

المنازعات الناشئة عن تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري

Disputes arising from the establishment of the land register in Algerian legislation

كريمة فردي*

جامعة قسنطينة 01 الإخوة منتوري

قسنطينة / الجزائر

Karima.ferdi@umc.edu.dz

تاريخ الارسال: 2022/10/22 تاريخ القبول: 2024/01/08 تاريخ النشر: 2024/12/20

الملخص:

تخضع المنازعات الناشئة عن تأسيس السجل العقاري، كغيرها من المنازعات إلى مبدأ أن كل منازعة يحكمها نوعان من القواعد، قواعد موضوعية وأخرى إجرائية، حيث وضع كل من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وما صاحبه من مراسيم تنفيذية من أجل حماية الحقوق العينية للأشخاص من كل اعتداء، جراء عمليتا مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، هذه العملية التي ترتبط ارتباطا وثيقا بالنظام المعترف في الجزائر وهو نظام الشهر العيني. غير أن المسألة وإن كانت تبدو بسيطة للوهلة الأولى، إلا أن عدم وضوح النصوص القانونية تارة وغياها تارة أخرى، خلق عدة إشكالات قانونية كشف عنها الواقع العملي، وتضاربت بشأنها الآراء ولم يستطع مرفق القضاء وضع اجتهادات قضائية من شأنها أن تسد الفراغ التشريعي.

الكلمات المفتاحية: السجل العقاري، العقار، الشهر العقاري، الشهر العيني، المحافظ العقاري

Abstract:

Disputes arising from the establishment of the Land Registry, like other disputes, are subject to the principle that each dispute is governed by two types of rules, objective and procedural rules, in order to protect the in-kind rights of persons from each attack, as a result of the processes of surveying the land and

* المؤلف المرسل.

establishing the land registry, this process, which is closely related to the system adopted in Algeria, which is the system of the month in kind.

However, although the issue seems simple at first glance, the lack of clarity of the legal texts at other times and their absence at other times created several legal problems revealed by the practical reality, and conflicted opinions and the judicial facility was unable to draw up jurisprudence that would fill the legislative vacuum.

Keywords: Land Registry, land, land advertising, real advertising, land curator.

مقدمة:

إن اعتماد الجزائر في فترة ماضية على نظام الشهر الشخصي⁽¹⁾ كوسيلة قانونية لتنظيم وحماية الملكية العقارية، أدى أحيانا إلى جعلها أكثر غموضا وتعقيدا، فبالنظر للتجارب السابقة في بلادنا نجد أن النظام العقاري المعتمد منذ الحقبة الاستعمارية لم يوفر الحماية القانونية الكافية للملكية بمختلف أنواعها ولم يحقق لها الاستقرار والثبات وجعلها في الكثير من الأحيان عرضة للإهمال⁽²⁾، وهذا ما جعل البلاد تتجه نحو سياسة عقارية أكثر وضوح والاعتماد على نظام شهر عقاري أكثر دقة وأعلى حماية وهو نظام الشهر العيني، الذي يركز على خلاف الشهر الشخصي في شهر التصرفات العقارية على أساس العقار محل التصرف وليس وفقا لأسماء المالكين أو أصحاب الحقوق العينية علما ومن هنا جاءت تسميته بنظام الشهر العيني⁽³⁾، فتبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني يعد قفزة إيجابية نحو نظام غاية في التنظيم والدقة، غير أن إعماله على أرض الواقع شهد صعوبات ومشكلات عملية نظرا لعدم اكتمال عملية المسح على كامل تراب الجمهورية من جهة وفعالية ودقة هذه العملية من جهة أخرى، وهذا ما خلق منازعات عديدة ومتعددة أثقلت كاهل القضاء من بينها المنازعات الناشئة عن تأسيس السجل العقاري.

