

إشكالات التقييم العقاري في التشريع الجزائري

قلال بن عبد الله، طالب دكتوراه سنة ثانية، جامعة ابن خلدون- تيارت

البريد الإلكتروني: benabdallah.guellal@univ-tiaret.dz

د/ شامي أحمد، أستاذ محاضر " أ "، جامعة ابن خلدون- تيارت

البريد الإلكتروني: ahmedchami04@hotmail.fr

ملخص:

إن عملية المسح العقاري من أهم العمليات المادية التي يترتب عليها آثار قانونية مهمة وعلى الرغم من أن الأمر 75 - 74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حاول تنظيم تلك العملية إلا أنها خلقت من الناحية العملية جملة من الإشكالات خصوصا عند إيداع ومحاوله شهر الوثائق الناتجة عن عملية المسح العقاري.

ومن تلك الإشكالات المحيطة بمرحلة إشهار وإيداع وثائق المسح العقاري إشكالية التقييم المؤقت و التقييم النهائي وما ينتج عنه من آثار قانونية تجعل الربط بين المفاهيم التي قتها المشرع في الأمر 75 - 74 و الواقع العملي الذي يتعامل وفقا للمذكرات و اللوائح الداخلية.

ويزيد الأمر تعقيدا عند وقوع النزاع بين الأطراف وتنازع الاختصاص القضائي بنظر المنازعات حول التقييم بين القضاء العقاري والقضاء الإداري.

وتأتي هذه المداخلة لتسليط الضوء على بعض الإشكالات العملية التي تواجه عملية التقييم بنوعيتها.

ومن أجل إعطاء الموضوع حقه ارتأينا تقسيمه إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول التقييم العقاري، وعالجنا في المبحث الثاني أنواع التقييم العقاري، و ختمنا الدراسة باستعراض نتائجها وتوصياتها.

كلمات مفتاحية: المسح العقاري، السجل العقاري، التقييم العقاري، الإشكالات العملية.

Abstract:

The process of real estate survey is one of the most important physical processes that have important legal effects. Although 75-74 of 12/11/1975, which included the survey of the public land and the establishment of the Land Register, tried to organize the process, it created a number of problems, When you deposit and try the month documents resulting from the survey process.

Among the problems surrounding the stage of publication and filing of the documents of the real estate survey is the problem of temporary numbering, final numbering and the resulting legal effects that make it possible to link between the concepts legislated by the legislator in Order 75/74 and the practical reality that deals with internal notes and regulations.

This is further complicated by the conflict between the parties and the conflict of jurisdiction in the consideration of disputes over the numbering between the real estate judiciary and the administrative judiciary.

This intervention comes to highlight some of the practical problems facing the numbering process.

In order to give the subject its right, we decided to divide it into two sections. In the first topic, we dealt with real estate numbering. In the second section, we dealt with types of real estate classification. We concluded the study by reviewing its findings and recommendations.

Keywords: Real Estate Survey, Land Registry, Real Estate Taxation, Practical Problems.

تمهيد:

الترقيم العقاري إجراء قانوني وإداري تقني، يعطي للعقار هوية رقمية تمثل في القسم ومجموعة الملكية مستمدة من الوثائق المسحقة المودعة من طرف إدارة المسح العقاري على مستوى المحافظة العقارية، والتي تقوم بوضع ذلك الترقيم على بطاقة عقارية من خلالها يكون الحق محميا ويضمن استقراره.

وتظهر أهمية الترقيم في أنه يشكل بداية عملية إعداد السجل العقاري وصولاً إلى عملية الإشهار وتسليم الدفتر العقاري بشكل يغلق أبواب النزاع مستقبلاً.

غير أن عملية الترقيم وإن كانت تبدوا بهذه البساطة إلا أنها تحمل العديد من الإشكاليات منها:

- تعقيد خطوات الترقيم وتداخل الوظيفة المسحقة مع وظيفة الشهر.
- صعوبة حصر الوثائق المعتمدة في عملية الترقيم وكيفية التعامل معها.
- وهذا يشكل عقبات أمام عملية الترقيم للوصول إلى أهدافها بشكل سليم وفعال.

لمعالجة هذه الإشكالية ارتأينا وضع الخطة التالية:

المبحث الأول نعالج فيه الترقيم العقاري تقسّمه إلى مطلبين: المطلب الأول نتناول فيه ماهية الترقيم العقاري، ومطلب ثاني يكون فيه الحديث عن الخطوات العملية للترقيم.

أما المبحث الثاني فسوف نتطرق فيه إلى أنواع الترقيم العقاري، نقسمة إلى مطلبين: المطلب الأول يتعلق بالترقيم النهائي، أما المطلب الثاني فيتعلق بالترقيم المؤقت.

المبحث الأول: الترقيم العقاري

الإجراء الأول آثار قانونية بالغة الأهمية، والسبب في ذلك أن هذا الإجراء يحدث نقلة قاعدية من نظام قانوني يعتمد الشخص مركزا أساسا في كل المعاملات العقارية من تصرفات أصلية و تبعية، إلى نظام أعطى للعقار مكانته القانونية اللازمة وبين هويته و عرفه أدق تعريف.

