

الضوابط الموضوعية و الإجرائية لمنازعات السجل العيني في التشريع الجزائري

Substantive and procedural controls for disputes relating to in real register in Algerian legislation

كريمة فردي، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1 ، الجزائر ، karima.ferdi@umc.edu.dz

تاريخ قبول المقال: 22-11-2024

تاريخ إرسال المقال: 09-08-2024

الملخص:

إن تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني لشهر مختلف التصرفات الواقعة على العقارات و الحقوق العينية العقارية، يعد قفزة إيجابية نحو نظام غاية في التنظيم و الدقة ، غير أن إعماله على أرض الواقع شهد صعوبات و مشكلات عملية ، وهذا ما خلق منازعات عديدة ومتعددة أثقلت كاهل القضاء.

وقد وضع كل من الأمر 74/75 ، وما صاحبه من مراسيم تنفيذية قواعد موضوعية و إجرائية لمنازعات السجل العيني من أجل حماية الحقوق العينية للأشخاص من كل اعتداء، إلا أن عدم وضوح هذه النصوص القانونية تارة وغيابها تارة أخرى، خلق عدة إشكالات كشف عنها الواقع العملي وتضاربت بشأنها الآراء و لم يستطع مرفق القضاء وضع اجتهادات قضائية من شأنها أن تسد الفراغ التشريعي.

الكلمات المفتاحية: السجل العيني، مسح الأراضي، الشهر العقاري ، العقار.

Abstract: The adoption by the Algerian legislator of the regime of real publicity to publish the various actions on land and real rights, is a positive step towards a very organized and precise system, but its implementation on the ground has encountered difficulties and practical problems, which has created many and multiple disputes that have burdened the judiciary ..

Ordinance 75/74 and the accompanying implementing decrees established rules for disputes relating to real registers in order to protect the real rights of individuals against any attack, but the lack of clarity of these legal texts at certain times and their absence at other times, have created several problems revealed by practical reality, and conflicting opinions about them, and the judiciary has not been able to develop jurisprudence that could have filled the legislative vacuum .

Key words: REAL REGISTER, CADASTRE, LAND REGISTRY, LAND

مقدمة:

إن اعتماد الجزائر في فترة ماضية على نظام الشهر الشخصي كوسيلة قانونية لتنظيم وحماية الملكية العقارية، أدى أحيانا إلى جعلها أكثر غموضا و تعقيدا، فبالنظر للتجارب السابقة في بلادنا نجد أن النظام العقاري المعتمد منذ الحقبة الاستعمارية لم يوفر الحماية القانونية الكافية للملكية بمختلف أنواعها و لم يحقق لها الاستقرار و الثبات وجعلها في الكثير من الأحيان عرضة للإهمال¹ ، وهذا ما جعل البلاد تتجه نحو سياسة عقارية أكثر وضوح و الاعتماد على نظام شهر عقاري أكثر دقة وأعلى حماية وهو نظام الشهر العيني²، فتبنى المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني يعد قفزة إيجابية نحو نظام غاية في التنظيم و الدقة ، غير أن إعماله على أرض الواقع شهد صعوبات و مشكلات عملية نظرا لعدم اكتمال عملية المسح على كامل تراب الجمهورية من جهة و فعالية و دقة هذه العملية من جهة أخرى، وهذا ما خلق منازعات عديدة ومتعددة أثقلت كاهل القضاء.

و مادام حق اللجوء إلى القضاء من الحقوق العامة المكفولة للناس كافة، فكل من وقع اعتداء على حقه الموضوعي أو مركزه القانوني أن يطالب بإضفاء الحماية القضائية على هذا الحق و المركز القانوني، كما يجب أن يستند كل حق مدعى به أمام القضاء على قاعدة قانونية تقرره، تسمى القواعد الموضوعية ، بالإضافة إلى وضع المشرع قواعد إجرائية من أجل تبيان كيفية حماية هذه الحقوق أو المراكز، إن هذه الضوابط الموضوعية و الإجرائية تخضع لها منازعات السجل العيني، و ذلك من أجل حماية الحقوق العينية للأشخاص من الاعتداءات التي قد تطولها جراء تطبيق عملية مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري التي يتطلبها نظام الشهر العيني في الجزائر.

غير أن المسألة و إن كانت تبدو بسيطة للوهلة الأولى، إلا أن عدم وضوح التشريع تارة و غيابه تارة أخرى خلق عدة إشكالات كشف عنها الواقع، و تضاربت بشأنها الآراء، و لم يستطع النشاط القضائي وضع قواعد اجتهادية موحدة من شأنها توضيح وسد الفراغ التشريعي، فالإشكال الذي يطرح

¹ محمد مصطفى بن بوبكر زرباني ، تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الأولى ، دار صبحي ، الجزائر 2014 ، ص 18

² الذي يتركز في شهر التصرفات العقارية على أساس العقار محل التصرف و ليس وفقا لأسماء المالكين أو أصحاب الحقوق العينية عليها ومن هنا جاءت تسميته بنظام الشهر العيني ، جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر 2006 ، ص 24

نفسه في هذا المقام، هل وفق المشرع الجزائري في ضبط القواعد القانونية الموضوعية منها و الإجرائية المنظمة للمنازعات الناشئة عن السجل العيني؟ .

