات التي يوجد بشأنها عقود مشهرة، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

وبناء على ما سبق يتضح من موقف المشرع أن هناك العديد من المصطلحات ولكل مدلولها القانوني، وتتمثل في المجهول المتعلق بالسجل العقاري والذي تم تمييزه بحساب خاص ضمن مصفوفة المسح، والذي تحول إلى عقارات غير المطالب بها أثناء عملية مسح الأراضي، والمجهول الناشئ عن عدم وجود مالك ومدد هذا الحكم إلى كل من التركات الشاغرة والمتخلى عنها والأملاك الشاغرة .

ومن خلال هذا الطرح نخلص إلى أن السجل العقاري يعد منشئا ومطهرا للحق، فكيف يتم إقرار مثل هذه الأوضاع والتي تعد خروجا عن مبادئه[2]، حيث تستند هذه الأوضاع كلها إلى عدم معرفة المالك، أو تستند إلى مبدأ التقادم المكسب كسبب لكسب الملكية، في حين أن مبادئ السجل العقاري خاصة مبدأ القيد المطلق ومبدأ قوة الثبوت المطلقة والتحقيقات التي تتأسس عليها كلها[3]، تتعارض صراحة مع هذه الأوضاع ويتمثل أساس هذه الأخيرة في مبدأ واحد هو شغور الملكية والتي تؤول إلى الدولة.

وكنتيجة لذلك، يعد وضع المجهول حالة طارئة فرضت على الإجراء الأول لتأسيس السجل العقاري على الرغم من عدم النص عليه صراحة في أساسه القانوني، وبات يمثل إشكالا عويصا عجزت نصوصه عند تسويته والفصل فيه وهذا ما نتطرق إليه عند الحديث عن التسوية الإدارية أدناه

ثانيا: أسباب وضع المجهول في السجل العقاري

وتتمثل في أسباب قانونية ، وأخرى تنظيمية.

1- الأسباب القانونية: أسباب المجهول متعددة وكثيرة منها ما يعود إلى حالة البنية القانونية للملكية العقارية في الجزائر بصفة عامة وإلى حالة بنائها ضمن قواعد السجل العقاري بصفة خاصة .

أ- حالة البناء القانوني للملكية العقارية في الجزائر: نجد جل أسبابها سابقة على إقامة السجل العقاري، وتعود إلى

---

[1]- المذكرة رقم 4816 المؤرخة في 04-09-2004 المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب المجهول، حالة الملكيات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة .

[2]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص192.

[3]- راجع في ذلك: جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص33 .

- النظام القانوني الهش الموروث عن الاستعمار الفرنسي[1]: جسده كثافة النصوص القانونية المتعلقة بالنظام العقاري وتعاقبها في فترات متقاربة، يعكس بوضوح مدى صعوبة وتعقد الوضعية العقارية التي ورثها الإستعمار الفرنسي من الفترة العثمانية، نتيجة لذلك لم تستطع الإدارة الفرنسية في إخضاع المعاملات العقارية بين الأهالي للقوانين الفرنسية التي لم تكن تعرف كيف تتعامل مع أوضاع غير معروفة في القانون المدني الفرنسي كالوقف وأراضي العرش[2] .

ومن أجل التصدي لهذه الوضعية وإخضاعها للأنظمة القانونية وضبطها أصدرت الإدارة الفرنسية مجموعة من القوانين تهدف إلى ضم أكبر قدر من العقارات في أملاك الدولة الفرنسية بغية تأسيس دومين للدولة إستبدالا لدومين البايلك وتجريد الأهالي من أراضيهم[3] .

وتتمثل أهم النصوص القانونية التي نظمت الملكية العقارية آنذاك، في الأوامر الصادرة سنة 1844 و1846 التي تهدف إلى فرنسة الأحكام المطبقة على الأراضي الجزائرية، والقانون المؤرخ في 16-06-1851 المتعلق بتأسيس الملكية في الجزائر، وذلك من أجل تشخيص الملكية العقارية العروشية كباقي أصناف الملكية التي يعترف بها القانون الفرنسي، والذي نظمها في المادة 11 منه في الباب الخامس القسم الثالث الملكية الخاصة، والقانون الصادر في 22-04-1863 المعروف باسم سيناتوس كونسيت والذي كان له الأثر الأبرز في رسم السياسة العقارية الإستعمارية، فبمقتضى هذا القانون تم النص على توزيع الأراضي بين القبائل وتحويل حق الإستغلال على أراضي العرش إلى حق ملكية تامة، حيث تم تجزئة بعض الأراضي العرش إلى وحدات عقارية لتسهيل إجراء تصرفات قانونية عليها، وكان هذا القانون يرمي إلى تحقيق هدفين هدف مالي، وهدف سياسي اجتماعي[4]، فأما عن الهدف المالي فهو يتعلق بتسهيل عملية إنتقال الملكية من الجزائريين إلى المعمرين، وهدف سياسي اجتماعي بغية القضاء على النسيج الإجتماعي والترابط العائلي الذي كان سائدا آنذاك[5]،وكذلك

---

[1]- راجع ذلك: ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، بدون طبعة، 2014، ص 200 .

[2]- راجع ذلك: سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2003، ص12 ومايليها .

[3]- راجع في ذلك: ويس فتحي، المرجع السابق، ص201 .

[4]- راجع في ذلك: حمدي باشا عمر وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، بدون طبعة، 2018، ص175.

[5]- حيث أن عملية المسح العقاري التي شرع فيها بموجب هذا القانون حددت الملكيات الجماعية بدون فرز وتحديد الملكيات الفردية وهو ما جعل البعض يعتبر هذه العملية مجرد حملة إحصاء فقط .

القانون المؤرخ في 26-07-1873 المعروف بمشروع وارني، والذي كان يهدف إلى فرنسة شاملة وكاملة لجميع الأراضي الجزائرية، وذلك بإخضاع التعامل فيها إلى القانون الفرنسي بما في ذلك الملكية الوقفية التي كانت تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية[1]، حيث تمم بالقانون المؤرخ في 27-05-1887 إلى أن تم إلغائه بالقانون المؤرخ في 16-02-1897، بالإضافة إلى القانون المؤرخ في 04-08-1926 المتمم للقانون 1897 والذي وسع نطاق أحكامه ليطبق على أراضي الصحراء والجنوب، كما حاول المشرع الفرنسي أن يدخل لأول مرة نظام الشهر العيني والإعتماد في إثبات الملكية على الدفاتر العقارية، والمرسوم المؤرخ في 26-03-1956 والذي كان يشجع عمليات التبادل الودي للأراضي للحد من تشتيت وتقسيم القطع الأرضية، وجاء بإجراءات التهيئة الريفية وإعادة تجميع قطع الأراضي المشتتة، والمرسوم المؤرخ في 03-06-1959 والذي يهدف إلى إعادة معاينة وإنشاء سندات الملكية العقارية بناء على عمليات المسح العام للأراضي، ويعد أول قانون تعرض لنظام الشهر العقاري الواجب تطبيقه في الجزائر وتبني نظام السجل العيني المتمم بالقانون المؤرخ في 04-12-1959 ثم قانون 28-12-1959، وتنظيم الإدارة العامة المؤرخ في 03-01-1960[2]، وبذلك تم سن المرسوم رقم 555/60 المؤرخ في 03-06-1960 الذي أنشأ ما يسمى بمحيطات العصرنة العقارية من أجل إعداد مخطط مسح عام للإقليم الجزائري، وتم بموجبه إنشاء المحكمة العقارية للفصل في المنازعات المتعلقة بحقوق الأشخاص بحكم يجعل الحقوق والأراضي كلها خاضعة للقوانين الفرنسية .

وفي الأخير يتضح من تتبع مسار النظام العقاري الفرنسي في الجزائر، أن الإدارة الفرنسية لم تفلح في وضع نظام عقاري ناجح وذلك من خلال النصوص القانونية المتناقضة والمتعارضة والمتسمة بالغموض، والتي خلفت وضعية عقارية غامضة ومضطربة المنظمة بنصوص قانونية غير دقيقة ورثتها الدولة الجزائرية بعد الاستقلال سنة 1962 والتي وجدت نفسها أمام وضعية عقارية معقدة يستدعي إعادة النظر جذريا في هذه الترسانة من القوانين وإعادة تنظيم الملكية العقارية من جديد .

[1]- راجع في ذلك: ويس فتحي، المرجع السابق، ص206 وما يليها.

[2]- راجع في ذلك: جمال بوشنافة، المرجع نفسه، ص41 وما يليها .

- ويس فتحي، المرجع نفسه، ص205 وما يليها.
- حمدي باشا عمر وليلى زروقي، المرجع السابق، ص170 وما يليها.
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2015، ص98 ومايليها.

- النظام القانوني للملكية العقارية بعد الاستقلال: ونميز بين مرحلتين :

*** المرحلة الإنتقالية (1962-1989)** تهدف هذه المرحلة إلى إسترجاع ملكية الدولة عن طريق جملة من القوانين، إتسمت حلها أنها قوانين تأميم وتتمثل في :

- الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24-08-1962 المتضمن حماية الأملاك الشاغرة وتسييرها[1] .
- المرسوم 62-03 المؤرخ في 23-10-1962 المتضمن منع بيع الأملاك الشاغرة[2].
- المرسوم 63-88 المؤرخ في 18-03-1963 المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة[3].
- المرسوم 63-95 المؤرخ في 22-03-1963 المتضمن إضفاء الصبغة الإشتراكية على الأملاك ذات الطابع الاقتصادي[4].
- المرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 09-05-1963 المتعلق بالتدابير الخاصة للأملاك الموضوعة تحت حماية الدولة[5].
- المرسوم رقم 63-276 المؤرخ في 26-07-1963 المتعلق بالأملاك المغتصبة والمحجوزة من طرف الإدارة الإستعمارية[6].
- المرسوم 63-388 المؤرخ في 01-10-1963 المتضمن إعلان شغور المستثمرات الفلاحية التابعة للأجانب[7].
- الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06-05-1966 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة[8]

الملاحظ على مجموعة النصوص المذكورة أعلاه، أنه وبموجبها قامت الدولة أولا بحصر الأملاك الشاغرة وحددت نطاقها، ثم وضعتها تحت حراستها ومنعت أي تصرف بشأنها إلى أن تم إعتبارها نهائيا كأملاك آيلة للدولة، وهذا فيما يخص الأملاك التي كانت تحت يد الأجانب[9].

---

[1]- جريدة رسمية عدد 12 مؤرخة في 07-09-1962.

[2]- جريدة رسمية عدد 12 مؤرخة في 07-09-1962.

[3]- جريدة رسمية عدد 15 مؤرخة في 22-03- 1963.

[4]- جريدة رسمية عدد 17 مؤرخة في 29-03-1963.

[5]- جريدة رسمية عدد 30 مؤرخة في 14-05-1963.

[6]- جردة رسمية عدد 53 مؤرخ في 02-08-1963.

[7]- جريدة رسمية عدد 73 مؤرخة في 04-10-1963.

[8]- جريدة رسمية عدد 36 مؤرخة في 06-05-1966.

[9]- راجع في ذلك: عساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص102.

- الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08-11-1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، والذي تم بموجبه ضم العديد من الأملاك على إختلاف أصنافها ما عدا الأملاك المتعلقة كمجمعات ملك الدولة[1].
الدولة[1].
- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20-02-1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية للبلديات[2].

فبمقتضى هذين الأمرين لجأت الدولة الجزائرية لإستكمال تأميم مختلف العقارات مهما كان صنفها القانوني وجعلها ملك للدولة الجزائرية والجماعات المحلية .

تميزت هذه المرحلة بـ:

- تمديد الأمل بأحكام النظام القانوني الفرنسي، وذلك بموجب القانون رقم 62-157 المؤرخ في

31-12-1962[3] ماعدا ما يتعارض فيها مع السيادة الوطنية، حتى إصدار تشريعات جديدة للبلاد وطالما أن هذا القانون لم يحدد معايير وحدود السيادة، بمعنى أن أحكام النظام القانوني الفرنسي تبقى كلها قائمة ولم تبلغ لما فيها ازدواجية ملكية الدولة وسريان أحكام القانون المدني الفرنسي على اكتساب وتنظيم وتسيير الملكية العقارية، وكذلك المرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في 01-03-1961 والذي دخل حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ 01-03-1961، فتم العمل بأحكام للقانون 62-157 إلى حين إلغائه بموجب الأمر 73-29 المؤرخ في 03-07-1973[4]، حيث جاء في عرض أسباب هذا الأمر أن الدولة الجزائرية رأت إستمرار تطبيق التشريعات الفرنسية يتنافى مع الخيار الاشتراكي، وأنه يحمل العلامة الثابتة من الإيحاء والروح الاستعماريين وهو يقف حجر عثرة في سبيل السيد الحسن لتشييد مجتمع اشتراكي[5] .

كذلك الأمر 70-91 المؤرخ في 15-12-1970 المتعلق بقانون التوثيق الذي أوجب الرسمية، وتلت هذه القوانين، صدور قوانين أخرى بناء عليها تميزت بتأطيرها لتسيير الملكية العقارية نجد القانون

[1]- جريدة رسمية عدد 97 مؤرخة في 30-11-1971.

[2]- جريدة رسمية عدد 19 مؤرخة في 05-03-1974.

[3]LOI NUMERO 62/157 DU 31 DECEM BRE 1962. TENDANT A LA RECONDUCTION. JUSQUA NOVEL ORDRE DE LA LIFISLATION EN VI GUEN AU 31 DECEMBRE 1962. REPUFLIQUE ALGERIENNNE. JOURNAL IFFICIEL. NUMERO 2.1963.

[4]- جريدة رسمية عدد 62 مؤرخة في 03-08-1973.

[5]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص103.

81-08 المؤرخ في 07-02-1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري[1]، والقانون 83-18 المؤرخ في 13-08-1983 المتعلق بالحيازة على الملكية العقارية الفلاحية[2]، بالإضافة للقانون رقم 87-19 المؤرخ في 06-12-1987 المتضمن ضبط كيفيات إستغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم[3] .

إن مجموعة النصوص القانونية السالفة الذكر تشترك كلها في نقطة واحدة وهي التعبير عن النهج الإشتراكي في الملكية العقارية سواء من حيث تأسيسها أو من حيث تنظيمها وتسييرها وحمايتها، خاصة القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30-06-1884 المتضمن قانون الأملاك الوطنية[4]، حيث تضمن في جزئياته تحديد الأملاك الوطنية تم تصنيفها وظيفيا وكذا طرق تكوينها ومراقبتها وتسييرها وحمايتها، حيث جاء هذا متماشيا مع نظام الدولة الجزائرية الاشتراكية كما حدده دستور 1976 متخذا منه مرجعا في تحديد الأموال التي تعتبر ملكا للدولة وهو ما حددته المواد 13 و14 من هذا الأخير.

تميزت هذه المرحلة وبالرغم من كثر ة النصوص الصادرة خلالها لم تكرس معالم راسخة وواضحة في الملكية العقارية وفق الرؤية الإشتراكية، وبالتالي لم تسمح بتكوين نظام قانوني على هذا الأساس[5].

*** المرحلة الثانية ما بعد 1989:** أقر دستور سنة 1989 مبادئ جديدة للملكية العقارية خاصة الأملاك الوطنية، وإنعكس ذلك في جملة القوانين الصادرة منذ سنة 1990 إلى غاية يومنا هذا، كان أهمها القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المعدل والمتمم[6]، فمن خلال قراءة أحكام هذا القانون تتضح معالم السياسة العقارية في الجزائر، المجسدة في التقسيم القانوني للملكية العقارية والذي حدد بالأصناف التالية:

[1]- جريدة رسمية عدد 06 مؤرخة في 10-02-1981.

[2]- جريدة رسمية عدد 34 مؤرخة في 16-08-1983.

[3]- جريدة رسمية عدد 50 مؤرخة في 09-12-1987.

[4]- جريدة رسمية عدد 27 مؤرخة في 03-07-1984.

[5]- راجع في ذلك، عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 105.

[6]- جريدة رسمية عدد 49 مؤرخة في 18-11-1990، المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 25-09-1995 1995 جريدة رسمية عدد 55، مؤرخة في 27-09-1995.

- الأملاك الوطنية
- أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة
- الأملاك الوقفية

ويعتبر أول نص قانوني يفصل ما بين القوام القانوني والقوام التقني للملكية العقارية، وبموجبه تم إلغاء قانوني الثورة الزراعية والإحتياطات العقارية البلدية، حيث تم إلغاء الأول بموجب المادة 75 منه، والثاني بموجب المادة 88 من قانون التوجيه العقاري، ووضع حدا لمبدأ التأميم وأقر وسائل قانونية لإسترجاع الأملاك المؤممة وتسوية الحالات العالقة من الأحكام القانونية الملغاة ووضح أهمية وظائف الملكية العقارية خاصة تلك المتعلقة بالأراضي الفلاحية[1] .

تلت هذا القانون جملة من القوانين أهمها القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بقانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والقانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990[2] المتعلق بقانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، والقانون رقم 91-10 المؤرخ في 27-04-1991 المتضمن قانون الأوقاف[3]، مع جملة من القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعقار الصناعي والفلاحي والتصنيفات التقنية مثل النصوص المتعلقة بالعقار الصناعي[4] .

عموما تميزت هذه المرحلة بتحرير الملكية العقارية مع عدم تخلي الدولة عن الوظيفة الإجتماعية للملكية العقارية، وهذا رغم إختلاف الوسائل القانونية المستعملة في بداية هذه المرحلة عن تلك المطبقة حاليا والمتمثلة في إختيار نمط الإمتياز في إستغلال الأملاك الوطنية[5] .

---

[1]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص105-106.

[2]- جريدة رسمية عدد 52 المؤرخة في 02-12-1990.

[3]- جريدة رسمية عدد 21 المؤرخة في 08-05-1991.

[4]- القانون رقم 03-03 مؤرخ في 17-02-2003 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 11 مؤرخة في 19-02-2003 .

[5]- أنظر القانون رقم 08-16 مؤرخ في 03-08-2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد 46 مؤرخة في 10-08-2008، والأمر رقم 08-04 مؤرخ في 01-09-2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 49 مؤرخة في 03-09-2008، والقانون رقم 10-03 مؤرخ في 15-08-2010 يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 46 مؤرخة في 18-08-2010 .

- سوء تطبيق القوانين الوطنية: إن تنظيم الملكية العقارية يتمحور حول نقطتين هما مسألة إثبات الملكية وآليات تطهيرها، وتعد هاتين النقطتين بمثابة معيار للحكم في مدى سلامة تنظيم الملكية العقارية من عدمها، نتيجة لإرتباطها الوثيق بمبادئ الشهر العيني .

*** في إثبات الملكية العقارية:** ورثت الجزائر بعد الإستقلال تركة عقارية جد معقدة وكان ذلك نتيجة الأحكام والنصوص القانونية التي وضعها النظام الفرنسي لإثبات الملكية العقارية وتجسيد ذلك بموجب سندات رسمية، وفي نفس الوقت كانت معظم المعاملات التي تتم بين الجزائريين تتم في ظل أحكام مغايرة تماما عن القانون الفرنسي طغت عليه أحكام الشريعة الإسلامية وقواعد العرف، وبقيت الأمور على حالها إلى غاية صدور قانون التوثيق والقانون المدني، حيث نص الأول على وجوب الرسمية فيما يخص المعاملات التي ترد على الملكية العقارية[1]، ونص الثاني بالإضافة على الرسمية إجبارية الإشهار العقاري[2] .

أول نص قانوني في هذا المجال هو المرسوم 73-32 المؤرخ في 05-01-1973 المتعلق بحق إثبات الملكية الخاصة، حيث تثبت هذه الأخيرة إما بموجب سند يحصل عليه طبقا للتشريع المعمول به، وفي حالة عدم وجود سند التحقيق المتمم بالمادتين 77 و78 من الأمر 71-73[3]، ويقصد بالسند جملة من الوثائق تتمثل في وثائق الملكية المحددة والمسلمة من طرف إدارة أملاك الدولة، العقود الإدارية التي تتضمن إنشاء أو نقل أو إثبات أو تعديل ملكية عقارات أو حقوق عقارية والمحررة من طرف موظفين عموميين، الأحكام القضائية الحائزة لقوة الأمر المقضي به والمتعلق قضائها بإنشاء أو نقل أو إثبات أو تعديل ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية، والعقود المتعلقة بنفس الأفعال القانونية السابق ذكرها والمحددة من طرف موظفين قضائيين والخاضعة للإجراء الخاص بالرهن العقاري، وكذا العقود غير الرسمية المسجلة والمنشورة[4] .

أما عند إثبات حق الملكية الخاصة في حالة عدم وجود سند فيتم عن طريق التحقيق الذي تقوم البلدية بواسطة لجنة تقنية، فإذا ثبت أن الأرض ذات طبيعة ملك فيعترف بأحقية ملكيتها للشخص الذي حاز وإنتفع بملكيتها لمدة 17 سنة على الأقل إلى غاية أول نوفمبر 1971، حيث يتم إنجاز

[1]- أنظر المادة 12 من قانون التوثيق لسنة 1970.

[2]- أنظر المادة 793 من القانون المدني.

[3]- أنظر المادة الأولى من المرسوم 73-32 .

[4]- أنظر المادتين 02 و03 من نفس المرسوم .

محضر مؤقت لفائدة هذا الشخص يكون قابلا للإعتراض بعد نشره ممن له مصلحة في ذلك ضمن الآجال المحددة، وبعد ذلك يحرر محضر نهائي للتحقيق العقاري يترتب عليه إصدار قرارات تصديق من قبل الوالي[1]، تتوج عمليات التحقيقات الإيجابية بشهادات ملكية تنجز من طرف إدارة أملاك الدولة، تسجل مجانا وتستعمل لتكوين مجموعة البطاقات العقارية البلدية تمهيدا لإستبدالها بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام للأراضي التي تعتبر سندات وحيدة لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية[2].

تهدف الأحكام السابقة إلى إحصاء وحصر الملكية الخاصة وإثباتها بغية إتمام عمليات التأميم، إلا أن تطبيق هذه الأحكام لم يأت بالنتائج المرجوة، حيث أن معظم عمليات التأميم في إطار قانون الثورة الزراعية لم تؤسس على أحكام هذه التحقيقات، ويستنتج ذلك من خلال إسترجاع الملكية الخاصة المؤممة، ومس فقط المالكين الذين لهم سندات مشهرة ، وبالتالي فإن المرسوم رقم 73-32 الذي جاء لإثبات الملكية الخاصة لم يطبق بالشكل الإيجابي والذي يعتد من خلاله بكل السندات التي يمكن أن تثبت هذا الحق وتتجسد في شهادات إدارية تسجل وتشهر في مجموع البطاقات العقارية في شكل موحد[3] .

كذلك نجد بأن المشرع الجزائري وضع بعض الأحكام القانونية المتعلقة بمسألة إثبات الملكية في نص المادة 328 من القانون المدني، حيث إعتبر أن الأوراق العرفية التي لها تاريخ ثابت بأحد الوسائل التي حددتها المادة السالفة الذكر، والتي جاءت كإستثناء على إعطاء الحجية للأوراق العرفية من قاعدة الرسمية وحدد أقصى تاريخ يعتد به في مسألة الإثبات هو قبل تاريخ 01-01-1971، كما قررت ذلك المادة 89 من المرسوم التنفيذي 76-63 المعدل والمتمم .

غير أن أحكام الإثبات الوارد ذكرها في المادة أعلاه أثير حولها غموض كبير وذلك بمناسبة تطبيقها، وكيفية إعمال هذه الوسائل خاصة أن معظم الأوراق لا تحمل معالم العقد من حيث البيانات والشروط ومما زاد الغموض أن القضاء لم يتخذ موقفا صريحا بشأن حسم مسألة حجية العقود العرفية في إثبات المعاملات العقارية[4] .

[1]- أنظر المادة 16 من المرسوم 73-32 .

[2]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص107 و108.

[3]- راجع في ذلك: المرجع نفسه، ص 108.

[4]- القرار رقم 136156 بتاريخ 18-02-1997، المجلة القضائية العدد الأول، 1997، ص10.

أما فيما يخص إثبات الملكية العمومية في إطار الأمر رقم 71-73 فقد جاء في مادته 24 تأسيس خزانة للبطاقات العقارية في نطاق دائرة كل بلدية تتضمن إحصاء المزارع الناتجة عند العمليات الخاصة بالثورة الزراعية سواء كانت مزارع خاصة، أو المزارع المسيرة ذاتيا أو المسيرة على شكل تعاونيات قدماء المجاهدين، المزارع الممنوحة بعنوان الثورة الزراعية، كما نصت المادة 25 على أنه عند إنتهاء العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما، يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالإستناد لمجموع البطاقات العقارية، حيث إمتد حكم الإثبات وإنشاء البطاقات العقارية إلى الأراضي المؤممة في صندوق الثورة الزراعية، غير أن القرارات القاضية بالإدماج في صندوق الثورة الزراعية والتي من المفروض أن تفرغ في شكل عقود فردية تسجل وتودع لتأسيس البطاقات العقارية بقيت مجرد قرارات إدارية حبيسة أدراج مكاتب الإدارات المعنية، ولم يكن لها دور إيجابي في تأسيس سندات ملكية صحيحة[1] .

أما فيما يخص تكوين إحتياطات عقارية لفائدة البلديات وكذلك تسييرها خلفت وضعا غير مستقر وخللا كبيرا في عملية إثبات الملكية، خاصة من حيث تأسيس هذه الأملاك وذلك بإدماجها والذي بقي محصورا فقط في قرارات الدمج دون إنجاز عقود بنقل الملكية وتسجيلها وتأسيس بشأنها بطاقات عقارية، وهو ما نتج عنه وجود تناقض بين وجود سندات ملكية في حوزة أصحابها وتصرف البلديات إما بشكل مباشر قبل صدور قانون التوجيه العقاري في مختلف مشاريع التنمية المستعمل فيها هذه الأوعية العقارية أو عند طريق التجزئات الإجتماعية التي لم تسو وضعية أصحابها وتسليمهم سندات ملكية[2]، وبقيت المعاملات تنتج أوضاع معقدة يوما بعد يوم رغم محاولات إمتصاصها عند طريق التنظيم[3]، وهو نفس الحال في علاقة البلدية بالوعاء العقاري الذي تحصلت عليه من طرف الدولة، وتحولت هذه الوضعية بكل تعقيداتها إلى الوكالات العقارية المنشأة بعد صدور قانون التوجيه العقاري[4] .

---

[1]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع نفسه، ص109.

[2]- راجع في ذلك: سماعين شامة، المرجع نفسه، ص47 .

[3]- خاصة التعليمة رقم 583 الصادرة في 17-02-1990 والتي تشترط لإتمام عملية الدمج أن تقوم البلديات بدفع ما عليها من ديون، غير أنه أمام الوضعية المالية الصعبة للبلديات إستلزم الأمر إصدار تعليمة في 9-10-1993 من أجل التحقيق من جدة التعليمة السابقة وهذا بتأكيدها على أنه لا يمكن بأية حالة تعطيل عملية التطهير وتسليم العقود على أن يتكفل الوالي بإعداد جدول الإستحقاقات المترتبة على ذمة البلدية والذي يدرج ضمن ميزانية البلدية.

[4]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع نفسه، ص110.

*** في التطهير القانوني للملكية العقارية:** نظرا لإتساع رقعة مساحة الأراضي التي لم تمسسها بعد عملية المسح العقاري، وحتى يمكن السير نحو تطهير الملكية العقارية والمساهمة ولو بصفة غير مباشرة في تكوين السجل العقاري، ومجموعة البطاقات العقارية المزمع إنجازها في إطار مسح الأراضي العام المنصوص عليه بموجب الأمر 75-74 والنصوص التنفيذية له[1] .

لكن هذه العملية لم تتقدم كثيرا إذ لم يتم مسح أكثر من ثلث البلديات، وبقيت مساحات شاسعة من الأراضي لم تمسسها بعد عمليات المسح ولا يحوز أصحابها سندات ملكية، ومرد ذلك أن هذه العملية مكلفة وتتطلب نفقات ضخمة لتجسيدها إلى جانب عدم توفر الموارد البشرية الكافية المتخصصة في عملية المسح، ومجموعة أخرى من العراقيل .

كل هذه المعطيات وأخرى دفعت بالمشرع الجزائري لسن المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية[2]، لتشجيع وحث الأشخاص الذين يحوزون أراضي لم تشملها بعد عملية المسح الحصول بفضل الإجراءات التي أتى بها هذا المرسوم على سندات ملكية عن طريق إعداد عقد شهرة بغية تطهير الوضعية العقارية للأملاك التي تفتقد لسندات ملكية، إلا أن تطبيق أحكام هذا المرسوم نتج عنه العديد من الإشكالات التي طرحت بحدة في الحياة العملية، سواء أثناء إعداد عقد الشهرة، أو تلك الناشئة عند الإعتراضات المقدمة[3] ، وعليه فإن تطبيق هذه المرسوم أحدث إضطرابا في المعاملات العقارية، إذ أصبح من السهل تحديد عقد الشهرة لدى الموثق، والذي يكون في غالب الأحيان واقع على عقارات مملوكة للدولة وعلى أراضي حبوس أو على أراضي لها سندات مشهرة لصالح الغير[4].

هذا ما جعل المشرع يعدل تماما عن المرسوم السابق ذكره ويصدر نظام آخر للتحقيق العقاري عهد به إلى مدراء الحفظ العقاري بالولايات، وذلك في سبيل تدارك النقائص التي شابت المرسوم رقم83-352، وبهدف معالجة السلبيات التي خلفها العمل بعقد الشهرة وتفعيل عملية المسح العام،

---

[1]- راجع في ذلك : بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص82 .

[2]- جريدة رسمية عدد 21 مؤرخة في 24-05-1983.

[3]- راجع في ذلك: حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2015، ص13.

[4]- راجع في ذلك: ثابتي وليد، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008- 2009، ص 129.

الإستجابة لتمويل المشاريع الإستثمارية باللجوء إلى عمليات القروض العقارية والرهنية[1]، جسده بأحكام القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة الملكية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري، والمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات ملكية[2]، والذي ألغت المادة 24 منه أحكام المرسوم 83-352، يطبق هذا على الأراضي التي لم تخضع لعمليات مسح الأراضي والتي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 01-03-1961 والتي لم تعد الوضعية العقارية الحالية، مما جعله يمثل بحق تشجيعا للتباطؤ في تأسيس السجل العقاري بصفته أحد البدائل في تطهير الملكية[3]، حيث أن تطبيقات هذه القانون عرفت نشاطا وحركية فقط ضمن مناطق الشمال الآهلة بالسكان والتي من المفروض أن عمليات المسح تكون منتهية بها خاصة بعد مرور 12 سنة من إصدار هذا القانون[4] .

ومن جهة أخرى وقصد تطبيق أحكام المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم[5]، صدر المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 27-07-1991[6]، المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها في المناطق التي لم تمسسها بعد عملية المسح العام للأراضي بهدف الحصول على قروض بنكية بمناسبة الرهون التي ينشئونها على الأراضي المعنية بشهادة الحيازة، ومن ثمة المساهمة في التنمية الشاملة التي تسعى

[1]- راجع في ذلك: حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ص44 وما يليها.

[2]- جريدة رسمية عدد 15 مؤرخة في 28-02-2007 .

- جريدة رسمية عدد 26 مؤرخة في 25-05-2008 .

[3]- يتمثل في استحالة إحترام الآجال القانونية المذكورة في نص المادة 07 من المرسوم 08-147 أين يستحيل على مديرية الحفظ العقار إصدار مقرر فتح تحقيق عقاري في أجل أقصاه شهر من تاريخ استلام الطلب وذلك للعدد الهائل للملفات المتواجدة على مستوى مصالح الحفظ العقاري .

[4]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق ص111.

[5]- جريدة رسمية عدد 49 المؤرخة في 18-11-1990 معدل ومتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25-11-1995، جريدة رسمية عدد 55 مؤرخة في 27-09-1995.

[6]- جريدة رسمية عدد 36 مؤرخة في 31-07-1991.

الدولة إلى تحقيقها[1]، غير أن بطء التحقيقات فيها جعلها تعرف نشاطا محدودا في المناطق الشمالية دون المناطق الداخلية التي يختلف التصنيف القانوني للملكية فيها عند سابقتها[2].

وعموما فإن النصوص القانونية والتنظيمية التي وضعها المشرع سواء التي جاء بها المرسوم 73-32 في شقه المتعلق بالتحقيقات أو القانون المدني، أو أحكام المرسوم 83-352، أو القانون 07-02، أو تلك التي جاء بها قانون التوجيه العقاري، المتعلقة بشهادة الحيازة، كلها لم تنجح في تكوين وتسليم سندات ملكية مشهرة يتم تطهير الوضعية العقارية لمجمل أراضي القطر الجزائري من خلالها.

ومن جهة أخرى فإن المشرع قد وضع آلية لتطهير الوضعية العقارية والمتمثلة في نظام الشهر العقاري الشخصي والذي أقره بصفة إنتقالية بعد الإستقلال إمتدادا للوضع القانوني السابق الذي كان معمولا به أثناء الحقبة الإستعمارية، فطبق كما هو ولم يأت بأي جديد ومن خلال بعض مواد القوانين المتعلقة بالشهر العقاري التي أقرت خاصية التطهير للملكية العقارية ولو بشكل نسبي عبر ما يعرف بقاعدة الشهر المسبق المقررة بموجب المادة 88 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري[3] .

ب- الحالة الثانية الأسباب التي تعود إلى قواعد السجل العقاري: فهي تستند إلى عدم وجود مبادئ واضحة لهذه القواعد، فالشيء الملاحظ أن نظام الشهر العيني الذي أخذ به المشرع في الأمر 75-74 والمرسومان التنفيذيان له 76-62 و76-63 لم يجسد فيه مبادئ نظام الشهر العيني الذي وضعها منشئوه، ذلك أنه لم يعط للشهر قوة الثبوت المطلقة بحيث أجاز الطعن في التصرفات المشهرة بموجب المادة 85 من المرسوم 76-63 المذكورة أعلاه، كما أنه لم ينص صراحة على مبدأ حضر التقادم المكسب وذلك على الرغم من أن هذين يعتبران من أهم المبادئ التي يقوم عليها هذا النظام[4]، حيث أن جل المذكرات والتعليمات التي تعرضت إلى الأسباب التي أدت إلى وضع المجهول كانت قد إستندت إلى غيابها في ذلك، وأمام هذه الوضعية غير المبررة والتي لا يوجد لأكثرها من قبل سند قانوني، ولكنها فرضت نفسها على الواقع العقاري، ونتيجة لذلك تدخلت المديرية العامة للأملاك

[1]- راجع في ذلك: حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص75.

[2]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص111.

[3]- راجع في ذلك: المرجع نفسه، ص111.

[4]- راجع في ذلك: جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص62 .

الوطنية، من أجل محاولة تأطير هذه الوضعية من جهة، ومن جهة أخرى محاولة إمتصاصها من خلال التكفل والمعالجة لتسوية هذه الأوضاع والتي باتت تشكل نقطة ضعف لهذا النظام الذي يعول عليه في تطهير الملكية العقارية[1] .

أقرت التعليمة رقم 16[2]، والمادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 مبدأ وقرينة أن الأملاك التي لم يطالب بها تعد أملاكا بلا صاحب وأن هذه الأخيرة تؤول ملكيتها إلى الدولة وتعترف بأن أصحاب هذه العقارات قد حرموا من ترقيمها بإسمهم نتيجة أخطاء منسوبة إلى أعوان الإدارة المختصة ، وهو الأمر الذي تم تداركه بصفة غير مباشرة بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 عندما قضت بترقيم العقارات نهائيا بإسم الدولة يكون بعد إستنفاذ مدة 15 سنة من الترقيم المؤقت.

2- الأسباب التنظيمية: يتجسد ذلك من بطء عمليات المسح في حد ذاتها التي تم إصدار نصوصها القانونية سنة 1975، بينما لم تجسد آليات التطبيق بالشكل الفعلي إلى بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي[3] ، فالمساحات الشاسعة فضلا على أن أغلبها ملك للدولة بالقانون والمتمثلة حسب ما قضت به المادة 85 من قانون التوجيه العقاري في أراضي العرش والبلديات المدمجة ضمن صندوق الثورة الزراعية وذلك وفقا للمادة 18 من القانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية[4] لا يحتاج مسحها لجهد كبير، بعكس المسح الحضري حيث يشكل العمل الأشق والأصعب فهو لم يحقق إنجازات معتبرة في المدن الكبرى، مما ترتب عنه بدافع النفقات الباهظة التي كلفت خزينة الدولة أموال ضخمة لتجسيده وطول المدة إلى الاكتفاء بأيسر الإجراءات وأسرعها في إنجاز وحدات الأقسام المسحية وإيداعها لدى المحافظة العقارية لشهرها ولو يكون جلها مسجلا في حساب المجهول، وما زاد الأمر تعقيدا نقص التكوين المناسب لدى الأعوان المكلفين بالعملية بالإضافة إلى قلتهم وضعف الإمكانات المادية المكرسة لمباشرة العملية[5] .

---

[1]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص193.

[2]- التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24-05-1998 المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عند المديرية العامة للأملاك الوطنية.

[3]- أنظر المرسوم رقم 89-234 المؤرخ في 19-12-1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 54 مؤرخة في 20-12-1989.

[4]- جريدة رسمية عدد 52 مؤرخة في 02-12-1990.

[5]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص195.

الفرع الثاني: الغموض في تحديد نطاق المجهول

إنعكس المفهوم المتباين لوضع المجهول على تأطير المشرع لصور المجهول أولا، وبالنتيجة إنعكاسه على فكرة عدم وضوح أحكام قواعد السجل العقاري في تسوية الحالات القانونية لوضع المجهول ثانيا.

أولا: صور وضع المجهول

وتتمثل في حالات واقعية أفرزتها أعمال المسح، وحالات قانونية ناتجة عن شغور الملكية.

1- الحالات الواقعية للمجهول: وتتمثل في العقارات التي لم يتعرف على مالكها بعد ضمن وثائق السجل العقاري رغم مسحها، فهذه العقارات لها أصحابها قد يكونوا أشخاص من القانون الخاص أو القانون العام، كما قد يكون لهم سندات ملكية معترف بها، أو يكونوا ملاكا ظاهرين يستندون إلى وضع الحيازة.

2- الحالات القانونية للمجهول تتمثل هذه الأوضاع في:

- خلو المال من المالك أو انعدام الوارث أو جهله أو إهمال التركة: تتحقق هذه الحالة من خلال توفر وضع الشغور في ملكية ما، أو الأملاك التي لا صاحب لها أو التركات الشاغرة أو المهملة، حيث تنص المادة 773 من القانون المدني على أن " تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو الذين تهمل تركتهم "، الملاحظ على نص هذه المادة أن المشرع قد أقر وكنتيجة حتمية بأن المال الذي ليس له مالك يعد ملكا شاغرا.

بالإضافة إلى التركات الشاغرة أو التي تهمل، في حين أن نص هذه المادة باللغة الفرنسية قد قضى بخلاف ذلك على النحو التالي:

« Tous les biens vacants et sans maitre et ceux des personnes qui décèdent sans héritiers »

فإذا قمنا بترجمة هذه المادة تصبح " كل الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا مالك لها وأموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم تؤول إلى الدولة "، من خلال هذه المادة يتضح لنا الفرق الموجود بين الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا مالك لها، حيث تعد الأولى أملاك معروفة المالك وعدت شاغرة لأسباب منها مغادرة المالك التراب الوطني كحالة الرحيل

الجماعي للمعمرين بعد الاستقلال، أو بفعل عدم إستغلال هذه الأملاك، أما الثانية فتكون مجهولة المالك، وكلاهما تؤول ملكيته للدولة طبقا لإجراءات معينة حددها التشريع والتنظيم الساري المفعول[1].

ونشير إلى أن المادة 48 من قانون الأملاك الوطنية تتفق مع نص المادة 773 المحررة باللغة الفرنسية حيث نصت المادة 48 على ما يلي " الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني ".

أما فيما يخص الشركات الشاغرة أو المهملة فطبقا لأحكام المادة 180 من قانون الأسرة[2]، والمادة 51 من قانون الأملاك الوطنية فتؤول ملكيتها كذلك للدولة، لكن هذا لايعني أن إلحاق هذه الأملاك يتم بقوة القانون، بل يجب على الجهات الإدارية المختصة أن تتخذ جملة من الإجراءات لأيلولة هذه التركة الشاغرة لملكية الدولة الخاصة، تبدأ بإستصدار حكم قضائي من جهات القضاء العادي يصرح بإنعدام الوارث ووضع الشركة تحت الحراسة القضائية وبعد إنقضاء الأجل المتضمن في الحكم الذي صرح بإنعدام الوارث، يستصدر مدير أملاك الدولة حكم جديد لإعلان شغور وتسليم التركة لإدارة أملاك الدولة بالولاية التي تكلف بتسييرها إلى حين إنقضاء الآجال المقررة قانونا بعدها يتم إدماجها نهائيا في ملكية الدولة الخاصة[3] .

وقد جاء في التعديل الأخير لقانون الأملاك الوطنية بموجب نص المادة 54 مكرر والتي تنص على " الأراضي الصحراوية، في مفهوم التشريع المعمول به التي ليس لها سند ملكية ولم تكن محل حيازة هادئة ومستمرة ودون إلتباس من خمسة عشر (15) سنة على الأقل عند تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، هي ملك للدولة[4] .

فمفهوم عدم المطالبة الذي أقره المشرع أثناء القيام بعملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، هو نفس المبدأ الذي إستند فيه المشرع إلى ضم كل الأملاك التي لا يكون لها مالك معروف أو توفي مالكها دون أن يترك وارثا أو تلك التي يتخلى عنها الورثة إلى ملكية الدولة كما

[1]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص196.

[2]- القانون رقم 84-11 المؤرخ 09-06-1984 التضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 24 مؤرخة في 26-06-1984.

[3]- راجع في ذلك: ليلى زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، ص 232.

[4]- القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20-07-2008، جريدة رسمية عدد 44 مؤرخة في 03-08-2008.

جاء في نص المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية، بالإضافة إلى أن المادة 42 من قانون المالية لسنة 2010 قد أقرت حالة تمثلت في تخلي الأجانب عن الملكية، إذ يعتبر بعض الفقه أن كل الحالات المذكورة سابقا تدخل ضمن نطاق الشغور[1] .

- التخلي عن الحصة في التركة من طرف أحد الورثة: تتحقق هذه الحالة بتخلي أحد الورثة عن حصة في التركة، فإذا تحققت تشكل وضعا للمجهول، وبذلك يحق للدولة المطالبة بها وذلك عن طريق إتباع مجموعة من الإجراءات تتمثل في المطالبة القضائية حيث نصت المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية على " إذا وقع التخلي عن الحقوق العينية في الملكية الموروثة، بعد فتح التركة يحق للدولة أن تطلب من القاضي المختص في الدعاوى المدنية، بعد التحقيق القضائي أن تثبت التخلي الذي يترتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية ويتم حينئذ تطبيق تسليم أموال التركة وفق المادة 51 أعلاه، وتدرج الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، بعد إثبات الطابع القطعي لإرادة الورثة في التخلي عن ذلك الإرث ".

لكن الشيء الملاحظ على نص المادة 176 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16-12-2012[2]، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة حيث نصت على أنه "يمكن الوارث أن يتنازل، خلال فتح التركة أمام الموثق عند حصته للدولة "، وفي هذه الحالة، تطبق أحكام المادتين 169 و170 أعلاه وتدمج الأملاك التي تنازل عنها في الأملاك الخاصة للدولة لمجرد إنتهاء عمليات توزيع التركة على الورثة...الخ، أنها خالفت نص المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية من حيث الإجراءات المتبعة، حيث نص المرسوم التنفيذي السالف الذكر على إتباع الإجراءات الإدارية المتبعة في التبرعات (الهبات-الوصايا)، في حين نجد أن قانون الأملاك الوطنية قد أخذ بالطريق القضائي كإجراء للمطالبة بهذه الأملاك[3] .

- أملاك المفقودين أو الغائبين: تنص المادة 177 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 السالف الذكر على أنه " يمكن لوزير المالية، حين يكون العقار ملكا لشخص مفقود أو غائب، حسب مفهوم المواد 31 من القانون المدني و109 و110 من قانون الأسرة، أن يرفع دعوى أمام القاضي ليحكم بفقد

[1]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص197.

[2]- جريدة رسمية عدد 69 المؤرخة في 19-12-2012.

[3]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص198.

الشخص أو غيابه، وتتخذ التدابير المقررة في المادة 111 من القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 يونيو سنة 1984 المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم المذكور أعلاه .

ويمكن لوزير المالية، عقب إنقضاء آجال التحري والإنتظار التي يحددها القاضي طبقا للقانون، أن يطلب منه إصدار حكم يثبت موت المفقود، وحينئذ تفتح التركة طبقا للتشريع المعمول به، مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في القانون في حالة ما إذا رجع المفقود أو ظهر حيا .

تعود التركة إلى الخزينة العمومية، طبقا للمادة 180 من قانون أسرة، إذا لم يترك المفقود ورثة بالفرض أو بالعصبة أو ذوي الأرحام، تطبق عندئذ أحكام المادة 51 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر 1990 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، والمادة 175 أعلاه".

