

مجلة العلوم القانونية والاجتماعية

Journal of legal and social studies

Issn: 2507-7333

Eissn: 2676-1742

فاعلية التحقيق العقاري في اثبات الملكية العقارية الخاصة

Effectiveness of real estate investigation in establishing private

بعيرة آمال¹، خليفة سمير²

¹ كلية الحقوق جامعة برج بوعريرج، (الجزائر)، Amel.baira@univ-bba.dz، مخبر

العدالة السيبرانية

² كلية الحقوق جامعة برج بوعريرج، (الجزائر)، khalfa.samir@univ-bba.dz، مخبر

العدالة السيبرانية

تاريخ النشر: 2025/03/01

تاريخ القبول: 2025/01/01

تاريخ ارسال المقال: 2024/12/05

*المؤلف المرسل

الملخص:

استحدث المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس لجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، اجراء هام يهدف من وراءه إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة من خلال تمكين الأشخاص من عقود ملكية عن طريق أدوات واجراءات قانونية بسيطة جاء بها المشرع من خلال الأمر السالف الذكر ليحتوي على حلول موازية لفشل آلية عقد الشهرة بتغطية النقائص و الآثار السلبية التي خلفها العمل بهذا الأخير؛ الأمر الذي دفع بتعجيل استراتيجية التحقيق العقاري لتدارك السلبيات والوصول إلى حلول لمشاكل إثبات الملكية العقارية الخاصة.

الكلمات المفتاحية: الملكية العقارية ; تطهير الملكية; معاينة ; سندات الملكية.

Abstract :

By Act No. 07-02 establishing the right to real property and the delivery of title through a real estate investigation, the Algerian legislature introduced the right to property ownership and the delivery of title deeds through a real estate investigation. an important measure aimed at cleansing private property by enabling persons to enter into property contracts through simple legal instruments and procedures introduced by the legislator through the above-mentioned ordinance to contain parallel solutions to the failure of the famous contract mechanism to cover the shortcomings and negative effects of the latter's operation; This prompted the acceleration of the real estate investigation strategy to remedy the shortcomings and to find solutions to the problems of establishing private real estate ownership.

Keywords: Real estate investigation ; real estate property ; property cleansing; preview ; title deeds.

مقدمة:

انصب اهتمام العديد من التشريعات بالعقار كونه ركيزة ودعامة اقتصادية، اجتماعية ذلك لما له دور بارز في مجال السياسة التنموية في الدول فهو أساس الاستقرار والتعامل بين المجتمع البشري وكذا مصدر لصراعاتهم المثمرة؛ لما للملكية العقارية من أبعاد اجتماعية ، نظرا لانشغال الأفراد بحياتهم و اكتسابها.

وعليه نجد معظم الدول تعمل جاهدة إلى خلق الحيز القانوني الذي يضبط المجال العقاري وارساء قواعد حمايته، الأمر الذي انطبق على الجزائر أيضا التي حظيت بوضع نظم قانونية تخضع إلى التحيين المستمر.

ونظرا وللوضعية العقارية المعقدة التي تشهدها البيئة التشريعية جراء ما مرت به الجزائر خلال فترات الاحتلال الفرنسي التي كانت تسود فيها عمليات تجريد الجزائريين من أراضيهم وممتلكاتهم التي كان يهدف من وراءها إلى ضم الملكية العقارية الجزائرية بصورة عامة في ظل القوانين الفرنسية.

الأمر الذي بعث بالمشروع الجزائري إلى الاسراع في وضع ترسانة قانونية لنخطي حالة اللا أمن العقاري بخلق آليات جديدة يبتغى منها تطهير الملكية وتسوية الوضعية العقارية من خلال سن العديد من القوانين والمراسيم التي أهمها الأمر 74-75 المتضمن اعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل التجاري الذي يعد الخطوة الأولى التي سعى من وراءها التشريع العقاري إلى محاولة تطهير الملكية العقارية، إلا أن المشروع الجزائري تدارك بطئ هاتين الآليتين في نتائجها نظرا لقلّة الامكانيات المادية والبشرية المتطلبة في إنجازها فأصدر الأمر 83-352 المتعلق بعقد الشهرة ثم تلاه المرسوم 91-254 المتعلق بشهادة الحياة.

ومن هذا المنظور جاءت المبادرة التشريعية أيضا بصدر القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس اجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري وقد حددت تطبيقات تطبيق اجراء التحقيق العقاري عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

وحسنا فعل المشروع الجزائري بخطوة سن القانون رقم 07-02 الذي جاء تغطية منه لثغرات ونقائص عقد الشهرة كونها تعد خطوة فعالة وإيجابية من خلال وضع آليات وقواعد قانونية تكفل حق الجزائري في الملكية العقارية علاوة على ذلك تطهير الوضعية العقارية وفقا للإجراءات خاصة ومحددة.

و على اثر ذلك نطرح الاشكال الآتي:

- ما مدى تجسيد اجراء التحقيق العقاري لدوره الفعال في اثبات الملكية العقارية الخاصة وفقا للقانون الجزائري؟.