ومادام 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 والمركز القانوني، كما يجب أن يستند كل حق مدعى به أمام القضاء على قاعدة قانونية تقرره، تسعى القاعدة الموضوعية فلا يمكن للشخص أن يؤسس دعواه على حق لم يقرره القانون، وبالإضافة إلى وضع المشرع للقواعد الموضوعية التي تقرر الحقوق والمراكز القانونية، وضع أيضا قواعد إجرائية من أجل تبين كيفية حماية هذه الحقوق أو المراكز، وعليه فإن

كل منازعة يحكمها نوعان من القواعد، قواعد موضوعية يتركز عليها الحق المدعى به، وقواعد إجرائية تبين سبل وطرق حماية هذا الحق حين وقوع الاعتداء عليه.

وتخضع المنازعات الناشئة عن تأسيس السجل العقاري إلى هذا المبدأ، فقد وضع الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (05) المعدل والمتمم، وكذا المرسومين التنفيذي المصاحبين له رقم 62/76 المتعلق بمسح الأراضي ورقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽⁴⁾ قواعد موضوعية وأخرى إجرائية من أجل حماية الحقوق العينية للأشخاص من الاعتداءات التي قد تطولها جراء تطبيق عملية مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري التي يتطلها نظام الشهر العيني في الجزائر.

غير أن المسألة وإن كانت تبدو بسيطة للوهلة الأولى، إلا أن عدم وضوح التشريع تارة وغيابه تارة أخرى خلق عدة إشكالات كشف عنها الواقع، وتضاربت بشأنها الآراء، ولم يستطع النشاط القضائي وضع قواعد اجتهادية من شأنها توضيح وسد الفراغ التشريعي، فالإشكال الذي يطرح نفسه في هذا المقام، إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في ضبط القواعد القانونية الموضوعية منها والإجرائية المنظمة للمنازعات الناشئة عن تأسيس السجل العقاري؟.

ولتحليل هذا الإشكال القانوني ارتأينا إلى إتباع المنهج التحليلي، الذي يعتمد على التسلسل المنطقي للأفكار، بالإضافة إلى تحليل مختلف النصوص والأحكام القانونية التي عالجت هذه الدراسة، وفق الخطوات التالية:

المبحث الأول: القواعد الموضوعية في منازعات السجل العقاري

المبحث الثاني: القواعد الإجرائية في منازعات السجل العقاري

المبحث الأول: القواعد الموضوعية في منازعات السجل العقاري

كان ضروريا للسياسة العقارية المنتهجة في الجزائر بتبنيها لنظام الشهر العقاري العيني أن تعمل من أجل تجسيده في أرض الواقع من إعداد للأراضي وتأسيس سجل عقاري لها، ونظرا لأهمية المسألة فقد تطلب ذلك أدوات قانونية كان أولها الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وتلاه المرسومين رقم 62/76 المتعلق بمسح الأراضي ورقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

المعدلين والمتضمنين، وقد تنبأ المشرع بوقوع منازعات مختلفة سواء أثناء عملية مسح الأراضي وتأسيس 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، والتي كانت ولا 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 والقانونية هدفها العام تحديد جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، وتعتبر عملية مسح الأراضي التي تتولاها لجنة خاصة⁽⁵⁾ منشأة لهذا الغرض الأساس المادي في ترقيم العقارات المسوحة وتأسيس السجل العقاري (الفرع الأول)، وقد سن المشرع الجزائري قواعد موضوعية تنظم بدقة هذه المرحلة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: ترقيم العقارات المسوحة 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 العقاري⁽⁶⁾، بمناسبة ترقيم العقارات المسوحة. ويأخذ هذا الترقيم ثلاث حالات⁽⁷⁾:

- فإذا أن يكون ترقيما نهائيا طبقا لما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم، وذلك بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود مقبولة قانونيا لإثبات حق ملكيتهم.
- وإما أن يكون ترقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر، طبقا للمادة 13 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم وذلك في العقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، غير أنه ثبت من خلال التحقيق الذي أجرته لجنة المسح بأنهم حائزون لمدة تكفي بأن تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية

المعمول بها في هذا المجال، ويتحول التقييم المؤقت إلى نهائي بعد انقضاء المدة المشار إليها أعلاه، إذا لم يقدم أي اعتراض أو إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد قدمت خلال هذه المدة.

