

الفصل الثاني المنازعات المتعلقة بالقيود الأول و بالدفتري العقاري

بالرجوع إلى المواد 2 و3 و10 و11 و12 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يتضح أن السجل العقاري هو عبارة عن عمل تقني يتمثل في التحديد المادي للعقار عن طريق خبراء مساحين، وأيضاً التحديد القانوني لطبيعة العقارات من طرف المحافظين العقاريين وينصب حول طبيعة الملكية،¹ ولتأسيس السجل العقاري يجب إجراء عمليات المسح العام للأراضي بوصفها الأساس المادي له ثم استكمالها بأعمال قانونية تتمثل في إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية من أجل ترقيم العقارات، أما إجراءات المسح فهي تعني تحديد حدود البلديات والملكيات داخل كل بلدية والتحقيق في الميدان لإبراز أصحاب الحقوق والملك وإعداد وثائق المسح من مخططات وسجلات تبين العقارات وترقيمها ورسم حدودها، ويتمام هذه الإجراءات تبدأ عملية تأسيس السجل العقاري². وقبل الشروع في العمل التقني لمسح الأراضي يتم من خلال مرحلة تحضيرية، افتتاح عملية المسح وإنشاء لجنة مكلفة بذلك.

تكون البلدية هي الوحدة الأساسية لعملية المسح ميدانياً، وتكون عملية مسح الأراضي لأي بلدية موضوع قرار يصدر عن الوالي، وهو ما نصت عليه المادة الثانية من المرسوم رقم 62-76³، ويبين الوالي في هذا القرار، على الخصوص تاريخ افتتاح عملية المسح التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي موسوعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية والوطنية، ويبلغ القرار أيضاً إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي⁴.

وبمجرد افتتاح عمليات مسح الأراضي تنشأ لجنة المسح والتحديد في كل بلدية تعمل على السير الحسن للعمليات، وتكلف بجمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق

¹ - كيجل آمال، عملية مسح الأراضي العام وحساب المجهول، مداخلة أقيمت خلال الملتقى الجهوي بتبسة حول إشكالات العقد التوثيقي في المناطق الخاضعة لمسح الأراضي العام، يومي 07 و08 نوفمبر 2012، ص 116.

² - ليلي زروقي وحمدى باشا عمر، مرجع سابق، ص 43.

³ - المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر العدد 30، مؤرخ في 1976./04/13

⁴ .التعليمية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، الملحق رقم 01.

المساحية، كما تتدخل في حل النزاعات بين المالكين في حالة عدم الاتفاق حول الحدود والتوفيق بينهم إن أمكن، وأعضاء هذه اللجنة حددتهم المادة 07 من المرسوم رقم 76-62، على أن يتولى رئاستها قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها، يعينه رئيس المجلس القضائي، وعضوية المحافظ العقاري المختص إقليمياً¹.

وقبل البدء في عملية المسح لا بد من جمع الوثائق اللازمة التي تساعد على تحديد محيط إقليم البلدية، ويتعلق الأمر بالوثائق المعدة تطبيقاً للقانون المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة، إضافة إلى وثائق أخرى توجد على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي²، وذلك من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، وتبدأ هذه العملية بما يلي:

أولاً/ تعيين حدود البلدية المعنية بالمسح: من الناحية العملية تتم العملية على ثلاثة مراحل:

- يقوم الموظف التقني المكلف بأعمال المعاينة لمعرفة حدود البلدية مستعيناً بالوثائق الرسمية والمخططات الموجودة لدى المصالح العمومية المعنية.
- ثم يقوم مستنداً إلى معايناته الميدانية بوضع مخططات للإقليم.
- وفي المرحلة الثالثة يقوم بتحرير محضر يسمى محضر تعيين حدود البلدية يلحق به المخطط البياني للحدود، يصادق عليه كل من رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة، وكل الأشخاص المؤهلين والحاضرين لعمليات وضع الحدود، كما يوافق عليه الوالي المختص إقليمياً.

ثانياً/ تحديد العقارات الموجودة في إقليم البلدية: نصت على ذلك المادة 6 الفقرة 2 من المرسوم رقم 76-62 بنصها "إن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين" وتقوم مصالح المديرية الولائية لمسح الأراضي، بفضل الصور الجوية والخرائط بتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية تكون لحدودها طابع الثبات الكافي لتسهيل عملية تحديد العقارات الموجودة داخل الإقليم. وبعد إجراء التحقيقات اللازمة من طرف فرق العمل يتم تحديد الملكيات وإعداد الوثائق الطبوغرافية وإنجاز التحقيق العقاري اللازم على كل ملكية ويتم بعد ذلك إعداد وثائق المسح طبقاً للمادة 01 من المرسوم 76-62، وهي تحتوي على:

¹ المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

² التعلية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري ، مرجع سابق.

1- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

2- سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.

3- المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض، وترسل فوراً صور رسمية ونسخ لهذه الوثائق إلى البلديات والإدارات المعنية.

وحتى توضع وثائق المسح حيز التنفيذ يتم إيداعها بمجرد نهاية العمليات التقنية لمدة شهر على الأقل بمقر البلدية لتمكين الجمهور من الاطلاع عليها، حيث تسلم الوثائق المذكورة من طرف رئيس مكتب المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يسلم بدوره بالمناسبة شهادة إيداع، وخلال مدة الإيداع المقررة بشهر، يمكن تقديم الاعتراضات، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويًا إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجودًا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلنة للجمهور¹. وترسل الاحتجاجات بعد ذلك إلى لجنة المسح التي تبت في الأمر.

والملاحظ أنها نفس الإجراءات التي اعتمدها مشروع القانون العربي الموحد للتسجيل العقاري² فقد نصت المادة 32 منه على:

" يجري إعلان المحاضر وفق الكيفية المنصوص عليها في المادتين 16 و 17 من هذا القانون، ويتضمن الإعلان أرقام الوحدات العقارية والوصف المادي لها والبيانات الخاصة بالملكية والحقوق العينية الأخرى، وينص على أن كل من لديه اعتراض يمكنه تقديمه خلال مدة أقصاها ثلاثون يوماً من تاريخ نشر الإعلان"

بمجرد انتهاء إجراءات إعداد مسح الأراضي، تعتبر وثائق المسح التي نتجت عن هذه العمليات مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية، وتعد ثلاث نسخ من وثائق المسح:
- نسخة تودع بمقر البلدية حتى تكون في متناول الجمهور، كما سبق ذكره.

¹ - المرسوم رقم 76-62، المؤرخ في 25/03/1976، المادة 11.

² مشروع القانون العربي الموحد للتسجيل العقاري، منشور بموقع المجلس www.carjj.org، مرجع سابق.
نصت المادتان 16 و 17 من الفصل الثاني من المشروع بعنوان إعلان بدأ الأعمال، على ضرورة الإعلان وأن يتم النشر قبل البد بالأعمال بمدة ثلاثين يوماً في صحيفتين تصدران بالعاصمة، وصحيفة محلية إن وجدت، وتوضع نسخة من الإعلان في مركز مديرية التسجيل العقاري والمراكز الإدارية والمواقع المهمة في المنطقة العقارية.

- نسخة تحفظ بمصلحة المسح للمعينة، في متناول أعوان المسح والهيئات العمومية وكذا الخواص.

- نسخة تودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري.

يجب بعدها إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة، حتى يتمكن المحافظ العقاري من القيام بالإجراء الأول في السجل العقاري، ومراعاة للأحكام التنظيمية السارية المفعول، فإن الإيداع يمكن أن يشمل قسما أو مجموعة أقسام، ومن الناحية العملية يتم اللجوء إلى مثل هذا الإجراء (الإيداع الجزئي) عندما تفوق المدة المستهلكة في عمليات مسح الأراضي على إقليم بلدية معينة، أكثر من سنة، حيث تنص المادة 08 من المرسوم رقم 63-76 على أنه " تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية. يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري "

يتضح من خلال هذه المادة، أن المحافظ العقاري بمناسبة تسلمه لوثائق المسح يعد محضر تسليم وثائق المسح الذي يكون موضوع إشهار واسع عن طريق الإعلان في الصحافة بهذا الإيداع¹، غير أنه من الناحية العملية وبعد البحث تبين وأن كل المحافظات العقارية وعلى المستوى الوطني لا تقوم بالإعلان في الصحافة بسبب أن الخدمة الإشهارية تحتاج إلى أموال لم يحدد التشريع الجهة التي تتكفل بها، ويكون الإشهار كذلك في شكل إعلانات يتم إلصاقها في مقر المحافظة العقارية والمجلس الشعبي البلدي وفي الأماكن السكنية التي توجد فيها العقارات. إن الهدف من الإشهار الواسع للعملية هو ضمان حضور الملاك أو أصحاب الحقوق العينية الأخرى إلى المحافظة العقارية المختصة، من أجل استلام كل وثيقة تؤكد حقوقهم على العقارات المسوحة، ومن جهة أخرى لإثارة الاحتجاجات من قبل من له مصلحة في ذلك².

¹ - المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المادة 09.

¹ - التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، مرجع سابق، ص 29 الفقرتين 01 و 02.

تجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري يمارس رقابة على الوثائق المودعة لديه، قبل إمضاء محضر الاستلام، ويمكنه أن يرفض الإيداع في الحالات التالية¹:

- إذا تأكد المحافظ العقاري من وثائق المسح المودعة، أن عملية المسح لم تشمل كل أجزاء القسم المعني.

- عندما يتم إيداع وثائق المسح لبلدية ما بأكملها، لكن يتضح أن هناك بعض الأقسام من البلدية لم يتم مسحها.

- إذا تم تسجيل ستين بالمائة (60%) من الملكيات الموجودة على مستوى البلدية الممسوحة ضمن الأملاك المجهولة.

وسنعود لاحقاً إلى موضوع الملكيات مجهولة المالك وكيف تم معالجتها، والنزاعات التي تثيرها في الميدان.

يشرع المحافظ العقاري بعدها في الترقيمات العقارية عند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، والترقيم العقاري يتم بناء على معلومات مدرجة في البطاقة العقارية كما حددها التنظيم²، هذه الوثيقة تحتوي على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني.

وينص المشرع على ثلاث حالات في الترقيم الأولي.

أولاً/ الترقيم النهائي: بالرجوع إلى مواد المرسوم 63-76 لاسيما المواد 12 و13

و14 يتضح لنا أن المشرع الجزائري حدد طريقتين للوصول إلى الترقيم النهائي، الطريقة الأولى تعتمد على إثبات حق الملكية بسندات مقبولة طبقاً للأوضاع المقررة بالتشريع الساري المفعول وخصوصاً القانون المدني، وهذا ما تنص عليه المادة 12 من المرسوم 63-76 "يعتبر الترقيم نهائياً للعقارات التي يحوز مالكوها على سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية...".

وعند استكمال مدة الترقيم المؤقت، يتحول إلى ترقيم نهائي، وهم ما نصت عليه

المادتان 13 و14 من نفس المرسوم.

²- أنيسة بسكري، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب البليدة، الجزائر، 2001، ص 03.

²- الوثيقة المستعملة من مصالح مديرية مسح الأراضي تعرف بـ "نموذج T10"

والجدير بالملاحظة أن الترقيم المؤقت لا يتحول تلقائياً إلى ترقيم نهائي، وإنما يقوم به المحافظ العقاري مع مراعاة بعض الشروط:

- أن لا يحصل أي اعتراض ينازع الحائز في ملكيته، أو أن يتم سحب الاعتراض من طرف المعارض، أو أن يرفضه المحافظ العقاري لعدم تأسيسه.
 - أن تسمح وقائع قانونية للمحافظ العقاري بشكل كاف، من التأكد أن الحقوق العينية المعنية غير قابلة للتثبيت، سواء اطلع عليها مباشرة أو عن طريق من يهمله الأمر.
- كما ينقل المحافظ العقاري، عند الاقتضاء، بمناسبة هذا الترقيم إجبارياً في السجل العقاري، قيود الامتيازات والرهن العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنتقض مدة صلاحيتها.

ثانياً/ الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر: يكون في الحالة التي تشير فيها المعلومات المبينة في وثائق المسح إلى وجود حيازة لمدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب¹، أو يستظهر المعني أثناء عملية المسح شهادة الحيازة مسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وقد جاء النص على هذه المدة في المادة 13 من المرسوم رقم 63-76، ويجري سريانها من يوم الترقيم، أو أن يستند المعني إلى حكم قضائي غير دقيق في إثبات الحقوق المكرسة².

وبانتهاء المدة المحددة دون تحقق أي من الحالتين المذكورتين أعلاه، يتم تسليم الدفتر العقاري للمعني.

