

عنوان المداخلة: منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري

من إعداد : د/ بعتاش ليلى أستاذ محاضر أ

جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية

الطالبة : إيمان بلعياضي .

جامعة الامير عبد القادر للعلوم الإسلامية.

ملخص: تضمنت الورقة البحثية منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري، وانطلق من الإشكالية التالية: ما هي المنازعات التي قد تنور أثناء عملية الترقيم العقاري؟، ويهدف البحث إلى الإلمام بأهمية الملكية العقارية ومعرفة المنظومة المتبعة لإثبات الحجية القانونية لدى الغير وموقف المشرع الجزائري منه، ومعرفة المعوقات التي تكتنفها من أجل تطهير هذه الملكية، ويستنتج من الموضوع أن عملية التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني في الجزائر و تجسيد الحقوق في السجل العقاري قد يثير العديد من المنازعات لمراجعة الترقيم العقاري يفترض فيه أن يعكس مدى ثبوت الملكية العقارية قبل المسح.

الكلمات المفتاحية: المسح العقاري، تطهير الملكية، السجل العقاري، الترقيم

Summary : The paper included numbering disputes at the first registration in the Land Registry and proceeded from the following problems: What disputes may arise during the real estate numbering process?, The aim of the research is to understand the importance of real estate ownership and the system used to establish the legal validity of others and the position of Algerian legislators thereon. and to know the obstacles to the cleansing of such property, and it follows from the topic that the process of transition from the personal month system to the in-kind month system in Algeria and the reflection of rights in the land registry may raise many disputes for the review of real estate numbering should reflect the extent to which real property is established prior to the survey.

Keywords: Real Estate Survey, Property Cleansing, Land Registry, Numbering

مقدمة:

إن العقار يعتبر الثروة الحقيقية للإنسان، وإن للملكية العقارية بمختلف أنواعها دور أساسي في التنمية الشاملة للدول، فبتنظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية يمكن التحكم في الانماءات الاقتصادية (صناعية أو فلاحية أو عمرانية) وعلى ذلك فإن هناك ارتباط عضوي بين الملكية العقارية والوضعية الاجتماعية للأفراد والأمم، لذلك اهتمت مختلف التشريعات و القوانين لتنظيم كل التصرفات التي ترد على الملكية العقارية.

ولقد أخذ المشرع الجزائري بنظام السجل العيني كأساس قانوني، والمسح العقاري كأساس مادي واضعا الآلية التي تعمل على التكريس الفعلي لعملية الشهر بالمحافظة العقارية كأداة فعالة لإدارة الشهر العقاري، فالمحافظة العقارية هي هيئة إدارية خاصة يتم على مستواها إشهار المعاملات العقارية التي تهدف إلى ضبط واستقرار المعاملات العقارية.

فبعد أن تنتهي أعمال المسح العقاري من تحديد حدود البلديات و الملكيات المجاورة داخل كل بلدية والتحقيق في الميدان لإبراز أصحاب الحقوق و الملاك مع إعداد مختلف وثائق المسح من مخططات و سجلات و جداول تبين أن العقارات المسووحة مرتبة ضمن أقسام و مجموعات ملكية، يتولى المحافظ العقاري بعد الإيداع القانوني للوثائق السابقة عملية تأسيس السجل العقاري و يباشر إجراءات القيد الأول باتباع الترتيب العقاري الذي يعكس بعد شهره طريقا وحيدا للاعتراف بحق الملكية العقارية و الحقوق العينية الأخرى في ظل نظام الشهر العيني.

أهمية الدراسة:

حاولت دراسة هذا الموضوع لما يكتسي من أهمية في حياة البشر، بوضع عقود تسهل التعامل بين الأطراف وحفظ مصالحهم، وتكمن كذلك أهمية هذه الدراسة في الاطلاع على كيفية تحرير العقد الرسمي، ومعرفة حدود الأراضي وهوية ومساحة كل قطعة حتى لا تضيع حقوق الأشخاص.

الإشكالية المطروحة: ما هي المنازعات التي قد تثور أثناء عملية الترتيب العقاري؟.

أهداف الدراسة:

- الإلمام بأهمية الملكية العقارية ومعرفة المنظومة المتبعة لإثبات الحجية القانونية لدى الغير وموقف المشرع الجزائري منه، ومعرفة المعوقات التي تكتنفها من أجل تطهير هذه الملكية.

أسباب اختبار البحث:

- كونه أصبح ملف ثقيل في أدرج المحاكم، والنزاعات بشأنه كثيرة ومعقدة جراء تأخير تسوية العقود مما أثارت اهتمام كل شرائح المجتمع.
- ارتباطه بالحياة اليومية وتزايد قيمته كعنصر أساسي في تنظيم المعاملات المدنية والتجارية بين الأشخاص.