- وقد يكون التقييم المؤقت لمدة سنتين طبقا لما نصت عليه المادة 14 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم وذلك بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية، إلا أنه نظرا للصعوبة الكبيرة التي تعترض عملية تحديد أملاك الخواص وبالتالي الحقوق الواجب شهرها في السجل العقاري، أصبحت مدة التقييم المؤقت عمليا ممددة لمدة خمس سنوات⁽⁸⁾.

- كما قد يكون التقييم المؤقت لمدة 15 سنة، إذ تم إدراج مادة جديدة ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر 74/75 السالف الذكر، بموجب القانون 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 والمتضمن قانون المالية لسنة 2015، وبالتحديد 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 الدولة⁽⁹⁾، غير أنه جاءت المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المعدل والمتمم السالف الذكر، حيث تضمنت هذه التعديلات من جهة تسجيل في حساب يسمى " العقارات غير المطالب بها أثناء شغل الأراضي " العقارات التابعة للخواص، غير المطالب بها خلال عملية مسح الأراضي، والتي لم تتمكن مصالح المسح من تعيين مالكيها أو حائزيها أثناء التحقيقات المسحية⁽¹⁰⁾، ومن جهة أخرى تسويتها من قبل مصالح الحفظ العقاري، بالتنسيق لاسيما مع مصالح أملاك الدولة ومصالح مسح الأراضي، وهذا وفق إجراءات مسطرة في هذا الصدد.

الفرع الثاني: القواعد الموضوعية المنظمة لمرحلة تأسيس السجل العقاري

إن ما يقوم به المحافظ العقاري أثناء القيد الأول، أو بعبارة أخرى أثناء ترقيم العقارات الممسوحة، يحدث آثار قانونية تلحق الأشخاص ويمكن 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 التقييم الأول الذي قام به المحافظ العقاري الحق في طلب مراجعته وفق قواعد إجرائية نتطرق إليها بالكثير من التفصيل في المبحث الثاني من هذه الدراسة.

وتجدر الإشارة إلى أن التقييم الذي يقوم به المحافظ العقاري سواء المؤقت بنوعيه أو الدائم، قابل للمراجعة، فالطرف المتضرر من هذا التقييم له أن ينازع فيه المستفيد منه لا المحافظة العقارية، بأن يثبت عدم أحقية خصمه في هذا التقييم كأن ينفي عنه واقعة الحياة التي أكسبته التقييم المؤقت أو أن يطعن بالبطلان أو التزوير ضد سندات الملكية التي اعتمد عليها المحافظ العقاري في منحه التقييم النهائي، وهو ما سار عليه قرار المحكمة العليا رقم 246259 المؤرخ في 2004/02/25،⁽¹¹⁾ وعدم مخاصمة المحافظ العقاري فيما يقوم به عند التقييم الأول، مردده إلى أنه عمل فقط على نقل وقائع مادية وقفت عليها لجنة المسح في الميدان واعتمد عليها في تأسيس السجل العقاري، عكس الدور المنوط به بعد عملية التقييم الأول وتأسيس السجل العقاري، والتي يكتسب فيها صلاحيات أوسع عما هي عليه خلال المرحلة الأولى فتثار مسؤوليته وفق ما سنتناوله في النقطة الموالية.

المطلب الثاني: قواعد المنازعات اللاحقة لتأسيس السجل العقاري

بإنهاء عملية مسح الأراضي وكذا تأسيس السجل العقاري، فإن المحافظ العقاري⁽¹²⁾ يسلم الملاك المكرسة حقوقهم ما يسمى بالدفتري العقاري⁽¹³⁾، 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، وبما 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، ونظراً 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، ويكون المحافظ العقاري محوراً، سواء عند عملية الإيداع (الفرع الأول) أو عند إجراء عملية الشهر (الفرع الثاني).