ثالثاً/ الترقيم المؤقت لمدة سنتين: عند غياب السند القانوني، وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية بالنسبة للعقار الممسوح، وأمام عدم تمكن المحافظ العقاري من إبداء رأيه في تحديد حقوق الملكية، فإنه يتم ترقيم العقار باسم طالبه مؤقتاً لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح، وذلك عملاً بأحكام المادة 14 من المرسوم رقم 63-76، وفي هذا الصدد يبدو من المفيد الإشارة إلى أن شهادة الحيازة، على الرغم من كونها سنداً رسمياً مشهوراً، إلا أنها غير كافية أحياناً للقيام بالترقيم النهائي للعقارات، بل لا تكفي

¹ - حمدي باشا عمر، سندات الملكية العقارية، مداخلة أقيمت خلال الملتقى الجهوي ببنسة حول إشكالات العقد التوثيقي في المناطق الخاضعة لمسح الأراضي العام، يومي 07 و08 نوفمبر 2012، ص 103.

² - ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 48.

أحيانا حتى للاستفادة من الترقيم المؤقت، ذلك أن الأصل مرور مدة التقادم المكسب سواء أكانت القصوى أي 15 سنة، أو 10 سنوات إذا اقترنت بسند.

والملاحظ أنه حتى يصبح حائز العقار مالكا له بالتقادم يجب أن تستوفي الشهادة عشر سنوات من تاريخ إشهارها، وقبل انقضاء هذه المدة يمكن اعتبارها سندا يثبت الحيازة لا الملكية، ومن أجل ذلك تطبق أحكام المادة 14 من المرسوم 63-76 وليس تلك المنصوص عليها بالمادة 13 منه.

أشارت التعليمات الصادرة عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري تحت رقم 3256 بتاريخ 18/05/1976 والمتعلقة بكيفية تطبيق المرسوم 63-76 إلى أن حيازة العقار لمدة عشر سنوات، إذا كانت مقترنة بوجود سند، تؤدي إلى تملكه، طبقا لنص المادة 828 من القانون المدني الجزائري، غير أنها اعتبرت العقار الذي اقترنت حيازته بسند، ولكن لم يستوف المدة القانونية المقررة بنص القانون المدني الجزائري، يصنف في خانة الملكيات العقارية بدون سند.

أخيرا فإن التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، لم تشر-عند تعدادها لسندات الملكية- لشهادة الحيازة من ضمنها وهو تصنيف مفهوم، بالنظر إلى ما تطرقنا إليه في الفقرات السابقة.¹

أما إذا كانت حيازة العقار دون سند مرتكزة على عنصرها المادي، المتمثل في الحيازة الفعلية للعقار عن طريق الاستئثار بالسلطات الثلاثة وهي: سلطة الاستعمال وسلطة الاستغلال وسلطة التصرف، والمعنوي الذي يتمثل في نية الحائز التي تتجلى في تصرفاته الدالة على أنه مالك العقار، مع توافر حسن النية، وكانت هادئة ومستمرة وعلنية وبدون انقطاع للمدة التي حددها القانون أي 15 سنة، فإنها قرينة قانونية بسيطة على أن الحائز هو المالك للعقار إلى حين إثبات العكس، وعلى من يعترض على هذه الحيازة التي تحولت إلى حق ملكية أن يثبت اختلال أحد عناصرها المذكورة، والحقيقة أن الاعتراف بملكية العقار عن طريق الحيازة والتقادم المكسب تجد لها أسسا ومبررات ترتبط بالاستقرار الاجتماعي وتؤدي إلى تسوية وضعيات الأمر الواقع، وفي هذه الحالة، وبعد انقضاء مدة سنتين من الترقيم المؤقت يمكن اكتساب العقار عن طريق الترقيم النهائي، الذي ينجر عنه تسليم الدفتر العقاري بوصفه سند الملكية، إلا إذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تعيد النظر في طبيعة العقار وملكيته.

¹ - التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، مرجع سابق.

وينتج في هذه الحالة عن الترقيم المؤقت -خلافًا للقواعد العامة المنصوص عليها بالقانون المدني- مدة جديدة للتقادم المكسب دون سند لا تتعدى سنتين. وقد نص قانون التسجيل الجزائري¹ في المادة 353-2 فقرة 07 المتعلقة برسم الإشهار العقاري، المعدلة بنص المادة 23 من قانون المالية لسنة 2015، على أنه يمكن تسليم شهادة الترقيم المؤقت بناء على طلب المعنيين، تتابعا مع الإجراء الأول في السجل العقاري، وأضافت نفس المادة أن شهادة الترقيم المؤقت لها نفس الآثار القانونية لشهادة الحيابة المنشأة بموجب أحكام المواد من 42 إلى 46 من قانون التوجيه العقاري، و بالنتيجة يصبح بإمكان صاحب شهادة الترقيم المؤقت الحصول على مختلف رخص التعمير (رخصة البناء، رخصة التجزئة...) كما يمكنه الحصول على رهن عقاري من أجل البناء في العقار محل شهادة الترقيم المؤقت، على الرغم من أن المادة 884 من القانون المدني تشترط أن يكون المدين الراهن مالكا للعقار المرهون. وإن كنا نعتقد أن تنظيم هذه الشهادة، وترتيب آثارها القانونية ليس مجاله قوانين المالية، بل النصوص الخاصة المتعلقة بالسجل العقاري.

كما قد يكون الترقيم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة إذا تبين أن العقار لم يكن موضوع مطالبة من أي شخص كان، وبانقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائيا لفائدة الدولة² والملاحظ أن المديرية العامة للأموال الوطنية تنبعت للعدد الكبير من الأراضي التي سجلت في حساب المجهول، وحاولت بواسطة مذكرات عديدة لفت انتباه كل من المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي والمفتشين الجهويين لأموال الدولة ومديري أملاك الدولة والحفظ العقاري بالولايات إلى ضرورة الإسراع في تطهير العقار وإجراء التسوية كلما أمكن ذلك حتى في حالات غياب سندات مشهورة، بالاعتماد على عناصر الحيابة الظاهرة، إلا أن الوضع لم يشهد تحسنا كبيرا، وتزايد عدد النزاعات المعروضة على القضاء، وستكون موضوع دراسة عند تطرقنا إلى صور نزاعات الترقيم لاحقا³.

¹ - الأمر 76-105 المؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق 09 /12/ 1976 يتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم ج.ر رقم 81 الصادرة بتاريخ 18/12/1977.

² .التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، مرجع سابق.

¹ - صدرت عدة مذكرات من المديرية العامة للأموال الوطنية نذكر منها : المذكرة الصادرة بتاريخ 02/05/2003 تحت رقم 2421، والمذكرة الصادرة في 04 سبتمبر 2004 تحت رقم 004618، والمذكرة الصادرة بتاريخ 22 أكتوبر 2008، تحت رقم 9642 ، وكلها تعالج حساب المجهول.

المبحث الأول المنازعات المترتبة عن تأسيس السجل العقاري

قد تثار احتجاجات أثناء مدة الترقيم المؤقت، يكون موضوعها نتائج التحقيق العقاري المنجز، وهذه الاحتجاجات يتم تقييدها في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية، إذ تنص المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 على أن لكل من يدعي حقوقا عينية على العقارات الممسوحة تبليغ اعتراضه كتابيا إلى كل من المحافظ العقاري والطرف الخصم.

أما الاعتراضات الواردة خارج الآجال القانونية، أين يصبح الترقيم نهائيا، فإنه لا أثر لها، ولا يبقى للمعترض سوى التوجه إلى الجهات القضائية المختصة، أما إذا تمت الاعتراضات ضمن الآجال القانونية فإن المحافظ العقاري له سلطة جمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة الصلح، التي تنتهي وجوبا بتحرير محضر، أما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف.

وللطرف المدعي مهلة 6 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي تلقاه من المحافظ العقاري ليرفع دعوى قضائية وتبليغها إلى هذا الأخير في نفس المهلة.¹

علما أنه إذا لم يتلق المحافظ العقاري خلال مدة 6 أشهر أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية، يكون ملزما بإتمام ترقيم العقار في السجل العقاري، تحت طائلة المسؤولية الشخصية. ونلاحظ أن المشرع وضع في هذه الحالة أجلا مسقطا للمطالبة بالحق العيني وهو ستة أشهر، ولكن المادة 16 من المرسوم 63-76 نصت على أن قرارات المحافظ العقاري التي تهدف إلى إعادة النظر في الترقيم النهائي يمكن الطعن فيها عن طريق القضاء دون تحديد أجل مسقط، وتسري آجال الطعن من يوم ثبوت العلم طبقا للقواعد العامة وهو ما يمس بمبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر العيني.

المطلب الأول الإشكاليات المترتبة عن عملية مسح الأراضي

إن انتقال المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني الذي يبنى على عملية جرد شامل للعقارات، وإنشاء أطلس لذلك أدى إلى ظهور عدة نزاعات صعب

² - المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المادة 15.

حلها في غياب تشريع دقيق يجيب صراحة على المنازعات القائمة، سواء أثناء سير عملية المسح أو أثناء تأسيس السجل العقاري، وطبعا عقب استكمال تأسيسه، وعموما يمكن أن يتعلق فحوى المنازعات التي تثور بتسجيل العقارات في حساب مجهول (الفرع الأول)، أو النزاع حول تغيير حدود الملكيات (الفرع الثاني)، فإذا أدى الترقيم إلى إعداد وتسليم الدفتر العقاري سيكون حتما سببا في منازعات موضوعها إلغاء أو تصحيح الدفاتر العقارية.

على الرغم من وجود مجموعة من الأدوات القانونية التي تتوخى حل الإشكاليات المرتبطة بتأسيس السجل العقاري من جهة، وحماية المراكز القانونية للمالك والحائز - بحسب الحالة- من الاعتداءات التي قد تطولها من جهة ثانية، وخصوصا الأمر 74-75 والمرسومين التنفيذييين له 62-76 و 63-76 ، والتعديلات اللاحقة عليهم، إلا أن تنوع واختلاف القواعد القانونية المنظمة للعقار، وتوزعها بين نصوص القانون الخاص والقانون العام وإدراج البعض منها على أهميتها ضمن نصوص المراسيم وأحيانا المناشير، أدى إلى تشتت تركيز المشتغلين في هذا الحقل سواء أكانوا متدخلين قبل حدوث النزاع (المحافظين العقاريين والموثقين والمهندسين الخبراء العقاريين) أو بعده (القضاة والمحامين والخبراء) ضف إلى ذلك غياب التشريع في حالات أخرى، صعب من إمكانية توقي هذه النزاعات المكلفة على الصعيد الشخصي والمجتمعي لأن كثيرا منها يستمر لسنوات وخلالها يتم تعطيل الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية للعقار، ولم يستطع الاجتهاد القضائي وضع قواعد مستقرة من شأنها توضيح أو سد هذا الفراغ التشريعي لأسباب ليس هنا مجال شرحها، ولضمان

السير الحسن لعمليات المسح العام للأراضي، لا بد من مراعاة بعض القواعد الضرورية لذلك لتذليل الصعوبات التي قد تواجه أعوان المسح في الميدان، من ذلك احترام المدة القانونية بين صدور قرار الوالي المفتتح لهذه العمليات وانطلاق هذه الأخيرة، إذ يجب أن تقدر بشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية والجرائد اليومية.

ويجب أيضا تبليغ هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية والبلديات المجاورة، وأخيرا تبليغ أصحاب العقارات بانطلاق العمليات عن طريق الإعلانات في مقر البلدية في أجل 30 يوما قبل افتتاح العمليات.

من باب آخر حرص المشرع على أن تودع وثائق المسح بمجرد الانتهاء من العمليات التقنية بمقر البلدية لمدة شهر حتى يتمكن الجمهور من الإطلاع عليها وتقديم اعتراضاتهم،

على أن تحول إلى اللجنة حتى تقوم بدراستها والتأكد من مدى مطابقتها مع النتائج المدونة بوثائق المسح، لتقدم هذه اللجنة بعد ذلك قرارها بعد المصادقة عليه من قبل الوالي لرئيس فرقة المسح حتى يقوم بالتعديلات الضرورية.

إن عدم إتباع هذه الإجراءات أو إهمالها، يؤدي إلى قيام عدة نزاعات أحيانا يكون المتسبب فيها صاحب الحق، وأحيانا تتسبب فيها الإدارة، نتيجة ارتكاب بعض الأخطاء، ولعل أهم النزاعات التي يمكن أن تثور خلال هذه المرحلة تتعلق بتسجيل عقارات في حساب مجهول (الفرع الأول) ، أو بأخطاء في القياس وحساب المساحات (الفرع الثاني).