وللإجابة عن الإشكالية المطروحة وضعت الخطة التالية:

- ❖ مقدمة.
- ❖ المبحث الأول: مفهوم الترخيم وبيان أنواعه.
 - ✓ المطلب الأول: تعريف عملية الترخيم العقاري.
 - ✓ المطلب الثاني: أنواع الترخيم العقاري
- ❖ المبحث الثاني: منازعات الترخيم عند القيد وإجراءات تسويتها.
 - ✓ المطلب الأول: المنازعات.
 - ✓ المطلب الثاني: إجراءات التسوية..
- ❖ خاتمة.

المبحث الأول: مفهوم الترقيم وبيان أنواعه.

إن بعد استكمال الإجراءات التحضيرية والميدانية لعملية المسح العقاري، يتم إعداد الوثائق المسحية وإيداعها القانوني من خلال إعداد وثائق المسح (مخطط المسح، سجل المساحة، جداول الأقسام) ثم إيداع هذه الوثائق حتى يتمكن المحافظ العقاري المختص إقليمياً من تأسيس السجل العقاري، ثم تليها بعد ذلك عملية الترقيم العقاري الذي هي موضوع دراستنا.

وعليه قبل التطرق إلى المنازعات التي من شأنها تؤدي إلى عرقلة عملية المسح ألا وهي منازعات الترقيم عند القيد الأول من السجل العقاري في المبحث الثاني، نذهب إلى معرفة الترقيم العقاري في هذا المبحث من خلال معرفة مفهومه وبيان أنواعه من خلال مطلبين.

المطلب الأول: تعريف عملية المسح العقاري.

يعرف الترقيم بأنه العملية التي يباشرها المحافظ العقاري بعد إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية عند تأسيس السجل العقاري على أساس المعلومات المستخلصة من وثائق المسح الناتجة عن عملية تحقيق عقاري ميداني لكشف كل الحقوق المدعى بها على العقارات و بيان أصحابها و منطوقها و مسوغها ويتم ذلك عبر تنظيم وثائق فرضها القانون بالاستناد إلى سندات الملكية يبرزها أصحاب الحق بالإضافة إلى تصريحات ذوي الشأن و المجاورين أو وقائع مادية تثبت بالشهادة و القرائن وواقع الحال، ترتب في نهاية الترقيم إذ أن المسح يشكل أساساً مادياً للسجل العقاري الذي يبين بدوره الوضعية القانونية للعقارات و تداول الحقوق العينية¹، و الترقيم في السجل العقاري على ضوء ما سبق ينحصر في إحدى صورتين إما ترقيم نهائي أو ترقيم مؤقت.

وبالتالي يجب على كل مالك أو حائز أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً تسلمه الإدارة يحتوي على البيانات المذكورة في المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، بغية استلام وثائق تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة في السجل العقاري لمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي²، ويتم الترقيم العقاري بمجرد الإضاء على محضر تسليم الوثائق المسحية، بحيث يتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق المسح حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية، إذ يتم ترقيم هذه العقارات إما ترقيماً مؤقتاً أو ترقيماً نهائياً³ وهذا ما سيتم شرحه في المطلب الثاني.

وبالتالي يتولى المسح العقاري وظيفة تحديد الملكيات و معاينة الحقوق العينية الواردة عليها⁴ ليشكل بذلك أساساً مادياً للسجل العقاري⁵ الذي يبين الوضعية القانونية للعقارات⁶ عبر عملية شهر الترقيم في مجموعة البطاقات العقاري.

المطلب الثاني: أنواع الترخيم العقاري.

إن المحافظ العقاري ملزم بتكريس نتائج المسح، بمجرد تسلمه الوثائق الناجمة عن العمليات الميدانية، حيث يشرع في الترخيمات العقارية منذ اتصاله بهذه الوثائق وهذا ما تنص عليه المادة 11 من المرسوم 63/76 حيث تشير إلى أن المحافظ العقاري عليه أن يقوم بتقييم العقارات المسسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي، ولدرء أي احتمال فقد اعتبر المشرع بأن التأخير في الترخيم العقاري ينسحب إلى يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي. ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترخيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية، إذا وحسب هذه المادة فإن ترقيم العقارات يتم بأثر رجعي ابتداء من تاريخ الإمضاء على محضر التسليم، وتتجلى الحكمة في ذلك من كون الطبيعة القانونية للعقارات قد تتغير قبل الشروع في الترخيم على السجل العيني، لهذا السبب وكي تكون وثائق المسح عملية وذات مصداقية لا بد أن تكون الترخيمات فورية ومن أجل ذلك حث المشرع الجزائري المحافظ العقاري على السهر لتوفير كل الشروط اللازمة لإنجاح العملية منذ افتتاح أعمال المسح، ومن ذلك توفير البطاقات العقارية بالقدر اللازم وتنوير الأعوان المكلفون بعمليات الترخيم العقاري بالأحكام التنظيمية، وهذا لجعل فرع الترخيمات أكثر فعالية هذا وإن الترخيم العقاري يتم على أساس المعلومات المدرجة في البطاقة العقارية نموذج T10 والتي تحوي كل المعلومات الضرورية للعقار المعني، ودراسة هذه الوثيقة يبين حالة معينة فقد يكون العقار بسند كما قد يكون العقار بدون سند لكنه محل حيازة من طرف المالك المفترض من خلال مدتها تمكن هذا الأخير من حق الملكية بالتقادم، أو المكسب بدون سند ولا يوجد ما يفيد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر، وأخيرا قد تكون هناك عقارات لم تكن محل مطالبة من أي شخص⁷ وبناء على هذه الحالات تتم عملية الترخيم والتي إما أن تكون مؤقتة أو نهائية.

