

أهمية احترام الآجال القانونية المرتبطة بمراحل حفظ الملكية العقارية في الجزائر

الأستاذة خديشة منى
مسيّلة بالسنة الرابعة دكتوراه
قانون خاص
كلية الحقوق بجامعة قسنطينة 1

RESUME :

Le but suprême que le droit foncier poursuit, ainsi que ses branches en totalité, est la réalisation de la justice dans la prise de possession, et la garantie des droits de propriété foncière, en outre, la protection de droit d'autrui contre le pillage et l'agression ; par conséquent le législateur algérien a déployé ses efforts pour trouver les moyens légaux qui garantissent la réalisation de cet objectif. Vu que Le sujet de l'étude concerne les délais relatifs aux procédures de conservation foncière, parce qu'ils peuvent être considérées comme une fondation efficace dans l'inspection des procédures de la conservation foncière et dans la garantie de la bonne marche de ses étapes en totalité, on trouve que l'un des systèmes les plus importants que le législateur a mis afin de garantir la bonne marche de toutes les étapes de l'arpentage foncier et la publicité foncière sur le niveau du département foncier, c'est le système des délais et des rendez-vous qui prennent effet pendant la période de la conservation foncière, et qui commencent essentiellement avec le début des opérations de l'arpentage général des terres jusqu'à l'ouverture d'une carte foncière à chaque immeuble sur le niveau du département foncier et le commencement à numéroter les fonds de terre que l'identité de ses propriétaires ont déjà été circonscrites, et à accorder les cahiers fonciers.

Les mots clés :

Délais légaux, Cadastre général, L'immatriculation foncier, Conservation foncière, tentative de conciliation, réclamation

ملخص:

يعتبر الهدف الاسمي الذي يسعى إليه القانون العقاري بكافة فروع هو تحقيق العدل في التملك وضمان حقوق الملكية العقارية إلى جانب حماية حق الغير من النهب والاعتداء؛ ونتيجة لذلك اجتهد المكنن الجزائري في إيجاد الوسائل القانونية الكفيلة بتحقيق هذا الغرض، وبما أن موضوع الدراسة يخص الآجال المتعلقة بإجراءات الحفظ العقاري، كون يمكن اعتبارها مؤسسة فعالة في ضبط إجراءات الحفظ العقاري وضمان السير الحسن لكافة مراحله، فإننا نجد أن من بين أهم الأنظمة التي وضعها المكنن

لضمان السير الحسن لكافة مراحل المسح العقاري والشهر على مستوى المحافظة العقاري هو نظام المدد والمواعيد التي تسري أثناء فترة الحفظ العقاري، والتي تبدأ أساساً منذ انطلاق عمليات المسح العام للأراضي إلى غاية فتح بطاقة عينية لكل عقار على مستوى المحافظة العقارية والشروع بالترقيم العقاري للأماكن التي سبق تحديد هوية مالكيها، ومنح الدفاتر العقارية.

الكلمات المفتاحية:

الآجال القانونية، المسح العام للأراضي، الترميم العقاري، المحافظة العقارية، الاحتجاجات، محاولة الصلح.

مقدمة:

يعتبر العقار من أهم الثروات التي اكتسبها الإنسان منذ الأزل والتي حاول جاهداً على الدوام إيجاد الطرق الكفيلة لحفظها وضمان استقرارها، وبما أن المشرع يعتبر المسئول الأول عن السن القوانين التي تنظم جميع مجالات الحيات فمن باب أولى أن يضع التشريعات الملائمة لحفظ الملكية العقاري، وفي هذا الإطار لا يمكننا عدم الإشارة إلى نظام الشهر العقاري الذي تتبعه الجزائر في حفظ العقارات وما يتبعها من حقوق عينية، والذي يعتبر المسح العقاري من أهم الأسس التي يقوم عليها هذا النظام، والمتأمل إلى النصوص القانونية المنظمة للحفظ العقاري في الجزائر سواء الأمر رقم 75-74 المتعلق بعمليات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، أو المرسوم رقم 76-62 المتعلق بعمليات المسح العام للأراضي، والرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يجدها تحتوي العديد من الآجال والمدد القانونية المنظمة لكافة مراحل الحفظ العقاري.