و لتحليل هذا الإشكال القانوني ارتأينا إلى إتباع المنهج الوصفي ، من خلال مختلف المفاهيم والتعاريف لهذه الدراسة ، والمنهج التحليلي، الذي يعتمد على التسلسل المنطقي للأفكار بالإضافة إلى تحليل مختلف النصوص و الأحكام القانونية التي عالجت هذه الدراسة ، وفق الخطوات التالية :

المبحث الأول : القواعد الموضوعية في منازعات السجل العيني

كان ضروريا للسياسة العقارية المنتهجة في الجزائر بتبنيها لنظام الشهر العقاري العيني أن تعمل من أجل تجسيده في أرض الواقع من إعداد للأراضي و تأسيس سجل عقاري لها ، و قد تنبأ المشرع بوقوع منازعات مختلفة سواء أثناء عملية مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري (المطلب الأول) أو لاحقة على تأسيس السجل العقاري (المطلب الثاني)، فنص على قواعد موضوعية من أجل حماية الحقوق العينية للأشخاص ،التي يمكن أن تهدر خلال إحدى المرحلتين.

المطلب الأول: قواعد منازعات تأسيس السجل العقاري

إن عملية المسح العقاري أو ما يسمى كذلك بعملية مسح الأراضي ،و التي كانت و لا تزال الحجرة العثرة أمام السلطات العامة لتعميم تطبيق نظام الشهر العيني على كافة التراب الوطني، لما تكلفه من نفقات مادية باهظة وما تحتاجه من طاقات بشرية كبيرة، هذه العملية الفنية و القانونية هدفها العام تحديد جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة و الواضحة لهوية العقار، و تعتبر عملية مسح الأراضي التي تتولاها لجنة خاصة¹ منشأة لهذا الغرض الأساس المادي في ترقيم العقارات المسوحة و تأسيس السجل العقاري (أولا) ، و قد سن المشرع الجزائري قواعد موضوعية تنظم بدقة هذه المرحلة (ثانيا) .

¹ قبل انطلاق أشغال المسح تنشأ لجنة لمسح الأراضي لها مهمة جمع الوثائق و المعلومات من أجل تسهيل العملية و تقوم بحل النزاعات بالطرق الودية ، و من مهامها أيضا وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح أشغال المسح ، وهي لجنة موسعة تضم مختلف الهيئات الإدارية المعنية بالعقار، و يرأسها قاض يعينه رئيس المجلس القضائي من المحكمة التي توجد البلدية المعنية بالمسح في اختصاصها الإقليمي ، محمد مصطفى بن بويكر زرياني ، المرجع السابق ، ص 99

أولاً: ترقيم العقارات الممسوحة لتأسيس السجل العقاري

بمجرد انتهاء إعداد مسح الأراضي ، تعتبر وثائق المسح التي نتجت مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية بعد التعديلات الخاصة بالأطراف المتنازعة ، فتوضع الوثائق حيز الاستعمال في ثلاث نسخ، فتسلم نسخة لمقر البلدية المعنية، وتحفظ النسخة الثانية بمصلحة أملاك الدولة، أما النسخة الثالثة فترسل للمحافظة العقارية ليعتمد عليها المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري¹ ، بمناسبة ترقيم العقارات الممسوحة .

و يأخذ هذا الترقيم ثلاث حالات :

- فإما أن يكون ترقيماً نهائياً طبقاً لما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري² المعدل و المتمم ، و ذلك بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات قانونية مشهرة لإثبات حق ملكيتهم، ويكون الترقيم نهائياً من يوم استلام وثائق المسح، و يسلم المحافظ العقاري مباشرة بشأنها الدفاتر العقارية ، كما ينقل جميع القيود من رهون و حجوز و عرائض إن لم تتقضي من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني³ .

- و إما أن يكون ترقيماً مؤقتاً لمدة أربعة أشهر، طبقاً للمادة 13 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم و ذلك في العقارات الممسوحة التي تشير فيها بطاقة التحقيق العقاري إلى عدم وجود أي سند للملكية مشهر، لكن العقار محل حيازة قانونية تمكن صاحبها من خلال مدتها ، اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب تبعاً لأحكام المادة 827 من القانون المدني الجزائري⁴ .

¹ كريمة فردي ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق جامعة

قسنطينة 1 ، السنة الجامعية 2007/2008، ص 92

² المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية العدد : 30 المؤرخة في

1976/04/13

³ مذكرة رقم 24/17 صادرة عن المديرية العامة للأمناء الوطنية ، بموضوع (المنازعات المتعلقة باشكاليات عملية مسح

الأراضي) ، بتاريخ 2024/01/17 ، ص 09

⁴ الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 يتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد : 78 المؤرخة في

1975/09/30 .