أولاً: الترخيم المؤقت.

يكون الترخيم مؤقتاً في الحالات التي يكون فيها العقار بدون سند، ولا يستند فيه إلا للوقائع المادية التي تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم، كما في الحيازة، والمستقاة من وثائق المسح المشار إليها في الفقرة الثالثة من المادة السابقة واستناداً، على ذلك يمكن تقسيم الترخيم المؤقت إلى حالتين الترخيم المؤقت لمدة 4 يبدأ أشهر سريانها من يوم إمضاء محضر التسليم، ويكون كذلك عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح أن الشخص يحوز العقار حيازة قانونية تسمح له بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب. وفي هذا الإطار نصت المادة 13 الفقرة 1 من المرسوم 63/76: "على أنه يعتبر الترخيم مؤقتاً لمدة أربعة (4 أشهر يجري) من ابتداء سريانها يوم الترخيم بالنسبة للعقارات التي ليس للمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية

المعمول بها في هذا المجال وتعتبر فترة الأربعة أشهر فرصة للأشخاص الذين لهم مصلحة، ويرون أن حقوقهم قد ضاعت بفعل هذه العمليات من أجل المطالبة بها طبقا لمقتضيات المرسوم 63/76 المعدل والمتمم و قد منحهم المشرع هذه الفرصة لاحتمال غيابهم عن الحضور أثناء مباشرة العمليات لأسباب خارجة عن إرادتهم ، أما لو انقضت المدة ولم يتقدم أي فرد للاعتراض فإنه يصبح هذا الترقيم نهائيا. ذلك ما أشارت إليه المادة السابقة في فقرتها الثانية، كما شارحت إلى أنه إذا سحبت تلك الاعتراضات ، أو رفضت ولم يتم اللجوء للقضاء فإن ، الترقيم يصير أيضا نهائيا في حين لو تم اللجوء للقضاء لحافظت تلك الترقيمات على طابعها المؤقت إلى غاية صدور حكم نهائي⁸.

أما الترقيم المؤقت لمدة سنتين فيكون عند عدم تمكن المالك الظاهرين من تقديم سندات كافية، أو كانت السندات المقدمة لا تثبت فعلا أنها تتعلق بالحدود ، أو معالم الملكية المطالب بها مع عدم تمكن المالك الظاهر من إثبات مدة التقادم المكسب مما يجعل المحافظ العقاري عديم القدرة على تحديد الطبيعة القانونية للعقار بسبب عناصر التحقيق التي تكون غير واضحة للأسباب السابقة يتم ترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين ، يبدأ سريانها أيضا من تاريخ إمضاء محضر التسليم، وفي هذا تنص المادة 14 فقرة 1 " : على أنه يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية . " وبعد انقضاء مدة العامين يصبح الترقيم نهائيا، إلا إذا ظهرت وقائع قانونية جديدة تقطع الشك باليقين حول طبيعة العقار وملكيته تقدم من الأشخاص المعنيين وتكون موضوع إطلاع ودراسة من طرف المحافظ العقاري خلال تلك الفترة، ذلك ما حددته الفقرة 2 من المادة السابقة . هذا وإن المشرع وضع مددا مختلفة لعملية الترقيم المؤقت، تتناسب وقوة الوثائق التي يقدمها المعنيون لإثبات العلاقة التي تربطهم بالعقار، كون الغرض من وضعها هو تطهير هذه العقارات من المنازعات والاحتجاجات التي قد تثور بمناسبة عمليات المسح والتي سنتناولها في الفرع الثالث لكن قبل ذلك نلاحظ أن الترقيم المؤقت يثير عدة ملاحظات لا يمكن التغاضي عنها فمن جهة لا يتم خلال الترقيم المؤقت بأي حال من الأحوال تسليم الدفتر العقاري للمالك الظاهرين، لأنه يعد سند الملكية الوحيد للشخص الذي اعترف له بأحقية الملكية، فالمحافظ العقاري لا يسلمه إلا إذا أصبح الترقيم نهائيا كأن تظهر وقائع مادية لا تدع مجالاً للشك في أحقية ملكية الشخص للعقار المعني من جهة أخرى إذا ظهرت وقائع قانونية ، أثناء فترة الترقيم المؤقت لا تدع مجالاً للشك في أحقية ملكية الشخص للعقار، حينها يكون المحافظ العقاري ملزما بتحويل الترقيم المؤقت إلى نهائي ، وتسليم الدفتر العقاري للمالك المعترف به، أما لو نظرنا من الجانب العملي لوجدنا أن الترقيم المؤقت يتجاوز هذه المدة إلى 5 سنوات والسبب في ذلك هو صعوبة تحديد الحقوق الواجب تقييدها في السجل العقاري والتابعة للخواص ، وأخيرا فإن الترقيم العقاري يهدف إلى تصفية حقوق الملكية العقارية من أجل أن يصبح التعامل بعد أن يصبح الترقيم نهائيا لا يتم إلا عن طريق الدفتر العقاري. وذكرنا للترقيم النهائي يجبرنا لمعرفته⁹.