وفي خضم كل ما سبق ذكره من إجراءات قانونية أراد المشرع الجزائري من خلالها إحاطة الملكية العقارية الخاصة بمنظومة قانونية تعالج كافة الوضعيات التي قد تطرأ على العقار وتتسبب في ضياعه أو قد تؤدي إلى التعدي على حق مالكه بأية طريقة كانت، وهنا تبرز أهمية احترام الآجال القانونية المحددة بموجب النصوص التشريعية أو التنظيمية في نظام الحفظ العقاري لما لها من أهمية في حفظ الحقوق، إذ يمكن أن يؤدي إهمال تاريخ محدد لتقديم اعتراض أو الإدلاء بوثائق وسندات لها علاقة بإجراء معين، المساس بوضعيات قانونية كانت موجودة وتغيير في المراكز القانونية، إلى جانب أنه لا بد من احترام الآجال في التواريخ المحددة حسب كل حالة نظراً لطبيعة الإجراء، إذ يجب احترامها كلها إذا تعددت نظراً لارتباطها، فعدم التقيد بموعد وحيد قد ينجم عنه الإغفاء من المدد الأخرى لارتباطها الوثيق ببعضها، ولا يتبقى في هذه الحالة إلا الالتزام بآجال أخرى من أجل استرداد ما تم فقده من حقوق أو صفة قانونية.

وإذا ما تأملنا جميع مراحل الحفظ العقاري نجد نوعين من المواعيد التي تبرز والمتمثلة في الآجال المرتبطة بالإجراءات الميدانية خاصة عمليات المسح العقاري والتحقيق العقاري، إلى جانب الآجال المتعلقة بالمرحلة الإدارية للحفظ العقاري على مستوى المحافظة العقارية والتي هي الأخرى تحتوي على صنفين من الآجال، آجال التقييم العقاري وآجال الشهر بالنسبة للوثائق التي تستلزم عملية الإشهار بالمحافظة العقارية.

وما تدخل المشرع بسن هذه المدد القانونية إلا لضبط جميع الإجراءات الرامية إلى ضمان استقرار المعاملات العقارية، وانطلاقاً مما سبق التطرق إليه يمكن أن نطرح التساؤلات التالية:

فيما يتمثل موقع نظام المدد والمواعيد المحددة في قوانين المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري في حفظ الأملاك العقارية؟ وما هي أبرز الآجال الواردة في مراحل الحفظ العقاري؟ وما هي الآثار المترتبة على الأخذ بنظام الآجال والمواعيد القانونية في عملية حفظ الملكية العقارية؟ وللإجابة على الفرضيات المذكورة اقترحنا الخطة البينة أدناه:

المبحث الأول: الآجال القانونية المحددة أثناء مرحلة المسح العقاري

ربط المشرع الجزائري عمليات المسح العام للأراضي بمجموعة من المواعيد والآجال، حرصاً منه لضمان سرية هذه العمليات في إطار قانوني ومجال زمني معين، كون الأجل هو الحيز الزمني الذي يضعه المشرع من أجل القيام بإجراءات معينة خلال سريان هذه الفترة الزمنية، وإذا تمت هذه الإجراءات بعد فوات المدة المحدد يعتبر الحق في مباشرتها قد سقط، وهنا تكمن أهمية مؤسسة المدد والآجال التي تلعب دوراً أساسياً في إتمام عمليات المسح وتطهير الأملاك العقارية بشكل قانوني وشرعي دون المساس بأي حق.