هذه الهوية المتمثلة في المراجع المسحوية المعروفة بالقسم و مجموعة الملكية وهو ما يسمى بالترقيم العقاري، وهو ما سنحاول توضيح مفهومه بتعريفه في المطلب الأول ونذكر الخطوات العملية للترقيم في المطلب الثاني، على النحو الآتي:

المطلب الأول: ماهية الترقيم العقاري

الماهية كلمة مركبة من ما الاستفهامية وهي أي الشيء المراد معرفته، وماهية الشيء هي التي يسأل عنها بما¹. وهو ما سنتعرض له في التعريف اللغوي و الاصطلاحي.

أولا - التعريف اللغوي للترقيم العقاري:

الترقيم مصدر رقم، الرقم: الكتابة و الختم قال الله تعالى: "كِتَابٌ مَرْقُومٌ"²، وقوله تعالى: "أَصْحَابُ الْكَهْفِ وَالرَّقِيمِ"³، وهو لوح فيه قصصهم وأسأؤهم⁴.

ثانيا - التعريف الاصطلاحي:

أما في اصطلاح القانونيين والإداريين فلم يعطوا لهذا المصطلح تعريفا بمفهوم التعريف العلمي المانع الجامع وإنما تم الاكتفاء بوصف عام لمجريات هذه العملية.

فالترقيم العقاري هو إجراء قانوني وإداري تقني يعطي للعقار هوية رقمية تمثل في القسم و مجموعة الملكية مستمدة من الوثائق المسحوية المودعة ومجسدة ترقيما على بطاقة عقارية منشأة بالمحافظة العقارية تشكل وحدة عقارية قائمة بذاتها، تحمي الحق و تضمن استقراره.

¹ - أبو القاسم بن جزي، تقريب الوصول إلى علم الأصول، دار إحياء التراث الإسلامي، الجزائر، ط1، 1990، ص 47.

² - سورة المطففين، الآية 09.

³ - سورة الكهف، الآية 09.

⁴ - محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، مختار الصحاح، المطبعة الكلية، مصر، ط1، 1329هـ، ج5، ص 276.

فالترقيم معناه عمليا أن البلدية تقسم إلى أقسام sections وكل قسم يتكون من مجموعات ملكية وهما معا ممثلان رقميا ومنه جاء مصطلح الترقيم.

بعد إتمام عملية المسح في إقليم البلدية أو في قسم من أقسامها حسب الأحوال تودع نسخ من وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا عملا بنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 76 - 63 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93 - 123 المؤرخ في 19/05/1993⁵.

فهي تنص على أنه تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري يرسم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية.

المطلب الثاني: الخطوات العملية للترقيم

يسعى المالك أو من له حق عيني بالاتصال بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا لأجل سحب جدول خاص بالإجراء الأول المرموز له تقنيا أ ع 19/19 PR⁶.

وهو استمارة تم النص عليها بموجب المادة 13 من الأمر 75 - 74⁷، والمادة 10 من المرسوم 76 - 63 معدة من ورقتين أعدت خصيصا لتملأ و يذكر فيها المعلومات الآتية:

- وصف العقار أو العقارات المسوحة والمودعة من حيث الموقع والمشتملات، والمراجع المسحية (قسم ومجموعة الملكية).

- أهلية و هوية صاحب الحق.

- كل ما أثقل العقار من أعباء مختلفة.

وترفق هذه الاستمارة بملف خاص بالمالك والعقار، يدعم الإدارة ويسمح لها بتأسيس ما يتم تدوينه في السجل العقاري بالإضافة إلى هذه الاستمارة.

يعتمد المحافظ العقاري كمرجعية له المعلومات المدونة في الوثائق المسحية المودعة وهي بطاقة التحقيق TD10 بالدرجة الأولى لأنها تحمل كل المعلومات الخاصة بالعقار وبأصل ملكيته (ترقيم نهائي أو مؤقت) وكذا المعلومات

⁵ - المرسوم رقم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 25 / 03 / 1976، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة بتاريخ 13 / 04 / 1976.

⁶ - تم إلغاء هذه الوثيقة بموجب المادة 66 من قانون المالية لسنة 2015 الصادر بالقانون رقم 14 - 10 المؤرخ في 30 / 12 / 2014، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادرة بتاريخ 31 / 12 / 2014.

⁷ - الأمر 75 - 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 12 / 11 / 1975، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادرة بتاريخ 18 / 11 / 1975.

الخاصة بالمالك وهي معطيات مطابقة لما هو موجود في المصفوفة المسحية وجدول الأقسام والمخطط المسحي. وكذا ما هو مسجل ومقيد على مستوى البطاقة المحفوظة على مستوى المحافظة العقارية المعنية وهي عملية بحث و تحر يقوم به المحافظ العقاري على مستوى البطاقات الخاصة بالعقارات موضوع التقييم. وذلك للتأكد القانوني من التطابق الفعلي بين المعطيات المسحية والمعطيات البطاقية.

بناء على هذه المعطيات المسحية والبطاقية يشرع المحافظ العقاري في عملية التقييم التي قد تكون نهائية أو مؤقتة حسب الحال و هو ما سنذكره في مبحث أنواع التقييم العقاري.