تعد المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 أول نص قانوني سن لتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها والتي أدرجت بموجبها هذه الأملاك في حساب الدولة، وهو ما يعني أن المشرع إكتفى بالقيد في السجل العقاري كأثر منشئ ووحيد لإكتساب الدولة لهذه العقارات، بغض النظر عن الإجراءات المنصوص عليها ضمن أحكام المادة 180 ومايليها من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 السالف الذكر، والذي أشار أنه وبعد 15 سنة تدرج هذه العقارات في الملكية الخاصة للدولة مع إمكانية إسترجاعها من قبل مالكها أو تعويضه عنها[1]، وهو الشيء الذي لم تتكلم عنه المادة 67 السالفة الذكر إلى حين صدور المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 حيث سايرت هذه المادة المرسوم السالف الذكر حينما أقرت بترقيم العقار نهائيا بإسم الدولة عند انقضاء مدة 15 سنة.

ثانيا: عدم وضوح حكم قواعد السجل العقاري في تسوية الحالات القانونية لوضع المجهول

تطرقنا سابقا إلى أن وضع المجهول لا يجد له أساس ضمن قواعد السجل العقاري ولا ضمن الأوضاع القانونية التي يتأسس عليها الإجراء الأول، حيث نجد بأن المشرع عرف خارج قواعد السجل العقاري حالات قانونية للمجهول والتي سبق وأن ذكرناها .

وبإستقرائنا لقواعد السجل العقاري المجسدة بموجب الأمر رقم 75-74 والمرسومان التطبيقيان له نجد بأن المشرع لم يبين بأن حالات المجهول المذكورة سابقا يطالها أثر التطهير من

[1]- أنظر المادة 54 من قانون الأملاك الوطنية، والمادتين 181 و182من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 السالف الذكر.

عدمه، ومع ذلك وضعت ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 12-427 السابق ذكره[1]، آليات للتعامل مع الحالات القانونية للمجهول والمتمثلة في فتح تحقيق حول العقار، وبالموازاة مع ذلك البحث عن المالك المحتمل أو الورثة ثم وضعه تحت نظام الحراسة القضائية مع تسيير العقار وضمان حراسته وصيانته وتثمينه من طرف إدارة أملاك الدولة طيلة مدة التقادم المكسب، ليتسنى بعدها إعلان الشغور والتصريح بالتسليم ومنه إدراج العقار ضمن الأملاك الخاصة للدولة[2] .

غير أن هذه الآليات تتناقض في ظاهرها مع الأثر التطهيري والذي بمقتضاه تطهر الأملاك بنتائج التحقيق الذي تقوم به فرق المسح، حتى وإن كان مبدئيا أثر التطهير يطال جميع الأوضاع القانونية والمادية، بما فيها إفتراض الحالات القانونية للمجهول التي فرضها الواقع العملي لتأسيس السجل العقاري، على الرغم من أنها ذات منشأ واقعي، غير أنه يستخلص من بعض التعليمات الواردة بشأن تسوية وضع المجهول أهمها التعليمة رقم 16 والتي إتسمت بعض أحكامها بالغموض خاصة عندما إستندت إلى قرينة أن عدم المطالبة بالعقار في السجل العقاري، يعني بالضرورة أن ليس له مالك وهذه القرينة تقوم عليها الحالات القانونية للمجهول [3].

المطلب الثاني: عدم تأمين الحقوق المشهرة في السجل العقاري

نخص هذا المطلب بالدراسة من خلال التطرق إلى الأساس القانوني في الفرع الأول وإلى إقرار قابلية إعادة النظر في الترقيم النهائي في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الأساس القانوني

من أهم المبادئ التي يتأسس عليها نظام الشهر العيني مبدأ الحجية المطلقة، أو القوة الثبوتية للقيد في السجل العقاري، والذي يعد من مقتضياته عدة مبادئ عديدة كمبدأ الستار ومبدأ المرآة، ومبدأ الضمان، ولكن حين دراسة القوانين الجزائرية في هذا المجال نجد بعض الإشارات لمثل هذه المبادئ، حيث تنص المادة 89 من المرسوم رقم 76-63 عل أن "تنشئ القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه:

[1]- أنظر المادة 180 من المرسوم السالف الذكر .

[2]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص200 .

[3]- راجع في ذلك: نفس المرجع، ص201 .

عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد من 08 إلى 18 من هذا المرسوم..."، إن كان المشرع قد أكد وفي كثير من المرات على وجوب الشهر العقاري، من قبله الرسمية المقررة في كل من المادة 12 من الأمر رقم 70-91، بالإضافة إلى المواد 324 مكرر وما يليها والمادة 793 من القانون المدني، المواد 12 و16 من الأمر رقم 75-74 السابق ذكره، ناهيك عن المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 والتي أوجبت توفر قاعدتي أصل الملكية والشهر المسبق في المعاملات العقارية، في حين نجد أن المادة 89 من نفس المرسوم قد جعلها إستثناء لكل ذلك وإعتبرها ستار لما قبلها[1]، ما يغني عن النظر في أصول الملكية للتأكد من مدى شرعيتها، وهو ما يعني أن المشرع قد إعتبر القيد هو عنوان حقيقة الحقوق، ولكن وبالرجوع إلى أحكام المادتين 11 و13 من الأمر 75-74 السابق ذكره يفهم منهما أن المشرع يقر بوجوب تقديم السندات المثبتة للملكية رفقة جدول محرر في نسختين يودع لزوما على يد موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط، ليقوم بعدها الموظف المكلف بمسك السجل العقاري بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري[2] .

الشيء الملاحظ على هاتين المادتين أن المشرع قد شكك في نتائج التحقيق المدرجة ضمن وثائق مسح الأراضي يبنى عليها تحديد الحقوق، كما قرر أنها ستار بموجب المادة 89 من المرسوم 76-63، حيث أصبحت كل أعمال الترقيم النهائية رهينة إيداع مثل هذه الجداول المسماة (كشف الإجراء الأول)، وقد تم العمل بهذا النمط إلى حين تعديل المادة 11 بموجب المادة 65 من قانون المالية لسنة 2015 والتي تنص على "يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على أساس وثائق المسح "، وإلغاء المادة 13 من نفس المرسوم[3] بمقتضى المادة 66 من نفس القانون، ويكون بذلك المشرع قد أزال التناقض الذي كان قائما حيث إعتبر أن حجة وثائق المسح تعد ستارا لما قبلها كما أشارت إليه المادة 89 المذكورة أعلاه.

---

[1]- راجع في ذلك: حميدي محمد لمين، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2015، نقلا عن عيساوي عبد القادر، الإشكالات القانونية المتعلقة بنظام الشهر العيني الجزائري وطرق تسويتها رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2018، ص45.

[2]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص202.

[3]- جاء في عرض أسباب هذه المادة أنها قررت وضع غير متماشي مع مبادئ السجل وتدابيره، حيث أن جزء كبير من مناطق الوطن ليس لها سندات ملكية وإعتبر المشرع أن وضع المادة 13 في بداية عمليات المسح كان فقط=

عند الوقوف عند المادة 85 من المرسوم 76-63 السابق ذكره والتي تنص على "أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا "، يتضح من خلال هذه المادة أنها أشارت إلى مبدأ الإعلام[1]، الذي يهدف إلى إضفاء نوع من الشفافية على أي عارض قد يلحق بمحتوى السجل العقاري ويهدف إلى تغييره خاصة في مسألة الدعاوى القضائية التي يجب أن تخضع إلى إشهار مسبق لعريضة إفتتاحها، عملا بأحكام المواد 17، 515، 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2] .

وبالرغم عما قيل بشأن المادة السابقة، من أنها تعد في حد ذاتها مساسا بالحقوق المكتسبة ونسفا للأثر المطهر للشهر فضلا عن التناقض والتعارض الموجود بينها وبين المادة 23 من الأمر 75-74[3]، وهناك من يرى خلاف الرأي الأول[4]، لكننا نميل لتأييد الرأي الثاني خاصة فيما يخص الحكم الذي أوردته المادة 23 من الأمر 75-74 وتعلقه بحالة المسؤولية وليس التعويض على أساس مبدأ الضمان[5].

فالمسؤولية تترتب في حق أي موظف بغض النظر عن كونه محافظ عقاري أم لا الذي يتسبب بمناسبة أعماله الوظيفية في إلحاق ضرر بالغير، فتكون مسؤولية الدولة مؤسسة إما على أساس خطأ شخصي صادر منه وفي الحالة الأخيرة ترجع الدولة على المحافظ العقاري إذا ثبتت مسؤوليته التقصيرية الناجمة عن خطئه الشخصي طبقا للمادة 23 السابقة الذكر[6]، وهذا الطرح له ما يبرره

=لمساعدة المحافظ العقاري على التحريات في الحقوق المشهرة راجع في ذلك الجريدة الرسمية للمناقشات، العدد 127 مؤرخة في 18-11-2014 الصادرة عن المجلس الشعبي الوطني.

[1]- يهدف إلى إعلام الغير بوجود نزاع حول العقار أو الحق العيني العقاري.

[2]- راجع في ذلك: ليلى زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، ص 220.

[3]- راجع في ذلك: جمال بوشنافة ، المرجع السابق، ص55، حيث يرى الأستاذ أن هناك تعارض بين نص المادة 23 من الأمر 75-74 والمادة 85 من المرسوم رقم 76-63 يتوجب إلغاء المادة 85 والإبقاء على المادة 23 لمطالبة المتضرر بالتعويض على أساس أن الشهر له أثر مطهر.

[4]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص203، إذ يرى أنه لا يوجد تعارض بين المادتين حيث أن المادة 23 من الأمر 75-74 تتعلق بحالة المسؤولية وليس التعويض على أساس مبدأ الضمان، وأن المادة 85 تعتبر مادة إجرائية محضة، وبالتالي فهما غير مرتبطتين تماما لا توافقا ولا تعارضا.

[5]- راجع في ذلك: مجيد خلفوني، المرجع السابق،ص 265 .

[6]- راجع في ذلك: المرجع نفسه، ص203.

حيث يجد أساسه في المادة 11 من الأمر 75-74 بعد تعديلها حيث أن عملية الترقيم التي يقوم بها المحافظ العقاري تكون على أساس وثائق المسح العام للأراضي المودعة دون زيادة أو نقصان، بالإضافة إلى أن المادة 23 لو كانت تتعلق بمسألة الضمان لكان الأجدر أن تعود الدولة على فرق المسح، فهي المسؤولة عند إعداد وإبداع وثائق المسح التي تتم على إثرها عملية الترقيم العقاري هذا من جهة .

ومن جهة أخرى نحن نؤيد الحكم الذي جاء به نص المادة 85 من المرسوم 76-63 والذي أقر إمكانية الطعن في التصرفات المشهرة، إذ لا يعقل أن تبقى هذه الأخيرة عرضة لأي عارض يفيد إبطالها أو فسخها أو نقضها أو حتى بطلانها، رغم أن هذه الحالة لم يرد ذكرها ضمن نص هذه المادة،ونظرا لتعلقها بالنظام العام طبقا لنص المادة 102 من القانون المدني جاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك به وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها، ونتيجة لذلك يكون حكم المادة صائبا في نظرنا لسببين الأول أن الحكم الوارد في المادة 85 جاء منسجما مع القواعد المنصوص عليها في الشريعة العامة لاسيما المواد 99، 102، 732 من القانون المدني، المادة 211 من قانون الأسرة والتي قررت على وجه الإستثناء للأبوين فقط حق الرجوع في الهبة التي يرتبونها لأبنائهم[1]، أما عن السبب الثاني راجع إلى أن المشرع في حد ذاته لم يقر بمبدأ قوة الثبوت المطلقة بالنسبة لكل أعمال السجل العقاري حينما أجاز الطعن في الترقيم النهائي بموجب المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 السابق ذكره[2] .

الفرع الثاني: إقرار قابلية إعادة النظر في الترقيمات النهائية

أخذت عدة تشريعات مقارنة لمبدأ تأمين الحقوق المقيدة بالسجل العقاري وهذا من خلال مبدأي القوة الثبوتية المطلقة وعدم جواز الطعن في الحقوق، لكن بخلاف ذلك إستند المشرع إلى نسبة القوة الثبوتية وأجاز حق الطعن فيها أمام القضاء وهذا واضح من أحكام المادة 16 من المرسوم 76-63

[1]- راجع في ذلك: حمدي باشا عمر، عقود التبرعات (الهبة-الوصية-الوقف)، دار هومة، بدون طبعة، 2004، ص31 وما يليها.

- مايا دقايشية، أحكام الرجوع في عقود التبرعات، دار هومة، الطبعة الثانية، 2018، ص131 وما يليها.

[2]- أدرجت المادة 16 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19-05-1993 يعدل ويتمم المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976، جريدة رسمية عدد 34 مؤرخة 23-05-1993.

المعدل والمتمم السابق ذكره، وحتى نرى مدلول ذلك والآثار المترتبة عنه نناقش أولا نص المادة السابقة ثم آثارها ثانيا.

أولا: موضوع الطعن القضائي

تنص المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم على ما يلي " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12، 13، 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء.

وإذا كانت الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن ترقيم لا يزال مؤقتا تطبيقا لأحكام المادتين 13 و14 أعلاه، فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي ".

أجاز المشرع من خلال هذه المادة الطعن القضائي في مختلف الترقيمات العقارية، حيث بدأ وبموجب الفقرة الأولى بالترقيم النهائي الذي يكون بناء على المواد 12، 13، 14 وإنتهى بالترقيم المؤقت المستند إلى أحكام المادتين 13، 14، ونتيجة لذلك فقرتي هذه المادة غير منسجمتين فكان من المفروض أن تدرج الفقرة الثانية ضمن أحكام المادة 15، طالما أنها تتعلق بالطعن القضائي الرامي إلى إلغاء الحقوق الناتجة عن الترقيم المؤقت، هذا من جهة.

ومن جهة ثانية فإن الفقرة الأولى هي المعنية بموضوعنا طالما أنه يتعلق بالحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي.

ومن خلال حكم المادة 16 السابقة الذكر، نستنتج النقاط التالية:

- إمكانية إعادة النظر في الترقيم النهائي.

- أن ينعقد الإختصاص بالنظر فيه للقضاء.

- ذكر وضعيات الترقيم العقاري (فوري، مؤقت، نهائي)، غير أنها إستثنت الترقيم النهائي الناتج في وضع المجهول[1] .

[1]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص205.

- أن الطعن القضائي في الحقوق الناتجة عند الترقيم النهائي لم يقيد المشرع المدعي فيه بأي مدة، بحيث أنه يجوز لكل ذي مصلحة أن يطلب إلغاء أو نقض أو بطلان أو فسخ أي حق سبق شهره في أي وقت شاء دون التقيد بأي قيد سوى ضوررة إخضاع عريضة الدعوى لإجراءات الشهر طبقا للمادة 85 من المرسوم 76-63 والمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1] .

ثانيا: الآثار الناتجة عن الطعن القضائي في الحقوق المقيدة بالسجل العقاري

ذكرنا سابقا أن المادة 16 من المرسوم 76-63 السالف ذكره قد أجازت الطعن في الحقوق المقيدة في السجل العقاري، فنجد لها تأثيرا مباشرا على أمن الحقوق وإستقرارها، ويظهر ذلك من خلال الطعن المتكرر المتضمن إلغائها بإعتبار أن حق التقاضي مكفول دستوريا خاصة وأن حكم هذه المادة لم يرد بشأنه قيد أو شرط، كل ذلك ينجر عنه إهدارا للحقوق المكتسبة للغير حسن النية الذي إستقرت عنده نتيجة للمعاملات اللاحقة التي وردت عليها[2] .

[1]- راجع في ذلك: ويس فتحي، المرجع السابق، ص184.

[2]راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص205.

- ويس فتحي، المرجع السابق ، ص185.

المبحث الثاني: الإشكالات المادية التي يثيرها نظام الشهر العيني الجزائري

تبنى المشرع الجزائري لحفظ وتداول الحقوق العقارية إلى الركن المادي للملكية العقارية بمعنى النطاق المادي، لكن الأمر لا يقتصر فقط على ضبط هذا النطاق وتفصيله، بل يمتد إلى وضع الوصف القانوني المصاحب لكل نطاق وكيانه المادي المقام عليه، ما ينتج عنه إشكالات لاحقة بعد ضبط الوضع الأولي عند تأسيس السجل العقاري، لذلك نقوم بعرض الإشكالات المتعلقة بتحديد الأساس المادي الفرع الأول، ثم إلى الأوصاف القانونية المصاحبة للنطاق المادي الفرع الثاني.

المطلب الأول: الإشكالات المتعلقة بتحديد الأساس المادي للسجل العقاري.

يعتبر مبدأ التخصيص من أبرز المبادئ التي يرتكز عليها السجل العقاري والذي مفاده الإرتباط الوثيق الموجود بين الوحدة العقارية والبطاقة العقارية، السؤال الذي يبقى مطروح هل لهذا المبدأ أثر على أعمال السجل العقاري خاصة عند مرحلة تأسيسه؟ وللإجابة عن هذا السؤال نبحث عن تعريف الوحدة العقارية في الفرع الأول، ثم إلى أساس إيداع أعمال المسح لدى المحافظ العقاري، وهل طبيعة هذا الإيداع تتوافق مع مبدأ التخصيص أم لا في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف الوحدة العقارية

لتحديد المعنى المقصود للوحدة العقارية وبيان مظاهر الإشكالات المتعلقة بها عند عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري لذلك تقوم بتعريفها عند الفقه أولا، وعند المشرع ثانيا.

أولا: تعريف الوحدة العقارية عند الفقه

عرف بعض الفقه الوحدة العقارية على أنها " قطعة معينة من سطح الأرض ذات نوع شرعي معين، واقع ضمن خط مقفل، بما عليها من البنايات أو الأغراس المعتبرة جزءا متمما لها، وجار عليها حق ملكية أو حق تصرف من قبل مالك واحد أو عدة مالكين بطريق الشيوع "[1] .

[1]- راجع في ذلك: حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2005، نقلا عن عيساوي عبد القادر، الإشكالات القانونية المتعلقة بنظام الشهر العيني الجزائري وطرق تسويتها، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية ، 2018، ص206.

كما تعرف بأنها " كل قطعة أرض ممسوحة ومرقمة أو كل مجموعة من القطع المملوكة لشخص واحد أو على الشيوع لمجموعة من الأشخاص بشرط أن تكون مثقلة بنفس الحقوق والأعباء "[1]، وتتفق هذه التعريفات حول النقاط التالية:

1- أن الوحدة العقارية تتشكل من نطاق مادي مقفل، تتمثل في قطعة أو مجموع قطع أراضي متجاورة متصلة وكل مشتملاتها المقامة عليها.
2- أن الوحدة العقارية تنسب إلى نظام ملكية واحد يحمل نفس الحقوق والأعباء.

وتختلف هذه التعريفات في المعايير المعتمدة، فهناك من يعتمد على المعيار المادي للوحدة العقارية على أساس أن السجل العقاري يستند إلى الطابع الهندسي والمساحي الذي يحدد به الوحدة العقارية، بينما هناك من يعتمد على المعيار القانوني الذي يستند إلى الملكية والمالك من جهة أخرى[2].

ثانيا: تعريف الوحدة العقارية عند المشرع الجزائري

المشرع لم يعط تعريف قانوني للوحدة العقارية، بل تناولها في عدة مصطلحات بعضها ضمن الأمر الإيطار[3]، فذكر في المادة السادسة منه الفقرة 02 عبارة وحدة عقارية وعرفها بأنها مدلول طبيعي وقانوني لقطعة أرضية، بينما نجد المرسوم المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام[4]، قد ذكر مصطلح جزء الملكية وعرفه على أنه تتكون من مجموع الأملاك المتجاورة (قطع الأراضي) ويملكه مالك واحد أو يعود إلى شيوع واحد في مكان واحد معلوم، ويكون وحدة عقارية مستقلة تبعا للترتيب المعطى للملكية، وورد ضمن تعريف آخر أن قطعة الأرض هي قسم من جزء الملكية لقطعة واحدة ويمثل طبيعة واحدة لشغل أو تخصيص الأرض، في حين أن المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري[5]، حيث عرفت الوحدة العقارية على أنها مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء، بينما عرفت التعليمة رقم 16 السالف ذكرها الوحدة العقارية على أنها مجموع القطع المجاورة الخاضعة لنفس الحقوق والأعباء، تابعة لنفس المالك، أو إلى ملكية في الشياع في نفس المكان المسمى وتشكل وحدة عقارية مستقلة حسب طبيعة

[1]- راجع في ذلك: ويس فتحي، المرجع السابق، ص247.
[2]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص207.
[3]- أنظر الأمر 75-74 المعدل والمتمم السالف ذكره.
[4]- أنظر المادة 15 من المرسوم رقم 76-62 المعدل والمتمم السالف الذكر.
[5]- أنظر المادة 23 فقرة 02 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم السالف الذكر.

الملكية[1]، هذا المصطلح الأخير هو الأكثر إستعمالا في وثائق المسح وكذا الدفتر العقاري المسلم من قبل المحافظ العقاري .

من خلال التعريفات المذكورة أعلاه، يبدو أن المشرع قد أخذ بالجانب القانوني في تعريفه للوحدة العقارية، حيث ذكر عدة مصطلحات للدلالة على ذلك مثل جزء الملكية، مجموعة ملكية، نوعية الملكية، مالك واحد، وكان من الأجدر أن تستقر عند تسمية الوحدة العقارية حتى تنسجم الأحكام القانونية وتتوافق المبادئ والأهداف التي أرادها من خلال ذلك، خاصة أن هذا الغموض والتذبذب قد تسبب في تراكم العديد من المشكلات التي سببها عدم الإستقرار عند أهمية وتعريف الوحدة العقارية كما سنرى لاحقا.

الفرع الثاني: في أساس إيداع أعمال المسح لدى المحافظ العقاري

يظهر إنسجام أعمال المسح وتأسيس الإجراء الأول مع مبادئ الشهر العيني عند إيداع وثائق المسح، خاصة مبدأ التخصيص الذي يعني الجانب الشكلي أي إنشاء بطاقة عقارية لكل وحدة عقارية، لكن ماذا يعني الجانب الموضوعي لمبدأ التخصيص أولا، وما موقف المشرع إزاء ذلك ثانيا.

أولا: التعريف الموضوعي لمبدأ التخصيص

لا يقتصر تعريف مبدأ التخصيص على الجانب الشكلي الذي يقوم به المحافظ العقاري والمتمثل في إنشاء بطاقة عقارية لكل وحدة عقارية، لعدة أسباب أهمها أن أساس عملية المسح والسجل العقاري طبقا لنص المادة 02 من الأمر 75-74 السالف الذكر ليس البطاقة العقارية بل الوحدة العقارية والذي يعد أساسا ماديا للسجل العقاري، وأنه يضم الأوضاع القانونية المختلفة للوحدة العقارية سواء كانت أوضاع الملكية أو أوضاع أخرى مثل وضع اليد، وضع المجهول، الأملاك غير المطالب بها، فيتم التركيز على الوحدة العقارية في مشتملاتها وفي وصفها القانوني كنواة هو أساس إنجاز أعمال المسح، والوثائق التي تجسدها، ومن ثمة تأسيس السجل العقاري وهذا في مقابل أي كيان مادي وقانوني آخر مثل المكان المسمى، القسم المسحي، إقليم البلدية وغيرها، وهذا هو المقصود بالجانب الموضوعي لمبدأ التخصيص[2] .

ثانيا: موقف المشرع الجزائري من الجانب الموضوعي لمبدأ التخصيص

[1]- أنظر الفقرة 1-2-3-1 من التعليمة رقم 16 السالفة الذكر.

[2]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص209.

لمعرفة موقف المشرع الجزائري من الجانب الموضوعي لمبدأ التخصيص علينا أولا دراسة الأحكام القانونية المتعلقة بكيفية التعامل مع سير عمليات المسح وإيداع الوثائق المنجزة، ثم تتبع المسار القانوني والعملي لعملية المسح .

1-**دراسة الجانب القانوني:** نصت المادة 10 من الأمر 75-74 على أنه " عند إختتام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية، تودع نسخة من هذه الوثائق مقر كل بلدية "، ونصت المادة 08 من المرسوم 76-63 على ما يلي " تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم هذا الإيداع عند الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية..." كما نجد نصوص قانونية أخرى ضمن المرسوم 76-62، المادة الأولى، المواد 11، 15، 16، 18، 19 تتكلم عن سير مراحل المسح عبر القسم المسحي، أو مجموعة من الأقسام أو عبر إقليم بلدية ككل .

ومن خلال هذا يظهر أن المشرع يعتبر القسم محور عملية المسح وإيداع وثائقها لدى المحافظ العقاري، ولم يبين ما يشير إطلاقا إلى مصطلح الوحدة العقارية سواء خلال عمليات المسح، ما عدا في حالة الشكاوى والإعتراضات التي تثار أثناء تحديد حدود الوحدة العقارية والتداول على وثائق المسح الذي تقوم به عملية المسح[1]، أو أثناء إيداع هذه الوثائق.

ومن خلال كل هذا يبدو أن المشرع قد وقع في تناقض، فهو من جهة يقر بتكريس مبدأ التخصيص الشكلي والمجسد في إنشاء بطاقة عقارية لكل وحدة عقارية، فهذه الأخيرة هي من تكون محل شهر[2]، ومن جهة أخرى يكون الإيداع لكل قسم أو مجموعة أقسام[3]، هذا القسم قد يضم وحدات عقارية غير محددة، وبالتالي من البديهي أنها غيرمشهرة ولا ينجز لها بطاقات عقارية.

نتطرق من خلال القانون 07-02 المتضمن قانون التحقيق العقاري إلى أن العمليات التي تخص هذا الأخير تنص مباشرة على الوحدة العقارية ولو بصفة مؤقتة، حيث أن المشرع سمى سند الملكية بأنه مقرر ترقيم عقاري وإشترط أثناء مباشرة إجراءات التحقيق العقاري، أن هذه الأخيرة

[1]- أنظر المادة 12 من المرسوم 76-62 السالف ذكره .

[2]- أنظر المادة 23 من المرسوم 76-62 السالف ذكره .

[3]- أنظر المادة 08 من المرسوم 76-63 السالف ذكره.

تشمل العقارات التي تخضع لعمليات المسح[1]، مما يفيد بان المشرع أراد تبني هذه الآلية بغية تفعيل عملية المسح لربح الوقت خلا سير العملية[2] .

2-تتبع المسار العملي لعملية المسح: إن المتتبع لسير عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، نجد بأن هذه العملية لم تتقدم كثيرا ومرد ذلك أن هذه العملية جد مكلفة، حيث يتطلب تجسيدها نفقات باهضة، وأنها سارت ببطء كبير خاصة أمام إتساع مساحة الإقليم الجزائري وتنوعه إلى جانب ضعف الجانب البشري وإنعدام الكفاءة قد ساهم هو الآخر في تكريس واقع عملي فرض نفسه على إنجاز عمليات المسح ووضعيتها القانونية، فضلا عند فصل الأعمال المادية عند الأعمال القانونية وفرض منطق الأعمال المادية على الأعمال القانونية، ونتيجة لذلك كل العوامل السابقة أثرت في تهيئة أقسام مسحية ووحدات عقارية واضحة من حيث الوضع القانوني والوضع المادي معا، ونتج عنها آثار سلبية عديدة تمثلت في:

- عدم التعريف المسحي لعدد معتبر من العقارات داخل القسم الواحد.
- عدم إبراز جميع مشتملات الوحدة العقارية بشكل واضح ودقيق، والإكتفاء بالتعيين المقتضب الذي لا يتضمن جميع خصائص العقار لاسيما العقارات الفلاحية والعقارات المنتمية إلى مناطق خاصة ونوعية، وهذا ما لا يتوافق مع مبدأ التعيين الدقيق للنطاق المادي للوحدة العقارية.
- ترك مساحات دون أي تحديد داخل نفس القسم.

وهذا الواقع نتج عنه آثار سلبية على الوضعية القانونية، فأنشأ ما يسمى بوضع المجهول الذي لا نجد له أي أساس ضمن قواعد السجل العقاري، ووضع الأجزاء غير المحددة، ومشكل تحديد مشتملات العقارات المدنية وإنعكاس تعيينها في البطاقة العقارية.

إن إيداع وثائق المسح إستنادا إلى الأقسام الممسوحة وقبولها من قبل المحافظ العقاري، نتج عنه ظهور إشكال يخص طبيعة الأجزاء غير المحددة ضمن هذه الأقسام، هل تعد وحدات مشهرة رغم أنها غير محددة أصلا وهذا مخالف لمبدأ تحديد الوحدة العقارية، فإذا سلمنا بأن هذه الوحدات غير مشهرة بسبب عدم تحديدها، فهو يعني أن الإيداع يتم على أساس الوحدة العقارية وأن المحافظ

[1]- أنظر المادة 02 من القانون 07-02 السالف ذكره.

[2]- راجع في ذلك، عيساوي عبد القادر، المرجع نفسه، ص210.

- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ص130 وما يليها.

العقاري عند إستلامه القسم كاملا فهو يخالف القانون لأن طبيعة الإيداع وحدوية، ويجوز في هذه الحالة تسلم عدة إيداعات جزئية داخل قسم واحد[1] .

المطلب الثاني: إشكالات إستيعاب الإجراء الأول لأصناف الملكية العقارية

أعطى قانون التوجيه العقاري تصنيفا محددا للملكية العقارية، كما تطرقنا سابقا إلى أن تحديد محلها المادي ومشتملاته وإرتباطه بالوصف القانوني المميز لها، وهو ما يستلزم أن يكون هناك إستيعاب تام ومطابق لأصناف الملكية من خلال الإجراء الأول للسجل العقاري، وحتى نقف على مدى إستيعاب الإجراء الأول لأصناف هذه الملكية تتطرق إلى الأوصاف التي عددها القانون المدني (الفرع الأول)، ثم إلى الأوضاع التي عددتها القوانين الخاصة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الأوصاف التي حددها القانون المدني

تمثلت أوصاف الملكية الواردة في أحكام القانون المدني تجزئة الملكية ودمجها أو فصلها، بالإضافة إلى الإلتصاق، نتطرق أولا إلى التعريف بهذه الأوصاف ثم ثانيا إلى مدى إنسجام قانون السجل العقاري معها.

أولا: الأوصاف المتعلقة بالملكية العقارية

وتمثلت في:

1- تعريف تجزئة الملكية: تطرق القانون المدني إلى موضوع الملكية ضمن المادة 674 ومن يليها والتي نصت على أن " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء..." وعرف بعض الفقه حق الملكية الشيء على أنه " هو حق الإستئثار بإستعماله وبإستغلاله وبالتصرف فيه على وجه دائم، وكل ذلك في حدود القانون[2] .

[1] راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص211.

[2] - راجع في ذلك: عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني حق الملكية، الجزء الثامن، دار إحياء التراث العربي، لبنان، بدون طبعة، 1967، ص443.

رأينا أن المادة 674 من القانون المدني تجعل عناصر الملكية إثنين، حق التصرف القانوني الذي ينقل الملكية أو حقا عينيا آخر، حق التمتع ويأخذ عدة صور منها حق الإنتفاع، حق الإستعمال، وحق السكن، وهي كلها صور من صور التمتع بحق الملكية[1] .

2-حق الإرتفاق: يعرف حق الإرتفاق على أنه " حق عيني يترتب على عقار لفائدة عقار آخر "[2]، كما عرفته المادة 867 من القانون المدني بأنه " حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر، ويجوز أن يترتب الإرتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الإستعمال الذي خصص له هذا المال "، ونص المشرع في مادته 868 على إكتساب حق الإرتفاق بأحد الطرق الواردة في هذه المادة والتي نصت على " ينشأ الحق الإرتفاق عند الموقع الطبيعي للأمكنة، أو يكسب بعقد شرعي أو بالميراث إلا أنه لا تكتسب بالتقادم إلا الإرتفاقات الظاهرة بما فيها حق المرور "، وبإعتبار أن حق الإرتفاق هو حق عيني أصلي فهو يخضع لعملية الشهر.

3-حق السطحية: يعرف حق السطحية على " أن حق السطحية هو حق صاحب أبنية أو إنشاءات أو غراس قائمة على أرض هي ملك لشخص آخر "، الظاهر أن هذا الحق لم يكرس في القانون الجزائري بشكل صريح[3]، وذلك من خلال نص المادة 675 من القانون المدني " مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية، بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يفسد أو يتلف أو يتغير.

وتشمل ملكية ما فوقها أو ما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علوا وعمقا ويجوز بمقتضى القانون أو الإرتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية مافوقها أو ماتحتها "، يبدو وكأن المشرع يأخذ بفكرة السطحية أي تكون الأرض ملكيتين مختلفتين هذا من جهة، ومن جهة أخرى نجد المادة 718 وما يليها من القانون المدني تنص على أحكام الإلتصاق الذي جعله المشرع طريق من طرق إكتساب الملكية، يبدو أن هذه الطريقة تنفي فكرة السطحية لأنها تضع من جهة فكرة الأصل

[1]- راجع في ذلك: المرجع نفسه، ص496 وما يليها .

- عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص212 .

[2]- راجع في ذلك: عبد الرزاق أحمد الستهوري، المرجع السابق ، ص1283.

[3]- راجع في ذلك: زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية علما وعملا، منشورات الملكية العصرية، صيدا، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية، نقلا عن عيساوي عبد القادر، الإشكالات القانونية المتعلقة بنظام الشهر العيني الجزائري وطرق تسويتها، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2018، ص213.

والفرع بين ما هو مقام عليها، وإمكانية التوحيد بينهما في يد مالك واحد، عكس السطحية التي تجعل إمكانية وجواز وجود مالكين أحدهما للسطح والآخر لما فوق السطح[1] .

4- الملكية الشائعة: تعرف الملكية الشائعة بأنها " صورة من صور الملكية يكون فيها الشيء مملوكا لعدة أشخاص دون أن يتعين نصيب كل منهم، وبذلك يكون حق الملكية منقسم بين عدة أشخاص لكل منهم فيه نصيب "[2]، كما عرفتها المادة 713 من القانون المدني على أنها " إذا ملك إثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع، وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقم الدليل على غير ذلك ".

5- الملكية المشتركة: تعرف الملكية المشتركة بأنها "تلك الملكية التي تكون فيها الأجزاء المشتركة محددة ونصيب كل شريك فيها مبين[3]، كما عرفتها المادة 743 من القانون المدني أنه "الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصص بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة ".

من خلال هذه المادة يتبين بأن المشرع يعتبر الملكية المشتركة حالة قانونية، بينما ينظر إليها في التشريعات المقارنة خاصة التشريع الفرنسي بأنها نظام قانوني يعمل على توضيح هذا النوع من الملكية، ووضع هيأت وقواعد تنظيم، وإدارة وحماية هذا النوع من الملكية، كما بين المشرع ما هي الأجزاء الخاصة[4]، وما هي الأجزاء المشتركة[5]، ووصف الحالة بالنظام سمي بنظام الملكية المشتركة، كما جاء به نص المادة 748 من القانون المدني .

ثانيا: مدى إستيعاب الحقوق المتفرعة عن الملكية العقارية في قواعد تأسيس السجل العقاري

نتطرق إلى الأحكام القانونية المتعلقة بإستيعاب أوضاع الملكية العقارية ثم إلى مدى ملائمة قيد الأوضاع المتعلقة بالملكية العقارية لمبادئ السجل العقاري .

---

[1]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص214.

[2]- راجع في ذلك: عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص793-794.

[3]- راجع في ذلك: المرجع نفسه، ص987.

[4]- أنظر المادة 744 من القانون المدني.

[5]- أنظر المادة 745 من القانون المدني.

1- الأحكام القانونية المتعلقة بإستيعاب أوضاع الملكية العقارية: تضمن الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العديد من المواد، بدءا من المادة الثالثة التي نصت على "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية"، وكذلك المادة 6 الفقرة 2 التي تنص على أن "القطعة الأرضية هي وحدة عقارية طبيعية وقانونية، ومن خلال تخصيصها وأصلها أن الأعباء أو الإرتفاقات المترتبة عليها، تكون موضوع إشهار في السجل العقاري تحت رقم مساحي خاص"، بالإضافة إلى نص المادة 15 التي قضت بأن "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية.

غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحابه الحقوق العينية"، كذلك نص المادة 16 "إن العقود الإرادية والإتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

كما نجد بأن المرسومين التطبيقيين للأمر المذكور أعلاه 76-62 و76-63 قد بينا كيفية تعامل السجل العقاري خاصة الإجراء الأول مع أوضاع الملكية، فالمرسوم الأول ذكر وفي العديد من أحكامه فكرة تحديد الأرض وشغلها ومكوناتها المادية ووضعها القانوني[1]، في حين نجد بأن المرسوم الثاني قد ربط الأوضاع المتعلقة بالملكية بمجموع البطاقات العقارية وفقا لمبدأ التخصيص، فخص لكل وضع نوعين من البطاقات الأولى تسمى بطاقات قطع الأراضي والمتعلقة بجميع قطع الأراضي غير الحضرية مهما كان موقعها وتصنيفها ، ووضعها (ملك، مفرز، شائع)، أما الثانية تسمى البطاقات الحضرية وتنقسم بدورها إلى قسمين هما البطاقة العامة التي تخصص لجميع العقارات الحضرية سواء كانت ملكية شائعة أو مفرزة أو مشتركة، بينما البطاقة الخاصة تتعلق بالعقارات ذات نظام الملكية المشتركة، وتقوم هذه الأخيرة على جدول يسمى البيان الوصفي للتقسيم يحدد فيه الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة[2] .

2- مدى ملائمة قيد الأوضاع المتعلقة بالملكية العقارية مع مبادئ السجل العقاري: يتم التطرق لهذه النقطة من جانبين، جانب شكلي وجانب موضوعي .

[1]- أنظر المادة 04 من المرسوم 76-62 السالف ذكره

[2]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص215.

أ- الجانب الشكلي: الشيء الملاحظ في البداية هو حالة اللاإنسجام بين عدد البطاقات العقارية ونوعيتها، وبين الأوضاع المتعلقة بالملكية العقارية حسب تعدادها ضمن القانون المدني، فيوجد نوعين من البطاقات العقارية، وهناك أكثر من 05 أوضاع للملكية العقارية، هذا الطرح فيه فرق لمبدأ التخصيص في جانبه الشكلي[1]، فهذا الأخير غير مقتصر عل تخصيص بطاقة لكل وحدة عقارية من الجانب العددي، بل يمتد إلى التعامل مع نوعية الوحدة، ونوعية الأعباء والحقوق العينية وكذلك الشيوع والملكية المشتركة، هذا من جهة.

ومن جهة أخرى، يلاحظ هنا أن المشرع قد تبنى لكل أوضاع الملكية العقارية وأصنافها نوعين من البطاقات هما بطاقات قطع الأراضي، وبطاقات العقارات الحضرية، ولا يوجد هناك معايير حقيقية يمكن الإعتماد عليها للتفرقة بينهما، سوى التفرقة المهمة التي نصت عليها أحكام المادة 21 من المرسوم 76-63 وتتمثل في العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة، لكن هذا المعيار لا يمكن الإعتماد عليه بصفة مطلقة، خاصة وأن هناك بلديات تضم عقارات مرقمة على طرق نظامية يقل سكانها عن 2000 نسمة لا تنجز لها بطاقات حضرية حتى ولو كانت هناك مجمعات سكنية تتخللها طرق نظامية وشوارع مرقمة ويزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة لايمكن أن تنجز لها بطاقات حضرية، بالإضافة إلى ذلك كيف يتم التعامل مع البلديات التي يزيد حجمها نتيجة لتزايد عدد سكانها فيما بعد هل يتم إنجاز لها بطاقات جديدة تماشيا مع منطق التغيير والتحيين، فتصبح بطاقات متفرعة عن البطاقات القديمة، أم تترك على حالها، ويبقى ما إكتسب صفة حضري فهو حضري، وما إكتسب صفة ريفي فهو ريفي، خاصة وأن المادتين 25 و26 من نفس المرسوم وكل الأحكام المتعلقة بالتحيين القانوني أو المادي تتعلق بالوحدة العقارية ذاتها، وبالتالي الحضري أو الريفي الذي يتناسب مع الإقليم أكثر منه مع الوحدة سوف لن يجد له تفسيرا أو تعبيرا بالسجل إذا ما تغير حال هذا الإقليم من جهة.

ومن جهة أخرى، نجهل الآثرالقانوني لمعيار التمييز هذا كما أشار إليه ذات المرسوم وجود عقارات حضرية وعقارات ريفية، أم له إستنادا آخر، لكن الشيء المفروغ منه أن لهذا التمييز أثر مالي على تقييم العقارات، فهل يعتمد السجل العقاري في التمييز بين البطاقات ولو بشكل غير مباشر معيار من المعايير الإقتصادية[2] .

[1]- راجع في ذلك: المرجع نفسه، ص215-216.

[2]- راجع في ذلك: المرجع نفسه، ص218.

بالإضافة إلى أن المشرع إستعمل مصطلح بطاقة قطع الأراضي بموجب نص المادة 23 من نفس المرسوم، ولم يوضح المقصود بقطع الأراضي العقارات الريفية بصفة عامة، وطالما أن العقارات غير الريفية خصص لها المشرع بطاقات عقارية، أم يقصد بها الأراضي غير المعمرة خاصة الزراعية وأن أحكام المادة 21 من المرسوم السالف الذكر تنظر إلى العقارات غير الحضرية كلها أنها ريفية، ولتأكيد ذلك نجد مصطلح العقارات الريفية تم ذكره ضمن المادة 113 من نفس المرسوم الخاصة بالتدابير الإنتقالية وإلى أن يتم إعداد المسح العام للأراضي، فإنه يمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية، مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة[1] .

الملاحظ على نص هذه المادة أن البطاقات الخاصة بالعقارات الريفية بهذه التسمية متعلقة فقط بالشهر الشخصي الذي هو إجراء مؤقت خاصة وأن هذه البطاقات تجد لها مكانا ضمن المادة 24 من الأمر المتعلق بقانون الثورة الزراعية، والتي أشارت إلى أن البطاقات العقارية المؤقت لمجموع الأراضي المنصبة في صندوق الثورة الزراعية، والتي إستند عليها الأمر المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري في مادته الأولى، وعليه المادة 113 إستندت في ضبط حكمها خارج أحكام المادتين 19 و26 المتعلقتين بالإجراء الأول لتأسيس السجل العقاري واللتين ذكرتا بطاقات التي خصصها المرسوم لمجمل العقارات بدون إستثناء، ونتيجة لذلك مصطلح بطاقة قطع الأراضي يشمل جميع العقارات سواء كانت مبنية وغير مبنية، زراعية وغير زراعية، مهما كان تخصيصها مشتركة أو على الشيوع، وهذا فيه تجاوز لمبدأ التخصيص في جانبه الشكلي[2] .

ب- الجانب الموضوعي: يعمل المشرع على فكرة التجميع داخل الوحدة العقارية الواحدة لعدة أوضاع داخل بطاقة عقارية، فبالنظر إلى تركيبة بطاقة قطع الأراضي، التي حددتها المادة 24 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، تضم هذه البطاقة فضلا على المعلومات الخاصة بالعقار خمسة جداول تتعلق بنطاق الوحدة العقارية ونوعها[3]، بينما الجدول الثاني يخص الإجراءات المتعلقة بحق الملكية وتعيين المالك، وتعيين شروطه الشخصية، أما الجدول الثالث فيدرج فيه الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة وبالإرتفاقات الإيجابية والسلبية، أما الجدول الرابع نجد الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والإيجارات غير الشكليات المذكورة في الجدول الثاني والثالث والخامس، هذا الأخير

[1]- راجع في ذلك: المرجع نفسه، ص218.

[2]- راجع في ذلك: المرجع نفسه، ص218

[3]- أي أن تكون ملكية مفرزة أو ملكية على الشيوع.

نجد فيه الإمتيازات والرهون والتعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها، وبناء على ما ذكر يتبين لنا:

- أن الوحدة العقارية تقوم على كيان قانوني موحد، فإما أن يكون مالك واحد، أو مالك على الشيوع، أو مالك شريك في ملكية مشتركة، وأغفل المشرع أن يضيف مالك في الملكية المشتركة التي تعد نوعا من الشيوع لكن بصفة إجبارية، وهذا ما لم يتم إحترامه في البطاقات، إذ نجد بطاقة واحدة حضرية كانت عامة أو خاصة، أو كانت بطاقة قطع أراضي كلها تضع الكيانات القانونية في شكل مجمع، كما تضيف له الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية، والحقوق العينية التبعية، أو حقوق الإرتفاق مهما كان مصدرها.
- أن وضع نظام الملكية المشتركة من حيث الأساس يستند إلى فكرة التمييز الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، هذا التمييز يخضع إلى الجداول الوصفية المتعلقة بالعقار المبني ككل، وبالتالي عدم الاهتمام بإنجازها مثلما هوالحال في المخططات الأصلية، خاصة أن أحكام السجل العقاري أثناء تأسيس الإجراء الأول لم تذكرها بشكل صريح طالما أنها لم تذكر الملكية المشتركة ككيان واحد[1] .
- أن البطاقات العقارية التي ذكرها المرسوم لم تشر إلى حالات معينة كحالة الإلتصاق أو السطحية التي تقتضي وجود مالكين على الأقل، وهذا ينعكس على حالة البنايات التي أنجزها أصحابها على أراضي ذات ملك وطني، فلم يظهر البناء، أو وصفه القانوني، بل جاء في البطاقات الخاصة بها ذكر عبارة عقار ملك للدولة أو البلدية...الخ، ونتيجة لذلك يظهر خلل في البطاقات المكونة للسجل العقاري خاصة عند عملية التسوية التي جاء بها قانون مطابقة البيانات[2] .