المطلب الأول: الآجال المتعلقة بعمليات المسح العام للأراضي

تعتبر مرحلة المسح العام للأراضي الانطلاقة الفعلية في تجسيد نظام الشهر العيني كأسلوب لحفظ الأملاك العقارية، وبغية تجسيد هذه المرحلة في إطار قانوني وتنظيمي يضمن التطبيق السليم لنظام الشهر العيني، ربط المشرع الجزائري جميع مراحل عمليات المسح العام للأراضي بآجال محددة من خلال النصوص التشريعية المتعلقة بالمسح سواء تعلق الأمر بالحلة التحضيرية للمسح العقاري أو المرحلة الميدانية.

الفرع الأول: الآجال المتعلقة بالمرحلة التحضيرية لعمليات المسح العقاري

باستقراء نصوص المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام،¹ نلاحظ بأن المشرع قد ربط كافة مراحل المسح العقاري بمواعيد محددة، إذ نجد بأن المادة الثانية من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، تؤكد على ضرورة إبراز تاريخ افتتاح عمليات المسح

في قرار الوالي الصادر للإعلان عن انطلاقها، وهذا من أجل تحديد التاريخ الفعلي للشروع في المسح العقاري بعد مدة شهر واحد (30 يوم) على الأكثر يبدأ سريانه من تاريخ نشر قرار افتتاح عمليات المسح في الجريدة الرسمية وفي مجموع القرارات الإدارية للولاية المعنية بعمليات المسح والجرائد اليومية الوطنية، ويرتبط محتوى المادة 03 بالمادة السابقة إذ ألزمت إعلام الجمهور بهذه العمليات في أجل خمسة عشر يوما قبل افتتاح عمليات المسح عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة، من أجل عدم الشروع في عمليات المسح ضمن جو من السرية والكتمان وتمكين المواطنين من العلم بما يوافق مبادئ نظام الشهر العيني خاصة مبدأ العلنية.

وتبرز أهمية هذه الآجال في تحقيق علم المواطنين ممن يعينهم الأمر بشكل مباشر أو غير مباشر، للتواجد بجوار ممتلكاتهم العقارية والتحقق من وضع الحدود القانونية لعقاراتهم والمساهمة في التثبت من هوية شاغل العقار إذا لم يتواجد في المكان أثناء مرور فرق المسح، وعدم الاختفاء لتجنب تسجيل العقار باسم مجهول رغم وجود مالك أو حائز شرعي له في الواقع.

الفرع الثاني: الآجال المتعلقة بالمرحلة الميدانية لعمليات المسح العام للأراضي

بعد نشر القرار الولائي تقوم مصالح مسح الأراضي بلصق إعلانات بدء عملية المسح العقاري موجهة إلى المالكين العموميين والخواص، لتمكينهم من المشاركة في إثبات ملكياتهم أو حيازتهم للعقارات محل عمليات المسح ويتم إعداد بطاقة التحقيق العقاري بحضورهم، وذلك بعد التأكد من سندات إثبات الملكية أو الحيازة والتي أقرتها التشريعات المعمول بها في مجال إثبات الملكية بصفة عامة،² والتي من أمثلتها نجد:

أولاً: وثائق الملكية المحررة تنفيذا للقوانين المتعلقة بالتشريع العقاري والمسلمة من طرف إدارة أملاك الدولة، والعقود الإدارية التي تتضمن إنشاء أو نقل أو إثبات أو تعديل ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية والمحررة من طرف موظفين عموميين.

ثانياً: الأحكام والقرارات القضائية التي تقرر إنشاء أو نقل أو إثبات أو تعديل ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية صادرة من طرف قضاة والحائزة لقوة الأمر المقضي فيه.

ثالثاً: العقود المتعلقة بإنشاء أو نقل أو إثبات أو تعديل ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية والمحررة من طرف موظفين قضائيين والخاضعة للإشهار.