المبحث الثاني: أنواع التقييم العقاري

التقييم باعتباره عملا إداريا يختلف باختلاف وضع العقار من حيث الإثبات بحيث إذا كان لهذا العقار سند رسمي مشهور فهذا معناه تقييم نهائي وهو ما سنعالجه في المطلب الأول، أما إذا كان لهذا العقار سند غير قانوني أو يفترق أصلا إلى سند فهذا يعني ترقيا مؤقتا وهو ما سنعالجه في المطلب الثاني.

المطلب الأول: لا التقييم النهائي

وهنا سنتطرق إلى الإجراءات العملية للتقييم النهائي أولا، ثم بعد ذلك سنتكلم عن السندات المعتمدة لذلك.

أولا - الإجراءات العملية للتقييم النهائي:

بعد استلام المحافظ العقاري لوثائق المسح بجر محضرا باستلامها ويسعى بكافة الوسائل المتاحة خلال الثانية أيام التالية للاستلام إلى إعلام الجمهور بذلك الاستلام.

ويبقى هذا الإعلام ساريا لمدة أربعة أشهر من أجل تمكين الملاك وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلم سند يثبت حقوقهم على العقارات المسوحة على أن يسعى كل مالك أو حائز إلى استلام تلك الوثائق بعد تقديمه للمحافظ العقاري مجموعة وثائق مرتبة في جدول تسلمه له الإدارة.

وهي تمثل حسب ما ورد في نص المادة 10 من المرسوم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فيما يلي: "وصف العقارات التي يجوزها على مستوى القسم والتي كانت موضوع مسح مع ذكر موقعها ومحتواها ورقمها في مخطط مسح الأراضي. لقب واسم المالك أو الحائز الحالي و تاريخ ميلاده ومهنته و موطنه، الامتيازات والرهون العقارية والحقوق العينية والقيود المترتبة على كل عقار مع ذكر ذوي الحقوق و العقود والتصرفات المنشئة لهذه الحقوق".

وبصفة عامة فإن المحافظ العقاري يقوم فور استلامه ووثائق المسح بتقييم العقارات المسوحة و تسجيلها في السجل العقاري، ويتم؟ أيضا تعيين الحقوق المختلفة المتعلقة بالعقارات محل التقييم على أساس وثائق المسح.

والترقيم الذي يقوم به المحافظ العقاري للعقارات يعني قيدها في السجل العقاري وإعطاءها رقما تعرف به كيان لهوية العقار وهو هدف نظام الشهر العيني وهذا الترقيم قد يكون نهائيا وقد يكون مؤقتا.

يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يجوز مالكوها أو أصحاب الحقوق عليها سندت معترف بها قانونا في إثبات الملكية والحقوق العقارية، كما يعد الترقيم نهائيا إذا تحول من مجرد ترقيم مؤقت إلى ترقيم نهائي وذلك في حالة عدم تسجيل أي اعتراض على الترقيم المؤقت ضمن الآجال المنصوص عليها، أو في الحالة التي يحال فيها الاعتراض على القضاء و يثبت هذا الأخير عدم جدوى الاعتراض.

ثانيا - السندات المعتمدة في الترقيم النهائي:

السندات باعتبار مصدرها توثيقية وإدارية و قضائية حيث يعتمد المحافظ العقاري أصلا ماهو مسجل ومقيد على مستوى المحافظة العقارية المختصة، وهي كل المحررات الرسمية التي أساسها تصرفات قانونية إرادية، ومحررات رسمية تصريحية أساسها وقائع مادية كحال الشهادات التوثيقية، أو البيانات الوصفية للتقسيم " EDD " 'Etat Descriptif de Division 'Attestation notariée'.

وتتمثل عملية الترقيم النهائي في مقارنة معطيات الوثائق المسححية المودعة مع ماهو مدون في البطايق فقد يحدث عدم تطابق:

- في المساحة بالنقص أو بالزيادة، وفي هذه تطبق قاعدة المساحة الزائدة أو الناقصة المسموح بها نسبة 20/1 من المساحة المدونة في المحرر.

- في التعيين مئة حيث الطبيعة والمشمولات وهي حالة كثيرة و شائعة باعتبار أن الوضع المادي للعقار في تغير مستمر ففي الغالب ما تكون الملكية قطعة أرض عارية ثم تتحول إلى عقار مبني مسكن محل تجاري...بوئاتق أو بدون وئاتق.

في هذه الحالة المحافظ العقاري ملزم بالنقل الحر في التعيين الجديد المدون في الوثائق المسححية، وهو ما أكدت عليه المادة 65 من قانون المالية لسنة 2015⁸.

لأن عملية المسح هو تمثيل جغرافي ومعاينة لما هو موجود فعلا بغض النظر عن كيفية وجوده بمعنى سواء أكان مطابقا لمعايير التعمير التي نظمها القانون 29 - 90 المعدل والمتمم أم غير مطابق.

- في هوية المالك، المعلومات أو الحالة الشخصية بحيث يمكن أن يقع تغيير في الاسم أو اللقب.

⁸ - المادة 65 من قانون المالية لسنة 2015، والتي تنص: "تعديل أحكام المادة 11 من الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 08 ذي القعدة 1395 هـ، الموافق 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري...".