ثانيا الترقيم النهائي.

الترقيم النهائي هو ترقيم يباشره المحافظ العقاري على أساس ثبوت السند ذو الحجية في إثبات الملكية العقارية أو على أساس معاينة بناية مشيدة على أصل تابع للأمالك الخاصة للدولة منحها السلطة المؤهلة للمستفيد طبقا للتشريع المعمول به و الذي سدد ثمن حيازتها، و يترتب على الترقيم النهائي إعداد المحافظ العقاري للدفتر العقاري و تسليمه للمالك المعترف بهم¹⁰.

يكون الترقيم نهائيا في حالة ما إذا كان قد تمخض عن الترقيم المؤقت كما لاحظنا سابقا بانتهاء المدد التي وضعها المشرع وعند غياب الاحتجاجات، أو عند ظهور دلائل قوية لا تدع مجالاً للشك في أحقية الشخص للملك المعني بعملية المسح أو حالة ما إذا كان نهائيا منذ النشأة أو الميلاد، ونعني بذلك ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63/76 حيث اعتبرت الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها السندات أو العقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية في حالة ما إذا كان السند ثابتا لا يترك مجالاً للشك كأن يكون عقدا صحيحا مشهرا أو حكما مشهرا معينا للملكية العقارية، فإن العقار يكون محل ترقيم نهائي سيسلم عنده الدفتر العقاري للمالك المعترف بملكيته سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا . كما ينقل المحافظ العقاري حسب الفقرة 2 من المادة السابقة بمناسبة هذا الترقيم وإن اقتضت الضرورة ذلك إجباريا في السجل العقاري قيود الامتيازات والرهون العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحيتها¹¹.

هذا ويمكن الإشارة في الأخير إلى أن الترقيم سواء كان مؤقتا أو نهائيا يمكن أن يثير بعض الاعتراضات والاحتجاجات التي حاول المشرع إيجاد بعض الحلول لها حتى لا تشكل عقبة أمام نجاح العملية وذلك ما سنتناوله في المبحث الثاني.

المبحث الثاني: منازعات الترقيم عند القيد وإجراءات تسويتها..

يحدث كثيرا أن يتغيب أصحاب الحقوق العينية عن أعمال المسح فيتضررون بذلك من إجراءات الانتقال من النظام الشخصي إلى النظام العيني بترقيم حقوقهم باسم الغير عند القيد الأول كما قد يترتب في أحيان كثيرة أخطاء تمس بحق الملكية للأشخاص نتيجة للسرعة التي تطبع إنجاز أعمال المسح و عليه يعترف القانون للمتضررين بحق الطعن في عملية الترقيم أمام الإدارة المختصة بالمسح و تأسيس السجل العقاري أو أمام القضاء المختص من أجل تصحيح القيود العقارية الناجمة.

وتطرق في هذا المبحث إلى منازعات التقييم العقاري عند القيد الأول في السجل العقاري كمطلب أول، ثم تناولت إجراءات تسوية عملات التقييم العقاري في المطلب الثاني على النحو التالي:

المطلب الأول: منازعات التقييم عند القيد الأول في السجل العقاري.

أولاً: منازعات التقييم المؤقت.