المطلب الثاني: الآجال المحددة بعد الانتهاء من عمليات المسح العام للأراضي

بعد الانتهاء من عمليات المسح تقوم فرق المسح بإيداع كافة المحاضر والوثائق التي تم جمعها خلال قيامهم بالمعاينة الميدانية للممتلكات العقارية، على مستوى مقر البلدية محل عمليات المسح مدة شهر

كامل (30 يوم) لتمكين الجمهور من الإطلاع على نتائج عمليات المسح العقاري وتعد نفس المدة فترة لاستقبال الشكاوى والاعتراضات على مضمون وثائق المسح.³

الفرع الأول: إيداع وثائق المسح بمقر بلدية العقارات المسوحة

بعد إتمام جميع التحقيقات التي تخص القسم أو الأقسام المعنية بعمليات المسح العقاري، تجتمع فرقة مسح الأراضي لإعداد وثائق المسح وتنظيمها مع تسجيل جميع الاعتراضات المقدمة وتهيئة الملفات لطرحها على اللجنة البلدية لمسح الأراضي لدراستها والبت فيها، وذلك بعد إيداع وثائق المسح بمقر البلدية المعنية للإطلاع عليها مدة شهر كامل، وتقوم اللجنة التي يرأسها قاض تابع لاختصاص المجلس القضائي الذي يقع العقار في دائرته الإقليمية وتضم أعضاء من مختلف المصالح كمصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري والضرائب وممثل عن الموثقين وغيرهم، وللجنة الحق في استدعاء أي شخص ترى في حضوره ضرورة وتصدر قراراتها بأغلبية الأصوات، ويجب أن يكون على الأقل ثلث (3/1) أعضائها حاضرين، وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس وتنفذ قراراتها بموجب مقرر من الوالي تطبيقاً لمحتوى المادتين 8 و9 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم.⁴

وتتمثل أهمية الأجل المحدد لرفع شكاوى على مضمون نتائج عمليات المسح في التمكن من إصلاح الوضع القانوني لأصل الملكية العقارية قبل إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية والشروع في الترقيم العقاري، ويجب أن يلتزم من تم المساس بحقوقه بالمواعيد المحددة لحماية لحقوقهم من الضياع إن وجدت حقاً لذا يجب تقديم احتجاج مع توضيح موضوع الطلب وسبب التدخل،⁵ ولا يقبل أي تعرض بعد انتهاء هذه المدة، وفي هذه الحالة بالإمكان تقديم الاعتراضات والاحتجاجات لدى مصالح مسح الأراضي عند قيامها بالتحقيقات الميدانية، أو لدى لجنة مسح الأراضي التي يرأسها قاض وتتكون من كافة المصالح المعنية في مدة شهر واحد القانونية.

الفرع الثاني: معالجة لجنة المسح للاحتجاجات على نتائج عمليات المسح العام للأراضي

وجب تقديم كافة الاعتراضات المقدمة أثناء سير الأجل (مدة شهر) إلى لجنة مسح الأراضي من أجل الإطلاع على كافة الشكاوى ومحاولة إيجاد الحلول لانشغالات المواطنين المعروضة، والتدخل لإيجاد حل للخصومة بين الأطراف أي الجيران إذا كانت محل الشكاوى تتعلق بتعيين الحدود وفقاً لمقتضيات نص المادة 12 من المرسوم رقم 76-62 المعدل والمتمم، فإذا تمكنت لجنة المسح من الوصول إلى حل هنا تنهي الخصومة ويتم تحرير محضر بذلك ليكون حجة على الأطراف، ولهذا المحضر حجية لا يمكن نفيها إلا بالطعن فيه بالتزوير.