الفرع الأول

إشكاليات الأراضي مجهولة المالك

يهدف التحقيق العقاري الذي يتم أثناء عملية المسح أساسا إلى معرفة مالك العقار والطبيعة القانونية للملكية، غير أن انعدام الوعي بأهمية العملية يؤدي في الغالب إلى عزوف المواطنين على التقرب من فرق المسح للتصريح بممتلكاتهم من جهة، وإبداء ملاحظاتهم التقنية بخصوص حدود العقارات الممسوحة من جهة أخرى، وهو ما يؤدي عمليا إلى تسجيل هذه

الحالات في حساب المجهول، خاصة أمام الرغبة المتزايدة للسلطات العمومية في الانتهاء من عمليات المسح في أحسن الآجال¹.

وأحيانا أخرى تتحمل فرقة المسح عندما لا تتطلى بالجدية الكافية في أداء مهامها مسؤولية مثل هذه الوضعية، كحالة عدم الدقة والانتظام في المواعيد المحددة في استمارة الإشعار بالمرور، مما يؤدي إلى عدم حضور الملاك المعنيين لعمليات المسح، خاصة إذا كان العقار غير أهل بالسكان. وفي الحقيقة أن إدراج الأملاك في حساب المجهول يعد إجراء استثنائيا تلجأ إليه مصالح مسح الأراضي بعد استنفاد كافة الإجراءات دون التعرف على أصحاب الحقوق، أي بعد القيام بعمليات الإشهار المنصوص عليها بالتعليمية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24.² ثم بعد التحري عن الغائبين واستدعائهم لثلاث مرات متتالية دون نتيجة،³ عندئذ فقط تدرج هذه الأملاك في حساب المجهول، مع ما ينطوي عليه هذا الإدراج من مساس بأصحاب الحقوق.⁴

غير أن الواقع العملي بين أن قراءة هذه التعليمية، اختلفت من ولاية إلى أخرى، حيث تؤكد الكثير من المحافظات العقارية أن التسوية بعد أجل السنتين لا يمكن أن تكون إلا عن طريق القضاء، ولو كان للحائزين سندات ملكية لها حجيتها القانونية مادامت غير مشهورة، رغم صريح عبارات التعليمية رقم 9642 الصادرة من نفس المديرية في 2008/10/22، التي تؤكد التسوية الإدارية لأوضاع العقارات التي لها سندات لها حجية قانونية، ولو لم تكن مشهورة، مهما كان تاريخ الإيداع بالمحافظة العقارية، الأمر الذي يتطلب تدخل الوصاية من أجل فرض القراءة الموضوعية الواحدة للتعليمية رقم 9642⁵ التي جاء فيها: "يقوم المحافظ العقاري بأمر

¹ - تقدر نسبة تقدم المسح الحضري على المستوى الوطني بـ: 39 % بمجموع 176.268 هكتار، في حين تصل إلى 75 % في المناطق الريفية بما يعادل 12.672.568 هكتار ممسوح، وهذه الإحصائيات محينة إلى غاية نهاية الثلاثي الأول من سنة 2013، إحصائيات مستنقاة من الموقع الإلكتروني <http://www.an-cadastre.dz>. للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بتاريخ 2017/05/07

² - التعليمية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، مرجع سابق، الصفحة 16 وما يليها.

³ - التعليمية رقم 16 السابقة، الصفحة 11 وما يليها، الفقرة 2.3.2.1، المقطع 09.

⁴ - L'instruction N° 16 du 24/05/1998 stipule: "en l'absence des propriétaires riverains et, après épuisement de trois convocations successives adressées a intervalle de 15 jours, la délimitation est effectuée unilatéralement".

⁵ - موبسي عبد الله، إشكالات العقد التوثيقي بين نظام الشهر الشخصي و نظام الشهر العيني، مداخلة أقيمت الملتقى الجهوي تبسة " إشكالات العقد التوثيقي في المناطق الخاضعة لمسح الأراضي العام" مرجع سابق، ص 78.

من مدير الحفظ العقاري بترقيم نهائي عندما يحوز العارض على سند له حجية، كما هو مبين أعلاه، هذا مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية".

وعند محاولة علاج مثل هذه الحالات، يتبين أحيانا أن هذه العقارات مملوكة بعقود رسمية مشهورة، أما الحالات الأخرى فتتوزع بين كونها دون مالك معروف وهي الحالات التي نظمها القانون المدني في مادته 773 وقانون الأملاك الوطنية¹ بالمادة 51 وما يليها أو أن يكون للعقار مالك معروف تغيب أثناء إجراء عمليات المسح، وأساسا لا يملك سندا لإثبات ملكيته، ولعلاج الحالتين الأولى والثالثة، أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة تحمل رقم 4618 بتاريخ 2004/09/04، أعادت التذكير فيها أولا بأن المذكرة العامة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2003/05/02 تحت رقم 2421 أكدت على "خطورة الوضعية الناجمة عن العدد غير المقبول للعقارات، الواقعة في مناطق ممسوحة، المدرجة في حساب المجهول، بالنظر إلى عدد مجموعات الملكية الممسوحة فعليا" مما يعد في الحقيقة اعترافا بوجود خلل في سير عمليات مسح الأراضي لاسيما في جدية التحقيق العقاري المنجز بالمناسبة، ثم شددت فيها على تسوية مثل هذه الوضعيات، وقدمت مجموعة من الإجراءات التطبيقية للتسوية عند توفر الشروط الموضوعية التي حددتها تتطرق بتوجيه الطلب إلى المدير الولائي للحفظ العقاري، الذي يقيد في سجل خاص مرقم ومؤشر على صفحاته من قبله ويسلم للمودع وصلا بذلك على أن يرسل كلا من مدير أملاك الدولة ومدير مسح الأراضي، خلال ثمانية أيام من تاريخ استلامه الطلب، كي يبدي كل منهما رأيه صراحة حول الوضعية القانونية للعقار موضوع التسوية، ويكون الرد خلال 45 يوما التي تلي استلام كل منهما لمراسلة مدير الحفظ العقاري، بعدها تنتقل فرقة المسح إلى الميدان إجباريا لتحديد المعالم وإعداد بطاقة التحقيق، وللمحافظ العقاري اتخاذ القرار إما بإعداد الدفتر العقاري أو شهادة الترقيم المؤقت حسب الحالة، عندما يكون الطلب مؤسسا ويكون ذلك في غضون 15 يوما من تاريخ استلام مدير الحفظ العقاري جواب مديريتي أملاك الدولة ومسح الأراضي².

¹ - القانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم، ج.ر. عدد 52 بتاريخ 1990./12/02

² - المذكرة الصادرة في 04 سبتمبر 2004 تحت رقم 004618، المديرية العامة للأملاك الوطنية، البند 02 بعنوان الآجال، ص. 05.

كما يمكن للمدير الولائي للحفظ العقاري أن يأمر المحافظ العقاري القيام بالترقيم النهائي لصالح العارض الذي يقدم سندا له حجية كاملة.

وعملا على إيجاد حلول ناجعة لهذه المعضلة، التي كادت أن تقضي على الفوائد المرجوة من الجهد والمال المستثمر في تأسيس السجل العقاري، فقد تضمن قانون المالية لسنة 2015 تدابير جديدة تضمنتها المادة 67 التي أدرجت ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر 74-75 المادة 23 مكرر وهذا نصها:

" يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيما نهائيا باسم الدولة. في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمس عشرة (15) سنة ابتداء 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 بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، بترقيم الملك المطالب به باسم ماله"

والملاحظ أن المشرع نص على وجوب أن يكون الاحتجاج مبررا بسند قانوني، ولم يشترط أن يكون مشهرا¹، ويبقى سابقا لأوانه تقدير مدى نجاعة هذا الإجراء طالما وأن المشرع أسند للجنة موسعة، بعد تدقيق معتاد، إبداء الرأي قبل ترقيم العقار من طرف المحافظ العقاري، وحتى كتابة هذه السطور لم يصدر أي نص تنظيمي أو مذكرة من المديرية العامة للأملاك الوطني لوضع الآليات العملية لهذا النص، مما يبقيه غير قابل للتنفيذ².

الفرع الثاني

أخطاء في القياس وحساب المساحات

عند إيداع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به بمقر البلدية، يكون لكل مواطن يعتبر أن هناك مساسا بحق من حقوقه، تقديم احتجاج في أجل شهر، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا إلى رئيس فرقة المسح الذي يداوم بمقر البلدية المعنية كل أيام

² - السندات التي تثبت الملكية العقارية من خلال النصوص التشريعية السارية المفعول في الجزائر تتوزع بين العقود التوثيقية والأحكام القضائية والسندات العرفية والسندات الإدارية، ولكل منها ضوابط وأحكام حتى يعتد بها في إثبات الملكية.

¹ - هذه الملاحظة تبقى صحيحة حتى تاريخ 2017/05/15.

العمل من الساعة الثامنة إلى منتصف النهار، على أن يسجل الاحتجاجات المختلفة في سجل مفتوح لهذا الغرض، ويحدث أن يكون موضوع الاحتجاج مرتبط بالقياسات التي يقوم بها أعوان المسح، أي أن تكون مرتبطة بالعمل الطبوغرافي وحده، وأبسط صورها الخطأ في حساب مساحة الأملاك العقارية بالزيادة أو النقصان، وبقدر حجم الخطأ يكون الضرر مما يتسبب في ضياع أجزاء من الملكية، ومن صوره أيضاً دمج جزء من عقار في مجموعة ملكية تعود إلى مالك آخر، بحيث يؤثر ذلك إيجاباً عند هذا الأخير وسلباً عند المالك المتضرر، وفي الواقع العملي مثل هذه الحالات موجودة وأحياناً في بعض الأقسام بكثرة.

لقد نصت التعليمات التقنية رقم 16 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية على التكفل بالنزاعات التي تقوم بين الملاك المتجاورين¹ وبينت أنه: "في حالة عدم اتفاق الملاك المتجاورين على وضعية الحدود التي تفصلهم، وفي غياب العناصر التقديرية في العقود أو شهادات الملكية أو الحيازة (المادة 40 من القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990) يخطر مثبت الحدود لجنة المسح التي تتكفل بمصالحة الأطراف. وعند انعدام المصالحة، فإنه تؤكد الحدود المؤقتة المطابقة مع الانتفاع (الحدود الفعلية).

غير أنه، إذا كان المالك المجاور أو الغير يطالب بجزء كبير من العقار، فإن المساحة المطالب بها تحدد كمجموعة ملكية مفترضة لفائدة الحائز في انتظار فصل المحكمة المختصة في مدة ثلاثة أشهر، وخلافاً لذلك فإن التثبيت المؤقت يصبح نهائياً".

إن كل الشكاوى والاحتجاجات تسجل في سجل مخصص لهذا الغرض، وعند نهاية فترة الإيداع يمضى من طرف رئيس الفرقة ثم يتم تقديم السجل ورسائل الاحتجاج إلى لجنة المسح التي تنتظر في مدى موافقة المعنيين على النتائج الموجودة في وثائق المسح المعدة لذلك، كما تدرس الاحتجاجات المقدمة وتحاول أن توفق بين المعنيين إذا تعلق الأمر بنزاع على الحدود أو الرسم المساحي لعقاراتهم، وعند الاقتضاء يقوم رئيس الفرقة بالتعديلات الضرورية مستندا في ذلك على قرارات لجنة المسح، المصادق عليها من طرف الوالي، كما تقوم بإصلاح الأخطاء الواردة في الأسماء أو المساحات أو نوع الحقوق².

وتبقى الحدود المؤقتة للعقارات على حالها طبقاً لمخطط المسح عندما لا يتم التوصل إلى حل توافقي بين الملاك المتجاورين، ويمنح لهم أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر من أجل الاتفاق على حدود ملكياتهم، أو لجوء الطرف المحتج إلى الجهات القضائية العادية المختصة إقليمياً،

² - التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، مرجع سابق، البند 1-2-5 التكفل بالنزاعات.

¹ - بوشنافة جمال، الأثر المطهر للقيود الأولى للعقارات في السجل العقاري، مرجع سابق، ص 03.

وبانقضاء هذا الآجل فإن الحدود المؤقتة تصير نهائية، وتعتبر وثائق المسح مطابقة للوضع الحالية للملكية العقارية ويعمل بها باستثناء الأجزاء المتنازع عليها¹. ويلاحظ في هذا الصدد، أنه بالرغم من أن رئيس لجنة المسح يكون قاضيا وجوبا إلا أنه يغلب على قراراتها الطابع الإداري، وليس القضائي وأنها لا تقبل التنفيذ بحد ذاتها، إلا إذا تم المصادقة عليها من طرف الوالي، في حين أخذت أغلب التشريعات العربية التي طبقت نظام السجل العيني وجوبا أو جوازا بالطابع القضائي لقرارات لجان المسح والتنشيط التي تنفذ فور صدورها دون الحاجة لأي إجراء إضافي².