محاولة من المشرع الجزائري لحل إشكالات التقييم العقاري، قام بوضع مجموعة من النصوص لمعالجتها ومنها ما جاءت به الفقرة 01 من المادة 15 من المرسوم التنفيذي 63 76- المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على أنه: "يجب أن يبلغ كل احتجاج متعلق بالتقييم المؤقت في السجل العقاري، والذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13، 14 بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية." يتضح من خلال نص المادة أنه على كل الأشخاص الذين يدعون حيابة حقوق عينية على العقارات المسوحة أن يبلغوا اعتراضاتهم بإحدى الوسيطتين، فيما كتابة بواسطة رسالة موصى ما عليها إلى المحافظ العقاري وهنا على المعنيين أن يبلغوا الطرف الخصم كذلك، و أن يقيدوا هذا الاحتجاج في سجل خاص يفتح لذات الغرض على مستوى المحافظة العقارية وفي هذه الحالة لم ينص المشرع إن كان على الأطراف إعلام الطرف الخصم أم لا، ويتركوا ذلك على عاتق الإدارة، كما لم ينص على شكل معين لهذا الاحتجاج، والشرط الوحيد لقبوله هو ضرورة تقديمه في الأجل القانونية أي خلال أربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة، وفي حالة تحول التقييم المؤقت خلال الميعاد إلى تقييم نهائي يكون الاحتجاج مرفوضاً فلو تقدم مثال أحد المعنيين احتجاجه خلال تلك الفترة مع صيرورة التقييم النهائي لرفض ذلك الاعتبار خارج الأجل وهنا على المعني اللجوء القضاء للمطالبة بحقوقها ما لو حافظ التقييم المؤقت على طابعه، لكانت للمحافظ العقاري السلطة الكافية لدراسة الاعتراضات المقدمة خلال الأجل القانونية ومحاولة مصالحة الأطراف ودياً لفض النزاع¹².

ونكون أمام احتمالين في هذه الحالة، فالاحتمال الأول هو اتفاق الأطراف على أن تلك الأسانيد المقدمة في الاحتجاجات تعبر عن الواقع القانوني للعقارات المعنية، وهنا يحزر المحافظ العقاري محضراً عن الصلح ويتم تبليغ نسخة منه لمصالح مسح الأراضي، والاحتمال الثاني هو فشل محاولة الصلح بين الأطراف وعدم جدواها ويحزر محضر عن ذلك يبلغ الأطراف، ويكون للمدعي مهلة ستة أشهر تبدأ من تاريخ التبليغ لرفع دعوى قضائية وتشهر هذه الدعوى أمام المحافظة العقارية في نفس المهلة وفقاً للجهات المختصة¹³ لمقتضيات أحكام المادة 85 من المرسوم السابق مع إلزامية تبليغها للمحافظ العقاري¹⁴.

وبالنسبة للمحكمة المختصة محلياً هي المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها وهو الحكم الذي كرسه المادة 516 من الأمر رقم 154-66 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية

والإدارية¹⁵ المعدل والمتمم بالقانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 والتي جاء فيها: " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالتقييم المؤقت فبرابر 2008 في السجل العقاري¹⁶، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص." وعليه إذا تعلق المنازعة في التقييم المؤقت بين أشخاص القانون الخاص، فإنه يكون ذات الاختصاص للقضاء العادي، أو علق بأحد أشخاص القانون العام فيؤول الاختصاص للقضاء الإداري.

ثانيا: المنازعة في التقييم النهائي

وقد جاء في نص المادة 16 من نفس المرسوم بأنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و13 و14 من المرسوم ذاته إلا عن طريق القضاء، ويتعلق الأمر إذن بالتقييم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات يحوز أصحابها سندات ملكية أو وثائق مقبولة في التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وكذا بالنسبة للعقارات المرقمة مؤقتا لمدة أربعة أشهر ولمدة سنتين بعد فوات الأجل دون تسجيل أي اعتراض ضد التقييم المؤقت والذي أصبح بذلك ترقيفا نهائيا والتقييم النهائي الصادر من المحافظ العقاري، ينتج عنه إعداد الدفتر العقاري¹⁷.

المطلب الثاني: إجراءات تسوية عمليات التقييم العقاري.

تتميز طريقة تسوية منازعات التقييم لحساب مجهول بأنها طريقة إدارية بالأساس تتدخل بموجبها المصالح المكلفة بالمسح و الحفظ العقاري لتسوية هذه الوضعية التي يصعب طرحها أمام القضاء بسبب العدد الكبير للعقارات المسجلة في حساب مجهول في الجزائر ونظرا لمسؤوليتها عن نجاح أعمال المسح لتطهير الوضعية العقارية و يرجع ذلك إلى انعدام الدقة في إنجاز مسح الأراضي العام في بعض الأحيان أو عدم تحلي فرق المسح بالجدية في تأدية مهامها من أجل الانتقال الفعلي إلى الميدان في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور وكذلك بسبب إهمال التدابير الضرورية للبحث عن المالك أو الحائز.