أما إذا لم تتمكن لجنة المسح من التوفيق بين المتخاصمين خاصة إذا كان المالك المجاور أو الغير يطالب بجزء كبير من العقار، يتم وضع حدود مؤقتة للأمالك المتنازع حولها وفق الانتفاع الفعلي الذي

عابنه أعضاء لجنة المسح، وفي هذا الخصوص حددت المادة 13 من نفس المرسوم المذكور سابقا مدة ثلاثة (3) أشهر من أجل الوصول إلى اتفاق بين المتنازعين حول حدودهم، أما وديا أو باللجوء المحكمة المختصة أثناء المدة السابقة الذكر، وبعد انقضاء أجل ثلاثة (3) أشهر التثبيت المؤقت للحدود يصبح نهائيا، والوسيلة المتبقية لأصحاب الحقوق المدعى بها إلا مواصلة المطالبة بحقوقه خاصة إذا تعلق الأمر بغلط مادي⁶ أو المالك الذي يجوز على سند معترف به قانونا.⁷

بعد دراسة الاعتراضات والاحتجاجات والبت فيها وإعداد محضر للمداولات وتوقيعه من طرف رئيس لجنة المسح تعتبر الوثائق المساحية مطابقة للوضعية الحالية للملكيات، وتعطى مهلة ثلاثة (3) أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم، أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة نوعيا وإقليميا، وبعد فوات الآجال فإن الحدود الموضوعة مؤقتا تصبح نهائية وتضبط وثائق المسح لإيداع نسخة منها بالمحافظة العقارية لمباشرة الترقيم العقاري وإعداد الدفاتر العقارية.⁸

وعند عدم تقديم الاعتراضات أو الاحتجاجات لدى مصالح مسح الأراضي في مدة التحقيقات الميدانية، أو لدى لجنة مسح الأراضي ضمن الآجال القانونية، بإمكان من له مصلحة إيداع اعتراضه على مستوى المحافظة العقارية وفي الآجال القانونية للترقيم العقاري المؤقت بعد إيداع وثائق المسح على مستواها.

المبحث الثاني: الآجال القانونية الملزمة بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية

بمجرد الانتهاء من عمليات المسح العقاري يتم إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا حتى يتمكن المحافظ العقاري من مباشرة مهامه والقيام بالإجراءات الأولية لإعداد السجل العقاري بناء على محتوى وثائق المسح المطابقة للوضعية القانونية للعقارات المسوحة، وبمناسبة عملية الإيداع على مستوى المحافظة العقارية يقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر تسلم الوثائق وفقا لمقتضيات المادة 08 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم⁹ ويعتبر تاريخ هذا المحضر الانطلاقة الرسمية لبدء في المواعيد المتعلقة بالتروقيم العقاري والقيود في السجل العقاري.

المطلب الأول: آجال إشهار محضر إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية

بعد انتهاء عمليات المسح العام للأراضي التي تعتبر مرحلة تقنية بحتة، تبدأ المرحلة الثانية وهي ذات طابع إداري يتولاها المحافظ العقاري، تتمثل في مقارنة المعلومات التي وقف عليها فرق المسح مع الوثائق المقدمة من طرف ملاك العقارات المسوحة، لكي يتم في الأخير إنشاء بطاقة عقارية لكل عقار ممسوح على مستوى المحافظة العقارية المختصة تشكل في مجموعها السجل العقاري.

وبالتالي ألزم المشرع الجزائري كل مالك أو حائز أن يتقدم للمحافظة العقارية خلال مدة أربعة (4) أشهر مرفقا بجدول تسلمه المحافظة العقارية نموذجاً منه يتم ملئه وفقاً للبيانات الموضحة فيه، ومدعماً بكافة السندات والعقود التي تثبت أصل الملكية والمالك أو الحائز الحالي للعقار.