الفرع الثاني: في الأوصاف التي عددتها القوانين الخاصة

عدد قانون التوجيه العقاري في مادته 23 أوصاف الملكية العقارية، وإن كانت الأملاك الخاصة بالإضافة إلى الأملاك الوقفية لا تطرح إشكالات كبيرة إلا أن الأملاك الوطنية تثير العديد من الإشكالات نتعرض لها كما جاءت في قانون الأملاك الوطنية، وذلك كما يلي:

[1]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص219 .

[2]- أنظر القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد 44 مؤرخة في 03-08-2008 .

أولا: الأوضاع المستحدثة المتعلقة بالأملاك الوطنية

إعتمد المشرع الجزائري على فكرة الإزدواجية في الملكية الوطنية بموجب دستور سنة 1989، والتي تعني أن الملكية الوطنية ملكية عامة وملكية خاصة حسب ما قضت به المادة 18 من هذا الدستور، وحددت المادة 17 منه تعداد الأملاك العامة، التي تنقسم إلى أملاك عامة طبيعية وأملاك عامة إصطناعية، الشيء الذي تطرقت إليه العديد من مواد القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، التي تناولت الأملاك العامة منة حيث تكوينها، إستعمالها، رقابتها، حمايتها، وأهم ما يميزها عديد المبادئ ذكرتها المادة 04 والتي تنص على أن "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز...الخ".

تتكون الأملاك العمومية، بطرق حددها القانون، منها الطرق القانونية المتمثلة في إكتساب الملك أولا من قبل الجماعة الوطنية وذلك بأحد الطرق التي قررها القانون لإكتساب الملكية إما بالطرق الأصلية والمتمثلة في العقد، التبرع، الميراث، الحيازة، الإلتصاق، التقادم، التبادل، أو بالطرق الإستثنائية وهي الشفعة، نزع الملكية، فتضم الأملاك أولا إلى الأملاك الخاصة للجماعة الوطنية وإدراجها ضمن الأملاك العمومية يكون بحسب نوعها، فإذا كانت أملاك طبيعية يتم إدراجها عند الطريق الحدود[1]، أما الأملاك الإصطناعية فيتم إدراجها عن طريق الإصطفاف فيما يخص طرق المواصلات وباقي الأملاك فيكون إدراجها عن طريق التصنيف[2] .

بناءا على التعديل الأخير لقانون الأملاك الوطنية أضاف المشرع المادة 69 مكرر وما يليها والتي نصت على "لصاحب رخصة الشغل الخاص للأملاك الوطنية العمومية بموجب عقد أو إتفاقية من أي نوع، ما لم ينص سنده على خلاف ذلك، حق عيني على المنشآت والبنايات والتجهيز ذات الطابع العقاري التي ينجزها من أجل ممارسة نشاط مرخص له بموجب هذا السند.

يخول هذا الحق لصاحبه، خلال مدة الرخصة، وحسب الشروط والحدود المبينة في هذا القسم، صلاحيات وواجبات المالك.

يحدد السند مدة الرخصة حسب طبيعة النشاط والمنشآت المرخصة، وبالنظر لأهمية هذه الأخيرة إمكانية تجاوز هذه المدة خمسا وستين 65 سنة..."، هذه المادة أقرت حقا عينيا على الأملاك العمومية

[1]- راجع في ذلك المادة 27 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

[2]- راجع في ذلك المادة 28 من القانون السالف ذكره.

لفائدة صاحب الشغل على البنايات والمنشآت المقامة والتي أجازت هذه المادة بيعها ونقل ملكيتها، وتأسيس رهن عليها، وبالتالي مبدأ عدم التصرف في الملك العام قد إهتز طالما أن هذا المبدأ لا يشمل الملك كملكية تامة بل يشمل بالإضافة إلى ذلك الحقوق العينية المكونة له، بالإضافة إلى ذلك نجد أن المادة 75 من المرسوم رقم 12-427 السالف الذكر في فقرتها السادسة تنص على "وهكذا ينشر الحق العيني المنشأ في السجل العقاري"، وهو ما يعني أن هذه الحقوق تخصص لها بطاقة عقارية[1].

ثانيا: الوضعيات المستحدثة بالملكية الخاصة

لا تقتصر الإستفادة من المقومات المالية على الأملاك العقارية العمومية فقط، بل يمتد ليشمل أنظمة أخرى، فنجد أن نظام الترقية العقارية[2] يعرف توسيع الإستغلال، ويتطلب التكيف القانوني مع هذا التوسيع، فنجد أن قانون الترقية العقارية يحدث أوضاع مختلفة بالملكية، بداية من الوعاء العقاري المملوك ملكية مفرزة الذي يوفره المرقي الوعاء العقاري من أجل ترقية إجتماعية وتجارية، ثم يتدرج في البناء والتنازل على البنايات المتعهد ببيعها، وقد نظم هذا القانون ثلاث أنواع من العقود العقد الأول يسمى عقد حفظ الحق[3]، والذي ليس له أي وجود في بيانات السجل العقاري، أما عن الثاني فيسمى عقد البيع على التصاميم والذي عرفته المادة 28 من على أنه "عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، وهو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر، كلما تقدم الإنجاز...".

كما نجد بأن المادة 34 من نفس القانون قد أخضعت إعداد عقد البيع على التصاميم على الشكل الرسمي والشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، أما تكريس الملكية بشكل نهائي فيكون بناء على محضر يعد حضوريا لدى نفس مكتب التوثيق الذي أعد عقد البيع على التصاميم قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقا للإلتزامات المتفق عليها، بينما المادة 39 من نفس القانون تنص على أنه "في حالة عقد البيع على التصاميم لا

[1]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص220-221.

[2]- أنظر القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17-02-2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14 مؤرخة في 06-03-2011 .

[3]- أنظر المادة 27 من القانون 11-04 السالف ذكره.

يمكن حيازة بناية أو جزر من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 والقانون رقم 08-15..."

أما عند العقد الثالث فيسمى عقد بيع عقار مبني والذي بموجبه يحول المرقي العقاري الملكية التامة والكاملة للعقار المبني مقابل تسديد السعر من قبل المقتني[1].

ثالثا: تكييف الأوضاع المستحدثة على الملكية العقارية مع قواعد السجل العقاري

جميع أوضاع الملكية العقارية، سواء كانت مادية وتغييراتها، أو قانونية ومستجداتها ونتيجة لذلك، نجد بأن كل وضع من هذه الأوضاع له بيان أو مكان بالسجل العقاري.

بالنسبة للأملاك العمومية هي وضع قانوني غير مستقر تنقسم إلى أملاك طبيعية وإصطناعية ، وأنه لا يمكن إدراج أي ملك ضمن الأملاك العمومية ما لم يتم وضعه ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، ومن المفروض أن وضعها بالسجل العقاري لا يطرح من الناحية القانونية أي إشكال طالما أن للدولة، والولاية، والبلدية حساب مسحي، وتحدد وترقم على شكل وحدات عقارية وتخصص لها بطاقات خاصة بها وفقا لمبدأ التخصيص، لكن السؤال المطروح خاصة الملك الإصطناعي لا نجد له أي مكان ضمن السجل العقاري؟

لو فرضنا أن هناك عقار مرقم باسم الدولة ضمن أملاكها الخاصة، أو تم شراؤها من أحد الخواص، مشهرة بالسجل العقاري، ثم تخصيص هذا العقار فيما بعد لإقامة طريق سيار، فهذا الأخير يعد ملكا إصطناعيا، لكن نتساءل هل الدفتر العقاري المثبت لملكية هذا العقار سيتلف بإعتباره ملك اصطناعي الإجابة فتكون بالنفي، لكن كيف يعرف أنها أصبحت ملكا ملك إصطناعي من خلال من بيانات السجل العقاري[2] .

الشيء المعروف أن الإدراج ضمن الأملاك الوطنية العمومية يكون بطريقتين إما بالاصطفاف أو بالتصفيف، فلماذا لاتشهر قرارات الإدراج في السجل العقاري الذي كان في الدفتر العقاري ملك خاص، وإنتقل للدولة ضمن أملاكها الخاصة، ثم أدرج فيما بعد ضمن الأملاك العمومية الإصطناعية بموجب قرارات إدارية هذه الأخيرة تحدث تغييرا في النطاق المادي وبالتالي ينعكس أثره على السجل

[1]- أنظر المادة 26 من القانون السالف الذكر.

[2]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص221.

بشهر هذه القرارات، لكن أحكام السجل العقاري لم تشر صراحة إلى هذا الأمر وتركت غموضا كثيرا، كما أن التنظيم أهمل تماما الأملاك العمومية الإصطناعية[1] .

أما بالنسبة للأملاك العمومية الطبيعية فلا يمكن إدراجه ما لم يتم تحديده ويتجسد ذلك بموجب قرار التحديد، والتحديد عملية متغيرة في الزمن، وتتعلق بملكية أي الملكيات المجاورة فإذا كانت هذه الأخيرة يتغير نطاقها بموجب هذه القرارات مما ينعكس ذلك حتما على البطاقات العقارية المؤسسة لها، فلماذا لا تؤسس بطاقات عقارية للأملاك الطبيعية تخضع لقواعد التغيير المكرسة بقرارات إدارية.

عند دراسة القواعد المتعلقة بالسجل العقاري لا نجد ما يدل على تنظيم مثل هذه الأوضاع لا في نطاقها القانوني، أو المادي، بشكل صريح ما عدا ما جاءت به المادة 04 التي أوجبت أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة، وما جاء به نص المادة 06 من تقديم الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيآت العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها، يتضح من خلال هذه المادة أنها تتكلم على جميع الأملاك التابعة للأشخاص العامة، وهو الشيء الذي لم ينص عليه المرسوم 76-63 السالف الذكر، خاصة أن البطاقات العقارية المنصوص عليها في إطاره تستند إلى معيار (الحضري، الريفي)، ولم يستند إلى معايير أخرى سيتخلص منها الجواب.

يبدو أن السجل العقاري لم يتكيف مع وضعية الأملاك العمومية وإستيعابها بوثائق السجل العقاري وتتبع مسارها القانوني والمادي، فمن غير المعقول شهر حقوق الإمتياز الواردة على الأملاك العمومية في السجل العقاري ولا يتم شهر الملك العام المتعلق به، فكيف نجد البطاقة العقارية التي يتعلق بها الإمتياز من الأساس إذا كان الملك العمومي لم يشهر حقوق الإمتياز الواردة على الأملاك العمومية في السجل العقاري ولا يتم شهر الملك العام أولا وتخصيص فالمفروض أن يتم شهر الملك العام أولا وتخصيص بطاقة عقارية له هذه الأخيرة يقيد فيها جميع التغييرات التي تطرأ عل هذا الملك[2].

[1]- راجع في ذلك: المرجع نفسه، ص222.

[2]- راجع في ذلك: المرجع نفسه، ص222.

من خلال تفحص أحكام السجل العقاري نجده عاجز في تكريس وضعية إزدواجية المالك في العقار الواحد، بناءا على ملكية كل من الأرض التابعة للأملاك الخاصة للدولة والممنوحة في إطار الإستثمار، والبناء المقام عليها والذي هو ملكا لصاحبه، فالتعامل مع مالكين في الإستثمار الدولة ومالك البناية والذي ليس هو بالضرورة يكون صاحب الامتياز، فهذا الأخير يجوز له التنازل عن مشروعه بعد إتمامه، ومن المفروض أن يتعامل السجل مع هذا الوضع خاصة وأن قانون الاستثمار يعتد بشهادة المطابقة، فهل تصبح هذه الأخيرة سندا للملكية وهل يتم إشهارها وتدخل ضمن العقود التي تؤدي إلى تغيير الأحوال القانونية بالسجل العقاري، خاصة وأن المواد 61 وما يليها والمادة 90 وما يليها من المرسوم 76-63 السالف الذكر لا تشير إلى ذلك، بالإضافة إلى أن قواعد التعمير تدخل ضمن نطاق تغيير الحالة المادية وليس القانونية قبل هذه الأوضاع لا يوجد لها في السجل العقاري تفسير وتكييف[1] .

وفي إطار عقد البيع على التصاميم[2]، والذي ينبني على فكرة تحول الأرض والبناية التي الغالب لا توجد، ونتيجة لذلك لا ينجز لها وضعا ماديا في السجل العقاري بعد، ففي الواقع العملي المحافظات العقارية تقوم بشهر هذا العقد وتقوم بالتأشير على البطاقات العقارية للأراضي غير المبنية والتي ستكون محل البناية التي يسعى المرقي العقاري لإنجازها، هذه الأخيرة تكون بناية مشتركة وفق ما يستوجبه قانون الترقية العقارية، بالإضافة إلى إلزامية شهر البيان الوصفي للتقسيم معها، لأنه من مقتضيات الملكية المشتركة، كل هذا مخالف للواقع لأن السجل العقاري يعتبر مرآة للواقع وأن العملية القانونية لا تتم إلا بإتمام العملية المادية، هذه الوضعية من حيث الأساس مخالفة للسجل العقاري ورغم ذلك تعامل معها بدون منطق قانوني هذا من جهة .

ومن جهة ثانية صعوبة تسويتها عند إنتهاء وإتمام البناية ونقل الملكية الفعلي والمكرس ضمن هذا القانون بوسيلتين الأولى شهادة المطابقة، فالعلة القانونية لهذه الشهادة هو إتمام البناء وليس الملكية، فيكون بذلك المشرع قد مد أثرها ليس على ملكية البناية بل حتى على وصفها كملكية مشتركة إذ أن وضعها كذلك يتم بناءاعلى البيان الوصفي الذي تم قبل إنجاز البناية، ومنه تحل محله شهادة المطابقة.

[1]- راجع في ذلك، المرجع نفسه، ص222.

[2]راجع في ذلك: عياشي شعبان، عقد بيع العقار بناء على التصاميم، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة مشوري، قسنطينة، 2011-2012، ص23 وما يليها.

أما عن الثانية محضر التسليم بهدف معاينة الحيازة الفعلية، فهذا المحضر ليس له تأسيس قانوني على الملكية التامة للمكتتب،كما أن الحيازة لها دور قانوني أثناء الإجراء الأول، وليس لها أي دور على الأعمال اللاحقة، ولكن والحال أن هناك عقد بيع على التصاميم مشهر وبيان وصفي مشهر مسبقا، فكيف يتحول إلى عقد نهائي يؤشر عليه طبقا لأوضاع السجل في البطاقات العقارية ويسلم على إثره دفتر عقاري.

ونتيجة لذلك يتضح وجود خلل ضمن أحكام السجل العقاري نظرا لعدم إحتواه على أسس قوية تجعله متكيفا مع هكذا أوضاع، أو حتى تلك التي لا تقررها القوانين الخاصة، والتي لا نجد لها إنسجاما وإستيعابا وتكيفا مع قواعد السجل العقاري، فكل هذه الحالات تدل على ضعف البناء القانوني للسجل العقاري[1] .

[1]راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق 223.

خلاصة الفصل الأول:

أفرز تطبيق الإجراء الأول في الواقع العملي إشكالات من الناحية المادية ومن الناحية القانونية، فبالنسبة للأولى تمثلت في ظهوروضع المجهول والذي فرض تماما على الإجراء الأول رغم عدم النص صراحة عليه ضمن نصوص السجل العقاري، حيث عجزت هذه الأخيرة عن تسويته رغم وجود بعض التنظيمات، أظف إلى ذلك الغموض الذي يتسم به وضع المجهول من حيث تصدي قواعد السجل العقاري لتسوية الحالات القانونية له، فضلا عن هشاشة وعدم تأمين الحقوق العينية العقارية المقيدة بالسجل العقاري، وذلم من خلال إقرار قابلية الطعن في الترقيم النهائي وهو مايكون له بالغ التأثير على أمن الحقوق وإستقراراها ومن على قيمة السجل العقاري .

أما عن الثانية حددنا في البداية المفهوم القانوني للوحدة العقارية، ورأينا بأن المشرع لم يستقر بشأن الوحدة العقارية عند مصطلح واحد وربط مدلولها بالجاني القانوني أكثر من المادي، وتطرقنا للجانب الموضوعي لمبدأ التخصيص والذي يعد ركيزة في نظام الشهر العيني وأساس الإيداع هل هو الوحدة العقارية أم القسم، ورأينا كذلك مدى إستيعاب الإجراء الأول لتأسيس السجل العقاري لأوضاع الملكية العقارية، فضلا عن وجود حالات مستحدثة بأحكام خاصة لم تؤطرها قواعد السجل العقاري، ومنه تبقى أوضاع مفلتة منه تماما من الناحية القانونية وحتى في نطاقها المادي، مما يستوجب معه تحديث قواعد السجل العقاري لإستيعاب كافة الأوضاع المتعلقة بالملكية العقارية .

الفصل الثاني:

كيفية الفصل في الإشكالات التي يثيرها نظام الشهر العيني الجزائري

إن تطبيق نظام الشهر العيني على أرض الوقائع قد أفرز أوضاعا مختلفة سبق وأن تطرقنا إليها في الفصل الأول من هذه الدراسة، إتسمت بأنها إشكالات وجب التصدي لها وجوبا عن طريق المراجعة الإدارية، بما يكفل الحقوق، ويتضمن تعريفا واضحا بالعقارات، بغية تصحيح وإستدراك مختلف الإخلالات المسجلة، لكن هذا لا يمنع وجود العديد من النزاعات التي تصاحب تأسيس الشهر العيني خاصة في إجرائه الأول، ثم في أعماله اللاحقة، وأن الآليات التي يضعها الشهر العيني خاصة في الجزائر من قواعد قانونية وتنظيمية، لم توفر الحد الكبير لفض هذه النزاعات، بل إن القواعد السابق ذكرها ينتابها الغموض، مما جعل السجل العقاري لم يتأسس تماما، وفي نفس الوقت أن آلاف القضايا والمنازعات لم تجد لها حلولا إدارية، فإنتقلت إلى المرحلة الموالية وهي القضاء، فيتنوع هذا الأخير مابين قضاء عقاري يختص بالفصل في الحقوق العقارية، وما بين قضاء إداري هدفه حماية مبدأ المشروعية، ومن خلال هذا قمنا بتقسيم هدا الفصل إلى مبحثين، خصصنا المبحث الأول للتسوية الإدارية للإشكالات التي يثيرها نظام الشهر العيني الجزائري، أما المبحث الثاني تطرقنا فيه للتسوية القضائية للإشكالات التي يثيرها نظام الشهر العيني الجزائري .

المبحث الأول: التسوية الإدارية للإشكالات التي يثيرها نظام الشهر العيني الجزائري

نتجت عديد الإشكالات سواء من الناحية القانونية، أو من الناحية المادية، حيث أضحت تمثل إشكالا حقيقيا عجزت نصوص السجل العقاري على تسويته، رغم وجود بعض اللوائح التنظيمية لجأت إليها الإدارة لإمتصاص مظاهرهذا العجز، لذا إرتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين نخصص الأول لتسوية أوضاع المجهول والأملاك غير المطالب بها، وفي مطلب ثان إلى تسوية بعض العمليات الإستثنائية الخاصة.

المطلب الأول: تسوية أوضاع المجهول والأملاك غير المطالب بها

خلف وضع المجهول مشاكل عديدة وهو ما دفع إدارة الأملاك الوطنية، للتدخل عن طريق التنظيم لإمتصاص هذه الحالات، وتدارك الإختلالات المسجلة ميدانيا، وعليه نتطرق في هذا المطلب إلى تسوية أوضاع المجهول قبل صدور قانون المالية سنة 2018 الفرع الأول، ثم تسوية وضعية الأملاك غير المطالب بها خلال عمليات المسح بعد صدور قانون المالية لسنة 2018 (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تسوية أوضاع المجهول قبل صدور قانون المالية لسنة 2018

نتناول في هذا الفرع أولا إلى تسوية وضعية الملكيات العقارية التي يوجد بشأنها سندات ملكية مشهرة، ثم للوضعيات المماثلة، ولكن في غياب حقوق مشهرة، ، ثم ثالثا إلى تسوية وضعية العقارات التي لم يطالب بها في ظل قانون المالية لسنة 2015 .

أولا: تسوية وضعية الملكيات العقارية ذات السندات المشهرة في إطار المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 - 05 - 2003

تدخلت المديرية العامة للأملاك الوطنية للتكفل بهذه الوضعيات، فأصدرت المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 - 05 - 2003 بهدف تحديد كيفيات وإجراءات تسوية الملكيات العقارية التي يوجد بشأنها سندات ملكية مشهرة، وهو الشيء الذي نتطرق إليه في النقاط التالية :

1- التكفل بطلب التسوية: حددت المذكرة السابقة الذكر مجموعة من الإجراءات الواجب إتباعها بغية التكفل بطلب التسوية والمتمثلة في :

أ- إيداع طلب التسوية: يودع طلب الترقيم العقاري مباشرة لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا[1]، ويقدم الطلب على ورقتين في نسختين، نسخة منهما تمهر بختم المصلحة وبتاريخ الإيداع للمعني، مع ضرورة إرفاق الطلب بنسخة من السند القانوني للملكية وعند الإقتضاء فريضة[2].

ب- دراسة طلب التسوية: يقوم المحافظ العقاري بدراسة الطلب المودع لديه، والقيام بالبحث في الملف المقدم أمامه عند سند الملكية العقارية، وأن الملكية العقارية لا تثبت إلا بموجب عقد رسمي مشهر طبقا للمادة 29 من القانون 90 - 25 المؤرخ في 18- 11- 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم [3]، هذا من جهة، ومن جهة أخرى التحقق من العقار ويكون ذلك حسب الإجراءات التالية:

- التأكد من سند الملكية: إن أول إجراء يقوم به المحافظ العقاري هو التحقق من أن سند الملكية قد أشهر فعلا، من خلال الرجوع إلى البطاقة العقارية للتأكد من وجود إجراء عقاري منجز بشأن سند الملكية المقدم، هذا فيما يخص الحقوق المشهرة، بالمحافظة العقارية المعنية[4]، أما إذا تعلق الأمر بسند ملكية مشهر قبل الأول من مارس 1961 في محافظة عقارية أخرى في نفس الولاية أو في ولاية أخرى، في هذه الحالة يتعين التحقق من الوضعية القانونية للعقار المستدل عليه بالسند المقدم وذلك من تاريخ إشهار السند إلى غاية 28 - 02 - 1961، ويتأتى هذا التحقق بمناسبة أي طلب مودع، عن طريق طلب المحافظ العقاري المعلومات مباشرة من مدير الحفظ العقاري الذي يرأسه مباشرة، حيث يباشر هذا الأخير وعلى وجه الإستعجال عملية البحث والتحقق .

- التحقق من العقار: إن تحديد العقار على مخطط مسح الأراضي يعد هدفا في حد ذاته، حيث يسهل بعد معاينة مشتملاته ومحتوياته المادية، ومعرفة مراجعه المسحية أي إستخراج رقم القسم الذي ينتمي إليه، ومجموعة الملكية المحدد بها [5]، فهناك بعض العقارات يكون من السهل التعرف عليها وتحديدها على مخطط مسح الأراضي، كحالة الشقق المتواجدة في البنايات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة، فهذه الأخيرة تحدد بواسطة الجدول الوصفي للتقسيم المشهر مسبقا، كما هو الشأن بالنسبة للعقارات المباعة

[1] - راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 227.

[2] -- انظر التعليمة رقم 2421 المؤرخة في 03 - 05 - 2003 السالفة الذكر الفقرة أ - 1.

[3]- راجع في ذلك، مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 308.

[4] - انظر الفقرة 2 - 1 من التعليمة السالفة الذكر.

راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 227..

[5]- راجع في ذلك: المرجع نفسه، ص 228 .

في إطار القانون 81 - 01 المؤرخ في 07 - 02 - 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية العمومية[1].

وفي حالات أخرى تعتبر عملية تحديد العقار في سند الملكية المعد قبل إنجاز مسح الأراضي العام، صعبة بل حتى مستحيلة على مستوى المحافظة العقارية، لذلك تقوم مصالح مسح الأراضي لعملية التحديد[2].

ومن ثمة التحقق ما إن كانت للدولة حقوق عليه، بإعتبار أن عملية الترقيم في حساب مجهول يعد قرينة على ملكية الدولة للعقارات الممسوحة غير المطالب بها ويتم التعرف على مالكيها خلال عملية المسح الميداني[3].

وعليه يعود لمدير أملاك الدولة المختص إقليميا أن يبدي موقفه في الموضوع، غير أنه يتعين التمييز في هذا المجال، بين السندات المشهرة بعد 25 مارس 1976 تاريخ دخول الأمر 75 - 74 المؤرخ في 12 - 11 - 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيز التطبيق أي تاريخ 25 - 03 - 1976:

- وجوب الحصول على رأي مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، عندما تكون سندات الملكية مشهرة قبل 25 - 03 - 1976، حيث يقتصر التحقيق حول أحقية الدولة فقط على العقارات المنجزة عليها سندات ملكية مشهرة قبل هذا التاريخ، للتحقق من أي واقعة قانونية، أو وجود عقد رسمي ناقل للملكية لفائدة الدولة غير مشهر، تم في ظل نظام الشهر الشخصي كون إجراء الشهر العقاري السائد آنذاك إختياري .

- عدم لزوم الحصول على رأي مدير أملاك الدولة، ومنه يكون التحقيق في أحقية ملكيتها للدولة غير ضروري عندما تكون سندات الملكية مشهرة بعد تاريخ 25 - 03 - 1976، حيث تكون لهذه السندات الحجية المطلقة ضد الكل ما لم تفقد حداثتها بفعل إشهارات لاحقة .

2 - سير إجراءات التسوية: حيث تسير العملية كما يلي :

أ- تسوية العقار المحدد : عندما يمكن تحديد العقار من قبل المحافظ العقاري إستنادا إلى مخطط المسح بكل وضوح، ودون سبب، فيتأكد له توافق سند الملكية مع العقار، وعدم ضرورة الإتصال بمصالح أملاك الدولة كون سند الملكية مشهر بعد تاريخ 25 - 03 - 1976، من خلال ما توفر لديه على مستوى

[3]- جريدة رسمية، عدد06 المؤرخة في 10 - 02 - 1981.

[4] - انظر التعليمة رقم 2421 المؤرخة في 03 - 05 - 2003 السالفة الذكر، الفقرة 2 - 2 - 1.

[3]- انظر التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 - 05 - 1998 السالفة الذكر، الفقرة 2 - 2 - 5 .

المحافظة العقارية، يشرع في القيام بإجراء الترقيم العقاري في السجل العقاري بإسم العارض، حيث يتعين عليه إعداد وتسليم الدفتر العقاري لصاحبه خلال الثمانية (08) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب، مع الأخذ في الحسبان مدة طلب المعلومات بين المحافظة العقارية المختصة إقليميا والمحافظة العقارية الأم[1].

ب- تسوية العقار غير المحدد : قد يكون تحديد موقع العقار على مخطط مسح الأراضي من خلال فحص تقني تكتفي فيه مصالح مسح الأراضي بالقيام به على مستوى المكتب فقط، غير أن بعض الحالات تتطلب تدخل هذه المصالح ميدانيا بالإنتقال إلى الأماكن، حيث يبلغ العارض بإشعار مرور فرق المسح، من أجل التعرف في عين المكان على حدود العقار، ومعاينة مشتملاته ومطابقة ذلك مع التعيين الوارد ضمن سند الملكية، حيث يمكن للعارض إتمام تعيين العقار لأعضاء الفرقة في حال وقوع تغييرات على محتوياته لاحقة بتاريخ إعداد عقد الملكية[2].

بالإضافة إلى أن مجموعة الملكية التي لا تظهر كوحدة عقارية على مخطط مسح الأراضي تتطلب إجراء حدود حضوري[3]، حيث يقع على عاتق مصالح المسح ومن دون دفع مصاريف إعداد وثيقة القياس لضبط حدود مجموعة الملكية بالنظر إلى باقي مجموعات الملكية وإعطائها مراجع مسح جديدة، إذ يجب تضمين الإرسال الموجه إلى المحافظة العقارية أيضا التحقيق ووثيقة القياس .

بإستلام المحافظ العقاري عناصر التحقيق المزودة من طرف مسح الأراضي وأملاك الدولة، يشرع المحافظ العقاري بالترقيم العقاري بإسم العارض وإعداد الدفتر العقاري خلال مدة ثمانية (08) أيام التي تلي تاريخ تلقي المعلومات المطلوبة من مصلحتي مسح الأراضي وأملاك الدولة[4]، وتخلف هذه الأخيرة عن الرد خلال المدة المحددة، يجعل العقار في حكم الملكية الخاصة، ويقع ذلك تحت مسؤولية مدير أملاك الدولة، أما إن بينت نتائج التحقيق أن العقار محل طلب التسوية ينتمي للأملاك التابعة للدولة، فإنه يتعين على المحافظ العقاري ودون تأخير إعداد الدفتر العقاري وتسليمه إلى مدير أملاك الدولة، هذا الأخير يجب عليه إسترجاع العقار المعني والعمل على تسييره وفق ما ينص عليه تشريع الأملاك الوطنية .

---

[1]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 228.

[2]- راجع في ذلك: المرجع نفسه، ص 229.

[3]- انظر التعليمة رقم 2421 المؤرخة في 03 - 05 - 2003، السالفة الذكر، الفقرة ب - 2 .

[4]- انظر الفقرة ب - 4 من التعليمة السالفة الذكر.

وقد ذكرت هذه المذكرة مواعيد أكدت الحرص على إحترامها، لضمان حسن تنفيذها، فعندما يقتضي الأمر من المحافظ العقاري الإتصال بمصلحتي مسح الأراضي وأملاك الدولة، يجب أن يتم ذلك مرة في الأسبوع لمجموع الطلبات المستلمة خلال هذه المدة، يرسل من خلالها نسخ من الطلبات المودعة لديه مرفقة بنسخ من سندات الملكية، وإقتضاءا مدعمة بالمخططات القديمة[1].

وتكون الردود المطلوبة والتي يتوجب إعطاؤها بالمحافظة العقارية خلال خمسة عشر (15) يوما، من تاريخ طلبها منهم، وذلك لتجنب تعطيل سير عملية التسوية، وتمكين المحافظ العقاري من التكفل بطلبات المعنيين وخصهم بالإجراء المناسب ضمن الآجال المقررة[2].

ثانيا: تسوية وضعية العقارات المفتقدة لحقوق مشهرة في إطار التعليمة رقم 4618 [3]

أقرت المديرية العامة للأملاك الوطنية بموجب هذه المذكرة بخطورة الوضعية الناجمة عن العدد غير المقبول والهائل للعقارات المدرجة في حساب المجهول بالنسبة للمناطق المسموحة، وذكرت هذه المذكرة في حيثياتها أن السبب في تسجيل العقارات في حساب المجهول يرجع إلى حالتين: الأولى أن يكون صاحب الحيازة غائبا وقت عملية التحقيق الميداني، والحالة الثانية هي عدم تحلي فرق المسح بالجدية اللازمة في مهامها المتمثلة في الإنتقال إلى العقار وترك الإشعارات لأصحاب الحقوق، وبالتالي يجب على الإدارة التكفل بتسوية وضعية هذه العقارات من خلال تطهيرها من هذا الحساب[4].

وسنتطرق لكيفية التكفل بطلبات التسوية ضمن هذه المذكرة، وذلك في النقاط التالية :

1 ـ نطاق التسوية: حتى تتم دراسة طلبات التسوية لابد من توفر شروط موضوعية معينة للإستفادة من الترقيم العقاري في السجل العقاري حسب الحالة، وهنا نميز بين الحالات التي تنتج عن رخص طلبات الإعتراف بصفة المالك أو لحائز، والتي تكون إما :

ـ صاحب الطلب يحوز سند معترف به قانونا لاثبات حق الملكية، لم يتم إشهاره .

ـ صاحب الطلب يحوز سند غير كاف لإثبات حق الملكية .

---

[1]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 230 .

[2]- انظر التعليمة رقم 2421 المؤرخة في 03 - 05 - 2003، السالفة الذكر، الفقرة ب - 5.

[3]- المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 - 09 - 2004 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المنشورة بمجموعة النصوص القانونية للأملاك الوطنية، سنة 2004، ص 97.

[4]- راجع في ذلك: عثمان حويذق ، المرجع السابق، ص 264 .

ـ صاحب الطلب لا يحوز أي سند ملكية[1] .

أ- وجود سند غير مشهر له حجية قانونية: تعطي المادة 12 من المرسوم رقم 76 ـ 63 المعدل والمتمم السالف الذكر، الحق في الإستفادة من الترقيم العقاري النهائي على العقارات لمالكيها الذين يحوزون سندات أو عقود أو كل الوثائق المطلوبة قانونا، بموجب التشريع المعمول به في مجال إثبات الملكية العقارية، لذلك فإن طلبات الترقيم العقاري المؤسسة على سندات لها حجيتها القانونية في مجال الملكية العقارية، تعتبر دليلا على وجود حق الملكية، وهذه السندات قد تكون معدة في الشكل الرسمي أو أنها عرفية ولم يتم إجراء الإشهار العقاري بشأنها[2]، والتي نوضحها كما يلي :

ـ السندات الرسمية: وتعني هذه الطائفة من العقود المنشئة، الناقلة، المصرحة، أو المعدلة للحقوق العينية العقارية، والأحكام القضائية المنشئة، الناقلة، المصرحة، المثبتة أو المعدلة للحقوق العينية العقارية، والمعدة قبل صدور المرسوم رقم 76 ـ 63 السالف الذكر، والتي لم تقدم لإستيفاء إجراءات الإشهار بسبب الطبيعة الإختيارية له آنذاك [3]، حيث أن هذه السندات تشكل دليلا على وجود حق الملكية وأن أصحابها لو كانوا حاضرين في الميدان خلال عمليات المسح لإستفادوا طبقا لأحكام المادة 12 من المرسوم رقم 76 ـ 63 السالف الذكر من ترقيم نهائي، بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية[4]، وتشمل هذه العقود في مجملها العقود المعدة قبل الفاتح جانفي 1970[5] ، لذلك يمكن الإستناد لبعض السندات ليس من أجل إثبات حق الملكية وإنما لإثبات واقعة الحيازة[6]، ويتعلق الأمر كذلك بالعقود المعدة المعدة من طرف كتاب الضبط الموثقين والقضاة الموثقين وفقا للنظام المعمول به سابقا، وأيضا القضاة الشرعيين [7] ، المعترف لها بطابعها وحجيتها آنذاك، وهو ما سايره القضاء في تطبيقاته لاحقا[8].

---

[1]- انظر التعليمة رقم 4618 المؤرخة في 04 ـ 09 ـ 2004، السالفة الذكر، فقرة أ ـ 1.

[2]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 231 .

[3] - راجع في ذلك: المرجع السابق، ص 231 .

[4]- انظر المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 ـ 09 ـ 2004، الفقرة رقم 1 ـ 1 السالفة الذكر.

[5]- يمثل هذا التاريخ دخول الأمر رقم 70 ـ 91 المؤرخ في 15 ـ 12 ـ 1970 المتعلق بالتوثيق حيز التطبيق .

[6]- راجع في ذلك: لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2011 ـ 2012، ص 125.

[7]- راجع في ذلك جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 47 .

ـ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، ص 106.

[8]- انظر القرار رقم 40097 المؤرخ في 03 ـ 06 ـ 1989 حيث جاء فيه: " من المستقر عليه فقها وقضاءا ... أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسي نفس طابع الرسمية الذي تكتسيه العقود المحررة من قبل الأعوان العموميين

- السندات غير الرسمية: وتعرف هذه الفئة من العقود إنتشارا واسعا لطبيعة المعاملات والإثبات آنذاك، كون أن مبدأ الرضائية هو الذي كان يطبع المعاملات العقارية في تلك الحقبة الزمنية[1]، حيث يقوم الأطراف بتحريرها من دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي، وهذه العقود لها الحجية القانونية في نقل الحقوق العينية العقارية، عندما تنصب على العقارات التي يجوز التعامل فيها [2]، إذ نصت المادة 89 من المرسوم رقم 76 - 63 المعدل والمتمم السالف الذكر، على إعفاء هذه العقود من قاعدة الشهر المسبق، عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند إكتسب تاريخا ثابتا قبل الأول جانفي 1971، ويكون التاريخ ثابتا بتوافر الحالات التي أوردتها المادة 328 من القانون المدني، كل هذه العقود تعد إستثناء من قاعدة الأثر النسبي، ولا يتعين سوى إبراز التعيين الدقيق للعقار المعني وكذا كل الأشخاص المذكورين فيها بدون إستثناء (الأطراف المتعاقدة، الشهود عند الاقتضاء).

ب- وجود سند غير كاف لإثبات الملكية العقارية: يمكن الإعتماد على سندات عقارية غير كافية للإثبات في مجال الملكية العقارية، غير أنه وبالنظر لما تحتويه هذه السندات من عناصر بالرغم من تاريخها بعد الفاتح جانفي 1971، يمكن لها أن تكون أساس لترقيم عقاري يتم بناءا على العقود العرفية المتعلقة بإقتناء لحقوق عقارية، أو تبادل أو قسمة، يتضمن البعض منهم تاريخ ثابت، والبعض الآخر يمكن أن يكشف بعد فحص مدقق، قرائن قوية تدل على تاريخ إعدادها [3] ، وتأخذ هذه السندات إحدى الحالتين :

- عقود عرفية معدة قبل مسح الأراضي العام، بالنظر لتاريخها الثابت: ويتعلق الأمر بالعقود العرفية الثابتة التاريخ من خلال ثبوت تسجيلها، والتي تم تسجيلها في الفترة الممتدة من جوان 1983 وديسمبر 1992 [4]، كما يمكن أن يكون التاريخ ثابتا بمفهوم المادة 328 من القانون المدني والمذكورة آنفا، على أن يكون التاريخ الثابت للعقد العرفي سابق لتاريخ عمليات المسح الميداني للأراضي المباشر من قبل فرق المسح .

وتعد عنوانا على صحة ما يفرغ فيها من إتفاقات، وما تنص عليه من تواريخ بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير أو معاكس لفحواها " راجع في ذلك. حمدي باشا عمر، عقود التبرعات، بدون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 84.

[1]- راجع في ذلك: حمدي باشا عمر، عقود التبرعات، المرجع السابق، ص 84.

[2] - راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 232 .

[3]- راجع في ذلك: لبيض ليلى المرجع السابق، ص 127.

[4]- حيث أنه وبموجب قانون المالية التكميلي لسنة 1983، وبموجب المادة 178 - 5 منه قد تم النص على تسجيل العقود العرفية، إلى من إلغائه بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 1992، بموجب المادة 63 منه، وذلك لعديد المشاكل التي أفرزتها المعاملات العرفية في الواقع العملي، راجع في ذلك: حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 139.

- عقود عرفية معدة من قبل مسح الأراضي العام بالنظر لتاريخها المفترض: قد لايكون للعقد العرفي تاريخ ثابت، غير أن الفحص الدقيق له، يمكن إستخلاص تاريخه من خلال الملاحظة بأن العقار محل طلب التسوية يقع بجانب أو في جوار وحدات عقارية، قد تم مسحها وترقيمها ترقيما عقاريا مؤقتا على إختلاف مدة الترقيم، بإسم أشخاص يحوزون عقود عرفية، قد تضمنت أو لم تتضمن تاريخا ثابتا، مما مكن هؤلاء من تحصلهم على الدفاتر العقارية أو هم بصدد ذلك، لكن الشيء الأكيد في دراسته طلبات التسوية الموافقة لهذه الحالة هو التثبت من أن التاريخ المفترض للعقد العرفي بعد تحديده، سابق للعمليات الميدانية لمسح الأراضي[1].

ج- غياب سند الملكية: ذكرنا في الفصل الأول من هذا البحث، أن غالبية الجزائريين لا يملكون سندات عقارية تثبت ملكياتهم، وهو الأمر الذي يظهر بصورة كبيرة بمناسبة تلقي طلبات العارضين للتسوية في غياب أي سند للملكية، وهذه الوضعيات من الصعب جدا فحصها، لهذا السبب يجب بذل أقصى حد من العناية عند التكفل بها .

ففي هذه الحالات على المحافظ العقاري القيام بتحقيقات عقارية جديدة وفعلية للتأكد من أن أصحاب الطلب يمارس حيازة حقيقية، منذ على الأقل يوم شروع فرق المسح في تحديد مجموعة الملكية المعنية، والتي يمكن أن يطالب العارض، بحق ملكيتها في مجمل مساحتها أو تلك المتواجدة ضمن وحدة عقارية أكبر مساحة[2].

حيث يجب التحري ومعاينة المكان بما يسمح بالتعرف على وقائع الحيازة الدالة على موافقتها للشروط المحددة قانونا، بمعنى حيازة مستمرة غير منقطعة، هادئة وعلنية[3]، على أن يدعم العارض طلبه بإشهاد عن هذه الحيازة، مشفوعا بشهادة شخصين، مصرح به لدى موثق، هذا الإشهاد المطلوب لا يوجد ضمن قائمة الوثائق المعتمدة التي يمكن للموثق إعدادها، وإدراجه بهذه الكيفية ضمن مذكرة إدارة الأملاك الوطنية، يبين بصعوبة التعامل والتحقيق في هذه الحالة .

2- إجراءات التسوية: حيث تسير عملية التحقيق كمايلي:

---

[1]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 233 .

[2]- راجع في ذلك: لبيض ليلى، المرجع السابق، ص 127 - 128.

[3]- راجع في ذلك: أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء 9، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1968، ص 840 وما يليها.

- ميسون زهوين، إكتساب المكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة ماجستير كلية الحقوق، جامعة الإخوة، الاسكندرية، منتوري قسنطينة، الجزائر، 2006 - 2008، ص 10 وما يليها.

أ- إيداع طلب التسوية: يوجه طلب الترقيم العقاري إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا، ويكون الطلب على ورق عادي في مقابل وصل إيداع بختم المصلحة وبتاريخ إيداع الطلب، بعد تقييده في السجل الخاص المفتوح للعملية المرقم والمختوم الصفحات من طرف مدير الحفظ العقاري، يسلم الوصل للمعني أو لممثله عند الإقتضاء ، مع إرفاق نسخة من سند الملكية المستند عليه طلب الترقيم، في حالة وجوده بحوزة العارض .

ب- محضر طلب التسوية ومتابعته: يقوم مدير الحفظ العقاري فورإستلامه طلب الترقيم العقاري بتكليف المحافظ العقاري المختص إقليميا بالتحقيق في مدى توافق وتطابق عريضة طلب التسوية وما تضمنته من عناصر مع البيانات الواردة ضمن وثائق المسح، يتعين عليه وكإجراء تحفظي البحث فيما إذا كانت هناك إشهارات سابقة أولا، من شأنها كشف مدى تطابق محتوى السند الرسمي غير المشهر، المرفق بطلب التسوية، وهو ما يمكن أن يستدل عليه من خلال هذه الوثيقة ذاتها، والتي قد تتضمن علامة تتعلق بعقد مشهر من قبل، ويشكل بذلك تسلسل لإنتقال الملكية، وقد يبين حقوقا للغير على العقار بما فيها الدولة، مما يتطلب التعامل معه على هذا الأساس[1].

حيث وعلى ضوء نتيجة التحقيق المبدئي على مستوى المحافظة العقارية، وخلال مدة ثمانية (08) أيام من تاريخ إستلام طلب التسوية، يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة كل من مديري مسح الأراضي، وأملاك الدولة، ويكون رد كل من مصالح مسح الأراضي وأملاك الدولة لمدير الحفظ العقاري في حدود خمسة وأربعين (45) يوما، من تاريخ مراسلتهم، ويجب أن يكون تبادل الوثائق والطلبات بين مختلف المصالح المتداخلة في هذه العملية، عن طريق الإيداع المباشر للبريد المحمول مع ختم الإشعار بالإستلام .

ج- ترقيم العقارات: يقوم المحافظ العقاري وبأمر من مدير الحفظ العقاري، بترقيم العقار وإعداد الدفتر العقاري أو شهادة الترقيم المؤقت، حيث يتم ذلك خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إستلام مدير الحفظ العقاري للردود والمعلومات من طرف مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، حيث يكون :

- ترقيم نهائي: ويكون ذلك في حالة حيازة العارض على سند له حجية قانونية في إثبات الملكية العقارية، مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، ليكون بذلك متوافقا مع أحكام تأسيس السجل العقاري[2].

[1] - راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 235.

[2]- انظر المادة 12 من المرسوم 76 - 63 المعدل والمتمم السالف الذكر .

- ترقيم مؤقت: يستفيد العارض الذي يتحجج بسند عقاري غير كاف ولكنه مؤسس، من ترقيم مؤقت يكون حسب الحالة[1] :

* ترقيم عقاري لمدة أربعة (04) أشهر، إذا كان السند يبين حيازة تفوق خمسة عشر (15) سنة، يوم الحصول على المعلومات الناجمة عن التحقيقات التي قامت بها مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي .

* ترقيم عقاري مؤقت لمدة تعادل أجل سنتين، عند تعذر تحديد مدة الحيازة الممارسة، تحتسب مدة الترقيم إبتداءا من تاريخ إيداع وثائق المسح .

ثالثا : تسوية وضعية العقارات التي لم يطالب بها في ظل قانون المالية سنة 2015

إستحدث المشرع في إطار القانون رقم 14 - 10 المؤرخ في 30 - 12 - 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 في مادته 67، مادة جديدة تتمثل في المادة 23 مكرر تدرج بعد المادة 23 مباشرة من الأمر 75 - 74 السالف الذكر، والتي سبق وأن تطرقنا لنصها عند الحديث عن الأساس القانوني لوضع المجهول، والتي تشير إلى كل عقار لم يتقدم أي شخص للمطالبة بأحقيته في السجل العقاري إثر عملية المسح الميداني يخضع لترقيم عقاري خاص بصورة نهائية بإسم الدولة وخول الحق لكل شخص بعد عملية الترقيم النهائي للعقار بإسم الدولة إمكانية تقدمه أمام المحافظ العقاري، وقيدت هذه المادة أجل الإحتجاج بخمسة عشر (15) سنة تسري إبتداءا من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ونتيجة لذلك لا يمكن الإعتراض أو الإحتجاج ضد هذا الترقيم إداريا، إلا إذا كان الحائز يملك سندا مشهرا مثبت لحق الملكية[2]، وبالتالي نلاحظ أن هذه المادة ضيقت من حدود التسوية الإدارية لمثل هذه العقارات[3].

لقد خولت هذه المادة للمحافظ العقاري في حدود خمسة عشر (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح الحق في أن يعيد النظر في هذا الترقيم النهائي بعد عملية البحث والتحري عن صحة الإدعاء المقدم أمامه، ويستشف منه إذ عمل المحافظ العقاري وبمجرد إيداع الإحتجاج على مستواه وقبل دراسة

[1] - انظر المادتين 13 و14 من المرسوم السالف الذكر .

[2] - راجع في ذلك: مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 206.
- عثمان حويذق، المرجع السابق، ص 266.

[3] - هذا الأمر مخالف لنص المادة 16 من المرسوم 76 - 63 والتي أكدت أنه لا يمكن إعادة النظر في الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء، بالاضافة إلى نص المادة 12 من نفس المرسوم قد حصرت الحالات التي يستفيد أصحابها من ترقيم نهائي مباشرة، إن كانوا يحوزون سندات رسمية مثبتة للملكية ومشهرة، في حين أن المادة 23 مكرر أسندت العقارات المجهولة المالك. إلى الدولة وكترقيم نهائي مباشرة، وهذا تناقض صريح كذلك لنصوص قانونية سارية المفعول .

طلب المعني أن يستجيب إلى جملة من الشروط ينبغي أن يتقيد بها تتمثل في شروط قبلية وأخرى بعدية عليه مراعاتها :

1- الشروط القبلية والبعدية: وتتمثل فيمايلي:

أ- الشروط القبلية:

ـ أن يكون هناك عقار له حيزه في الوجود في منطقة ما تابعة لبلدية، لكن لم يكن محل مطالبة به إثر عملية المسح الميداني ولم يسجل في وثائق المسح المودعة بالمحافظة العقارية بإسم أي شخص .

ـ أن يكون العقار مرقم بإسم الدولة، ولم يمض عليه أجل خمسة عشر (15) سنة إبتداءا من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية .

ـ أن يقدم الشخص طلب إعادة ترقيم العقار بدلا من إبقاء الترقيم العقاري بإسم الدولة.

ـ أن يقدم الشخص طلب الإحتجاج بملف يودع أمام المحافظة العقارية .

ب- الشروط البعدية:

وتتمثل في قيام المعني بتقديم طلبه المتضمن إعادة النظر في الترقيم العقاري، بجعل العقار المرقم بإسم الدولة بإسمه بسبب عدم المطالبة به خلال عملية مسح الأراضي، ليقوم بعد ذلك المحافظ العقاري بدراسة هذا الطلب المشفوع بالملف الخاص بالعقار المعني، ويتحرى فيه للتأكد من صحة ما تضمنه هذا الطلب من عدمه، وينبغي أن يتأكد من أن مقدم الطلب له الصفة والمصلحة، وإذا تبين أن المعني بالأمر ممثلا عن الورثة، يتوجب عليه تقديم عقد الفريضة الخاصة بالشخص الهالك، وإذا كان هذا الشخص ينوب عن غيره في المطالبة، يجب إستحضار عقد وكالة وبخصوص الملف المشفوع بالطلب ينبغي على المحافظ العقاري أن يتحقق كما يلي :

2- دراسة الطلب: يتوجب على مدير الحفظ العقاري أن:

- التأكد من وجود سند ملكية قانوني: لقد ورد في نص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 عبارة " في حالة إحتجاج مبرر بسند ملكية قانوني "، يقع على المحافظ العقاري بناءا على هذه المادة، البحث في الملف المقدم أمامه عن سند الملكية العقارية حيث أن الملكية العقارية لا تثبت إلا بموجب عقد رسمي مشهر طبقا للمادة 29 من القانون 90 ـ 25 المؤرخ في 08 ـ 11 ـ 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم .

- التأكد من عدم وجود نزاع على العقار المطلوب من عدمه: ويكفي للتعرف على ذلك الإطلاع على ما هو مقيد بالبطاقة العقارية، ومن خلال شهر عريضة إفتتاح الدعوى بالمحافظة العقارية، كذلك من خلال مختلف الإعتراضات الموجهة إلى المحافظ العقاري، والتي يمكن أن يستشف منها المنازعة القائمة عليه، إذا تأكد هذا الأخير من عدم وجود نزاع بشأن العقار المعني والتحقق مع المصالح الإدارية المذكورة يعمل على أخذ رأي لجنة تتكون من مصالح المديرية الولائية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، بترقيم العقار المطالب به بإسم مقدم الطلب، وفي حالة العكس أي وجود نزاع أو أن مديرية أملاك الدولة أفادته بمعلومات تفيد أن العقار المطالب به قد كان محل تصرف من قبلها أو أن كله أو جزء منه تم نزعه للمنفعة العمومية، أو أن الحجج المقدمة تدعيما للملف لا تعتبر كسند ملكية مقبول قانونا، يصدر مقرر برفض الطلب وللمعني الطلب في المقرر طبقا للمادة 24 من الأمر 75 -74 السالف الذكر والتي تقضي بأن تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة .

الفرع الثاني: تسوية وضعية العقارات غير المطالب بها خلال عمليات مسح الأراضي بعد صدور قانون المالية لسنة 2018

مصطلح العقارات غير المطالب بها خلال عمليات مسح الأراضي أخذ أساسه التشريعي مؤخرا فقط بموجب المادة 23 مكرر، والتي أدرجت ضمن أحكام الأمر 75 - 74 السالف الذكر[1]، وأمام الصعوبات التي تواجه فرق المسح، بسبب غياب أصحاب الحقوق العينية العقارية أثناء أشغال عملية المسح الميداني، مما يحول دون تمكن فرق المسح من التعرف على الملاك أو الحائزين وتحديدهم بصفة دقيقة، تنص المادة 23 مكرر كما يلي :

" يسجل كل عقار تابع لخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ويرقم ترقيما مؤقتا خمس عشر (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

وفي 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 بالترقيم النهائي للعقار المطالب به بإسم مالكه.

[1]- تم إدراج هذه المادة ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم 75 - 74 بموجب المادة 67 من القانون رقم 14 - 10 السالف الذكر.

وفي حالة المطالبة على أساس سند ملكية 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، بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (02) بإسم 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 التحقيق. بعد إستنفاذ أجل خمس عشر (15) سنة المذكور أعلاه،

يرقم العقار نهائيا بإسم الدولة[1]، من خلال القراءة المتأنية لنص هذه المادة نجدها تحمل في طياتها أشياء إيجابية وأخرى سلبية (أولا)، بالإضافة إلى أن هذه المادة سطرت إجراءات للتكفل بمثل هذه الوضعية (ثانيا)، وهو ما سنتعرض له من خلال الآتي :

أولا : تحديد الملاحظات الإيجابية السلبية

تتمثل فيما يلي:

1- الملاحظات الإيجابية:

أ- أنها تتيح لأصحاب الحقوق مجال التسوية الإدارية لمثل هذه العقارات من أجل تطهيرها من هذا الحساب وترقيمها بإسمهم، دون عناء اللجوء إلى القضاء وإثقال كاهلهم بنزاعات يمكن تسويتها إداريا، بإعتبار أن هذه العقارات أدرجت كترقيم مؤقت لمدة (15) سنة في الحساب ولم تسند مباشرة للدولة .

ب- حدد المشرع مدة خمسة عشر (15) سنة، وهي المدة التي يبقى فيها العقار في حساب المجهول، بدلا من مدة السنتين التي جاءت بها التعليمة رقم 16[2] المؤرخة في 25 - 05 - 1998.

ج- أن الترقيم لا يسري بأثر رجعي حيث أن مدة السنتين للترقيم المؤقت لصاحب الطلب الذي لا يحوز سند مشهر وكان التحقيق إيجابي بالنسبة إليه تبدأ من تاريخ إيداع الطلب وليس إيداع وثائق المسح.

د- أن الأشخاص الذين لهم سندات رسمية مشهرة لهم الحق في التقدم بهذا الطلب خلال مدة خمسة عشر (15) سنة بشرط عدم وجود دعوى قضائية قائمة مقيدة بالبطاقة العقارية لهذا العقار، وبعد قيام المحافظ العقاري بعمليتي التحقيق والتحري، يقوم بترقيمه ترقيما نهائيا، بإسم مالكه، ونتيجة لذلك لا

[1]- هذا هو نص المادة 23 مكرر من الأمر 75 - 74، بعد تعديلها الذي تم بموجب المادة 89 من القانون رقم 17 - 11 المؤرخ في 27 - 12 - 2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018 .

[2]- راجع في ذلك التعليمة رقم 16، السالفة الذكر.

يضطر للقيام بجلسة الصلح، المنصوص عليها في نص المادة 15 من المرسوم 76 ـ 63 السالف الذكر، بل عليه تبليغ المستفيد بالترقيم المؤقت الذي ألغي بعد إسناد العقار إلى مالكه الحقيقي بموجب سند رسمي مشهر.

هـ- أن المحافظ العقاري هو الذي يقوم بدراسة الملفات المتضمنة تسوية وضعية العقارات المدرجة في هذا الحساب، والذي يقوم بعمليتي التحقيق والتحري بالتنسيق مع مصالح أملاك الدولة وإدارة مسح الأراضي[1].

2- الملاحظات السلبية:

أ- نصت المادة 23 مكرر المعدلة على أن هذه العقارات تسجل في حساب خاص يسمى العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، وهي نفسها العقارات المسجلة في حساب المجهول، فهذا التعديل مس تسمية هذا الحساب، مع أن المضمون بقي نفسه .

ب- أن هذه العقارات ترقم ترقيما مؤقتا في هذا الحساب لمدة خمسة عشر (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وهو ما يتعارض مع المواد 13 و14 من المرسوم 76 ـ 63 السالف الذكر، والتي تقر بوجود نوعين من الترقيم المؤقت، وهو ما يناقض المادتين المذكورتين أعلاه، فكان الأولى بالمشرع القيام بتعديل المرسوم عوض أن يقوم بتعديل الأمر 75 ـ 74 السالف الذكر[2].

ج- بموجب هذه المادة أسندت دراسة هذه الملفات للمحافظ العقاري، فكان من الأولى بالمشرع إسناد دراسة هذه الملفات إلى مديرية الحفظ العقاري، لأن مهام المحافظ كثيرة، وهو ما يعرقل السير الحسن للمحافظة العقارية، بالإضافة إلى توفر مصالح الحفظ العقاري على محققون ومفتشون يمكنهم الإطلاع على كل الوثائق الممسوكة على مستوى المحافظة العقارية، لذا كان على المشرع إسناد هذه العملية إلى مديرية الحفظ العقاري، لأن أغلب الملفات المتعلقة بالتطهير من حساب المجهول لا زالت عالقة على مستوى المديرية .

د- أعطت هذه المادة للمحافظ العقاري إمكانية النظر في الترقيم المؤقت لمدة خمسة عشر (15) سنة، للذين يحوزون سندات مشهرة، أما الذين يحوزون سندات غير مشهرة لهم الحق في تقديم الطلب خلال سنتين فقط من تاريخ إيداع الطلب، وبعد فوات أجل السنتين يرفض الطلب لأنه وقع خارج الآجال، ونتيجة لذلك إذا إنقضت مدة السنتين تبقى مدة (13) سنة في هذا الحساب، ليتم ترقيم العقار نهائيا بإسم

[1]- راجع في ذلك: عثمان حويذق، المرجع السابق، ص 271 .

[2] - راجع في ذلك: المرجع نفسه، ص 272.

الدولة، لكن السؤال المطروح ما الفائدة من ذلك، إذا كانت لم تمنح للحائزين الحق في المطالبة بتسوية وضعيتهم خلال هذه المدة، وبالتالي تبقى هذه العقارات طيلة مدة ثلاثة عشر (13) سنة في هذا الحساب دون إسنادها إلى حائزيها الأصليين، لذلك كان على المشرع القول بإمكانية تقديم الطلب طيلة مدة الترقيم المؤقت[1].

ثانيا: إجراءات التكفل بتسوية هذه الوضعية

نتعرض لهذا الأمر من خلال ما يلي:

1- نطاق التسوية: يتعلق نص المادة السالفة الذكر، بتسوية أوضاع الأملاك غير المطالب بها خلال عمليات مسح الأراضي الميدانية، والتي تعود ملكيتها أو حيازتها الفعلية لأشخاص القانون الخاص، وهذا أمر بديهي لأن أشخاص القانون العام يفترض أن أملاكهم معرفة ومحددة سلفا، فضلا عن ضمان تمثيلهم من فرق المسح الميداني، وبالتالي لا يطبق هذا الإجراء على العقارات التي تعود ملكيتها للدولة أو لإحدى الجماعات المحلية، أو لمؤسسة أو هيئة عمومية، أو تلك التي تدخل ضمن الأملاك الوقفية[2].

وتكون طلبات التسوية التي يمكن أخذها بعين الإعتبار، مدعمة بسندات ملكية مشهرة، أو سندات غير مشهرة، أو على أساس الحيازة الفعلية طبقا للتشريع المعمول به .

2- سير إجراءات التسوية: من مبادئ السجل العقاري أنه لا يسمح بإعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري النهائي، إلا عن طريق القضاء[3]، وكون هذا الأمر فيه إثقال لكاهل المواطنين والقضاء معا بمنازعات يمكن تسويتها بطرق إدارية، نتيجة لذلك تم إعادة النظر في المبدأ السالف الذكر، حيث تم النص على إنشاء حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي[4]، هذا الإجراء يرمي إلى تسجيل العقارات التابعة للخواص غير المطالب بها أثناء هذه العملية، ويرقم بذلك

[1]- راجع في ذلك: المرجع نفسه، ص 273 .

[2]- انظر المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05 - 04 - 2018 المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

[3]- من صدور القانون رقم 17 - 11 المؤرخ في 27 - 12 - 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، كانت طريقة تسوية المنازعات العقارية المتعلقة بمادة الترقيم العقاري بصورتيه المؤقت والنهائي يتم عن طريق القضاء، فالقضاء وحده الصلاحية في مساس الترقيم العقاري وإعادة النظر في ما تم ترقيمه من قبل المحافظ العقاري بخصوص الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية.

[4]- هذا الحساب حل محل حساب المجهول والذي لم يحقق الأهداف المرجوة بسبب التزايد المتضاعف بمرور السنين لعدد مجموعات الملكية المسجلة في حساب المجهول، وهو ما أكدته مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 4060 المؤرخة في 05 - 04 - 2018 السالف الذكر .

ترقيما مؤقتا لمدة خمسة عشر (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، ومنه يقوم المحافظ العقاري بإجراء الترقيم العقاري المناسب حسب طبيعة السند ومراعاة شرط الأجل، وبالتالي فإن سير العملية يتم تحت إشراف المدير الولائي للحفظ العقاري، وتكون إجراءات التسوية كالتالي :

أ- المطالبة بالترقيم على أساس وجود سند مشهر: في حالة ظهور شخص ما يدعي بوجود حقوق عقارية مشهرة ثابتة على عقار مسجل ضمن الحساب المذكور أعلاه، يقوم المحافظ العقاري بمجرد تلقيه الطلب المشفوع بسند ملكية المشهر، يقيد الطلب في السجل الخاص المفتوح للعملية، ويتأكد من تاريخ إستلام وثائق المسح التي ينتمي إليها العقار محل طلب التسوية[1].

والتحقق من الطلب بأنه لم يتعد أجل خمسة عشر (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح، مع التأكد من الحق العقاري المشهر ضمن مجموعة البطاقة العقارية على مستوى المحافظة العقارية أو على مستوى المحافظة العقارية الأم، والتأكد من أن العقار محل الطلب لم يكن محل دعوى قضائية، بالإضافة إلى قيام المحافظ العقاري بعد تأكده من توفر شروط التسوية[2]، من خلال طلب رأي من مصالح أملاك الدولة للتأكد إن كان يدخل ضمن ملكيتها أولا، والتي ينبغي أن يكون ردها في غضون شهرين من تاريخ إستلامها الطلب، بالإضافة إلى طلب رأي مديرية مسح الأراضي خلال ثمانية (08) أيام من تاريخ إستلام طلب التسوية بهدف تحديد العقار ومشتملاته ومطابقتها مع التعيين الوارد بالسند المقدم، كما يستغني المحافظ العقاري عن مراسلة مصالح المسح في حالة البنايات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة، نظرا لوجود جدول وصفي للتقسيم مشهر مدرج ضمن وثائق المسح، وفي حالة جزء من مجموعة ملكية تتكفل بالتأشير على وثيقة القياس المعدة من طرف مهندس خبير عقاري، بسعي من طالب التسوية وعلى نفقته، حيث تقدم مصالح المسح ردها في أجل شهر (01) من تاريخ إستلامها طلب المحافظ العقاري، ويبقى الجزء المتبقي من مجموعة الملكية مرقم في نفس الحساب ويخضع في تسويته نفس الخطوات المذكورة[3].

وفي حالة عدم وجود أي إعتراض يقوم المحافظ العقاري بالترقيم النهائي للعقار المطالب به بإسم مالكه، وفي حالة النتائج السلبية للتحقيق يبلغ المعني برفض طلب التسوية مع ذكر التسبيب .

---

[1] - راجع في ذلك: مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 235 .

- عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 238.

[2] - راجع في ذلك: مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 227 .

[3]- أنظر المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05 - 04 - 2018 السالفة الذكر لا سيما النقطة 1 - 2 .

ب- المطالبة بالترقيم على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة: قد تكون المطالبة بالترقيم العقاري على عقار غير مطالب به أثناء عمليات مسح الأراضي، يستند فيه الشخص إلى سند غير مشهر[1] ، أو على أساس الحيازة المنتجة لآثارها القانونية حسب التشريع المعمول به، ومراعاة أجل المطالبة والمحدد بسنتين (02) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى العقارية، حيث تتم مباشرة إجراءات التسوية تحت إشراف المدير الولائي للحفظ العقاري، عن طريق إيداع ملفات مدعمة بوثائق الهوية ونسخة من عقد الفريضة عند الإقتضاء، بطلب وفي أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ إستلام طلب التسوية، من المحافظ العقاري القيام بالتحريات المعهودة على مستوى المحافظة العقارية، للتأكد من عدم وجود سند مشهر على العقار المطالب به بإسم الطالب، وأن السند أو الوثيقة المستظهرة غير مستعملة في ترقيم مجموعة ملكية أخرى لفائدته، وبنفس الكيفيات والآجال السابقة تجري التحقيقات العقارية اللازمة على مستوى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، ويتم الرد على طلب المدير الولائي للحفظ العقاري ضمن نفس الآجال، وفي غياب أي عارض، يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (02) بإسم الطالب، يبدأ سريان مدته من تاريخ إيداع طلب الترقيم، أما في حالة الإعتراض على إجراء الترقيم المؤقت المبين أعلاه، فإن على المحافظ العقاري تسجيل الإعتراض ضمن سجل الإعتراضات، والتكفل به على النحو الذي جاءت به المادة 15 من المرسوم رقم 76 - 63 السالف الذكر[2].

وفي كل الأحوال وبإختلاف طبيعة المطالبة بالعقار، فإنه عندما تفضي نتائج التحقيقات المأمور بها، إلى تبعية العقار المطالب به إلى ملكية الدولة أو الجماعات المحلية، فإن هذا العقار يرقم وبصفة فورية ونهائية بإسم الجماعة الإقليمية المالكة حسب نتائج التحقيق المتوصل إليها، وتجدر الإشارة إلى أن إستنفاذ أجل خمسة عشر (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يؤدي إلى ترقيم العقار ترقيما نهائيا بإسم الدولة.

[1] - ويقصد بها تلك السندات المعدة في الشكل الرسمي أو العرفي ولها كامل الحجية ومعترف بها بالنسبة لإثبات حق الملكية الصادرة قبل صدور الأمر 75 - 74 الذي أضفى الطابع الإلزامي للشهر العقاري، بالإضافة إلى العقود والمحررات المعدة من طرف الموثقين، إلا أنهم لم يقوموا بشهر هذه العقود، ففي هذه الأخيرة أجازت المذكرة رقم 4060 الأخذ بهذه السندات شريطة توافقها مع البطاقة العقارية الممسوكة فيما يتعلق بأصل الملكية، كذلك الأحكام والقرارات القضائية الصادرة بعد صدور الأمر 75 - 74 ولم تشهر، كذلك العقود العرفية التي إكتسبت تاريخا ثابتا قبل الأول جانفي 1971، كذلك العقود العرفية التي إكتسبت تاريخا ثابتا ما بين جوان 1983 وديسمبر 1992.

[2]- انظر المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05 - 04 - 2018، السالفة الذكر، لاسيما النقطة 2 - 1.

لقد تطرقت المذكرة رقم 4060 السالفة الذكر إلى كيفية معالجة هذه الطلبات وفرقت بين ثلاث حالات :

الحالة الأولى: عندما يكون الطالب يحوز سندا رسميا مشهرا مثل عقد توثيقي محرر قبل صدور الأمر 75 - 74 أو حكم قضائي إكتسب حجية الأمر المقضي فيه، أو تلك العقود المحررة من طرف كتاب الضبط أو القضاة الشرعيين قبل صدور الأمر 70-90 المتضمن قانون التوثيق .

الحالة الثانية: المتعلقة بالعقود العرفية التي إكتسبت تاريخا قبل 01 - 01 - 1971 وفقا لأحكام المادة 328 من القانون المدني[1] .

الحالة الثالثة: المتعلقة بتقدير وقائع الحيازة المثارة من قبل العارض على أساس الوثائق المقدمة من طرفه كحالة وجود شهادات حيازة مشهرة بالمحافظة، وبالتالي متى مضى على هذه الحيازة أربعة عشر (14) سنة فإن هذا الأمر يؤكد بأن هذه الحيازة لها خمسة عشر (15) سنة، ومن ثمة قيام حق الملكية عن طريق التقادم المكسب .

أما إذا كان الطالب قدم سندا آخر غير شهادة الحيازة يقوم مدير الحفظ العقاري بإجراء مقارنة بين الوثيقة المقدمة والسندات المحفوظة على مستوى المحافظة العقارية التي إستفاد أصحابها بترقيمات عقارية لإستخلاص النتائج، تؤكد بأن الطالب بالفعل حائز لهذا العقار أم لا، كأن يرد إسمه باعتباره أحد الحائزين المجاورين عند ذكر الحدود في وثيقة الغير، إضافة إلى المعاينة الميدانية التي تقوم بها مصالح أملاك الدولة، لأن الحيازة القانونية هي تلك الحيازة التي يظهر فيها الحائز بمظهر المالك للعقار أو للحق العيني .

وللإشارة فإن المذكرة الاسالفة الذكر قد بينت كيفية التعامل إنتقاليا مع وضعية العقارات التي كانت مسجلة في حساب المجهول، حسب ما كان يجرى به العمل قبل صدور قانون المالية لسنة 2015،

[1] - رغم أن قاعدة ثبوت التاريخ منصوص عليها صراحة بموجب نص هذه المادة، إلا أن المحافظات العقارية لا تعترف إلا بحالة تسجيل العقد العرفي بإعتبار أن له تاريخا ثابتا، لأن التطبيق العملي قد دل على أن كثيرا من المحررات الثابتة التاريخ قبل 01 - 01 - 1971 مزورة ومصطنعة لذا جرى العمل في أغلبية المحافظات العقارية، على قصر عملية الشهر بطريق الايداع على المحررات التي تثبت تواريخها رسميا عن طريق التسجيل، ورغم ذلك المديرية العامة للأملاك الوطنية أكدت وبموجب المذكرة رقم 6124 المؤرخة في 17 - 12 - 1995 للسيد المحافظ العقاري لولاية تبسة بناءا على إستفسار وجهة هذا الأخير حول طريقة إثبات العقود العرفية والتي أكدت على ضرورة العمل بما ورد في المادة 328 من القانون المدني، راجع في ذلك حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، بدون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 19.

وإبتداءا من تاريخ دخول حيز التطبيق المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، حيث تضمنت ذلك معالجة الوضع كما يلي :

ـ بالنسبة للعقارات المسجلة في حساب المجهول قبل تاريخ 31-12-2014، يتم إدماجها في الحساب الجديد، ويتم تسويتها حسب الكيفيات التي جاءت بها المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، بإستثناء طلبات التسوية التي رفضت بسبب إنقضاء أجل التسوية، فإنها تستفيد من دراستها في ظل الأحكام الجديدة .

ـ أما بالنسبة للعقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقا لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، فإنه متى كانت هذه العقارات لا تؤول للتسوية أي عندما تكون ملكية مفترضة، فيجب تحويلها إلى الحساب الجديد الخاص بالعقارات غير المطالب بها أثناء مسح الأراضي، على أن يتم فرز مسبق لهذه العقارات على أساس إستمارة التحقيقات المسحية لتحويل العقارات التي أدمجت في حساب الدولة لعدم التعرف على مالكيها أو حائزيها فقط، ومن ثم يتم تطهير هذه العقارات وفق هذه المذكرة .

وفي الأخير ما يمكن قوله بأن المشرع الجزائري قد أصاب عندما قام بتعديل المادة 23 مكرر من الأمر 75 ـ 74 السالف ذكره، المستحدثة بموجب قانون المالية سنة 2015 من خلال نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، بالإضافة إلى التعليمة رقم 4060 المؤرخة في 05 - 04 - 2018 والتي بينت كيفية تطبيق المادة السالفة الذكر، فهذه التعليمة لا زالت حديثة حتى يمكن تحديد مدى نجاحها وإمتصاصها للمشاكل العملية المثارة بشأن العقارات المسجلة في هذا الحساب، ورغم كل هذه الإنتقادات الموجهة لهذه التعليمة السابق ذكرها، إلا أن لها جملة من المسائل الإيجابية، لو طبقت على أرض الواقع ستعطي الفرصة للكثير من الحائزين أو المالكين لتطهير عقاراتهم من هذا الحساب دون اللجوء إلى القضاء للمطالبة بعملية التسوية[1].

المطلب الثاني: تسوية بعض العمليات الخاصة والإستثنائية

لا يتوقف دور مصالح المسح بإنتهاء عملية مسح الأراضي في منطقة ما، بل يكون لها دور بعد إكتمال عملية تأسيس السجل العقاري يتمثل في تدارك بعض الأخطاء في حساب المساحات والتي تستوجب المراجعة والتسوية وفق الأطر التنظيمية المحددة لها، وهو ما سنتطرق إليه في الفرع الأول،

[1]- إذا تم تحويل العقارات إلى هذا الحساب، فإن مدة السنتين تكون قد إنتهت، وبالتالي لا يمكن طلب تسوية وضعية هذه العقارات، لأن الطلب يكون قد وقع خارج الآجال بالنسبة للأشخاص الذين ليس لهم سندات مشهرة، فهذا الإجراء لم يحقق الأهداف المرجوة منه، فكان من الأفضل أن يتم إحتساب مدة السنتين ابتداءا من تاريخ التحويل إلى الحساب الجديد حتى يتمكن الحائزون من تسوية وضعية عقاراتهم .

كما خصصنا الفرع الثاني لعملية تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري نظرا لإرتباطها الوثيق بتطهير وتسوية أوضاع الملكية العقارية بشكل تمهيدي لعملية المسح العام للأراضي .

الفرع الأول: تسوية الفوارق في المساحات

تسجل فرق المسح الميداني الكثير من الإختلافات المرفوعة من قبلها، والمساحات المبينة في سندات الملكية المقدمة من قبل أصحابها، وهو ما دفع الإدارة للتصدي لمثل هذه الحالات، عن طريق التنظيم، وهو ما سنراه فيما يلي :

أولا: تسوية فوارق المساحة في الملكيات العائد أصل ملكيتها للخواص

في حالة وجود فارق في المساحة المعاينة، بين ما هو موجود في سند الملكية قبل البدء في عمليات المسح الميداني، والمساحة المدونة في مصفوفة المسح، أي يفوق نسبة 20/1، ففي هذه الحالة لا يقوم المحافظ العقاري بإعداد وتسليم الدفتر العقاري للمالك، لذلك فمن الأولى التكفل بمثل هذه الوضعيات أثناء عملية المسح وخلال فترة الإيداع أو على مستوى لجنة المسح، دون إنتظار الإيداع النهائي لوثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية[1]، وعلى إثر هذه النقائص أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية التعليمة رقم 3883[2]، المؤرخة في 24 - 07 - 2004، والتي أقرت ما يلي :

1- تقديم طلب كتابي أو شفهي من طرف المالك، مدعما بنسخة من سند الملكية، يوجه إلى مدير مسح الأراضي مباشرة، أو من خلال الإتصال بالمحافظ العقاري المختص إقليميا .

2- عندما يوجه الطلب للمحافظ العقاري، يراسل هذا الأخير مديرية مسح الأراضي حول الموضوع، خلال الثلاث (03) أيام التي تلي تاريخ وصول عريضة المعني .

3- تقوم مصالح المسح بمجرد تلقيها طلب المعني أو مراسلة المحافظ العقاري لها، بإجراءات التحقيق، وذلك من خلال الخمسة عشر (15) يوما من تاريخ إتصالها بالطلب المقدم من المعني أو من خلال إتصال المحافظ العقاري .

[1]- راجع في ذلك: عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2009 - 2010، ص 146.

[2]- انظر التعليمة رقم 3883 المؤرخة في 24 -07- 2004 المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام وتسليم الدفاتر العقارية، أخطاء في القياس وحساب المساحات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

عندما تفضي التحقيقات إلى وجود خطأ في حساب المساحة، يجب تصحيحه، و يكون ذلك من خلال إيداع الأوراق الجديدة من مصفوفة مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية قبل إنقضاء خمسة عشر (15) يوم المحددة كأجل للتكفل بالإجراء المطلوب، لذلك يتعين على المحافظ العقاري القيام بالتصحيح اللازم على مستواه، على أساس الورقة الجديدة فقط من خلال الثمانية والأربعون (48) ساعة، ومنه إعداد الدفتر العقاري .

هذا وتجدر الإشارة إلى أنه قد يكتشف المعني هذا العيب، بعد أن يصبح الترقيم نهائي ويسلم الدفتر العقاري، وهنا لم يبق له إلا اللجوء للقضاء من أجل إستصدار قرار ينص على إعادة مسح القطعة الأرضية، كون الترقيمات النهائية لا يجوز الطعن فيها إلا أمام القضاء[1].

ثانيا: تسوية فوارق المساحة نتيجة توسع في الملكيات العقارية العائد أصل ملكيتها للدولة

وتخص هذه التسوية حالات التوسع على قطع أراضي يعود أصل ملكيتها للدولة، وأمام هذا الوضع سن المشرع أحكام تنظيمية[2] وقانونية[3]، لتسوية ذلك وهو ما تضمنته نص المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، أما وفيما يخص إجراءات التسوية التي أقرتها هذه المادة، قامت المديرية العامة للأملاك الوطنية بإصدار مذكرة [4]، بينت من خلالها الإجراءات الواجب إتباعها بشأن هذه التسوية من خلال الآتي:

1- نطاق التسوية: ويتمثل في النطاق المكاني والنطاق الزمني، أما عن المكاني فهو يخص الزيادة الملاحظة، على قطع أرضية يعود أصل ملكيتها للدولة ويتم التنازل عنها لفائدة الخواص، بموجب سندات ملكية مشهرة، لاسيما بمناسبة تكوين الإحتياطات العقارية لفائدة البلديات، أو التنازل عن الحضيرة العقارية التابعة للقطاع العام ... الخ، وفيما يخص النطاق الزمني فيشمل حالات فارق المساحة الملاحظ في وثائق المسح المعدة إبتداءا من تاريخ 02 -01- 2005، وكذا المعدة قبل تاريخ صدور المادة 47 والتي لم يصادق عليها عند تاريخ 02 -01- 2005 ومحضر لجنة المسح هو الدليل في ذلك.

2- شروط التسوية: وتتمثل في :

---

[1]- راجع في ذلك: بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 147.

[2]- انظر المذكرة رقم 3345 المؤرخة في 17 - 03 - 2016، المتعلقة بتطبيق المادة 47 من قانون المالية سنة 2005، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

[3] - القانون رقم 04 - 21 المؤرخ في 29 - 12 - 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، جريدة رسمية، عدد 85 مؤرخة في 30 - 12 - 2004 .

[4] - انظر المذكرة رقم 10787 المؤرخة في 29 - 11 - 2008 المتعلقة بكيفيات تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيرات سندات الملكية والقياسات المساحة، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

أ- يجب أن تخص التسوية حالات توسع على قطع أراضي يعود أصل ملكيتها للدولة، والتي نظرا لشكل القطعة الأرضية بمجملها وترتيب البنايات لا يمكن أن تتشكل قطع قابلة للإستعمال مما لا يترك للإدارة أي خيار سوى مباشرة إجراءات البيع للشاغل الحامل لسند الملكية لقاء ثمن يمثل القيمة التجارية الحالية يحدده مصالح أملاك الدولة[1].

ب- أن تكون هذه التسوية مقررة للجزء الزائد الذي لا تسمح قواعد التعمير والبناء بها بقابليته للبناء بشكل وحدة عقارية مستقلة، حيث بنيت المذكرة رقم 1642 المؤرخة في 17 -02- 2014[2]، المعيار المحدد لقطعة الأرض القابلة للبناء، والمتمثل في إتخاذ القطعة التي يسمح شكلها ومساحتها بتشييد بناية بصفة مستقلة عن العقار الأصلي، حيث أن قطعة الأرض الصالحة للبناء، هي القطعة التي يمكن أن تشكل وعاء عقاري صالح لإنجاز بنايات جديدة، وعليه تكون قابلة لأن تكون محل ترقيم على حدى بإسم الدولة.

3- إجراءات التسوية: تنطلق عملية التسوية من خلال قيام مصلحة مسح الأراضي حسب الوضعية الملاحظة بتحديد وحدتين عقاريتين الأولى تمثل المساحة المذكورة في سند الملكية والثانية الزيادة المسجلة، تسجل الوحدة العقارية التي تمثل المساحة المذكورة في سند الملكية بطبيعة الحال، وفي وثائق المسح بإسم الشاغل، أما عن الزيادة المسجلة في المساحة هناك إحتمال حالتين :

أ- فارق المساحة يمكن أن يشكل قطعة أرض قابلة للبناء حسب التنظيم المعمول به في مجال التعمير: فإذا كان كذلك يتعين تسجيل الوحدة العقارية المحدد ضمن مصفوفة مسح الأراضي بإسم الدولة[3].

ب- فارق المساحة لا يمكن أن يشكل قطعة أرض قابلة للبناء: في هذه الحالة تقوم مصالح مسح الأراضي بتسجيل الوحدة العقارية المكونة للمساحة الزائدة في وثائق المسح بإسم الشاغل صاحب سند الملكية، مع الإشارة في بطاقة التحقيق بأن الأمر يتعلق بمساحة زائدة معينة بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، وبناءا عليه ومتى يتمكن الشاغل من الإستفادة من هذه التسوية، يتم إبلاغه بالإمكانية الممنوحة له بموجب المادة المذكورة سلفا، لشراء المساحة الزائدة إن هو تقدم بطلب لهذا الغرض ضمن نماذج خاصة محددة لهذه العملية[4].

وفور تقدم الشاغل بطلب الشراء وفق النموذج الخاص به، يقوم مصالح أملاك الدولة بتحديد القيمة التجارية لفائض المساحة المسجل، مع مراعاة قواعد السوق العقاري، وكذلك ما قضت به المذكرة

[1] - انظر الفقرة رقم 01 من المذكرة رقم 10787 السالفة الذكر .

[2] - المذكرة رقم 1642 المؤرخة في 17 - 02 - 2014 المتعلقة بتطبيق أحكام المادة 47 من قانون المالية سنة 2005.

[3] - انظر الفقرة رقم 1 - 1 - 1 - من المذكرة السالفة الذكر.

[4]- انظر الفقرة رقم 1 - 1 - 2 - من المذكرة السالفة الذكر .

رقم 1005 المؤرخة في 03 -02- 2017[1]، في مجال التقييم، وعلى الشاغل في هذه الحالة تسديد سعر الشراء إما دفعة واحدة أو على دفعات لمدة تصل إلى عشر (10) سنوات بدون فوائد، وذلك حسب ما قضت به أحكام المادة 20 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 [2]، ويشرط للإستفادة من أحكام هذه المادة تقديم الشاغل لطلب صريح وفق النموذج المحدد يوجه إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، ونتيجة لذلك يقوم المحافظ العقاري بترقيم الوحدة العقارية مبدئيا ترقيما مؤقتا في إنتظار تقديم شهادة رفع اليد المسلمة من طرف مصالح أملاك الدولة بتقديمها يقوم المحافظ العقاري بمباشرة إجراءات الترقيم العقاري النهائي لصالح الشاغل، وفي حالة عدم تقديم الشاغل لهذه الشهادة في غضون سنتين (02) يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار نهائيا بإسم الدولة .

ثالثا: تسوية فوارق المساحة نتيجة خطأ إداري في الملكيات العقارية العائد أصل ملكيتها للدولة

يلاحظ خلال عمليات المسح الميداني للأراضي وجود فارق المساحة بالزيادة التي تفوق نسبة 20/1 المسموح بها، فتترتب عن خطأ إما في القياس وإما في حساب المساحة أو في التدوين[3]، حيث أن مثل هذه الحالات تمت ملاحظتها بشأن الأملاك العقارية المتنازل عنها في إطار الإحتياطات البلدية، لاسيما الأملاك التي تم التنازل عنها في إطار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 - 02 - 1981 المعدل والمتمم، المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي .

فإذا تأكد الخطأ الإداري في جانب الإدارة بناءا على المعاينة الميدانية للأماكن تتمحور أساسا حول عدم وجود نزاع حول حدود العقار، وعدم التوسع على حساب الملكيات العقارية المجاورة، تقوم مصالح أملاك الدولة بفحص للملف الذي تم التنازل على أساسه والمحفوظ على مستواها، ويتم التنازل على فارق المساحة بنفس الكيفيات السابقة بشأن تسوية فوارق المساحة في الملكيات العقارية العائد أصل ملكيتها للدولة نتيجة التوسع .

الفرع الثاني: تكوين سندات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري

وسنتطرق من خلال هذا الفرع إلى أهم جوانب هذا القانون، من جهة أنه جاء بهدف مسح وتسوية فورية بناءا على طلب مستقلة عن عمليات مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري، لإستيعاب

[1]- المذكرة رقم 1005 المؤرخة في 03 - 02 - 2011 المتعلقة بالتكفل بالفوارق في المساحات المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

[2] - القانون رقم 11 - 11 المؤرخ في 18 - 07 - 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية، عدد 40 مؤرخة في 20 - 07 - 2011 .

[3] -انظر الفقرة رقم 02 من المذكرة رقم 10787 السالفة الذكر.

التأخر المسجل في الإنجاز الكلي للمسح العام للأراضي لمجمل التراب الوطني، وبالتالي تطهير الوضعية العقارية بصفة نهائية .

أولا: مفهوم إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

نقوم أولا بتعريفه، ثم تحديد نطاق تطبيقه، ثم إستعراض إجراءاته.

1 ـ التعريف بإجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري: هو أداة تهدف إلى تطهير الوضعية العقارية[1]، يسمح وبصفة إختيارية لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار في المناطق غير الممسوحة، و بدون سند، أو بسند محرر قبل الأول مارس1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، أن يتقدم بطلب فتح تحقيق عقاري من أجل معاينة حق ملكيته إلى المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا وتسليمه سند ملكية[2].

2ـ نطاق تطبيق إجراء معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري: يطبق هذا القانون طبقا للمادة 02 منه على الأراضي التي لم تخضع لعملية مسح الأراضي، ويشمل هذا الإجراء العقارات التي لايحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، يستثني من مجال تطبيق هذا القانون حسب المادة 03 منه الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة عرش والأملاك الوقفية، ويتطلب تأسيس هذا الإجراء مجموعة من الشروط نذكرها على النحو التالي :

أ- وقوع العقار في منطقة غير مسموحة[3] .

ب- غياب السند أو أن سند الملكية محرر قبل 01 ـ 03 -1961 وتخص، السندات المحررة والمسلمة على إثر التحقيقات الجماعية التي تمت وفقا للقانون 26 -03- 1873، وكذا السندات المحررة والمسلمة وفقا للتحقيقات الجزئية والجماعية التي تضمنها قانون 16- 02 ـ 1897، بالإضافة إلى القانون 04-08- 1926، وعقود القضاة الشرعيين الخاضعة لقواعد الشريعة الإسلامية والتي أعطى لها النظام القانوني

[1]- انظر المادة 02 من القانون رقم 07 ـ 02 السالف الذكر .

[2]- انظر المادة 04 من القانون السالف الذكر .

[3] - بعد إتمام عملية المسح العقاري يصبح الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية العقارية، وهو ما أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرارر رقم 197920 المؤرخ في 28 ـ 06 ـ 2000 .

للملكية العقارية الحجية[1]، القرارات القضائية المنشئة، الناقلة، المصرحة، المثبتة، أو المعدلة للملكية العقارية الصادرة عن قضاة الهيئة القضائية والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه.

ج- أن يكون العقار من نوع الملك الخاص حيث لم يتم النص صراحة ضمن القانون 07 - 02 السالف الذكر، على هذا الشرط [2] .

ثانيا: تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري

ويتم ذلك من خلال المراحل التالية:

1- إجراءات فتح التحقيق العقاري: يكون طلب فتح التحقيق إما بصفة فردية، أو بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية[3].

أ- فتح التحقيق بصفة فردية: يوجه الطلب المحرر وفق النموذج المحدد له إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، يبين فيه على الخصوص[4]، الإسم واللقب وإسم الأب وتاريخ ومكان الولادة والجنسية والمهنة وعنوان صاحب الطلب، الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب،كل الأعباء والارتفاقات الإيجابية والسلبية التي قد تثقل العقار محل الطلب، يتم إيداع الطلب المرفق بملف من قبل صاحب الطلب أو من طرف شخص موكلي يسجل على سجل إيداع طلبات التحقيق العقاري المفتوح لدى مديرية الحفظ العقاري للولاية ، بعدها يتم دراسة الطلب من قبل مدير الحفظ العقاري، وبالموازاة مع تلقي طلبات فتح التحقيق الفردية، يفتح مدير الحفظ العقاري سجل خاص بالشكاوى تدون فيه الإعتراضات والإحتجاجات المحتمل إثارتها أثناء عملية التحقيق العقاري[5].

وفي حالة رفض الطلب يبلغ إلى صاحب الطلب بموجب مذكرة رفض ، و يكون هذا الأخير مسببا، أما في حالة القبول يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري في أجل شهر (01) على الأكثر، إبتداءا من تاريخ إستلام الطلب .

---

[1] - راجع في ذلك: حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 84.

[2]- لكن تم إدراجه في بعد ضمن التعليمة رقم 003 المؤرخة في 27 - 09 - 2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

[3]- انظر المادة 06 من القانون رقم 07 - 02، السالف الذكر.

[4] - انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08 - 147 السالف الذكر.

[5] - راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 259 .

يخضع هذا المقرر للتعليق بمقر بلدية موقع العقار[1]، لمدة خمسة عشر (15) يوما، قبل التاريخ المحدد لتنقل المحقق العقاري إلى عين المكان .

ب- فتح التحقيق بصفة جماعية: يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار مسمى عام، وفقا لما تتطلبه عمليات التحديث الريفي أو الحضري[2]، ويتم بموجب قرار يتخذه الوالي أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي، بعد حصوله على مجموعة من الآراء، وفق نفس الكيفية بالنسبة لطلب فتح تحقيق عقاري بشكل فردي[3]، ويتم فحص الطلب على مستوى مديرية الحفظ العقاري بنفس الخطوات السابقة، وفي حالة قبول الطلب، يتخذ مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر تعيين المحقق العقاري يتولى مهمة التحقيق[4].