² - العتروس بشير، الشهر العقاري في القانون الجزائري، المجلة القضائية، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول قسم الوثائق، 2004، ص 18.

3 - كما هو الشأن في مصر (المواد من 21 إلى 24 من قانون السجل العيني) ولبنان (المادة 17 من تشريع السجل العيني اللبناني) والمملكة العربية السعودية (المادة 22 من نظام التسجيل العيني للعقار).

بالإضافة إلى ذلك فإن دورها يتوقف عند حد الفصل في النزاعات، ومحاولة التوفيق بين المعنيين بمناسبة إيداع وثائق المسح بالبلدية المعنية بعملية المسح، دون أن يستمر عملها بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية وقيام المحافظ العقاري بترقيم العقارات، وهذا على خلاف ما هو معمول به في مختلف التشريعات حيث تشرف اللجان القضائية على العملية منذ بدايتها إلى نهايتها والتمثلة في تأسيس السجل العقاري، هذا بالإضافة إلى العيوب الأخرى التي يمكن أن تحسب على هذه اللجنة، فمن حيث التشكيل فهي تتشكل من عدة أعضاء يصعب جمعهم كلهم في وقت واحد كما أن المشرع لم يعط الأولوية في تشكيل هذه اللجنة إلى ترتيب الأشخاص الفاعلة في عملية المسح ذلك أنه أدرج المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله في المرتبة العاشرة في حين أن الأصل ينبغي أن يكون العضو الثالث بعد القاضي رئيس اللجنة ورئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمسح، ثم يليهم المحافظ العقاري المختص إقليمياً، لأنه هو الذي يكلف بإعداد مخطط مسح الأراضي في إقليم البلدية ويقوم بإيداعها بالمحافظة العقارية التي يمسك المحافظ العقاري على مستواها السجل العقاري¹.

كما حاولت المديرية العامة للأملاك الوطنية معالجة هذه الوضعية بعد ورود العديد من الشكاوى موضوعها الفرق الملاحظ بين المساحة المملوكة بمقتضى السند القانوني للملكية وتلك المعايينة والمقيدة في مصفوفة المسح، خاصة إذا تجاوز الفارق النسبة المسموح بها² وكانت بطاقة التحقيق العقاري تتضمن الإشارة إلى المراجع الكاملة للسند القانوني للملكية (عقد موثق، عقد إداري أو قرار قضائي، مشهر قانوناً) والمعالجة التي خلصت إليها المديرية العامة للأملاك الوطنية تفرق بين ما إذا كان فرق المساحة زيادة أو نقصاناً لا يتعدى نسبة 20/1 من مساحة العقار كما هي مدونة في العقد ففي هذه الحالة يمكن ببساطة التفاوض عن هذا الفرق أما في غير هذه الحالات فيمكن تقديم طلب (كتابة أو شفاهة) إلى مدير مسح الأراضي من أجل القيام بتحقيق على أساس سند الملكية، ونفس الطلب يمكن تقديمه أمام المحافظ العقاري، وفي هذه الحالة يقوم هذا الأخير بمراسلة مدير مسح الأراضي في أجل لا يتعدى ثلاث أيام،

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الجزائر: دار هومة، 2008، ص 111.

نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، الجزائر: دار الهدى، 2009، ص 59.

² - المذكرة رقم 3883 مؤرخة في 24 جويلية 2004، مجموعة النصوص، مذكرات، منشورات، مذكرات خاصة بأملك

الدولة والحفظ العقاري، الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، سنة 2006، ص 129.

على أن يقوم هذا الأخير بإجراء تحقيق وتصحيح محتمل للوضعية، مع إيداع مصفوفة جديدة للعقار، في أجل لا يتعدى 15 يوما.

وعلى أساس وثائق المسح المصححة للمساحة، تمنح المذكرة للمحافظ العقاري أجلا لا يتعدى ثمانية وأربعون ساعة (48 ساعة) لتصحيح البطاقة العقارية والدفتر العقاري الذي يمكن تسليمه عند الطلب.

والحقيقة أن هذه المذكرة اعترفت بأنه: "بدلا من تطهير الوضعية العقارية في المناطق التي تستلزم ذلك، تتسبب أحيانا، عمليات مسح الأراضي في خلق صعوبات، بالنسبة للحالات التي تكون فيها الحقوق العقارية، قبل ذلك، واضحة ومحددة بصفة قانونية." ومن الناحية العملية يمكننا أن نضيف أن آجال المعالجة التي حددتها المذكرة، لا يتم احترامها في الواقع بالنظر إلى بطء الإدارة الجزائرية عموما، وأحيانا لضعف الإمكانيات التي تتوفر عليها المحافظات العقارية.

المطلب الثاني

منازعات الترقيم العقاري والقيد الأول

لقد تدرجت مختلف تشريعات السجل العيني في شأن حجية البيانات المقيدة أولا في السجل العقاري، حتى يكون لها الأثر المطهر الذي غايته هو إشهار حالة العقار والتصرفات القانونية والتغييرات المادية التي تطرأ عليه، تمكينا للغير الذي يروم التعامل عليه أو على الحقوق المتعلقة به من الوقوف على حقيقته القانونية و ماهية الحقوق العائدة له والأعباء المترتبة عليه¹، وهذا التدرج يكون على مرحلتين، الأولى يكون القيد فيها تمهيدا والثانية نهائيا، والفرق بينهما في الأثر المطهر للقيد، الذي لا يكون إلا في مرحلة القيد النهائي، حيث تصبح الحقوق المقيدة محصنة من الطعن.

أما المشرع الجزائري فعلى الرغم من أنه اعتمد المرحلتين (الترقيم النهائي والترقيم المؤقت) إلا أنه خالف تقريبا كل التشريعات التي نعرفها، وذلك باعتماده على حجية السند الذي تم الترقيم على أساسه، لا على عنصر الزمن، فجعل الترقيم النهائي يكون

1- حامد النقاوي، مرجع سابق، ص 289.

ابتداء إذا استند فقط على عقود أو سندات قوية الإثبات في مجال الملكية طبقا لنص المادة 12 من المرسوم 63-76.

الفرع الأول منازعات الترقيم المؤقت

سبق وأن بينا أن الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر تسري من يوم ترقيم العقارات من طرف المحافظ العقاري، يكون في الحالة التي لا يستطيع فيها من يدعي حقا عينيا على العقار الممسوح إثبات هذا الحق بسند ملكية قانوني، غير أنه يستطيع إثبات حيازة كافية من حيث المدة المطلوبة قانونا، أو مستندة إلى عقد عرفي أو شهادة الحيازة، أو أنه صدر لمصلحته حكم قضائي غير دقيق بالقدر الذي يسمح بتقرير ملكيته للعقار كما هو معرف بوثائق المسح. أما الترقيم المؤقت لمدة سنتين فيكون عند غياب السند القانوني، و عندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار الممسوح، و إذا لم يتمكن المحافظ العقاري من إبداء رأيه في تحديد حقوق الملكية.

ومهما تكن مدة الترقيم المؤقت فإن الأشخاص الذين لم يتمكنوا من إثبات حقوقهم العينية أثناء سير عمليات مسح الأراضي بإمكانهم الدفاع عن هذه الحقوق، على أن يراعوا مجموعة من القواعد الموضوعية الواجبة الإتباع طبقا لأحكام المرسوم 63-76، عندما يقدموا طلبهم إلى المحافظ العقاري الذي يستطيع مراجعة الترقيم وفق قواعد إجرائية خاصة.

ويكون للأجال المقررة أهمية بالغة في قبول أو رفض الاحتجاج، و لذلك يتوجب على المحافظ العقاري، تحت طائلة المسؤولية¹، مراعاتها لأن ورودها خارج الأجل معناه تحول الترقيم إلى نهائي منتج لآثاره القانونية، مستوجبا تسليم الدفتر العقاري.

لقد نصت المادة 15 من المرسوم السابق الذكر، على أن النزاع في الترقيم المؤقت يرفع أمام المحافظ العقاري، خلال مدة أربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة، بواسطة رسالة موصى عليها، على أن يبلغ بها الخصم الذي تقرر الترقيم لفائدته. كما أجاز المشرع أن يتم الطعن بقبيده في سجل يفتح لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية².

1- الأمر 74-75، مرجع سابق، المادة 23 الفقرة الثانية.

1- التعليم رقم 16، مرجع سابق، الفقرتين 03 و 04.

وعند قيام هذا الاحتجاج أناط المشرع بالمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف فإذا توصل إلى ذلك حرر محضرا بهذه المصالحة، تكون له القوة الإلزامية الخاصة.

إلا أن إجراء المصالحة لا يطبق إلا عند توفيرين شرطين متلازمين هما:

- يجب أن تتعلق الاحتجاجات بالترقيعات المؤقتة فقط.
- لا بد أن تسجل الاحتجاجات خلال الآجال المنصوص عليها بالمادتين 13 و 14 من المرسوم 63-76 ، وهو ما أشارت إليه أيضا التعلية رقم 16¹.
- من الناحية العملية، يلتزم المحافظ العقاري عند انعقاد جلسة الصلح بالضوابط التالية:
- لا يتدخل بصفة مباشرة لإرغام الأطراف على حل معين يقترحه.
- يجب أن يقتصر دوره على تقريب وجهات نظر الأطراف.
- عليه أن يزود أطراف النزاع بالنصوص القانونية التي توضح لهم طبيعة النزاع والنتائج المترتبة عنه.

• لا بد عليه أن ينبه الأطراف إلى الآثار المترتبة على محضر الصلح.
أما إن فشل في مسعاه، فإنه يحزر أيضا محضرا بعدم المصالحة، يعمل على تبليغه للأطراف.

وحيثما تمنح للطرف المحتج مهلة ستة أشهر ابتداء من تاريخ هذا التبليغ، لإتباع إجراءات الخصومة القضائية، إن رغب في ذلك.
ويبقى الترقيم في هذه الحالة محافظا على طابعه المؤقت إلى حين صدور حكم قضائي نهائي فاصل في النزاع².

ويكون رفع الدعوى القضائية أمام المحكمة التي يقع بدائرة اختصاصها موقع العقار³ ، وطبقا لأحكام القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن الاختصاص ينعقد للقسم العقاري إذا تعلق الأمر بمنازعات الترقيم المؤقت القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص مهما كانت مدة الترقيم⁴، وهذا ما أكده قضاء مجلس الدولة واستقر عليه،

2- بريك الطاهر، مرجع سابق، ص. 107.

3- المرسوم 63-76، المادة 16.

4- الجهة القضائية المختصة، هي المحكمة لأن النزاع قائم بين الشخص المحتج وبين الشخص أو الأشخاص الذين رقم العقار مؤقتا باسمه أو بأسمائهم.

1- القانون 08-09، مؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 2008/02/25، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر رقم 21 بتاريخ 2008/04/23.

وكمثال على ذلك القرار رقم 49444 الصادر في 2009/10/19 حيث جاء فيه: " حيث بالإضافة إلى كون المحافظ العقاري... ليست لديه صفة التقاضي عملا بالقرار الصادر عن وزارة المالية بتاريخ 1994/02/20 فإنه لا دخل له في النزاع الحالي، ما دام أن الأمر يتعلق بالترقيم المؤقت فقط، وما دام أن النزاع يخص أشخاص طبيعية فقط..."¹.

ويعود الاختصاص للمحكمة الإدارية المختصة إذا كان أحد أطراف المنازعة القضائية جهة إدارية، وهو ما قضت به محكمة التنازع في قرار لها رقم 108 بتاريخ 2011/05/16 جاء فيه: " لا يختص القسم العقاري للمحكمة بالفصل وحده، ومهما كانت الأطراف بالدعوى الرامية إلى إبطال، فسخ، تعديل، أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها. يختص القسم العقاري بالمنازعات ذات الصلة القائمة بين الأشخاص الخاضعة للقانون الخاص"²، مع وجوب إخضاع عريضة افتتاح الدعوى للإشهار العقاري، وهذا ما ذهب إليه اجتهاد المحكمة العليا في قرارها الصادر في القضية رقم 367715 بتاريخ 2006/11/15³.

أما عن إلزامية شهر الدعوى العقارية فقد تقرر بنص المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 /03 /1976، ونصها كالتالي: " 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 طبقا للمادة 14 الفقرة الرابعة من الأمر رقم 75 /74 المؤرخ في 12 /11 /1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار".

والواضح أن الدعوى العقارية واجبة الشهر، ينبغي أن تكون منصبة على حقوق عينية عقارية مشهورة مسبقا، أما إذا لم تكن كذلك، فالأصل أن الدعوى لا تقبل من طرف الجهة القضائية و لا يمكن للمحافظ العقاري إشهارها عملا بقاعدة الأثر النسبي طالما وأن الحق العيني الذي تدور حوله الخصومة القضائية غير مشهر.

2- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة، دار هومة، الجزائر، الطبعة السادسة، 2000، ص 250.

3- المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 2011، ص 582.

4- مجلة المحكمة العليا . العدد الثاني، 2006، ص 413.

ولكن المشرع الجزائري لم يقيد شهر الدعوى بأجل، كشأن المشرع المصري الذي منح للمدعي أجل شهرين لإشهار الدعوى بإدارة الشهر العقاري، تحت طائلة الحكم بوقف الفصل في الدعوى كما تبينه المادتان 32 و 33 من قانون السجل العيني المصري¹.

لقد كرست المحكمة العليا في عدة قرارات قضائية العمل بنص المادة 85 المشار إليها ، وعلى سبيل المثال فقد ورد في قرارها المؤرخ في 26 / 04 / 2000 ما يلي² : (شفعة . عقار مشاع . اجراءاتها . عدم خضوع الدعوى للمرسوم رقم 76-63 . نقض . المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 / 03 / 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري). من الثابت قانونا، أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو بنقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها مسبقا...والحال أن دعوى الطاعنة تتعلق بالأخذ بالشفعة في بيع العقار المشاع بينها وبين أختها وهي تخضع لأحكام القانون المدني مما يعرض القرار المطعون فيه إلى النقض"³.

وكما جاء في القرار المؤرخ في 16 / 03 / 1994 . ملف رقم 10800200 ما يلي : " إشهار الحقوق . الحصول على الدفتر العقاري . لا يجوز فسخ تلك الحقوق أو إبطالها إلا عن طريق المعارضة بدعوى قضائية مقبولة" ، المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المعدل بالمرسوم رقم 80-210 والمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 / 05 / 1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

ومن ثم فإن قضاة الموضوع بإبطلهم مباشرة عقد البيع الرسمي المبرم بين الطاعن الحالي و المرحومة (ب.ب.ي) مورثه المطعون ضدهم مع انه مرتكزا على عقد صحيح تحصلت بموجبه على الدفتر العقاري ولم تقع أية معارضة مقبولة ضده ، فإنهم أسأؤوا بذلك تطبيق القانون و عرضوا قرارهم للنقض"⁴.

والمشرع من خلال نص المادة 85 يرمي إلى جعل المتعامل في العقار عالما بحالته علما يقينيا، فإذا أقدم على التعامل فيه ، فانه يكون عالما بأنه يتعامل في حق متنازع فيه ، وانه من المحتمل أن يتمسك من صدر الحكم القضائي لفائدته بسوء نية الغير الذي كسب حقا على

1- قانون السجل العيني المصري، الصادر بالقانون رقم 142 لسنة 1964، ج.ر رقم 19 بتاريخ 24/03/1964 المعدل والمتمم.

2- المجلة القضائية العدد الأول سنة 2000، ص 156 إلى ص 160.

3- الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الأول ، قسم الوثائق، 2004 ص 176.

4 - المجلة القضائية العدد الثاني سنة 1995 ص 80 إلى ص 82.

العقار، وهو ما يفهم من نص المادة 86 من نفس المرسوم التي أكدت على ذلك ووضحت أنه لا يحتج بالأثر الرجعي على الخلف الخاص إلا بثبوت إشهار العريضة الافتتاحية للدعوى وهذا نصها:

" إن فسخ الحقوق العينية العقارية أو إبطالها أو إلغائها أو نقضها عندما ينتج أثرا رجعيا ، لا يحتج به على الخلف الخاص بصاحب الحق المهدر ، إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل ذلك الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقص قد تم إشهاره مسبقا ، أو كان هذا الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقص بحكم القانون، تطبيقا للقانون ."

وفي حالة ما إذا توصل المحافظ العقاري إلى مصالح الأطراف، فإنه يحرر محضرا بما تم التصالح عليه، ويكون لهذا المحضر قوة الإلزام الخاصة، ذلك أنه يرتب أثره في السجل العقاري وتشهر نتائجه فيه.

والأصل أن محضر الصلح لا يؤثر بذاته في الطابع المؤقت للترقيم عملا بأحكام المادتين 13 و 14 من المرسوم 63-76، إلا إذا قدم أحد الأطراف سندات قانونية أو وثائق من شأنها تغيير طابعه المؤقت، وعندما يترتب على محضر الصلح تغيير في البيانات المدرجة بمخطط ووثائق المسح فإن المحافظ العقاري ملزم بتبليغ نسخة من هذا المحضر إلى مديرية مسح الأراضي عملا على توافق بيانات المسح مع تلك المثبتة بالبطاقة العقارية.¹

من الناحية العملية، يقوم المحافظ العقاري بعد ذلك بإعادة ترتيب الملف الذي كان موضوع مصالحته، من ملف " معارضات مسجلة" إلى إحدى الملفات التالية:

- * ملف ترقيم مؤقت لمدة سنتين إذا لم ينته أجل السنتين.
- * ملف ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر إذا لم ينته أجل أربعة أشهر.
- * ملف ترقيم نهائي إذا انتهت أجل الترخيم المؤقت أو في حالة ظهور وثائق وسندات قانونية جديدة.

ويتم ضبط السجلات المحفوظة على مستوى المحافظة على الشكل التالي:
سجل المعارضات: يسجل العون المكلف في خانة الملاحظات مراجع محضر الصلح و تاريخه، و يتم وضع نسخته في ملف القطعة المعنية.

2 - التعلیمة رقم 16، البند 2-3-1 عنوانه محاولة المصالحة الناجحة.

سجل ترقيم العقارات الممسوحة: يسجل بالعمود الخاص بالردود المتعلقة بمعالجة المعارضة، مراجع محضر الصلح و تاريخه.¹

الفرع الثاني منازعات الترقيم النهائي

سبق وأن ذكرنا أنه عملا بنص المادة 12 من المرسوم 63-76 يمكن أن يكون ترقيم العقارات الممسوحة ترقيما نهائيا مع ما يرتبه من أثر، شريطة أن يطبق بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود قانونية أو كل الوثائق الأخرى طبقا للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية، على أن تكون ثابتة ولا تترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه لصاحبه و غير منازع فيها، ونعني هنا السندات الرسمية والأحكام القضائية المثبتة للحقوق العقارية إذا كانت معالم الملكية موضحة فيها بشكل لا يترك مجالا للالتباس، في مثل هذه الحالات يسلم المحافظ العقاري عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم سواء كان هؤلاء الملاك أشخاصا معنوية أو أشخاصا طبيعية، وما يعيننا في بحثنا هذا الملكية الخاصة فقط، كما ينقل المحافظ العقاري تلقائيا عند الاقتضاء بمناسبة هذا الترقيم إجباريا في السجل العقاري قيود الامتيازات، الرهون و حقوق التخصيص غير المشطب عليها و التي لم تنقض مدة صلاحيتها.²

يلاحظ على هذا النوع من الترقيم أن المشرع قد أعطى فيه للمحافظ العقاري سلطة ترقيم العقارات التي يملك أصحابها سندات وعقود قانونية ثابتة غير منازع فيها من الغير ولا تترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه لمن قيد على اسمه، ولم يشترط ضرورة مرور فترة زمنية للطعن في هذا الترقيم ممن يهمه الأمر، قبل أن يصير الترقيم نهائيا كما فعلت مختلف التشريعات المقارنة في المجال حيث عاملت مختلف مصادر الحقوق المقيدة قيادا أولا بنفس الدرجة واعتبرت القيد الذي يتم بناء عليها قيادا مؤقتا والذي يصير نهائيا بعد مرور فترة زمنية محددة³، والفرق الذي سبق وأن أشرنا إليه يكمن في أن أغلب التشريعات عهدت إلى لجنة قضائية القيام بالإشراف على تأسيس السجل العقاري، أما المشرع الجزائري فقد أسند لإدارة

1- بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 109.

2- المرسوم 63-76، المادة 12.

1- العتروس بشير، مرجع سابق، ص 18.

عمومية يسيرها المحافظ العقاري هذه المهمة، مع إلزام هذا الأخير القيام بالتحقق من هوية وأهلية الأطراف وكذا من عدم مخالفة السندات المودعة للنظام العام و الآداب العامة¹، قبل تنفيذ إجراء الشهر العقاري، وهي مهمة تحتاج إلى هيئة قضائية برمتها.

وحتى إذا سلمنا بأن المشرع كان يهدف من خلال هذا الإجراء إلى المساهمة في تسريع عملية تأسيس السجل العقاري عن طريق تحديد أصحاب الحقوق العقارية مادام بين يدي المحافظ العقاري سندات وعقود قانونية ولا داعي للتماطل وتقييد العملية بعنصر مرور الزمن، فإنه من جهة أخرى فتح الباب للطعن فيها، فقد نص في المادة 16 على أن قرارات المحافظ العقاري التي تتعلق بالترقيم النهائي يمكن إعادة النظر فيها عن طريق القضاء، و تختص في هذه الحالة الجهة القضائية الإدارية على اعتبار أن الترقيم النهائي قرار إداري وهو ما استقر عليه قضاء محكمة التنازع معتبرة بأن:

" القسم العقاري طبقا لأحكام المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ينظر فقط في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، و هذا يعني أنه عندما يكون النزاع منصبا على ترقيم نهائي أو دفتر عقاري، فإن القسم العقاري لمحكمة القضاء العادي غير مختص، و أن المحكمة الإدارية هي المختصة طبقا لمقتضيات المادة 800 و ما يليها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية."²

ولكن المشرع الجزائري قرر مبدأ الطعن، ولكن دون تحديد أجل مسقط للحق فيه كما فعلت بعض التشريعات، مما يجعل القوة الثبوتية المطلقة للقيد في مواجهة الكافة قابلة لإعادة النظر ويقلل من قوة الأثر المطهر للقيد الأول³، مادام أن المشرع لم يمنع من يدعي حقا عينيا على العقار الممسوح حتى بعد تنفيذ القيد الأول من الطعن قضائيا في أي وقت شاء، طالما لم تنقض آجال التقادم المكسب الذي يحصن الحق المقيد من الطعن⁴، علما أنه في الدول التي أخذت بنظام السجل العيني فإن الترقيم النهائي غير قابل للمنازعة إلا استثناء على أساس التزوير والتدليس ولفترة محددة كما بينا في الفصل الأول من هذا البحث، ولا يبقى للمالك الذي أهدرت حقوقه إلا المطالبة بالتعويض عن الضرر من الحائز سيء النية أو من المحافظ العقاري إذا كان هو المسؤول عن إهدار حقه.

² المرسوم 76-63، المادة 105 و هذا نصها: يحقق المحافظ بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف لأخلاق أو مخالفة للنظام العام بكل وضوح.

³ قرار رقم 108 الصادر عن محكمة التنازع في 2010/03/16. المجلة القضائية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، العدد 02، 2011، ص 582.

⁴ بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص 05.

⁴ بانقضاء أجل 15 سنة المقررة للتقادم المكسب يمكن لمن تم الترقيم لفائدته الدفع به ضد المالك المطالب بإلغاء الترقيم النهائي.

ولعل المشرع وضع في اعتباره أن مثل هذه الحالات لا تثير الطعن لأن صاحب الحق واضح من خلال السندات والعقود القانونية لذلك لم يتوقع أن تكون هذه الحقوق محل طعن واعتراض من طرف الغير وإن حدث فإنها ستكون قليلة جدا وفي رأينا ورغم ما سقناه من تبرير لتوجه المشرع فإن ذلك لا يبرر عدم الأخذ بالأثر المطهر للقيد الأول عن طريق تقرير مدة زمنية يجوز فيها الطعن في القيد وبعد انقضائها يصبح نهائيا¹.

في حين أن المشرع الجزائري حظر على المحافظ العقاري إعادة النظر في الترقيم النهائي في كل الأحوال، ومهما كانت الأدلة وأجازه عن طريق القضاء، مع أن تقرير مبدأ الأثر المطهر الحقيقي هو الذي يكون في مواجهة ولاية القضاء في إعادة النظر في الحق العيني مهما كانت طبيعة الدعوى العينية وأدلتها، وبالمقابل أباح للمتضرر من الترقيم النهائي طلب التعويض.

المبحث الثاني

المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري

الملكية الخاصة حق دستوري مضمون قانونا، فكل مساس بها أو تعد عليها يترتب عليه الحق في رفع دعوى أمام القضاء ولأسباب تاريخية تتعلق أساسا بفترة الإستثمار من جهة والتوجهات السياسية للحكومات المتعاقبة، لم تعرف المنظومة العقارية تنظيما كفيلا بضبط الملكية العقارية الخاصة ووضع قواعد كافية لاستقرارها بالقدر الذي يحد من المنازعات، وفي

1 - بوشنافة جمال الدين، مرجع سابق، ص 06.