المطلب الثاني: آجال الاعتراض على التقييم العقاري والآثار المترتبة على ذلك

أحاط المشرع الجزائري مرحلة التقييم المؤقت بمجموعة من المدد والآجال المتعلقة باستقبال المعارضين وأصحاب الحقوق لتقدم ما يثبت صحة ادعاءاتهم، ولضمان حقوق الغير يلزم بفتح سجل بالمحافظة العقارية خاص باستقبال الاحتجاجات، وعلى المحافظ العقاري أن يولي أهمية بالغة لآجال قبول المعارضات والشكاوى التي تسري أثناء فترة التقييم العقاري قبل أن يصبح نهائياً، وفي هذه الحالة لا يبقى للمتعرض إلا اللجوء إلى الجهات القضائية المعنية، وما يجدر قوله في هذا الإطار أن الآجال التي منحها المشرع أثناء مرحلة المسح والمحددة بمدة شهر (30 يوم) أثناء إيداع وثائق المسح بمقر البلدية التي تجري على مستواها عمليات المسح العقاري لاستقبال الشكاوى والاعتراض على نتائج العمليات الميدانية لفرق المسح لم تكفي للإحاطة بكافة الوضعيات القانونية التي يمكن أن تقوم في تلك المرحلة.

الفرع الأول: الآجال المتعلقة بمرحلة الاعتراض على محتوى التقييم المؤقت

في إطار عملية التقييم العقاري اللاحقة لإيداع وثائق المسح بالمحافظات العقارية والتي تتم وفقاً لأحكام المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم المؤرخ في 25/03/1976، وقصد الحفاظ على الملكية العقارية والتكفل الجيد بالاعتراضات الواردة على التقييمات العقارية المؤقتة والتي نصت عليها المواد 13 و 14 من المرسوم السالف الذكر¹² والمقدرة إما بأربعة (4) أشهر بالنسبة للملاك الذين يثبتون حيازتهم وفقاً للشروط المحددة في القانون المدني الجزائري¹³ أو بستين بالنسبة للملاك الظاهريين الذين لا سندات لهم.

هذه الأصناف من الملكيات المرقمة ترقمها مؤقتاً هي التي يمكن الاعتراض على ترقيمها لدى المحافظة العقارية وفي حالت الاعتراض أو الاحتجاج فإن العملية تتم وفقاً لأحكام نص المادة 15 من المرسوم رقم 76-63 وفقاً للإجراءات التالية:

أولاً: تقديم عريضة الاحتجاج

على أي شخص يعترض على محتوى التقييم المؤقت أن يقدم إما عريضة أو طلب احتجاج. بموجب رسالة موصى عليها للمحافظ العقاري المختص إقليمياً، وإلى الطرف المعارض عليه على أن يسجل الاعتراض في سجل خاص معد خصيصاً لهذا الغرض في المحافظة العقارية مع ضرورة إبلاغ الطرف المعارض عليه، وعلى المعارض أن يوضح في عريضة الاحتجاج مراجع المسح الخاصة بالعقار كتحديد القسم ومجموعة الملكية والمساحة، إضافة إلى تحديد المالك المسجل ضمن وثائق المسح وتحديد هويته

وعنوانه حتى يمكن استدعائه، وعلى المحافظ العقاري أن يسجل الاعتراض في السجل الخاص بذلك ويوجه استدعاء إلى الأطراف قصد حضور جلسة محاولة الصلح.

ثانيا: محاولة الصلح

يتولى المحافظ العقاري رئاسة جلسة الصلح بحضور الأطراف من المعارض والمستفيد من الترقيم المؤقت، والتي يمكن أن تسفر على أحد الاحتمالات التالية:

النتيجة الأولى:

إذا تم الوصول إلى اتفاق بين الأطراف على أن الوقائع المثارة في الاحتجاج تعكس فعلا الوضع القانوني للعقارات المعنية بالترقيم، يحرر المحافظ العقاري محضرا بذلك ترقم الأملاك على أساسه وتكون لهذا المحضر قوة الإلزام الخاص، ويتم الإشهار في السجل العقاري بناء على ذلك إذا لم يتم تغيير للعناصر المستسقة من وثائق المسح العقاري.