ولفحص هذه الاشكالية تم هندسة الخطة الموالية:

للـ المبحث الأول: التحقيق العقاري: مقارنة مفاهيمية

للـ المبحث الثاني: التحقيق العقاري آلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة

المبحث الأول: التحقيق العقاري: مقارنة مفاهيمية

تعتبر لنظام المسح العام للأراضي والتأخر الذي شهده العمل بهذا النظام؛ حاول المشرع الجزائري ابتكار تقنية جديدة تعمل بشكل موازي لعملية المسح العام تمثلت في إجراء التحقيق العقاري في خضام القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري الذي جاء بالاعتراف للحائز بالملكية العقارية من جهة وتمكينه من الحصول على سند لحماية حقه في هذه الملكية من جهة مغايرة.

المطلب الأول: مقدمة في نظم التحقيق العقاري

للإحاطة بجميع جوانب هذا العنصر ارتأينا تقسيمه إلى الآتي:

الفرع الأول: مفهوم آلية التحقيق العقاري:

لم يقر المشرع الجزائري تعريفا صريحا لإجراء التحقيق العقاري ضمن الأمر رقم 07-02 المتضمن إجراء معانة الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري¹، إلا أنه قد اكتفى بتحديد شروطه و إجراءاته، وكذا الإشارة إليه وفقا للمرسوم التطبيقي له 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية².

أولا: تعريف إجراء التحقيق العقاري

تعددت التعريفات الفقهية المحددة لإجراء التحقيق العقاري والتي نوجزها في الآتي:

- يعد تحقيقا عقاريا كل فعلا متمثل في البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع؛ حيث يتعلق الأمر بمباشرة البحوث و البحث عما يمكن استكشافه³.
- هو عبارة عن بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة، المتمثلة في إجراء فحوصات وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع والأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء⁴.
- كما يعرفه البعض بأنه مجموعة من الإجراءات التي تتخذها السلطة الإدارية بناء على طلب شخص طبيعي أو معنوي تتضمن أعمالا ميدانية بغرض التثبيت من صحة الملكية المؤسسة على حيازة قانونية⁵.
- كما أن التحقيق العقاري ما هو إلا إجراء يهدف من ورائه إلى معانة حق الملكية، من أجل إثبات حق من الحقوق العقارية، أو توضيح وضع من الأوضاع، كما هو عبارة عن أداة قانونية استحدثها المشرع الجزائري كوسيلة جديدة لتطهير الوضعية العقارية في الدولة.

وبناء لما سبق ذكره فإنه بإمكاننا استخلاص تعريفا جامعاً لإجراء التحقيق العقاري بكونه: "هو عبارة عن مجموعة من الإجراءات المباشرة من قبل الإدارة المختصة ممثلة في مديرية الحفظ العقاري بناء على طلب شخص طبيعي أو اعتباري تلتخص في البحث عن كل العناصر والمعلومات والتصريحات والوثائق الضرورية قصد تحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها على مستوى المصالح المختصة.

ثانيا: خصوصية إجراء التحقيق العقاري

يستوجب معرفة خصوصية إجراء التحقيق العقاري في المثول عند أهم عنصرين كما هو موضح:

1. خصائص التحقيق العقاري:

- من خلال استقراءنا لأحكام قانون التحقيق العقاري نجد أن هذه الآلية تتسم بالعديد من الخصائص نوجزها كالتالي:
- تدخل مديرية الحفظ العقاري لضمان معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.
- أن القانون رقم 07-02 يطبق على العقارات التي لها سند ملكية والمحرة قبل 01 مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية أي أنها افتقدت لحداثتها⁶.
- يضمن ذات القانون تفعيل إجراءات ميدانية يقوم بها المحقق العقاري تحت رقابة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً.
- يكون تسليم سندات الملكية التي تعد بطريقة التحقيق العقاري من قبل مدير الحفظ العقاري⁷.
- عرف تطبيق آلية التحقيق العقاري بإجراءات إدارية سابقة للإجراءات الميدانية التي من شأنها تزويد العقار بوصف كامل محل التحقيق.

2. تمييز التحقيق العقاري عما يشابهه:

بخلاف آلية التحقيق العقاري يظهر في سبيل تطهير الملكية العقارية العديد من الآليات المشابهة؛ إلا أن لكل آلية هيئات مكلفة بإعدادها، وإجراءات خاصة بها، وعليه سنقوم بفك الغموض عن ما يلي:

أ- التحقيق العقاري وعقد الشهرة:

يعد عقد الشهرة محرر رسمي يتم على يد الموثق طبقاً لأشكال قانونية و في حدود سلطته و اختصاصه يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد⁸؛ وعلى هذا الأساس فإن كلا من التحقيق العقاري و عقد الشهرة يتم في المناطق الغير ممسوحة بناءً على تلقي التصريحات من المعني و يترتب على كليهما اعداد سند للملكية، إلا أنهما يختلفان في كون أن عقد الشهرة يعد ويسلم من طرف الموثق أما سند الملكية في إطار التحقيق العقاري يسلم من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري، ضف إلى ذلك فإن في عقد الشهرة يعتمد الموثق في إثبات الملكية على تصريحات صاحب الطلب فقط دون القيام بالمعاينة الميدانية للعقار موضوع التسوية وهو ما يعاب على هذا القانون اما بالنسبة للتحقيق العقاري فإن المحقق العقاري يقوم بالانتقال لمعاينة العقار موضوع التحقيق وعلى هذا الأساس يتم إثبات ملكية الشخص المعني بالتحقيق.