و تسري هذه المدة من تاريخ إيداع طلب الترقيم على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق المسح ، أي أن آجال الترقيم تبقى مفتوحة منذ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ، و يبدأ حساب سريانها من تاريخ إيداع الطلب ، حسب أحكام المادة 34 من قانون المالية 2019¹ و الذي تمت بموجبها تعديل أحكام المادة 11 من الأمر 74/75 السالف الذكر ، وبانتهاء المدة دون اعتراض يصبح الترقيم نهائيا و يحرر له الدفتر العقاري .

- و قد يكون الترقيم المؤقت لمدة سنتين طبقا لما نصت عليه المادة 14 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم ، فيقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة بهذا الترقيم و الذي يسري من تاريخ إيداع الطلب في السجل العيني² ، و ذلك في الحالات التي لا يكون فيها لهؤلاء المالكين الظاهرين سندات تثبت ملكية العقارات التي يحوزونها ، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري إبداء رأيه في تحديد حقوق الملكية العقارية³.

- كما قد يكون الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة ، إذ تم إدراج مادة جديدة ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 يتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري⁴ المعدل و المتمم ، بموجب القانون 10/14 المؤرخ في 30/12/2014 و المتضمن قانون المالية لسنة 2015، و بالتحديد في المادة 67 منه التي استحدثت المادة 23 مكرر من الأمر المذكور أعلاه والتي نصت صراحة على أن كل عقار لم يطالب به خلال المسح العام للأراضي يرقم ترقيميا نهائيا باسم الدولة⁵ ، غير أنه تضمنت المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المعدل والمتمم ، بعض العقارات التابعة للخواص تسجل و ترقم مؤقتا في حساب يسمى (العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي)، بمعنى أن هذه العقارات خلال عملية مسح الأراضي ، لم

¹ القانون 18/18 المؤرخ في 27/12/2018 يتضمن قانون المالية لسنة 2019 ، الجريدة الرسمية العدد : 79 المؤرخة في 2018/12/30

² قبل صدور قانون المالية لسنة 2019 كان الترقيم العقاري المؤقت يسري من تاريخ استلام الوثائق المسحية بالمحافظة العقارية ، و الذي يثبت في محضر خاص بذلك .

³ زين الدين بوتشيشة ، منازعات الترقيم العقاري في القانون الجزائري ، دار بلقيس ، الجزائر 2023 ، ص 64

⁴ الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد:

92 المؤرخة في 18/11/1975 .

⁵ كريم صياد ، فعالية ترقيم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية

لجامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، المجلد 30 ، العدد 3 ، الجزائر ، ديسمبر 2019 ، ص 157

تتمكن الفرق المسحية و أثناء التحقيقات من تعيين مالكيها أو حائزيها مما تسجل و ترقم مؤقتا في هذا الحساب لمدة 15 سنة ، و عند انقضاء المدة و لم يتم المطالبة بها تؤول إلى الدولة و تحسب المدة من تاريخ إيداع وثائق المسح¹.

ثانيا: القواعد الموضوعية المنظمة لمرحلة تأسيس السجل العقاري

إن ما يقوم به المحافظ العقاري أثناء القيد الأول، أو بعبارة أخرى أثناء ترقيم العقارات المسوحة، يحدث آثار قانونية تلحق الأشخاص و يمكن أن تتسبب في إهدار حقوقهم العينية التي لم يتمكنوا من إثباتها أثناء عملية المسح، فجاء المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بقواعد موضوعية تتيح للشخص الذي يرى أنه تضرر من الترقيم الأول الذي قام به المحافظ العقاري، الحق في طلب مراجعته وفق قواعد إجرائية نتطرق إليها بالكثير من التفصيل في المبحث الثاني من هذه الدراسة. و تجدر الإشارة إلى أن الترقيم الذي يقوم به المحافظ العقاري سواء المؤقت بنوعيه أو الدائم قابل للمراجعة، فالطرف المتضرر من هذا الترقيم له أن ينازع فيه المستفيد منه لا المحافظة العقارية بأن يثبت عدم أحقية خصمه في هذا الترقيم كأن ينفي عنه واقعة الحيازة التي أكسبته الترقيم المؤقت أو أن يطعن بالبطلان أو التزوير ضد سندات الملكية التي اعتمد عليها المحافظ العقاري في منحه الترقيم النهائي، وهو ما سار عليه قرار المحكمة العليا رقم 246259 المؤرخ في 2004/02/25² و عدم مخاصمة المحافظ العقاري فيما يقوم به عند الترقيم الأول، مرده إلى أنه عمل فقط على نقل وقائع مادية وقفت عليها لجنة المسح في الميدان و اعتمد عليها في تأسيس السجل العيني، عكس الدور المنوط به بعد عملية الترقيم الأول ، و التي يكتسب فيها صلاحيات أوسع عما هي عليه خلال المرحلة الأولى فنتثار مسؤوليته وفق ما سنتناوله في النقطة الموالية.

¹ و قد عولجت التسوية الإدارية لهذا النوع من العقارات بموجب المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2018/04/05 تحت رقم 04060 .

² حيث جاء فيه من حيث المبدأ (أن الفصل في الاعتراض على الترقيم المؤقت، يكون على ضوء الترجيح أو المفاضلة بين السندات المقدمة من قبل الأطراف من حيث قوتها الإثباتية و عند الاقتضاء على أساس الحيازة الأحق بالتفضيل، عملا بالمادتين 13 و 14 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم بالمرسوم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19). قرار المحكمة العليا رقم 246259 المؤرخ في 2004/02/25، (ت. ل) ضد (ح. م)، الغرفة العقارية ، مجلة المحكمة العليا العدد 1، 2007 ، ص 383 .

المطلب الثاني : قواعد المنازعات اللاحقة لتأسيس السجل العقاري

بانتهاء عملية مسح الأراضي و كذا تأسيس السجل العقاري، فإن المحافظ العقاري¹ يسلم الملاك المكرسة حقوقهم ما يسمى بالدفتر العقاري²، الذي يعد سنداً قانونياً للملكية العقارية ذو حجية قوية يرسم بوضوح الوضعية القانونية للعقار موضوع التصرف، إذ تسجل فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات قانونية، و بما أن السجل العقاري يوضع تحت مسؤولية المحافظ العقاري المختص قانوناً يقيد ما يطرأ على هذا السجل من تغيرات حول أصحاب الحقوق العينية إثر التصرفات القانونية أو الوقائع المادية التي تحدث فيما بعد، و نظراً لكون التشريع قد منح صلاحيات واسعة للمحافظ العقاري بعد تأسيس السجل العقاري على ما هو عليه أثناء تأسيسه، فإن أي عمل يقوم به على إثر المهمة المنوطة به من شأنه أن يثير منازعات مختلفة تكون الجهات القضائية وحدها مختصة للفصل فيها، و يكون المحافظ العقاري محوراً، سواء عند عملية الإيداع (أولاً) أو عند إجراء عملية الشهر (ثانياً) .

أولاً : صلاحيات المحافظ العقاري في عملية الإيداع

أعطى المشرع الجزائري للأشخاص المخول لهم قانوناً تحرير السندات الرسمية صلاحية إيداعها سواء بأنفسهم أو بواسطة أعوانهم لدى المحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل التصرف قصد شهرها ، وتودع الوثائق المراد شهرها في شكلها الرسمي³ .

كما ينبغي على المحافظ العقاري أن يمسك سجل للإيداع ، يسجل فيه يوم بيوم و حسب الترتيب العددي تسليمات العقود و القرارات القضائية و كذا الجداول ، كما يسلم إلى المودع وصل استلام الهدف منه الأسبقية في عمليات الإيداع⁴، و لكي يتم قبول الإيداع يجب أن تكون السندات محررة وفق الشروط القانونية المطلوبة حسب التشريع المعمول به ، بعد الفحص السريع من قبل المحافظ العقاري ، إذ

¹ المحافظة العقارية مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية و يشرف عليها محافظ عقاري ، تتبع مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية ، خالد رامول ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ،دراسة تحليلية ، قصر الكتاب ، الجزائر 2001 ، ص 80

² المادة 18 و المادة 19 من الأمر 74/75 المتضمن إعدام مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم السالف الذكر

³ Gabriel Marty , Pierre Raynaud , Philippe Jestaz , Les suretés la publicité foncière , 2 eme édition , sirey 1987 , page 480

⁴ المادة 41 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم ، السالف الذكر .

خول لهذا الأخير سلطة رفض الإيداع¹ ، ويجوز للمتضرر هنا الطعن بإلغاء القرار الإداري المتضمن رفض الإيداع .

ثانيا : صلاحيات المحافظ العقاري في عملية الشهر

يتعين على المحافظ العقاري بعد التأكد من الإيداع القانوني للوثائق القيام بعملية الشهر خلال خمسة عشر يوما التالية لتاريخ الإيداع ، وللشهر في هذه الحالة أثر فوري لإنشاء الحق أو نقله ، وينتج عن إجراء الشهر إنشاء البطاقات العقارية و تسليم الدفتر العقاري، و لا يقوم المحافظ العقاري برفض إجراء الشهر إلا بعد الفحص الدقيق و الشامل للوثائق المودعة لديه، و اكتشاف غياب شرط من الشروط القانونية المنصوص عليها في المرسوم 63/76 المعدل و المتمم ، كما أن رفض إجراء يتطلب في بعض الأحيان مقارنة مع الوثائق التي تم إشهارها من قبل في مجموعة البطاقات العقارية² ، وحتى لا يتعسف المحافظ العقاري في استعمال هذه السلطات الواسعة فقد منح للأفراد المتضررين الحق في الطعن ضد قرار رفض إجراء الشهر أمام الجهات القضائية المختصة.

كما أن للشخص حق الطعن فقط في قرار رفض الشهر الذي يصدره المحافظ العقاري دون غيره، فلا يمكن الطعن ضد ما يقوم به المحافظ العقاري من شهر لحقوق عينية من أجل طلب إلغاء هذا الشهر، إلا إذا نازع في صحة السند المراد شهره، وهو ما يتماشى و مبادئ نظام الشهر العيني لا سيما القوة الثبوتية للشهر فأى تصرف يقيد في نظام هذا الشهر يعتبر قرينة قاطعة على الملكية و يصبح التصرف مطهرا من كل العيوب مهما كان مصدرها و لا يمكن الرجوع عليه، و هو ما يدعم استقرار المعاملات العقارية، كما أن الاجتهاد القضائي ذهب في هذا السياق في القرار رقم 8207 الصادر عن مجلس الدولة المؤرخ في 2002/12/17³.

¹ كريمة فردي ، المرجع السابق ، ص 111

² جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 208

³ القرار رقم 8207 الصادر عن مجلس الدولة ، بتاريخ 2002/12/17 (ح.ر) ضد والي ولاية الجزائر و من معه، مجلة مجلس

الدولة، العدد 3، 2003، ص 105 .

المبحث الثاني : القواعد الإجرائية في منازعات السجل العيني

إذا كان المشرع يرمي من وراء سنه للقواعد الموضوعية إلى إنشاء حقوق موضوعية و مراكز قانونية مختلفة، فإن سنه للقواعد الإجرائية يأتي من أجل تبيان كيفية حماية هذه الحقوق أو المراكز ، وعليه فإن القاعدة القانونية الإجرائية هي في الأصل الطريق الذي يصل به صاحبه إلى إضفاء الحماية على حقه أو مركزه القانوني. و من هذا المنطق و نظرا لكون عمليتا مسح الأراضي و تأسيس السجل العيني ، يمكن لهما أن يمسا بالحقوق العينية للأشخاص و يسلبانها منهم، فإنه تم وضع قواعد إجرائية من أجل حماية هذه الحقوق من مختلف أنواع الاعتداء، و قد فرق التشريع في ذلك بين المرحلة المعاصرة لتأسيس السجل العقاري و المرحلة اللاحقة لذلك ، و سوف نتطرق إلى القواعد الإجرائية في المنازعات الحاصلة أثناء تأسيس السجل العقاري(المطلب الأول)، و إلى الإجراءات التي تحكم المنازعات بعد عملية تأسيس السجل العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول : إجراءات منازعات تأسيس السجل العقاري

أوجب القانون على المحافظ العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري ، و يأخذ هذا الترقيم صفتين فإما أن يكون مؤقتا ،أو أن يكون ترقيميا نهائيا، و تأخذ إجراءات المنازعة في الترقيم ، اعتراض إداري أمام المحافظ العقاري (أولا) أوفي شكل خصومة قضائية (ثانيا).

أولا :إجراءات الاعتراض أمام المحافظ العقاري

يخضع له الترقيم المؤقت فقط، إذ خول المشرع لكل شخص يرى أنه قد تم المساس بحق عيني له إثر الترقيم المؤقت ، أن يتقدم خلال مهلة أربعة أشهر أو سنتين تختلف باختلاف الترقيم المعارض عليه أمام المحافظ العقاري باحتجاج يأخذ شكل رسالة موصى عليها يبلغ بها المستفيد من الترقيم، أو تسجيل اعتراضه في سجل خاص يفتح لهذا الغرض على مستوى المحافظة العقارية .

و يعمل المحافظ العقاري بمجرد اتصاله بالاحتجاج باستدعاء الطرفين و محاولة المصالحة بينهما فإن توصل إلى ذلك حرر محضرا بهذه المصالحة تكون لهذا المحضر قوة الإلزام الخاص¹، وفي هذه الحالة إذا أدت نتائج الصلح إلى تغيير العناصر المدرجة في وثائق الصلح، فعلى المحافظ العقاري تبليغ مصالح المسح بموجب نسخة من محضر الصلح لضبط الوثائق المساحية²، و في حالة فشله يحرر محضرا بعدم المصالحة يعمل على تبليغه للطرفين و تمنح للمحتج مهلة ستة أشهر من تاريخ تبليغه إذا رغب في إتباع إجراءات الخصومة القضائية.

ثانيا: إجراءات الخصومة القضائية

تتبع إجراءات الخصومة القضائية في حالة الترقيم المؤقت عند فشل المحافظ العقاري في الصلح بين الطرفين وكذا في الترقيم النهائي الذي لا يمكن مراجعته إلا عن طريق القضاء ، و عليه فإن المشرع منح الشخص الذي يرى أنه قد تم حرمانه من قيد حق عيني له في السجل العيني أن يباشر إجراءات الخصومة القضائية برفع دعوى.

و إذا كان الترقيم مؤقتا ، فإن المحتج على هذا الترقيم عليه برفع دعوى ضد المستفيد من الترقيم لا على المحافظ العقاري ، و ذلك لكونه ينازع في الملكية و له أن يقدم أمام الجهة القضائية ما يعتد به قانونا و يثبت به أحقيته في هذه الملكية و ينفي به أحقية خصمه في الاستفادة من هذا الترقيم، فإذا نجح في ذلك فإنه يكتسب ترقيفا نهائيا و يصبح بذلك مالكا .

و تختلف الجهة القضائية المختصة بالفصل في هذا النزاع باختلاف أطرافه، فإذا كانا شخصين طبيعيين عاد الاختصاص لجهات القضاء العقاري، حيث حسم المشرع الأمر ضمن أحكام المادة 516 من

¹ نصت المادة 15 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم على أنه " كل منازعة تثار خلال هذه العمليات تبلغ بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ و الطرف المعني .

و يمكن أن تسجل أيضا هذه المنازعات مباشرة من قبل المعنيين في سجل مفتوح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية ، وللمحافظ السلطة في مصالحة الأطراف و أن يحرر محضرا عن المصالحة . و أن اتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر لها قوة الإلزام الخاص. وفي حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، فإن الاعتراضات ينظر فيها أمام المحكمة المختصة إقليميا ."

² كريم صياد ، المرجع السابق ، ص 160

التعليمية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري .

قانون الإجراءات المدنية و الإدارية¹، أما إذا كان أحدهما شخصا إداريا حسب مفهوم أحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، فإن جهات القضاء الإداري تكون وحدها مختصة بالفصل في هذا النزاع².

و يعود الاختصاص المحلي في كل الحالات القضائية الواقع داخل نطاق اختصاصها العقار محل النزاع، و خلال سير الإجراءات القضائية فإن الترقيم المؤقت يحتفظ بطابعه إلى غاية صدور حكم نهائي حائز لقوة الشيء المقتضي فيه، و تشير في هذا المقام إلى أن نص المادة 16 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم لم يضع أجلا للمعتراض على الترقيم النهائي لرفع دعواه بل بقي الأجل مفتوحا، و في هذه الحالة وجب علينا الاحتكام إلى القواعد العامة في تقادم الدعوى المحدد بخمس عشرة سنة، رغم أنه من شأن ذلك أن يبقي حق المستفيد من هذا الترقيم مهددا طيلة هذه المدة.

المطلب الثاني : إجراءات المنازعات اللاحقة على تأسيس السجل العقاري

إن المنازعات اللاحقة على تأسيس السجل العقاري تنصب حول ما قد يطرأ على هذا السجل من تغيير بعد القيد الأول، و ما يقوم به المحافظ العقاري من تصرفات في هذا الشأن، وتأخذ جميع هذه المنازعات شكل دعوى قضائية وفق الإجراءات العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، و الطعن في قرارات المحافظ العقاري تثير إشكالات إجرائية أخرى لا نقل أهمية عن سابقتها، خلقها التشريع بعدم وضوحه و أكدها العمل القضائي حين عجز عن وضع قواعد اجتهادية تحل محل الإرادة التشريعية، و من بين أهم هذه الإشكالات القانونية مسألة الصفة في الدعوى (أولا) و كذا الجهة القضائية المختصة في الفصل فيها (ثانيا).

¹ القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد : 21 المؤرخة في 2008/04/23.

² ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة 2003، دار هوم، الجزائر، ص 51.

أولاً: الصفة في الدعوى

من المبادئ الراسخة قانوناً أن الحماية القضائية لا تمنح إلا لصاحب الحق أو المركز القانوني المعتدى عليه، فتنسب إيجاباً لصاحب هذا الحق و سلباً لمن يوجد هذا الحق في مواجهته، و يعبر عن هذا الشرط بأن ترفع الدعوى من ذي صفة على ذي صفة ، أي أن يحصل تطابق بين رافع الدعوى و صاحب الحق المعتدى عليه من جهة و بين المدعى عليه و المعتدى على هذا الحق من جهة أخرى كما تتطلب كل دعوى قضائية وجود خصمين من الناحية القانونية لكي تكون الإجراءات صحيحة، فإن كان شخصاً طبيعياً و جب أن يتمتع بأهلية الوجوب و إذا كان شخصاً غير ذلك و جب أن يتمتع بالشخصية المعنوية التي يمنحها له القانون وفق شروط خاصة، و بما أن المديريات الولائية على مستوى الولاية لا تتمتع بالشخصية المعنوية، باعتبارها تجسيدا للمبدأ المعروف في القانون الإداري باسم عدم التركيز فإنه لا يمكن مخاصمة مديرية الحفظ العقاري، وقد نصت المادة 111 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم¹، بأن الدولة تمثل محلياً في العدالة من قبل الوالي تطبيقاً للمادة 24 من الأمر 74/75 المعدل و المتمم ، و في رأينا فإن المادة و إن كانت ترمي إلى حل إشكالية الصفة في التقاضي فيما يتعلق بالطعن في تصرفات المحافظ العقاري إلا أنها لم توفق في ذلك ، بل أنها أخلطت بين أمرين مختلفين تماماً و هما الصفة في التقاضي من جهة و الصفة الإجرائية من جهة أخرى و ذلك عندما جاءت بعبارة من قبل الوالي؟

قد انعكس غياب نص قانوني يحكم هذه المسألة إلى تضارب كبير على مستوى الدعاوى القضائية المرفوعة و التي ترمي إلى الطعن في تصرفات المحافظ العقاري، فمنها ما يرفع ضد هذا الأخير و من الدعاوى ما يرفع ضد المحافظ العقاري و تضاف عليه مديرية أملاك الدولة، و من الخصوم من يلجأ إلى عدم قبول دعواه إلى مخاصمة عدة جهات على مستوى الولاية بدأ بالمحافظ العقاري و مديرية أملاك الدولة و الوالي.

¹ نصت المادة 111 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم على أنه " تمثل الدولة محلياً في العدالة من قبل الوالي، يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية فيما يخص حالة العقار و ذلك تطبيقاً للمادة 24 من الأمر 74/75 " .

و قد زاد القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20¹ الأمر تعقيدا بأن أهل أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، وفي غياب نص قانوني يحكم المسألة فإن باب الاجتهاد يكون مفتوحا مع وجوب أن يرتكز على مبادئ و أسس قانونية معروفة سابقا، و عليه فإنه و لإعطاء رأي في هذه المسألة يجب أولا استبعاد القرار الوزاري السالف الذكر و ذلك لكون القرارات الإدارية لا يمكن أن يكون لها دور في منح الصفة في التقاضي لأنها تأتي فقط من أجل الخوض في مسائل تنظيمية، و عليه و انطلاقا من أن الإدارات المحلية الموجودة على مستوى الولاية هي تجسيد للأسلوب المعروف في القانون الإداري باسم عدم التركيز.

و بما أن الولاية مجموعة إقليمية متمتعة بالشخصية المعنوية و تشكل بذلك مقاطعة إدارية و تحدث بموجب قانون، و يندرج ضمن المصالح الداخلية للولاية المرافق العامة على مستوى الولاية المسيرة عن طريق الاستغلال الحكومي الذي يأخذ شكل استغلال مباشر لعدم تمتعها بالشخصية المعنوية و نظرا لكون القانون قد أعطى لهذا الأخير حق التقاضي أمام القضاء فإن دعاوى الطعن ضد قرارات المحافظ العقاري يجب أن ترفع ضد الوالي باعتبار مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية تعمل تحت سلطته كونه رئيس الجهاز التنفيذي في الولاية، و يجوز بعدها لهذا الأخير أن يفوض سلطة مباشرة إجراءات الخصومة القضائية إلى مديرية الحفظ العقاري الموجودة بولايتة بواسطة أعوانها باعتبارهم أدرى بالنزاع القائم.

ثانيا: اختصاص الجهة القضائية الفاصلة في الدعوى

إن إشكالية الصفة في دعاوى الطعن ضد قرارات المحافظ العقاري، و تحديد الشخص الذي ترفع ضده هذه الدعوى لا يخلف أية إشكالية فيما يخص الاختصاص الإداري، فإذا كان متفقاً عليه بأن القضاء الإداري هو المختص في نظر دعاوى الطعن ضد ما يصدره المحافظ العقاري من قرارات، فإن الاختصاص يعود إلى المحاكم الإدارية، سواء مخاصمة مديرية الحفظ العقاري أو تماشيا لما توصلنا إليه أن دعاوى الطعن في قرارات المحافظ العقاري كمدعى عليه ضد الوالي فإنها كذلك تكون أمام المحاكم الإدارية التي لها الولاية في النظر في النزاع .

¹ القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة ، الجريدة الرسمية العدد 20 المؤرخة في 1999/03/26 .

و تجدر الإشارة كذلك أنه إذا كانت الدعوى ضد المحافظ العقاري لارتكابه أخطاء أثناء إجراء عملية الشهر وكانت الأخطاء غير عمدية، فإن الحكم الصادر يلزم المحافظ بتدارك أخطائه و اتخاذ إجراءات التسوية و التصحيح على الوثائق المشهرة ، أما إذا ثبت أن الأخطاء المرتكبة من طرف المحافظ عمدية تنطوي على نية الغش و التواطؤ ، فإن الحكم الصادر يلزمه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة¹.

الخاتمة:

إن عدم وضوح التشريع في مسائل كثيرة ذات أهمية فيما يخص الضوابط التي تحكم القواعد الموضوعية و الإجرائية في منازعات السجل العيني ، خلق تضارب في الآراء و المواقف ، سواء على مستوى الفقه أو على مستوى القضاء، فإذا كان اختلاف الرأي فقها أمرا محبذا و مطلوبا، فإن عدم ثبات القضاء على موقف معين يخص هذه المسائل أمر غير مقبول، إذ من شأن ذلك أن يخلف عدم تساوي الأشخاص أمام مرفق القضاء و هو ما يخالف أحد المبادئ الهامة التي جاء بها الدستور الجزائري .

إذن أهم نتيجة متوصل إليها من هذه الدراسة القانونية ، هي أن تدخل الإرادة التشريعية لبسط قواعد قانونية تحكم المسائل الغامضة في منازعات المسح العقاري و تأسيس السجل العيني أصبح أكثر من ضرورة و خاصة في المسائل التالية:

التوصيات :

- إتمام مشروع المسح العام في أقرب الآجال لكي تسوى سندات الملكية عبر كافة التراب الوطني ، وذلك بتعزيز الإمكانات البشرية و المادية و التكوين المستمر للأعوان ، حتى يكونوا ذوي كفاءة عالية في مجال التحقيق العقاري، لأن ما نشهده اليوم هو الإسراع في عملية المسح من حيث الكم على حساب المسح العقاري النوعي ، وهذا ما أدى لخلق الكثير من الإشكالات القانونية على أرض الواقع أثقلت كاهل القضاء .

- إذا كان مراجعة التقييم النهائي عن طريق القضاء جائز بصراحة المادة 16 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم، باعتبار أن المشرع الجزائري أخذ بمبدأ القوة الثبوتية النسبية في نظام الشهر

¹ خالد رامول ، المرجع السابق ، ص 142 .

العيني لاعتبارات عدة من بينها عدم إهدار حقوق الملاك الحقيقيين، نظرا لعدم دقة نتائج المسح العقاري في كثير من الأحيان ، لكن غير المفهوم عدم وضع أجل مسقط لرفع دعوى المنازعة في الترتيم النهائي أثناء تأسيس السجل العقاري كما هو الحال في الترتيم المؤقت ، مما يبقي الحقوق المكتسبة مهددة لمدة طويلة تطبيقا للقواعد العامة .

- النص صراحة على إعطاء الصفة في التقاضي في المنازعات الناشئة عن تأسيس السجل العيني للوالي، وذلك لكون مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية تعمل تحت سلطته، باعتباره رئيسا للسلطة التنفيذية للولاية، على أن تكون مديرية الحفظ العقاري مدخلة في الخصام .

- بما أن المحافظ العقاري له دور محوري في إعداد و تسليم الدفاتر العقارية التي تحمل توقيعها، فهذه المسؤولية الثقيلة التي تقع على عاتقه لا تتطلب فقط الأقدمية والرتبة في التعيين بل كذلك المسار الجامعي ، إذ من المفروض الاشتراط أن يكون من حملة شهادة ليسانس حقوق، إضافة إلى تكوين متخصص في مجال القانون العقاري، و توفير له الحماية الكافية التي تمكنه من تأدية عمله بكل أريحية بعيدا عن مختلف الضغوطات التي قد تواجهه.

- إعادة النظر في التشريع العقاري القائم بما فيها الضوابط الموضوعية و الإجرائية المنظمة للسجل العيني ، حيث أصبح لا يواكب المرحلة الحالية في ظل السوق العقارية الحرة و الرقمنة الحديثة ، وفي ظل كذلك متطلبات الاستثمار الوطني و الأجنبي .

قائمة المصادر و المراجع :

أولا: النصوص القانونية

1. الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 يتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد : 78 المؤرخة في 30/09/1975 .
2. الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد: 92 المؤرخة في 18/11/1975 .
3. القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية العدد : 21 المؤرخة في 23/04/2008 .

4. القانون 18/18 المؤرخ في 2018/12/27 يتضمن قانون المالية لسنة 2019 ، الجريدة الرسمية العدد : 79 المؤرخة في 2018/12/30.
5. المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية العدد : 30 المؤرخة في 1976/04/13
6. القرار رقم 8207 الصادر عن مجلس الدولة ، بتاريخ 2002/12/17 (ح.ر) ضد والي ولاية الجزائر و من معه، مجلة مجلس الدولة، العدد 3 ، 2003 .

ثانيا: الكتب

1. جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر 2006.
2. خالد رامول ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ،دراسة تحليلية ، قصر الكتاب ، الجزائر 2001 .
3. زين الدين بوتشيشة ، منازعات الترقيم العقاري في القانون الجزائري ، دار بلقيس ، الجزائر 2023 .
4. ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، طبعة 2003، دار هومه ، الجزائر .
5. محمد مصطفى بن بوبكر زرباني ، تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الأولى ، دار صبحي ، الجزائر 2014 .

ثالثا: الرسائل والمذكرات

1. كريمة فردي ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 1 ، السنة الجامعية 2007/2008.

رابعا: المقالات

- 1 . كريم صياد ، فعالية ترقيم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، المجلد 30 ، العدد 3 ، الجزائر ،ديسمبر 2019

خامسا : مذكرات أملاك الدولة

- 1 مذكرة رقم 24/17 صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، بموضوع (المنازعات المتعلقة باشكاليات عملية مسح الأراضي) ، بتاريخ 2024/01/17 .

سادسا : الاجتهادات القضائية

- 1 . قرار المحكمة العليا رقم 246259 المؤرخ في 2004/02/25 ، (ت. ل) ضد (ح. م) ، الغرفة العقارية ، مجلة المحكمة العليا العدد 1 ، 2007 .

سابعا : المراجع باللغة الفرنسية

1. Gabriel Marty , Pierre Raynaud , Philippe Jestaz , Les suretés la publicité foncière , 2 eme édition , sirey 1987 .