الفرع الأول: صلاحيات المحافظ العقاري في عملية الإيداع

بالإضافة إلى صلاحية المحافظ العقاري في مراقبة القواعد والشروط التي تتضمنها الوثائق المودعة بالمحافظة العقارية، يتولى المحافظ العقاري بالقيام بجملة من الإجراءات القانونية لتنفيذ عملية الشهر مع بسط رقابته على السير الحسن لهذه الإجراءات، فعملية إيداع الوثائق قصد شهرها إجراء قانوني أولي، يتم على مستوى المحافظة العقارية بقسم الإيداع وعمليات المحاسبة، وتودع الوثائق المراد شهرها في شكلها الرسمي⁽¹⁴⁾، ويكون الإيداع بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، إذ يتولى هذه العملية حسب الحالة الأشخاص المؤهلون قانوناً، كما يلتزم محرري العقود والوثائق بإيداعها في الآجال المحددة قانوناً، حسب طبيعة العقد تحت طائلة تعرض أصحابها إلى دفع غرامة مالية.

كما ينبغي على المحافظ العقاري أن يمكّن سجل للإيداع، يسجل فيه يوم بيوم وحسب الترتيب العددي تسليمات العقود والقرارات القضائية وكذا الجداول، كما يسلم إلى المودع وصل استلام، الهدف منه الأسبقية في عمليات الإيداع،⁽¹⁵⁾ وفي حالة إذا تبين للمحافظ العقاري بعد الفحص السريع لمجمل الوثائق نقص أو خلل فيها، خول له المشرع الجزائري سلطة رفض الإيداع،⁽¹⁶⁾ ويجوز للمتضرر هنا الطعن بإلغاء القرار الإداري المتضمن رفض الإيداع.

الفرع الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري في عملية الشهر

يتعين على المحافظ العقاري بعد التأكد من الإيداع القانوني للوثائق القيام بعملية الشهر خلال خمسة عشر يوماً التالية لتاريخ الإيداع، وللشهر في هذه الحالة أثر فوري لإنشاء الحق أو نقله، وينتج عن إجراء الشهر إنشاء البطاقات العقارية وتسليم الدفتر العقاري، ولا يقوم المحافظ العقاري برفض إجراء الشهر إلا بعد الفحص الدقيق والشامل للوثائق المودعة لديه، واكتشاف غياب شرط من الشروط القانونية المنصوص عليها في المرسوم 63/76 المعدل والمتمم السالف الذكر، كما أن رفض الإجراء يتطلب في بعض الأحيان مقارنة مع الوثائق التي تم إشهارها من قبل في مجموعة البطاقات العقارية⁽¹⁷⁾، 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 ومبادئ نظام الشهر العيني لا سيما القوة الثبوتية للشهر فأى تصرف يقيد في نظام هذا الشهر يعتبر قرينة قاطعة على الملكية ويصبح التصرف مطهرا من كل العيوب مهما كان مصدرها ولا يمكن الرجوع عليه، وهو ما يدعم استقرار المعاملات العقارية، كما أن الاجتهاد القضائي ذهب في هذا السياق في القرار رقم 8207 الصادر عن مجلس الدولة المؤرخ في 2002/12/17⁽¹⁸⁾.