و تتم التسوية و التقييم طبقا لأحكام المذكرتين الصادرتين عن مديرية الأملاك الوطنية بتاريخ 2003/05/03 و 2004/09/04 المتعلقة بمعالجة وضعيات التقييم لحساب مجهول يتوافر أصحابها على سندات مشهرة و تسوية وضعيات التقييم لحساب مجهول التي يطالب بتقييمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة .

أولا: في حالة حيازة طالب التسوية لسند مشهر:

طبقا للمادة 14 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يجوز للمحافظ العقاري أن يغير من طبيعة التقييم من مؤقت إلى نهائي إذا سمحت له وقائع قانونية بالثبوت بصفة مؤكدة من الحقوق العينية الواجب شهرها، تطبيقا للنص أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية التعليمية المؤرخة في 2013/05/03 تبين كيفية

إجراء تسوية التقييم لحساب مجهول بالنسبة للعقارات التي يتوفر أصحابها على سندات مشهرة خلال آجال سريانه نوجزها فيما يلي :

1- أن يتقدم المعني بملف طلب تسوية التقييم :

يتكون من طلب مكتوب للتقييم العقاري يشتمل على بيانات المسح (رقم الحساب ، القسم ، مجموعة الملكية ، البلدية ، المساحة) يودع على نسختين و يوجه إلى المحافظ العقاري مرفقا به ملفا يتكون من نسخة أصلية أو نسخة مصادق عليها من السند القانوني للملكية يضاف إليه فريضة في حالة الوفاة ، شهادة الإجراءات الإيجابية والسلبية ، المخطط البياني للقطعة محل التسوية⁵⁰.

2- يشرع المحافظ العقاري في دراسة طلب تسوية التقييم العقاري:

عن طريق التحقق من سند الملكية بالاتصال بمصالح أملاك الدولة بخصوص السندات المشهرة قبل 25 مارس 1975 و من العقار المسجل في حساب مجهول بأن يتوافق مع سند الملكية و في حالة تمكن المحافظ العقاري من تحديد العقار على مخطط المسح من دون إشكال يشرع في عملية تقييم العقار بالسجل العقاري مع تسليم الدفتر العقاري خلال ثمانية (08) أيام من تاريخ إيداع طلب التقييم يضاف إليها المدة اللازمة للتأكد من المعلومات المتوفرة على مستوى المحافظة العقارية الأم لما يكون العقد مشهرا قبل الفاتح من مارس 1963.

و عند تعذر تحديد المحافظ العقاري للعقار محل طلب التقييم تتولى مصلحة مسح الأراضي خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية من استلام ملف طلب تسوية التقييم بالانتقال إلى العقار بعد إخطار صاحب الطلب بمرور فرق المسح بغرض مسح العقار مع تأكيد مطابقة حدود و مشتملات العقار المذكورة في عقد الملكية على الميدان و عند الانتهاء موافاة المحافظة العقارية بنتائج التحقيق التي ينجر عليها إنجاز و تسليم الدفتر العقاري خلال ثمانية (08) أيام الموالية و في حالة ما إذا كان عقد طالب تسوية التقييم مشهرا قبل 25 مارس 1976 تاريخ نفاذ المرسوم 63-76 المؤرخ في 15 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يتوجب على المحافظ العقاري مراسلة مديرية أملاك الدولة للتأكد من أن العقار المطلوب تقييمه لا يندرج ضمن أملاك الدولة.

ثانيا: عند غياب السند المشهردى طالب التسوية:

يتم تسوية التقييم لحساب مجهول في حالة عدم حيازة طالب التقييم لسند مشهري بإتباع الإجراءات المبينة بالمذكرة المؤرخة 04 سبتمبر 2004 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بالعقارات التي لا يتوفر أصحابها على سندات مشهرة و هي :

1- توجيه طلب التقييم يشتمل على بيانات المسح (رقم الحساب ، القسم ، مجموعة الملكية البلدية ، المساحة) على نسختين إلى مدير الحفظ العقاري في هذه الحالة و يجوز للطالب أن يرفق المستندات الثبوتية المؤيدة لمضمون الطلب ثم يكلف مدير الحفظ العقاري في هذه الحالة المحافظ العقاري المختص إقليميا بإجراء تحقيق عقاري بحسب الحالة التي يستند إليها صاحب الطلب :

• صاحب الطلب يحوز سندا معترفا به في إثبات حق الملكية العقارية غير مشهري بحيث لو كان حاضرا في الميدان خلال عمليات المسح لاستفاد من تقييم نهائي طبقا للمادة 12 المرسوم 63-76 كما بيناه سابقا ،

فيقوم المحافظ العقاري بناء على التكليف بالبحث و التأكد من عدم وجود إشهار مسبق يكشف عدم تطابق مع مضمون الوثيقة التي يستند إليها طالب التقييم .