وفي هذه الحالة يتصرف المحافظ العقاري وفق المعطى الجديد دون حاجة إلى عقد تصحيحي باعتبار أن الإجراء الأول يحل محل العقد، وذلك بشرطين:

- أن يكون التغيير مشروعا أي بحكم قضائي.
- أن يكون التغيير قبل تاريخ إمضاء محضر التسليم وهو تاريخ الإجراء الأول بحيث إذا كان التغيير بعد هذا التاريخ فلا محل للإجراء الأول.

أ - المحررات العرفية التي لها تاريخ ثابت:

سبقت الإشارة إلى أن المشرع الجزائري أضفى الرسمية على كل المحررات المؤرخة قبل تاريخ 1971/01/01 وهو ما جاء في نص المادة 328 من القانون المدني⁹، وذلك بعد ما فرض الرسمية بموجب المادة 12 من القانون 70 - 91¹⁰، وكان الإجراء المعمول به في ظل النظام الشخصي- هو إيداع هذا المحرر على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا من قبل موثق.

أما تعامل المحافظ العقاري مع هذه المحررات العرفية بمناسبة الإجراء الأول، فنحن نعلم أن الإجراء الأول يحل محل التوثيق وفي هذه الحالة يمثل بديلا قانونيا لعملية الإيداع الذي يقوم به الموثق.

وبالتالي يعامل هذا السند معاملة السند الرسمي ويرقم العقار بموجبها ترقيما نهائيا لا ترقيما مؤقتا.

ب - المحررات التي تحمل في أصل ملكيتها عبارة سابقة SEBGUA:

هذا النوع كثير الوجود في المحافظات العقارية الأم C/F Mère قبل الاستقلال 1962 والتي كانت معروفة بمكاتب الرهون.

ولتحديد معنى كلمة سابقة، فإن البحث أفضى إلى التأكيد على عدم أكثرات و اهتمام الباحثين للوقوف عند شرح هذا المصطلح، وإنما باستطلاع الواقع التاريخي لها نجدها مرادفة لمصطلحين آخرين هما: العرش والبيضة.

بحيث مصطلح 'سابقة' كان معروفا في المنطقة الغربية للبلاد ومصطلح 'عرش' كان معروفا في المنطقة الوسطى للبلاد ومصطلح 'بيضة' كان معروفا في المنطقة الشرقية للبلاد ومعناها مستمد من الملك العرشي الذي كان معروفا أيام التواجد العثماني في الجزائر، فهي أراض يجوزها جماعة من الناس لا سند لها ولا مالك فردي لها.

⁹ - المادة 328 من الأمر 75 - 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، المؤرخ في 26 / 09 / 1975، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادرة بتاريخ 30 / 09 / 1975.

¹⁰ - المادة 12 من الأمر 70 - 91 المتضمن تنظيم التوثيق المؤرخ في 15 / 12 / 1970، الجريدة الرسمية، العدد 107، الصادرة بتاريخ 25 / 12 / 1970.

لكن عندما دخل المستعمر الفرنسي- إلى الجزائر حاول ضرب هذه الفكرة وإلغاء هذا النوع من الانتفاع واستبداله بالتملك التام للأفراد، خاصة بصدور قانون SENATUS CONSULT وبها ظهر هذا النوع من العقود الذي أثار الكثير من التساؤلات و الغموض على الصعيد الإجرائي، خاصة و أن المشرع الجزائري لم يفصل في هذا الموضوع حتى 1990 أين صدر القانون 90 - 25 المتضمن التوجيه العقاري¹¹ في مادته 86 التي تعرضت لأحكام العرشية لكن بقي الأمر غامضا إلى غاية صدور الأمر 95 - 26¹² ، والذي فصل في مادته 13 على أن الأملاك العرشية التي تم إدماجها في الصندوق الوطني للثورة الزراعية F.N.R.A في إطار الأمر 71 - 73 المتعلق بالثورة الزراعية تعتبر ملكا من أملاك الدولة الخاصة.

لكن الإشكال العملي هو كيفية إثبات أن هذا النوع من الأراضي تم إدماجه في الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

وعلى الرغم من ذلك فغن الدولة عن طريق مصالح أملاك الدولة تعسفت في هذه الجزئية وعممت مصطلح عرشية على الكثير من الأراضي، دون تحقيق معمق وتبين لاستكمال كل الإجراءات المثبتة لأراضي العرش وهو الأمر الذي ينطبق على المحررات التي تحمل مصطلح سابقة في أصل ملكيتها، والتي ترقم مباشرة أو عن طريق التسوية باسم الدولة وبالمقابل هناك حالات حيازة أصحابها لا سند أصلا لهم، ويستفيدون من ترقيم مؤقت يعطي لهم الحق في ترقيم نهائي بعد سنتين اثنتين ليصبحوا بموجبه ملاكا حقيقيين.

وبذلك تصير الوضعية القانونية النهائية للعقار هي ما دون على السجل العقاري من طرف المحافظ العقاري، وهذه الوضعية لا يمكن مراجعتها أو الطعن فيها أو إعادة النظر فيها إلا عن طريق القضاء طبقا للمادة 16 من المرسوم 76 - 63.