المبحث الثاني: القواعد الإجرائية في منازعات السجل العقاري

إذا كان المشرع يرمي من وراء سنه للقواعد الموضوعية إلى إنشاء حقوق موضوعية ومراكز قانونية مختلفة، فإن سنه للقواعد الإجرائية يأتي من أجل تبيان كيفية حماية هذه الحقوق أو المراكز القانونية، وعليه فإن القاعدة القانونية الإجرائية هي في الأصل الطريق الذي يصل به صاحبه إلى إضفاء الحماية على حقه أو مركزه القانوني. ومن هذا المنطق ونظرا لكون عمليتا مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري اللتين جاء بهما المشرع بموجب الأمر 74/75 المعدل والمتمم، وكذا المرسومين 62/76 و63/76، يمكن لهما أن يمسا بالحقوق العينية للأشخاص ويسلبانها منهم، فإنه تم وضع قواعد إجرائية من أجل حماية هذه الحقوق من مختلف أنواع الاعتداء، وقد فرق التشريع في ذلك بين المرحلة المعاصرة لتأسيس السجل العقاري و المرحلة اللاحقة لذلك،⁽¹⁹⁾ وسوف نتطرق إلى القواعد الإجرائية في المنازعات الحاصلة أثناء تأسيس السجل العقاري (المطلب الأول)، وإلى 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 بتقييم العقارات المسوحة في السجل العقاري كما سبق ذكره، ويأخذ هذا التقييم صفتين فيما أن يكون مؤقتا لمدة 04 أشهر أو سنتين أو خمسة عشرة سنة، أو أن يكون ترقيما نهائيا، وتأخذ إجراءات المنازعة في التقييم بنوعيه المؤقت والدائم شكلين، اعتراض أمام المحافظ العقاري (الفرع الأول) أو شكل خصومة قضائية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: 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 الذي قام به المحافظ العقاري، أن يتقدم خلال مهلة أربعة أشهر أو سنتين تختلف باختلاف الترقيم المعترض 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.

ويعمل المحافظ العقاري بمجرد اتصاله بالاحتجاج باستدعاء الطرفين ومحاولة المصالحة بينهما فإن توصل إلى ذلك حرر محضرا بهذه المصالحة تكون لهذا المحضر قوة الإلزام الخاص،⁽²⁰⁾ وفي هذه الحالة إذا أدت نتائج الصلح إلى تغيير العناصر المدرجة في وثائق الصلح، فعلى المحافظ العقاري في هذه الحالة تبليغ مصالح المسح بموجب نسخة من محضر الصلح لضبط الوثائق المساحية،⁽²¹⁾ وفي حالة فشله يحزر محضرا بعدم المصالحة يعمل على تبليغه للطرفين وتمنح للمحتج مهلة ستة أشهر من تاريخ تبليغه إذا رغب في إتباع إجراءات الخصومة القضائية.

الفرع الثاني: 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، وعليه فإن المشرع منح الشخص الذي يرى أنه قد تم حرمانه من قيد حق عيني له في السجل العقاري أن يباشر إجراءات الخصومة القضائية برفع دعوى أمام الجهات القضائية. وحسب رأينا أنه في كلتا الحالتين سواء كان الترقيم مؤقتا أو نهائيا فإن المحتج على هذا الترقيم عليه برفع دعوى ضد المستفيد من الترقيم لا على المحافظ العقاري، وذلك لكونه ينازع في الملكية وله أن يقدم أمام الجهة القضائية ما يعتد به قانونا ويثبت به أحقيته في هذه الملكية وينفي به أحقية خصمه في الاستفادة من هذا الترقيم، فإذا نجح في ذلك فإنه يكتسب ترقيمًا نهائيا ويصبح بذلك مالكا سواء كان الترقيم الأول مؤقتا أو نهائيا.

وتختلف الجهة القضائية المختصة بالفصل في هذا النزاع باختلاف أطرافه، فإذا كانا شخصين طبيعيين عاد الاختصاص لجهات القضاء العقاري، أما إذا كان أحدهما شخصا

إداريا حسب مفهوم أحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن جهات القضاء الإداري تكون وحدها مختصة بالفصل في هذا النزاع.⁽²²⁾

ويعود الاختصاص المحلي في كل الحالات القضائية الواقع داخل نطاق اختصاصها العقار محل النزاع، وخلال سير الإجراءات القضائية فإن الترقيم المؤقت يحتفظ بطابعه إلى غاية صدور حكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه، ونشير في هذا المقام إلى أن نص المادة 16 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم لم يضع أجلا للمعتز 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 يبقّي حق المستفيد من هذا الترقيم مهددا طيلة هذه المدة.