كما أن الاختلاف بينهما من حيث الإطار الذي يمنحان فيه، فعقد الشهرة يمنح في إطار الإجراء الفردي أما سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري يمنح في إطار الإجراءات الفردية و الجماعية المتعلقة بالتهيئة العقارية⁹.

ب- التحقيق العقاري والحيازة:

تعرف الحيازة بأنها: {وضع اليد على الشيء كما يعنى بها الاستيلاء بقصد التملك وتصرف الحائز في الشيء المحجوز بالسكن لنفسه أو الزرع أو الغرس أو الاستغلال أو البيع أو الهبة أو الصدقة أو الهدم أو البناء مما يتصرفه المالك في ملكه}¹⁰.

وعليه فإن الهدف من وراء هاذين الآليتين هو تطهير الملكية العقارية الخاصة ويتم تطبيق كلاهما ضمن العقارات التي لم يشملها المسح العام للأراضي.

إلا أن الاختلاف الجوهرى بينهما يكمن في كون أن التحقيق العقاري يتوج بسند ملكية أما شهادة الحياة تعد سند مؤقت ووسيلة للتملك في المستقبل وتسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، في حين يسلم سند الملكية في إطار التحقيق من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري.

ج- التحقيق العقاري والمسح العام للأراضي:

يعد اجراء المسح عملية تقنية تنفرد بها السلطات الإدارية، بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق.

وعليه من خلال التعريف يمكننا القول بأن كل من التحقيق العقاري و المسح العام للأراضي عملية تتولى اعدادها وتنفيذها مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، كما ينتج عنهما بعد تنفيذ الإجراءات المعمول بها تسليم سندات الملكية، إلا أننا نجد أنهما مرتبطان ارتباطاً يجعل منهما عملاً قانونياً واحداً من خلال النظر إلى زاوية إجراءات تنفيذها وكذا المتدخلين فيها.

وفي مقابل ذلك نرى بأن التحقيق العقاري اجراء اختياري في حين مسح الأراضي إجراء إجباري، بحيث يقوم هذا الأخير بتغطية آلية لكافة إقليم البلدية التي تم الشروع فيها بالمسح، أما التحقيق العقاري يفتح بناءً على طلب من المعني الراغب في هذا الإجراء.

الفرع الثاني: متطلبات التحقيق العقاري

وقوفاً منا عند هذا الجزء الجوهرى من البحث تطلب منا ذلك الإلمام بشروط اجراء التحقيق العقاري و الهيئات المخول لها تنفيذ واعداد هذه الآلية.

أولاً: شروط اجراء التحقيق العقاري

بالاستناد إلى نصوص المواد 02 و 04 من القانون رقم 07/02 نرى أن المشرع الجزائري استوجب جملة من الشروط يجب توفرها أثناء تقديم طلبات فتح التحقيق العقاري؛ بتخصيص جزء خاص بالعقار محل طلب المعاينة والتحقيق العقاري وطبيعته القانونية، في حين يتضمن الجزء الآخر شروط موضوعية تخص الحياة القانونية ومدتها. و من جانب آخر نجد أن المادة 03 من نفس القانون أوردها المشرع الجزائري بشكل استثناء حيث استبعد من تطبيق آلية التحقيق العقاري جميع الأملاك الوطنية بما فيها تلك الأراضي المسماة "عرش" والأملاك الوقفية الأمر الذي يحصر مجال تطبيق هذا الأجراء في العقارات ذات الملكية الخاصة.

1. شروط متعلقة بالعقار:

أ- عدم خضوع العقار لعملية المسح:

من أهم الشروط الواجب توافرها في العقار محل اجراء معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري؛ أن يتواجد العقار في بلدية لم يشملها المسح العام للأراضي ومفاد ذلك أن العقارات التي تتواجد في المناطق المسوحة لا تحتاج لإجراء هذه العملية حيث تثبت ملكيتها بمجرد انتهاء عملية المسح بموجب دفاتر عقارية؛ وتدعيماً لذلك ما نصت عليه المادة 02 الفقرة 01 من القانون رقم 07-02 وما جاء به المرسوم رقم 1352/83¹¹، المتعلق بعقد الشهرة بموجب المادة الأولى منه.

ب- ألا يكون للعقار سند أو سند ملكية محرر قبل 1961/03/01:

وهو ما يظهر جليا من خلال نص المادة 02 من القانون رقم 02-07¹²، السالف الذكر حيث ينصب التحقيق العقاري على العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية، وبالتالي يكون كل بيده سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية خارج تماما عن تطبيق هذا الاجراء.