انتظار استكمال عمليات مسح الأراضي، يستمر العمل أيضا بنظام الشهر الشخصي، مما ينجر عنه أحيانا اختلالات في ضبط وتحيين السجل العقاري، كل ذلك يؤدي لا محالة إلى الطعن في سند الملكية الناتج عن القيد (الدفتر العقاري) و سنعالج الموضوع من خلال مطلبين بحسب الجهة التي يثار أمامها النزاع، وقد خصصنا المطلب الأول للمنازعات المعروضة على المحافظ العقاري، و الثاني لتلك المرفوعة أمام القضاء المختص.

المطلب الأول

منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري

تتعدد مهام المحافظ العقاري فهو عضو بلجنة مسح الأراضي، وهو من يتسلم وثائق المسح ليقوم بعدها بترقيم العقارات الممسوحة، ويسلم الوثائق التي تشهد بحقوق الملاك، ثم يواصل مهامه بعد القيد الأول باعتباره المسؤول على تسيير المحافظة العقارية، و إليه أيضا أوكل المشرع شهر التصرفات اللاحقة ومنحه بالمقابل سلطة التحقق من هوية وأهلية الأطراف وصحة العقود والمحركات المقدمة لغرض الإشهار، وعند تأكده من أن العقد المودع بغرض الإشهار يخلو موضوعه من كل مساس بالنظام العام كما وأن سببه مشروع وغير مناف للآداب العامة¹، يقوم بإجراء الشهر بالتأشير على البطاقات العقارية والدفتر العقاري، وإذا لم تتحقق الشروط القانونية يقوم برفض الإيداع، أو رفض الإجراء بعد قبول الإيداع بحسب الحالة، أما إذا كان المحرر المراد شهره بالمحافظة العقارية يتضمن جملة البيانات ويستوفي كافة الشروط، ومرفقا بالمستندات المطلوبة مع احترام الآجال المحددة²، قام المحافظ العقاري بإجراء الشهر مراعيًا في ذلك مرتبة أسبقية الإيداع.

أما إذا كان المحرر غير مستوف لتلك الشروط، يتعين على المحافظ العقاري رفض إيداعه، بعد فحصه لمجمل الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري، والأوراق المرفقة بالملف وتبيان وجه النقص والخلل فيها.

¹ - المرسوم 76-63، المادة 105.

² - المرسوم 76-63 المادة 99.

ونظرا لأهمية وخطورة عملية الإيداع، فقد منح المشرع للمحافظ العقاري صلاحية التحقق من هوية وأهلية الأطراف، وكذلك التأكد من قانونية المستندات المطلوب شهرها.¹ لذا يجب على المحافظ العقاري رفض إيداع العقود والوثائق في حالة اكتشافه عيوباً أو نقائص عند فحصه لها²، والرفض كإجراء فوري يتعلق بالوثيقة المودعة برمتها، حتى لو كان الخطأ في بعض البيانات فقط.

الفرع الأول حالة رفض الإيداع

عندما يعاين المحافظ عيوباً في الوثيقة المطلوب شهرها بعد تفحصها الأولي، ويكون هذا العيب كفيلاً بتبرير رفض الإيداع، يصدر قراره بذلك ويعيد للمحرر الملف المقدم بعد وضع تأشيرته على إحدى النسخ، مؤرخة وموقع عليها، وإذا كان بالإمكان تصحيح البيانات أو تقديم الوثائق التي طلبها المحافظ العقاري في قرار الرفض المسبب، يعاد تقديم الوثيقة من جديد، ويتم تنفيذ إجراء الشهر بعد قبول الإيداع.

إن رفض الإيداع هو إجراء فوري وكلي، غير أن لهذه القاعدة استثناءات حددتها المادة 106 من المرسوم رقم 63/76، وفيها يكون رفض الإيداع جزئياً وهي³:

- حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، لأن الوثيقة المودعة في مثل هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة ومتميزة بمثل عدد المالكين حيث يمكن أن يشمل الرفض بعضهم دون البعض الآخر.

- حالة المزادات حسب قطع الأرض، أو البيوع المتميزة بموجب عقد واحد في هذه الحالة، تعتبر الوثيقة المودعة شاملة متضمنة إجراءات كثيرة بكثرة عدد قطع الأرض التي تمت عليها المزادات أو البيوع المتميزة.

- إذا كانت الوثيقة المودعة قصد إشهار امتياز أو رهون، أو نسخة التنبيه المساوية للحجز وتتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقارات المترتبة عليها

¹ - الأمر 74-75، المادة 22.

² - العتروس بشير، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، 2004، ص 36.

³ - المرسوم رقم 63/76، المادة 106.

بعض الحقوق أو الحوز، فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقار الذي يكون تعيينه مطابقاً للشروط القانونية، أما الرفض فيطبق على العقارات التي يكون تعيينها ناقصاً.

ثمة أسباب قانونية تدفع بالمحافظ العقاري إلى رفض الإيداع، منها ما هو متعلق بغياب أحد الوثائق أو البيانات المطلوبة في الوثائق المودعة ومنها ما هو متعلق بوجود خطأ في تعيين الأطراف والعقارات في المحرر المودع، هذه الأسباب تم ضبطها بنص المادة 100 من المرسوم رقم 63-76، ويمكن إجمالها في النقاط التالية:

• في حالة عدم تقديم دفتر العقاري، أو مستخرج مسح الأراضي إذا تعلق الأمر بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة.

• عندما يكون التصديق على هوية الأطراف، وعلى الشرط الشخصي مخالفاً للشروط والكيفيات المنصوص عليها بالمواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103 من المرسوم 63-76.

• في حالة عدم تقديم أي وثيقة تكون واجبة التسليم للمحافظ العقاري لآجل قبول الإيداع .

• إذا كان تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم رقم 63/76.

• عندما تكون الجداول المودعة من أجل قيد الرهون والامتيازات، لا تحتوي على البيانات المطلوبة والمحددة في المواد 93 و 95 و 98 من المرسوم رقم 63/76 أو تكون غير محررة على الاستثمارات الخاصة بذلك.

• عندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخة المودعة بأن العقد الذي قدم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل.

• عند مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 من المرسوم رقم 63-76 ، والمتعلقة بكيفيات وأشكال إعداد الجداول الوصفية للتقسيم في حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة تتعلق بملكية الطبقات.

من خلال عرض أسباب رفض الإيداع المنصوص عليها، نلاحظ أن المشرع قد عددها على سبيل الحصر بنص المرسوم رقم 63-76، غير أن أسباباً أخرى لرفض الإيداع تم النص عليها بالمادة 353 من الأمر 105-76 يتضمن قانون التسجيل¹ والحالتان هما:

¹ - الأمر 105-76 ، الصادر بتاريخ 1976/12/09، المعدل و المتمم، ج.ر رقم 81 بتاريخ 1977/12/18.

- عدم دفع رسم الإشهار العقاري مسبقاً من طرف المودع، وقد ورد النص عليها بالفقرة العاشرة من المادة المذكورة.

- عدم تقديم تصريح بقيمة العقار، ذلك أن رسم الإشهار العقاري في أغلب الحالات رسم تناسبي يطبق على قيمة العقار المتعامل فيه. يتوجب على المحافظ العقاري قبل أن يتخذ قراراً برفض الإيداع، حصر جميع الأسباب المؤدية إلى الرفض، تمكيناً للمودع من تجنبها جميعاً، وتقديراً لحالات رفض الإيداع المتكررة، التي من شأنها تعطيل المصالح وإضاعة الوقت، غير أنه من الناحية العملية لا يجب تحميل المحافظ العقاري وحده، مثل هذه الوضعيات، فمحضر الوثيقة بداية ملزم ببذل كل العناية لتقاضي أسباب الرفض، وحتى الأخطاء التي لم ينتبه إليها المحافظ العقاري لا تعفي محضر الوثيقة المطلوب إشهارها من المسؤولية عن صحة محتواها واحترامه لكل القواعد القانونية الآمرة، في كل الأحوال.

أما عن كيفية رفض الإيداع، فلا بد أن يتم كتابة مع تبليغ قرار الرفض للمودع، إما بالبريد المضمن وإما بالتسليم المباشر وهو الأغلب الأعم، بالنظر إلى تردد محرري العقود على مكاتب المحافظة العقارية للإيداع والاستلام بالمناسبة. وقرار الرفض الذي يجب أن يصدر خلال 15 يوماً التي تلي الإيداع، لا بد أن يحتوي على تاريخ الرفض وأسبابه مشفوعة بالنص القانوني الذي يبررها، مع توقيع المحافظ العقاري.

ولتسهيل المتابعة يمسك المحافظ العقاري أربعة ملفات فرعية على النحو التالي:

أ- ملف فرعي خاص بقضايا في انتظار الرفض.

ب- ملف فرعي خاص بالقضايا المرفوضة للحفظ.

ج- ملف فرعي خاص بالرفض النهائي.

د- ملف فرعي خاص بقضايا المنازعات.

وعند اتخاذ المحافظ قراره برفض الإيداع يؤشر على الملف الخاص بقضايا في انتظار الرفض، مع ذكر تاريخه، وسببه والنص القانوني الذي استند إليه، وإذا تجاوزت المدة القانونية الخاصة بالطعن في قرار الرفض والمقدرة بشهرين، فإن الملف الفرعي الخاص بالرفض يرتب ضمن الملف الخاص بالرفض النهائي. وفي حالة قيام المتضرر بالطعن في قرار الرفض خلال الآجال القانونية المحددة أعلاه، فالملف يرتب في الملف الفرعي الخاص بالمنازعات في انتظار صدور الحكم النهائي. وفي حالة قيام المتضرر بالطعن في قرار الرفض

خلال الآجال القانونية المحدد أعلاه، فالملف يرتب في الملف الفرعي الخاص بالمنازعات في انتظار صدور الحكم النهائي الذي يقر أحد الحلين:

إما أن يؤيد قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الإيداع وبالتالي يرتب في الملف الفرعي النهائي وإذا كان الحكم يلغي قرار المحافظ العقاري، فإن على هذا الأخير إتمام إجراءات الشهر بطريقة عادية¹.

الفرع الثاني حالة رفض الإجراء

قد يحدث أن يقبل المحافظ العقاري الإيداع بعد القيام بفحص شامل وسريع لا يكتشف من خلاله أي سبب موجب للرفض، غير أنه بعد القيد بسجل الإيداع والفحص الكامل والدقيق والمقارنة مع ما ثبت لديه بالبطاقة العقارية، يجد أسبابا كافية لرفض إجراء عملية الإشهار، في هذه الحالة يتحتم عليه عدم إشهار العقد، لأن ذلك سيؤدي إلى المساس بحقوق ثابتة لأصحابها، و سيرتب أيضا مسؤولية مدنية وجزائية في حق المحافظ العقاري².

ولأهمية قرارات المحافظ العقاري وانعكاسها على الحقوق العينية، فقد بين المشرع أسباب رفض الإجراء بنص المادة 101 من المرسوم رقم 63-76، وعددها حالة بحالة كما يلي:

- عندما تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة.
- عندما تكون مراجع الإجراء السابق الخاصة بجداول قيد الرهون والامتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر³.
- عندما يكون تعيين الأطراف والعقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم رقم 63-76 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.
- عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير الموجود في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقات العقارية.

¹ - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 118.

² - أنظر: المادتين 23 و24 من الأمر 74-75، المذكور سابقا.

³ - أنظر: المادة 95 الفقرة 01 من المرسوم رقم 63-76، السابق الذكر.

• عندما يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 من المرسوم رقم 63-76 يكشف بان الحق قابل للتصرف.

• عندما يكون موضوع العقد أو المحرر المراد شهره غير مشروع أو مخالف للنظام العام.

• عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء أن الإيداع كان من الواجب رفضه .
يعتقد البعض أن المشرع الجزائري حصر أسباب رفض الإجراء بنص المادة المنوه عنها أعلاه، عكس المشرع الفرنسي الذي أعطى السلطة الكاملة لمحافظ الرهون في تقدير أي سبب يرى من خلاله انه دافع للرفض،¹ غير أنني لا أرى ذلك، طالما وأن المشرع أعطى للمحافظ العقاري سلطة التحقق من أن العقد المقدم للإشهار لا يتعارض مع النظام العام والآداب العامة² وهي سلطة واسعة، تسمح له بإثارة أي من هذه الأسباب التي تتوزع تقريبا على كل التشريع الذي يحكم صحة التصرفات وطرق وأسباب اكتساب والتصرف في الحقوق العينية. من الناحية العملية يفحص المحافظ العقاري الوثيقة المقدمة للإشهار، بعد أن تم تسجيلها في سجل الإيداع ، بغرض التحقق من صحتها وخلوها من الأسباب الموجبة لرفض الإجراء، فإذا تأكد من وجود سبب مبرر للرفض، فإنه يمتنع عن التأشير على البطاقة العقارية حتى لا يكون الإجراء نافذا، ويبلغ محرر الوثيقة طبقا لما هو منصوص عليه بالمادة 107 من المرسوم رقم 63-76 بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام أو عن طريق التسليم الشخصي مقابل إقرار بذلك، ليكون للمحرر أو موقع شهادة الهوية، أجلا قدره خمسة عشر يوما تسري من تاريخ تبليغ قرار الرفض، لإتمام الوثيقة أو إيداع وثيقة تعديلية تحت طائلة قيام المحافظ العقاري، بنشيت قراره، ليصبح رفض الإجراء نهائيا مع مراعاة أحكام المادة 106 من المرسوم رقم 63-76 المتعلقة بحالات الرفض الجزئي .

وعلى المحافظ التأكيد على هذا الرفض في سجل الإيداع في الخانة المخصصة للملاحظات وعند الاقتضاء على البطاقة العقارية والدفتر العقاري المتعلقة بنفس العقار .

والمحافظ العقاري ملزم أيضا بتبليغ قرار رفض الإجراء النهائي للمحرر خلال مدة ثمانية أيام الموالية لمهلة خمسة عشر يوما الممنوحة للتسوية.³ وعليه إرجاع الوثيقة محل الرفض

¹ - بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011، ص 154.

² - أنظر: المادة 105 من المرسوم 63-76، السابق الذكر .

³ - أنظر: المادة 107، من المرسوم 63-76، السابق الذكر .

إلى الموقع على شهادة الهوية، برسالة موصى عليها بعد أن يضع عليها تأشيرة مؤرخة وموقعة.

عندما يكتشف المحافظ العقاري عقودا ووثائق مشهورة ، مشوبة بأحد الأسباب التي تجعل إشهارها مخالف للقانون، يكون عليه اتخاذ قرار برفض الإجراء نهائيا دون إتباع الإجراءات السابقة، وفي هذه الحالة يكون ملزما بإبلاغ المدير الولائي للحفظ العقاري بقراره حتى يتسنى له رفع دعوى قضائية استنادا للصلاحيات الممنوحة له في تمثيل وزير القطاع أمام القضاء، يلتمس من خلالها إبطال عملية الإشهار لمخالفتها للقانون، ويبين أوجه الخطأ. ورفض الإجراء النهائي بهذا الشكل نظمته المديرية العامة للأملاك الوطنية بنص المذكرة رقم 4318 المؤرخة في 27 / 10 / 1998 التي ألزمت المحافظين العقاريين بالإلغاء في الحين وبدون أي شرط لكل العقود المشهورة المخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، مع ضرورة إبلاغ المدير الولائي بهذا الإلغاء، كي يقوم بإرسال تقرير حول كل قضية إلى الإدارة المركزية .

تجدر الإشارة أخيرا، إلى أن قرار الرفض الصادر عن المحافظ العقاري سواء تعلق الأمر بالإيداع أو الإجراء، يمكن أن يكون موضوع طعن أمام الجهات القضائية وذلك خلال مهلة شهرين من تاريخ استلام الرسالة الموصى عليها أو تاريخ رفض الاستلام أو تاريخ الاعتراف بالاستلام يدا بيد.¹

المطلب الثاني

منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء

أخذ المشرع الجزائري بنظام الشهر العيني الذي يترتب عليه الاعتماد على القيد وحده لإثبات كل تصرف يرد على الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى، ويقصد بالقيد مجموعة من الإجراءات والقواعد التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين اتجاه الكافة، ومن شأن هذه الإجراءات تنظيم الحقوق العقارية الواردة في سجلات معدة للإطلاع، ومفتوحة لطلب المعلومات عليها للجميع، فيكتسب هذا الحق قوة ثبوتية، وأوكل للمحافظ العقاري مهمة شهر كل التصرفات بعد الفحص والدراسة، ومن المنطقي أنه

¹ - بن عمار زهرة، مرجع سابق، ص 155.

مقابل السلطة الكاملة التي منحها المشرع للمحافظ العقاري في مراقبة العقود والوثائق المودعة لديه قصد تنفيذ إجراء الإشهار، أو رفضه -عندما لا تراعى في العقد أو الوثيقة الشروط المطلوبة- فقد أجاز للأفراد حق الطعن في قرارات المحافظ العقاري بالإلغاء، وأباح لهم طلب التعويض جبرا للضرر.

الفرع الأول

الدعوى الرامية إلى إلغاء قرارات المحافظ العقاري

من المعلوم أن قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام القاضي الإداري، خلال مدة شهرين من تاريخ تبليغ قرار الرفض، باعتباره قرارا إداريا، كما أشارت إليه المادة 24 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري بنصها : " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة اقليميا " من الناحية العملية يقتضي اللجوء إلى القضاء تحرير عريضة افتتاح الدعوى و توقيعها من طرف المحامي¹، ذلك أن التمثيل بمحام أمام المحكمة الإدارية إجباري، ثم العمل على إشهار العريضة بالمحافظة العقارية، و إيداعها بعد ذلك كتابة ضبط المحكمة الإدارية المختصة.

يتم رفع الدعوى ضد وزير المالية ممثلا بالمدير الولائي للحفظ العقاري أمام المحكمة الإدارية، والمدير العام للأموال الوطنية على المستوى المركزي أمام مجلس الدولة،² وينتج عن الفصل في الدعوى المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري إما تأييد مطلب المدعي وبالتالي إبطال قرار الرفض الصادر عن المحافظ العقاري، مما يتعين معه استكمال إجراءات الشهر، أما إذا رفضت الدعوى، فإن المحافظ العقاري يقوم بالتأشير على البطاقة العقارية بما يفيد ذلك ويمراجع الحكم.³

وهو ما قضت به محكمة التنازع، إذ جاء في حيثيات أحد قراراتها:

¹ - أنظر: المادة 815 من القانون 08-09 مؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 2008/02/25، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج.ر 21 بتاريخ 2008/04/23.

² - المذكرة رقم 6508 مؤرخة في 2007/08/21، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

³ - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 213.

" حيث أن الترقيم المدون في الدفتر العقاري هو قرار إداري متخذ من طرف إدارة الحفظ العقاري التي هي مؤسسة إدارية تابعة لوزارة المالية، وتخضع قراراتها لرقابة القاضي الإداري طبقا لمقتضيات المادة 800 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. و أن بتصريحها بعدم اختصاصها نوعيا فإن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء قسنطينة لم تقدر المقتضيات القانونية المذكورة أعلاه تقديرا سليما".¹

كما استقر قضاء مجلس الدولة على اختصاص القضاء الإداري في نظر الطعون ضد قرارات المحافظ العقاري إعمالا للمعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري بنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الذي نصت مادته 516 على أن: "القسم العقاري بالمحكمة، لا ينظر إلا في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص" فينעד الاختصاص للقضاء الإداري كلما تعلق الأمر بالفصل في النزاعات المتعلقة بإعداد وتسليم الدفتر العقاري، سواء تلك الناشئة عن الترقيم المؤقت للعقار لفائدة الدولة أو شخص من أشخاص القانون العام، وكذلك الدعاوى الرامية لإلغاء الترقيم النهائي. وعندما يتم ترقيم العقارات مجهولة المالك لفائدة الدولة ترقيمًا نهائيًا فإن للمالك إمكانية الطعن في قرار المحافظ العقاري، موجهًا دعواه ضد وزير المالية ممثلًا بالمدير الولائي لأملاك الدولة.²

لقد أقرت المحكمة الإدارية ببسكرة ولايتها بالنظر في الطعن ضد قرار المحافظ العقاري رفض استلام وثائق المسح لقسم استكملت العمليات به من طرف المديرية الولائية لمسح الأراضي، واستندت المحكمة الإدارية لتعليق حكمها إلى أحكام المادة 11 من الأمر 74-75، المعدلة بنص المادة 56 من قانون المالية لسنة 2015، وقضت: "بالغاء القرار الصادر عن المحافظ العقاري بتاريخ 2016/09/11 تحت رقم 3765، المتضمن رفض إيداع وثائق المسح للقسم 277 بلدية بسكرة لعدم مشروعيته".³ ونص المادة 11 من الأمر 74-75 بعد التعديل كالتالي: "يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على أساس وثائق المسح"

¹ - محكمة التنازع قرار رقم 111 مؤرخ في 2011/05/16، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر 2011، ص 387.

² - القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، ج.ر عدد 20، في 1999/03/26.

³ - المحكمة الإدارية ببسكرة، حكم بتاريخ 2017/01/16 تحت رقم الفهرس 17/28 قضية ن-س و ن-ع ضد وزير المالية و الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، غير منشور.

الفرع الثاني الدعوى الرامية إلى إلغاء الدفتر العقاري

يترتب على الترقيم النهائي في البطاقات العقارية تسليم الدفتر العقاري، الذي يعد سند الملكية لمن تم الترقيم لصالحه، ويكفل القانون لمن يريد الاعتراض على إعداده وتسليمه مدعيا حقوقا له في الملكية، الطعن فيه قضائيا من أجل إلغائه.

لم تعد دعوى الإلغاء مجرد تظلم أو طعن إداري كما يتجلى من تطور القضاء الإداري الفرنسي، إنما أصبحت اليوم دعوى قضائية ترفع في إطار ونطاق النظام القانوني للدعوى القضائية طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية، فدعوى الإلغاء هي الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد أمام القضاء الإداري يطلب فيها إعدام قرار إداري مخالف للقانون.

وانطلاقا من أن الدفتر العقاري قرار إداري يتوافر على جميع شروط وأركان القرار الإداري، فإن أي طعن في هذا القرار يجب مباشرته أمام الجهة القضائية المختصة وفقا لشروط محددة قانونا لقبول الدعوى، وبالتالي ترتيب أثارها في مواجهة المدعى عليه والغير بصفة عامة.

أ- شروط رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري

يشترط القانون لقبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري، جملة من الشروط الشكلية، والموضوعية، كما يتعين على رافع الدعوى بيان أسباب وأوجه الطعن لتأسيس الدعوى.

أما من حيث الشكل فبالإضافة إلى الشروط العامة للدعوى، يجب توفر شروط خاصة يؤدي الإخلال بإحداها إلى التصريح بعدم قبول الدعوى شكلا.

والشروط العامة لرفع الدعوى أمام القضاء منصوص عليها في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي جاء فيها: " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون " .

وبذلك فإن الشروط العامة لرفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري تقتضي توفر المصلحة والصفة والأهلية في رافعها، فيجب رفع الدعوى من ذي صفة على ذي صفة، أي من أهدرت حقوقه بسبب إعداد الدفتر العقاري، أما المدعى عليه فإذا كانت الدولة طرفا في النزاع يجب

تمثيلها إما من طرف الوزير المعني أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، كل حسب صلاحيته، ومن طرف الممثل القانوني بالنسبة للمؤسسة ذات الصبغة الإدارية¹.

عملا بنص القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1990،² يؤهل لتمثيل الدولة في النزاعات العقارية التي تثور بينها وبين الخواص عند طلب إلغاء الدفتر العقاري كل من مدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري بالولاية، أما الدعاوى التي ترفع من الأفراد وطبقا لنص المادة 826 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه يشترط فيها التمثيل من طرف محام، ويترتب على عدم مراعاة هذه الشروط التصريح بعدم قبول الدعوى شكلا³ وبطلان الإجراءات⁴. ويكون وزير المالية ممثلا بواسطة المدير الولائي للحفظ العقاري، عادة مدعى عليه في دعاوى إلغاء الدفتر العقاري، وأحيانا مدخلا في الخصام.

وقد خص المشرع الجزائري دعوى إلغاء الدفتر العقاري ببعض الشروط الخاصة، منها ما تعلق بالمواعيد ومنها ما تعلق بالاختصاص النوعي والإقليمي، وعادة تثير منازعات الدفتر العقاري إشكالية التمييز في الاختصاص بين القضاء الإداري والقضاء العادي، غير أن دعوى إلغاء الدفتر العقاري باعتباره قرارا إداريا، يؤول الاختصاص فيها إلى القاضي الإداري،⁵ تبعا للمعيار العضوي الذي تبناه المشرع من خلال نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ومنذ تنصيب المحاكم الإدارية أصبحت تختص بالفصل في جميع المنازعات التي يكون موضوع الطلب القضائي فيها إما إلغاء قرار إداري أو تفسيره أو فحص مشروعيته سواء صدر عن الولاية أو المصالح غير الممركزة على مستوى الولاية⁶.

1 - أنظر المادة 828 من القانون 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، السابق الذكر.

2 - القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999، ج.ر، عدد20، الصادرة في 26/03/1999 (فبالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحكمة العليا ومحكمة التنازع يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية المدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري. أما بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحاكم والمجالس فيؤهل مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري).

3 - قانون 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المادة 67، نصها : " الدفع بعدم القبول هو الدفع الذي يرمي إلى التصريح بعدم قبول طلب الخصم لانعدام الحق في التقاضي كانه عدم الصفة وانعدام المصلحة...".

4 - أنظر: المادة 64 من القانون 08-09 السابق الذكر.

5 - المحكمة العليا، الغرفة العقارية القسم الثاني، قرار رقم 197220 مؤرخ في 28/06/2000، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، الجزائر 2004، ص ص171-175.

6 - أنظر المادة 801 من القانون 08-09، السابق الذكر.

وبالنسبة للمواعيد فقد نصت المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم 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. وإذا كانت الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن ترقيم لا يزال مؤقتا تطبيقا لأحكام المادتين 13، 14 أعلاه، فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي".

ومعلوم أن المشرع الجزائري قد خول الحق للأشخاص المتنازع في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي وإعادة النظر في قرارات المحافظ العقاري، دون تحديد منه لميعاد رفع الدعوى، مما يقلل من فعالية وقوة الدفتر العقاري، ويجعل المالك الظاهر مهددا لأجل طويل، وفي هذا مساس بالاستقرار المأمول في نظام السجل العيني، وزيادة في حجم المنازعات المحتملة . لا يخرج التحقيق في الدعوى المرفوعة لإلغاء الدفتر العقاري عن القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية المطبقة عند الفصل في الدعاوى الأخرى، فيجوز للمحكمة الإدارية الأمر باتخاذ إجراءات تحضيرية قبل الفصل في الموضوع¹، على أن تفصل بعد ذلك بناء على ما قدم لها من خبرة ومستندات مدعمة، إما بقبول طلبات المدعي، ومنه القضاء بإلغاء الدفتر العقاري، أو التصريح برفضها للأسباب التي يقرها القانون. وفي حالة صدور حكم أو قرار يقضي صراحة بإلغاء الدفتر العقاري يصبح معدوما منذ صدوره واعتباره كأن لم يكن²، في مواجهة الأطراف والإدارة على حد سواء، ويتم إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل صدور الدفتر العقاري محل الإلغاء وبالتالي عدم إمكانية الاحتجاج به.

¹ - أنظر المادة 75 من القانون 08-09 ، سابق الذكر .

² - سامي جمال الدين، الدعاوى الإدارية (دعوى إلغاء القرارات الإدارية - دعاوى التسوية) ط2، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003، ص 349.

خلاصة الفصل الثاني:

يهدف التحقيق العقاري الذي يتم أثناء عملية المسح أساسا إلى معرفة مالك العقار والطبيعة القانونية للملكية، ووضع معالمها و حدودها، غير أن انعدام الوعي بأهمية العملية يؤدي في الغالب إلى عزوف المواطنين على التقرب من فرق المسح للتصريح بممتلكاتهم وهو ما يؤدي عمليا إلى تسجيل بعض العقارات في حساب المجهول، وعند إيداع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به بمقر البلدية، يكون لكل مواطن يعتبر أن هناك مساسا بحق من حقوقه، تقديم احتجاج في أجل شهر، ومن الممكن أن يكون موضوع الاحتجاج مرتبطا بالقياسات، مثل الخطأ في حساب مساحة الأملاك العقارية بالزيادة أو النقصان، وقد تعرضنا إلى كيفية معالجة الإشكاليات السابقتين في إطار القانون، وكذلك المذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

لقد اعتمد المشرع الجزائري الترقيم على مرحلتين (الترقيم النهائي والترقيم المؤقت) باعتماده على حجية السند الذي تم الترقيم على أساسه، لا على عنصر الزمن، فجعل الترقيم النهائي يكون ابتداء إذا استند فقط على عقود أو سندات قوية الإثبات في مجال الملكية، وكل نزاع في الترقيم المؤقت يقدم أمام المحافظ العقاري، خلال مدة أربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة، وعند قيام هذا الاحتجاج خول المشرع للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف فإذا توصل إلى ذلك حرر محضرا بهذه المصالحة، تكون له القوة الإلزامية الخاصة. أما إن فشل في مسعاه، فإنه يحرر أيضا محضرا بعدم المصالحة، يعمل على تبليغه للأطراف، وحينها تمنح للطرف المحتج مهلة ستة أشهر ابتداء من تاريخ هذا التبليغ، لإتباع إجراءات الخصومة القضائية، إن رغب في ذلك.

ويبقى الترقيم في هذه الحالة محافظا على طابعه المؤقت إلى حين صدور حكم قضائي نهائي فاصل في النزاع.

وبذلك خالف المشرع الجزائري أغلب التشريعات التي جعلت مختلف مصادر الحقوق المقيدة قيدياً أولاً بنفس الدرجة واعتبرت القيد الذي يتم بناء عليها قيدياً مؤقتاً، يصير نهائياً بعد مرور فترة زمنية محددة، علماً أنه في الدول التي أخذت بنظام السجل العيني فإن الترقيم النهائي غير قابل للمنازعة إلا استثناء على أساس التزوير والتدليس ولفترة محددة فقط، ولا يبقى للمالك الذي أهدرت حقوقه إلا المطالبة بالتعويض عن الضرر من الحائز سيء النية أو من المحافظ العقاري إذا كان هو المسؤول عن إهدار حقه، في حين أن المشرع الجزائري حظر على المحافظ العقاري إعادة النظر في الترقيم النهائي وأجازه عن طريق القضاء.

من المعلوم أن قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام القاضي الإداري، خلال مدة شهرين من تاريخ تبليغ قرار الرفض، باعتباره قراراً إدارياً، بل إن المحكمة الإدارية ببسكرة عند نظرها في الطعن ضد قرار المحافظ العقاري الذي رفض استلام وثائق المسح لقسم معد للإيداع، استندت لتعليق حكمها إلى أحكام المادة 11 من الأمر 75-74، المعدلة بنص المادة 56 من قانون المالية لسنة 2015، و قضت " بإلغاء القرار الصادر عن المحافظ العقاري بتاريخ 2016/09/11 تحت رقم 3765، المتضمن رفض إيداع وثائق المسح للقسم 277 بلدية بسكرة لعدم مشروعيته."

وانطلاقاً من أن الدفتر العقاري قرار إداري يتوافر على جميع شروط وأركان القرار الإداري ، فإن أي طعن في هذا القرار يجب مباشرته أمام الجهة القضائية المختصة وفقاً لشروط محددة قانوناً لقبول الدعوى، وبالتالي ترتيب آثارها في مواجهة المدعى عليه والغير بصفة عامة.

الخاتمة

بعد هذا العرض الموجز، من المفيد أن نحاول أن نستخلص العناصر الكفيلة بفهم أسس نظام السجل العيني، ونترك المجال لمزيد من البحث حول ما أثرناه من إشكالات قانونية لم نستطع الإجابة عنها، وفي هذا الخصوص لا مناص من الاعتراف بأن فكرة إنشاء السجل العيني بالرغم من طابعها القانوني الظاهر، تجد أساسا اقتصاديا لها هو الإفادة و الاستفادة من العقار في ظل توافر الثقة و الطمأنينة، بعد إعادة إنشاء سند جديد للملكية مبني على أصول جديدة توحد وسائل إثبات معالم الحقوق العينية العقارية بوضوح ، فتمنع النزاعات وتقضي على تعدد سندات الملكية القديمة التي تفتقر إلى الدقة ويصعب أحيانا المفاضلة بينها في مجال الإثبات.

لقد ورد بالمذكرة الإيضاحية لقانون السجل العيني المصري أن أهم هذه الأصول الجديدة: "تحقيق الأمان التام لكل من يتعامل على العقار وفق البيانات الثابتة بالسجل. إذ أنه بمجرد إثبات البيان في السجل يصبح ممثلا للحقيقة ونقيا من أي عيب عالق بسند الملكية.... ذلك أن المشرع يأخذ بمبدأ القوة الثبوتية المطلقة للقيود في السجل العيني، ويمثل هذا المبدأ حجر الزاوية للنظام، ومعناه أن كل ما هو مقيد في السجل العيني هو الحقيقة بالنسبة للغير حضر التملك بالتقادم كقاعدة عامة في مواجهة الحقوق المقيدة بالسجل يكفل النظام الجديد تبسيط عملية الشهر وسرعتها والتناسق فيها مع وضوح السجلات وسهولة إحاطة المتعاملين بمضمونها ضمانا لاستقرار الملكية والحقوق العينية"

فإذا أردنا إسقاط الأصول السابق ذكرها وغيرها من الأصول المتعارف عليها لاسيما مبدأ الأثر المنشأ للقيود ومبدأ التخصيص على خصوصيات نظام السجل العقاري في الجزائر، لم نجد قواسم تذكر عدا مبدأ التخصيص الذي عليه قام نظام السجل العيني، كما وضع قواعده "سير روبار تورينس" والذي يجعل من الوحدة العقارية محور الإشهار، فالعنصر الثابت في القيد أو التسجيل والتصرفات اللاحقة هو العقار، والعنصر المتغير هم الأشخاص الذين

يكسبون حقوقا عينية أصلية أو تبعية عليه، فتخصص لكل عقار بطاقة تسجل فيها الملكية وانتقالها ومجمل التغييرات التي تمس العقار، ومجموع هذه البطاقات يشكل السجل العقاري، الذي يمكن تشبيهه بسجل الحالة المدنية للإنسان.

ومبدأ التخصيص لا يعكس في كل الأحوال جوهر النظام العيني، فالمشرع الجزائري لا يعترف بمبدأ القوة الثبوتية المطلقة للقيّد، ولا يحظر التقادم المكسب صراحة، ولم تؤدّ عمليات مسح الأراضي إلى التناقص ووضوح السجلات، وكثرة النزاعات المعروضة على القضاء بخصوص كل أنواع العقارات حضرية وريفية، عمومية وخاصة، قضت على فكرة ضمان استقرار الملكية والحقوق العينية.

وإذا كان الحديث عن الملكية العامة ليس مجال بحثنا، فإن نظام السجل العقاري في الجزائر لم يؤدّ إلى تحقيق أهداف نظام السجل العيني، وحتى نكون أكثر دقة فإن استبعاد المشرع الجزائري لمبدأ القوة الثبوتية المطلقة للقيّد في السجل العقاري، أدى إلى استبعاد الحل الحقيقي لمعضلة إثبات الملكية الخاصة، التي تتميز بتعقيدها وتشعبها وتعدد أسباب كسبها وسندياتها لظروف تاريخية ليس هنا مجال بسطها، وحتى نكون منصفين، فإن قصور التشريع وتشتت قواعده وعدم استقراره ليس السبب الوحيد في هذه الوضعية، ذلك أن الجهل بهذا النظام عند أصحاب الحقوق وقلة التعريف به في وسائل الإعلام خاصة المسموعة والمرئية، أدى إلى الوضع الحالي، ولعل معضلة العقارات المسجلة في حساب المجهول كفيلة للدلالة على ذلك.

ومن الواضح كذلك، أن شساعة مساحة البلاد مقارنة بالإمكانات المسخرة لاستكمال عملية مسح الأراضي، أدى إلى تأخر إنجازها، مما انعكس سلبا على عملية التطهير الشامل للملكية العقارية، ومقارنة ببعض الدول التي تقل مساحتها كثيرا عن مساحة الجزائر، إلا أنها خصصت هيكلًا وزاريا كاملا لأملاك الدولة والشؤون العقارية (الجارة تونس مثلا) إيمانًا بالدور الاقتصادي والاجتماعي للعقار، لذلك صار لزاما إعادة النظر في المنظومة التشريعية الخاصة بسير عمليات المسح العام وتأسيس السجل العقاري، بما يتلاءم ومبادئ نظام السجل العيني، واعتبار هذه العمليات أولوية وطنية وهدفا رئيسا للسلطات المحلية بما يفيد التنمية المحلية بالأساس، مع توضيح المبادئ والأسس التي يقوم عليها نظام السجل العقاري في الجزائر، وضبط واستكمال وتحديث النصوص القانونية بما يوافق هذه الخصوصية، مع إصدار تقنين مستقل كفيل بالجواب على الإشكالات التي ذكرنا بعضها منها في معرض بحثنا في إثبات

الملكية الخاصة دون العامة والوقفية، ومن المؤكد أننا لم نوف الموضوع حقه كاملاً ونتمنى النجاح في ذلك في بحوث لاحقة، والله من وراء القصد وهو يهدي السبيل.