المطلب الثاني: إجراءات المنازعات اللاحقة على تأسيس السجل العقاري

كما سبق الإشارة إليه فإن المنازعات اللاحقة على تأسيس السجل العقاري تنصب حول ما قد يطرأ على هذا السجل من تغيير بعد القيد الأول، وما 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، والطعن في قرارات المحافظ العقاري تثير إشكالات إجرائية أخرى لا تقل أهمية عن سابقتها، خلقها التشريع بعدم وضوحه وأكدها العمل القضائي حين عجز عن وضع قواعد اجتهادية تحل محل الإرادة التشريعية، ومن بين أهم هذه الإشكالات القانونية مسألة الصفة في الدعوى (الفرع الأول) وكذا الجهة القضائية المختصة في الفصل فيها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الصفة في الدعوى

من المبادئ الراسخة قانونا أن الحماية القضائية لا تمنح إلا لصاحب الحق أو المركز القانوني المعتدى عليه، فتنسب إيجابا لصاحب هذا الحق وسلبا لمن يوجد هذا الحق في مواجهته، ويعبر عن هذا الشرط بأن ترفع الدعوى من ذي صفة على ذي صفة أي أن يحصل تطابق بين رافع الدعوى وصاحب الحق المعتدى عليه من جهة وبين المدعى عليه والمعتدي على هذا الحق من جهة أخرى، كما تتطلب كل دعوى قضائية وجود خصمين من الناحية القانونية لكي تكون الإجراءات صحيحة، فإن كان شخصا طبيعيا وجب أن يتمتع بأهلية الوجوب وإذا كان شخصا غير ذلك وجب أن يتمتع بالشخصية المعنوية التي يمنحها له القانون وفق شروط

خاصة، وبما 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 والمتمم⁽²³⁾، بأن الدولة تمثل محليا في العدالة من قبل الوالي تطبيقا للمادة 24 من الأمر 74/75 المعدل والمتمم، وفي رأينا فإن المادة وإن 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 تماما وهما الصفة في التقاضي من جهة والصفة الإجرائية من جهة أخرى وذلك عندما جاءت بعبارة من قبل الوالي؟

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

وقد زاد القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20⁽²⁴⁾ الأمر تعقيدا بأن أهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، وفي غياب نص قانوني يحكم المسألة فإن باب الاجتهاد يكون مفتوحا مع وجوب أن يركز على مبادئ وأسس قانونية معروفة سابقا، وعليه فإنه ولإعطاء رأي في هذه المسألة يجب أولا استبعاد القرار الوزاري السالف الذكر وذلك لكون القرارات الإدارية لا يمكن أن يكون لها دور في منح الصفة في التقاضي لأنها تأتي فقط من أجل الخوض في مسائل تنظيمية، وعليه وانطلاقا من أن الإدارات المحلية الموجودة على مستوى الولاية هي تجسيد للأسلوب المعروف في القانون الإداري باسم عدم التركيز، وبما أن الولاية مجموعة إقليمية متمتعة بالشخصية المعنوية وتشكل بذلك مقاطعة إدارية وتحديث بموجب قانون، ويندرج ضمن المصالح الداخلية للولاية المرافق العامة على مستوى الولاية المسيرة عن طريق الاستغلال الحكومي الذي يأخذ شكل استغلال مباشر لعدم تمتعها بالشخصية المعنوية، ونظرا 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، ويجوز بعدها لهذا الأخير أن يفوض

سلطة مباشرة إجراءات الخصومة القضائية إلى مديرية الحفظ العقاري الموجودة بولايتيه بواسطة أعوانها باعتبارهم أدرى بالنزاع القائم.

الفرع الثاني: اختصاص الجهة القضائية الفاصلة في الدعوى

إن إشكالية الصفة في دعاوى الطعن ضد قرارات المحافظ العقاري، وتحديد 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 تماشياً 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.

وتجدر 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 واتخاذ إجراءات التسوية والتصحيح على الوثائق المشهرة، أما إذا ثبت أن الأخطاء المرتكبة من طرف المحافظ عمدية تنطوي على نية الغش والتواطؤ، فإن الحكم الصادر يلزمه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة.⁽²⁵⁾

الخاتمة:

إن عدم وضوح التشريع في مسائل كثيرة ذات أهمية فيما يخص المنازعات الناشئة عن تأسيس السجل العقاري خلق تضارب في الآراء والمواقف، سواء على مستوى الفقه أو على مستوى القضاء، فإذا كان اختلاف الرأي فقهاً أمراً محبذاً ومطلوباً، فإن عدم ثبات القضاء على موقف معين بشأن هذه المسائل أمر غير مقبول، إذ من شأن ذلك أن يخلف عدم تساوي الأشخاص أمام مرفق القضاء وهو ما يخالف أحد مبادئ الدستور التي جاء بها المؤسس الدستوري.