واستكمالا لذلك اضاف المشرع الجزائري شرطا جديدا يتمثل في امكانية استفادة حاملي سندات الملكية قبل التاريخ المذكور سابقا الذي يعد بداية سريان نظام الشهر العقاري في الجزائر من ما يقرره هذا القانون 07-02 من قواعد وأحكام تتعلق بالتحقيق العقاري من خلال تطهير الملكية العقارية.

ج- وجوب تبعية العقار للأموال العقارية الخاصة:

بالرجوع إلى أحكام المادة 03 من القانون رقم 02/07¹³، نجد أنها توجب استثناء صريحا شمل الأملاك الوطنية الوقفية؛ ما يعني في مقابل ذلك أن آلية التحقيق العقاري تتطلب في العقار محل التحقيق أن ينصب على الأملاك العقارية الخاصة.

وبالبحث في محتوى نص المادة 23 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري¹⁴، نجد أنها قد صنفت الأملاك العقارية الخاصة إلى تلك الأملاك التي تعود ملكيتها للخواص والتي تخرج الدولة عن امتلاكها وهي الأملاك الوطنية، الأملاك الخواص أو الخاصة، الأملاك الوقفية.

2. شروط متعلقة بالحيازة:

بالخوض في أحكام القانون 02-07 نجد أن الاعتراف بالملكية العقارية تؤسس على الحيازة القانونية الصحيحة المؤدية للاكتساب أحقية العقار بموجب التقدم المكسب طبقا للقواعد العامة للحيازة.

وبالرجوع لأحكام الحيازة الواردة في القانون المدني؛ نجد أن الحيازة القانونية المؤدية إلى الاعتراف بالملكية تتطلب:

■ الحيازة العلنية.

■ الحيازة المستمرة من خلال ممارسة الانتفاع المنتظم باستمرارية.

■ الحيازة الواضحة؛ تلك التي لا يشوبها لبس.

إلى جانب ذلك يشترط في اكتساب ملكية العقار محل اجراء التحقيق بالتقدم المكسب أيا كان نوع التقدم وجوب استمرار الحيازة دون انقطاع لمدة حددها القانون 02-07 توافر 15 سنة للحيازة في حال التقدم الطويل المدى، وذلك بمراعاة أحكام التقدم القصير في الحيازة المقترنة بحسن النية والتي تستند بسند رسمي.

ثانيا: الاجراءات القانونية لسيروية عملية التحقيق العقاري

بموجب أحكام القانون رقم 02-07 المتضمن اجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، وضع المشرع الجزائري انطلاقا من المادة 04 منه العديد من الاجراءات المستوجب على طالبه الالتزام بمضمونها؛ وتفصيلا منا لذلك سنقوم بتقسيم هاته الاجراءات على النحو الموالي:

1. الاجراءات القانونية الأولية لسيروية التحقيق العقاري:

تمر الاجراءات الأولية بعدة مراحل بدءا بإيداع طلب فتح التحقيق العقاري أمام مديرية الحفظ العقاري الذي قد يكون بصفة فردية أو جماعية

تكملة لذلك تقوم مديرية الحفظ العقاري ممثلة في مديرها بدراسة الطلب وتعيين محقق عقاري لإتمام اجراءات سير عملية التحقيق.

أ- ايداع طلب فتح التحقيق العقاري:

من خلال دراسة المادة 06 من القانون رقم 07-02 السالف الذكر¹⁵، فإن عملية التحقيق العقاري تتم إما بصفة فردية بناء على طلب من المعني أو بصفة جماعية بموجب قرار يتخذه الوالي بمبادرة منه، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار انجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية.

ب- الاجراء الفردي لطلب التحقيق العقاري:

بحسب ما جاءت به الفقرة الأولى من المادة السادسة من القانون المعمول به فإنه يجوز فتح تحقيق عقاري بصفة فردية لكل شخص طبيعي في أي وقت؛ على أن يقدم طلب إلى مسؤول مصلحة الحفظ العقاري الولائي المختص على أن يتضمن مجموعة من البيانات¹⁶ محررا في استمارة نموذجية مع ارفاقه بمجموعة من الوثائق لزوما¹⁷.

يسلم بموجب ما تقدم ذكره وصل إيداع، على أن يتم النظر في الطلب وفحصه للتأكد من المركز القانوني لصاحب الطلب ما إن كان حائز فردي أو على الشيوع؛ وفي حال قبول الطلب يتم اتخاذ مقرر فتح تحقيق عقاري¹⁸ وتعيين محقق عقاري؛ ومقرر رفض الطلب في حال الرفض.

ج- الاجراء الجماعي لطلب التحقيق العقاري:

في إطار ما جاءت به الفقرة 02 من المادة 06 من القانون رقم 07-02 فإنه يجوز أن يقدم طلب فتح التحقيق العقاري بصفة جماعية؛ على أن يكون ذلك في إطار انجاز برامج البناء أو التهيئة العقارية الريفية أو الحضرية بمقتضى قرار من الوالي بمبادرة منه أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، بناء على اقتراح مشترك من مدير الحفظ العقاري ومدير المصالح الريفية أو مدير التعمير والبناء؛ وهو ما يخالف للتحقيق الفردي الملتزم بصفة فردية الذي يجوز تقديمه في أي وقت.