ج - ترقيم الأملاك الوقفية *immatriculation des biens wakf*:

الوقف مصدره التشريع الإسلامي، وتم العمل به في الجزائر أثناء التواجد العثماني، ثم بمجيء الاستعمار الفرنسي حاول الإلغاء الجذري لهذا الأصل لكنه فشل في ذلك، وفي عهد الدولة الجزائرية المستقلة أقر المشرع الجزائري العمل به بداية بقانون الأسرة 84 - 11¹³ ، والأمر 91 - 10 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم

¹¹ - القانون رقم 90 - 25 المتعلق بالتوجيه العقاري المؤرخ في 18 / 11 / 1990 ، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 18 / 11 / 1990.

¹² - الأمر 95 - 26 المعدل والمتمم للقانون 90 - 25 المتضمن التوجيه العقاري، المؤرخ في 25 / 09 / 1995، الجريدة الرسمية، العدد 55،

الصادرة بتاريخ 27 / 09 / 1995.

¹³ - قانون الأسرة رقم 84 - 11 المؤرخ في 09 / 06 / 1984، الجريدة الرسمية، العدد 24، الصادرة بتاريخ 12 / 06 / 1984.

بالقانون 01 - 07¹⁴ ، حيث عرفت المادة الثالثة منه على أن الوقف هو: "حسب العين عن التملك على وجه التأييد و التصدق بالمنفعة على الفقراء، أو على وجه من وجوه البر و الخير".

وطبيعته القانونية شخصية معنوية كما نصت على ذلك المادة 05 من نفس القانون: "الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية، وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها، لكن كيف يتم ترقيم هذا النوع من الأملاك؟".

عملية المسح في أساسها تعتمد المادة 23 من القانون 90 - 25 المتضمن التوجيه العقاري التي قسمت الأملاك إلى:

- أملاك وطنية و هي التابعة للمجموعات الوطنية les collectivités nationales الدولة - الولاية - البلدية.

- أملاك خاصة تابعة للخواص من أشخاص طبيعيين أو معنويين personnes physiques et morales.

- أملاك وقفية Biens wakf.

ترقم هذه الأملاك في سجل الإجراء الأول، و البطاقات العقارية و الدفاتر العقارية باسم الوقف باعتباره شخصية معنوية، ومن الخطأ ترقيتها باسم المنتفع سواء كان هذا الوقف عاما أو خاصا، وبالتالي هناك حساب مسحي خاص بالأملاك الوقفية.

د - ترقيم العقارات في حالة غياب أصحابها (المجهول):

بداية يجب تصحيح مصطلح "حساب المجهول 'compte inconnu' ، وباعتبار أنه لا وجود قانوني لحساب يسمى المجهول وإنما هي تسمية مجازية المقصود بها حساب الدولة مفترض " présumé état " compte " أي ترقيم مؤقت باسم الدولة، وسببه الصعوبات التي تعترض عملية التحقيق العقاري الملازمة لأعمال المسح و المتمثلة أساسا في عدم معرفة مالك أو حائز العقار بداعي الغياب.

ففي هذه الحالة يقوم المحقق إدراج هذه الأملاك في حساب الدولة مؤقتا من باب الافتراض وهو المصطلح على تسميته بالمجهول.

لكن الملاحظ أن فرقة المسح المختلطة تكون قد بالغت وتفاعست وقصرت إلى حد كبير في أداء مهامها وفق وجه مشروع كون اللجوء إلى الترقيم بالمجهول استثناء على القاعدة و يفترض أن تكون نسبته قليلة جدا، لكن الواقع أثبت عكس ذلك حسب الأرقام المسجلة بحيث في كل إيداع تقريبا نجد أكثر من الثلث "مجهول".

¹⁴ - الأمر رقم 91 - 10 المتضمن قانون الأوقاف المؤرخ في 27 / 04 / 1991، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 08 / 05 / 1991؛ المعدل والمتمم بالقانون 01 - 07 المؤرخ في 22 / 05 / 2001، الجريدة الرسمية، العدد 29، الصادرة بتاريخ 23 / 05 / 2001.

وهو ما يبنى صراحة بالتقصير و عدم بذل العناية والمجهود اللازم لهذه العملية.

هذه الوضعية التي شكلت عائقا قانونيا وإداريا عمليا أمام تسوية الكثير من الوضعيات التي أصبحت عالقة بسبب هذا الإشكال مما أدى بالسلطات الوصية المديرة العامة للأموال الوطنية direction générale du domaine national. باتخاذ إجراءات تمثلت في إصدار تعليمات لتسوية مثل هذه الوضعيات وذلك على الشكل الآتي:

1- العقارات التي لها سندات مشهورة:

إن الفراغ القانوني هو الذي جعل تعليمات السلطة المركزية تسد هذا الفراغ، والسؤال المطروح هل يسمح القانون بمثل هذه الحلول؟.

فتسوية حالات المجهول التي لها سندات مشهورة يطرح إشكالا و عائقا قانونيا باستبدال المالك المفترض (الدولة) بالمالك الحقيقي صاحب السند، خاصة بعد اجل السنتين باعتبار أن الترقيم النهائي لا يمكن أن يعاد فيه النظر إلا عن طريق القضاء كما هو منصوص عليه في المادة 16 من المرسوم 76 - 63 أين يرقم العقار نهائيا باسم الدولة وبعد دفتر العقاري ويسلم إلى مالكة المفترض الدولة ويطرح كذلك إشكالا تقنيا إداريا في كيفية التعامل مع البطاقات العقارية المنشأة، فهل تلغى نهائيا أو يلحق إجراء التسوية كإجراء مصحح للإجراء الأول المرقم باسم الدولة؟.

والإجابة العملية لمثل هذه التساؤلات تجعل كل محافظة عقارية تتصرف وفق ما تراه مناسبا وهو ما يجعل قاعدة توحيد العمل تضعع وينجم عنها تبعات لا تخدم الإدارة العامة و لا مصالح المواطن.

والمهم في كل هذا مباشرة التسوية، وذلك بمراسلة مصالح المسح في حالة وجود عقود رسمية ومشهورة بعد تاريخ 1976/09/25¹⁵.

أما العقود الرسمية المشهورة قبل هذا التاريخ أي في النظام الشخصي فيجب إجراء طلب تحقيق عقاري لدى إدارة أملاك الدولة لاحتمال وجود شهر مزدوج.

2- العقارات التي لها عقود رسمية غير مشهورة أو محررات عرفية ثابتة التاريخ:

يدخل في زمرة هذه العقود المحررات الرسمية غير المشهورة والمحررات العرفية التي لها تاريخ ثابت طبقا لل مادة 328 من القانون المدني الجزائري.

كل هذه المحررات تشكل حجة قانونية لإلزام المحافظ العقاري لمباشرة التسوية¹⁶، وذلك بعد التأكد مما يلي:

¹⁵ - مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4618 المؤرخة في 2007/09/04 المتعلقة بتسوية العقارات التي لها سندات مشهورة.

¹⁶ - تعليمة رقم 2421 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2003/05/03 المتعلقة بتسوية حساب المجهول.

- عدم وجود شهر مسبق.
- عدم مخالفة هذه السندات للنظام العام و الآداب العامة.
- تطابق معطيات السند مع معطيات العقار المجهول صاحبه.

3 - العقارات التي لها سندات غير قانونية أو لا سند لها:

أما حالات المجهول التي لها سندات غير قانونية أو لا يوجد لها أصلا سندات فتبقى من صلاحيات مدير الحفظ العقاري للولاية بعد تقديم صاحب الشأن ملفا يتضمن خصوصا وثيقة تتضمن أقواله وتصريحاته بشهادة شخصين أمام موثق، لكن رفض بعض الموثقين لتحرير هذه الوثيقة بحجة انعدام المرجعية القانونية لهذا التصريح مما أدجى بالمديرية العامة للأموال الوطنية إلى إصدار تعليمة موجهة إلى رئيس الغرفة الوطنية للموثقين بضرورة تحرير هذه الوثيقة¹⁷.

إن المشرع الجزائري أصر أن تكون المعلومات و البيانات المدونة على السجل العقاري مناسبة عملية الإيداع الأول أو الإجراء الأول صحيحة و مضبوطة بدقة لذلك فتح الباب للاعتراض والشكوى أمام البلدية وأمام لجنة المسح وأمام المحافظ العقاري وأمام القضاء ولكن خلافا للمبادئ العامة التي يقوم عليها نظام الشهر العيني سيما مبدأ قوة الثبوت المطلقة للشهر فإن بيانات السجل العقاري في القانون الجزائري تبقى قابلة للطعن فيها و طلب إعادة النظر فيها في كل الأحوال وفي أي وقت أمام القضاء.

4 - ترقيم العقارات التي صدر في حقها أحكام قضائية:

من المعلوم أن العقارات الصادر في شأنها أحكام أو قرارات قضائية نتيجة فصل في نزاعات قائمة في حقها فإنها تحل محل العقود التوثيقية أو القرارات الإدارية التي أساسها التراضي.

لكن عموما ولأسباب مختلفة الكثير من هذه الأحكام التي يجب إيداعها للشهر حسب ما يقتضيه موضوعها لم يتم من لهم مصلحة بإيداعها.

ففي هذه الحالة تكون أمام وضعين:

- أ - أحكام قضائية تم إيداعها وشهرها ففي هذه الحالة فالترقيم لا إشكال فيه شأنه شأن باقي العقود الرسمية.
- ب - أحكام قضائية تستحق الإيداع ولم تودع، ففي هذه الحالة إذا تم مسح العقار موضوع الحكم و إيداعه لدى المحافظة العقارية بمراجع الحكم القضائي فلا إشكال بحيث يرقم ترقيما نهائيا.

¹⁷ - تعليمة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 7341 المؤرخة في 2008/07/26 المتعلقة بإعداد وثيقة شهادة الشهود و الموجهة إلى رئيس الغرفة الوطنية للموثقين.

لكن إن لم يتم مسحه وبقي الحكم بمراجع النظام الشخصي ففي هذا الوضع يتعين على المحافظ العقاري تسوية هذا الملف وفق منطوق الحكم القضائي وذلك بشرط واحد أن يكون تاريخ الحكم قبل تاريخ الإجراء الأول.

المطلب الثاني: الترقيم المؤقت

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيا مؤقتا قابلا للإلغاء و التعديل، العقارات المسوَّحة التي لا يملك أصحابها أو مالكوها الظاهرون سندات ملكية قاطعة الدلالة وهي سندات لا ترقى إلى إثبات الملكية العقارية كان يكون بيد أصحابها عقود عرفية أو وثائق إدارية تثبت الحياة والاستغلال دون منازع.

وهي وإن كانت لا تمثل سندات قانونية فإنها تعتبر طريقا من طرق اكتساب الملكية وهو الحياة.

فالأصل أن المسح العام جاء خصيصا للقضاء على الاستثناءات التي كانت موجودة قبل الأمر 75 - 74 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري لكن يبقى استثناء الحياة قائما عن طريق الترقيم العقاري المؤقت ليشكل إجراء أولا في ظل النظام العيني.

وهذا حسب ما جاء في نص المادة 13 من المرسوم 76 - 63 بقولها: "والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح حياة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال".

يظهر من خلال هذا النص، أن الأشخاص الذين يجوزون عقارات حياة هادئة و مستمرة وعلنية لا لبس فيها والتي كان من الممكن أن تتحول إلى ملكية بإتباع إجراءات عقد الشهرة أو التحقيق العقاري لإثبات الحياة والتقدم المكسب يمكنهم أن يستفيدوا من ترقيم مؤقت لمدة 04 أشهر وبعد انقضاء هذه المدة بدون تسجيل أي اعتراض أو شكوى من طرف الغير أو من طرف مصالح أملاك الدولة أو ممن له مصلحة بوجه عام يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي ويمكنهم بعد ذلك استخراج دفتر العقاري كسند مثبت للملكية.

إلى جانب هذا توجد حالة أخرى للترقيم المؤقت وهي الحالة المنصوص عليها في المادة 14 من المرسوم 76 - 63 إذ يعطي المحافظ العقاري في هذه الحالة ترقيا مؤقتا لمدة سنتين تسري ابتداء من تاريخ محضر التسليم وذلك بالنسبة للعقارات المسوَّحة التي ليس للمالكها الظاهرين أي سند بحيث لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي أي رأي بشأن هذا العقار.

وهذه الحالة تكون عندما تكون حياة واستغلال العقار مشكوك فيها والتي يكون فيها لبس وغموض ولا تتوفر فيها شروط الحياة التي تصلح للتملك عن طريق التقادم المكسب.

وبانقضاء مدة السنتين المذكورة يتحول هذا الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي ما لم يصل إلى علم المحافظ العقاري من خلال وقائع قانونية يعاينها أو من خلال تدخل أو اعتراض شخص له مصلحة أن الحقوق المطلوب شهرها تعود لجهة أخرى أو أشخاص آخرين أو يوجد بشأنها نزاع وذلك في خلال المدة المحددة بسنتين، والجدير

بالذكر أنه من الناحية العملية وبسبب الصعوبات الميدانية التي عاينها المحافظون العقاريون في تحديد حقوق الملاك الخواص فإنهم يقومون بتمديد الترقيم المؤقت وعدم التقييد بالنصوص حرفياً، بحيث يصل أحياناً الترقيم المؤقت إلى أربع أو خمس سنوات دون أن يتحول إلى ترقيم نهائي¹⁸.

أما فيما يتعلق بإجراءات الاحتجاج أو الاعتراض فإن القانون يشترط أن يتم ذلك من خلال التعبير عنه من كل ذي مصلحة إلى المحافظ العقاري عن طريق رسالة موصى عليها، ويتم تبليغ الخصم أيضاً بنص الاحتجاج بنفس الطريقة كما يمكن تجنب الرسالة الموجهة إلى المحافظ العقاري وذلك بالتوجه أو التقدم أمام مصالح السجل العقاري في المحافظة العقارية و تسجيل احتجاج على السجل الذي يفتح خصيصاً بهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية عملاً بنص المادة 15 من المرسوم 76 - 63 التي تنص على أنه: "يبلغ كل احتجاج متعلق بالتقييم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 أعلاه 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".

وتصدياً للاحتجاج وفصلاً فيه يمكن للمحافظ العقاري القيام بمساعي الصلح بين الطرفين وإذا نجح هذا الصلح يحرر محضر بذلك، ويصبح مضمون الصلح ملزماً لجميع الأطراف. ويتم الترقيم النهائي بناءً عليه، أما إذا فشل المحافظ العقاري ففي تقريب وجهات نظر الأطراف المتنازعة فإنه يحرر محضراً بعدم الصلح و يبلغه للأطراف، فيكون لكل طرف مستعجل الحق في رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة في آجال 06 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري وذلك تحت طائلة رفض الدعوى القضائية، على أنه يلزم الطرف المدعي بإشهار عريضة افتتاح الدعوى طبقاً للمادة 15 في فقرتها الأخيرة من المرسوم 76 - 63 و المادة 85 من نفس المرسوم، و المادتين 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية¹⁹، مع ضرورة تبليغ المحافظ العقاري بنفس العريضة في خلال نفس الفترة وهذا حتى يكون على علم بوجود النزاع.

إذا تم رفع الدعوى أمام القضاء فإن المحافظ العقاري يلزم بالاحتفاظ بالتقييم المؤقت كما هو إلى حين صدور حكم قضائي نهائي واجب التنفيذ ولا يمكن للمحافظ العقاري أن يأخذ بنفسه المبادرة لإعادة النظر في الترقيم النهائي إلا إذا تم ذلك بناءً على مراجعة تقوم بها مصالح المسح طبقاً للمادة 14 من المرسوم 76 - 62 وذلك دون المساس بسلطة المحافظ العقاري في تصحيح الأخطاء المرتكبة من طرف أعوانه أثناء التأشير على البطاقات العقارية عملاً بنص المادة 33 من المرسوم 76 - 63.

¹⁸ - ومعنى ذلك أن إجراءات الترقيم لا تعكس حقيقة و حرفية النص القانوني، وإنما هي إجراءات تسند إلى واقع مخالف في الكثير من الأحيان للنصوص القانونية، وذلك عن طريق المذكرات و التعليقات الصادرة عن المديرية العامة للملاك الوطنية من جهة، وعن طريق اجتهادات المحافظين العقاريين بزيادة بعض الإجراءات التي يرونها حامية لهم من مساءلات إدارية و قضائية.

¹⁹ - القانون رقم 08 - 09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية المؤرخ في 25/02/2008، الجريد الرسمية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 23

تنص المادة 33 في فقرتها السادسة من المرسوم 76 - 63 على أنه: "...أن الأغلط التي تنسب إلى أعوان المحافظات والتي تتم معابنتها في التأشيرات على البطاقات بعد تقديم السجل العقاري الذي تسلمه منصوص عليه في المادة 08 من الأمر 75 - 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري يمكن تصحيحها إما بمبادرة المحافظ وإما بناء على طلب حائز السجل العقاري".

ولكن يجب التفرقة بين الاعتراضات التي تقدم بعد الترقيم المؤقت لدى المحافظ العقاري المنصوص عليها في المواد 13، 14، 15 من المرسوم 76 - 63 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري والاحتجاجات أو الشكاوى التي تقدم أمام مصالح البلدية أو لجنة المسح بعد إيداع مخطط المسح بالبلدية والمنصوص عليها في المواد 11، 12، 13 و 14 من المرسوم 76 - 63 فالاعتراضات التي تقدم بعد الترقيم المؤقت لدى المحافظة العقارية ومهلتها 06 أشهر إنما هي اعتراضات تمس الحقوق نفسها والاعتراض هنا يؤدي إلى الفصل في موضوع الحق من حيث وجوده أو عدمه ومن حيث تحديد صاحب الحق طبقاً لأحكام المادة 16 من المرسوم 76 - 63.

أما الاعتراض المقدم أمام مصالح البلدية بعد إعداد مخطط المسح وإيداعه، فمن خلال تصفح النصوص نجد أنه يتعلق بالاعتراض على الحدود ومهلتها 03 أشهر.

أما فيما يخص الطعن في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي أمام القضاء فلم يقيد المشرع فيه بأية مدة، إذ انه يجوز لكل ذي مصلحة أن يطلب إلغاء أي حق سبق شهره في أي وقت شاء.

إلا أنه يتعين إخضاع عريضة الدعوى لإجراءات الشهر طبقاً للمادة 85 من المرسوم 76 - 63 و المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية واحترام القواعد العامة المتعلقة بمدة سقوط و تقادم دعاوى المطالبة بالبطلان المنصوص عليها في القانون المدني و غيره من التقنيات و الترقيم النهائي الناتج عن إتمام عمليات المسح، تصبح الحقوق المدونة على مجموعة البطاقات العقارية التي يعدها و يمسكها المحافظ العقاري والتي تنشأ المصالح التقنية للمسح عنواناً للحقيقة القانونية، وعندها يجوز للملاك وأصحاب الحقوق طلب مستخرج من السجل العقاري يثبت حقوقهم، وهذا المستخرج هو ما يعرف بالدفتر العقاري الذي يشكل منذ تلك اللحظة سنداً على ما هو مدون فيه من حقوق صاحبه والذي يعتبر سنداً للملكية.

هذه الوثيقة أو السند القانوني المصطلح على تسميته بالدفتر العقاري، المشابه لمصطلح سند الملكية الذي كان معروفاً أيام الإدارة الفرنسية في الجزائر قبل الاستقلال.

خاتمة:

أظهرت دراسة الترقيم المؤقت والنهائي إلى الوقوف على الصعوبة التي تعترض هذه العملية رغم ما يعيق تحقيقها لأهدافها، والتي تتمثل خصوصاً في إتمام عملية الشهر العام والتقليل من المنازعات في ظل تداخل الاختصاص القضائي بنظر منازعات الترقيم ولذلك تقترح هذه الورقة البحثية ما يلي:

- ضرورة بيان وحصر الوثائق المسحقة المطلوبة في عملية الترقيم بموجب نصوص تشريعية وليس بمقتضى-
تعليمات داخلية.

- ضرورة توحيد النصوص القانونية مع إعادة النظر في الأمر 75-74 والمرسوم 76-62 والمرسوم 76-63.

- ضرورة وضع نصوص قانونية توحد الاختصاص القضائي بنظر منازعات الترقيم.