2- سير إجراءات التحقيق العقاري: تتم من خلال مايلي:

أ- التحضير الأولي لعملية التحقيق العقاري: ويكون بإجراء المحقق العقاري أبحاثا في الأرشيف الموضوع تحت تصرفه في إطار الأشغال التحضيرية، حيث يقوم بجمع الوثائق القانونية والتقنية اللازمة لأداء مهمته، ويدرس الوثائق التي يضعها الملتمس تحت تصرفه لدى إفتتاح التحقيق .

ب- المعاينة الميدانية: ينتقل المحقق العقاري إلى عين المكان بهدف تحديد هوية الشخص والتعرف على العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني[5]، حيث يقوم المحقق بالتعرف على حدود العقار وضبطها، وبعد جمع كافة المعلومات الضرورية تدون في بطاقة التحقيق النموذجية المعدة لهذه العملية[6].

ج- التعرف على علاقة الشخص بالعقار محل التحقيق العقاري: وتعني هذه المرحلة إما معاينة وقائع الحيازة بالنسبة للشخص الذي يستند للحيازة كسبب للتملك بالتقادم المكسب، وإما دراسته طلب شخص يجوز على سند محرر قبل تاريخ أول مارس 1961، لم يعد يعكس الوضع الحالي أو أنه يفتقر للدقة في التعيين .

د- تقرير نتائج التحقيق العقاري: من خلال المعلومات المتوصل إليها من التحقيق والتي تسمح للمحقق من التأكد من وضعية طالب التحقيق وعلاقته القانونية بالعقار محل التحقيق، فضلا عن توافر الشروط المطلوبة، يأتي تكريس نتائج هذا التحقيق في محاضر رسمية نص عليها لهذا الغرض، ويتعين عليه وفي غضون خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الإنتقال إلى مكان وجود العقار، بتحرير محضر مؤقت

---

[1] - راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 259 .

[2] - راجع في ذلك: المرجع نفسه، ص 260 .

[3] - انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 08 - 147 السالف الذكر.

التعليمة رقم 003 المؤرخة في 27 - 09 - 2008 السالفة الذكر، الفقرة 1 - 4 - 1 - 2.

[4] - انظر الفقرة 4 - 1 - 2 - 3 ، السالفة الذكر.

[5] - انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 08 - 147 السالف الذكر.

[6] - انظر التعليمة رقم 003 المؤرخة في 27 - 09 - 2008 السالفة الذكر الفقرة 4 - 2 - 2 - 1.

للتحقيق العقاري، يخضع هذا الأخير وفي أجل أقصاه ثمانية (08) أيام، بعد تحديد المحضرلإشهار واسع عن طريق اللصق لمدة ثلاثون (30) يوم في مقر بلدية موقع العقار بغرض تقديم أي إعتراضات محتملة[1]،وبإنتهاء المدة المقررة لتلقي الإعتراضات تعرف العملية حالتين :

- عدم وجود أي إعتراض: يحرر المحقق العقاري المحضر النهائي يتضمن نتائج التحقيق العقاري، ويوجهه إلى مدير الحفظ العقاري[2].

- تقديم إعتراض: يحرر المحقق العقاري جلسة صلح بين الأطراف خلال الثمانية (08) أيام على الأكثر من تقديم الإعتراض[3]، و يتم التمييز بين ما إذا كانت محاولة الصلح ناجحة أو فاشلة.

*** محاولة الصلح ناجحة:** يحرر على إثرها المحقق العقاري محضر صلح، آخذ بعين الإعتبار مضمون الإتفاق الذي أدى إلى إجراء الصلح، بعدها يقوم المحقق بتوجيه المحضر النهائي إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مدعما بكافة الوثائق بما فيما محضر الصلح[4].

*** محاولة الصلح فاشلة:** يحرر المحقق العقاري محضر عدم الصلح يسلمه للأطراف أثناء الجلسة، ويرسل نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا لتمكينه من متابعة إشهار الدعوى من عدمه، ويكون للطرف الذي قدم الإعتراض رفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة في أجل مدته شهرين (02)، طبقا لنص المادة 12 من القانون 07- 02 السالف الذكر[5]، على على أن يتم شهر العريضة الإفتتاحية في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام على الأكثر التي تلي أجل رفع الدعوى القضائية[6]، وفي حالة عدم تقديم العريضة للإشهار في الأجل المحدد، يقوم المحافظ العقاري بتبليغ مدير الحفظ العقاري بذلك، ويقوم هذا الأخير بإعلام صاحب الطلب أو المعني بذلك وتستمر عملية التحقيق العقاري دون أخذ الاحتجاجات بعين الإعتبار[7].

---

[1] - انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08 - 147 السالف الذكر.

[2] - انظر المادة 13 من المرسوم السالف الذكر.

[3] - انظر المادة 15 من السالف الذكر.

[4] - راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 264.

[5]- انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 08 - 147 السالف الذكر.

[6] - انظر المادة 17 من المرسوم السالف الذكر .

[7] - انظر المادة 19 من المرسوم السالف الذكر.

3- تكريس نتائج التحقيق العقاري: والذي يتجسد في مقرر يتضمن حسب الحالة إما إعداد مقرر ترقيم و إخضاعه لشكلية الإشهار ومنه تسليم سند الملكية، أو رفض الإجراء وإعداد مقرر لهذا الرفض نعرضه كالآتي:

أ- إعداد مقرر الترقيم العقاري: قبل مدير الحفظ العقاري بإسم الطالب ويرسله للمحافظ العقاري لإشهاره

ب- إعداد مقرر رفض الترقيم: من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي على أن يتضمن هذا المقرر الأسباب التي حالت دون إتمام الإجراء، ويبلغ هذا المقرر إلى صاحب الطلب والوالي في حالة عملية التحقيق الجماعية، في أجل ستة (06) أشهر من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري لمعاينة حق الملكية، ويكون هذا المقرر قابلا للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية[1]، خلال أربعة (04) أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي للمقر محل الطعن .

ج- إيداع مقرر الترقيم العقاري: بعد إعداد مقرر الترقيم العقاري يرسله مدير الحفظ العقاري الولائي إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا قصد إشهاره في السجل العقاري[2]، وذلك بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة[3]، وبعدها يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية وفق النموذج المحدد له[4]، بعد إستيفاء رسم الشهر العقاري بالنسبة لإجراء التحقيق الفردي، أما التحقيق في إطار عملية جماعية تكون معفاة من هذا الرسم[5].

يرسل المحافظ العقاري سند الملكية إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، بغية تسليمه إلى صاحب الطلب[6]، وبإتمام وإعداد سند الملكية وتسليمه للعارض، يصبح نقطة الانطلاق الوحيدة للملكية العقارية[7]. العقارية[7]. ولكن بصفة إختيارية تساهم بصفة غير مباشرة في إنجاز عمليات المسح العام للأراضي، وتمكين صاحب الطلب من سند ملكية يكون الإنطلاقة الوحيدة للملكية أي بمثابة دفتر عقاري[8].

---

[1] - راجع في ذلك: لبيض ليلى، المرجع السابق، ص 93 .

[2]- انظر المادة 15 من القانون 07 - 02 السالف الذكر.

[3] - انظر المادة 16 من القانون السالف الذكر، والمادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 08 -147

[4] - انظر المادة 16 من القانون السالف الذكر، والمادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 08 - 147.

[5]- انظر التعليمة رقم 003 المؤرخة في 27 - 09 - 2008 السالفة الذكر، الفقرة 4 - 6.

[6]- انظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 08 - 147 السالف الذكر.

[7] - راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 268.

[8] راجع في ذلك: حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ص 189.

المبحث الثاني: التسوية القضائية للإشكالات الناجمة عن نظام الشهر العيني الجزائري

رأينا أن عديد النزاعات التي أفرزها تأسيس الإجراء الأول وحتى في الأعمال اللاحقة، والتي وضع لها نظام السجل العقاري في الجزائر آليات قانونية وتنظيمية لم تأت بجديد يخص مثل هذه النزاعات، مما إستوجب معه الأمر عرض مختلف هذه المنازعات على جهات القضاء، وذلك حسب طبيعة المنازعة في حد ذاتها، فقد ينعقد الاختصاص بالنظر فيها لجهات القضاء العقاري المطلب الأول كما يؤول الإختصاص بالنظر فيها لجهات القضاء الإداري المطلب الثاني .

المطلب الأول: إختصاص القضاء العقاري لتسوية الإشكالات الناجمة عن نظام الشهر العيني الجزائري

لتبيان الإختصاص الذي يعود للقضاء العقاري من النزاعات المتعلقة بالشهر العيني علينا العودة إلى المصادر التي تمكن من هذا الإختصاص والتي نرجعها إلى مصدرين هما القواعد العامة المدرجة ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والقواعد الخاصة التي يمكن إستخلاصها من قواعد الشهر العيني والبعض من إجتهادات المحكمة العليا الخاصة بالسجل العقاري، فقمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين خصصنا الفرع الأول لمفهوم القضاء العقاري ومصادر إختصاصه وفي الفرع الثاني للدعوى العقارية وآثار الحكم فيها .

الفرع الأول: مفهوم القضاء العقاري ومصادر إختصاصه

ونتطرق في هذا الفرع إلى مفهوم القضاء العقاري أولا ثم إلى مصادر إختصاصه ثانيا

أولا: مفهوم القضاء العقاري

نميز هنا التنظيم القضائي، ثم إلى الأوجه التي نستخلص منها القضاء العقاري، وذلك من خلال:

1- التنظيم القضائي في الجزائر: يعد الأمر رقم 65-278 المؤرخ في 16-11-1965[1]، أول نص قانوني متعلق بالتنظيم القضائي والذي أنشأ خمسة عشر (15) مجلس قضائي ورفع عدد المحاكم إلى 130 محكمة، وقام بتأسيس مجلس أعلى للقضاء، إلا أن الإصلاحات التنظيمية المتتالية كانت تصدر من خلال كل من تعديلات قانون الإجراءات المدنية، وكذلك القانون المتعلق بالتنظيم القضائي، وبعد تأسيس المحكمة العليا سنة 1989، كأعلى هيئة قضائية[2]، بعدها تبنى نظام الإزدواجية القضائية بموجب المادة

[1] - جريدة رسمية عدد 96 مؤرخة في 19-11-1965 .

[2]- بموجب القانون 89-22 المؤرخ في 12-12-1989 المتعلق بصلاحيات المحكمة العليا وتنظيمها وسيرها، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 53 مؤرخة في 13-12-1989.

152 من دستور 1996،حيث تم فصل هيئات القضاء الإداري عن القضاء العادي، الأمر الذي يجعل صورة التنظيم القضائي في هذه المرحلة يختلف عن نظام وحدة القضاء الذي ساد لفترة طويلة[1].

وتلا ذلك صدور القانون العضوي رقم 05-11 المؤرخ في 17-07-2005، المتعلق بالتنظيم القضائي، والذي أحدث بموجبه مجموعة من التخصصات القضائية التي أنشأت لها أقسام على مستوى المحاكم، وغرف على مستوى المجالس القضائية، ولها غرف كذلك على مستوى المحكمة العليا، بينما نجد المحاكم تتوزع إلى أقسام، لكن ما طبيعة توزيع هذه الإختصاصات، الشيء الملاحظ أن المشرع أفرد لجهات القضاء مواضيع تخصص نوعية والتي سماها قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالصلاحيات[2].

ومن هنا يتجه قصد المشرع إلى إقرار وجود إختصاص نوعي في القضاء العادي، لكن بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية لا نجد للقسم أي إختصاص نوعي يترتب على مخالفته عدم قبول الدعوى، وأن المشرع ذكر الإختصاصات بعبارة صلاحيات وينظر إلى المحكمة الإبتدائية ككتلة واحدة، ولم يجزئها كما فعل المجلس بالنسبة لغرفه[3]، ذلك أن الأصل في التقاضي أن يكون على درجتين وهو من مقتضيات المحاكمة العادلة[4] .

وأن المحكمة الإبتدائية ينظر إليها على أساس أنها قاضي الدرجة الأولى ومنه لا نخمن أن يكون المشرع قد قصد أي إختصاص نوعي لأقسام المحاكم التي عددها ضمن القانون المذكور، وهذا بالطبع إذا ما إستثنينا الأقطاب المتخصصة التي جاء بها هذا القانون، بينما بالنسبة للغرف بالمجالس القضائية فالأمر يختلف إذ تحدد الإختصاصات على طبيعة إختصاص نوعي لا يجب مخالفته، لكن لا يتضح ذلك بشكر مباشر لأن الإختصاص النوعي للمجلس ككل يرتبط بالإستئناف كما قضت به المادة 54 من القانون السالف الذكر.

2- أوجه القضاء العقاري: إن ذكر فكرة الصلاحيات بأقسام المحاكم الإبتدائية، وتثبيتها بغرف المجالس القضائية وكذلك بالمحكمة العليا، أراد المشرع من ورائه أن يبلغ هدف التخصص في القضاء العادي، فالقضاء العقاري يبدأ من القسم العقاري بالمحكمة الإبتدائية وينتهي بالمحكمة العليا، وعليه نقوم بتتبع

[1]- راجع في ذلك: عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، 2004، ص175 .

[2]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص274 .

[3]- راجع في ذلك: بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الثانية، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص95 وما يليها.

[4]- راجع في ذلك: عبد السلام بوذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية ترجمة لمحاكمة عادلة، موفم للنشر، الجزائر، 2009، نقلا عن: عيساوي عبد القادر، الإشكاليات القانونية المتعلقة بنظام الشهر العيني الجزائري وطرق تسويتها، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس بالمدية، الجزائر، 2018، ص275.

مسار الإشكالات الناجمة عن تطبيق نظام الشهر العيني، والقرارات القضائية القاضية بها، خاصة تلك الصادرة عن المحكمة العليا بإعتبارها محكمة قانون، وتصويب أعمال جهات القضاء العادي .

ثانيا: مصادر إختصاص القضاء العقاري

يستمد إختصاصه إما من القواعد العامة، والمتمثلة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بالإضافة إلى القواعد الخاصة والمتمثلة في قواعد لسجل العقاري التي تعتبر كذلك مصدرا للإختصاص القضائي .

1- حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية: نظم المشرع الجزائري صلاحيات القسم العقاري ضمن المواد 511 إلى 530 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما جاء في نص المادة 511 من القانون السالف الذكر، أن القسم العقاري ينظر في المنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية، هذه الأخيرة لم تحدد حالة هذه الأملاك، هل هي مبنية أو غير مبنية، طبيعتها فلاحية، عمرانية، الواضح أن الولاية العامة على الأملاك العقارية بهذه البساطة لا يستقيم للقسم العقاري، وأن المشرع لا يقصدها بهذا الحال، إما يجب عليه أن يحصرها بمعيار توزيع الإختصاص كما فعل بالمادة 516 حينما ذكر أشخاص القانون الخاص فكان من الأولى أن يقيدها بهذا المعيار حتى تصبح هذه المادة مصدرا للقسم العقاري في كل ما يتعلق بالأملاك العقارية ولم يتم ذكره بالمواد 512 وما يليها من نفس القانون، وعليه نميز في الصلاحيات المذكورة أعلاه أمرين:

أ- ما يتعلق بتأسيس الإجراء الأول: تعد المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المادة الوحيدة التي تناولت النزاعات المتعلقة بالإجراء الأول[1]، وقيدت ذلك بضابطين، الأول أن يكون الترقيم مؤقتا أما عن الثاني يكون أطراف النزاع من أشخاص القانون الخاص[2].

لكن السؤال المطروح ما المعيار المادي الذي دفع بالمشرع إلى إسناد هذا النوع من الإختصاص إلى القضاء العقاري، نجد بأن المشرع وبموجب أحكام المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 76-63، ربط حالة الترقيم المؤقت بالأشخاص الذين لا يملكون سندات قانونية لإثبات ملكياتهم، وإعتبرهم من الملاك الظاهرين، وخص لها تنظيما قانونيا يختلف عن الملاك القانونيين، مما يجعلنا نقيس وضعهم

[1]- راجع في ذلك بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص368.

[2]- هناك من يرى بأن إسناد منازعة الشهر العقاري المتعلقة بالترقيم العقاري إلى القضاء الإداري يشكك في مدى قدرة القاضي الإداري في الفصل في هذه المنازعة،لأولوية القضاء العقاري في ذلك بحكم تتبعه لعملية المسح من بدايتها،مما يجعله قريبا من هذه المنازعات، وكون وجود شخص من أشخاص القانون العام طرف في الدعوى ليس بالمبرر الكافي لنزع الإختصاص من القاضي العقاري، راجع في ذلك: لبيض ليلى، المرجع السابق، ص 251.

بوضع الحيازة، والذي تم تنظيمه بالمواد من 808 إلى 843 من القانون المدني، حيث وضعت جملة من الشروط والأركان التي تتعلق بها .

القانون المدني لم يعرف الحيازة، لكن الفقه عرفها بأنها[1] "سلطة فعلية يمارسها الشخص على شخص تظهره بمظهر صاحب الحق"، كما لها شروطا تمثلت في العلنية الإستمرارية والهدوء، وهي تقوم على ركنين: مادي وهو وضع اليد على العقار بإعتبار أن الحيازة واقعة مادية، وركن معنوي المتمثل في حيازة العقار بنية تملكه[2]، والمجسد في وضع نهائي هو تأسيس التقادم المكسب للملكية، ووضع مؤقت هو شهادة الحيازة المنظمة في إطار أحكام قانون التوجيه العقاري والمرسوم 91-254، وقبله المرسوم 83-352، والذي تم إلغاءه وتعويضه لاحقا بالقانون 07-02 السالف الذكر.

ونتيجة لذلك يعد وضع الترقيم المؤقت في الأصل وضع مادي وليس قانوني، وبالتالي فهو مشابه تماما لأوضاع الحيازة، لكن الحيازة المفضية إلى أثر بإكتساب الملكية، سواء عن طريق الحيازة المؤقتة أو الحيازة المحققة لشروط التقادم المكسب، وهذا هو وضع الترقيم المؤقت المكسب للملكية في نظام السجل العقاري، ومنه يكون ضمن الإختصاصات الأصلية للقضاء العقاري .

ويكون القضاء العقاري أيضا مختصا في حالة تسجيل الأملاك الشاغرة ضمن وثائق السجل العقاري عند الإجراء الأول، بإعتبارها أملاك تابعة للخواص[3]، وأن المشرع قد وضع لها قواعد من أجل أيلولتها للدولة ودمجها ضمن أملاكها الخاصة عبر مراحل تتم عن طريق القضاء[4]، وبالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة لهذه الحالة، لا نجد فيها ما تعلق بتحديد الجهة القضائية، ولما كان المالك والملك كلاهما خاص، وأن البحث عن المالك أو أحد ورثته المحتملين إنما يجب أن يكون تحت إشراف القضاء العقاري طبقا للطبيعة الخاصة للملكية بالإضافة إلى أن الحراسة تكون تحت إشراف القضاء[5]، ولذلك لا نتخيل أن يكون القضاء الإداري مختصا في ذلك، حتى ولو كانت الدولة طرفا في النزاع، كما هو الحال بالنسبة لحالة التبادل، فهي تشبه هذه الحالة في عناصرها الأساسية مع وجود تباين في طبيعة الملكية، وتباين في طرفي النزاع، إن القضاء العقاري هو المختص وبدون منازع في حالة الأملاك الشاغرة، لكن السؤال المطروح كيف يتم تكييف هذه الحالة مع تأسيس الإجراء الأول للسجل العقاري؟

---

[1]- راجع في ذلك: حمدي بن عمر، محررات شهر الحيازة، بدون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2002، ص32.

[2]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص278.
-حمدي بن عمر، شهر محررات الحيازة، المرجع السابق، ص32-33.

[3]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص278.

[4]- راجع في ذلك: حمدي باشا عمر، ليلى رزوقي، المنازعات العقارية، ص232.

[5]- راجع في ذلك: حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات، المرجع السابق، ص71.

كيف المشرع هذه الحالة عن طريق إدخالها في وضع المجهول بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، وإعتبرها جزء من نطاق المجهول ولم يميزها، فلم تظهر بأنها الأملاك التي ليس لها صاحب، ومنه يقتضي تدخل القضاء لتتبعها حفاظا على الحقوق وضمانها، بل ظهرت وكأنها أملاك لم يطالب بها أثناء تأسيس الإجراء الأول، فلماذا لا يتم فصل هذه الحالة نهائيا عن حالات الأملاك غير المطالب بها، وتستند إلى أوضاعها المعتادة التي يشرف عليها القضاء العقاري تحديدا، وتبقى هكذا حتى يتم إدراجها ضمن أملاك الدولة الخاصة، بعد إعلان شغورها أو على الأقل يشرف عليها القضاء إلى لحظة إعلان ذلك، وهذا يعتبر سند تسجيلها ضمن وثائق السجل العقاري ضمن الترقيم المؤقت للمدة المقررة للحيازة، لتنتهي بترقيم نهائي، كل هذا بالطبع يكون تحت إشراف القضاء العقاري[1].

ب- ما يتعلق بالأعمال اللاحقة للإجراء الأول: عند ترقيم العقارات ترقيما نهائيا، ستكون هذه الأخيرة محل إنتفاع وتصرفات، كما كان الحال قبل المسح، ومنه يبقى للقسم العقاري مساحة من الإختصاص للنظر في المنازعات المثارة بناسبة التصرف أو الإدارة، أو التمتع بالملكية، وعلى الرغم من ذلك يثار إشكال تنازع الإختصاص في حالة إلغاء الترقيم النهائي، والمتمثلة في إظهار عقود ملكية مشهرة والتي هي في الأصل ممن صلاحيات القضاء العقاري[2].

2- حسب قواعد السجل العقاري: تستخلص النزاعات التي تطرق إليها قانون السجل العقاري مع ربطها بإختصاص القضاء العقاري وذلك على النحو التالي:

أ- تحديد وضبط حدود الوحدة العقارية: نصت المادة 14 من المرسوم رقم 76-62 السالف الذكر على أنه: "يعطي أجل قدره ثلاثة (3) أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع عنها إلى المالكين من أجل الإتفاق على حدودهم، أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة..."، تتعلق هذه المادة بضبط حدود الوحدة العقارية، وجاء في المادة 10 منه على أنه: "يجب على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان، وأن يدلوا بملاحظاتهم عند الإقتضاء"، وهو ما يعني أن النزاع المثار هنا يكون نتيجة لتضارب مصالح هؤلاء حول ضبط حدود الوحدات العقارية[3].

[1]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص279.

[2]- حيث نجد بأن القضاء قد إمتنع عن النظر في الدعوى، كما أن القضاء العقاري قد تمسك بإختصاصه لكون أحد الوسائل سواء كانت بيع، هبة، تعد من صلاحياته بنص المادة 512 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

[3]- راجع في ذلك: لبيض ليلى، المرجع السابق، ص78.

لكن وبالرغم من أن المواد السابق ذكرها، وضعت بعض الحلول لتسوية هذه النزاعات أمام لجنة المسح لإيجاد حلول توفيقية بين المتنازعين[1]، إلا أن المرسوم أعطى للأطراف حق اللجوء إلى جهات القضاء المختصة في أجل ثلاث أشهر من تاريخ تسجيل هذه الإعتراضات التي تقيد في محضـر اللجنـة، حيث يصبح تاريخها هو تاريخ بداية الآجال المنصوص عليها، ووضع الوحدة أو الوحدات غير المتفق على حدودها قيد الإنتظار دون أن تودع طيلة ذلك الأجل[2]، لكن من هو القضاء المختص؟

يكيف النزاع المتعلق بضبط الحدود أنه ذو طبيعة تقنية، ويجد أساسه المادي في نص المادة 703 من القانون المدني التي تنص على أنه: "لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملاكها المتلاصقة، وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما"، مما يجعل هذا النزاع من إختصاص القضاء العقاري، لكن ماذا لو كان أحد أشخاص القانون العام طرف في النزاع ووجود خلاف بينه وبين أحد أشخاص القانون الخاص، حول تحديد حدود وحدة عقارية، وهو الأمر الذي قضت به المحكمة العليا ضمن قرارها الصادر بتاريخ 18-01-2006، من أن الفصل في دعوى الحدود بين ملكية خاصة وملكية تابعة للدولة من إختصاص القضاء الإداري وليس القضاء العادي[3]، وهذا لم يكن بسبب طبيعة الملكية، وإنما بسبب تواجد الدولة طرفا في النزاع .

ونتيجة لذلك ينعقد الإختصاص للنظر في دعوى وضع الحدود الواردة ضمن المادة 14 السالف ذكرها لكل من القضاء العقاري عندما تكون الأطراف المتنازعة من أشخاص القانون الخاص، بينما في الحالة الأخرى ينعقد الإختصاص للقضاء الإداري.

ب- تغيير الحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري: تنص المادة 15 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على ما يلي: "يبلغ كل إحتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و14 أعلاه، بموجب رسالة موصى عليها، إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم، ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الإحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية.

---

[1]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص280.
-عثمان حويذق، المرجع السابق، ص236.
-عبد الغني بوزيتون، المرجع السابق، ص31.

[2]- راجع في ذلك: لبيض ليلى، المرجع السابق، ص79.

[3]- القرار رقم 311862 بتاريخ 08-01-2006 حيث جاء فيه: "المبدأ أن الفصل في دعوى وضع الحدود بين ملكية خاصة وملكية تابعة للدولة، ميز إختصاص القضاء الإداري، وليس القضاء العادي"، راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص281.

تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر عن المصالحة، وتكون الإتفاقات المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص، وفي حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه للأطراف.

وتكون للطرف المدعي مهلة سنة (06) أشهر ابتداء ممن تاريخ التبليغ الرسمي الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى، كل إعتراض أمام الجهات القضائية المختصة...".

ذكرت هذه المادة رفع الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة، وذلك في النزاعات التي تثار في وضع الترقيم المؤقت في آجاله المقررة في كل من المادة 13 بأربعة أشهر، والمادة 14 بسنتين، فهذا النوع من الترقيم يستند إلى واقعة الحيازة والتي أفرد لها المشرع أحكاما موضوعية لحمايتها ضمن القانون المدني، بالإضافة إلى قواعد إجرائية المتمثلة في دعاوى الحيازة"، وفي المقابل أعطت المادة 15 للمحافظ العقاري في حالة وجود إعتراض سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر الصلح، والذي لا تكون له القوة الإلزامية إلا في حالة إتمام الصلح، ودونه تبقى كأنها لم تكن، ما يستوجب عرض النزاع على القضاء، حيث حددت المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية متى يكون القضاء العقاري مختصا، وبمفهوم المخالفة يكون القضاء الإداري مختصا كلما توفر المعيار العضوي، طبقا للمادة 800 من القانون السالف الذكر.

3- مصادر إختصاص القضاء العقاري من خلال قرارات المحكمة العليا: ندرس هذه النقطة ممن خلال التعرض للقرارات المتعلقة بالترقيم المؤقت، ثم إلى القرارات المتعلقة بالترقيم النهائي[1].

أ- القرارات القضائية المتعلقة بالترقيم المؤقت: ونعرض فيه بعض القرارات القضائية المتعلقة بالترقيم المؤقت، ثم إلى تحليل موقف المحكمة العليا ممن نزاعات الترقيم المؤقت.

- عرض بعض القرارات القضائية المتعلقة بالترقيم المؤقت: نناقش هذه النقطة من خلال التطرق إلى أساس الترقيم المؤقت، والإختصاص النوعي:

*** أساس الترقيم المؤقت:** قضت المحكمة العليا من خلال القرار رقم 246259 بتاريخ 25-02-2004 أنه:"...حيث نستخلص من عناصر الملف...، أن الدعوى المرفوعة أمام المحكمة من طرف الطاعن كانت ترمي إلى إبطال الوثيقة المحررة، طبقا لمقتضيات المرسوم 76-63...التي تم بموجبها الترقيم المؤقت لفائدة المطعون ضده،... وأن المدعي الطاعن حاليا، دفع بأن القطعة ملك له عن طريق الإرث...عقد عرفي00- 09-1909.

[1]- نظمها المشرع الجزائري في المواد 425 إلى 530 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، راجع في ذلك: بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص374.

حيث قضاة الإستئناف من أجل رفع الدعوى إكتفوا بالقول أن الطاعن لم يقد الوثيقة المراد إلغاؤها، والتي بمقتضاها تم تسجيل القطعة المتنازع عليها لصالح المطعون ضده، في حين أن مديرية الحفظ العقاري...صرحت بأنه تم الترقيم المؤقت...بإسم المطعون ضده، بناءا على وثائق مسح الأراضي....، أنه لم يسلم الدفتر العقاري المطعون ضده إلى غاية الفصل في النزاع.

حيث أنه ما دام أن الطاعن يعارض في الترقيم المؤقت،...فإنه كان على قضاة الموضوع دراسته ومناقشة العقد المقدم من الطاعن، والبحث في مدى مطابقة الأرض محل النزاع، وكذا دراسة الوثائق التي قدمها المطعون ضده، لتسجيل القطعة بإسمه، وأن يفصلوا في القوة الثبوتية لهذه السندات نظرا لمقتضيات المادة 14...وعند الإقتضاء كان عليهم ن يبحثوا في الحيازة الأحق، وهي الأسبق في التاريخ لتطبيق المادة 13 من نفس المرسوم، وعليه...لهذه الأسباب...وموضوعا نقض وإبطال القرار المطعون فيه...وإحالة القضية والأطراف...[1]".

* **الإختصاص النوعي:** إن المحكمة العليا في نظرها للملف رقم 392317 بتاريخ 14-03-2007 قضت أنه:"حيث أن كلا من وكالة مسح الأراضي والمحافظة العقارية هما مؤسسات عموميتان ذات طابع إداري كانت طرف في النزاع، مع هذا تمسك قضاة الموضوع بإختصاصهم النوعي مع أن الإختصاص النوعي في النظام العام...لهذه الأسباب في الموضوع التصريح بنقض وإبطال القرار المطعون فيه...[2]".

- **تحليل موقف المحكمة العليا ممن نزاعات الترقيم المؤقت:** ويتم ذلك ن خلال:

* **حول أساس الترقيم المؤقت:** من خلال القرار المذكور أعلاه، نلاحظ أن كل من قضاة الموضوع وقضاة المحكمة العليا قد أشاروا إلى وجود وثيقة أفضت إلى ترقيم مؤقت لصالح المطعون ضده، وأن هذه الأخيرة لم يظهرها الطاعن مما سبب في فشل دعواه أمام قضاة الموضوع، وهو الشيء الذي لم ينتبه إليه، ما قدمته مديرية الحفظ العقاري من أن الترقيم قد تم بناءا على وثائق المسح، وأن المرقم بإسمه لم يقدم أي وثائق تذكر.

وعليه جهات القضاء لم تحدد العناصر الجوهرية للنزاع، وقضاؤهم هذا ينم عن عدم التخصص والفهم الصحيح بأساس النزاع، فالشيء الملاحظ أن الوثيقة التي ذكرت لفظ ولم تذكر وصف، إنما هي وثيقة تسمى بشهادة الترقيم المؤقت، هذه الأخيرة تعد من طرف المحافظة العقارية التي تقوم بالترقيم العقاري المؤقت، وتسلم للمرقم له للإستدلال له على أن الترقيم بإسمه، خاصة وأن المشرع لم يعط لها

[1]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص283.
[2]- راجع في ذلك: مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2007، ص441.

أي دور ضمن وثائق السجل العقاري، خاصة وثائق الإجراء الأول[1]، وهو ما يعني أن الترقيم لصالح المطعون ضده ليس بسببه هذه الشهادة إنما سببه حسب التصريح الذي قدمته مصالح الحفظ العقاري هو وثائق المسح، هذه الأخيرة تتضمن القوة الثبوتية والمبنية على تحقيق عقاري، وهو الشيء الذي تداركه المشرع حينما عدل المادة 11 وألغى المادة 13 من الأمر 75-74 السالف الذكر.

وبالتالي الترقيم موضوع النزاع تم بناءا على وثائق المسح فقط، من دون أن يقدم المرقم شهادة الترقيم،هذه الشهادة في حد ذاتها لم يرتب عليها القانون أي آثار قانونية على تغيير وضعية العقار، بالإضافة إلى ما نصت عليه المادة 353-3[2] من قانون التسجيل من أنه: "تحمل شهادة الترقيم المؤقت نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة المنشأة بموجب أحكام المواد 42 إلى 46 من القانون رقم 90-25 المؤرخ 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري[3]"، بالرجوع إلى هذه النصوص نجدها تعطي بعض الآثار، والتي لا تتعلق بإثبات الملكية إنما بالإستعمال الإسمي نص بها ما عدا في حالة الوفاة، لكنها في طبيعتها تعد وسيلة كاشفة للحيازة وأداة إثبات لها من تاريخها، لذلك كان لزاما النظر في أساس هذه الوسيلة أي الحيازة في حد ذاتها لا فيها.

وما دام أن المحكمة العليا محكمة قانون، كان لها أن توضح مجال الخطأ القانوني الذي وقع فيه قضاة الموضوع، وتبين إن لزم الأمر القانون الواجب التطبيق والتفسير الصحيح له، لكن الواضح أنها لم تتعرف على طبيعة هذه الشهادة والدليل أنها ركزت على نفس المادة 14 من المرسوم 76-63 السالف الذكر، وقالت بأن هذه المادة ذكرت مبدأ المفاضلة في الحيازة، وكان على قضاة الموضوع أن يفاضلوا بين ما عند الطاعن من وثيقة قالت أنها تسبق في تاريخ ما عند المطعون ضده، وكأن الطرفين لهما وثائق ويجب المفاضلة بينهما، مما يدل أن المحكمة العليا سارت على نفس قناعة قضاة الموضوع بشأن هذه الوثيقة، في سير المطعون ضده، ورغم أن المحكمة العليا توقفت بالفعل عند طبيعة أساس الترقيم المؤقت والحيازة التي تستدعي التحقيق في توفر عناصرها وأركانها، إلا أنها حينما ذكرت أن المادة 14 من المرسوم قد أقرت مبدأ المفاضلة في الحيازة، تكون قد إستخلصت من تفسيرها وعن طريق القياس من هذه المادة هذا الحكم لأن الظاهر من هذه المادة أنها تكلمت على أولوية البطاقة الشخصية التي يكتشفها المحافظ العقاري أثناء مدة السنتين، عن الترقيم بإسم الملاك الظاهرين الذين ليس

[1]- نص عليها المشرع بموجب المادة 10 من القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28-12-2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، جريدة رسمية عدد 83 مؤرخة في 29-12-2003.

[2]- الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09-12-1970 يتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 81، مؤخة في 18-12-1976.

[3]- غير أن مجلس الدولة في قراره رقم 053423 بتاريخ 27-05-2010 "شهادة الحيازة قرار إداري يقبل الطعن فيه بالإلغاء من كل ذي صفة، ونتيجة لأن المادة المذكورة أعلاه، تخضع شهادة الترقيم المؤقت لنفس الأحكام والآثار، فإنه من المفروض أن يتم الطعن بالإلغاء في شهادة الترقيم المؤقت أمام القضاء الإداري"، راجع في ذلك عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص284.

لهم وثائق إثبات كافية، هذه الأولوية الممنوحة للمحافظ العقاري، نجد الفقرة الأولى من هذه المادة "...، وعندما لا يكون للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية"، بينما في الفقرة الموالية تحدد ذلك بوضوح، حيث أعطت للمحافظ العقاري الحق في التراجع عند الترقيم المؤقت وتحويله إلى ترقيم نهائي لفائدة صاحبها، وذلك بقول الفقرة "...إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد إطلع عليها في غضون ذلك، عن طريق أي شخص يعينه.

* **حول الإختصاص النوعي:** الملاحظ أن أساس منطوق قرار المحكمة العليا بعدم الإختصاص النوعي هو المعيار العضوي، وهو ما جاء منسجما مع قرارها المتعلق بوضع الحدود بين الملكية الخاصة والملكية التابعة للدولة المشار إليه أعلاه، جاء في القرار محل التحليل أن المحكمة العليا وصفت كل من المحافظة العقارية والوكالة الوطنية لمسح الأراضي بأنهما مؤسستين عموميتين ذات طابع إداري وبالتالي لا يكون للقضاء العقاري الإختصاص النوعي للفصل في النزاع، وهذا أمر غير سديد لأن المحافظة العقارية عبارة عن مصلحة من المصالح غير الممركزة، تابعة للمصالح الخارجية لوزارة المالية، بإعتبارها كذلك تابعة لمديرية الحفظ العقاري.

- إن مصالح المسح كما المحافظة العقارية لا يكون لها أي مركز قانوني في الدعوى، ومنه تبرير عدم قبول النزاع لتواجدهما فيه كثير من النظر، خاصة وأنه في الملف رقم 246259 بتاريخ 25-02-2004 المتعلق بالترقيم المؤقت، كانت مصالح الحفظ العقاري متواجدة في الدعوى، ورغم ذلك قضى القضاء العقاري في موضوعها وحتى المحكمة العليا لم تثر مسألة الإختصاص النوعي، وهذا ممكن جدا في غالب الأحيان تواجد كل من مصالح الحفظ العقاري ومصالح المسح لا يعطي للنزاع أي خصوصية، لأن المركز القانوني لهما غالبا ما يكون حيادي، وليس لهم أي مصلحة في النزاع سوى التعرف على المعلومات المقيدة في السجل العقاري ، وفي وثائق المسح والإجراءات التي تمت بشأنها، خاصة أن المحافظة العقارية موجودة في نطاق أي نزاع ينصب على وثائق السجل العقاري ووضعيتها القانونية، لا من باب ضبط طلبات الدعوى عند طريق شهر العريضة، بل حتى من باب تطبيق وتنفيذ الأحكام وشهرها.

ب- في القرارات القضائية المتعلقة بالترقيم النهائي: نتطرق إليه على النحو التالي:

- **عرض بعض القرارات القضائية المتعلقة بالترقيم النهائي:** نعرضها التالي:

* **في طبيعة الدفتر العقاري:** جاء في القرار رقم 259635 بتاريخ 21-04-2004 ما يلي: "...حيث يتبين من القرار المطعون فيه، أن القضاة قد ناقشوا الدعوى على أساس الملكية...وأن ما ينعاه الطاعن

أن...القضاة قد أخطئوا عندما إعتبروا أن الدفتر العقاري سندا للملكية، لكونه مبني على تصريحات المطعون ضده، وليس على أساس عقد الملكية،...لكن من الثابت أن القانون ينص على خلاف ذلك، فبالرجوع...فإن المطعون ضده تحصل على الدفتر العقاري...بعد التحقيق وبعد إستكماله للإجراءات والشكليات والآجال المنصوص عليها،...مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية، وحيث أنه خلاف ما يذكره الطاعن، فإن المادة 19 من الأمر 75-74...تنص على (أن الدفتر العقاري يعد سندا للملكية)، من ثم فإن قضاة الموضوع...يكونون قد طبقوا صحيح القانون،...[1]".

*** في حجية الدفتر العقاري:** ونتطرق فيه إلى:

في الحجية المطلقة للدفتر العقاري: جاء ضمن القرار رقم 197920 بتاريخ 28-06-2000 ما يلي: "حيث من الثابت أن القانون يعتبر بأن الدفتر العقاري أنه يكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بالمادة 19 من الأمر رقم 75-74...، ومن ثمة فإن القضاة لما توصلوا إلى عدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية رغم الإستظهار بالدفتر العقاري يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون[2]".

في الحجية النسبية للدفتر العقاري: جاء في القرار رقم 448919 بتاريخ 23-04-2008 ما يلي:"...عدم تطابق مضمون الدفتر العقاري ميدانيا مع العقد الرسمي ينقص من حجيته ويجعله قابلا للتعديل[3]".

في التقادم المكسب في الأراضي الممسوحة: قضت المحكمة العليا من خلال قرارها رقم 423832 بتاريخ 16-07-2008 ما يلي: "لكن،...يتضح من القرار المطعون فيه،...أن قضاة الموضوع لم يأخذوا بالعقد العرفي كدليل إثبات مقدم من المدعى عليه في الطعن للأرض محل النزاع، وذكروا تأسيس قضائهم أن الثابت من الحكم المستأنف أن المحكمة رفضت الدعوى الرامية لإسترجاع الملكية لتقادمها، ولتوافر التقادم في مواجهة المدعين في الطعن، ما دامت الحيازة ثابتة وبحسن نية، ولمدة تجاوزت 15 سنة،...ولم يثبت طوره هذه المدة أي منازعة للمدعى عليه في الطعن، وبالتالي يكون دفع المدعين بأن حق الملكية المستند إلى دفتر عقاري مشهر لا يسقط، غير مؤسس لأن المادة 827 من القانون المدني، تخول المدعى عليه في الطعن الدفع بالتقادم المكسب،...ومن هنا يكون القضاة قد طبقوا صحيح القانون، وطبقوا المادة 827 عن القانون المدني تطبيقا صحيحا...[4]".

- **تحليل موقف المحكمة العليا من نزاعات الترقيم النهائي:** ويكون ذلك من خلال:

---

[1]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص288.
[2]- راجع في ذلك: المرجع نفسه، ص288.
[3]- راجع في ذلك: مجلة المحكمة العليا العدد الأول لسنة 2008، ص227.
[4]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص289.

* **حول طبيعة الدفتر العقاري:** نصت المادة 19 من الأمر رقم 75-74 السابق الذكر على أن الدفتر العقاري يشكل سند ملكية، فالمحكمة العليا في قرارها هذا تكون قد طبقت صحيح القانون خاصة من حيث إستخلاصها لصحة وسلامة الدفتر العقاري، والذي كان إستخلاصا صحيحا وتأسيسا سليما للوقائع وقوة التحقيق .

* **حول نسبية حجية الدفتر العقاري:** إن القرارين رقم 197920 و 448919 المذكورين أعلاه يعيبان في حجته الدفتر العقاري، فالأول يرى أن الدفتر العقاري حجية مطلقة، بينما يقلل الثاني من حجيته كسند ملكية، ويجعله أقل قيمة قانونية من العقد الرسمي، إن المحكمة العليا في هذا القرار أعطت حجية مطلقة للعقد الرسمي، إستندت فيه ربما على المادة 324 مكرر من القانون المدني وما يليها، والتي أعطت للعقد الرسمي حجية أقوى من الدفتر العقاري، وترى بوجوب إخضاع بيانات ومعلومات هذا الأخير للأول، لكن الظاهر أن هذه المفاضلة وردت في غير موضعها، لأن الأصل أن القيد المطلق في السجل العقاري هو أساس الدفتر العقاري، ومن ثمة إذا كانت المحكمة العليا تنظر إلى العقد من خلال الرسمية، وهذه الأخيرة ليس لها أثر من العقارات ما لم تستكمل إجراءات الشهر العقاري، وهذا واضح بنصوص سواء في قواعد السجل العقاري[1]، أو في مواد القانون المدني، وهو ما يؤكد أن المحكمة العليا ما زالت غير مستقرة بشأن هذه المسألة.

* **في التقادم المكسب في الأراضي الممسوحة:** الثابت من خلال القرار السابق عرضه أن المحكمة العليا لم تأخذ بالدفتر العقاري كدليل إثبات يثبت الملكية العقارية، وإنما قامت بتكريس قناعة أن التقادم المكسب يتجاوز كل القوانين ويفرض نفسه عليها، وذلك بحكم المادة 827 من القانون المدني، حيث أن هناك قوانين تصدت لبيان نطاق الأملاك التي يطبق عليها التقادم المكسب، كقانون التوجيه العقاري، ومن قبله قانون الثورة الزراعية، وبعده المرسوم المتعلق يعقد الشهرة، وكذلك قاون التحقيق العقاري والذي أكد أن التقادم يكون في الأراضي من نوع الملك الخاص وبدون سند، وأنه لا يكون في المناطق الممسوحة[2]، فالمحكمة العليا وبعد مرور أكثر من 40 سنة ما زالت غير قادرة على إستيعاب قواعد ومبادئ السجل العقاري، وهو الشيء الذي إنعكس سببا في وجود إجتهاد قضائي موحد، يمكن الإسناد عليه، ولو غير مباشرة في تكريس وتكوين نظرة قانونية للمساهمة في إستقرر الملكية.

الفرع الثاني: الدعوى العقارية والآثار المترتبة عن الحكم فيها

---

[1]- أنظر المادتين 15 و 16 من الأمر رقم 75-74 السالف الذكر.

[2]- راجع في ذلك: حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص66.
-ثابتي وليد، المرجع السابق، ص132.
-ضيف أحمد، المرجع السابق، ص404 وما يليها.

ونتطرق في هدا الفرع إلى تتبع مسار الدعوى من حيث الشروط والإجراءات العامة والخاصة أولا ثم إلى الحكم في الدعوى وطرق الطعن فيه، وكيفية تنفيذه ثانيا.

أولا: الدعوى العقارية

تحدد في هذه النقطة مفهوم الدعوى العقارية ثم إلى شروط الدعوى العقارية.