● صاحب الطلب بحوزته عقود عرفية تتعلق باقتناءات لحقوق عقارية أو تبادل أو قسمة و تحمل تاريخا ثابتا بعد الفاتح من جانفي 1971 و مسجلة⁵¹ خلال الفترة ما بين جوان 1983 و ديسمبر 1992 أو أنها لا تحمل أي تاريخ ثابت، لكنها تدل على أن الطالب متواجد في الميدان كحائز عن طريق مقارنة العقار المسجل في حساب مجهول محل طلب التقييم مع الوحدات العقارية المجاورة التي استفاد أصحابها سابقا من تقييم مؤقت لمدة أربعة (04) أشهر أو سنتين و تشير عقودهم في حد ذاتها إلى وجود الطالب، و يتعين على المحافظ العقاري في هذه الحالة أن يتحقق من أن التاريخ الذي يدعم انطلاق الحيازة سابق على إجراء عمليات المسح في الميدان التي رتب التقييم لحساب مجهول.

● صاحب الطلب يفتقر إلى أي سند لإثبات الملكية أو الحيازة و أيضا في حالة ما إذا تعذر على المحافظ العقاري تحديد تاريخ العقود العرفية التي يثيرها طالب التقييم إن كانت منجزة قبل عمليات المسح، و في هذه الحالة يحيل المحافظ العقاري نتائج التحقيق إلى مدير الحفظ العقاري من دون نتيجة و تتوقف تسوية التقييم على نتائج التحقيق العقاري الميداني من قبل المسح.

● بعد تلقي مدير الحفظ العقاري لنتائج التحقيق التي كلف بها المحافظ العقاري يتولى إخطار مصالح أملاك الدولة للكشف عن حقوقها، و مصالح المسح للوقوف الميداني على الأمانة بعد إخطار المعني من أجل تحديد معالم الحدود و إعداد بطاقة التحقيق العقاري الذي يثبت عناصر حيازة طالب تسوية التقييم قبل انطلاق المسح الذي تمخض عنه تقييم لحساب مجهول أو على الأقل يوم شروع المسح في تحديد مجموعة الملكية المعنية بطلب تسوية التقييم بالنسبة للحائز الذي يفتقر إلى أي سند، شريطة أن يدعم وضعيته بشهادة شخصين مصرح بها أمام الموثق لتودع بعد ذلك امام المحافظة العقارية عند التقدم بطلب التقييم .

● على ضوء نتيجة رد أملاك الدولة و المسح العقاري بأن الحيازة مؤسسة و تصلح للتقييم يأمر مدير الحفظ العقاري خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية المحافظ العقاري بأحد الإجراءات التالية :

- تقييم العقار المعني ترقيا نهائيا و إعداد الدفتر العقاري عند حيازة طالب تسوية التقييم سندا ذو حجية في إثبات الملكية العقارية¹⁸.

- تقييم العقاري لمدة أربعة (04) أشهر في حالة حيازة طالب تسوية التقييم لسند عرفي الثابت التاريخ و إذا ما أكدت المعلومات الناتجة عن التحقيق العقاري التي تكفل بها عون المسح استمرار الحيازة لأكثر من خمسة عشر (15) سنة إلى تاريخ التحقيق الذي أنتج التقييم لحساب مجهول، في هذه الحالة تتماشى إجراءات التسوية مع ما ورد في قرار المحكمة العليا بتاريخ 14 ماي 2008 "... حيث رفع المطعون ضده طلبا مقابلا يرمي إلى الإشهاد له باكتساب العقار موضوع النزاع بالتقادم طبقا للمادة 827 قانون مدني ، و استجاب قضاة الموضوع لطلبه بعدما شهدوا على توفر شروط المادة المذكورة بخصوص أجل خمسة عشر سنة لحيازة مستمرة علنية بدون التباس ، وذلك انطلاقا من تاريخ إبرام العقد العرفي باعتباره قرينة على الدخول في الحيازة و ليس باعتباره عقدا صحيحا..."⁵².

- ترقيم العقار المعني لمدة سنتين عند تعذر تحديد مدة الحيابة على أن ينطلق حساب المدة بشكل رجعي من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية و أن لا تقل في أقصى الأحوال عن مدة أربعة (04) أشهر¹⁹

خاتمة:

و ختاماً لبحثنا هذا نستنتج على أن عملية التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني في الجزائر و تجسيد الحقوق في السجل العقاري قد يثير العديد من المنازعات لمراجعة الترقيم العقاري يفترض فيه أن يعكس مدى ثبوت الملكية العقارية قبل المسح .