وعليه يتضمن هذا القرار تحديد للمنطقة أو المناطق المعنية بالتحقيق، كما يعين أجل 15 يوما على الأقل لإيداع الطلبات من قبل المعنيين بالعقارات التي تضمنها قرار الوالي لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري.

2. سير عملية التحقيق العقاري:

نص القانون 02/07 على أن يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول الحفظ العقاري الولائي، من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة¹⁹.

والواضح من هذا النص هو أن عملية التحقيق العقاري تكون بإشراف محقق عقاري برتبة مفتش أملاك الدولة يعين بموجب قرار إداري من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي المختص ولقد اوجب المشرع الجزائري توفر بعض الشروط في المكلف بالتحقيق العقاري منها الكفاءة العالية والخبرة والدراية القانونية للمسائل المتعلقة بالعقار²⁰.

وعليه فإن تبليغ المحقق العقاري بمقرر التحقيق يعد بمثابة انطلاقه في مهمته بعد جمع كافة الوثائق اللازمة والاطلاع عليها لينتهي ذلك بتحرير مقرر التقييم؛ حيث تمر هذه الاجراءات وفق المراحل التالية:

أ- مرحلة الأعمال التمهيديّة:

تعني هذه المرحلة التي تعد مرحلة في غاية الأهمية بالنسبة لعمل المحقق العقاري كونها تزوده بالأمثلة اللازمة لإدارة التحقيق العقاري في الميدان؛ حيث يعمل فيها على جمع المعلومات والوثائق القانونية و التقنية التي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق²¹.

ب- مرحلة المعاينة الميدانية:

إن ما يقرره المرسوم التنفيذي رقم 147/08 في مادته 11²² على أنه وبعد الانتهاء من الاطلاع بالوثائق وتزويده بالمعلومات الكافية من المخططات المطلوبة يقوم المحقق العقاري بالانتقال الميداني إلى الأماكن التي تقتضي التحقيق بحيث يقوم بتسييره وفقا لخطة مبنية²³، على أسس وقواعد معينة بداية بتشخيص العقار بمعرفة معالم حدوده ومساحته مع تمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط يعده مهندس خبير عقاري²⁴.

وعليه تتمثل مرحلة المعاينة الميدانية أساسا في العناصر التالية:

- ضبط حدود العقار: حيث يقوم المحقق بالتعرف على العقار محل التحقيق استنادا للمخططات المرفقة بهذا الأخير، على أن يتم التعرف أيضا على حدوده، ومن ثم التأكد من مطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف الخبير على الواقع الميداني، كما يعد ملزما بتحديد العقار إن كان مستغلا بصفة جماعية أو على الشياع²⁵.
- معاينة وقائع الحيّزة: حيث يصل المحقق بعد الانتهاء من ما سبق إلى دراسة واقعة الحيّزة لإثبات العلاقة بين العقار وصاحبه، من خلال مطابقة الشروط لما هو وارد ضمن القواعد العامة.

حيث يتم جمع المعلومات مروراً بالمحافظة العقارية على المستوى الأول للكشف ما إن كان الطلب لا ينطوي على غش كأن يكون بهدف التهرب الجبائي مثلاً، ثم في مستواها الثاني بمصلحة أملاك الدولة والبلدية التي يشملها العقار المعني لمعرفة ما إن كان ملكاً للدولة أو للبلدية، كما يمكن للمحقق العقاري الاتصال بأي مصلحة يراها تفيد بخصوص هذا الشأن.

ج- مرحلة تحرير محاضر التحقيق:

بعد الانتهاء من عملية التحقيق الميداني يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر مؤقت في ظرف 15 يوم على الأكثر، ابتداءً من يوم تنقله إلى العقار على أن يذكر فيه نتائج التحقيق²⁶. كما يخضع المحضر المعد من قبل المحقق العقاري للإشهار في مقر البلدية محل تواجد العقار لمدة 30 يوما قصد اعلام الجمهور وتمكين الغير ذي المصلحة بتقديم الاعتراضات بشأن ذلك.

على أن يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر نهائي عند انتهاء المدة المحددة سلفا بشرط عدم تقديم الاعتراضات من الغير، على أن ينتقل مرة أخرى لمكان تواجد العقاري رفقة المهندس الخبير العقاري وبحضور المالك وعلى نفقته بغية وضع الخبير مخططاً طبوغرافياً يحوي معالم حدود العقار ورقم الوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري ليوقع عليه هو الأخير ويسلمه لمدير الحفظ العقاري الولائي مرفوق بكل الوثائق المتعلقة بملف طلب التحقيق العقاري²⁷.

المبحث الثاني: التحقيق العقاري آلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة

يعد التحقيق العقاري اجراء استثنائي يرمي إلى تكييف الحق واثباته بسند قانوني بالانتقال من مرحلة تحليل وتحقيق للوثائق والمعاينة الميدانية إلى المرحلة الثبوتية بسند الملكية الهادفة إلى صيانة حقوق الغير بتكريس حقهم في الاستفادة من تسوية وضعيتهم العقارية بتكريس حقهم في ممارسة الحياة.

المطلب الأول: الآثار المترتبة عن التحقيق العقاري كسند اثبات

بعد الانتهاء من العمليات الأولية للتحقيق العقاري يكون المحقق العقاري ملزم بإرسال المحضرين المؤقت والنهائي مع كافة الوثائق الشبوتية الأخرى كما يزود الملف بالطلب الخاص بالتحقيق العقاري إلى مدير الحفظ العقاري الولائي. وعلى إثر ذلك إذا أفضى الملف بأحقية المعني لاكتساب العقار قيد التحقيق يحرر له مقرر التقييم العقاري الذي يرسل للمحافظ العقاري المختص إقليميا قصد اشهاره واعداد سند الملكية؛ أما في حال كون النتيجة سلبية تقضي عدم أحقية المعني باكتسابه للعقار حرر له مقرر برفض التقييم.

وعليه وقصد الامام بجوانب هذه الجزئية يستوجب منا ذلك الوقوف على ما يلي:

أولاً: إصدار وتسليم سند الملكية

استنادا لنصوص المواد 14، 15 و 16 من القانون رقم 02/07 فإنه إن أسفر عن عملية التحقيق العقاري نتائج ايجابية؛ أي أن كل ما قد قام به المحقق العقاري من تحريات وتحقيقات بشأن العقار من شأنها السماح لصاحب الطلب بالحصول على حق الملكية على أساس التقادم المكسب وفقا للقواعد العامة الواردة ضمن القانون المدني، فإن مدير الحفظ العقاري بناءً على ذلك يقوم بإعداد مقرر التقييم الذي يضم اسم المالك وهويته، وتعيين العقار وحدوده.

على أن يرسل الملف بعد ذلك إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ²⁸، ليعد بدوره سند الملكية وفقا لما هو مقرر قانونا، ويعيد ارساله لمدير الحفظ العقاري ليسلم إلى المعني.

ثانياً: رفض سند الملكية

إذا أسفر عن عملية التحقيق العقاري نتائج سلبية بحيث تدلي التحريات والتحقيقات المعدة من قبل المحقق العقاري بعدم حيافة صاحب الطلب العقار المعني أي عدم أحقيته في الحصول على الملكية فإن مدير الحفظ العقاري يقوم بإصدار مقرر رفض التقييم العقاري على أن يكون مسببا، ويبلغ للمعني خلال 6 أشهر²⁹.

الفرع الثاني: تقييم دور التحقيق العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة

عملا إلى تقييم أسلوب التحقيق العقاري كآلية جديدة في إثبات الملكية العقارية الخاصة، وجب علينا التطرق لإيجابيات وسلبيات هذا النظام.

أولاً: ايجابيات أسلوب التحقيق العقاري

من خلال النقائص الواردة في القوانين السابقة أورد المشرع الجزائري القانون رقم 02/07 آلية التحقيق العقاري لسد النقص نظرا لما لهذا النظام من أهمية و ما يمتاز به من دقة ووضوح. وعلى سبيل ذلك تتمثل ايجابيات التحقيق العقاري فيما يلي:

- تقوم آلية التحقيق العقاري بوجود محقق عقاري بالتحري والتحقيق³⁰ الأمر الذي يجعل اسناد الاختصاص لأهله في هذا المجال وهو ما يعطي مصداقية ودقة في النتائج المتوصل إليها.
- الاعتماد على نظام المخطط الطبوغرافي³¹ ما يضفي من ناحية العقار الوصف والتحديد الدقيق مما يسهل معرفة حدود العقارات المحيطين به وبالتالي عدم الوقوع في اشكالية الاعتداء على ملك الغير.
- الدقة في تحديد المساحة ووضع معالم حدود العقار المعني بإجراء التحقيق العقاري، الذي يتولى تسييرها مهندس خبير عقاري من خلال عملية معاينة ميدانية لتبيان طبيعة كل الأعباء والإرتفاقات التي تثقل هذا العقار.
- إجراء الصلح الذي يقوم على مبدأ حل النزاعات وديا الأمر الذي ينقص من عبء القضاء في حل النزاعات ويقتصر للوقت والجهد والمال.

ثانيا: سليات أسلوب التحقيق العقاري

لكل إيجابيات سليات ولا يخلو أي قانون من النقائص الأمر الذي يتطلب منا البحث في الاشكاليات التي طرحها هذا القانون حتى يتمكن المشرع الجزائري من تداركها وسد الثغرات فيها تحقيقا للهدف المنشود للعمل وفقا لهذا الاجراء .

وخوضا في ذلك تتمثل سليات التحقيق العقاري فيما يلي:

- انفراد مدير الحفظ العقاري الولائي المختص بكافة صلاحيات إجراء التحقيق العقاري؛ حيث حول له المشرع وفقا للقانون 02/07 صلاحيات واسعة مما يثقل كاهله بأعمال مراقبة وتسيير التحقيق العقاري الأمر الذي قد ينقص من مصداقية الاجراء.

وبالتالي فالمشرع الجزائري كان قد أصاب لو أشرك بعض الجهات الأخرى خاصة في ما يتعلق بالأعمال الفنية والتقنية، ويبقى إصدار سندات الملكية من مهام مديرية الحفظ العقاري وعملية إشهار للهيئات والمصالح التابعة لها.

- الاعتماد على نظام الشهر الشخصي كون أن التحقيق العقاري إجراء مثبت على المناطق الغير ممسوحة وعليه يقوم المحافظ العقاري بإشهار مقرر التقييم بالتأشير على البطاقات العقارية المؤقتة، إلا أنه وبالخوض في اجراءات التحقيق العقاري يفترض أن ما ينتج عنه يكون سند نهائي وله قوة ثبوتية.

- اغفال مسألة الآجال القانونية التي تمنح للإدارات للرد على ارساليات مدير الحفظ العقاري؛ حيث أن أهمل هذه المسألة الأمر الذي من شأنه تقاعس و اهمال المديرية المختصة في الرد.

- منح صلاحية إجراء الصلح للمحقق العقاري³²، الأمر الذي يثقل كاهل المحقق ويزيد من أعباءه كما أنه وبالنظر من زاوية أخرى نجد أنه موظف بسيط ولا دراية له بالصلح والوساطة.

- الاعتماد على التعليمات في حل المشاكل نظرا لوجود الفراغ القانوني في بعض المسائل التي لم يعالجها القانون رقم 02/07 الذي يعد خرقا لقاعدة توازي الأشكال.

- عدم تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح³³، حيث نجد هناك أراضي صنف بكونها مجهولة كان من الأجدر ادراجها ضمن القانون 02/07 لتسوية وضعيتها دون اللجوء إلى القضاء.

خاتمة:

نتاجا لما توصلنا إليه فإن إجراء التحقيق العقاري هو اجراء استثنائي يرمي إلى تسوية الوضعية العقارية وتسليم سندات الملكية لمستحقيها؛ أحدثه المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بعد فشل العمل بعقد الشهرة ولتغليظ عملية المسح العام للأراضي.

على أن يتم اللجوء لهذه الآلية بعد توفر مجموعة من الشروط أقرها المشرع لضمان السير الحسن للعملية وبتعيين محقق عقاري يتولى مهمة الاشراف على العمل تحت رقابة مدير الحفظ العقاري الولائي المختص ليشر هذا العمل بتسليم سندات الملكية لصاحب الطلب أو بمقرر الرفض لمن لا تتوفر فيه متطلبات اكتساب الملكية. وإثراء لما سبق توصلنا إلى النتائج الموالية:

- يعمل إجراء التحقيق العقاري على تسريع عمليات المسح العام للأراضي.
- إن اجراء التحقيق العقاري هو اجراء اختيار متروك لإدارة مالك العقار أو حائزه.
- يطبق إجراء التحقيق العقاري على كل الأراضي التي لم تشملها عملية المسح.
- جاء القانون رقم 02/07 سدا للفراغات و النقائص التي خلفها عقد الشهرة.
- يعد سند الملكية الصادر بموجب القانون رقم 02/07 يعد بمثابة نتائج لنظام الشهر الشخصي.
- على أن تكون مجمل اقتراحاتنا متمثلة في:
- وجوب استغلال وسائل الاعلام للتشهير لهذا الاجراء لجهل غالبية الأشخاص به.
- العمل على تكوين محققين عقاريين الذين يتم تعيينهم والاطلاع على التشريع العقاري لمباشرة أجراء التحقيق العقاري.
- العمل على تغطية النقص الفادح في الامكانيات البشرية وخاصة المادية التي تغطي العمل بهذا الاجراء.
- العمل على اصدار قانون ينظم صلاحيات المحقق العقاري.

الهوامش:

- ¹ القانون رقم 02/07 المؤرخ في 09 صفر عام 1928 الموافق لـ 27 / 02 / 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج.ر.ع. 15، الصادرة بتاريخ 2008/02/28.
- ² المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 13 جمادي الأولى عام 1429 الموافق لـ 2008/09/15، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، ج. ر.ع. 26 الصادرة بتاريخ 2008/05/25.
- ³ ابتسام دزيري، الآليات القانونية لتسريع عملية تطوير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2011، ص 171.
- ⁴ عمر حدي باشا، آليات تطوير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 125.
- ⁵ علاء الدين عشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، مجلة المدرسة الوطنية الإدارية، المجلد 17، العدد 2، 2007، ص 26.

⁶ القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

⁷ المادة 16 الفقرة 1 من نفس القانون.

⁸ حمدي باشا عمر، محررا رت شهر الحيازة (لعقد الشهرة شهادة الحيازة)، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 17.

⁹ علي هاشم يوسفات، التحقيق العقاري في الجزائر (مفهومه، تمييزه عما يشابهه)، مجلة الحقيقة، مجلد 15، عدد 02، جامعة أدرار، مارس 2016، ص 314.

¹⁰ احمد خالدي، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 26.

¹¹ المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983، المتضمن اجراء التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ر.ع 21، الصادرة بتاريخ 24 ماي 1983.

¹² راجع المادة 02 من القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

¹³ انظر المادة 03 من نفس القانون.

¹⁴ القانون رقم 90-25، مؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ع 49، الصادرة بتاريخ 18/11/1990، معدل ومتمم.

¹⁵ تنص المادة 06 من القانون رقم 07-02 على ما يلي: {يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت، غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في اطار انجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية}.

¹⁶ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر.ع 26، الصادرة في 25/05/2008.

¹⁷ يتطلب ارفاق طلب فتح التحقيق العقاري إلى جانب الاستمارة النموذجية مجموعة من الوثائق منها الشخصية وتلك التي تخص العقار حيث تتمثل في:

- مستخرج من عقد الميلاد لإثبات هوية الشخص.

- نسخة من البطاقة التعريف الوطنية للتعرف على جنسية الشخص.

- عقد الفريضة {في حال التركة}.

- مخططا طبوغرافيا للعقار معد ن قبل مهندس أو خبير عقاري.

- بطاقة وصفية عدة من طرف مهندس خبير عقاري {يذكر فيها الطبيعة المادية للعقار وساحته وقيمه و...}.

- كما يجوز له تقديم أية وثيقة أخرى من شأنها اثبات ملكيته للعقار حل التحقيق العقاري.

¹⁸ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

¹⁹ المادة 09 الفقرة 2 من القانون رقم 02/07، المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

²⁰ راجع المادة 21 من المرسوم التنفيذي 334/90، المؤرخ في 08 ربيع الثاني عام 1411، الموافق لـ 27/10/1990، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالمالية، ج.ر.ع 46، الصادرة بتاريخ 31/10/1990.

²¹ من بين الوثائق التي يعمل المحقق على جمعها لتنفيذ عملية التحقيق العقاري ما يلي: مخطط البلدية، محضر وضع المعالم، مخطط أقسام البلدية التي يجزئ اقليم البلدية إلى قطع، مخططات التحقيقات الجزائية المصادق عليها، المخططات الخاصة المعدة من طرف مديرية مسح الأراضي، مخططات الطرق التي يمكن أن يحصل على نسخة منها من قبل مديرية الأشغال العمومية...

²² تنص المادة 11 من المرسوم رقم 08/147 على: {أنه يقوم المحقق العقاري، في التاريخ المحدد بالتنقل إلى عين المكان ويشعر في معaine العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني، مجرد بالنسبة للأموال التي ليس لها سند ويسجل وقائع الحيازة التي يصرح بها صاحب الطلب أو المعني والمعaine من قبله، يبحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة أو لدى أي أشخاص آخرين لديهم معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية والمحتوى المادي للعقار موضوع التحقيق، مجرد ويدون التصريحات التي يتلقاها ويقوم بالتحقق منها}.

²³ المديرية العامة للأموال الوطنية، كتيب تقنيات التحقيق العقاري، وزارة المالية، الجزائر، سبتمبر، 2007.

²⁴ المادة 05 من القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

- ²⁵ التعلية 003، الصادرة بتاريخ 2008/09/27، عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.
- ²⁶ المادة 12 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.
- ²⁷ أنظر المادة 13 من نفس المرسوم.
- ²⁸ المادة 14، 15، 14 من القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.
- ²⁹ المادة 17 من نفس القانون.
- ³⁰ المادة 10 من القانون رقم 02/07، المتضمن تأسيس إجراء معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.
- ³¹ أنظر المادتين 03، 04 من المرسوم التنفيذي 147/08، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.
- ³² المادة 14 فقرة 1 من القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.
- ³³ المادة 02 من نفس القانون.

المصادر والمراجع:

1. المصادر:

- القانون رقم 02/07 المؤرخ في 09 صفر عام 1928 الموافق لـ 02 / 02 / 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج.ر.ع 15، الصادرة بتاريخ 2008/02/28.
- القانون رقم 90-25، مؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ع 49، الصادرة بتاريخ 1990/11/18، معدل ومتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق لـ 2008/09/15، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، ج.ر.ع 26 الصادرة بتاريخ 2008/05/25.
- المرسوم رقم 83/352 المؤرخ في 21 ماي 1983، المتضمن إجراء التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ر.ع 21، الصادرة بتاريخ 24 ماي 1983.
- التعلية 003، الصادرة بتاريخ 2008/09/27، عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

2. المراجع:

- المديرية العامة للأموال الوطنية، كتيب تقنيات التحقيق العقاري، وزارة المالية، الجزائر، سبتمبر، 2007.
- ابتسام دزيري، الآليات القانونية لتسريع عملية تطوير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2011.
- أحمد خالدي، الجبازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة، الجزائر، 2014.
- حمدي باشا عمر، محررات شهر الجبازة (لعقد الشهرة شهادة الجبازة)، دار هومة، الجزائر، 2004.
- علي هاشم يوسفات، التحقيق العقاري في الجزائر (مفهومه، تمييزه عما يشابهه)، مجلة الحقيقة، مجلد 15، عدد 02، جامعة أدرار، مارس 2016.
- علاء الدين عشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، مجلة المدرسة الوطنية الإدارية، المجلد 17، العدد 2، 2007.
- عمر حمدي باشا، آليات تطوير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2014.