عندما تكون نتيجة المصالحة تحتوي على تغيير للمعلومات الواردة في وثائق المسح لابد أن يقوم المحافظ العقاري بتزويد مصالح مسح الأراضي بنسخة من محضر المصالحة.

النتيجة الثانية:

إذا لم يتمكن المحافظ العقاري من التوصل إلى صلح بين الأطراف المعارضة على محتوى الترقيم العقاري، يحرر محضر بعدم الصلح ويبلغ إلى الأطراف، هذا مع تنبيه المعارض أنه عليه اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة خلال أجل ستة (6) أشهر من تاريخ تبليغه. بمحضر عدم الصلح وذلك تحت طائلة رفض الدعوى مع وجوب احترام مقتضيات المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم، فيما يخص ضرورة شهر العريضة الافتتاحية من أجل تعليق آجال الترقيم العقاري إلى غاية النظر في موضوع الدعوى وصدور حكم حائز لقوة الشيء المقضي فيه.

وفي حالة عدم الاعتراض أو الاحتجاج واستفاء الآجال المحددة بالمادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، فإن المحافظ العقاري ملزم بترقيم العقارات بصفة نهائية بعد انتهاء الآجال القانونية لذلك وتسليم الدفتر العقاري الذي يعد سند الملكية للمسجلين بوثائق المسح المودعة على مستوى المحافظة العقارية، وبالتالي لا يمكن إعادة النظر في الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء طبقا لمحتوى نص المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم.

وهنا تبرز أهمية احترام الآجال القانونية في هذه المرحلة هو الضبط السليم للبطاقة العينية التي تفتح بمناسبة البدء في عمليات الترقيم العقاري قبل استكمال تأسيس السجل العقاري، فتصبح جميع المعلومات المقيدة فيه تعكس الوضعية الحقيقية والقانونية للعقار المسوح. مما يضمن عدم الطعن في صحة المعلومات

الواردة فيه أو في دفتر العقاري الذي يتم إعداده وفقا للمعلومات الواردة في البطاقة العقارية الخاصة بالعقار.

الفروع الثاني: كيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح والآجال المتعلقة بها

يجد المحافظ العقاري صعوبات في كيفية التعامل مع الوضعيات الناتجة عن غياب أحد أطراف جلسة الصلح سواء تعلق الأمر بالمعارض¹⁴ أو المعارض ضده¹⁵، التي لم يتطرق إليها المشرع الجزائري ضمن أحكام المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم، ولتجنب تعسف المحافظ العقاري بلجوءه مباشرة إلى إعداد محضر عدم الصلح ومماطلته في تحديد جلسة الصلح الثانية، إذ في بعض الأحيان تفوق المدة أكثر من سنة من تاريخ تقديم الاعتراض الأمر الذي دعا بالمديرية العامة للأموال الوطنية إلى إصدار التعليم رقم 7285¹⁶ المؤرخة في 2014/07/15 التي تطرقت إلى هذه الوضعية وتحديد الآجال النظامية للتكفل بها.

أولاً: حالة غياب المعارض عن حضور جلسة الصلح

بعد تحديد تاريخ جلسة الصلح والتي تكون خلال ثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ تقديم الاعتراض عن الترقيم العقاري المؤقت، ويلاحظ المحافظ العقاري غياب المعارض وحضور المعارض ضده، في هذه الحالة يتعين على المحافظ تخصيص جلسة صلح ثانية على ألا يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر (30 يوم) واحد بعد إرسال الاستدعاء إلى كلا الطرفين، وإذا تم تسجيل غياب المعارض أثناء جلسة الصلح الثانية، يقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر عدم جدوى جلسة الصلح، ومن ثمة يعتبر الاعتراض بدون أثر مع إخطار المعارض بذلك.