و تتنوع المنازعات المطروحة بحسب نوع الترقيم، بين ترقيم لحساب مجهول تتكفل به الإدارة المسؤولة عن عملية المسح و تأسيس السجل العقاري لتسويته، و ترقيم عقاري مؤقت يقبل المراجعة أمام المحافظ العقاري أو القضاء المختص في حين تنحصر طريقة مراجعة الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي في عرضها أمام المحكمة الإدارية على أساس التمسك بسندات إثبات الملكية العقارية التي تؤسس لعملية الترقيم .

و لقد دفعنا كثرة و حجم المنازعات المعروضة التي تتسم في عمومها بالتعقيد و بطول فترة معالجتها مع إرهاق الملاك المتضررين من عملية التحول إلى نظام السجل العيني إلى اقتراح جملة من التوصيات لمعالجة هذه الإشكالية تتمثل في :

- الحرص على توعية المتدخلين بأهمية تنفيذ إجراءات المسح و التحقيق العقاري في الميدان للكشف عن الملاك و الحائزين حتى تتفادي حالات الترقيم لحساب مجهول المنتشرة بكثرة.
- توسيع اختصاص القاضي العقاري إلى كل ما يخص منازعات الترقيم العقاري حتى ولو كانت الإدارة طرفا فيها لكون القاضي العقاري مؤهلا أكثر للنظر فيها بحكم أنه الحامي الطبيعي لحق الملكية العقارية و بحكم عضويته كرئيس للجنة المسح خلال أعمال المسح.
- تعديل نص المادة 16 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بالنص على آجال معقولة تمارس خلالها دعوى الطعن في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي ضمانا لاستقرار المعاملات العقارية.

قائمة المصادر والمراجع:

- الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح عام و تأسيس السجل العقاري
- المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.
- المرسوم 62-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.
- الجريدة الرسمية، العدد 47، المؤرخة سنة 1966
- الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 23 أبريل 2008
- جمال بوشناق: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلودنية، الجزائر، 2006.
- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر
- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر، 2013

- حامدي أمين: دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015-2016.
- بوزيتون عبد الغني: المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، تخصص: القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009-2010.
- حسن طوايبيّة، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002.
- مسعود رويصات: نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر- باتنة، الجزائر، 2009، ص: 82
- ليلى لبيض: منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، "غير منشورة"، تخصص العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الج ائر، 2012.
- عيسى بن دوحّة: منازعات الترفيق عند القيد الأول في السجل العقاري، محاضرة، موقع حقوقي جزائري، قانون عقاري، تاريخ المشاهدة: 10 مايو 2014

¹المادتين 02 و 03 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح عام و تأسيس السجل العقاري

² نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

³حامدي أمين: دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015-2016، ص 49

⁴مادة 04 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح عام و تأسيس السجل العقاري و المادتين 09 و 10 من المرسوم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

⁵ ينظر المادة 02 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح عام و تأسيس السجل العقاري

⁶المادة 03 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح عام و تأسيس السجل العقاري

⁷بوزيتون عبد الغني: المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، تخصص: القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009-2010، ص 123-124

⁸جمال بوشناق: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلودنية، الجزائر، 2006، ص 136

⁹بوزيتون عبد الغني: مرجع سابق، ص 125-126

¹⁰ مواد 18 من الأمر 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و 46 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

¹¹عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة الجزائر، ص 10 و ينظر أيضا حسن طوايبيّة، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002، ص 11

¹²حامدي أمين: مرجع سابق، ص 52

¹³حمديباشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص: 162، 165

- ¹⁴ مسعود رويصات: نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر- باتنة، الجزائر، 2009، ص: 82
- ¹⁵ الجريدة الرسمية، العدد 47، المؤرخة سنة 1966
- ¹⁶ الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 23 أبريل 2008
- ¹⁷ ليلي لبيض: منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، "غير منشورة"، تخصص العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2012، ص، ص: 133، 134
- ¹⁸ عيسى بن دوحة: منازعات الترخيم عند القيد الأول في السجل العقاري، محاضرة، موقع حقوقي جزائري، قانون عقاري، تاريخ المشاهدة: 10 مايو 2014
- ¹⁹ قرار المحكمة العليا مؤرخ في 2008/05/14 تحت رقم 448006، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث 2010، ص 107 و ينظر أيضا القرار المؤرخ في 2002/06/18 تحت رقم 2333201 " و من هنا يتبين أن قضاة المجلس أخذوا بتاريخ تحرير العقد العرفي لإثبات و اعتداد الحيازة و ليس لإثبات الملكية التي تثبت بالعقد الرسمي حسب قانون التوجيه العقاري "، نشرة القضاة عدد 63 سنة 2008، ص 4.