إذن النتيجة المتوصل إليها من هذه الورقة البحثية هي أن تدخل الإرادة التشريعية لبسط قواعد قانونية تحكم المسائل المهمة في منازعات المسح وتأسيس السجل العقاري أصبح أكثر من ضرورة وذلك في المسائل التالية:

التوصيات:

- إتمام مشروع المسح العام في أقرب الآجال لكي تسوى سندات الملكية عبر كافة التراب الوطني، فحتى وإن كانت هذه العملية تتطلب مبالغ باهظة وأيدي فنية متخصصة، فيمكن تعويض ذلك بتجديد الكفاءات المحلية من مهندسين وطوبوغرافيين.
- إذا كان مراجعة الترقيم النهائي عن طريق القضاء جائز بصراحة المادة 16 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم، باعتبار أن المشرع الجزائري أخذ بمبدأ القوة الثبوتية النسبية في نظام الشهر 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 الترقيم النهائي أثناء تأسيس السجل العقاري كما هو الحال في الترقيم المؤقت، مما يبقي الحقوق المكتسبة مهددة لمدة طويلة تطبقا للقواعد العامة.
- النص صراحة على إعطاء الصفة في التقاضي في المنازعات الناشئة عن تأسيس السجل العقاري للوالي وذلك لكون مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية تعمل تحت سلطته، باعتباره رئيسا للسلطة التنفيذية للولاية.
- التنسيق الدائم والمستمر بين أعمال المسح العقاري الذي أصبح منوط بمديرية أملاك الدولة ومديرية الحفظ العقاري، حتى لا تشوب هذه الأعمال تناقضات في الميدان.
- بما أن المحافظ العقاري له دور محوري في إعداد وتسليم الدفتر العقاري الذي يحمل توقيعه، فهذه المسؤولية الثقيلة التي تقع على عاتقه لا تتطلب فقط الأقدمية والرتبة في التعيين بل كذلك التحصيل العلمي، إذ من المفروض الاشتراط أن يكون من حملة شهادة ليسانس حقوق، إضافة إلى تكوين متخصص في مجال القانون العقاري، وتوفير له الحماية الكافية التي تمكنه من تأدية عمله بكل أريحية بعيدا عن مختلف الضغوطات التي قد تواجهه.

قائمة المصادر والمراجع:

I. قائمة المصادر:

أولا/ النصوص التشريعية والتنظيمية

- [1] الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد: 92 المؤرخة في 1975/11/18.

- [2] المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية العدد: 30 المؤرخة في 13/04/1976
- [3] المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد: 30 المؤرخة في 13/04/1976.
- [4] القرار الوزاري المؤرخ في 20/02/1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة، الجريدة الرسمية العدد 20 المؤرخة في 26/03/1999.

II. قائمة المراجع:

أولا/ الكتب

- [1] جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر 2006
- [2] خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، دراسة تحليلية، قصر الكتاب، الجزائر 2001.
- [3] ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هوم، طبعة 2003، الجزائر.
- [4] محمد مصطفى بن بوبكر زباني، تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار صبحي، الجزائر 2014.

ثانيا/ الرسائل الجامعية

- [1] كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2007/2008.

ثالثا/ المقالات العلمية

- [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.

رابعا/ الاجتهادات القضائية

- [1] قرار المحكمة العليا رقم 246259 المؤرخ في 25/02/2004، (ت. ل) ضد (ح. م)، الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا العدد 1، 2007.
- [2] القرار رقم 8207 الصادر عن مجلس الدولة، بتاريخ 17/12/2002 (ح. ر) ضد والي ولاية الجزائر ومن معه، مجلة مجلس الدولة، العدد 3، 2003.