ثانياً: حالة غياب المعارض ضده عن حضور جلسة الصلح

إذا لاحظ المحافظ العقاري حضور المعارض وغياب المعارض ضده عن حضور جلسة الصلح، في هذه الحالة يتعين على المحافظ تخصيص جلسة صلح ثانية على أن لا يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر (30 يوم) واحد بعد إرسال الاستدعاء إلى كلا الطرفين، وإذا لم يحضر المعارض ضده لجلسة الصلح الثانية يتعين على المحافظ العقاري إعداد محضر عدم الصلح، مع احترام الإجراءات النظامية الساري العمل بها في هذه الحالة خاصة المحددة ضمن نص المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم،¹⁷ وفي كلا الحالتين وبعد محاولة الصلح الثانية لا بد أن يتم إبلاغ الأطراف بنتائج محاولة الصلح.

خاتمة:

يمكن القول بأنه إذا تم احترام جميع المواعيد والآجال المحددة في النصوص المنظمة لعملية الحفظ العقاري خاصة تلك المتعلقة بعمليات المسح والترقيم العقاري، لتجنبنا العديد من المنازعات القضائية التي يمكن أن تثور لاحقاً، وبالتالي نجد بأن المشرع قد استعمل مؤسسة الآجال المرتبطة بعمليات حفظ الملكية العقارية كنظام وقائي للحد من النزاعات العقارية التي تمس مصداقية نظام السجل العقاري الذي يعتمد على مبدأ العلنية والحجية المطلقة للمعلومة المدونة فيه المستندة لعمليات المسح العام للأراضي.

- ¹ المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 30 لسنة 1976.
- ² بن عيسى عبد الرحمن: التعريف بعملية مسح الأراضي والترقيم العقاري، مداخلة ملقاة في اليوم الدراسي حول: الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدينة، 2013، ص 5 و 6.
- ³ المادة 11 من المرسوم رقم 76-62.
- ⁴ بن عيسى عبد الرحمن: المرجع السابق، ص 6.
- ⁵ التعليم رقم 16، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، بتاريخ 24 مايو 1998، والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.
- ⁶ يقصد بالغلط المادي هنا هو ذلك الغلط الذي يؤدي إلى تغيير شكل العقار أو مساحته أو حدوده أثناء عملية التحديد ووضع الحدود التي تقوم بها لجنة المسح، ويجوز تصحيح هذا الغلط بناء على طلب ذوي الشأن ويجب أن تصحح وثائق المسح بناء على ذلك وإذا تم إيداعها بالمحافظة العقارية وجب تصحيح البطاقة العقارية بناء على المستندات التي طرأت على الوحدة العقارية المسوحة.
- ⁷ هنا يتعلق الأمر بالعقار الذي يكون سبق أن تم شهر سند ملكيته قبل الشروع في عمليات المسح العقاري وبالتالي له ما يؤكد صحة حدوده الثابتة بأصل الملكية المشهر على مستوى المحافظة العقارية.
- ⁸ بن عيسى عبد الرحمن: المرجع السابق، ص 6.
- ⁹ المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30 لسنة 1976.
- ¹⁰ القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 78 لسنة 2014.
- ¹¹ بن عمار زهرة: دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العيني ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2010/2011، ص 108.
- ¹² انظر المواد 13 و 14 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم.
- ¹³ انظر المادة 823 وما يليها من رقم الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 20 يونيو 1975، الجريدة الرسمية عدد 31، المؤرخة في 13 مايو 1975.
- ¹⁴ المعارض: هو الشخص الذي يقوم بالاعتراض على عملية الترقيم العقاري المؤقت المنفذة من طرف المحافظ العقاري والمقدرة بأربعة أشهر أو سنتين.
- ¹⁵ المعارض ضده: هو الشخص الذي استفاد من الترقيم العقاري المؤقت.
- ¹⁶ التعليم رقم 7285 المؤرخة في 15/07/2014، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بكيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده عن جلسة الصلح.
- ¹⁷ انظر المادة 15 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم.