



تسوية فارق المساحة

Space difference agreement

Taswiyat fāriq al-Misāḥah

ملياني فيصل *

جامعة المسيلة، الجزائر

aycal.meliani@univ-msila.dz.

تاريخ نشر المقال: 2024/09/25

تاريخ قبول المقال: 2024/08/20

تاريخ إرسال المقال: 2024/04/20

ملخص:

إن عمليات مسح الأراضي العام في الكثير من الحالات وجود فوارق المساحات الموجودة ما بين تلك المذكورة بسندات الملكية المقدمة من طرف المالكين أو أصحاب الحقوق العينية وتلك الناتجة عن القياسات المسحي، الشيء الذي سبب للكثير من المواطنين الضرر الكبير خلال طلب تسليم الدفاتر العقارية h2 الخاصة بأمالك باعتبار أن ذلك يمنعهم من التصرف في أملاكهم لا سيما عند البيع أو التبادل أو تقييد رهن رسمي أو طلب الحصول على رخصة بناء ، ولهذا تتدخل المشرع لوضع آليات قانونية تتيح تسوية مثل تلك الحالات، وهو بالفعل ما قصده المشرع في المادة 47 وما تلاها من تعليمات التي أقرت آليات لفض النزاعات بخصوص فارق في الزيادة يفوق الحد المسموح به قانونا (65%) بين المساحة المذكورة بسند الملكية تلك الناتجة عن القياس المسحي

كلمات مفتاحية: رخصة بناء ، فوارق المساحات ، الملكية ، الحقوق العينية

Abstract:

In many cases, in public land surveying operations, there are differences in areas between those mentioned in the title deeds submitted by the owners or holders of real rights and those resulting from survey measurements, which has caused many citizens great harm during the request to hand over the H2 real estate books for properties as This prevents them from disposing of their properties, especially when selling or exchanging, restricting an official mortgage, or requesting a building permit. This is why the legislator intervenes to establish legal mechanisms that allow for the settlement of such cases, and this is indeed what the legislator intended in Article 47 and the instructions that followed that approved the procedures. It aims to settle cases showing a difference in increase exceeding the legally permissible limit (65%) between the area mentioned in the title deed and that resulting from the survey measurement.

Keywords: Building permit, area differences, ownership, real rights.

مقدمة :

ما يميز الساحة العقارية الجزائرية هي وضعية الأمن العقارية (L'insécurité immobilière) في المعاملات، مما أدى إلى قلة نسبة الاستثمارات الأجنبية في الجزائر، الأمر الذي دفع بالسلطات العمومية إلى انتهاج سياسة جديدة، بإيجاد آليات وادوات قانونية تثبت ملكية العقار بسند رسمي مكتوب، وذلك باعتماد عملية مسح واسعة ووضع سجل عقاري للأراضي، بهدف تشجيع الاستثمارات لتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية من جهة، وحصر الثروة العقارية بهدف تحقيق الموثوقية من جهة أخرى وذلك بجعل الدفتر العقاري السند المطلق والوحيد لإثبات هوية العقارات على الصعيد الوطني، وما أفرزته عمليات المسح مايسمى بالزيادة أو النقص في المساحة الفعلية والمساحة الموجودة بالدفتر العقاري التساؤل المطروح التي تطرح نفسها حول هذا الموضوع تتبلور أساسا في :

ما هي النتائج التي أفرزتها عمليات المسح العام بخصوص مسألة تسوية فارق المساحة وماهي الوسائل القانونية التي حددها المشرع لتسوية النزاعات الناتجة عن ذلك ؟ .

المبحث الاول : مفهوم فارق المساحة وحالاته

المنازعات العقارية سواء كانت ادارية أو قضائية ترجع إلى الحقبة التاريخية التي مر بها العقار والقانون الذي كان يطبق عليه ، والتي لم تعرف انسجاما وتوصلا ، ولا تطبيقا ميدانيا لكثرتها ولعدم تماشيها مع التقاليد والعرف السائدين في المجتمع ، و تضارب النصوص بعد الاستقلال، وسرعة تجديدها والذي لا يخدم استقرار الملكية العقارية ولا تطويرها ، لدرجة التضخم التشريعي ، ولقد ترتب عن ذلك تحرير وثائق وسندات معينة لإثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية المختلفة ، وهذه

تسوية فارق المساحة

الوثائق هي التي يتعين على المالكين تقديمها لإثبات ملكيتهم ، ومن ثم فهي الوثائق التي يجب أن يعتمد عليها مسيري مصالح مسح الأراضي العام، ومصالح أملاك الدولة والشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية .

والملاحظ أن انتقال المشرع الجزائري من مرحلة الشهر الشخصي القديم أو المطبق من طرف المستعمر الفرنسي آنذاك ، إلى نظام الشهر العيني أدى بالدولة والحكومة إلى التدخل ، لفض النزاعات التي أفرزتها عملية المسح ، مثل مسألة تسوية فارق المساحة ، وهذا ماسوف نتطرق إليه في هذا المبحث.

المطلب الأول: تعريف فارق المساحة

قد رسخ في ذهن التشريعات أن التحكم في المنازعات العقارية ، وضبط التصرفات به ، بين الأشخاص أكبر ضمان لاستقرار الشعوب ورفيها ، و ترتب عن هذا توجه كل الدول إلى تأسيس قوانين و خلق إدارات تحكم وتنظم المجال العقاري، وتسييره وتضبط المعاملات بالعقار، فنتج عن ذلك عدد هائل من القوانين و التنظيمات العقارية في معظم التشريعات الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري في إعادة النظر إلى المنظومة العقارية ، وبالتالي أعيد النظر بعد الاستقلال ، في التشريعات العقارية الاستعمارية ، قصد توفير قوانين منتجة ، ومتعلقة بإكتساب الملكية ، وتم سن قانون التوجيه العقاري 90-25 من أجل فك الإشكالات القانونية الناجمة عن كثرت القوانين الاستعمارية ، استقرارا للأوضاع في مجال المعاملات المنصبة على العقار ، ذلك أن كل المشاكل العقارية ترجع إلى الوضعية التضخمية للقوانين، و إلى مشكل مسح الأراضي فضلا عن نظام الشهر العقاري المعتمد في نقل الملكية العقارية ، الذي عقد المنازعات العقارية الإدارية ، لأنه زيادة على القاضي العادي الذي يفصل بين مصلحتين شخصيتين، فإن القاضي الإداري مطالب بالتوفيق بين المصلحة الفردية ومفهوم الصالح العام ، الذي تتحرك السلطة العامة في الدولة على أساسه و تخضع لرقابة القاضي الإداري، هذه الرقابة التي تصعب في الميدان العقاري أين تكثر تدخلات الإدارة في ضبط وإدارة ذلك.

وإن عمليات مسح الأراضي العام في الكثير من الحالات وجود فوارق المساحات الموجودة ما بين تلك المذكورة بسندات الملكية المقدمة من طرف المالكين أو أصحاب الحقوق العينية وتلك الناتجة عن القياسات المسحي، الشيء الذي سبب للكثير من المواطنين الضرر الكبير خلال طلب تسليم الدفاتر العقارية h2 الخاصة بأمالك باعتبار أن ذلك يمنعهم من التصرف في أملاكهم لا سيما عند البيع أو التبادل أو تقييد رهن رسمي أو طلب الحصول على رخصة بناء ، بالفعل فإن الفارق في المساحة التي عاينتها إدارة المسح والمذكورة في سند الملكية الموجود قبل العمليات المسح (عقد موثق، عقد إداري أو قضائي

تسوية فارق المساحة

شهر قانونا) وتلك المقيدة في وثائق المسح يفوق النسبة المسموح بها والمقدرة بـ خمسة بالمائة المقرر قانونا، مما يشكل للمحافظ العقاري عائقا في تسليم الدفتر العقاري على أساس الساحة المحتواة في وثائق المسح، خاصة وإن بطاقة التحقيق المعدة أثناء تثبيت حدود العقار المعني من طرف فرق مسح الأراضي، تشير صراحة إلى المراجع الكاملة لسند الملكية الذي يدل على المساحة الأصلية، لذا فبدلا من تطور الوضعية العقارية، تتسبب أحيانا عمليات مسح الأراضي في خلق صعوبات بالنسبة للحالات التي تكون فيها الحقوق العقارية قبل ذلك واضحة ومحددة بصفة وعليه كان على المشرع أن يتدخل لوضع آليات قانونية تتيح تسوية مثل تلك الحالات، وهو بالفعل ما قصده المشرع في المادة 47 وما تلاها من تعليمات أقرت إجراءات ترمي إلى تسوية حالات تظهر فارق في الزيادة يفوق الحد المسموح به قانونا و بين المساحة المذكورة بسند الملكية تلك الناتجة عن القياس المسحي.

المطلب الثاني: حالات فارق المساحة

أولا : فارق المساحة حسب أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005

أثبتت عمليات مسح الأراضي أن الفوارق في المساحات التي تكشف عنها، ما بين تلك المثبتة بالسندات المشهورة سابقا، وتلك التي أفرزتها عمليات مسح الأراضي قد تنجم عن أخطاء عائدة للإدارة أصلا، وقد تتعلق بعقارات لم تكن في الأصل تابعة للدولة، كما يمكن أن تتعلق بحالات توسع على قطع أراضي يعود أصل ملكيتها للدولة ، و إن التسوية التي نصت عليها أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 والتعليمات المنظمة له هي تلك التي تخص حالات التوسع على العقارات التي تعود ملكيتها للدولة ، والتي نظرا لشكل القطعة الأرضية لا يمكن للمساحة الزائدة أن تشكل قطع قابلة للاستعمال، مما يدفع بالإدارة إلى البيع للشاغل صاحب سند الملكية ، وعليه فقد نصت التعليم رقم: 10787 المؤرخة في 29/11/2008 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، على أنه وطبقا للمادة 47 فإن الجزء الباقي والذي لا يشكل قطعة أرض قابلة للبناء حسب قانون التعمير ، ولتحديد قطع الأراضي القابلة للبناء ، يمكن الأخذ كمعيار ، القطعة الصغيرة ، مساحة في التجزئة أو التي شكلها لا يسمح بتشييد بناية، أما إذا تبين أن الجزء الذي يشكل فارق في المساحة يشكل وحدة عقارية قابلة للبناء فإنه يتعين تسجيل هذا الجزء في مصفوفة المسح باسم الدولة.

والملاحظ هنا هل تسوية فوارق المساحات التي كشفت عنها عمليات مسح الأراضي بالنسبة للأموال التابعة للدولة والولايات أو البلديات والاشكالية المثارة، و إذا كان التوسع (فارق المساحة بالزيادة) يعود للولاية أو البلدية هل تطبق عليه نفس الآليات التي تطبق على الحالات التي يكون فيها

تسوية فارق المساحة

التوسع على حساب ملكيات تعود للدولة هل تتعلق التسوية بحالات فارق المساحة بالزيادة التي كشفت عنها عمليات المسح الحضري فقط أم أنه تتعداه إلى المسح الريفي والمسح السهلي والصحراوي أين يكون عادة فارق المساحة كبير.

ثانيا : فارق المساحة بالزيادة ناتج عن خطأ إدارة المسح

أحيانا يتبين جليا في الميدان أن فارق المساحة بالزيادة الذي يفوق نسبة خمسة بالمائة من المساحة المدونة بسند الملكية المسموح به قانونا، الملاحظ خلال عمليات مسح الأراضي مترتب عن خطأ في القياس أو في حساب المساحة، ولهذا يتعين التأكد منه بمعاينة ميدانية تثبت لا سيما أن حدود العقار غير محتج عليها سواء من طرف المالكين المجاورين أو من طرف الغير، وكذا غياب ما يشير إلى وجود توسع على حساب الملكيات المجاورة ، وإن مثل هذه الحالات تم معاينتها على الأملاك التي تم التنازل عنها في إطار القانون 81/01 .

ثالثا: فارق المساحة فيما يخص عقارات لا يعود أصل ملكيتها للدولة

يلاحظ أيضا الكثير من الحالات فوارق في المساحات بالزيادة على عقارات لا تعود ملكيتها للدولة، في هذه الحالات نصت التعليم 10787 المذكورة أعلاه يجب الأخذ بالقياسات الحديثة المعاينة خلال عمليات مسح الأراضي ، ومنه يتم الترقيم النهائي للعقار لصالح الحائز على سند الملكية على أساس المساحة الجديدة ، ويتعين على إدارة مسح الأراضي التأكد أن الفارق في المساحة لم ينتج عن توسع على حساب الملكيات المجاورة، وإذا لوحظ ذلك الفارق على موظف إدارة المسح أن يذكرها في تقريره و يرفق ببطاقة التحقيق ، وهذا حتى في غياب أي إعتراض، وفي كل الحالات يلزم ذكر هذا الفارق في سندات المسح بدقة ، حتى يتسنى وضعها في متناول الجمهور، قصد تمكين أي شخص لتسجيل إعتراضاته خلال شهر الإيداع على مستوى البلدية المعنية ، وما يمكن اجماله في الأخير حول التقسيم الذي جاءت به التعليم رقم 10787 المذكورة أعلاه، أنه لم يراع وجود حالات فارق مساحة بالزيادة لأشخاص معنوية ، مثل: البلديات أو دواوين الترقية والتسيير العقاري أو باقي المرقين العقاريين العموميين، أو مؤسسات عمومية ... إلخ لا سيما عندما نعلم أن التنازل عن الأملاك العمومية في إطار القانون 81/01 المؤرخ في 07/02/1981 المعدل والمتمم خول إدارة أملاك الدولة تحرير العقود الخاصة بالتنازل عن الأملاك التابعة للبلديات ودواوين الترقية والتسيير العقاري.

المبحث الثاني: الإجراءات الإدارية المقررة للتسوية

سنتكلم هنا عن الإجراءات التي قررتتها الأحكام القانونية لتسوية الوضعية القانونية الفوارق المساحة بالزيادة التي كشفت عنها عمليات مسح الأراضي العام.

المطلب الأول: الإجراءات المقررة على مستوى مصالح مسح الأراضي

أولاً: في حالة التوسع على قطع أراضي تابعة لأملاك العمومية

تقوم إدارة مسح الأراضي حسب المعاينات الميدانية بتحديد قطعتين عقاريتين: الأولى تمثل المساحة المدونة في سند الملكية والثانية الزيادة المعاينة ، وبطبيعة الحال يسجل العقار الذي يمثل المساحة المذكورة في سند الملكية باسم المالك أما بالنسبة للعقار الذي يمثل تسوية فارق المساحة فارق المساحة المسجل فهناك احتمالين :

الحالة الأولى: العقار الذي يمثل فارق المساحة ، ويشكل قطعة أرض قابلة للبناء حس التنظيم المعمول به في مجال التعمير، في هذه الحالة فإن فارق المساحة (القطعة الزائدة) تسجل على أساس أنها قطعة عقارية منفصلة وتفيد في مصفوفة المسح باسم الدولة.

الحالة الثانية: العقار الذي يمثل فارق المساحة ، ولا يمكن أن يشكل وحدة عقار قابلة للبناء ،وهنا يقع على عاتق إدارة مسح الأراضي تسجيل الوحدة العقارية المكونة للمساحة الزائدة في وثائق المسح باسم المالك (صاحب سند الملكية) مع الإشارة في بطاقة التحقيق وكذا بطاقة العقار، (T10) بأن الأمر يتعلق بمساحة زائدة معنية بأحكام المادة 47 المذكورة أعلاه ، وأضافت التعليمات أنه يتم إخطار المالك بواسطة رسالة معدة وفقاً للنموذج المرفق بالتعليمات ، و بالامكانية الممنوحة له بموجب المادة 47 السالفة الذكر لاقتناء المساحة الزائدة ، إذا تقدم طلب ذلك، لهذا الغرض، وعند انتهاء أشغال المسح الميدانية بقسم معين، نصت التعليمات 10787 المذكورة سابقاً، على أن تقوم مصلحة مسح الأراضي بإعلام مصالح أملاك الدولة بالحالات المعنية بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، وبموجب النموذج المرفق بالتعليمات أعلاه (ملحق 02) وفي آخر هذه النقطة يجدر التنويه على أن التعليمات لم تتطرق بالتفصيل للحالات التي تكشف فيها عمليات مسح الأراضي على وجود فارق في المساحة بالزيادة سواء أكان يمثل وحدة عقارية قابلة للبناء ولكن لا تعود ملكيته للدولة، ومن ذلك القبيل ملكية تابعة للبلدية، ملكية تابعة لمركبي عقاري سواء أكان مركبي عمومي أو خاص، ملكية تابعة لمؤسسة عمومية مهما كان نوعها .. إلخ، ففي هذه الحالة ما هو موقف إدارة مسح الأراضي عند الكشف عن هذه الحالة، وكما يسبق الإشارة إليه فإن ما قررتته التعليمات 10787 المذكورة هو أن يتم الأخذ بالمساحات الجديدة التي كشفت عنها إدارة المسح ، ومنه يتم الترقيم النهائي للعقار لصالح الحائز على سند الملكية على أساس المساحة الجديدة ،

تسوية فارق المساحة

وكل ما قررته التعليمية المذكورة ، كضمان لحق المالك الأصلي هو أن يذكر المحقق في تقرير يرفق ببطاقة التحقيق وجود فارق في المساحة يفوق النسبة المسموح بها قانونا، والتي توضع لاحقا في متناول الجمهور قصد تمكين أي شخص له الصفة والمنفعة لإبداء ملاحظاته واحتجاجاته خلال شهر الابداع على مستوى البلدية ، غير أنه يلاحظ أن المشرع لم يفصل في الحالات التي لا يعود فيها فارق المساحة بالزيادة الدولة، وكان الأجدر به أن يبين الاجراءات التي يستلزم على مصالح مسح الأراضي القيام بها عندما يكون ذلك الفارق يعود لشخص عمومي مثل: البلدية، الولاية، مؤسسة عمومية (اقتصادية، أو ذات طابع صناعي تجاري.

ثانيا: في حالة اذا كان فارق المساحة ناتج عن خطأ إدارة المسح

لقد بينت عمليات مسح الأراضي كما وضحناه وجود حالات يعود فيها وجود فارق في المساحة يتعدى النسبة المسموح بها قانونا (1/20) ناتج عن خطأ إداري في القياس أو أخذ الحسابات ، وإن كانت التعليمية 10787 المذكورة قد حددت تلك الحالات وحصرتها في تلك الأملاك التي تم التنازل عنها في إطار تطبيق أحكام القانون 81/01 المؤرخ في 07/02/1981 المعدل والمتمم بالمرسوم 88/71 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي، وأقرت في هذه الحالة أنه عند التأكد أن فارق المساحة ناتج عن خطأ إداري بعد المعاينة الميدانية وكذا فحص ملف التنازل الأولي الذي تم على أساسه التنازل سابقا، فإن العقار بكامله يرقم ترقيما مؤقتا باسم المالك إلى غاية تقديم هذا الأخير لشهادة رفع اليد مسلمة من طرف مصالح أملاك الدولة يشتت تسديد ثمن التنازل عن المساحة الزائدة، غير أنه ما يمكن التتويه عنه في هذه النقطة أن التعليمية 10787 المذكورة لم تكن جامعة للحالات التي يتم الكشف فيها عن فارق مساحة بالزيادة ناتج عن خطأ إداري، وحصرتها في الأملاك المتنازل عنها في إطار القانون 81/01 المعدل والمتمم والتي يعود أصل ملكيتها للدولة، وبذلك فقد بدا من اللازم توضيح الحالات التي لم يقف عندها المشرع والتي لوحظ وجودها عمليا بكثرة.

الأملاك التابعة للبلدية والمتنازل عنها في إطار القانون 81/01

لم تذكر التعليمية 10787 هذا النوع، على إعتبار أن هناك الكثير من الأملاك العقارية (ذات الطابع السكني والمهني والتجاري والحرفي) التابعة للبلدية تم التنازل عنها في إطار القانون 81/01 المذكور، وعليه ففي حالة إكتشاف أثناء عمليات مسح الأراضي وجود فارق في المساحة ناتج عن خطأ إداري وقع من مصالح أملاك الدولة آنذاك باعتبارها الجهة المخولة بأخذ القياسات وحساب المساحة لصالح البلدية، فهل هنا تقوم مصالح مسح الأراضي بإعلام مصالح البلدية باعتبارها الجهة المالكة أو تقوم بإخبار مصالح

تسوية فارق المساحة

أُملاك الدولة باعتبارها الجهة التي قامت بالقياس، وهل يلزم في هذه الحالة على المالك تقديم وثيقة رفع اليد من مصالح البلدية باعتبارها الجهة المالكة أم من جهة أخرى.

الأُملاك المتنازل عنها في إطار المرسوم 88/71 المعدل والمتمم للقانون 81/01

تجدر الإشارة أن المرسوم 88/71 المذكور والذي مدد في أحكام القانون 81/01 وأقر إمكانية التنازل عن الأُملاك التابعة للقطاع العمومي المستغلة بعد 01/01/1981 وخول الجهة البائعة القيام بأخذ القياسات وحساب المساحات الخاصة بالأُملاك العقارية المعنية بالتنازل عوض عن مصالح أُملاك الدولة وأقر وفقا للمادة 16 منه إمكانية لجوء الهيئة البائعة (البلديات أو دواوين الترقية والتسيير العقاري) إلى خدمات إدارة أُملاك الدولة أو إلى خدمات موثق عمومي لإعداد عقد البيع، وعليه ففي حالة اكتشاف فارق في المساحة ناتج عن خطأ إداري فهنا بطبيعة الحال الخطأ يرجع إلى مصالح الهيئة البائعة وليس مصالح أُملاك الدولة، فهنا سكتت التعليمات 10787 عن هذه الحالة وكان الأجدر أن تبين وجوب إخبار مصالح مسح الأراضي للهيئة البائعة مباشرة بوجود فارق المساحة ، وتشير إلى حالة كشفت عنها عمليات مسح الأراضي وهو وجود فارق في تسوية فارق المساحة المساحة بالزيادة سواء ناتج عن خطأ إداري أو عن توسع من طرف المالك الذي يحوز على عقد بيع في إطار الاستصلاح (القانون 83/18 المؤرخ في 13/08/1983) وهذه الحالة تستدعي على مصالح مسح الأراضي إعلام إدارة أُملاك الدولة بوجود فارق في المساحة وإبراز إذا كان الأمر يتعلق بخطأ إداري أو أنه توسع على حساب ملكية تابعة لأُملاك الدولة. الأُملاك التي تم التنازل عنها في أطر قانونية أخرى .

ويتعلق الأمر هذا بوجود حالات فارق المساحة بالزيادة ناتج عن خطأ إداري، ولكن المالك في هذه الحالة يحوز على عقد ملكية أبرم ليس تطبيقا لأحكام القانون 81/01 ومثال ذلك: تنازل الدولة أو البلدية إلخ عن بعض أُملاكها في إطار الاستثمار أو الترقية العقارية أو الاستصلاح، فلم تفصل التعليمات 10787 في هذه الحالات لكن من باب القياس وجب تطبيق نفس الآليات المذكورة في الحالات السابقة.

المطلب الثاني: الاجراءات المقررة على مستوى مصلحة أُملاك الدولة

وضعنا سابقا أنه في حالة ما إذا تبين أن فارق المساحة بالزيادة كان على حساب ملكات لا تعود للدولة فان التعليمات 10787 المذكورة قد أقرت اجراءات ذكرناها أعلاه عند تناولنا دور مصالح مسح الأراضي عند مواجهة هذه الحالة ، مع تبين بعض الحالات التي لم يتطرق أما عندما يتبين أن فارق المساحة المذكور يعود للدولة فانه يمكن التطرق للحالتين التاليتين:

أولا: الحالات الناتجة عن اخطاء في حساب المساحات .

تسوية فارق المساحة

هذه الحالة نصت عليها التعليمية 10787 المذكورة أعلاه ، والمتعلقة بالفوارق بالملاحظة لا سيما على الاملاك العقارية التي تم التنازل عنها في اطار القانون رقم 81/01 المعدل والمتمم سيما المرسوم 88/71 ، وهذا يقع على عاتق مصالح أملاك الدولة عند تبليغها من طرف مصالح مسح الأراضي عن طريق النموذج الملحق بالتعليمية 10787 المذكورة ،التأكد ان فارق المساحة ناتج عن خطأ اداري وذلك من خلال المعاينة الميدانية والرجوع الى الملف الأصلي الذي تم على اساسه التنازل، واذا ثبت ان الفارق كان نتيجة خطأ اداري فان فائض المساحة يتم التنازل عنه وفقا لآخر اسعار تم العمل بها في اطار القانون 18/01 المؤرخ في 01/02/1981 المعدل والمتمم وهي تلك المذكورة في القرارات الوزاريين المشتركين المؤرخين في 22/04/2000 بمراجعة الاسعار المرجعية المتوسطة المطبقة في اطار التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي والتي يشرع في استغلالها قبل وبعد اول جانفي 1981 ، وعند تسديد المالك المعني بتسوية المساحة لقيمة هذا الفارق ، تسلم ادارة املاك الدولة للمعنيين شهادة رفع اليد تثبت تسديد ثمن التنازل عن المساحة الزائدة يجدر التنويه انه وفي حالة ما اذا العقار تم التنازل عنه في الاصل في اطار الاحتياطات العقارية البلدية ، فحسب التعليمية الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية بتاريخ 03/02/2011 تحت رقم 1005 فانه يتم التنازل عن فارق المساحة وفقا لآخر جدول اسعار لسنة 1986 الخاص بالاحتياطات العقارية البلدية ونشير إلى ان المشرع قد تفتن الى حالة ما إذا قام المعني بتقديم شهادة رفع اليد الى مصالح مسح الاراضي لتسوية وضعية فارق المساحة الذي مس ملكيته غير ان وثائق المسح التي تخص القسم الذي ينتمي اليه العقار محل التسوية لم تودع على مستوى المحافظة العقارية المختصة ، وأقر أن هذه الحالة غير منطقية ومسببة لأضرار المواطنين المعنيين ، ما دام أنهم ينتظرون إلى حين إيداع الوثائق المسحية على مستوى المحافظة العقارية لتسوية وضعيتهم من أجل الحصول على الدفتر العقاري ، على اساس أن الفترة التي تفصل بين إنطلاق أشغال المسح وملاحظة الخطأ ، وتاريخ إيداع وثائق المسح طويلة جدا ، وهذا مانصت عليه التعليمية ، كون أن الاكتفاء بتسليم شهادة رفع اليد ، لا يكفي الا في حالة إيداع وثائق مسح الأراضي الخاصة بالقسم الذي يقع به العقار الذي تم اكتشاف فارق المساحة به ، وعلى مستوى المحافظة العقارية المختصة ،وفي الحالة المعاكسة أي لما لم يتم بعد إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية فانه يتعين على مصالح املاك الدولة عدم الاكتفاء بتسليم شهادة رفع اليد بل يستلزم عليهم كما نصت التعليمية 6089 المذكورة بعد تسديد سعر التنازل للفارق اعداد عقد تعديلي واخضاعه لإجراءات الاشهار العقار، ما يمكن المحافظ العقاري المختص بالتأشير في بطاقة العقار في انتظار ايداع وثائق المسح ومن ثم اعداد الدفتر العقاري.

تسوية فارق المساحة

ومن جهة أخرى فقد عالجبت التعليمية 6089 المذكورة حالة ما اذا كان مالك العقار قد تصرف فيه بالبيع قبل اكتشاف فارق المساحة به، ففي هذه الحالة اين يكون الملاك الحاليين غرباء على الاطار القانوني الذي ارتكب فيه الخطأ (القانون 81/01 المعدل والمتمم) ، حيث القت على عاتق المالك الحالي تسديد سعر التنازل لفارق المساحة بناءا على آخر تحيين لجدول الاسعار الذي تم في اطار القانون 81/01 و الذي ذكرناه اعلام ومن هنا نميز حالتين:

حالة اذا كانت وثائق المسح لم تودع على مستوى المحافظة العقارية المختصة ، في هذه الحالة تسلم ادارة املاك الدولة للمالك الحالي شهادة ممضاة من طرف مدير املاك الدولة تتضمن مراجع العقد الاداري الأصلي المعد في اطار القانون 81/01 المؤرخ في 07/02/1981 - المساحة المدونة في العقد الاصلي و مراجعة عريضة المعنى المالك الحالي و مراجع تقرير التحقيق المعد من طرف الأعوان المحققون ممضى بصفة تنظيمية من رئيس المفتشية المؤهل ، و مراجع مخطط المسح للمساحة الجديدة المستخرجة المساحة الزائدي محل التسوية و مراجع تقرير و/ أو التقويم الاضافي للمبلغ الواجب دفعه من طرف المالك الحالي و مراجع العقد التوثيقي الذي على أساسه قام المشتري الأصلي في اطار التنازل عن املاك الدولة بالتصرف في ملكه أو مختلف العقود في حالة صفقات متتالية على نفس الملك ومراجع وصل الدفع وعلى أساس هذه الشهادة التي ستبعث نسخة منها الى المحافظ العقاري يمكن للموثق اعداد عقد توثيقي (جديد) لقائدة المالك الحالي الذي سيسوي هكذا وضعيته بصفة نهائية على نفس الملك.

حالة ما اذا كانت وثائق المسح قد تم ايداعها على مستوى المحافظة العقارية المختصة ويكفي في هذه الحالة تسليم المالك شهادة رفع اليد ممضاة من طرف مدير املاك الدولة ، التي ستسمح للمحافظ المختص بتسليم الدفتر العقاري مباشرة الى المعني بالأمر و المتضمن المساحة الكاملة، لمالك العقار .

ثانيا: الحالات الناتجة عن توسع على حساب املاك الدولة

عملا باحكام التعليمية 10787 المذكورة ، فانه وبعد ان تقوم مصالح مسح الأراضي بالدور المنوط بها وفقا لما تم ذكره سابقا ، فانه وفور تقدم المعني بطلب شراء لدى مصلحة املاك الدولة للجزء الذي يمثل فارق المساحة وفقا للنموذج المقرر (ملحق 03) بعد أن تكون مصالح املاك الدولة قد تلقت المراسلة المتضمنة فارق المساحة التي قد تكون شملت القسم وفقا للنموذج المقرر سابقا ، وبما ان الامر يتعلق بتسوية جاءت تطبيقا لنص المادة 47 المذكورة ، فانه وحسب هذه الاخيرة يتم التنازل بالتراضي لفائدة صاحب العقد الاداري مقابل ثمن لا يقل على القيمة الحقيقية وعليه تقوم مصالح املاك الدولة بتحديد القيمة التجارية لفائض المساحة ، الذي بطبيعة الحال يمثل وحدة قابلة للبناء بمفهوم أدوات التهيئة والتعمير، وبعد تسديد المعني لقيمة فارق المساحة فانه وقياسا على ما جاءت به التعليمية 6089 المذكورة انفا ، فيكفي

تسوية فارق المساحة

تسليم المالك شهادة رفع اليد عندما تكون الوثائق المسحية مودعة على مستوى مصالح المحافظة العقارية ، اما عندما لا تكون عملية الابداع قد تمت بعد ، وقام المعني بتسديد الثمن الخاص بفارق المساحة ، فإنه واحترازا من ان يلحق المالك أي ضرر يتسبب فيه طول الفترة الممتدة بين اتمام اجراءات مسح الاراضي وايداعها على مستوى المحافظة العقارية المختصة فانه لا يكفي تسليم شهادة رفع اليد ، وان كانت النصوص التنظيمية قد سكنت عن معالجتها فانه يمكن تطبيق ما جاءت به ايضا التعليمات 6089 من ضرورة اعداد عقد تعديلي للعقد الاصلي اذا كانت مصالح املاك الدولة هي من حررت العقد و في حالة ما اذا كان الفارق في المساحة وحده هو ينتمي الى املاك الدولة اي ان المساحة المذكورة لا تعود للدولة في الاصل ، فانه ينبغي من طرق مصالح املاك الدولة اعداد عقد بيع جديد على القطعة التي تشكل فائض (فارق المساحة ، كما هي محددة بمخططات المسح.

ملاحظة :

سمحت المادة 20 من قانون المالية لسنة 2011 ، لأصحاب العقارات التي تشهد فارق في المساحة يفوق النسبة المسموح بها المؤهلة للتسوية في إطار المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، وتسديد القيمة التجارية للأراضي التي تمثل فارق المساحة، وبطلب من الراغبين في ذلك عن طريق التقسيط لمدة عشر (10) سنوات بدون فوائد وعليه ففي حالة إختيار المعنيين الاستفادة من أحكام المادة 20 الأنف ذكرها من خلال تقديمهم طلباتهم، فإنه وحسب التعليمات رقم 1707 المؤرخة في 22/02/2002 يتعين على مدراء أملاك الدولة بعد تسديد المعنيين لحصة أولية، التي يجب أن لا تقل عن نسبة 10 % من المبلغ الإجمالي وإعداد جدول الدفع: أن يقوم بإعداد شهادة وفقا للنموذج الملحق بالتعليمات رقم 1707 المذكورة (ملحق 02) وإرسالها إلى المحافظ العقاري المختص لهم، وعند التسديد الكلي لقيمة بعد مدير أملاك الدولة شهادة تتضمن رفع اليد معدة وفقا للملحق رقم بالتعليمات 1707 تسلم نسخة منها إلى المعني بالأمر والأخرى إلى المحافظ العقاري، هذه الحالة تنطبق على الحالات التي قد تم فيها ابداع واثائق المسح لدى مصالح الحفظ العقاري، غير أنه في حالة عدم إبداع تلك الوثائق، فإنه وعملا بما سبق ذكره فسيتم إعداد عقد تعديلي يتضمن بند عدم القابلية للتصرف إلا عند إتمام أقساط التنازل المستحقة وفقا لجدول الاستحقاق المعد سابقا.

فيما يخص كيفية تحديد القيمة التجارية لفائض المساحة عندما لا يتعلق بخطأ في المساحات، ولما أثبتت هذه الحالات وجود تناقضات هامة ونقائص تم تسجيلها، فقد صدرت توضيحا لذلك وتعليمات الإدارة المركزية رقم: 1005.

الخاتمة :

خلصنا من خلال دراسة موضوع تسوية فارق المساحة، إلى المشرع الجزائري، قد تبنى نظام الشهر العيني ، ومنح للملاك آليات قانونية لتسوية المشاكل العالقة بعقاراتهم ، إلا أن هذه المسألة لازلت غامضة نظرا لتعدد الاجراءات ناهيك عن عدم دراية اصحاب الاملاك العقارية بهذه الآليات ، كون ان تنظيمها جاء في شكل تعليمات ، ولهذا يجب سن قانون خاص يتعلق بتسوية فارق المساحة ، ونشره في الجريدة الرسمية حتى يتسنى للمعني الاطلاع والاستفادة منه ، وتنظيم ملتقيات خاصة بشرح هذه الاجراءات وتبسيطها للمعنيين.

المراجع :

التعليمات:

1- التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

القوانين و الأوامر:

1- قانون الإجراءات المدنية والادارية.

2- قانون الثورة الزراعية.

3- القانون المدني.

4- الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.

5- القانون رقم 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

6- القانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية.

7- القانون رقم 22/03 المؤرخ في 2003/12/28، المتضمن قانون المالية لسنة 2004

المراسيم:

1- المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم.

2- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم.

3- المرسوم التنفيذي رقم 212/85 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا

أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها

4- المرسوم التنفيذي رقم 176/91، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير وشهادة التقسيم و

رخصة التجزئة و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك المعدل والمتمم بالمرسوم

التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 2006/01/07

ثانيا : المؤلفات

- بن عبدة عبد الحفيظ" إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري
طبعة 2004.
- بوصوف موسى, مقال حول دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية, مجلة مجلس
الدولة, العدد 2002.
- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني — أسباب الملكية — الجزء التاسع — دار
الأحياء — التراث العربي — بيروت — لبنان 2000.
- القضاء العقاري — حمدي باشا — دار هومة ، الجزائر ، طبعة سنة 2005.
- المنازعات العقارية — عمر حمدي باشا و ليلي زروقي ، الطبعة الأولى الجزائر، سنة 2005 .
- مجيد خلفوني" نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري. الديوان الوطني الأشغال التربوية. الطبعة
الأولى لسنة 2003.
- عمار علوي " الملكية والنظام العقاري في الجزائر — دار هومة — الطبعة الرابعة 2006.