1-مفهوم الدعوى العقارية ونعرض فيه:

أ- تعريف الدعوى القضائية بوجه عام: هناك من يراها من زاوية إرتباطها بالحق، حيث إعتبر الفقه أن الدعوى والحق شيء واحد، فالحق يكون متى لم يتم الإعتداء عليه، أي متى بقي ساكنا وهادئا، فإذا تم الإعتداء عليه، فقد سكونه وبالتالي تحول إلى دعوى بينما يرى الفقه الحديث، أن الحق في الدعوى مركز قانوني متميز عن الحق، حيث أنها مخولة للشخص دون إشتراط كونه صاحب حق أم لا[1]، كما أنه يختلفان من حيث السبب، فسبب الحق إما القانون، أو الواقعة القانونية أو التصرف الذي أنشأه، بينما سبب الدعوى هو الإعتداء على الحق، كما أن لها شروط وإجراءات محددة .

ب- تعريف الدعوى العقارية: تكون الدعوى عقارية حين يكون محل الحق عقارا، وتكون الدعوى منقولة حيث يتم بمنقول[2]، كما يمكن إعتبارها كذلك بالنظر إلى طبيعة محل الدعوى، لأن القانون المدني لا تعتبر مالا عقاريا سوى الحقوق العينية الواردة على العقار والدعاوى المتعلقة بها[3]، وتعتبر، حين ترد على حق عيني عقاري، حتى ولو تضمنت طلبات أخرى محلها حق مالي آخر[4]، وعليه نعرف الدعوى العقارية على أنها:"الدعوى الرامية إلى تقرير حق عيني على عقار أو حمايته"

2- شروط الدعوى العقارية: وتتمثل في شروط عامة، وشروط خاصة

أ- الشروط العامة للدعوى العقارية: ونعرضها كما يلي:

- الصفة في الدعوى العقارية: تعني الصفة علاقة الشخص رافع الدعوى بالحق محل الطلب القضائي، وفي مسألة الترقيم فقد تكون الصفة لمن له الحيازة على العقار من الترقيم، كما تكون لصاحب شهادة

[1]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص293.
[2]- تنص المادة 1/684 من القانون المدني على ما يلي: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار" .
[3]- راجع في ذلك: بوبشير محند أمقران، المرجع السابق، ص87.
[4]- راجع في ذلك: المرجع نفسه، ص89.

الترقيم العقاري المؤقت كما قضت به المحكمة العليا في اجتهادها ضمن القرار 367715 بتاريخ 15-11-2006.[1]

- **المصلحة في الدعوى العقارية:** تعرف المصلحة بأنها: "الفائدة العملية التي تعود على رافع الدعوى من الحكم بطلبه، مادية كانت أو معنوية، فلا تقبل الدعوى حيث لا تعود بفائدة على رافعها، رغم ثبوت الحق له[2]، والشيء الملاحظ من دعاوى السجل العقاري أن جل منافعها العملية تتمثل في تسجيل حق الشخص المدعى به ضمن وثائق السجل العقاري[3].

- **الإختصاص في نظر الدعوى العقارية:** تطرقنا سابقا إلى مسألة الإختصاص النوعي للقضاء العقاري، لكن وفي المقابل لم نتطرق للإختصاص الإقليمي، حيث يسند فيه الإختصاص إلى طبيعة الدعوى والمستندة إلى موقع العقار، حيث نصت المادة 40 من هذا القانون التي جاء فيها أنه:" فضلا عما ورد في المواد 37 و38و46 من هذا القانون، ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أعلاه دون سواها:

- في المواد العقارية أمام المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار..."، وهو ما يعني أن المحكمة المختصة بالنزاعات المتعلقة في السجل العقاري، هي المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها موقع العقار، وهو الشيء الذي أكدته المادة 518 من نفس القانون[4].

ب- الشروط الخاصة للدعوى العقارية: فيما يخص الترقيم والحق العقاري أضافت أحكام المرسوم 76-63 السالف الذكر شروطا خاصة بالسجل العقاري من حيث إستيفاء الإجراءات والآجال.

- **إستيفاء الإجراءات:** أقرت المادة 15 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري على عدة إجراءات، يتعلق الإجراء الأول بتحرير إحتجاج من طرف المعترض، في مواجهة المعترض ضده حول العقار محل الترقيم، لكن السؤال المطروح هل يعد هذا الإحتجاج ملزم أم لا، الواضح من نص المادة أن هذا الإحتجاج ليس إجباريا، حيث ذكرت عبارة يبلغ كل إحتجاج ولم تقم بذكر أي عبارة تقيد الإلزام أو الوجوب، وهو ما يجعل منه ذو طبيعة إختيارية، بالإضافة إلى أنها لم تتطرق إلى طبيعة الإحتجاج فقد تركت بياناته وكيفية تحريره دون تحديد[5]، أما عند الإجراء لثاني فيتعلق بإجراء محاولة الصلح التي تتم من قبل المحافظ العقاري، يقوم المحافظ العقاري بإختيار يوم لإستدعاء الأطراف يجب التمييز بين غياب المعترض وتخلف المعترض ضده، هذا الأخير مستفيد من الواقع ولا يترتب على تخلفه أي أثر، بينما

[1]- راجع في ذلك: مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني لسنة 2006، ص413.
[2]- راجع في ذلك: بوبشير محند أمقران، المرجع السابق، ص36.
[3]- يقال بأن المصلحة محتملة إذا لم يقع الإعتداء ولم يتحقق بذلك ضرر لصاحب الحق، ويكون الهدف من ورائها منع وقوع ضرر محتمل، راجع في ذلك: المرجع نفسه، ص39.
[4]- راجع في ذلك: لبيض ليلى، المرجع السابق، ص254.
[5]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص297-298.

غياب المعترض يفهم منه عدم جديته في الإعتراض، ومنه يجب شطب الإعتراض، وهذا أقل جزاء يمكن أن يتعرض له[1].

- آجال رفع الدعوى: نصت المادة 15 من المرسوم رقم 76-63 على أنه: "...تكون للطرف المدعي مهلة سنة (06) أشهر إبتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه عن المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى مهلة ستة (06) أشهر إبتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه عن المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى، كل إعتراض أمام الجهة القضائية المختصة..."، ما يستخلص من هذه المادة أنها منحت للمعترض مدة ستة (06) أشهر[2]، وهي ميعاد سقوط الحق لمباشرة دعوى المطالبة بالترقيم المؤقت أمام جهة القضاء المختصة، وتعد الآجال من النظام العام[3]، في حالة سقوطها يسقط حق المعترض في التقاضي حول هذا العقار يبدأ حسابها من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح الذي يتلقاه من المحافظ العقاري .

- شهر عريضة الدعوى: نصت المادة 15 السالفة الذكر، في فقرتها الأخيرة على أنه: "تشهر الدعاوى القضائية والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقا للمادة 85 أدناه"، وتنص المادة 85 من نفس المرسوم على: "إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا..."، ورغم أن شرط شهر العريضة قد تم إدراجه ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية بموجب المادة 17 منه، والتي نصت على أنه: "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون...تحت طائلة رفض الدعوى شكلا".

هذا الحكم لم يرتبط بطبيعة طلبات الدعوى ونوعيتها الرامية إلى تغيير الوضع القانوني لهذا الحق كما ذكرت المادة 85 من المرسوم، حيث ذكرت الحكم بشكل عام ويدخل ضمن نطاقه حتى الدعاوى المتعلقة بالإيجارات أو إدارة العقار، وغير ذلك من الدعاوى التي لا تغير في الوضع القانوني للحق المشهر، بينما نجد المادة 519 من نفس القانون أكثر طبقا من المادة 17 المذكورة.

لكن السؤال المطروح ما طبيعة شهر العريضة وكيف يتم ذلك، وللإجابة على ذلك نعود إلى مبدأ الشفافية التي يتسم به السجل العقاري[4]، وطبيعة هذا السجل، حيث تبين أن هذه المبررات تجعل من شهر

---

[1]- راجع في ذلك: المرجع نفسه، 297-298.

[2]- رجع ففي ذلك: جمال بوشنافة، الآثار القانونية المترتبة عند نظام الشهر ليني في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2011، ص108.

[3]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع نفسه، ص299.

[4]- ويكون بإضفاء الشفافية على المعاملات العقارية- بحيث تكون متاحة للجميع من جمهور ومتعاملين في تداول الحقوق العقارية، راجع في ذلك: ضيف أحمد، المرجع السابق، ص25.

عريضة الدعوى شرطا جوهريا ومن النظام العام[1]، وليس كما قضت به المحكمة العليا، من أنه يجب أن يثار من أطراف الدعوى بل يجب أن يثار حتى من القاضي ويتمسك به[2]، فالعقار في ظل نظام الشهر العيني مقيد في بطاقات عقارية وحتى يتعرف القاضي على وضعه، وجب عليه الرجوع إلى البيانات المدونة بالسجل العقاري، ويكون ذلك بوسيلتين أحدهما شهر العريضة حيث تحتوي هذه الأخيرة على مراجع الوحدة العقارية ، ولا يتم التأشير من قبل المحافظ العقاري إلا إذا تأكد من أن بياناتها متطابقة تماما مع بيانات السجل العقاري[3]، أما الوسيلة الثانية تتمثل في معرفة القاضي لوضع الوحدة العقارية هل هي مرقمة ترقيما مؤقت أم نهائيا، أو في وضع المجهول، ويتم ذلك بتقديم نسخة من البطاقة العقارية للوحدة العقارية محل النزاع[4].

وطالما لا يوجد نص تنظيمي يوضح كيفية تقديم العريضة للإشهار، فيتم ذلك طبقا لقواعد إشهار العقود[5]، ويجب إفراغها في شكل تنظيمي، ويؤشر عليها كاتب ضبط، وبعد إستيفاء رسوم التسجيل تودع لدى المحافظة العقارية لإتمام إجراء الشهر، حيث يؤشر عليها المحافظ العقاري، وينقل تأشيراتها في البطاقة العقارية للوحدة العقارية محل النزاع، ويترتب على ذلك عدة آثار أهمها:

- وقف آجال الترقيم عند تاريخ التأشير على العريضة، وتبقى في رصيد الترقيم المدة المتبقية التي يتم إستئنافها بعد تبليغ المحافظ العقاري بالحكم النهائي، وهو ما تضمنته المادة 16 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري[6].

- عدم إيقاف إجراءات الشهر مكنة التصرف في العقار[7]، لا يعني أن شهر الدعوى بالمحافظة العقارية يترتب على حصوله منع المدعى عليه في التصرف في العقار بالبيع أو الهبة أو بأي تصرف آخر ناقل للملكية، خاصة وأن بعض المحافظين العقاريين وبمجرد شهر عريضة الدعوى، يمتنعون عن أي تصرف وارد على العقار الذي أشهرت بشأنه الدعوى، وهو ما دفع بالمديرية العامة للأملاك الوطنية

---

[1]- وهو ما إستقر عليه إجتهاد مجلس الدولة، حيث إعتبر أن شهر العريضة يعد قيدا على وضع الدعوى وأن هذا الإجراء من النظام العام، يستوجب على القاضي إثارته من تلقاء نفسه، راجع في ذلك القرار 203024 بتاريخ 21-06-2000، وكذلك بوصوف موسى، محافظ الدولة المساعد بمجلس الدولة، محاضرة ألقيت بمناسبة الأيام الدراسية الجهوية بولاية وهران حول المنازعات العقارية، فيفري 2002، مجلة مجلس الدولة، العدد الثاني لسنة 2002، ص21.

[2]- على نقيض ما سار عليه الموقف لدى مجلس الدولة، فإن المحكمة العليا ترى بأن عدم إشهار العريضة في المحافظة العقارية لا يترتب عليه أي بطلان، حيث إتخذت موقفا وسطا تعتمد البطلان النسبي، فلا يجوز للقاضي إثارة مسألة إشهار العريضة، إلا إذا أثارها أمامه الأطراف، محدهم من لهم الصفة لإثارة عدم القبول الناجم عند عدم شهر العريضة بهدف حماية الخواص، راجع في ذلك بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص57.

[3]- راجع في ذلك: حمزة قتال، شهر عريضة الدعوى العقارية، مذكرة ماجستير، كلية لحقوق والعلوم التجارية، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، 2006، ص73.

[4]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص302.

[5]- راجع في ذلك: حمزة قتال، المرجع السابق، ص10.

[6]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص302.

[7]- راجع في ذلك: حمدي باشا عمر، ليلى رزوقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص221-222.

للتدخل بموجب المذكرة رقم 3875 بتاريخ 22-03-1993[1]، لتوضح لمديريات الحفظ العقاري بأن الدعاوى القضائية التي تشهر بالمحافظة العقارية شرعت من أجل المحافظة على حقوق المدعي في حالة صدور حكم لصالحه، ولكنها لا توقف إجراء إشهار أي تصرف لاحق.

وفي نظرنا يعد هذا الموقف صائبا لأن حق المتصرف في العقار مكفول دستوريا، والحالة الوحيدة في القانون الجزائري التي توقف تنفيذ العقد الرسمي هي حالة الطعن فيه بالتزوير[2].

ج- إجراءات دعوى الترقيم المؤقت: ويكون ذلك من خلال:

- عريضة إفتتاح الدعوى: يتم ذلك بعريضة مكتوبة، مؤرخة، موقعة، حسب ما نصت عليه المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبالطبع ينطبق الحال على دعوى الترقيم المؤقت، ومراعاة قواعد القانون الإجرائي في ذلك[3]، ويجب أن تتضمن العريضة البيانات الواردة المادة 15 من هذا القانون، تحت طائلة عدم قبولها شكلا .

*** قيد الدعوى:** يقيد الدعوى لدى كتابة ضبط المحكمة المختصة، وفق هذا نصت عليه المادة 16 من نفس القانون .

*** تبليغ العريضة والتكليف بالحضور:** من خلال المادتين 18 و 19 من نفس القانون نميز التالي:

*** محضر التكليف بالحضور:** وحددت المادة 18 السالفة الذكر، البيانات الواجب توافرها في هذا التكليف، وهي وجوب ذكر هوية المدعي وموطنه، وهوية المكلف بالحضور وموطنه، تحديد تاريخ الجلسة، أول جلسة، إسم المحضر القضائي وعنوانه المهني..إلخ.

*** محضر تسليم التكليف بالحضور:** خولت المادة 19 للمحضر القضائي إعداد محضر لتسليم التكليف بالحضور، والذي يجب أن يتضمن مجموعة من البيانات حددتها هذه المادة، وجزاء تخلف هذه البيانات هو جواز رفض الدعوى شكلا[1] .

3- سير الدعوى العقارية: سير الدعوى له ثلاث عناصر تتمثل في وسائل المدعي، ودفوع المدعى عليه، ودور القاضي وكيف يقوم بالتحقيق في الدعوى .

أ- وسائل وطلبات أطراف الدعوى العقارية: ونتطرق فيه إلى وسائل أطراف الدعوى القضائية، ثم إلى طلبات أطراف الدعوى العقارية .

---

[1]- المذكرة رقم 3875 المؤرخة في 22-03-1993، الصادرة عند المديرية العامة للأملاك .
[2]- أنظر المادة 324 مكرر 06 من القانون المدني.
[3] راجع في ذلك: لبيض ليلى، المرجع السابق، ص244-245.

ب- وسائل أطراف الدعوى القضائية: نصت عليها المادة 70 ومايليها من القانون السالف الذكر، وتتمثل في الأوراق والسندات التي يقدمها كل طرف دعما لإدعاءاته إلى الخصم الآخر، ومنه تشكل الإعاءات التي وسائل المدعي، والدفوع التي غالبا مايتقدم بها المدعى عليه[1].

ج- طلبات أطراف الدعوى العقارية: إن طلبات دعوى تغيير الحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري المؤقت، متعلقة بموضوع محدد وكذلك الطلبات المقابلة، هذه الطلبات حددها القانون من حيث الأصل، ومنه تتمثل عناصر الطلب القضائي، في كل من الخصوم، والسبب والمحل، وتتمثل الأطراف في كل من المعترض على الترقيم المؤقت، وهو المدعي كما قد يكون صاحب الحيازة للعقار المرقم أومن خلفه، أما المدعى عليه هو صاحب الترقيم، أي المرقم بإسمه العقار ضمن وثائق السجل العقاري، أما سبب الدعوى هو الدافع إلى تغيير الترقيم، أما محل الطلب القضائي يتمثل في الوحدة العقارية، هذه الأخيرة يجب أن تظبط بشكل دقيق وتعلم بمراجع، لذلك يتوجب في الطلب القضائي توفر هذه البيانات ويقدم الدليل على ذلك بنسخة من البطاقة العقارية.

ب- إجراءات التحقيق في وسائل الدعوى: وتتمثل في

- الخبرة: ويكون هن طريق الخبرة خاصة في المسائل المرتبطة بالحيازة، وتكون في المسائل التي تتجاوز معارف القاضي، وهو ما يعني أن الخبرة من حيث طبيعتها غير ملزمة للقاضي وهو ما يستخلص من نص المادة 144 نفس من القانون .

- المعاينة و الإنتقال إلى الأماكن: من قبل القاضي ويحرر بذلك محضر يودعه أمانة الضبط، فهذه وسيلة جيدة و فعالة في مسائل النزاعات التي ترد على قواعد السجل العقاري، لكن سيستحسن أن تكون المساعدة التقنية من قبل مصالح المسح و المحافظ العقاري[2].

- الشهود: حيث يعتمد القضاة عليها بشكل كبير و في غياب الوثائق التي تثبت و ضع اليد،لذلك يجوز الإستعانة بشهادة الشهود في التصرفات التي يخضعها القانون لإجراءات إثبات خاصة حددها القانون خاصة ملكية حقوق عينة عقارية[3] .

ج- في عوارض الخصومة و أثارها على السجل العقاري: نعرضها كمايلي:

- ضم الخصومات و فصلها: فالبنسبة لدعاوى الترقيم العقاري المؤقت فالمفروض أن يتعلق الموضوع بالوحدة العقارية،لأن الطلبات معروفة و هي القيد ضمن الإجراء الأول، و من المفروض أنه قد يكون

[1]- راجع في ذلك: حسين بوشينة، نبيل صقر، الدليل العملي للمحامي في المواد المدنية وتحرير العرائض، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، بدون طبعة، 2010، ص 76 ومايليها .

[2]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر،المرجع السايق ،ص308.

[3]- راجع في ذلك: بربارةعبد الرحمان،المرجع السابق،ص193.

هناك أكثر من مدعي للمطالبة بذلك،كما توسع المادة 15 من المرسوم رقم 76-63 الإحتمال في ذلك، و الضم هنا من شأنه أن يضيق الوقت الذي يمثل وقف الخصومة نتيجة تسجيل دعوى الترقيم المؤقت،فالحاصل أن وقف الوقت في كل دعوى على حدى من شأنه أن يعطل القيد النهائي للوحدة العقارية في السجل العقاري أما و فيما يخص فصل الخصومات فليس له أي تأثير.

- إنقطاع الخصومة: نص المشرع على سبب الإنقطاع ضمن المواد 210 و مايليها،حيث تنص على: " تنقطع الخصومة في القضايا التي تكون غير مهيأة للفصل للأسباب الأتية:

- تغيير في أهلية التقاضي لأحد الخصوم .

- وفاة أم الخصوم ،إذا كانت الخصومة قابلة للإنتقال.

- وفاة أو إستقالة أو شطب أو تنحي المحامي،إلا إذا كان التمثيل جوزايا ".

بخصوص السببين الأول و الثاني لهما تأثير مباشر على تجميد وضع الوحدة العقارية في حالة ترقيم مؤقت دون أي أثار قد تترتب على ذلك خاصة،إذا كان الشخص الهالك هو نفسه المعترض، فهنا تتعطل مصالح المرقم بإسمه هذه الوحدة، و يمكن أن يكون محل إرهاق في البحث عن الورثة المحتملين، و إعادة سير الدعوى في مواجهتهم إذا إمتنعوا عن ذلك نظرا لغموض المواد السابق ذكرها[1].

- وقف الخصومة: ويكون، إما بإرجاء الفصل فيها بناءا على طلب الخصوم ، أما الحالة الثانية تتمثل في شطب الخصومة نظمها المشرع الجزائري بموجب المواد 213 و مايليها، و قف الخصومة له أثاره على إمتداد مدة الترقيم المؤقت[2] .

- سقوط الخصومة: سقوط الخصومة له أثر مباشر على وضع الترقيم و مدته، فسقوط الخصومة قد يكون في حالة تقرير إجراء خبرة، و لم يتم السعي لتحقيقها، و يبقى الحال كذلك حتى مرور سنتين (02) ليقع تقرير سقوط الخصومة، ثم إن تقريرها لا يعني إنقضاء الدعوى ، إنما يعني أن وضع الترقيم يبقى معلقا على هذه الحالة طيلة هذه المدة و أكثر لأن الدعوى لازالت قائمة، و لا يستطيع المحافظ العقاري رفع وقف المدة المقررة بالمادة 15 من المرسوم رقم 76-63 .

ثانيا:الحكم في الدعوى و طرق الطعن فيه و كيفية تنفيذه

[1]-راجع في ذلك،عيساوي عبد القادر،المرجع السابق،ص309.
[2]-راجع في ذلك،المرجع نفسه،ص309.

نظمها قانون الإجراءات المدنية و الإدارية من المواد 270إلى 298، و عليه سنرى في هذه النقطة تعريف الحكم، ثم إلى كيفية الطعن فيه، و كيف يتم تنفيذه و ذلك فيمايلي:

1- تعريف الحكم القضائي: يعرف الحكم القضائي على أنه: "هو ما تصدره المحكمة في خصومة وفقا للقواعد المقررة قانونا في نهايتها أو أثناء سريانها، و سواء صدر في موضوع الخصومة أو في مسألة إجرائية .

2- طرق الطعن في الأحكام القضائية: وتكون إما عادية وإما غير عادية .

أ- طرق الطعن العادية: من خلال المادة 313 تكون طرق الطعن العادية المعارضة و الإستئناف .

- المعارضة: تسمح بمراجعة الحكم أو القرار الغيابي و النظر فيه من جديد من حيث الوقائع و القانون أمام نفس الجهة القضائية التي أصدرت الحكم أو القرار الغيابي بإستثناء قرارات المحكمة العليا و التي لا تقبل المعارضة [1].

- الإستئناف: يهدف إلى مراجعة أو إلغاء الحكم الصادر عن المحكمة، حيث يراجع الحكم من حيث الوقائع و القانون معا .

ب- طرق الطعن غير العادية: طرق الطعن غير العادية تتمثل حسب المادة 313 من نفس القانون إعتراض الغير الخارج عن الخصومة و إلتماس إعادة النظر و الطعن بالنقض .

- إعتراض الغير الخارج عن الخصومة: يهدف إعتراض الغير الخارج عن الخصومة إلى مراجعة أو إلغاء الحكم أو القرار أو الأمر الإستعجابي الذي فصل في أصل النزاع ، حيث يتم بموجبه الفصل في القضية من جديد من حيث الوقائع و القانون ،أمام الجهة التي أصدرته[2] .

- الطعن بالنقض: لا يشكل الطعن بالنقض إمتدادا للخصومة الأولى[3]، فيقتصردور المحكمة العليا على معاينة صحة تطبيق القانون الذي إستند إليه القاضي لحل النزاع، كما ترافق منهجية وصوله إلى هذا الحل، حيث حدد القانون حصرا أوجه الطعن في ثمانية عشر وجها حتى لا يتم الخروج عليها [4].

- إلتماس إعادة النظر: يهدف إلتماس إعادة النظر إلى مراجعة الأمر الإستعجابي أو الحكم أو القرار الفاصل في الموضوع، الحائزلقوة الشيء المقضي به، و الفصل من جديد من حيث الوقائع و القانون

[1]- راجع في ذلك ،بربارة عبد الرحمان،المرجع السابق،ص246.
[2]-راجع في ذلك ،المرجع نفسه،ص283.
[3]-راجع في ذلك،بربارة عبد الرحمان،المرجع السابق،ص 261.
[4]-راجع في ذلك،عيساوي عبد القادر،المرجع السابق،ص314.

أمام نفس الجهة التي أصدرت السند المطعون فيه، في حالة حالة تحقق إحدى الحالتين لقبول الإلتماس، و هما إكتشاف بناء الحكم على شهادة شهود أو وثائق مزورة[1].

و أخيرا، فإن طرق الطعن غيرالعادية، في الأحكام المتعلقة بالسجل العقاري، من شأنه إحداث تذبذب بالسجل العقاري خاصة عند تأسيسه مثلا لو أن هناك ترقيم مؤقت تأسس على حكم بالترقيم المؤقت ثم قيد بالسجل العقاري و بعدها صار هذا الترقيم نهائيا، و نتجت عنه عدة تحويلات في نطاق الوحدة العقارية و في قانونيتها و تعرض هذا الحكم للنقض أو إعتراض الغير بعد 15 سنة من تاريخه، فأين تكمن حجية السجل العقاري، خاصة و أن طرق الطعن غير العادية تأخذ وقتا كبيرا لتتويجها بقرارات و أنها في ذات الوقت ليست موقفة للتنفيذ ؟.

3- تنفيذ الأحكام العقارية: و لدراسة ذلك يتوجب أن نتطرق أولا إلى صياغة الحكم القضائي و الشروط التي تخضع لها، ثم إلى إجراءات تنفيذ الأحكام القضائية العقارية .

أ- صياغة الحكم القضائي و الشروط التي يخضع لها: نظم المشرع مسألة التنفيذ في المواد ضمن الواد 600 و مايليها من القانون السالف الذكر، حيث عددت المادة 600 أنواع السندات، و السندات التنفيذية:

- أحكام المحاكم التي إستنفذت طرق الطعن العادية، و الأحكام المشمولة بالنفاذ المعجل .

- الأوامر الإستعجالية ...قرارات المجالس القضائية و قرارات المحكمة العليا المتضمنة إلتزاما بالتنفيذ.

- أحكام المحاكم الإدراية و قرارات مجلس الدولة ،...أحكام رسو المزاد..." .

- صياغة الأحكام القضائية: إن قانون الإجراءات المدنية و الإدراية لم ينص صراحة على نموذج معين لصياغة الحكم غير أن المواد 275 و 277 ذكرت مجموعة من البيانات [2]، لها بالغ الأثرعلى مسألة التنفيذ[3] .

إن الحكم القضائي و بمقتضى المادة 284 من القانون السالف الذكر يأخذ حجية العقد أي قرينة قانونية لا تقبل إثبات العكس[4]، و أن الأحكام القضائية العقارية وخاصة المتعلقة بقواعد السجل العقاري، حين إيداعها نجدها تحتوي العديد من الغموض و النقائص، فهذه الأخيرة تكون في تعريف العقار و بياناته الضرورية كما يقتضيها السجل العقاري،حيث يفتقر إلى تعيين دقيق حسب مفهوم المواد 62

[1]-راجع في ذلك ،بربارة عبد الرحمان،المرجع السابق،ص315.
[2]- أنظر المادتين 275 و 277 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر .
[3]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص317.
[4]-راجع في ذلك: لبيض ليلى، المرجع السابق، ص 265 .

ومايليها من المرسوم 76-63، و هو ما يضطر المحافظ العقاري و في كثير من الحالات إلى طلب حكم تفسيري، و أو يطلب من الموثق المودع للحكم طي مذكرة رفض الإجراء وتكملته بخبرة عقارية لتعيين المواقع تعينا دقيقا تفي بمتطلبات الشهر العقاري[1]، بالإضافة إلى المادة 61 من المرسوم السالف الذكر و التي تشترط إفراغها في الشكل الرسمي، بالإضافة إلى البيانات المتعلقة بالأطراف و التعيين الدقيق لهم، و هو يختلف عن التعيين الوارد في المادة 276، و ذلك حسب طبيعة العقار، أو الملكية (مفرزة،مشتركة) و كذلك حسب طبيعة الحكم هل هو حكم تأسيسي للإجراء الأول، أي حكم ضمن الترقيمات العقارية، أم هو حكم يتعلق بالأعمال اللاحقة، و هذه ينبغي أن ترفق بما يسمى بملخص للعقد وفقا للمادة 72 من الرسوم السالف الذكر .

أما و فيما يخص تحرير الحكم ، السؤال المطروح من يحرر الحكم [2]؟ فالأحكام القانونية السابقة لذلك، لم تحدد الجهة التي تقوم بذلك فالعناصر الموضوعية للحكم ينجزها كلها القاضي، لكن صياغته لم يحددها القانون، لكن مايبدوا أن القاضي هو الذي يقوم بها، و لكن بالرجوع إلى المادة 324 من القانون المدني، نجد بأن صفة القاضي لا تندرج ضمن الأصناف الثلاثة المخول له إنجاز العقد الرسمي، و هذا ما أكدته المادة 90 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري من أن القرارات القضائية يضفي عليها الصبغة الرسمية كتاب الضبط و ليس القضاة[3].

- شروط تنفيذ الحكم القضائي و تتمثل في شروط عامة، و شروط خاصة

*** الشروط العامة** و هي شروط تجعل من الحكم سندا تنفيذا و تتمثل في :

- أن يكون الحكم حائز لقوة الشيء المقضي فيه، و يكون كذلك إما لإستنفاذه كل طرق الطعن العادية من معارضة أو إستئناف، أو لشمولها بالنفاذ المعجل[4].

- أن يكون الحكم مسجلا بعد إيداعه من قبل أمين الضبط لدى مفتشية التسجيل و الطابع .

- أن يكون ممهور بالصيغة التنفيذية.

الشروط الخاصة و تخص الأحكام العقارية القابلة للإشهار العقاري، و هي:

---

[1]- راجع في ذلك: الشريف بن عقون، محاضرة ألقيت على موثقي ناحية الوسط، مجلة الموثق العدد1لسنة 2008 .
[2]- ترى الأستاذة لبيض ليلى، أنه فور إنتهاء المداولة يقوم رئيس المحكمة العليا أو من يعهد له ذلك من قضاة الهيئة التي إشتركت في المداولة بتحرير الحكم، راجع في ذلك لبيض ليل، المرجع السابق،ص262 .
[3]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص318.
[2]- راجع في ذلك: بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائية، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي،209،ص66و67 .

- إفراغ النسخة التنفيذية في الشكل الرسمي، طبقا للمادة 61 من المرسوم 76-36السالف الذكر[1].

- في حالة القرار القضائي الذي يتعلق بوضعية قانونية لاحقة لتأسيس السجل العقار فإنه يجب طائلة رفض الإيداع، تقديم مستخرج موجز للوثائق المطلوب شهرها يسمى (مستخرج العقد) و الذي يتم إعداده حسب مطبوعات تقدمها للإدارة المختصة، فضلا عند مستخرج مسح الأراضي .

- ذكر الشرط الشخصي المتعلق بهوية الأطراف و هم أطراف الحكم

- التأشير بالتوقيع من طرف مصدر الحكم، أي كاتب الضبط حسب ما نصت به المادة 62 من المرسوم 76-62، مع إرفاق جملة من الوثائق مع الشكل الرسمي .

- الرسوم المتعلقة بالإشهار العقاري، طبقا لما قضت به المواد 353-1 و ما يليها من قانون التسجيل، أما الرسم فيكون نسبي من قيمة العقارات محل الحكم، أما عن دافع الرسم هو طالب تنفيذ، كما قد يكون الرسم ثابتا مثلما هو في الترقيم المؤقت و النهائي[4] .

ج- إجراءات تنفيذ الأحكام القضائية العقارية: تضمنته المادتين 611 و 612 و مايليها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على إجراءات التنفيذ، لكن السؤال المطروح هل لهذه الإجراءات مجال في تنفيذ الأحكام العقارية؟، نرى ذلك من خلال مايلي:

أ- طبيعة تنفيذ الأحكام القضائية العقارية المتعلقة بالسجل العقاري: الأصل في التنفيذ أن يكون عينا، و الذي لا يتطلب تدخل المنفذ عليه لإتمامه، عكس التنفيذ الشخصي و الذي لا يتم إلا بتدخل شخص المنفذ عليه[2]، حيث أن تنفيذ الأحكام العقارية المتعلقة بالإشهار العقاري، ليس لها أي إرتباط بالقواعد العامة للتنفيذ لأن مصدرها هو المرسوم 76-63 و ليس قانون الإجراءات المدنية والإدارية، و يبقى المؤهل فيها كاتب الضبط و المحافظ العقاري .

ب- إجراءات وآجال التنفيذ: حددت المادة 99 من المرسوم 76-63 السالف الذكر، الآجال التي يجب أن يتم فيها إجراء الإشهار، و المادة 353 -4 من قانون التسجيل، يتبين من هذه المادة أن المشرع قد حدد أجال بثلاثة أشهر (03) ورتب عقوبات على عدم إحترامها، لكن هذا التفعيل غير قائم على أرض

[1]- راجع في ذلك: مجيد خلفوني، المرجع السابق نص105و مايليها .
[4]- راجع في ذلك: رمول خالد، المحافظة العقارية كألية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، بدون طبعة، قصر الكتاب، البليدة،201، ص34 .
[2]- راجع في ذلك: بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائية، ص58-59 .

الواقع، و يتم إيداع القرارات القضائية في شكلها الرسمي و في نسختين[1]، مرفوقة بالوثائق المطلوبة، و تودع في المحافظة العقارية التي يقع العقار في دائرة إختصاصها، و يترتب على هذا الإيداع إتمام إجراءات الإشهارأو عدم القيام بذلك و هو ما يترتب عليه أثار قانونية .

ج- الآثار القانونية المترتبة على إيداع الأحكام القضائية: ميزالمرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري و كذلك قانون التسجيل، عدة آثار نذكر منها كمايلي:

- رفض الإيداع: خولت المادة 100 و مايليها من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري للمحافظ العقاري رفض إيداع الوثائق المودعة لديه قصد إشهارها، بعد قيامه بمراقبة سريعة و دقيقة لهذه الوثائق[2]، و تتمثل أغلبها في حالات غياب الوثائق، كعدم إرفاق الدفتر العقاري، مستخرج مسح الراضي، أو إغفاله للبيانات الخاصة بتعيين العقارات، عدم إرفاق الجدول الوصفي للتقسيم في الملكية المشتركة، عدم التصديق على الشرط الشخصي...إلخ .

لكن رفض الإيداع قابل للإستدراك لكن له أثر بالنسبة للجانب المالي، وذلك حسب ماتضمنته نصت المادة 353-11 من قانون التسجيل على أنه .

- رفض الإجراء: عددت المادة 101 من المرسوم 76-63 جملة من الحالات التي قررها المشرع كحالات لرفض إجراء الشهر العقاري، جاء ضمن ثلاث فئات متجانسة، الفئة الأولى، تتمثل في حالات تتعلق برفض الإيداع لم ينتبه لها المحافظ العقاري عند قبوله لهذا الإيداع [3]، أما عن الفئة الثانية هي تلك الحالات التي تجعل الإجراء يأخذ وضع قيد الإنتظار، و يبلغ المعني بأن له خمسة عشر(15) يوما من تاريخ الإيداع لتسوية هذه الحالات، و فيما يخص الفئة الثالثة فهي تتعلق بحالات الرفض الموضوعية .

تتجسد كل هذه الحالات بقرارات إدارية تصدر عن المحافظ العقاري، حيث نصت المادة 24 من الأمر 75-74 السالف على أنه: " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا "، مايستخلص من هذه المادة أن هذه القرارات إدارية و أن الجهة المختصة للنظر في مشروعيتها هي القضاء الإداري، و حددت المادة 110 من المرسوم 76-63 السالف الذكر في الفقرة الخامسة أنه: " إن تاريخ الإشعار بالإستسلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الإعتراف المشار إليه أعلاه، يحدد نقطة إنطلاق أجل الشهرين الذي يمكن أن يقدم خلاله الطعن المنصوص عليه

[1]- أنظر المادة 92من المرسوم رقم 76-63السالف الذكر.
[2]- راجع في ذلك،رمول خالد،المرجع السابق،ص129
-مجيد خلفوني، المرجع السابق،ص201و مايليها
-جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري،المرجع السابق،ص205.
[3]- راجع في ذلك،عيساوي عبد القادر،المرجع السابق،ص323.

في المادة 24 من الأمر رقم 75-74..."، و يستنتج من ذلك، أن القرارات و الأحكام القضائية، يمكن رفض إشهارها، و منه عدم تنفيذ ما قضت به، من قبل المحافظ العقاري .

المطلب الثاني: إختصاص القضاء الإدراي لتسوية الإشكالات الناجمة عن نظام الشهر العيني الجزائري

إن أسس و قواعد السجل العقاري هي في الأصل قواعد عامة تمثل جزء من قواعد القانون العام، حيث أن وجود المحافظ العقاري بصفته موظف بالإضافة إلى أن القرارات الصادرة عنه تعد قرارات إدراية، و يطعن فيها بعدم الشرعية أمام جهات القضاء الإدراي فقط ، نتطرق في هذا المطلب لمفهوم القضاء الإداري و مصادر إختصاصه في الفرع الأول، بينما نخصص الفرع الثاني للنظر في الدعوى الإدراية، و الأثار المترتبة على الحكم فيها .

الفرع الأول: مفهوم القضاء الإدراي و مصادر إختصاصه في نزاعات الشهر العيني

يتحدد الإختصاص الذي يعود إلى القضاء الإداري من النزاعات المتعلقة بالشهر العيني من خلال المصادر التي تنشؤه، حيث ينشأ من مصدرين هما القواعد العامة المدرجة ضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدراية، و كذلك القواعد الخاصة المستلخصة من قواعد الشهر العيني، و عليه نرى في هذا الفرع مفهوم القضاء الإداري أولا ثم ثانيا إلى مصادر إختصاصه .

أولا: المقصود بالقضاء الإداري في الجزائر

نرى ذلك من خلال التطرق إلى القضاء الإداري في الجزائر، ثم إلى أسسه .

1- القضاء الإداري في الجزائر: الجزائر بعد الإستقلال، أبقت وبصفة إنتقالية على النظام القضائي الذي كان مطبقا أثناء التواجد الفرنسي في الجزائر، لفترة قصيرة لملء الفراغ القانوني فقد أسست في الجزائر ثلاث مجالس قضائية في كل من العاصمة وقسنطينة ووهران، ثم تحولت هذه المجالس إلى محاكم إدارية جهوية[1]، وأحكام هذه المحاكم قابلة للإستئناف أمام مجلس الدولة بباريس[2]، وبصدور الأمر رقم 65-278 المؤرخ في 16-11-1965 المتضمن التنظيم القضائي السالف الذكر، تأكد إستقلال النظام القضائي الجزائري عند النظام الفرنسي، إلا أن الإصلاحات ذات الطابع الهيكلي والتنظيمي على مستوى القضاء المكرسة بموجب دستور 1996، أوجدت قواعد جديدة للقضاء

[1]- حيث تختص المحكمة الإدارية للجزائر العاصمة بنظر المنازعات الإدارية على مستوى الوسط، بينما المحكمة الإدارية لقسنطينة تنظر في المنازعات الإدارية على مستوى الشرق، أما فيما بعد المحكمة الإدارية لوهران تنظر في المنازعات الإدارية على مستوى الغرب.

[2]- راجع في ذلك، مسعود شهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الهيآت والإجراءات، الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص177-178.

الإداري، حيث أنشأت مؤسسات قضائية جديدة تتمثل في كل من مجلس الدولة كأعلى جهة قضائية إدارية، ومحاكم إدارية هي جهة الولاية العامة في المنازعات الإدارية، ومحكمة التنازع للنظر في مسائل تنازع الإختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري[1] .

أسند قانون الإجراءات المدنية والإدارية الولاية العامة بالنظر في المنازعات الإدارية إلى المحاكم الإدارية، حيث تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرف فيها، عملا بأحكام المادة 800 من هذا القانون، كما يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة في حالات محددة، وقاضي إستئناف ونقض في حالات أخرى فضلا عن إختصاصاته الإستشارية، وترك مسألة توزيع الفرق والأقسام وعددها للتنظيم.[2]، وفي الختام تنص إلى أن التنظيم القضائي الإداري الحالي، يقوم على هيئتين، المحاكم الإدارية كدرجة أولى ومجلس الدولة كدرجة ثانية ومجلس نقض معا .

2- أسس القضاء الإداري: نشأ القضاء الإداري في البداية بفرنسا، ثم إنتقل بعدها لعدة دول أخرى، لكن مبررات نشأته في الأصل متعددة، منها ما هو تاريخي ومنها ما هو عملي، فأما المبررات التاريخية، تعود لما قبل الثورة الفرنسية، أما عن المبررات العملية فتتمثل في جهل القضاء العادي بطبيعة النشاط الإداري وعدم تفهم القضاء لوظائف الإدارة العامة وعجزه عن حل تلك النزاعات، حيث خول الإدارة تنظيم وفصل منازعاتها بنفسها، حيث بدأ ما يعرف بالإدارة القاضية، ثم القضاء المحتجز، ثم ظهور مجلس الدولة في البداية على شكل هيئة إستشارية، ثم على شكل هيئة قضاء مفوض أي قضاء بات ومستقل وإنشاء محاكم إدارية إلى الوصول إلى إنشاء محاكم الإستئناف بموجب القانون الصادر بتاريخ 1987-12-31.[3]

كما يستند القضاء الإداري إلى مبادئ تدعمه وتبرر وجوده، كمبدأ الفصل بين السلطات والذي يقتضي أن لا تخضع سلطة لسلطة أخرى[4]، ومنه يجب أن تتميز نزاعات الإدارة عند نزاعات الأفراد، فنجد أن قانون الأملاك الوطنية يخضع معاملات تبادل أملاك الدولة الخاصة مع أملاك الأفراد إلى

[1]- تم تحديد إختصاصات وتنظيم وعمل هذه الهيآت بموجب القانون رقم 98-01 المؤرخ في 30-05-1998 المتعلق بمجلس الدولة، القانون رقم 98-02 المؤرخ في 20-05-1998 المتعلق بالمحاكم الإدارية، جريدة رسمية عدد 37 مؤرخة في 01-06-1998، والقانون رقم 98-03 المؤرخ في 03-06-1998 المتعلق بمحكمة التنازع، جريدة رسمية عدد 39 مؤرخة في 07-06-1998.

[2] - راجع في ذلك، عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص327.

[3]- راجع في ذلك، مسعود شهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية الأنظمة القضائية المقارنة والمنازعات الإدارية، الجزء الأول، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص65، وما يليها.

[4]راجع في ذلك: عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، بدون طبعة، دار الريحانة، 2004، ص23 وما يليها.

القضاء العقاري وليس الإداري[1]، كما نجد مبدأ آخر إستند إليه القضاء الإداري، هو مبدأ المشروعية مفاده خضوع جميع الأشخاص بما فيها السلطة العامة لكل هيآتها وأجهزتها للقواعد السارية المفعول بالدولة[2].

ثانيا: مصادر إختصاص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة بالشهر العيني

ونتطرق فيه إلى مصادر إختصاص القضاء الإداري المتعلقة بالسجل العقاري، ثم إلى مصادره من خلال بعض القرارات الصادرة عن جهات القضاء الإداري .

1- إختصاصات القضاء الإداري المرتبطة بالسجل العقاري: يجد مصدره في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذلك في قواعد السجل العقاري .

أ- حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية: نحاول في هذه النقطة إستخلاص أهم معايير الإختصاص وربطها بمراحل السجل العقاري.

- تأسيس الإجراء الأول: رأينا سابقا أن الإختصاص بالنظر في منازعات الترقيم المؤقت يعود إلى القضاء العقاري، فيما يخص النزاعات الناشئة بين أشخاص القانون الخاص، على العكس بالنسبة لموضوع إختصاص القضاء الإداري، حيث لم يشر إطلاقا إلى أي نزاع يتعلق بالسجل العقاري ضمن الأحكام الإجرائية الخاصة بهذا القضاء.

نصت المادة 800 من القانون السالف الذكر على أن : " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها "، كما نصت المادة 801 على جملة من الدعاوى الإدارية التي تنص على عمل الجهات السابق ذكرها، بالإضافة إلى إختصاص مجلس الدولة التي نصت عليه المواد 901 وما يليها من نفس القانون.

ما يلاحظ على هذه المواد، أن معيار الإختصاص معيار عضوي يتحدد بناء على تواجد وصفة الشخص المراد مخاصمته، فإن كان أحد أطراف النزاع شخص من أشخاص القانون العام، فإن القضاء الإداري هو المختص، وفي غير ذلك ينعدم له الإختصاص، ورأينا سابقا أن النزاعات المتعلقة بالترقيم المؤقت بين أشخاص القانون الخاص أخضعت المادة 516 من القانون السالف الذكر النظر فيها للقضاء

[1]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص325.
[2]- راجع في ذلك: محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، بدون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2002، ص10.

العقاري، لكن ماذا لو كان أطراف الدعوى شخص من أشخاص العام ؟، فيعود الإختصاص إلى القضاء الإداري[1].

وبالتالي، ومن خلال المادتين 516 و800 وما يليها قد عقدت الإختصاص في النزاعات المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت والتي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية طرفا فيها إلى المحاكم الإدارية، كما خولت المادة 901 لمجلس الدولة النظر كدرجة أولى وأخيرة في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية، والمحافظ العقاري وأعمال المسح وتأسيس السجل العقاري مرتبطة كلها بموقع العقار، فهي أعمال صادرة عن سلطات غير ممركزة، وتحدد المحكمة الإدارية كما لها من ولاية عامة عليها، لكن وفي المقابل لا توجد كذلك نصوص تشير من قريب أو من بعيد إلى اختصاص القاضي الإداري في النزاعات المتعلقة بالترقيم العقاري النهائي، وهو ما سنتطرق إليه لاحقا ضمن قواعد السجل العقاري.

- الأعمال اللاحقة للإجراء الأول: قضت المادة 801 من القانون السالف الذكر، أن المحكمة الإدارية مختصة برقابة مشروعية القرار الإداري وتفسيره، عند القرارات الصادرة عن أشخاص القانون العام، وفي المقابل نجد بأن الكثير من أعمال المحافظ العقاري تعد قرارات إدارية كما نصت على ذلك المادة 24 من الأمر 75-74 السالف الذكر، لذا نقوم بتعريف القرار الإداري الذي تنظر فيه المحكمة الإدارية، ثم إلى طبيعة قرارات المحافظ العقاري ونطاقها، ثم إلى إختصاص المحكمة الإدارية للنظر فيها.

*** التعريف بالقرار الإداري:** عرف الفقه القرار الإداري على أنه: " العمل القانوني الإنفرادي الصادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة "[2]، من خلال هذا التعريف نستخلص جملة من الخصائص، وهي أن يصدر القرار عن سلطة إدارية مختصة 800 و901 من القانون السالف الذكر[3]، وبإرادة منفردة[4]، أن يكون القرار ذو طابع تنفيذي أي من شأنه أن يرتب آثار قانونية[5]، وأن يكون القرار نهائيا[6].

*** أركان القرار الإداري:** يقوم القرار الإداري مجموعة من الأركان، والتي يمكن ردها إلى أركان شكلية وتتمثل في الإختصاص والشكل والإجراءات، وأركان موضوعية تتمثل في المحل، الغاية، السبب، وهذه

---

[1]- راجع في ذلك، مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص177 وما يليها.
[2]- راجع في ذلك: محمد صغير بعلي، القرارات الإدارية، بدون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2005، ص07.
[3]- راجع في ذلك: المرجع السابق، ص12.
[4]- راجع في ذلك: المرجع السابق، ص08.
[5]- راجع في ذلك:رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص09.
[6]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص331.

الأركان تمثل شروط صحة القرار من حيث مشروعيته من عدمها حينما يتعرض القرار الإداري إلى الإلغاء، لذلك تعود عيوب القرار الإداري الموجهة إلى الأركان السابقة [1]،

* **طبيعة القرارات الصادرة عن المحافظ العقاري:** إن عملية الشهر العقاري تأخذ شكل القرار الإداري، والنتيجة التي يصل إليها المحافظ العقاري سواء بقبول إجراء الشهر العقاري أو برفضه، يعد قرارا إداريا، ونصت في هذا الصدد المادة 24 من الأمر رقم 75-74 السالف الذكر على أنه: "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا"، ولتحديد طبيعة هذه القرارات وجب علينا أن تناقش مدى توافر خصائص وأركان القرار الإداري في هذه القرارات .

فعلى الرغم من أن المحافظ العقاري موظف عمومي تابع لمصالح غير ممركزة قابلة للإدارة المركزية يعمل تحت إشراف سلطة سلمية تتمثل في مدير الحفظ العقاري[2]، خول له المشرع صلاحيات واسعة وهامة في العديد من مواد المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ولاعتبارها كذلك أي قرارات إدارية، ويجب أن تكون حامل لمواصفات القرار الإداري، صادر بإرادة منفردة نهائيا بالإضافة إلى طابعه التنفيذي أي قدرته على إحداث أثر قانوني .

من خلال ما سبق تطرقنا لبعض القرارات الصادرة عن المحافظ العقاري، كقرارات رفض الإيداع ورفض الإجراء، باعتبارها قرارات سلبية لا تستجيب لطلبات أصحاب الوثائق المقدمة للإشهار بإتمامه، وبالتالي تؤثر بشكل مباشر في المراكز القانونية الخاصة بهم، كملاك أو حائزين أو أصحاب حقوق عينية، لأن هذه الأخيرة لا يمكن اكتسابها بدون مراعاة إجراءات الشهر العقاري، كما جاء في نص المادتين 165 و793 من القانون المدني، ونتيجة لذلك تحمل هذه القرارات نفس خصائص ومواصفات القرار الإداري القابل للطعن فيه، أما من حيث الأركان، نجد ركن الاختصاص فنجد بأن القانون خول للمحافظ العقاري سلطة إصدار مثل هذه القرارات، أما من حيث ركن الشكل والإجراءات، فإن القانون لا يتطلب توفر شكل معين في هذه القرارات، بل ألزمه فقط بتسبيب القرار المتضمن رفضه للإيداع أو لإجراء الشهر، من حيث السبب أن الغاية في الوثائق المودعة للإشهار تتمثل في إتمام إجراء الشهر أو رفضه، وأما فيما يخص محل القرار والذي يشكل محور الطعن في كثير من الأحيان لأن المحافظ العقاري يستند في ذلك، إلى القواعد القانونية المستمدة من أحكام تأسيس السجل العقاري لاسيما المادة 100، 105 من المرسوم المذكور أعلاه[3].

[1]- راجع في ذلك: محمد صغير بعلي، المرجع السابق، ص39.
[2]- راجع في ذلك: مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص71.
[3]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص335.

ومن كل هذا نخلص إلى أن القرارات الصادرة عن المحافظ العقاري هي قرارات إدارية صادرة عن مصلحة غير ممركزة من مصالح الدولة على مستوى الولاية يشملها حكم المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، من حيث قابليتها لأوجه الطعن التي تخضع لها سائد القرارات الإدارة، كما أشارت إليه المادة المذكورة أعلاه[1] .

- حسب قواعد السجل العقاري ويكون ذلك من خلال ما يلي:

*** ضبط حدود الوحدة العقارية:** تعرضنا سابقا أن المادة 14 من المرسوم 76-62 السالف الذكر، يعطي أجل ثلاثة (03) أشهر للاتفاق على حدودهم في الأجزاء المتنازع فيها، أو يتم رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة، وعرضنا أن قضاة المحكمة العليا عندما يكون المالك أو أحد أشخاص القانون العام، حيث اعتبرت أن المتنازع في الحدود بين الأملاك الوطنية وأملاك الخواص فيتعدد الاختصاص بالنظر فيه لجهات القضاءالإداري، استنادا إلى القواعد العامة في الاختصاص القضائي لاسيما المادة 800 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وعليه فإن النزاعات المتعلقة بحدود الوحدة العقارية محل المسح، توزع بين كل من جهات القضاء العقاري والإداري، استنادا إلى المعيار العضوي[2] .

*** الترقيم العقاري:** يتبين من خلال قراءة المادة 516 و800 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أن دعوى الترقيم المؤقت وعندما يكون أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام فإن القضاء الإداري هو المختص .

لكن، ما إذا بشأن الترقيم النهائي، وبالرجوع إلى المادة 16 من الفقرة الأولى من المرسوم السالف الذكر، حيث تنص 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"، وهذا ما يعني أن الترقيم النهائي لا يمكن الطعن فيه إلا عن طريق القضاء لكن هل هو القضاء العادي أم الإداري .

ظل القضاء الإداري مستأثرا بهذه النزاعات، وبقي الأمر على حاله حتى دخول قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيز التطبيق بتاريخ 25-04-2009، حيث انعقد الاختصاص مباشرة إلى الغرف الإدارية المحلية ثم إلى المحاكم الإدارية بعد تنصيبها، لكن لماذا القضاء الإداري هو المختص بالنظر إلى هذا الطعن ما السبب في ذلك، وما هي الأسس التي استند عليها، ربما يكون وجود قرار إداري، خاصة وأن عملية المسح وتأسيس السجل العقاري، تتم بناءا على عدة قرارات، بدءا بالقرار الصادر عن الوالي والمتضمن فتح عمليات مسح الأراضي في إقليم كل بلدية، لكن الشيء الملاحظ على هذا القرار

[1]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص33.
[2]- راجع في ذلك: بيض ليلى، المرجع السابق، ص79.

أنه لا يحمل خصائص ومواصفات القرار الإداري خاصة إحداث أثر قانوني في مراكز قانونية معينة بذاتها، وليس نهائيا، بل يقتصر على افتتاح عملية المسح، وأن جميع الأعمال المتعلقة بالمسح والترقيمات العقارية وتسليم الدفاتر العقارية تكون لاحقة لصدوره، وبالتالي هذا القرار لا يعد أساسا للإختصاص.

وهناك قرار ولائي آخر يتمثل في القرار المصادق على أعمال لجنة المسح لأنها غير قابلة للتنفيذ بذاتها[1]، وذلك حسبما نصت عليه المادة 08 من المرسوم 76-62 السالف الذكر، وحتى وإن كان هذا القرار يعتبر تصديقا لأعمال لجنة المسح، وهي في الغالب التي تنشئ وضعية الترقيم وهو ما نصت عليه المادة 11 من الأمر 75-74 من أن: "يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على أساس وثائق المسح"[2]، وهو ما يعني أن وثائق المسح لها قوة وتأثير مباشر قام على تأسيس السجل العقاري، وعند المصادقة عليها بقرار إداري يتضمن هذا القرار القوة التنفيذية والنهائية، ولا يبقى أمام المحافظ القرار سوى نقل مضمونها إلى البطاقات العقارية وأن عمله يقتصر على تنفيذ القرار فقط، هذا الأخير من شأنه إحداث آثار قانونية تمس المراكز القانونية للأشخاص باعتبار أن وثائق المسح تتكون من الوثائق التقنية والتحقيقات، ومحاضر لجنة المسح المجسدة في نتائج التحقيقات والشكاوى والاعتراضات، وبالتالي يكسبها القرار قوة قانونية، ويكتسب من خلالها طابع النفاذ، ويكون هذا مبررا للطعن في هذا القرار أمام جهات القضاء الإداري، لكن لا يتم العمل بهذه المادة من الناحية العملية لا من طرف جهات القضاء الإداري ولا حتى الإدارة، خاصة وأن هذا القرار يحتوي على جميع مواصفات القرار الإداري القابل للإلغاء، ويوجد قرار آخر أيضا يتمثل في القرار المحافظ العقاري القاضي بشهر الحقوق سواء تنفيذ الوثائق المسح، أم من تلقاء نفسه بالنسبة للترقيمات العقارية المؤقتة والتي تبين له خلال آجال هذا الترقيم أنها تتوفر على حقوق مشهرة لديه، أو لدى محافظات أخرى، وبالتالي هذا القرار يعد كذلك قرارا إداريا شأنه في شأن باقي القرارات الأخرى لقبول الإيداع أو رفضه أو إجراء الشهر أو رفضه، فكلها قرارات إدارية كما أشارت إليها المادة 24 عن الأمر 75-74 وهي قابلة للطعن أمام القضاء لأنها تحمل خصائص القرارات الإدارية[3]، وبالتالي يكون الأجدر على جهات القضاء الإداري يستند إلى هذه القرارات.

وخلاصة القول أن النظر في الطعون المقدمة بشأن الترقيمات العقارية النهائية ينعقد الاختصاص بالنظر فيه لجهات القضاء الإداري لكن الإشكال الذي يبقى قائما هو حالة إرتباط الترقيم بعقود أو سندات ملكية يكون النظر فيها من اختصاص القضاء العقاري.

---

[1] راجع في ذلك: بوشنافة جمال، الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة،، جوان 2011، ص337.

[2] عدلت هذه المادة بالمادة 65 من قانون المالية لسنة 2015.

[3] - راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص337.

2- قرارات القضاء الإداري حول القواعد المتعلقة بالسجل العقاري: تقوم بعرض بعض القرارات الإدارية، ثم تسجيل موقف القضاء الإداري من ذلك.

أ- عرض بعض قرارات القضاء الإداري المتعلقة بالسجل العقاري: ونتناول فيه:

- الإختصاص النوعي وطبيعة النزاعات المتعلقة بالترقيم العقاري: يتناول فيه بعض القرارات المتعلقة بالاختصاص النوعي، ثم إلى التي يتحدد من خلالها طبيعة نزاعات الترقيم العقاري.

* **في الاختصاص النوعي**: نعرض القرارات التالية:

- قرار مجلس الدولة في الملف رقم 37356 بتاريخ 24-10-2007، حيث جاء فيه : ...."حيث أن الدعوى الحالية تتعلق بإعادة الترقيم النهائي للعقار...وهذا ما يتجلى... للقرار المستأنف الذي نص على المحافظ العقاري... بتسجيل المساحة المذكورة أعلاه... بإسم الدولة...حيث أن مديرية الحفظ العقاري لولاية المدية تخضع لسلطة الوالي تطبيقا للمادة 93 وما يليها من القانون 90-09 المتعلق بالولاية... وأن الطعن في قراراتها يكون من إختصاص الغرفة الإدارية الجهوية وهذا حسب المادة 07 فقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية وهذا ما إستقر عليه إجتهاد مجلس الدولة... ويتعين إلغاء القرار المنشأ والفصل من جديد بعدم اختصاص الغرفة المحلية"[1].

- قرار الغرفة الإدارية الجهوية لمجلس قضاء الجزائر في الملف 01189 بتاريخ 03-04-2008 والذي جاء فيه: "... حيث أنه بالرجوع إلى طلب المدعي ...فإنه يتعلق بإلغاء الترقيم القائم بإسم المدعى عليه... وحيث أنه من الثابت قانونا بأن الهيئة الإدارية التي تتولى عمليات المسح الأراضي... هي الوكالة الوطنية لمسح الأراضي حسب المادتين 04 و05 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234...، حيث أن هذه الوكالة...لم يتم إدخالها في النزاع... ولكن ... رأى المجلس مناقشة مدى إختصاصه النوعي، وحيث أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع... حيث من الثابت قانونا بأن الغرف الإدارية الجهوية تختص فقط إبطال وإلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن الولايات... وحيث أن الأعمال والقرارات الصادرة عن المديريات الولائية لمسح الأراضي...ليست بقرارات صادرة عن الولايات (الوالي) ولا صادرة تحت وصايته وإشرافه، إنما هي قرارات صادرة عن وكالة مسح الأراضي التي تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري والتي يشرف عليها مدير والتي لها شخصية مستقلة عن الوالي ولها استقلال مالي...وحيث أنه الحال هذه فإنه يتعين التصريح بعدم الاختصاص النوعي للغرفة الإدارية للفصل في الطلبات المتعلقة بإلغاء الترقيم الصادر عن إدارة مسح الأراضي"[2] .

[1]- راجع في ذلك: المرجع نفسه، ص339-340.
[2]- راجع في ذلك: المرجع نفسه، ص339.

*** في طبيعة نزاعات الترقيم العقاري:** نتطرق إلى بعض القرارات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري، ثم إلى القرارات المتعلقة بإلغاء الترقيم العقاري .

في إلغاء الدفتر العقاري نجد في هذا الصدد القرارات التالية:[1]

- قرار مجلس الدولة في الملف رقم 34825 بتاريخ 25-07-2007 والذي جاء فيه: "...حيث أن الدفاتر العقارية صادرة عن المحافظ العقاري الذي هو يخضع السلطة والي الولاية لذا فإن الدفاتر العقارية صادرة عن المحافظ العقاري هي مستندات ذات صبغة إدارية يرجع مجال الاختصاص في إلغائها لاختصاص الغرفة الإدارية الجهوية بناء على المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية واجتهاد مجلس الدولة...".

- كما صدرت مجموعة من القرارات عن الغرفة الإدارية المحلية فاصلة في طلبات إلغاء الدفتر العقاري نذكر منها قرار مجلس قضاء الجزائر المؤرخ في 18-10-1993 قضية رقم 785-92 حيث جاء فيه على وجه الخصوص: " أنه ما لم تتم أي معارضة من طرف المدعي في الفترة المحددة المنصوص عليها في المادة 08 من المرسوم 80-210 فإن التسجيل أصبح نهائيا مما طلب إبطال الدفتر العقاري جاء متأخر وغير مقبول ويجب رفضه".

- كما نجد قرار صادر عن نفس الجهة القضائية بتاريخ 21-11-1994 قضية رقم 856-92 حيث جاء فيه: "أن مادام لم يتم قسمة التركة وعقود الملكية غير محددة بصفة رسمية القطعة الأرضية تبقى داخل الشركة ولذلك يجب الإستجابة لطلب المدعي والحكم بإلغاء الدفتر العقاري".

- والقرار رقم 944-95 بتاريخ 29-09-1996 والصادر عن نفس الجهة القضائية.حيث جاء فيه: "...حيث ثبت من ملف القضية أن الدفتر العقاري لم يبلغ، وبالتالي فإن الورثة المدعين لم يعلمون به إلى حد اليوم قاموا بالطعن أمام المجلس...وحيث أن المدعى عليها (المحافظة العقارية) تؤكد بعد مسح الأراضي طبقا للأوراق المقدمة فإنها حدت الدفتر العقاري لصالح...على أساس التقادم المنصوص عليه في المادة 02 من المرسوم رقم 80-210 حيث أن المدعى عليه لم يقدم إثبات مزاعمه، حيث أن للمجلس التصريح بإلغاء الدفتر العقاري..."[2] .

في إلغاء الترقيم العقاري:حيث نجد القرارات التالية:

[1]- راجع في ذلك: المرجع نفسه، ص339-340 .
[2]- راجع في ذلك: المرجع نفسه، ص 341 .

- قرار مجلس الدولة في الملف رقم 84937 بتاريخ 29-05-2014، والذي جاء فيه على الخصوص: "...حيث أن الدعوى الأصلية في قضية الحال تتعلق بإلغاء الترقيم النهائي الناتج عن المسح العقاري ويعني ذلك أنها دعوى إلغاء قرار إداري صادر عن جهة إدارية بإرادتها المنفردة نافذا، ويمس مركزا قانونيا يتمثل في ملكية القطعة الأرضية التي سجلتها المحافظة العقارية...كمساحة وفقا لرخصة التجزئة المشهرة...وبعد المسح العقاري تم ترقيمها مدة ثانية في مجموعة ملكية...قسم...حيث أن هذا يعني عقارا واحدا رقم ترقيما مزدوجا الأول باسم البلدية...كمساحة خضراء، والثاني كمساحة كملكية خاصة وهو ما يتطلب تصحيح الوضعية بإلغاء أحد الترقيمين والإبقاء على ترقيم واحد طبقا للمادة 16 من المرسوم 76-63...فإن الترقيم النهائي لا يمكن مراجعته إلا عن طريق القضاء...وحيث أن...مديرية الحفظ العقاري لولاية الجلفة لها الصفة والمصلحة لرفع الدعوى أمام القضاء لتصحيح الوضعية، لكونها مسؤولة عن تنظيم البطاقات العقارية التي يمسكها المحافظ العقاري، ولكون دعوى إلغاء الترقيم النهائي دعوى موضوعية تهدف إلى تحقيق الصالح العام، وبالنتيجة يكون الحكم المستأنف قد جانب الصواب لما قضى بعدم قبول الدعوى لمديرية الحفظ العقاري شكلا ويتعين إلغاؤه.

وحيث أن الترقيم المطعون فيه...جاء بعد الترقيم النهائي لرخصة التجزئة المشهرة...كمساحة خضراء باسم البلدية...ويعني هذا أن المساحات الخضراء تعتبر من الأملاك العامة غير قابلة للتصرف ولا يجوز تملكها بأي وسيلة من وسائل التملك، ومن ثمة فإن تصرف للبلدية...في المساحة التي تم شهرها كمساحة خضراء تعتبر تصرفا مخالفا للقانون ويستوجب إبطاله...فلهذه الأسباب يقرر مجلس الدولة...في الموضوع إلغاء الحكم المستأنف وحال التصدي لموضوع النزاع وإبطال الترقيم العقاري...باسم...وإعادة ترقيمها كمساحة خضراء.

- قرار مجلس الدولة في الملف رقم 09396، 093798 بتاريخ 25-06-2015، جاء فيه: "...حيث أنه بموجب عريضة استئناف...تحت رقم 093798 إستأنف الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية...بتاريخ 09-07-2013...حيث أن ذات الحكم تم استئنافه...تحت رقم 093969 حيث...أنه من باب حسن سير العدالة يتعين ضم الخصومتين والفصل فيهما بقرار واحد.

حيث أن موضوع النزاع إنطلق...أمام المحكمة الإدارية...أين إلتمست إلغاء الترقيم النهائي...عن العقار الواقع في القسم 192 مجموعة ملكية...ذو مساحة الدفتر العقار الخاص...267م2...حيث ثبت أن المدعية...استفادت بالقطعة محل النزاع بموجب عقد حرره الموثق...عن قطعة ترابية تقدر مساحتها 260 م2 منفصلة عن مساحة أكبر...حيث أن المدعى عليه...تحصل على الإشهار بالحيازة قام بإيداعه لدى مصلحة الشهر العقاري قد حصل على الدفتر العقاري...بتاريخ 16-05-2005 حيث أن المدعى عليه تصرف في جزء من القطعة الترابية محل النزاع لفائدة...مساحة 75-66 م2 بموجب عقد مقايضة

مشهر في05-05-2008 كما تصرف في جزء آخر يقدر بـ75-66 م2 بموجب عقد مقايضة مشهر في 02-07-2008 لفائدة...حيث أن المساحة الباقية بعد المقايضة بقيت في حيازة المدعى عليه...حيث يرى مجلس الدولة بأن الإشهار بالحيازة...مجرد من كل قيمة قانونية...ذلك أن الشاهد...كان تنازل هو شخصيا عن هذه القطعة لفائدة...(المدعية)...فإن الدفتر العقاري...تأسس على تصريحات غير حقيقية مما يجعله عرضة للإلغاء وعلى أساس هذا الإلغاء يتعرض الترقيم العقاري المقيد...بإسم (يقصد المرقم باسمه العقاري)...للإلغاء فيما يخص المساحة المتبقية له وإعادة ترقيم هذه المساحة بإسم (يقصد المدعية) بثبوت سوء نية المدعى عليه...في الحصول على الدفتر العقاري بطرق الحيل والغش من خلال حصوله على الإشهار بالحيازة...ومن ثمة فإن المدعى عليه غير جدير بالحماية القانونية...حيث أنه فيما يخص طلب المدعية الرامي إلى إلغاء الترقيمين...فإن هذا العيب وجد غير مؤسس لثبوت حسن نية المدعى عليهما (يقصد المتصرف لفائدتهما)...وللمدعية...حق الرجوع على من تصرف في عقارها بالتعويض العادل خاصة وأن المعترف لهما بالمقايضة شيدا بنايتهما السكنية...ولم يثبت...أن المدعية...قامت برفع دعوى وقف أشغال البناء على أرضها...حيث أن قضاة الدرجة قد أصابوا في حكمهم كما ألغوا الترقيم الخاص بالمدعى عليه...لثبوت سوء النية في الترقيم..غير أن القضاة...لم يقدروا الوقائع حق قدرها كما ألغوا الترقيم الخاص بالمدعين...على الرغم من ثبوت حسن نيتهما...مما يعرضه للإلغاء ذلك أنه غير قابل لتعديل منطوقه...فلهذه الأسباب...في الشكل صفر الخصومة رقم 093969 إلى 093798 وقبول الاستئنافين في الموضوع إلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد بإلغاء الترقيم العقاري المقيد...فيما يخص المساحة المتبقية له وإعادة ترقيم هذه المساحة بإسم...(المدعية الأصلية) مع رفض طلب إلغاء الترقيمين المقيدين على التوالي (الفائدة المتصرف لهما بعقدي المقايضة).

- بشأن بعض مبادئ وقواعد السجل العقاري: نعرض بعض أحكم القضاء العقاري لإستخلاص موقفه من بعض مبادئ وقواعد السجل العقاري كالتالي:

*** حول مبدأ خطر التقادم المكسب:** حيث نجد قرار مجلس الدولة رقم 2002 بتاريخ 10-06-2009 جاء فيه: "التقادم المكسب، التمسك بالتقادم المكسب وفق أجلها الطويل، لا يستثني القانون المدني العقارات الممسوحة والمسلمة فيها دفاتر عقارية من اكتسابها بالتقادم المكسب" .

*** في طبيعة شهر عريضة الدعوى:** قرار مجلس الدولة رقم 931 184 بتاريخ 27-03-2000 جاء فيه: "حيث أنه بالرجوع غلى العريضة الافتتاحية أمام الغرفة الإدارية لمجلس قضاء تلمسان يتضح أنه لم يتم إشهارها طبقا للمادة 85 من المرسوم 76-63، بما أن التقنية تتعلق بإبطال حقوق عينية ثابتة بعقود مشهرة، فيتعين عدم قبول دعوى المستأنف شكلا".

*** في المفاضلة بين أنظمة الشهر العقاري:** نستخلص هذه المسألة عن قرار مجلس الدولة في الملف رقم 73 849 بتاريخ 29-05-2014 .

ب - تحليل موقف القضاء الإداري من بعض قواعد السجل العقاري: ويكون ذلك كما يلي:

- حول الاختصاص النوعي وطبيعة الترقيم العقاري: ونعرض فيه:

*** حول الإختصاص النوعي:** في البداية إستقر مجلس الدولة على إجتهاد مفاده أن الترقيم العقاري يكون بناء على قرار صادر عن المحافظ العقاري وأن هذه القرارات وحسب المادة 93 من القانون 90-09 المتضمن قانون الولاية المعلن، هي قرارات تصدر تحت سلطة الوالي، وبالتالي تأخذ نفس وصف القرارات التي يصدرها الوالي وبالتالي فإن الطعن في الترقيم العقاري ينعقد الاختصاص بالنظر فيه للغرف الإدارية الجهوية، وليس من إختصاص الغرف الإدارية المحلية، غير أن هذه الأخيرة أحدثت موقفا مغايرا لإجتهاد مجلس الدولة، فهذا الأخير كيف طبيعة هذه القرارات ووصفها بأنها بمثابة قرارات والي في حين أن الغرف الجهوية بينت أن الترقيم يتعلق بقرار المسح وليس قرار المحافظ العقاري، وأن طبيعة الهيئة المكلفة بعملية المسح هي مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية، تجعل من قراراتها غير مشابهة وليس فيها أي تقارب مع القرارات التي يصدرها الوالي، ونتيجة لذلك فهي تخرج عن إختصاص الغرف الجهوية.

ونستنتج أن مسألة الاختصاص النوعي قبل سريان قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد كانت قائمة بين جهات القضاء الإداري، أما وبعد سريان هذا القانون أصبحت المحاكم الإدارية صحبة الولاية العامة للنظر في المنازعات الإدارية نظرا لإلغاء الغرف الجهوية .

*** حول طبيعة الترقيم العقاري:** نتعرض لذلك من خلال ما يلي:

حول إلغاء الترقيم العقاري: من خلال القرارات المذكورة أعلاه يتبين بأن مجلس الدولة يرى أن الدفاتر العقارية الصادرة عن المحافظ العقاري هي عبارة عن قرارات ذات صبغة إدارية، ومن ثمة فهي قابلة للإلغاء، وأنها تأخذ محل القرارات الإدارية الصادرة عن الوالي ولمثل هذا طبقت الغرف المحلية كما رأينا بخصوص قرارات الغرف الإدارية لمجلس قضاء الجزائر الواردة أعلاه أنه تعرض في إلغائه إلى دفاتر عقارية .

نخلص من كل هذا أن مجلس الدولة أو الغرف الإدارية المحلية وبدون أي سير وصف الدفتر العقاري بأنه قرار، وفسر إعادة النظر في الترقيم العقاري بأنه إلغاء ولم يقدم أي أساس يبرز ذلك خاصة وأنه لا يوجد أي نص لا في الأمر 75-74 ولا في المرسومين التنفيذيين له 76 62 و76-63 ما يقيد

إضفاء طابع القرار على الدفتر العقاري ومنه إمكانية الطعن فيه بالإلغاء. وفي الأخير يمكن القول بأن الدفتر العقاري قرارا إداريا أمر غير صحيح خاصة من حيث طبيعة الإجراء الأول وكيفية تجسيده وأن الدفتر العقاري ينتج عنه إعداد الدفتر العقاري المنجز من طرف المحافظ العقاري[1]، وما هو إلا مستخرج عن البطاقة العقارية العينية تقيد فيه أول بأول التغييرات المسجلة بها، كما يمكن للمحافظ العقاري إتلافه، فلو كان قرارا إداريا لكان عملا قانونيا يستحيل إتلافه مثلما تتلف الأعمال المادية، فقد يلغى الدفتر العقاري ويبقى الترقيم العقاري قائما كون أن الدفتر العقاري ما هو إلا وثيقة تتضمن حقوق أنشئت بموجب عملية قانونية هي الإجراء الأول، كون الدفتر العقاري يستمد وجوده أساسا من وثائق المسح[2].

حول إعادة النظر في الترقيم العقاري: يتضح من جملة القرارات القضائية السالف عرضها إعتبر الدفتر العقاري قرارا إداريا في حين إعتبر الترقيم العقاري قرارا في حد ذاته، والتي أكدت أن إعادة النظر في الترقيم تعني بالضرورة دعوى إلغاء قرار إداري، حيث جاء في القرار الصادر بتاريخ 29-05-2014 الدعوى الأصلية في قضية الحال تتعلق بإلغاء الترقيم النهائي الناتج عن المسح العقاري ويعني ذلك أنها دعوى إلغاء قرار إداري صادر عن جهة إدارية بإرادتها المفردة نافذا ويمس مركز قانونيا يتمثل في ملكية قطعة أرضية، وهو ما يعني أن الترقيم العقاري النهائي يعد قرارا إداريا قابلا لدعوى الإلغاء التي تعتبر دعوى موضوعية تهدف لتحقيق الصالح العام، لكن الشيء الواضح على هذا القرار أنه يعتبر الوحيد من بين عديد القرارات الصادرة عن مجلس الدولة التي تناولت طبيعة إعادة النظر في الترقيم العقاري، قد وقع في تناقض حينما إكتفى بإلغاء الترقيم ووصفه بأنه إلغاء قرار إداري، والمعلوم أن دعوى الإلغاء تنتهي عند إبطال القرار غير المشروع، في حين أن هذا القرار قد تجاوز إبطال الترقيم إلى إعادة ترقيم القطعة كمساحة خضراء، أي أنه ألغى ترقيما وأقر ترقيما آخر مكانه، يكون بذلك القضاء قد تجاوز دعوى الإلغاء من العبارة الواردة في نص المادة 16 من المرسوم 76-63 خاصة عبارة إعادة النظر في الترقيم النهائي، نخلص إلى أن القضاء الإداري لم يجد لها تفسيرا صحيحا ما عدا القرار السابق ذكره، وأن الشيء الظاهر منه أنه فسر إعادة النظر في إعادة النظر في الترقيم النهائي على أنه إلغاء ولم يقدم أي مبررات أو أسس التي استند عليها حين مناقشته لطبيعة الترقيم واستنتاج ما كان بالفعل قرار إداري أم لا، ومن جهة أخرى نجد أن مجلس الدولة يتصدى بالفعل في الأحكام محل النظر بالاستئناف أمامه من جديد إذ كانت أحكام موضوع إعادة النظر في الترقيم كدعوى إلغاء، على الرغم من أن اختصاصه في هذه الدعوى مقتصر على اللوائح، القرارات الصادرة عن الجهات الإدارية

[1]- راجع في ذلك: لبيض ليلى، المرجع السابق، ص134.
[2]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص345.

المركزية، وبذلك يكون قد تجاوز اختصاصه لأن الاختصاص في الأمر ينعقد للمحاكم الإدارية باعتبارها صاحبة الولاية العامة في ذلك .

- تحليل موقف القضاء الإداري بشأن بعض مبادئ السجل العقاري: يكون ذلك من خلال ما يلي:

*** حول مبدأ خطر التقادم المكسب:** لقد أقر القرار المذكور أعلاه، بأنه يمكن إكتساب الحقوق ضمن السجل العقاري بالتقادم المكسب، وإستند في حكمه إلى المادة 827 من القانون المدني، مما يجعله حكما قانونيا عاما دون قيد، وهو ما يوحي إمكانية وجود بعض الأحكام الخاصة التي تقيده منها ما نصت عليه المواد 39 إلى 47 من قانون التوجيه العقاري، بالإضافة إلى المواد 02 وما يليها، كذلك القانون 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري، كذلك المرسوم 83-352 المتعلق بعقد الشهرة الملغى في المادة الأولى وما يليها، الشيء الملاحظ على هذه النصوص أنها حددت الطبيعة القانونية للعقارات التي يجوز إكتسابها بالتقادم بناء على شروط حددتها هذه المواد من بينها أن لا تكون هذه العقارات واقعة في مناطق ممسوحة أي خاضعة للأمر 75-74 فمن غير المعقول إكتساب ملكية العقارات الممسوحة والمقيدة بالسجل العقاري، خاصة وأن المحكمة العليا وفي عديد العقارات الصادرة عنها قد أبدت موقفا بعدم جواز إكتساب ملكية العقارات المشهرة بالتقادم[1]، وفي المقابل أجازت في بعضها ذلك مما يستوجب إعادة النظر في المادة 827 المذكورة أعلاه سواء بإلغائها أو تعديلها[2]، لما فيه من غموض سدد موقف المشرع في مسألة خطر التقادم المكسب بالنسبة للعقارات الممسوحة أو غير الممسوحة.

*** حول طبيعة شهر عريضة الدعوى:** لقد إستقر إجتهاد مجلس الدولة أن شهر عريضة الدعوى تعد شرط من شروط قبول الدعوى وتصدي للدعاوى غير المستوفية لهذه الشروط عدم القبول، وأن هذا الإجراء عن النظام العام، يستوجب على القاضي إثارته من تلقاء نفسه، وهو أمر صائب حيث ربط بين السجل العقاري وبياناته الدقيقة ومركز الحقوق فيه لا يمكن أن يتم إلا بشهر العريضة هذا من جهة، كما أن شفافية السجل العقاري وإعتباره عنوانا للحقيقة والمعلومات الدقيقة والمحافظة على الحقوق المقيدة ضمنه، تستدعي كلها أن يعلم الغير بوجود هذه النزاعات وتحدد تصرفاته بناء عليها، ونرى أن موقف مجلس الدولة صائب عكس موقف المحكمة العليا التي كانت قراراتها متذبذبة في ذلك وإعتبرت أن عدم شهر العريضة يؤدي إلى عدم قبولها وأنه ليس من النظام العام بل هي وسيلة في يد الخصم تسقط بعدم

[1]- راجع في ذلك: ثابتي وليد، المرجع السابق، ص 142.
[2]- راجع في ذلك: جمال بوشنافة، الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص327.

استعمالها مثله في ذلك، مثل أي مع شكلي، وهذا أمر غير صائب لأن شهر العريضة يستمد طبيعته من طبيعة قواعد السجل العاري لاسيما المادة 85 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري[1].

*** حول المفاضلة بين أنظمة الشهر العقاري:** إستنادا إلى القرار الصادر بتاريخ 29-05-2014 والذي بموجبه فضل مجلس الدولة الشهر الشخصي عن الشهر العيني، إستنادا على أن الأرض محل النزاع الواقعة ضمن تجزئة البلدية بوصفها مساحة خضراء حيث إعتبرها كذلك من دون الإستناد إلى شهادة المطابقة، فلا يمكن إعتبار مساحة خضراء أنها ملك إصطناعي لمجرد ذكر ذلك في سند، بل لابد من وجود التهيئة وتأكيدها بموجب شهادة مطابقة، وهو ما لم يلتفت إليه ويناقشه مجلس الدولة، وبالمقابل وجود ترقيم عقاري قائم ضمن نظام الشهر العيني وقيام مجلس الدولة بإلغائه كونه لاحقا عن نظام الشهر الشخصي ومخالفا لما جاء به هذا الأخير، وكأن مجلس الدولة لا يعترف في هذا القرار لكل مبادئ الشهر العيني خاصة وأن فرق المسح الميداني، عاينت القطعة ولم تسجل أنها مساحة خضراء أي أنها ليست مهيأة كذلك على أرض الواقع، أما عن القرار الصادر بتاريخ 25-06-2015 تراجع مجلس الدولة على موقفه السابق، حيث قام برفض طلب المدعية المستند إلى عقد مشهر في نظام الشهر الشخصي، ولإستند في قراره هذا على مبدأ القوة الثبوتية المطلقة لنظام الشهر العيني، وهو ما يقيد عدم وجود موقف مستقر لمجلس الدولة في المفاضلة بين أنظمة الشهر العقاري .

الفرع الثاني: الدعاوى المتعلقة بالسجل العقاري والآثار المترتبة على الحكم فيها

نتكلم في هذا الفرع عن الدعوى المرتبطة بهذه النزاعات فنقوم أولا بتحديد هذه الدعوى ونطاقها، وثانيا إلى الأحكام الصادرة عنها والآثار المترتبة عنها، كالتالي:

أولا: طبيعة الدعوى ونطاقها

نرى أولا طبيعة الدعاوى المتعلقة بالسجل العقاري، ثم نحدد نطاق هذه الدعاوى وفق ما يلي:

1-طبيعة الدعاوى المتعلقة بالسجل العقاري: وحتى نقوم بتحديد طبيعتها علينا التعرف على أنواعها، حتى يتبين لنا فيما بعد طبيعة دعاوى السجل العقاري وذلك فيما يلي:

أ- أنواع الدعاوى الإدارية: حددت المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الدعاوى التي يؤول الاختصاص بالفصل فيها للمحاكم الإدارية كما يلي:

- دعوى الإلغاء: تعرف دعوى الإلغاء على أنها: "الدعوى القضائية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام جهات القضاء الإداري المختصة للمطالبة بإلغاء قرار إداري غير مشروع"[1]، من

[1]- راجع في ذلك: بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص56-57 .

خلال هذا التعريف نخلص إلى أن هذه الدعوى لها مجموعة من الخصائص، حيث أنها دعوى قضائية موضوعية و من دعاوى القضاء الشرعية وهي الدعوى الأصلية والوحيدة لإلغاء القرارات الإدارية[2].

- دعوى القضاء الكامل: تعرف على أنها: "الدعوى التي يرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات المختصة بهدف المطالبة بالتعويض اللازم لجبر الضرر الذي أصابه والحكم على السلطات الإدارية المدعى عليها بالتعويض"[3]، فسلطات القاضي هنا متعددة وكاملة بالقياس مع سلطاته في دعوى الإلغاء .

- دعوى فحص المشروعية: تعرف هذه الدعوى على أنها الدعوى التي ترفع مباشرة أو عن طريق الإحالة أمام الجهات القضائية المختصة لفحص مدى شرعية القرارات الإدارية والمطعون فيها بموجب حكم قضائي نهائي حائز لقوة الشيء المقتضى فيه[4] .

- دعوى التفسير: وهي الدعوى التي ترفع من رؤى الصفة والمصلحة مباشرة أو عن طريق الإحالة أمام الجهات القضائية المختصة، للمطالبة بإعطاء المعنى الحقيقي والصحيح، للعمل القانوني المطعون فيه بالغموض والإبهام، بموجب حكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه.[5]

ب- تكييف دعوى إعادة النظر في الترقيم العقاري: سبق وأن تطرقنا لأهم أنواع الدعاوى الإدارية التي من الممكن أن تثار في القرارات الإدارية، كما توصلنا بأن القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري تعتبر قرارات إدارية، لذلك نحاول البحث عن نوع الدعوى التي تناولتها المادة 16 من المرسوم 76-63، لقد تضمنت هذه المادة عبارة "لا يمكن إعادة النظر"، فهذه الأخيرة تحمل غموضا يصعب معه تحديد نوع الدعوى الواجب رفعها، لذلك وفي غياب إجتهاد قضائي يفسر نص هذه المادة ويستخلص نوعها فالشيء المعمول به أن طلبات إلغاء الترقيم النهائي توجه أمام المحاكم الإدارية بصفتها صاحبة الولاية العامة للنظر في ذلك، وهو ما يعني أن الترقيم العقاري قرار إداري صادر من المحافظ العقاري طبقا لنص المادة 24 عن الأمر 75-74 المشار إليه أعلاه، وتطرقنا سابقا أن من خصائص دعوى الإلغاء أنها دعوى موضوعية تنصب مباشرة على القرار الإداري المطعون فيه بعدم الشرعية ولا يرتبط حكمها بإطلاق مصالح الأشخاص، في حين نجد الترقيم العقاري يمس مصلحة شخصية وهي مصلحة المرقم له وكذلك مصلحة المحكوم له، قد يكون المدعى أو المدعى عليه في حالة رفض الدعوى، وهو ما يعني عدم وجود الموضوعية هنا، بالإضافة إلى أن الدعوى المتعلقة بإلغاء الترقيم العقاري لا تقتصر على الإلغاء فقط بل تمتد إلى طلب إعادة الترقيم ولا يقتصر على طاعن واحد بل يحتمل العديد من

---

[1]- راجع في ذلك: عمار عوابدي، المرجع السابق، ص298.
[2]- راجع في ذلك: المرجع نفسه، ص324-331،328،327 .
[3]- راجع في ذلك: المرجع نفسه، ص299 .
[4]- راجع في ذلك: المرجع نفسه، ص299 .
[5]- راجع في ذلك: المرجع نفسه، ص295،294 .

الطاعنين طالما أنه يمكن للقضاء إعادة النظر في الترقيم دون قيد أو شرط[1]، ومنه تستبعد وصف دعوى إعادة النظر في الترقيم أنها دعوى إلغاء قرار، فهذا الأمر مجانب للصواب، وأن القاضي الإداري لم يسند هذا العمل إلى تفسير نصوص تبرر ذلك، فمن الظاهر أن حكم الدعوى بإلغاء وإعادة النظر في آن واحد يبرر تكييف الدعوى أنها من دعاوى القضاء الكامل، ومنه ليس لها أي تقارب في خصائص مع دعوى الإلغاء، رغم إستنادها إلى طلب الإلغاء ويسجل ضمن السجل العقاري على الوحدة موضوع النزاع ما لم يتم إبطا الترقيم الذي كان مقيد باسم المحكوم عليه وهو ما يجعل في أساس الطلب هو إلغاء قرار الترقيم والذي هو قرار إداري .

2- نطاق الدعوى المتعلقة بالسجل العقاري نعرضها كما يلي:

أ- حالات إعادة النظر في الترقيم النهائي: نصت المادة 16 من المرسوم76-63 السالف الذكر، على نزاعات الترقيم النهائي الناتجة عن ثلاث حالات هي:

- الترقيم العقاري النهائي الفوري: وهي حالة ناتجة عن تطبيق المادة 12 من المرسوم 76-63 المذكور أعلاه، والتي تنص على: "يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها بسندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية..."، وهو ما يعني أن الترقيم العقاري هنا يستند إلى سندات تثبت حق الملكية، فالشيء الملاحظ أن وسائل الإثبات هذه جاءت واسعة، غير أن المعمول به هو تطبيق هذه الوسائل إلى ما يشمل فقط سندات ملكية أو عقود مشهرة[2]، أما فيما يخص الوثائق المقبولة الأخرى[3]، تستبعد لأن المحافظ العقاري هو المخول له بموجب نص المادة 14 من نفس المرسوم التحقق وتقرير فيما إذا كانت هذه الوثائق تثبيت حق الملكية أم لا حيث نصت على أن: "...عندما يكون للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حدود الملكية..."، ولما كان الإثبات وفي كثير من الأحيان يحتاج إلى القضاء لإنطوائه على وقائع يجب التحقق فيها كإثبات التاريخ الثابت للسندات ، والنزاعات المترتبة عن هذه الحالة يجب التحقق فيها كذلك من حيث طبيعة الوثائق المستند عليها في الترقيم وتفضيلها بحسب قيمتها القانونية وحداتها وعكسها للواقع، وفي هذه المسألة يكون القاضي العقاري الأقدر في مثل هذا التفضيل وتقرير الحقوق عنه من القضاء الإداري وهو ما دفع بعض المحاكم الإدارية في مثل هذه. الحالة و في مواجهة أطراف ودعوى من أشخاص القانون الخاص

[1]- راجع في ذلك: جمال بوشنافة، الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص326.
[2]- راجع في ذلك: المرجع السابق، ص326.
[3]- راجع في ذلك: حويذق عثمان، المرجع السابق، ص178.

أن تقرر عدم قبولها الدعوى لعدم الإختصاص النوعي ،رغم أن هذه العينات تستهدف إعادة النظر في الترقيم النهائي[1] .

- الترقيم العقاري النهائي الناتج عن ترقيم مؤقت:هذه الحالة مكرسة بموجب المادتين 13 و14من المرسوم السابق ذكره ،حيث نصت المادة 13 في فقرتها الأولى على على أنه :"تعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة (04)أشهر،يجري سريانها إبتدءا من يوم الترقيم،بالنسبة للعقارات التي ليس لها لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية و الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة منذ وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم بإكتساب عند طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المحل..."، و بناءا على ذلك يكون هذا الترقيم للذين لا يستفيدون من سندات ملكية قانونية و هي التي يكون الترقيم بناءا عليها فوريا و نهائيا كما هو الحال في المادة 12 أعلاه، و في هذا الصدد ميز بين الملاك الظاهرين للعقارات محل الترقيم يتوفر شروط الحيازة المفضية للتملك بالتقادم المكسب، بينما الترقيم الذي يتم بناءا أعلى المادة 14 من نفس المرسوم ،و التي جاء فيها:"تعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين (02) يجري سريانها إبتداءا من يوم إتمام هذا الترقيم ،بالنسبة للعقارات التي ليس لها لكنها الظاهرين سندات إثبات كافية ،و عندما لايمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية،..."،فهو يتم بناءا على عدم وجود أي إثبات كاف للملكية مع عدم توفر شروط التقادم المكسب أو عدم توفر معطيات الترقيم النهائي أو الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر، أو على الأقل عدم وجود ما يساعد على تقدير ذلك.