خامسا/ التعليمات ومذكرات أملاك الدولة

- [1] التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.
- [2] المديرية العامة للأموال الوطنية، مذكرة رقم: 04060 المؤرخة في 05/04/2018، الموضوع: التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، المادة 89

من قانون المالية لسنة 2018، المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

سادسا/ المراجع باللغة الفرنسية

[1] Gabriel Marty, Pierre Raynaud, Philippe Jestaz, Les suretés la publicité foncière, 2^{ème} édition, sirey 1987.

الهوامش

¹ يمكن أن نعرف نظام الشهر الشخصي من العبارة ذاتها "شخصي"، بحيث يكون الشهر فيه طبقا لأسماء الأشخاص من ملاك وأصحاب حقوق عينية، وليس طبقا للعقار موضوع التصرف، فالعقارات في هذا النظام لا تعرف بمواقعها وأرقامها وإنما بأسماء مالكيها وأصحاب الحقوق العينية، كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2008/2007، ص 19

² محمد مصطفى بن بوبكر زرباني، تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار صبيح، الجزائر 2014، ص 18

³ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر 2006، ص 24

⁴ المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية العدد: 30 المؤرخة في 1976/04/13

و المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد: 30 المؤرخة في 1976/04/13

⁵ قبل انطلاق أشغال المسح تنشأ لجنة لمسح الأراضي لها مهمة جمع الوثائق والمعلومات 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 بوبكر زرباني، المرجع السابق، ص 99

⁶ كريمة فردي، المرجع السابق، ص 92

⁷ ليلى زروقي، عمرحمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه، طبعة 2003، الجزائر، ص 49 و 50

⁸ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 136

⁹ كريم صياد، فعالية ترقيم العقارات المسسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، المجلد 30، العدد 3، الجزائر، ديسمبر 2019 ص 157

¹⁰ المديرية العامة للأموال الوطنية، مذكرة رقم: 04060 المؤرخة في 2018/04/05، الموضوع: التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، المادة 89 من قانون المالية لسنة

2018 ، المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، ص: 1

¹¹ حيث جاء فيه من حيث المبدأ (أن الفصل في الاعتراض على التقييم المؤقت، يكون على ضوء الترجيح أو المفاضلة بين السندات المقدمة من قبل الأطراف من حيث قوتها الإثباتية و عند الاقتضاء على أساس الحيازة الأحق بالترتيب، عملا بالمادتين 13 و 14 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل و المتمم بالمرسوم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993). قرار المحكمة العليا رقم 246259 المؤرخ في 25/02/2004، (ت. ل) ضد (ح. م)، الغرفة العقارية ، مجلة المحكمة العليا العدد 1، 2007 ، ص 383 .

¹² 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

¹³ المادة 18 و المادة 19 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم السالف الذكر

¹⁴ Gabriel Marty , Pierre Raynaud , Philippe Jestaz , Les suretés la publicité foncière , 2 eme édition , sirey 1987 , page 480

¹⁵ المادة 41 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم ، السالف الذكر .

¹⁶ كريمة فردي ، المرجع السابق ، ص 111

¹⁷ جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 208

¹⁸ القرار رقم 8207 الصادر عن مجلس الدولة ، بتاريخ 2002/12/17 (ج.ر) ضد والي ولاية الجزائر و من معه، مجلة مجلس الدولة، العدد 3، 2003، ص 105 .

¹⁹ ليلى زروقي ، عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 53

²⁰ 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 يحذر 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 ."

²¹ كريم صياد ، المرجع السابق ، ص 160

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

²² ليلى زروقي ، عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 51

- ²³ نصت المادة 111 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم على أنه " تمثل الدولة محليا في العدالة من قبل الوالي، يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية فيما يخص حالة العقار و ذلك تطبيقا للمادة 24 من الأمر 74/75".
- ²⁴ 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 .
- ²⁵ خالد رامول ، المرجع السابق ، ص 142 .