ب- حالة النزاعات التي يكون أحد أطرافهما شخص قانوني عام: إنما العبرة بوجود شخص من أشخاص القانون العام إستنادا للمعيار العضوي، بالإضافة أن الترقيم المؤقت الذي ينشأ التنازع حوله و حول الوحدة العقارية بين الأفراد وأحد أشخاص القانون العام أو فيما بينهما، كذلك المنازعات الناشئة عن الترقيم المسجل في حساب المجهول و الذي ينتهي بترقيمه بإسم الدولة فبتواجد هذه الأخيرة ينعقد الإختصاص بالنظر فيها للقضاء الإداري .

ثانيا- تأسيس الدعوى و الأحكام الصادرة فيها

نتطرق في هذه لتأسيس الدعوى من حيث الشروط و الإجراءات و كيفية سيرها ،ثم إلى الأحكام الصادرة فيها،كل ذلك وفق مايلي:

1- تأسيس الدعوى والتحقيق فيها: نتطرق لشروط الدعوى، ثم إلى الإجراءات، بالإظافة إلى التحقيق كمايلي:

[1]- راجع في ذلك:مسعود شيهوب ،المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ،نظرية الإختصاص،الجزء الثالث ،بدون طبعة،ديوان المطبوعات الجامعية 1999،ص354 .

أ- شروط الدعوى: تتمثل شروط الدعوى الإدارية بصفة عامة في الإختصاص و الصفة و المصلحة و تخضع لنفس الأحكام التي تخضع لها الدعوى العادية،مع وجود بعض الإختلاف بالنسبة لشروط الدعوى الإدارية،نعرضها فيمايلي:

- في الإختصاص القضائي: في هذا الصدد نميز بين نوعين من الإختصاص إختصاص نوعي و إقليمي، و ما يميز الإختصاص بنوعيه في القضاء الإداري أنه من النظام العام خلافا للقواعد العامة في القضاء العادي[1]، في حين حددت المادة 800 و مايليها من نفس القانون الإختصاص النوعي للأحكام الإدارية و التي سبق و أن تعرضنا لها بإعتبار أن لها الولاية العامة في جميع المنازعات المتعلقة بالسجل العقاري ،بينما حددت المادة 803 من هذا القانون الإختصاص الإقليمي و الذي يخضع للأحكام المشتركة من نفس القانون، بناءا على هاتين المادتين لانجد ما يشير إلى المنازعات المتعلقة بالمواد العقارية، مايفسر أن الإجابة التي نصت عليها المادة 803 المذكورة أعلاه لا تشمل الدعاوي العقارية، بالإضافة إلى أن المادة 804 من نفس القانون و التي جاءت إستثناء للقواعد العامة في الإختصاص الإقليمي ،لم تنص على الدعاوي العقارية، حيث أن المادة 40 هي من حددت المحكمة المختصة إقليميا في الدعوي العقارية، فيمكن تعميم حكم هذه المادة على الإختصاص الإقليمي للمحاكم الإدراية في المواد العقارية .

- في الصفة و المصلحة: تعرضنا سابقا إلى الصفة و المصلحة، وهي لا تختلف عن الدعوى العادية بصفة عامة، لكن الشيء الذي يميز الدعوى الإدارية أن أحد أطرافها شخص من الأشخاص المعنوية العامة[2]، وهذا الطرف يجب تحديد ممثله القانوني[3] .

- في بعض الشروط الأخرى: حيث نجد وجوب التمثيل بمحامي في جميع درجات التقاضي في المواد الإدارية، و لهذا الحكم إستثناء ،يتمثل في وجوب أن توقع العرائض و مذكرات الدفاع و التدخل المقدمة بإسم الأشخاص المذكورة أعلاه، من طرف ممثلها القانوني، وشرط آخر يتمثل في شهر عريضة الدعوى.

ب- إجراءات الدعوى: نص المشرع في المادة 815 و مايليها، كيفية رفع الدعوى الإدارية، حيث بينت ما تتعلق بعريضة إفتتاح الدعوى و أحالت بياناتها على المادة 15 من نفس القانون، و أوضحت كيفية إيداع العريضة بأمانة كتابة الضبط رفقة المستندات المرقمة لها، يؤشر عليها أمين الضبط بإستلامها،

[1]- راجع في ذلك :بربارة عبد الرحمان،المرجع السابق،ص483.
[2]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص291 .
[3]- راجع في ذلك،مسعود شيهوب،المبادئ العامة للمنازعات الإدارية،نظرية الإختصاص،المرجع السابق ،ص357.

بالإضافة إلى دفع رسم القضائي،و كيفية فتح ملف الدعوى بعد تقييد العريضة يسجل خاصة،و تسليم وصل يثبت إيداعها[1] .

ج- التحقيق في الدعوى: ويكون بنفس الوسائل التي يلجأ إليها القاضي الإداري في دعوى إعادة النظر في الترقيم العقاري ولاداعي لتكرارها، لكن يوجد إختلاف بينهما، خاصة في الدور الذي يلعبه المستشار المقرر وقاضي الحكم[2]، فطبيعة دعوى إعادة النظر في الترقيم العقاري أنها تتعلق بعمل إدراي تظهر أهميته في قيد و حفظ الحقوق المشهرة، و جعل منه مجالا واسعا للتحقيق، وهو ما ينسجم مع طبيعة التحقيق في الدعوى الإدارية، حيث يسهل ذلك للقاضي مكنة الحصول على وثائق السجل العقاري، و الإطلاع على سير العملية حتى من تاريخ إنطلاقها ،مما يسهل عملية فهم النزاع و إيجاد الحلول اللازمة للفصل فيها[3] .

2- الأحكام الصادرة في الدعوى: ونعرضه كمايلي:

أ- طبيعة الحكم الإدراي و أجال الطعن فيه: نتطرق فيه إلى مايلي:

- كيفية إصدار الحكم الإداري: يصدر بتشكيلية جماعية على خلاف القضاء العادي[4]، كما أن منطوق الحكم الإدراي يجب أن تسبقه كلمة يقرر وهو ما يتميز به الحكم الإدراي عن الحكم العادي، و لأن تخلفها يعرض الحكم للنقض[5] .

- طبيعة الحكم الإداري: تعتبر الأحكام الإدراية مهما كان نوعها كلها سندات تنفيذية، حتى و إن كانت قابلة للإستئناف،حيث تنص المادة 908 من نفس القانون على أن :"الإستئناف أمام مجلس الدولة ليس له أثر موقف"، و لكي تكون هذه الأخيرة قابلة للتنفيذ يجب إمهارها بالصيغة التنفيذية، تتسم الأحكام الإدارية بطابع النفاذ رغم إستئنافها، و هو مايطرح إشكالا في الواقع العملي حول إستقرار و تأمين المعاملات بإعتبارها من أهداف الشهر العيني .

- طرق الطعن في الأحكام الإدارية و أجالها: تكون الأحكام الإدارية قابلة لطرق الطعن العادية وغير العادية، غير أنه يستثنى الطعن بإلتماس إعادة النظر في الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدراية يمارس فقط في القرارات الصادرة عن مجلس الدولة وفقا لنص المادة 966 من نفس القانون، أما عن آجال الطعن، فلا إختلاف عنها في الأحكام العادية، سوى في أجل الطعن بالإستئناف.

---

[1]-راجع في ذلك،عيساوي عبد القادر ،المرجع السابق،ص356.
[2]-راجع في ذلك،المرجع نفسه،ص357.
[3]-راجع في ذلك،المرجع نفسه،ص357.
[4]- راجع في ذلك: بربارة عبد الرحمان ،المرجع السابق،ص 24 .
[5]- راجع في ذلك: لبيض ليلى.،المرجع السابق،ص298 .

ب- دعوى الإستعجال في السجل العقاري: إن الإستعجال في الدعاوى المتعلقة بالترقيم النهائي في السجل العقاري يمكن إعماله من جانبين: الجانب الأول توفيق جميع التصرفات القانونية التي قد ترد على الترقيم العقاري و تحويل الحقوق المشهرة بموجبه، أما عن الثاني قد يرد على نطاق الوحدة العقارية و تغيير في محتواها عن طريق وسائل التعمير[1]، لذلك نتعرف على دعوى الإستعجال و طبيعة الأوامر الصادرة و أجال الطعن فيها كمايلي:

- دعوى الإستعجال: بناءا على المادتين 918 و920 من القانون السابق الذكر، سيستخلص من هاتين المادتين وجوب توافر حالة الإستعجال[2]،

و في هذا الإطار إكتفى المشرع بتحديد جملة من الحالات التي وصفها بحالات الإستعجال، و لم يشر إطلاقا إلى حالات تتعلق بالسجل العقاري بالإضافة إلى أن الأمر 75-74 و المرسومين التطبيقيين له 76-62 و 76-63 لم يشيروا إلى وجود حالة إستعجال تذكر، مايفيد العودة للمفهوم العام للتدليل على حالة الإستعجال، تعرف هذه الأخيرة على أنها :"وضعية يخشى أن تصبح غير قابلة للإصلاح "[3]، وفي مفهوم المحكمة العليا فإننا نكون أمام حالة إستعجال كلما "كنا أما حالة يستحيل حلها فيما بعد "[4]، و من هنا نبين أن عامل الزمن كمعيار ضروري لتحديد حالة الإستعجال لكنه غيركاف لوحده، بل يجب مراعاة فاعلية الوقائع معه، فلو قمنا بإسقاط ذلك على الوضعية القانونية للعقار في السجل العقاري نجد إمتداد أثاره في الزمن بحكم التصرف القانوني في الملكية والحقوق المتفرغة منه خاصة إذا صاحب هذا التصرف وجود قرار تجزئة وتنفيذه، فتتجزأ الوحدة العقارية إلى وحدات عقارية جديدة منبثقة عنها و كلا منها له مراجعه المسحية وبطاقته العقارية وكذلك دفترها العقاري، و تزول تماما الوحدة العقارية الأصلية، وإن يصبح طلب إعادة النظر في ترقيم وحدة عقارية لم تصبح موجودة، فما الفائدة الموجودة من ذلك فضلا عن صعوبة تتبع ترقيمات كل الوحدات العقارية الجديدة بدعاوى مستقلة، ومنه نكون أمام تغيير في الوقائع بالإضافة إلى إستحالة تدارك أثارها، بينما في الوضع المادي نجد تغيير معالم و مشتملات الوحدة العقارية بواسطة و سائل التعيير، فهنا كذلك يصعب تدارك أثرها خاصة تنفيذ هذه الوسائل، إذ يجب أن يتعدى الأمر دعاوى الترقيم العقاري إلى الطعن في قرارات التعمير ذاتها.[5]

و تتميز دعوى الإستعجال عموما بمجموعة من الخصائص، كما يشترط لمباشرتها مجموعة من الشروط و الإجراءات و في الأخير إلى طبيعة أوامر الإستعجال و وآجال الطعن فيها .

[1]-راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر،المرجع السابق،ص360 .
[2]-راجع في ذلك: بربارة عبد الرحمان،المرجع السابق،ص467 .
[3]-راجع في ذلك: مسعود شيهوب،قانون المنازعات الإدراية،نظرية الإختصاص،المرجع السابق،ص489 .
[4]-راجع في ذلك: المرجع نفسه،ص 489.
[5]-راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر،المرجع السابق،ص 360 .

*** خصائص طلبات الاستعجال:** تتميز بموجوعة من الخصائص نذكرها كمايلي:

عدم المساس بأصل الحق: فلا يجوز لقاضي الإستعجال أن ينظر في دعوى موضوعها منازعة جدية حول حق يدعيه الحضوم، فهو غير مختص بالنظر فيها بل يكتفي بتقدير حالة الإستعجال من عدمها[1].

إجراء مؤقت: فهو أمر وقتي يقضي بإتخاذ تدابير معينة إلى حيث الفصل في دعوى الموضوع لاحقا، إذ بصدوره ينتهي مفعول الأمر الإستعجالي .

إجراء تحفظي: هو ما يعني أن قضاء الإستعجال يمكن إعادة النظر،ويكون ذلك في حالة تغيير الظروف بشرط عدم صدور الحكم في الموضوع، بناءا على طلب من كل ذي مصلحة .

*** شروط وإجراءات دعوى الإستعجال:** توجد شروط تنفرد بها دعوى الإستعجال، فالبنسبة لهذه الأخيرة لا تتطلب دعوى الإستعجال في المادة الإدراية الميعاد، بالإضافة إلى تقديم القرار المطعون فيه، ولاتتطلب رفع تظلم إدراي مسبق، بينما تنفرد بشرط واحد وجوبي لقبولها يتمثل في وجود دعوى في الموضوع قبل تسجيل دعوى الإستعجال،و تقديم مايثبت ذلك، بالنسبة لإجراءات الدعوى الإستعجالية فهي تقدم بعريضة مكتوبة تخضع لإجراءات التبليغ الرسمي، و تسجل لدى كتابة ضبط الجهة القضائية الإدراية، و تستوفى كامل البيانات المطلوية وعرض موجز للوقائع، و تخضع لإجراء التحقيق ،غيرأن إجراءات هذا الأخير وو سائله تكون بسيطة و موجزة مراعاة لظروف الإستعجال[2] .

*** طبيعة أوامر الإستعجال وآجال الطعن فيها:** أقرت المادة 600 من نفس القانون من أنه لا يجوز التنفيذ الجبري إلا سند تنفيذي[3]، و نجد بأن الأوامر الإستعالجية تعتبر سندات قابلة لتنفيذ محتواها بغض النظرعن ممارسة طرق الطعن المقررة، حيث أن المشرع قد قرر أجال لهذه الطرق، محددة في المادة 950 من نفس القانون بخمسة عشر(15) يوم للطعن في الأوامر الإستعجالية، لكن المشرع لم يشر إلى أي أجل في حالة ممارسة الطعن بالمعارضة، مما يدفعها للرجوع في ذلك إلى الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية طبقا لنص المادة 304 من نفس القانون .

ج- تنفيذ الأحكام الإدارية: لا يتم تنفيذ الأحكام بعد توفير النسخة التنفيذية و تبليغها من قبل القائم بالتنفيذ والحكم الإداري لايختلف تماما في تنفيذه من طرف المحافظ العقاري عن الحكم العادي، حيث يتطلب إفراغه في نموذج إجراء الإشهار العقاري مع إحتوائه على الشرط الشخصي بالإضافة إلى إستيفائه لكل البيانات المتعلقة بالعقار، و التي تكون منسجمة مع ماهو موجود في السجل العقاري، مع إرفاقه بكل

[1]-راجع في ذلك: بربارة عبد الرحمان،المرجع السابق،ص 220 .
[2]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر،المرجع السابق،ص262.
[3]- راجع في ذلك: بربارة عبد الرحمان ،طرق التنفيذ من الناحية المدنية و الجزائية منه،المرجع السابق ،ص220 .

الوثائق المطلوبة قانونا، مع إحترامه لأجال الإيداع، و بناءا على ذلك يخضع هذا الحكم للفحص الشكلي و الموضوعي الذي يقوم به المحافظ العقاري و الذي ينتج عنه إما رفض الإيداع أو الإجراء أو قبول الإيداع و الإجراء معا .

لا يختلف الأمر بالنسبة للأوامر الإستعجالية حيث ينتج عنها توقيف التصرفات و تغيير مشتملات الوحدة العقارية، مع العلم أن أحكام قانون السجل العقاري لم تنص صراحة على شهر الأوامر،حيث أن المادتين 62 و90 من المرسوم 76-63السابق الذكر ذكرتا العقود و القرارات القضائية، غير أن المديرية العامة للأملاك الوطنية قد وجهت تعليمات بشأن إشهار هذه الأوامر[1]، و هو أمر غير صائب إعتبارا لمبدأ الشفاهية و الذي مفاده أن تكون البطاقة العقارية عنوان لكل مايتعلق بالعقار خاصة النزاعات المثارة شأنه، كما أن ضمان حقوق الغير حسن النية تكون دافع لشهر هذه الأوامر .

[1]- راجع في ذلك: عيساوي عبد القادر،المرجع السابق،ص 364.

خلاصة الفصل الثاني:

تطرقنا سابقا إلى أن بعض التطبيقات المتعلقة بالإجراء الأول في السجل العقاري،نتجت عنه عديد الإشكالات من الناحية القانونية المادية، و هو مادفع المشرع إلى إيجاد بعض الأحكام القانونية لمواجهة هذه الأوضاع من جهة، ومن جهة ثانية إصداره بعض التعليمات والمذكرات و التي من شأنها إمتصاص بعض النقائص التي عرفتها عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري على أرض الواقع، حيث بينت التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية إجراءات التسوية المقررة في هذا الشأن من خلال التكفل وضعية العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح و خصها بأحكام قانونية محددة، مايكفل لأصحابها إسترداد عقارتهم خلال أجل (15) سنة، إلى جانب تسوية بعض العمليات الإستثنائية و الخاصة، كما هو الحال لفوارق المساحات في الملكيات العقارية وهو أمر كثير الحدوث على المستوى العملي، كما أدرجنا في هذا الفصل عملية تكوين سندات للملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري بإعتبارها أعمال تمهيدية في شكل مسح وتسوية فورية بناءا على طلب لإستيعاب التأخر المسجل في إنجاز عمليات المسح ومنه تطهير الوضعية العقارية بصفة نهائية ،هذا فيما يخص المبحث الأول .

أما عن المبحث الثاني و الذي خصصناه لدراسة التسوية القضائية للإشكالات التي يثيرها نظام الشهر العيني، فرأينا المنازعات المتعلقة بالشهر العيني والتي يختص بالفصل فيها القضاء العقاري و ذلك من خلال تحديد مصادر إختصاصه فتعرضنا إلى مجاله سواء بالنسبة للإجراء الأول أو اللاحق و وعرضنا في ذلك بعض القرارات القضائية للوصول إلى موقف القضاء العقاري من المسائل المرتبطة بالسجل العقاري حيث توصلنا إلى عدم إستقرار قضاء المحكمة العليا على موقف واحد بشأن حجية الدفتر العقاري وإعمال التقادم المكسب في الأراضي، كما تم تطرقنا إلى سير الدعوى العقارية من خلال ذكر مفهومها و شروطها،بالإضافة التطرق لمسألة شهر العريضة والأثار المترتبة على الحكم فيها .

كما رأينا في هذا الفصل النزاعات المتعلقة بالشهر العيني، والتي يختص بالفصل فيها القضاء الإداري بينا مصادر إختصاصه في نزاعات الشهر العيني تعرضنا من خلاله إلى المقصود به و كذلك أوجهه، حيث تكون المحاكم الإدراية صاحبة الولاية العامة بالنظر في المنازعات الإدارية إلى من خلال تحديد مجال إختصاصه عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية طرفا في النزاع، وهو ما يشمل أعمال المحافظ العقاري في كثير منها بإعتبارها قرارات صادرة عن مصلحة غير ممركزة من مصالح الدولة على مستوى الولاية.أما النزاعات المتعلقة بصدور العمدة العقارية تسند كذلك للقضاء الإداري و فقا للمعيار العضوي .

الخاتمة:

بعد هذه الدراسة لموضوع بحثنا الذي يتمحور حول فكرة الإشكالات التي يثيرها نظام الشهر العيني الجزائري، والمقصود بها تلك المتعلقة مباشرة بالملكية العقارية وكيفية تطهيرها وتأسيس سندات رسمية عليها، وتعرفنا على أهم الحلول التي وضعها المشرع لذلك، والحكم على مدى نجاعتها مقارنة مع مبادئ الشهر العيني وتحديد مواطن الخلل وطبيعتها ومصادرها من خلال مناقشتها، وما علينا الآن إلا أن نعرض أهم النتائج التي خلصنا إليها من خلال الدراسة على النحو التالي:

01- رغم تبني الجزائر لنظام الشهر العيني منذ أكثر من 40 سنة ألا أن تطبيقه لايزال حديث رهانات الساعة بحكم الإشكالات الميدانية والقانونية التي يعترض سبيل تطبيق هذا النظام.

02- أن المشرع الجزائري لم يحدد صراحة الإختصاص القضائي فيما يتعلق بمنازعات الترقيم النهائي، غير أنه وبمفهوم المخالفة لنص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية و والإدارية ينظر فيه القضاء الإداري تطبيقا للمعيار العضوي إعمالا للمادة 800 من نفس القانون .

03- أقر المشرع من خلال قانون المالية لسنة 2018 نوع جديد من الترقيمات العقارية لمدة 15 سنة وهو مايتنافى مع نصوص أخرى سارية المفعول والتي تؤكد بأن أقصى أجل للترقيم هو سنتين .

04- لم يتضمن التعديل الأخير والتعليمة الصادرة بشأنه تسوية طلبات أصحاب العقارات المجهولة الذين لهم سند عرفي وإقتصر فقط على إمكانية تسوية طلب صاحب السند الرسمي والمشهر الذي يبقى حقه مضمون إداريا وقضائيا .

05- لقد ترك المشرع أمر مراجعة السجل العقاري للقضاء، وبالنتيجة لم يعتمد مبدأ القيد المطلق في نظام الشهر العيني، بل أخذ بمبدأ القيد النسبي لأنه أجاز الطعن في الترقيم النهائي .

ومن خلال النتائج المتوصل إلها يتضح بأن المشرع قد حاول ضبط أحكام نظام الشهر العيني، غير أنه لازالت هناك بعض الإشكالات والنقائص والتي يتحتم إعادة النظر فيها لذلك نقدم الإقتراحات التالية:

1- إسناد المنازعات للقاضي العقاري المختص بالفصل في المنازعات التي تثار بمناسبة عملية المسح العام، وهو النظام الذي أثبت نجاعته في الأنظمة التي تأخذ به .

2- تعديل نص المادة 519 بإظافة وجوب شهر كل طلب قضائي يرمي إلى نقض أو فسخ أو تعديل حقوق مشهرة لأن الطلبات المتعلقة بهذه الأخيرة قد يرد في طلب مقابل أو في طلب إظافي أو في طلب

عارض، فإقتصار وجوب شهر عريضة رفع الدعوى فقط من شأنه أن يؤدي إلى إفلات شهر الطلبات من الشهر.

3- تحديد مدة زمنية للطعن في الترقيم النهائي حفاظا على القوة الثبوتية للبيانات الواردة في السجل العقاري من جهة، ومن جهة أخرى تمكين من له مصلحة في الطعن في ذلك من إستعمال حقه وتقييدة بمدة زمنية ليتمكن من خلاله من إستعمال حقه في التقاضي.

4- سن نص تشريعي ضمن أحكام القانون المدني يقضي بحظر إكتساب الحقوق العينية المشهرة ضمن نظام الشهر العيني بالتقادم، حفاظا على الحقوق المكتسبة والمشهرة في هذا النظام .

5- ضرورة تسخير الوسائل المادية والبشرية من أجل إتمام عملية المسح العام للأراضي عبر كامل التراب الوطني .

06- تفعيل دور الإعلام في الإعلان عن إفتتاح عملية المسح العام بنشر الإعلانات في الأماكن العامة من أجل التقليل من عدد العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح .

07- توسيع صلاحيات لجنة المسح التي يرأسها قاض حيث يصبح لها الحق في إعادة النظر في الحق العيني العقاري، ولايقتصر دورها على مناقشة الحدود فقط بموجب حكم قابل للإستئناف حتى لايتم إثقال كاهل القضاء بمنازعات يمكن الفصل فيها من قبل اللجنة .

08- إستحداث نصوص قانونية تحدد الإختصاص القضائي فيما يتعلق بمنازعات الترقيم الموقت إدا كان أحد أطراف الدعوى من أشخاص القانون العام، أوتلك المتعلقة بالترقيم النهائي وذلك لإزالة الغموض بالنسبة لتنازع الإختصاص القضائي فيما يتعلق بمنازعات الترقيم العقاري النهائي .

وختاما ورغم الجهد المبذول في إعداد هذه الدراسة إلا أنه قد يعتريها نقص أو سهو والذي يرجع الطابع العامل البشري.

الفهرس

العنوان	الصفحة
مقدمة	01
الفصل الأول: تحديد الإشكالات القانونيةوالمادية التي يثيرها نظام الشهر الهيني الجزائري	05
المبحث الأول: الإشكالات التي يثيرها نظام الشهر الهيني الجزائري	06
المطلب الأول: وضع المجهول في السجل العقاري	06
الفرع الأول: الأساس القانوني للترقيم في حساب المجهول وأسبابه	06
أولا: الأساس القانوني للترقيم في حساب المجهول	06
ثانيا: أسباب وضع المجهول في السجل العقاري	09
1- الأسباب القانونية	09
2- الأسباب التنظيمية	22
الفرع الثاني: الغموض في تحديد نطاق المجهول	23
أولا: صور وضع المجهول	23
1- الحالات الواقعية للمجهول	23
2- الحالات القانونية للمجهول	23
ثانيا: عدم وضوح قواعد السجل العقاري في تسوية الحالات القانونية لوضع المجهول	26
المطلب الثاني: عدم تأمين الحقوق المشهرة في السجل العقاري	27
الفرع الأول: الأساس القانوني	27
الفرع الثاني: إقرارقابلية إعادة النظر في الترقيم النهائي	30
أولا: موضوع الطعن القضائي	31
ثانيا: الآثار الناتجة عن الطعن القضائي في الحقوق المقيدة بالسجل العقاري	32
المبحث الثاني: الإشكالات المادية التي يثيرها نظام الشهر العيني الجزائري	33
المطلب الأول: الاإشكالات المتعلقة بتحديد الأساس المادي للسجل العقاري	33
الفرع الأول: تعريف الوحدة العقارية	33
أولا: تعريف الوحدة العقارية عند الفقه	33
ثانيا: تعريف الوحدة العقارية عند المشرع الجزائري	34
الفرع الثاني: في أساس إيداع أعمال المسح لى المحافظ العقاري	35
أولا: التعريف الموضةعي لمبدأ التخصيص	35
ثانيا: موقف المشرع الجزائري من الجانب الموضةعي لمبدأ التخصيص	35
1- دراسة الجانب القانوني	36
2- تتبع المسار العملي لعملية المسح	37
المطلب الثاني: إشكالات إستيعاب الإجراء الأول لأصناف الملكية العقارية	38
الفرع الأول : الأوصاف التي حددها القانون المدني	38
أولا: الأوصاف المتعلقة بالملكية العقارية	38
1- تعريف تجزئة الملكية	38
2- حق الإرتفاق	39
3- حق السطحية	39
4- الملكية الشائعة	40
5- الملكية المشتركة	40
ثانيا: مدى إستيعاب الحقوق المتفرعة عن الملكية العقارية في قواعد تأسيس السجل العقاري	40

1- الأحكام القانونية النتعلقةبإستيعاب أوضاع الملكية العقارية	41
2- مدى ملائمة قيد الأوضاع المتعلقة بالملكية العقارية مع مبائء السجل العقاري	41
الفرع الثاني: في الأوصاف التي عددتها القوانين الخاصة	44
أولا: الأوضاع المستحدثة المتعلقة بالأملاك الوطنية	45
ثانيا: الوضعيات المستحدثة بالملكيات الخاصة	46
ثالثا: تكييف الأوضاع المستحدثة عل الملكية العقارية مع قواعد السجل العقاري	47
خلاصة الفصل	51
الفصل الثاني: كيفية الفصل في الإشكالات التي يثيرها نظام الشهر العيني الجزائري	53
المبحث الأول: التسوية الإدارية للإشكالات التي يثيرها نظام الشهر العيني الجزائري	54
المطلب الأول: تسوية أوضاع المجهول والأملاك غير المطالب بها	54
الفرع الأول: تسوية أوضاع المجهول قبل صدور قانون المالية لسنة 2018	54
أزلا: تسوية وضعية الملكيات العقارية ذات السندات المشهرة في إطار المذكرة رقم 2421	54
1- التكفل بطلب التسوية	54
2- سير إجراءات التسوية	56
ثانيا: تسوية وضعية الملكيات العقارية المفتقدة لحقوق مشهرة في إطار التعليمة رقم 4618	58
1- نطاق التسوية	58
2- إجراءات التسوية	61
ثالثا: تسوية وضعية العقارات التي لم يطالب بها في ظل قانون المالية لسنة 2015	63
1- الشروط القبلية والبعدية	64
2- دراسة طلب التسوية	64
الفرع الثاني: تسوية وضعية العقارات غير المطالب بها خلال عمليات مسح الأراضي بعد صدور قانون المالية لسنة 2018	65
أولا: تحديد الملاحظات الإيجابية والسلبية	66
1- الملاحظات الإيجابية	66
2- الملاحظات السلبية	67
ثانيا: إجراءات التكفل بتسوية هذه الوضعية	68
1- نطاق التسوية	68
2- سير إجراءات التسوية	68
المطلب الثاني: تسوية بعض العمليات الإستثنائية والخاصة	72
الفرع الأول: تسوية الفوارق في المساحات	73
أولا: تسوية فوارق المساحة في الملكيات العائد أصل ملكيتها للخواص	73
ثانيا: تسوية فوارق المساحة نتيجة توسع في الملكيات العقارية العائد أص ملكيتها للدولة	74
1- نطاق التسوية	74
2- شروط التسوية	74
3- إجراءات التسوية	75
ثالثا: تسوية فوارق المساحة نتيجة خطأ إداري في الملكيات العقارية العائد أصل ملكيتها للدولة	76
الفرع الثاني: تكوين سندات ملكية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري	76
أولا: مفهوم إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري	77
1- تعريف إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري	77

2- نطاق إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري	77
ثانيا: تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري	78
1- إجراء فتح التحقيق عقاري	78
2- سير إجراءات التحقيق عقاري	79
3- تكريس نتائج التحقيق العقاري	81
المبحث الثاني: التسوية القضائية للإشكالات التي يثيرها نظام الشهر العيني الجزائري	82
المطلب الأول: إختصاص القضاء العقاري بتسوية الإشكالات التي يثيرها نظام الشهر العيني الجزائري	82
الفرع الأول: مفهوم القضاء ومصادر إختصاصه	82
أولا: مفهوم القضاء العقاري	82
1- التنظيم العقاري في الجزائر	82
2- أوجه القضاء العقاري	83
ثانيا:مصادر القضاء العقاري المرتبطة بالسجل العقاري	84
1- حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية	84
2- حسب قواعد السجل العقاري	86
3- مصادر إختصاص القضاء العقاري من خلال قرارات المحكمة العليا	88
الفرع الثاني: الدعوى العقارية والآثار المترتبة على الحكم فيها	93
أولا: الدعوى العقارية والآثار المترتبة على الحكم فيها	94
أولا: الدعوى العقارية	94
1- مفهوم الدعوى العقارية	94
2- شروط الدعوى العقارية	94
3-سير الدعوى العقارية	98
ثانيا: الحكم في الدعوى وطرق الطعن فيه وكيفية تنفيذه	100
1- تعريف الحكم القضائي	101
2- طرق الطعن في الأحكام القضائية	101
3- تنفيذ الأحكام القضائية	102
المطلب الثاني: إختصاص القضاء الإداري لتسوية الإشكالات التي يثيرها نظام الشهر العيني الجزائري	106
الفرع الأول: مفهوم القضاء الإداري ومصادر إختصاصه في نزاعات الشهر العيني	106
أولا: المقصود بالقضاء الإداري في الجزائر	106
1- القضاء الإداري في الجزائر	106
2- أسس القضاء الإداري	107
ثانيا: مصادر القضاء الإداري في منازعات الشهر العقاري	108
1- إختصاصات القضاء ال؟إداري المرتبطة بالسجل العقاري	108
2- قرارات القضاء الإداري حول القواعد المتعلقة بالسجل العقاري	113
الفرع الثاني: الدعاوى المتعلقة بالسجل العقاري والآثار المترتبة على الحكم فيها	120
أولا: طبيعة الدعوى ونطاقها	120
1- طبيعة الدعاوى المتعلقة بالسجل العقاري	120
2- نطاق الدعوى التعلقة بالسجل العقاري	122

ثانيا: تأسيس الدعوى والأحكام الصادرة فيها	123
1- تأسيس الدعوى والتحقيق فيها	123
2- الأحكام الصادرة في الدعوى	125
الخاتمة	132
قائمة المراجع	135
الفهرس	146

أولا: الكتب والمؤلفات

أ- الكتب العامة

01- أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون حق الملكية، الجزء الثامن، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، بدون طبعة، 1968 .

02- أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، دار إحياء التراث العربي،بيروت، لبنان، بدن طبعة، 1968 .

03- مسعود شيهوب، المباديء العامة للمنازعات الإدارية نظرية الإختصاص، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، بدون طبعة، 1999 .

04- بوبشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية-نظرية الدعوى، نظرية الخصومة، الإجراءات، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، بدون طبعة، 2001 .

05- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2002 .

06- سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2003 .

07- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2003 .

08- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات الهبة،الوصية، الوقف، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2004.

09- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2004 .

10- عماربوضياف، الوجيز في شرح القانون الإداري، دار الريحانة، عنابة، 2004.

11- مسعود شيهوب، المباديء العامة للمنازعات الإدارية الأنظمة القضائية المقارنة، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2005 .

12- مسعود شيهوب، المباديء العامة للمنازعات الهيأت والإجراءات أمامها، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2005 .

13- محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، الجزء الأول، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2005 .

14- محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، بدون طبعة، 2005 .

15- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية شروط قبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2006 .

16- بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادي، الجزائر، الطبعة الثانية، 2009 .

17- بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، منشورات بغدادي، الجزائر، الطبعة الأولى، 2009 .

18- عبد السلام بوذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية ترجمة لمحاكمة عادلة، موفم للنشر، الجزائر، بدون طبعة، 2009 نقلا عن عيساوي عبد القادر، الإشكالات القانونية المتعلقة بنظام الشهر العيني الجزائري وطرق تسويتها، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدية، 2018 .

19- حسين بوشينة، نبيل صقر، الدليل العملي للمحامي في المواد المدنية وتحرير العرائض، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، بدون طبعة 2010 .

20- ماية دقايشية، أحكام الرجوع في عقود التبرعات، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2018 .

ب- الكتب المتخصصة

01- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البليدة، بدون طبعة، 2001 .

02- حسن عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2005 نقلا عن عن عيساوي عبد القادر، الإشكالات القانونية المتعلقة بنظام الشهر العيني الجزائري وطرق تسويتها، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدية، 2018 .

03- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، بدون طبعة، 2006 .

04- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2014 .

05- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية ، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2015 .

06- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2015 .

07- حميدي محمد لمين، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2015 نقلا عن عيساوي عبد القادر، الإشكالات القانونية المتعلقة بنظام الشهر العيني الجزائري وطرق تسويتها، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدية، 2018 .

08- حمدي باشا عمر،ليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة ، 2018 .

09- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الخامسة، 2018 .

10- زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية علما وعملا، منشورات المكتبة العصرية،صيدا، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية، بدون سنة نقلا عن عيساوي عبد القادر، الإشكالات القانونية المتعلقة بنظام الشهر العيني الجزائري وطرق تسويتها، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدية، 2018 .

ثانيا: الرسائل والمذكرات

أ- رسائل الدكتوراه

01- جمال بوشنافة، الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2011 .

02- لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011-2012 .

03- عياشي شعبان، عقد بيع العقار بناءا على التصاميم، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2011-2012 .

04- عيساوي عبد القادر، الإشكالات القانونية المتعلقة بنظام الشهر العيني الجزائري وطرق تسويتها، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدية، 2018 .

05- حويذق عثمان، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدية، 2018 .

ب- مذكرات الماجستير

01- حمزة قتال، شهر عريضة الدعوى العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم التجارية، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، 2006 .

02- ميسون زهوين، إكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2006-2007

03- ثابتي وليد ، التقادم الكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009 .

04- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009-2010 .

05- ضيف أحمد، إكتساب الملكية العقارية بالتقادم في ضوء مستجدات القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق ، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015-2016 .

ثالثا: المقالات والدوريات

01- الشريف بن عقون، مقال منشور بمجلة الموثق العدد الثاني لسنة 2008 .

02- بوصوف موسى، المنازعات العقارية، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة العدد الثاني لسنة 2002 .

رابعا: المجلات القضائية

01- مجلة المحكمة العليا،العدد الرابع لسنة 1992 .

02- مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 1997

03- مجلة مجلس الدولة العدد الثاني لسنة 2002 .

04- مجلو المحكمة العليا، العدد الثاني لسنة 2006 .

05- مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2007 .

06- المجلة القضائية، العدد الأول لسنة 2008 .

خامسا: النصوص القانونية

أ- **النصوص التشريعية**

01- القانون العضوي رقم 98-01 المؤرخ في 30-05-1998 المتعلق بمجلس الدولة، جريدة رسمية عدد 37 مؤرخة في 01-06-1998 .

02- القانون العضوي رقم 98-03 المؤرخ في 03-06-1998 المتعلق بمحكمة التنازع، جريدة رسمية عدد 39 مؤرخة في 07-06-1998 .

03- القانون رقم 62-157 المؤرخ في 21-12-1963 المتعلق بتمديد العمل حتى إشعار آخر لمفعول التشريع القانون العضوي رقم 98-03 المؤرخ في 03-06-1998 المتعلق بمحكمة التنازع، جريدة رسمية عدد 39 مؤرخة في 07-06-1998 .

04- الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24-08-1962 المتضمن حماية الأملاك الشاغرة وتسييرها، جريدة رسمية عدد 12 مؤرخة في 07-09-1962 .

05- الأمر رقم 65-218 المؤرخ في 16-11-1965 المتعلق بتنظيم المحكمة العليا ، جريدة رسمية عدد 96 مؤرخة في 19-11-1965 .

06- الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06-05-1966 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة ، جريدة رسمية عدد 36 مؤرخة في 06-05-1966 .

07- الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15-12-1970 المتضمن قانون التوثيق ، جريدة رسمية عدد 107 مؤرخة في 25-12-1970 .

08- الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08-11-1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية ، جريدة رسمية عدد 97 مؤرخة في 30-11-1971 .

09- الأمر رقم 73-29 المؤرخ في 03-07-1973 ، جريدة رسمية عدد 62 مؤرخة في 03-08-1973 .

10- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20-02-1974 المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية للبلديات ، جريدة رسمية عدد 19 مؤرخة في 05-03-1974 .

11- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ، جريدة رسمية عدد 92 مؤرخة في 18-12-1975 .

12- الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التجيل المعدل والمتمم ، جريدة رسمية عدد 81 مؤرخة في 18-12-1976 .

13- القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07-02-1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية العمومية ، جريدة رسمية عدد 06 مؤرخة في 10-02-1981 .

14- القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13-08-1983 المتعلق بالحيازة على الملكية العقارية الفلاحية ، جريدة رسمية عدد 34 مؤرخة في 16-08-1981 .

15- - القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09-06-1984 المتضمن قانون الأسرة ، جريدة رسمية عدد 24 مؤرخة في 26-06-1984 .

16- القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30-06-1984 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، جريدة رسمية عدد 27 مؤرخة في 03-07-1984 .

17- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 06-12-1987 المتضمن كيفيات إستغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم ، جريدة رسمية عدد 50 مؤرخة في 09-12-1987

18- القانون رقم 89-22 المؤرخ في 12-12-1989 المتعلق بصلاحيات المحكمة العليا وتنظيمها وسيرها المعدل والمتمم ، جريدة رسمية عدد 53 مؤرخة في 13-12-1989 .

19- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم ، جريدة رسمية عدد 49 مؤرخة في 18-11-1990 .

20- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل المتمم، جريدة رسمية عدد 52 مؤرخة في 02-12-1990 .

21- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 52 مؤرخة في 02-12-1990 .

22- القانون رقم 91- 10المؤرخ في 27-04-1991 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 21 مؤرخة في 08-05-1991 .

23- الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25-09-1995 المتضمن تعديل القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 ، جريدة رسمية عدد 55 مؤرخة في 27-09-1995 .

24- القانون رقم 98-02 المؤرخ في 30-05-1998 المتعلق بالمحاكم الإدارية، جريدة رسمية عدد 37 مؤرخة في 01-06-1998 .

25- القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17-02-2003 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية، جريدة رسمية عدد 11 مؤرخة في 19-02-2003 .

26- القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28-12-2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، جريدة رسمية عدد 83 مؤرخة في 29-12-2003 .

27- القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29-12-2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، جريدة رسمية عدد 85 مؤرخة في 30-12-2004 .

28- القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المتعلق تأسيس إجراء لمعاينة الملكية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري، جريدة رسمية عدد 15 مؤرخة في 28-02-2007 .

29- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-02-2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21 مؤرخة في 23-04-2008 .

30- القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20-07-2008 المتضمن تعديل القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990، جريدة رسمية عدد 44 مؤرخة في 03-08-2008 .

31- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد 44 مؤرخة في 03-08-2008 .

32- القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03-08-2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد 46 مؤرخة في 10-08-2008 .

33- الأمررقم 08-04 المؤرخ في 01-09-2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، جريدة رسمية عدد 49 مؤرخة في 03-09-2008 .

34- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة ، جريدة رسمية عدد 46 مؤرخة في 18-08-2010 .

35- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17-02-2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14 مؤرخة في 06-03-2011 .

36- القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18-07-2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية عدد 40 مؤرخة في 20-07-2011 .

37- القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30-12-2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 78 مؤرخة في 31-12-2014 .

38- القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27-12-2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية عدد 76 مؤرخة في 28-12-2017 .

ب- <u>النصوص التنظيمية</u>

01- المرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 23-10-1962 المتضمن منع بيع الأملاك الشاغرة، جريدة رسمية عدد 12 مؤرخة في 07-09-1962 .

02- المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18-03-1963 المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة، جريدة رسمية عدد 15 مؤرخة في 22-03-1963 .

03- المرسوم رقم 63-95 المؤرخ في 22-03-1963 المتضمن إضفاء الصبغة الإشتراكية على الأملاك ذات الطابع الإقتصادي، جريدة رسمية عدد 07 مؤرخة في 29-03-1963 .

04- المرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 09-05-1963 المتعلق بالتدابير الخاصة للأملاك الموضوعة تحت حماية الدولة، جريدة رسمية عدد 30 مؤرخة في 14-05-1963 .

05- المرسوم رقم 63-276 المؤرخ في 26-07-1963 المتعلق بالأملاك المغتصبة والمحجوزة من طرف الإدارة الإستعمارية، جريدة رسمية عدد 53 مؤرخة في 02-08-1963 .

06- المرسوم رقم 63-388 المؤرخ في 01-10-1963 المتضمن إعلان شغور المستثمرات الفلاحية التابعة للأجانب، جريدة رسمية عدد 73 مؤرخة في 04-10-1963 .

07- المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي، جريدة رسمية عدد 30 مؤرخة في 13-09-1976 .

08- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30 مؤرخة في 13-09-1976 .

09- المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية، جريدة رسمية عدد 21 مؤرخة في 24-05-1983 .

10- المرسوم رقم 89-234 المؤرخ في 19-12-1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، جريدة رسمية عدد 54 مؤرخة في 20-12-1989 .

11- المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27-07-1990 المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، جريدة رسمية عدد 36 مؤرخة في 31-07-1990 .

12- المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19-05-1993 المعدل والمتمم للمرسوم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976، جريدة رسمية عدد 34 مؤرخة في 23-05-1993 .

13- المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات ملكية، جريدة رسمية عدد 26 مؤرخة في 25-05-2008 .

14- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16-12-2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية عدد 69 مؤرخة في 19-12-2012 .

ج- <u>التعليمات والمذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية</u>

01- التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24-05-1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .

02- المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03-05-2003 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب "المجهول" – حالة الملكيات التي يوجد بشأنها عقود مشهرة .

03- المذكرة رقم 3883 المؤرخة في 24-07-2004 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة المتعلقة بإعداد مسح الأراضي- تسليم الدفاتر العقارية- أخطاء في القياس وحساب المساحات .

04- المذكرة رقم 4816 المؤرخة في 04-09-2004 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب "المجهول" – حالة الملكيات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة .

05- المذكرة رقم 1642 المؤرخة في 17-02-2014 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب "المجهول" – حالة الملكيات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة .

06- التعليمة رقم 10787 المؤرخة في 29-11-2008 المتعلقة بكيفيات تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيرات سندات الملكيةوالقياسات المساحية، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

07- التعليمة رقم 003 المؤرخة في 27-09-2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

08- المذكرة رقم 1005 المؤرخة في 03-02-2011 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالتكفل بالفوارق في المساحات- المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005-تقييم .

09- المذكرة رقم 1703 المؤرخة في 22-02-2012 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالدفع بالتقسيط لقيمة فارق المساحة الملاحظ أثناء أشغال المسح .

10- المذكرة رقم 1642 المؤرخة في 17-02-2014 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتطبيق أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 .

11- المذكرة رقم 3345 المؤرخة في 17-03-2016 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتطبيق أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 .

12- المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05-04-2018 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي .