

إشكالات العقارات المسووحة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها

The problems of real estate surveyed and recorded in the account of the unknown and ways of settlement



طالب الدكتوراه/ عثمان حويذق*

جامعة يحي فارس المدية، الجزائر

othman3107@gmail.com

تاريخ القبول للنشر: 2018/05/19

تاريخ الاستلام: 2017/12/27



ملخص:

لقد واجهت عملية إعداد مسح الأراضي العام في الجزائر عدة عراقيل منها قلة الإمكانيات المادية ونقص الإطارات التقنية المؤهلة، بالإضافة للظروف الأمنية التي مرت بها بلادنا خلال تسعينيات القرن الماضي، وهو الأمر الذي نتج عنه تأخر إتمام العملية من جهة وعدم دقتها وفعاليتها من جهة أخرى، ويتجلى ذلك من خلال تسجيل عدد كبير من العقارات في حساب المجهول، وهذا يتنافى والغرض الأساسي من عملية مسح الأراضي.

غير أنه ونتيجة لهذه الوضعية تدخلت المديرية العامة للأموال الوطنية في العديد من المرات لبيان كيفية تسوية وضعية هذه العقارات وتطهيرها من حساب المجهول، إلا أن هذه التعليمات والمذكرات تبقى غير كافية مما اضطر العديد من الحائزين والملاك للجوء إلى القضاء لتسوية وضعية عقاراتهم وذلك ما وقفنا عليه في هذه الورقة البحثية حيث نبين طرق تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول سواء عن طريق الإجراءات الإدارية أو عن طريق المنازعة القضائية.

الكلمات المفتاحية: المسح العام، الشهر العقاري، التقييم العقاري، حساب المجهول، منازعات

التقييم العقاري.

Abstract:

The preparation of the public land survey in Algeria has faced several obstacles, including the lack of material abilities and the lack of qualified technical executives, In addition to the security conditions experienced by our country during the 1990s of last century, this resulted in the delay of completion of the operation on the one hand, and its inaccuracy and effectiveness on the other. This is evidenced by the registration of a large number of real estate in an anonymous account, which is contrary to the primary purpose of the land survey process.

However, as a result of this situation, the General Directorate of National Properties intervened many times to show how to settle the status of these properties and clearing them from the account of the unknown, but these

instructions and memos are not enough, forcing many holders and owners to resort to the courts to settle the status of their properties; In this paper, where we show the ways of settling the status of real estate recorded in the account of the unknown, whether through administrative procedures or through judicial dispute.

The Key words: *The general cadastre; real estate advertising; property numbering; unknown account; real estate numbering disputes.*

* عضو مخبر السيادة والعولة، جامعة المدية.

مقدمة:

لقد أخذت أغلب دول العالم بنظام الشهر العقاري الذي يرمي إلى تثبيت وتطهير الملكية العقارية إلا أنها لم تعتمد نفس الوسيلة أو القواعد ونتج عن هذا الخلاف والتباين قيام نظامين للشهر العقاري سمي الأول بنظام الشهر الشخصي بحيث يعتمد فيه أثناء القيام بهذه العملية على أسماء المالكين لأنها محل اعتبار ويتم ترتيب البطاقات العقارية ترتيباً أبجدياً حسب الألقاب، ونظراً لما صاحب هذا النظام من عيوب أهمها إمكانية ازدواجية الشهر ظهر النظام الآخر والذي سمي بنظام الشهر العيني الذي حاول تدارك عيوب نظام الشهر السابق.

لقد تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب الأمر (74/75) المؤرخ في: 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ثم صدر المرسوم المطبقان له وهما المرسوم التنفيذي (62/76) و(63/76) المؤرخان في 1976/03/25 المعدلان والمتممان.

باستقراء هذين المرسومين فإننا نلاحظ بأن عملية المسح العام للأراضي تمر بمجموعة من الخطوات والمراحل، تبتدئ بالإعلان عن عملية المسح العام في إقليم بلدية ما عن طريق قرار من الوالي إلى غاية إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، ليتم بعدها ترقيم هذه العقارات حسب وثائق المسح المودعة.

بما أن الأشخاص المالكين أو الحائزين قد يكونوا غير متواجدين في عقاراتهم أثناء مرور فرقة المسح الميدانية، أو لعدم علمهم بمجريات هذه العملية، يتم تسجيل العديد من هذه العقارات في حساب المجهول وتبقى على هذه الحالة.

نتيجة للمحاولات العديدة والحثيثة التي ينتهجها أصحاب هذه العقارات لتسوية وضعيتها عقاراتهم أدى هذا الأمر إلى صدور العديد من التعليمات والمذكرات عن المديرية العامة للأموال الوطنية ذات الصلة، ولدراسة ذلك نطرح الإشكالية التالية:

ما هي طرق تسوية وضعيتها العقارات المسجلة في حساب المجهول؟

للإجابة عن هذا التساؤل سنحاول أن نبين أعمال المسح الميدانية وكيفية تسجيل العقارات وترقيمها ومن ثم توضيح الإشكالات العملية المتعلقة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول وطرق

تسويتها متبعين في ذلك للمنهج التحليلي لكي يساعدنا على تحليل النصوص القانونية حتى نكتشف نقاط الظل ونحدد الفراغات القانونية لنخلص في الأخير بتوصيات عملية يمكن الأخذ بها في التعديلات القادمة.

المبحث الأول

عملية إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

إن العقارات المسجلة في حساب المجهول ما هي إلا نتيجة من نتائج عملية إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري لتطبيق نظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع بموجب الأمر رقم (74/75) وقد نصت التعليمات رقم: (16) المؤرخة في 1998/05/24 على أن العقارات التي لا تكون تابعة للدولة ولا يتقدم أصحابها من فرق المسح لتسجيلها تدرج في حساب المجهول، ويبقى هذا الترتيب مؤقتا لمدة سنتين بحيث يحق لهم تقديم طلبات التسوية خلال هذه المدة، أما إذا أصبح الترتيب نهائيا فإنه يدرج في حساب الدولة طبقا للتعليمات نفسها.

للتفصيل أكثر في هذا الموضوع قسمت هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في الأول عملية إعداد مسح الأراضي العام، ونتناول في الآخر كيفية تأسيس السجل العقاري وترقيم العقارات على مستوى المحافظة العقارية.

المطلب الأول: إعداد مسح الأراضي العام

تعتبر عملية مسح الأراضي العام الوسيلة القانونية التي من خلالها يتم تطبيق نظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع بموجب الأمر (74/75) وهي عملية إدارية تقنية تبتدئ بصدور قرار من الوالي الذي يحدد فيه تاريخ بدء هذه العملية في إقليم بلدية ما، ذلك باقتراح من المدير الولائي لمسح الأراضي، ليتم فيما بعد نشره في الجريدة الرسمية أو في نشرة القرارات الإدارية وكذا جريدة وطنية بالإضافة إلى اللصق في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة وهذا لكي يكون الإعلام على أوسع نطاق لتصل إلى أكبر عدد ممكن من الأشخاص المعنيين حتى يتقدموا لفرق المسح للإدلاء بتصريحاتهم وتقديم وثائقهم في أقرب وقت، بالتالي تكون هذه العملية ذات فعالية بحيث يتم تفادي وجود الملكيات المسجلة في حساب المجهول⁽¹⁾.

لقد أسند المشرع الجزائري انطلاقاً من أحكام المادة (05) من الأمر (74/75) مهام إعداد مسح الأراضي العام إلى اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية وبقيت كذلك إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي (234/89) المؤرخ في: 1989/12/19 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، التي أوكلت لها هذه المهام⁽²⁾، يكون انطلاق عملية المسح بعد المرور بالمراحل التالية:

الفرع الأول: الأعمال التحضيرية لعملية المسح

نتناول في هذا العنصر الأعمال التحضيرية لعملية المسح العام بداية من قرار الوالي القاضي بافتتاح عملية المسح، وكيفية الإعلان عنها وما يصاحبها من عمليات جمع الوثائق التي تكون محفوظة في مختلف الإدارات لتسهيل عمل لجنة المسح، التي تؤسس مباشرة بعد صدور قرار الوالي، تفصيل ذلك فيما يلي:

أولاً- استصدار قرار افتتاح عملية المسح:

يكون باقتراح من مدير مسح الأراضي الذي يصادق عليه الوالي بموجب قرار صادر من طرفه، ينص هذا القرار على انطلاق عملية المسح في بلدية معينة أو جزء منها وكذا تشكيل لجنة خاصة تسمى اللجنة البلدية للمسح تتولى تنفيذ عمليات التحديد والفصل في المنازعات وهذا حسب نص المادة (09) من الأمر (74/75)، تتكون اللجنة من مجموعة من الأعضاء حددتهم المادة (07) من المرسوم (62/76)⁽³⁾.

ثانياً- جمع الوثائق والتصوير الجوي:

يقوم المدير الولائي لمسح الأراضي والأعوان التقنيون التابعون له بعملية جمع الوثائق بكل دقة ثم إعداد بطاقة الوضعية العقارية التي تُعدّ من الخرائط المتعلقة بالبلدية المعنية المنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط، أما عملية التصوير الجوي فهي صورة يتم إعدادها ومعالجتها بتقنيات خاصة لتكون الصورة أوضح، ثم تجسد على ورق رفيع بسلم خاص حسب المنطقة ريفية أو حضرية⁽⁴⁾، وفي الوقت الحالي يستعان في إعدادها بمعالجة صور قوئل إرث الحديثة، ويتمخض عن ذلك ما يلي:

1- تحديد حدود البلدية:

يجب تحديد حدود البلدية وفقاً للتقسيم الإداري بموجب القانون (09/84) المؤرخ في: 1984/02/04، بالتنسيق مع رؤساء المجالس البلدية المجاورة ثم يحرر محضر يوقع فيه جميع المعنيين ويصادق عليه من طرف الوالي المختص إقليمياً، أما إذا كانت البلدية المعنية لها حدود طبيعية مع بلدية من ولاية أخرى أو لها حدود مع دولة أخرى فإن المحضر يصادق عليه وزير الداخلية والجماعات المحلية⁽⁵⁾.

2- تجزئة إقليم البلدية إلى أقسام المساحية:

يقوم بهذه العملية التقنيون التابعون لمديرية مسح الأراضي، يتم هذا الأمر على ما يسمى بالمخطط المساحي بعد تحديد الخرائط النهائية وتحديد حدود البلدية المعنية، ثم ترقيم الأقسام بداية من القسم الذي يقع بالشمال الغربي بحيث يأخذ الرقم واحد ثم يتجه إلى اليمين بشكل أفقي إلى غاية الشمال الشرقي ثم يرجع بشكل حلزوني تعرجي إلى الغرب وهكذا دواليك⁽⁶⁾.

الفرع الثاني: الأعمال الميدانية والختامية لعملية المسح

بعد تحديد حدود البلدية وتجزئتها إلى أقسام مساحية وإنجاز الخرائط النهائية التي ستعمل عليها فرق المسح، تأتي مرحلة الأعمال الميدانية والتحقيق العقاري، حيث تتكون فرق المسح من تقني مسح الأراضي ومحققين عقاريين وممثل عن البلدية المعنية، مهمتها تحديد العقارات وتحديد الملاك وإعطاء لكل وحدة عقارية رقم خاص بها لتنتهي هذه العملية بإيداع وثائق المسح على مستوى البلدية، لاطلاع الجمهور وتفصيل هذه الخطوات فيما يلي:

أولاً- المرحلة الميدانية:

تتمثل في تحديد العقارات وعملية التحقيق العقاري، وتفصيل ذلك كما يلي:

- تحديد العقارات: تتكون فرقة المسح الميدانية من الأشخاص التاليين:
- رئيس فرقة المسح: يكون من بين إطارات مديرية مسح الأراضي المؤهلين.

- عونين تقنيين: هما عونان يعملان تحت سلطة رئيس الفرقة مهمتهم وضع التحديد الطبوغرافي.

- المحققان العقاريان: أحدهما ممثل لإدارة أملاك الدولة والثاني ممثل عن إدارة الحفظ العقاري وغالبًا ما يكونان من المصالح الخارجية (مفتشية أملاك الدولة، المحافظة العقارية) التي تكون الأعمال الجارية تقع في دائرة اختصاصها الإقليمي.

تبدأ هذه العملية بتحديد كل وحدة عقارية كما عرفتها المادة (15) من المرسوم (62/76) يتم استدعاء أصحاب الحقوق العقارية عن طريق استدعاء كتابي لكي يتمكنوا من تقديم وثائقهم الثبوتية أو الإدلاء بتصريحاتهم⁽⁷⁾.

تبدأ الأعمال الميدانية بتحديد حدود الأملاك الوطنية سواء العمومية منها أو الخاصة ثم يتم تثبيت القطع الممسوحة وهذا ما نصت عليه التعليم رقم (16) المؤرخة في: 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

ثم يتم تحديد الارتفاقات المتعلقة بمرور قنوات الصرف الصحي أو المياه أو السواقي، يتم تحديدها بعلامات متفق عليها ثم تنقل جميع هذه المعلومات على المخططات البيانية لتتم بعدها ترقيم مجموعات الملكية والقطع وإعداد بطاقات عقارية حسب طبيعة كل عقار.

عملية التحقيق العقاري: هي أهم الأعمال الميدانية لما فيها من نتائج لإثبات حق الملكية الذي سيرسم بعد إتمام هذه العمليات وإيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية. لقد أوكلت هذه المهمة حسب التعليم رقم (16) السالفة الذكر إلى عونين محققين تابعين لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري اللذين عليهما إعداد تحقيق معمق ودقيق يفضي إلى تحديد الطبيعة القانونية للعقارات محل التحديد والتعريف بهوية المالك أو الحائز عن طريق العمل الميداني بالتنسيق مع باقي الأعضاء.

ثانياً- المرحلة الختامية:

بعد الانتهاء من الأعمال الميدانية يتم إعداد مجموعة من الوثائق تسمى جملة بوثائق المسح هي:

1- جدول الأقسام:

يتمثل في سجل مسح الأراضي، المخططات المساحية، جدول الحساب، البطاقات العقارية، حيث تودع نسخة من هذه الوثائق على مستوى البلدية المعنية، يتم الإعلان عن ذلك في لوحة الاعلانات وفي الأماكن العامة والمساجد ليطلع أصحاب الحقوق العقارية عن أشغال المسح التي تمت بالتالي تفتح فترة لا تقل عن شهر من تاريخ الاعلان لتلقي الاعتراضات المحتملة التي تقيد في سجل خاص يفتح خصيصا لذلك لترفع بعد ذلك إلى لجنة المسح، ولا يؤخذ بعين الاعتبار الاعتراضات التي تقدم خارج الأجل، وعليه فإن عملية الإيداع بالبلدية لها أهمية كبيرة لتدارك الأخطاء والنقائص التي يمكن أن تقع فيها فرق المسح وهذا ما أكدت عليه المادة (11) من المرسوم رقم: (63/76)⁽⁸⁾.

2- النظر في الاعتراضات:

ترفع الاعتراضات المسجلة خلال الفترة المحددة لذلك إلى لجنة المسح التي تجتمع بحضور أعضائها تحت رئاسة قاض، توكل له هذه المهمة لدراسة الشكاوى وفحصها ومن ثم إجراء محاولة الصلح بين الأطراف الذين يتم استدعاؤهم لهذا الغرض بحيث تعمل على إقناع الأطراف المتنازعة برسم الحدود فيما بينهم للتوصل إلى صيغة نهائية لوضع الحدود.

أما إذا لم يتم التوصل إلى الصلح فإنها تصادق على الأعمال الميدانية للمسح وتوجههم إلى القضاء بحيث يكون للطرف المعارض مهلة ثلاثة (03) أشهر لرفع الدعوى وإلا اعتبرت الحدود الموجودة في وثائق المسح نهائية⁽⁹⁾.

المطلب الثاني: تأسيس السجل العقاري

تعدّ مرحلة تأسيس السجل العقاري التي نص عليها المرسوم (63/76) المرحلة الثانية لإعداد مسح الأراضي العام التي جاء بها المرسوم رقم (62/76)، فبعد أن تختتم لجنة المسح أعمالها بواسطة محضر جلسة تتم المصادقة عليه من طرف والي الولاية، بحيث يتم تصحيح وثائق المسح حسب التعديلات التي تضمنها، تعدّ وثائق المسح في ثلاث نسخ ترسل إحداها إلى البلدية المعنية لإعلام الجمهور وتحتفظ مديرية مسح الأراضي بنسخة لتكون في متناول أعوان المسح والخبراء العقاريين وغيرهم ممن يطلبون المعلومات وتودع النسخة الأصلية لها في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وبعد ذلك يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات لتبدأ مرحلة تأسيس السجل العقاري، قد يكون هذا الترقيم نهائياً أو مؤقتاً حسب الحالة، وهو ما سنوضحه فيما يلي:

الفرع الأول: الترقيم النهائي

نصت المادة (11) من المرسوم (63/76) على أن المحافظ العقاري هو من يقوم بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح وأن الترقيم يعتبر قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم الوثائق، أي يكون بأثر رجعي، بالإضافة إلى أن هذه المادة أكدت على أن المحافظ العقاري يقوم بالترقيم على أساس وثائق المسح، كما نصت المادة (12) من المرسوم نفسه، على أن العقارات التي يستفيد أصحابها من الترقيم النهائي مباشرة هي العقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود مثبتة لحق الملكية طبقاً للتشريع المعمول به.

يكون الترقيم نهائياً في حالة ما إذا كانت العقارات يملكها أصحابها بسندات رسمية مشهرة كعقود الشهرة أو مقررات سندات ملكية في إطار القانون (02/07) أو أي عقد مشهر أو السندات الرسمية غير المشهرة كالمحركات الرسمية المؤرخة قبل صدور قانون التوثيق، التي تنص على حقوق عينية وكذلك الأحكام القضائية المتعلقة بالملكية، ويكون الترقيم نهائياً كذلك في حالة الترقيم المؤقت الذي انتهت آجاله ولم يطعن فيه طبقاً للمادتين (13) و(14) من المرسوم (63/76).

بطبيعة الحال يتوّج الترقيم النهائي في الأخير بتسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر دليلاً مثبتاً للملكية العقارية طبقاً للمادة (19) من المرسوم (63/76)، والذي حدد شكله بموجب قرار صادر عن وزير المالية⁽¹⁰⁾

بالتالي فبعد أن يصبح التقييم نهائي يتقدم المعني ويدفع رسم الإشهار فإن كان المالك واحداً فإن الدفتر العقاري يسلم له بصفة شخصية أو لوكيله بموجب وكالة رسمية، أما إذا كان العقار مملوكاً على الشيوع لشخصين أو أكثر فإنه يتعين على المالكين توكيل أحدهم لينوب عنهم بموجب وكالة رسمية، كما يجب أن تدون جميع هذه المعلومات في البطاقة العقارية التي تعتبر مرآة تعكس الوضعية القانونية للعقار⁽¹¹⁾.

الطبيعة القانونية للدفتر العقاري: تطرح طبيعة الدفتر العقاري إشكالات قانونية يتمثل في اعتباره قراراً إدارياً أو عقد أو وثيقة إدارية فإذا سلمنا بأن الدفتر العقاري عبارة عن عقد إداري فيجب أن تنطبق عليه قواعد وضوابط العقد الإداري وهي:

- أن تكون الإدارة طرفاً في العقد.

- أن يتصل العقد بنشاط المرفق العام.

- أن يتبع في تحريره قواعد القانون العام.

لكن إذا أسقطنا هذه الضوابط على الدفتر العقاري نجدها لا تنطبق عليه، فمثلاً الإدارة ليست طرفاً في الدفتر العقاري بل هي الجهة المصدرة له، ولا يوجد هناك تطابق بين إرادة الطرفين، كما أنه لا يوقع من الطرفين بل من طرف الإدارة فقط، بالتالي لا يمكن القول بأن الدفتر العقاري هو عقد إداري بينما يذهب البعض إلى القول بأن الدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري كونه يتمتع بخصائص ومميزات القرار الإداري⁽¹²⁾ وهي أنه:

- تصرف إداري يخضع إلى شكل خاص.

- صادر عن هيئة إدارية وهي المحافظة العقارية.

- يصدر بالإرادة المنفردة لهذه الهيئة.

- يرتب أثر قانوني يتمثل في الحق العيني.

بالتالي يمكن القول بأن الدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري يخضع إلى المفاهيم الإدارية الخاصة بالقرارات الإدارية وتنفيذها وطرق الطعن فيها في حالة وقوع نزاع بشأنها⁽¹³⁾.

الفرع الثاني: التقييم المؤقت

بالرجوع إلى المادتين (13) و(14) من المرسوم (63/76) نجد أن المشرع نص على التقييم المؤقت الذي يكون في حالتين وهما التقييم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر والتقييم المؤقت لمدة سنتين، يصبح هذا التقييم نهائي بانتهاء هذه المدة في حالة عدم وجود اعتراض عليه.

يقوم المحافظ العقاري بعد عملية إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية بتحرير محضر استلام هذه الوثائق التي قد تكون تخص جميع الأقسام المساحية أو بعضها في إقليم البلدية المعنية، غير أنه لا يوقع المحافظ على محضر الاستلام إلا بعد تفحص الوثائق من الناحية الشكلية والموضوعية.

يكون محضر التسليم المشار إليه محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ الإيداع ولمدة أربعة أشهر على مستوى البلدية وكذا المحافظات العقارية المجاورة وفي الأماكن العمومية وبكل

وسيلة إعلام ممكنة، وهذا ما أكدت عليه المادة (09) من المرسوم رقم (63/76)، وقد نصت المادتان (13) و (14) من المرسوم نفسه على أن التقييم المؤقت يكون في صورتين هما:
أولاً- التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

نصت المادة (13) على هذا النوع من التقييم وتحسب المدة من تاريخ الايداع وذلك بأثر رجعي بحيث يمنح هذا التقييم للعقارات التي ليس لملكها سندات ملكية قانونية إلا أنهم يمارسون حيازة قانونية تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب ويتم إثبات الحيازة بالوسائل التالية:
الحيازة بسندات رسمية: مثال ذلك شهادة الحيازة التي تحرر طبقاً لنص المادة (39) من قانون التوجيه العقاري رقم: (25/90) المؤرخ في: 1990/11/18⁽¹⁴⁾، بالتالي فإنه متى كان صاحب الحق العيني له شهادة حيازة مشهورة فإنه على المحافظ العقاري أن يمكنه من شهادة ترقيم مؤقت تثبت بأن العقار محل التقييم مسجل باسم صاحب شهادة الحيازة باعتباره مالك ظاهر، على أن يبقى التقييم مؤقتاً طيلة هذه المدة ليستفيد بعدها من التقييم النهائي في حالة عدم وجود اعتراضات.

عقود الشهرة أو كل عقد آخر مشهر: تضمن اختلاف كبير في الحدود أو فارق في المساحة الذي يلاحظ بين العقد الرسمي وبيانات تحديد العقار في وثائق المسح، مما يعني أنها تتضمن معلومات غير دقيقة في تعيين العقار، أو كانت تتعلق بالتنازل عن حقوق ميراثية عقارية غير مقدر⁽¹⁵⁾.
العقود العرفية ثابتة التاريخ: يمكن الاعتماد على العقود العرفية في التقييم المؤقت في حالة ثبوت مدة التقادم المكسب متى كان السند العرفي ثابت التاريخ، وقد نصت على ذلك المادة (328) من القانون المدني.

ثانياً- التقييم المؤقت لمدة سنتين:

نصت عليه المادة (14) من المرسوم رقم: (63/76) بحيث يمنح هذا النوع من التقييم للعقارات التي ليس لملكها سندات إثبات كافية أي أن السند غير كاف لإثبات الحيازة ولا يثبت صاحبه أنه تجاوز مدة التقادم المكسب أو في حالة غياب السند فهنا يؤسس التقييم على أساس الحيازة المادية التي تدعم بشهادات أو سندات تثبتها.

تبقى هذه التقييمات مؤقتة طيلة المدة المحددة سواء أربعة أشهر أو سنتين غير أنه بانتهاء هذه المدة وفي حالة غياب الاعتراضات فإنها تتحول إلى تقييمات نهائية، مع الإشارة إلى أن التقييم المؤقت الذي أعترض عليه في الأجل القانونية يبقى محافظاً على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم نهائي فاصل في أصل الحق موضوع النزاع.

يسلم المحافظ العقاري خلال فترة التقييم المؤقت شهادة تثبت الحقوق العينية العقارية تسمى شهادة التقييم المؤقت بناء على طلب أصحابها حيث يخول لهم القيام بعملية التقسيم أو استصدار رخصة البناء وغيرها من الشهادات الإدارية إلا أنه لا يمكنه التصرف في العقار طيلة هذه المدة إلى أن يصبح التقييم نهائياً، ذلك حماية لأصحاب الحقوق العينية العقارية الذين يمكنهم الاعتراض على ذلك

خلال الأجل القانونية⁽¹⁶⁾، يؤشر المحافظ العقاري على مستوى البطاقة العقارية بأنه سلم هذه الشهادة التي تسجل في سجل الأيداع ويكون ذلك مقابل رسم ثابت يدفعه المستفيد من شهادة التقييم المؤقت⁽¹⁷⁾.

المبحث الثاني

تطهير العقارات من حساب المجهول

لقد أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية التعليمية رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والتقييم العقاري التي حددت كيفية مسك جدول الحساب وحددت الرقم (00001) الذي خصص لأموال الدولة بحيث يذكر فيه جميع الأملاك التي تعود للدولة والرقم (00002) لأموال الولاية والرقم (00003) لأموال البلدية والرقم (00004) للأموال المجهولة والرقم (00005) للأموال الوقفية ثم تأتي حسابات أصحاب الحقوق العينية العقارية الخاصة، وما يعيننا هنا تلك العقارات التي بقيت مجهولة الحائز أو المالك بعد انتهاء عملية المسح التي ترجع لعدة أسباب كعدم تقرب المعني من فرق المسح الميدانية أو عدم تبليغه من طرفها أو في حالة غيابه.

من أجل تسوية وضعية هذه العقارات أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية مجموعة من المذكرات والتعليمات تهدف لتطهير العقارات من هذا الحساب وهي عبارة عن إجراءات إدارية، بما أن هذه التعليمات صدرت من أجل التسوية الإدارية إلا أننا في الواقع العملي نلاحظ بأن أغلب الملفات المرفوعة للجهات الإدارية المعنية غالباً ما تكون خارج آجال السنتين بحيث يصبح التقييم نهائياً، بالتالي فإنه لا يمكن إعادة النظر فيها إلا عن طريق القضاء، لذلك فقد قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في الأول الآليات الإدارية لتطهير حساب المجهول وفي الثاني على طرق التسوية القضائية، وتفصيل ذلك كما يلي :

المطلب الأول: الآليات الإدارية

بالرجوع للتعليمية رقم (16) المذكورة سلفاً والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والتقييم العقاري نجدها فصلت في مجموعة من المسائل من بينها العقارات المجهولة، حيث أكدت على أن العقارات التي لم يطالب بها أصحابها أثناء مرور فرقة المسح يجب أن ترقم مؤقتاً لفائدة الدولة ليتحول إلى نهائي بعد انتهاء مدة السنتين في حالة ما إذا لم يسجل أي اعتراض ضده، لكن بظهور المالك الحقيقي الذي يطالب بتسوية وضعية عقاره المجهول خلال المدة القانونية تقطع هذه الأجل، وأمام كثرة هذه الوضيعات التي أدت إلى تسجيل العديد من الشكاوى والتظلمات الإدارية على مستوى الكثير من الولايات مما أدى إلى صدور مجموعة من التعليمات المتعلقة بتسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول نذكر منها ما يلي:

الفرع الأول: التسوية وفقاً لتعليمات المديرية العامة للأموال الوطنية

تدخلت الإدارة من خلال إصدارها مجموعة من التعليمات والمذكرات التي تبين كيفية تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول، وسنحاول أن نتطرق من خلال هذا العنصر إلى أهمها وتفصيل ذلك من خلال ما يلي:

أولاً- التعليم رقم (2421) المؤرخة في 02 ماي 2003:

صدرت هذه التعليم بعد الشكاوى العديدة التي تقدم بها المواطنون عبر مختلف الولايات ضد نتائج عمليات المسح العام للأراضي فجاءت هذه المذكرة بعد التعليم رقم (16) والتي اقتصر على العقارات الممسوحة المسجلة في حساب المجهول التي يحوز أصحابها سندات رسمية مشهورة، فبيّنت كيفية تسوية وضعيتهم كما أكدت هذه المذكرة أنه سوف تصدر مذكرة أخرى تعالج مسألة العقارات المجهولة في القريب العاجل.

ثانياً- التعليم رقم (4618) المؤرخة في 04 سبتمبر 2004:

جاءت هذه التعليم لبيان كيفية تسوية وضعية العقارات الممسوحة المسجلة في حساب المجهول، كما وضّحت هذه المذكرة السندات الرسمية والسندات العرفية والحيازة القانونية في حالة غياب السند وسردت كيفية تقديم الطلب الذي يقدم إلى المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يقيد هذه الطلبات في سجل خاص يفتح لهذا الغرض مقابل تقديم وصل يثبت ذلك إلى الطالب. يقوم مدير الحفظ العقاري بعد استلام الطلب بمراسلة مديرية أملاك الدولة لإبداء رأيها حول الوضعية القانونية لهذا العقار، كما يطلب من مديرية مسح الأراضي الانتقال إلى الميدان لتحديد المعالم وإعداد بطاقة التحقيق.

لقد بينت هذه المذكرة الأجل المحددة لرد هذه الإدارات على مراسلات مديرية الحفظ العقاري وعملياً نلاحظ أن هناك العديد من الولايات لا تطبق هذه التعليمات بحذافيرها أي أن الطلبات التي تقدم خارج أجل السنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ترفض لهذا السبب وهناك من الولايات التي تبقى المجال مفتوحاً لمعالجة هذه الطلبات حتى ولو كانت خارج الأجل، للحد من المنازعات القضائية المتعلقة بهذا الشأن.

ثالثاً- التعليم رقم (4060) المؤرخة في 05 أبريل 2018:

صدرت هذه التعليم مؤخراً، بعد صدور قانون المالية لسنة 2018 الذي نص في مادته (89) على تعديل المادة (23 مكرر) من الأمر (74/75) التي تراجع من خلالها المشرع على موقفه السابق بخصوص العقارات المسجلة في حساب المجهول بحيث استبدل هذا المصطلح بأخر جديد وهو حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، كما بينت هذه التعليم مجال تطبيق هذا النص الجديد والسندات الواجب تقديمها وكيفية معالجة هذه الطلبات الرامية إلى تسوية وضعية العقارات المسجلة في هذا الحساب، سنحاول مناقشة هذا النص القانوني مبرزين إيجابيته وسلبياته من وجهة نظرنا كباحثين في هذا المجال من خلال الفرع الثالث أدناه.

الفرع الثاني: التعديل المتعلق بحساب المجهول الوارد في قانون المالية لسنة 2015

بعد مجموعة التعليمات والمذكرات التي صدرت عن المديرية العامة للأموال الوطنية التي ذكرنا بعضها تدخل المشرع في هذه المسألة من خلال إدراج مادة جديدة ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر (74/75) بموجب القانون (10/14) المؤرخ في: 2014/12/30⁽¹⁸⁾ والمتضمن قانون المالية لسنة

2015 وبالتحديد في المادة (67) منه، التي استحدثت المادة (23) مكرر من الأمر المذكور، التي نصّت صراحة على أن كل عقار لم يطالب به خلال عملية المسح العام للأراضي يرقم مباشرة ترقيماً نهائياً باسم الدولة.

كاستثناء في حالة الاحتجاج الذي يجب أن يكون صاحبه له سند ملكية قانوني فإنه رُخص للمحافظ العقاري في حدود خمسة عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لديه أن يقوم بتحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة ولكن يجب أن لا يكون هناك نزاع على هذا العقار.

بعد التحقيق تجتمع لجنة تتكون من ممثلين عن الإدارات المعنية وهي الحفظ العقاري، أملاك الدولة، مسح الأراضي، الفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية ليتم بعدها ترقيم هذا العقار باسم المحتج إذا كان التحقيق ايجابياً،

بالتالي فإن المادة الجديدة قد ضيّقت من طرق تسوية هذه العقارات المسجلة في حساب المجهول. باستقراء نص المادة (23) مكرر من الأمر (74/75) فإننا نلاحظ بأن المشرع قد تدارك النقص الحاصل بتشكيلة لجنة المسح فيما يتعلق بمعالجة الأراضي الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول إلا أنه لم يقدّم بتعديل نص المادة (07) من المرسوم (62/76) المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام بإدراج ممثل عن إدارة الأملاك الوقفية ضمن لجنة المسح وذلك حتى يتم المحافظة عليها وصونها من الاعتداءات والانتهاكات التي تتعرض لها في الكثير من الأحيان لا سيما وأنها تشكل صنفاً من أصناف الملكية العقارية طبقاً لنص المادة (23) من قانون التوجيه العقاري رقم (25/90) المؤرخ في 1991/11/18⁽¹⁹⁾.

الملاحظ أيضاً أن نص هذه المادة أسقط حساب المجهول جملة وتفصيلاً بحيث يرقم كل عقار لم يطالب به لفائدة الدولة ترقيماً نهائياً مباشرة.

بالرجوع إلى أحكام المرسومين (62/76) و (63/76) فإن جميع العقارات التي تحوزها الدولة دون سند فإنه يتم تسجيلها باسمها وترقم ترقيماً مؤقتاً ويحق لأي شخص تقديم اعتراض ضد هذا الترتيب خلال الأجل القانونية، في حين أن هذا التعديل نص على استفادة الدولة بترقيم نهائي مباشرة لعقارات لازال أصحابها مجهولين، لأنها لو كانت تابعة للدولة لطالب ممثل أملاك الدولة باعتباره عضواً في فرقة المسح بتسجيلها لفائدة الدولة.

إن بعض التشريعات المقارنة نصت صراحة على عدم منح الإدارات العامة أو شخصيات القانون العام امتيازات بالنسبة لعملية التحديد والتحرير أي عملية المسح العام عندنا وهذا ما أخذ به المشرع اللبناني مثلاً⁽²⁰⁾.

كما أن نص المادة (23) مكرر الجديدة تتعارض مع نص المادة (16) من المرسوم التنفيذي (63/76) التي تؤكد بأنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترتيب النهائي إلا عن طريق القضاء، في حين أن المادة (23) مكرر أجازت تدخل المحافظ العقاري في أجل خمسة عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح للقيام بإعادة النظر في الترتيب النهائي الممنوح للدولة دون اللجوء للقضاء، من ناحية أخرى نجد بان هذه المادة قيدت الاحتجاج المقبول بضرورة أن يكون صاحبه متحصلاً على سند

قانوني للملكية غير أن حقيقة الأمر أن أصحاب هذه العقارات قد لا يملكون سندات رسمية مثبتة للملكية ولكنهم يحوزون هذه العقارات حيازة هادئة وعلانية ومستمرة منذ سنوات عديدة، وعلى هذا الأساس فإن هذا الاستثناء لا يحل المشكل القائم بالنسبة لهذه العقارات.

بالتالي فإن هذا التعديل عوض أن يأتي بحلول جذرية لمشكلة العقارات المجهولة جاء بنصوص زادت في تعقيد المشكل وصعبت عملية التسوية ليبقى الحل الوحيد لأصحاب الحقوق هو اللجوء إلى القضاء لإنصافهم.

الفرع الثالث: التعديل المتعلق بحساب المجهول الوارد في قانون المالية لسنة 2018

نتيجة لتزايد الإشكالات المتعلقة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول وأمام الانتقادات الكثيرة التي وجهت لنص المادة (23 مكرر) قبل التعديل، تطلب هذا الوضع تدخل المشرع لإيجاد حلول جذرية لهذا الإشكال القانوني وقد تم ذلك بالفعل بموجب القانون (11/17) المؤرخ في 2017/12/27⁽²¹⁾ المتضمن قانون المالية لسنة 2018 من خلال المادة (89) منه، التي عدلت أحكام المادة (23 مكرر) حيث أكدت بأن العقارات التي لم يطالب بها أصحابها تسجل ضمن حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، يرقم العقار في هذه الحالة ترقيما مؤقتا لمدة (15) سنة، كما أتاحت هذه المادة للمحافظ العقاري القيام بتحقيق كلما قدم على مستواه طلب من أجل تسوية وضعية هذه العقارات.

لقد فرقت هذه المادة بين الحائزين على سندات رسمية مشهرة الذين يحق لهم التقدم بطلب التسوية طيلة مدة (15) سنة بشرط أن لا تكون هناك دعوى قضائية مشهرة على مستوى البطاقة العقارية، أما الأشخاص الحائزين بموجب سندات غير مشهرة فلهم الحق في تقديم طلب التسوية خلال أجل قدره سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، فمتى كانت نتيجة التحقيق إيجابية فإن الطالب يستفيد من ترقيم مؤقت لمدة سنتين يبدأ حسابها من تاريخ إيداع الطلب وفي الحالة العكسية يرفض الطلب.

تقدم هذه الطلبات أمام المحافظ العقاري، الذي ألزمته هذه المادة بضرورة القيام بالتحقيقات والتحريات اللازمة عن طريق الاتصال بإدارة أملاك الدولة ومسح الأراضي، فإذا تبين له من خلال التحقيق أن هذا العقار يؤول للدولة أو الجماعات المحلية فإنه يتم ترقيمه نهائيا لفائدتها، وبعد انقضاء أجل (15) سنة يسند هذا العقار للدولة.

بالتالي نلاحظ بأن المشرع قد أصاب في التعديل الأخير عندما أكد بأن هذه العقارات تبقى مدرجة ضمن حساب خاص لمدة (15) سنة كاملة ولا ترقم بصفة نهائية مباشرة لفائدة أملاك الدولة، غير أنه أخطأ عندما أسند مهمة التحقيق إلى المحافظ العقاري لوحده، بعد أن كان هذا التحقيق تقوم به لجنة متعددة الأطراف خاصة فيما يتعلق بممثل الأملاك الوقفية وغيره من الإدارات الفاعلة في هذا الإطار.

كما أنتقد المشرع لما نص على إسناد هذه العقارات في حساب خاص يرقم ترقيما مؤقتا لمدة (15) سنة وهذا نوع جديد من الترقيمات، حيث أن في ذلك مخالفة صريحة لنص المادتين (13) و(14) من

المرسوم (63/76) اللتين جاءت فيهما بأن هناك نوعين من التقييم المؤقت وهما التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر والتقييم المؤقت لمدة سنتين، بالتالي أصبح هناك نصوص قانونية متناقضة سارية المفعول.

باستقراء نص المادة (23 مكرر) نلاحظ بأن العقارات التي ليس لأصحابها سندات مشهورة لا يمكنهم التقدم بطلب التسوية بعد السنتين من الإيداع، فما مصير العقار الذي يبقى مدة (13) سنة وهو في هذا الحساب قبل أن يسند في آخر المطاف إلى أملاك الدولة، فكان الأولى بالمشرع أن يترك الأجل مفتوحا طالما أن عملية دراسة الملفات تتم عن طريق التحقيق والتحري.

لقد أسند المشرع مهمة دراسة هذه الملفات للمحافظ العقاري، ونحن نرى بأن هذا الأمر فيه إقبال لكاهله فكان الأجدر تكليف مديرية الحفظ العقاري بهذه المهمة لأن المحافظ لا يمكنه السهر على السير الحسن للمحافظة العقارية أمام العقود والمحركات التي ترده يوميا من أجل التأشير عليها والقيام بإجراء الإشهار اللازم، كذلك أمام العدد الهائل من هذه الملفات التي تتطلب دراسة متأنية وتحقيق معمق ومراسلة جهات إدارية للوصول إلى الحقيقة.

إن دراسة مثل هذه الملفات كانت تتم بمشاركة جهات متعددة من بينهم ممثل عن الأملاك الوقفية، غير أن المشرع تراجع عن ذلك دون مبرر قانوني.

المطلب الثاني: التسوية القضائية للأملاك المسجلة في حساب المجهول

نظرا لكثرة العقارات المسجلة في حساب المجهول الواردة في الأقسام المساحية المودعة لدى المحافظات العقارية أدى هذا الأمر إلى تسجيل العديد من الشكاوى والتظلمات على مستوى إدارات الحفظ العقاري عبر كامل تراب الوطن، نتيجة لذلك قامت المديرية العامة للأملاك الوطنية بالتدخل من حين إلى آخر عن طريق إصدار تعليمات ومذكرات لإيجاد حلول إدارية لتسوية وضعية العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول، إلا أنه من الناحية العملية نلاحظ بأن هذه التعليمات والمذكرات لم تكن شاملة وكافية للوصول إلى الحلول عن طريق التسوية الإدارية في خضم تضارب النصوص القانونية السارية المفعول هذا من جهة وكذلك بالنظر إلى العدد الهائل لهذه العقارات دون تسوية من جهة ثانية سنحاول بيان الجهة القضائية المختصة ثم توضيح مراحل سير الدعوى القضائية كما يلي:

الفرع الأول: الاختصاص القضائي

يؤول الاختصاص القضائي لإعادة النظر في مسألة تطهير العقارات المسجلة في حساب المجهول إلى القضاء الإداري وذلك تطبيقا لنص المادة (800) وما بعدها من قانون الاجراءات المدنية والإدارية التي تفيد باعتماد المعيار العضوي كمعيار لتحديد الاختصاص القضائي، وطبقا للتعديل الأخير الذي جاء به قانون المالية لسنة 2015 فإن هذه العقارات ترقم ترقيما نهائيا لفائدة الدولة، بالتالي فالمنازعة تكون ضد وزير المالية باعتباره المؤهل قانونا لمباشرة الدعوى القضائية، والذي يمثله مدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري كل فيما يختص به، وذلك طبقا للقرار الوزاري المؤرخ في: 20/02/1999⁽²²⁾.

على هذا الأساس يبقى القضاء الإداري هو السيد و صاحب الاختصاص في إعادة النظر في هذه التقييمات النهائية التي تكون مسجلة في حساب المجهول، بحيث يكون الحائز مجبر على تقديم طلب

التسوية الإدارية أمام إدارة الحفظ العقاري لدراسته، فإذا كان طلبه خلال الأجل القانونية المحددة بسنتين ابتداء من تاريخ إيداع وثائق القسم المساحي المعني بالمحافظة العقارية فإنه يتم قبول طلبه شكلاً ليحال فيما بعد إلى التحقيق للتأكد من مدى توافر شروط الحيابة وأثارها المادية، فمتى كان التحقيق ايجابي فان الطالب يستفيد من ترقيم هذا العقار لفائدته، أما إذا قوبل هذا الطلب بالرفض فان الحائز يكون عليه اللجوء إلى القضاء المختص للمطالبة بتسوية وضعية عقاره.

الفرع الثاني: مراحل سير الدعوى القضائية

إذا تم رفض طلب التسوية الإداري فإن الحائز في هذه الحالة يكون عليه لزاما اللجوء إلى القضاء من خلال رفع دعوى إدارية ضد وزير المالية الذي يمثله على مستوى المحاكم الإدارية كل من مدير إدارة الحفظ العقاري ومدير إدارة أملاك الدولة كل حسب اختصاصه، يقوم المدعي بتقديم كل السندات المثبتة لحيابته المادية للعقار محل طلب الترقيم و يطالب بإلغائه و إعادة تسجيل الجزء الذي يحوزه باسمه ولفائدته.

إذن يتدخل القضاء الإداري متى رفعت الدعوى أمامه حيث يتأكد القاضي الإداري من مدى توفر الشروط الشكلية من عدمه، بالتالي يكون حكمه متوقف على هذا الأمر، فمتى استوفت الدعوى جميع الشروط الشكلية يتم النظر فيها من الناحية الموضوعية، في الغالب ما يتم تعيين خبير عقاري لتسهيل مأمورية المحكمة الذي يكلف بالانتقال إلى العقار محل النزاع ليسقط جميع الوثائق التي بحوزة الأطراف كما عليه أن يقوم بالتأكد من الحيابة الفعلية وبيان مظاهرها المادية ويرفق تقريره بمخطط بياني توضيحي ويمكن أن تأمره المحكمة بسماع الملاك المجاورين وما إليه من المهام التي تساعد المحكمة للوصول إلى الحقيقة.

بعد أن يقوم الطالب باستخراج النسخة التنفيذية للحكم الإداري الذي قضى بتعيين خبير عقاري في النزاع، يتصل بالخبير المعين ويقدم له جميع الأوراق والسندات التي بحوزته ليقوم هذا الأخير بالمهمة الموكلة إليه بموجب هذا الحكم الإداري.

بعد إنجاز الخبرة يقوم الخبير بإيداع تقريره لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية، ثم يقوم الطالب بالاتصال بأمانة الضبط للحصول على النسخة الأصلية لهذا التقرير بعد دفع أتعاب الخبير التي يحددها رئيس الجهة القضائية ليقوم فيما بعد بإعادة السير في الدعوى ليطالب بالمصادقة على تقرير الخبرة متى كانت لصالحه مع المطالبة بأمر الإدارة بإعادة تسجيل الجزء الذي ثبت بأنه يحوزه باسمه ولفائدته أو يطلب استبدال خبير آخر تسند له نفس المهام.

إذا تمت المصادقة على الخبرة والأمر بإعادة تسجيل العقار باسم الطالب ففي هذه الحالة يقوم هذا الأخير باستخراج النسخة التنفيذية لهذا الحكم لأنه يعتبر من السندات التنفيذية ولو تم استئنائه أمام مجلس الدولة وهذا حسب نص المادة (600) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ثم يقوم بإيداعه لدى المحافظة العقارية المختصة بمعرفة موثق ليتم شهره في البطاقة العقارية الممسوكة على مستواها والمتعلقة بالعقار محل المطالبة القضائية.

خاتمة:

في الأخير يمكننا القول بان العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول تعود أسباب وجودها إلى العديد من العوامل منها ما هو متعلق بالإدارة كنقص الإعلام والتوعية والتحسيس بعمل لجنة المسح العام وكذلك عدم الالتزام بترك رسائل متعلقة بالإشعار بالمرور تطالب من خلالها حائز العقار الاتصال بها في اقرب وقت ممكن لتسجيل عقاره، لذلك يجب أن يتم الإعلان على هذه العملية على أوسع نطاق كالمساجد والإذاعات المحلية وكذا الملتصقات في الأماكن العمومية كما على المشرع أن يصدر نصوص خاصة بهذا الشأن تخول للمحافظ العقاري رفض الإيداع في حال كانت نسبة العقارات المسجلة في حساب المجهول معتبرة في القسم أو الأقسام المراد إيداعها.

نتيجة لكثرة هذه العقارات وللعهد الهائل من طلبات التسوية المقدمة أمام إدارات الحفظ العقاري على المستوى الوطني، اضطر هذا الأمر المديرية العامة للأموال الوطنية لإصدار العديد من التعليمات والمذكرات من أجل تسوية وضعية هذه العقارات إداريا، لكن عمليا بقي الأخذ بمحتوى هذه التعليمات نسبيا لا سيما في حالة انتهاء الأجل.

كما تطرقنا خلال ما تقدم إلى بيان كيفية التسوية القضائية بعد استنفاد الطرق الإدارية وهذا بعد مرور فترة السنتين من إيداع وثائق القسم المساحي الذي يقع به العقار محل طلب التسوية، حيث أكدنا بان الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري دون منازع باعتبار أن هذا التقييم نهائي لا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء وهذا ما أكدت عليه المادة (16) من المرسوم التنفيذي (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري وحسب نص المادة (800) و (801) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فان الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري.

في الأخير يمكننا أن نؤكد بأن هذه التعليمات و المذكرات رغم كثرتها إلا أنها تظل غير كافية للتكفل الإداري بتسوية وضعية هذه العقارات وتطهيرها من حساب المجهول مما يستدعي تدخل الإدارة من جديد لاستحداث إجراءات أكثر فعالية حتى لا يثقل كاهل القضاء بمنازعات هو في غنى عنها.

وعليه يمكننا نخلص إلى بعض التوصيات نوجزها كما يلي:

- ضرورة إشراك ممثل عن الأملاك الوقفية في دراسة هذه الملفات للحفاظ على هذه الأملاك من الاعتداءات التي تطالها لأن الأملاك الوقفية لا يمكن تملكها بأي شكل من الأشكال.

- تكليف إدارة الحفظ العقاري بدراسة هذه الملفات لأن المحافظ العقاري له العديد من الانشغالات والمهام الأخرى كفحص العقود والمحركات المقدمة للإشهار وغيرها، كذلك إدارة الحفظ العقاري لها ما يؤهلها للقيام بهذه المهمة خاصة فيما يتعلق بالجانب البشري من محققين ومفتشين الذين يمكنهم الاتصال بالمحافظة العقارية لأخذ أي معلومة يحتاجونها في التحقيق ويكون ذلك تحت إشراف المدير الولائي للحفظ العقاري.

- ضرورة تعديل المادتين (13) و(14) بخصوص أنواع التقييم المؤقت، لأن المادة (89) نصت على نوع جديد وهو التقييم المؤقت لمدة (15) سنة.

الهوامش:

- (1) رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 10.
- (2) مراحي ريم، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادى، الجزائر، دون سنة نشر، ص 22.
- (3) أنظر المادة (07) من المرسوم (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 25 مارس 1976، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة (1976)، عدد (30) المعدل والمتمم.
- (4) مراحي ريم، المرجع السابق، ص 42.
- (5) بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2006، ص 130.
- (6) مراحي ريم، المرجع السابق، ص 44.
- (7) بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، 2009-2010، ص 98.
- (8) المرسوم رقم: (63/76) المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد (30) الصادرة بتاريخ: 1976/04/13.
- (9) يراجع في ذلك المادة (14) من المرسوم التنفيذي رقم (134/92) المؤرخ في 1992/04/07، المتضمن تعديل المرسوم (62/76) المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.
- (10) القرار الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27، المتضمن تحديد نموذج دفتر العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (20) المؤرخة في 1976/03/09.
- (11) بريك الطاهر، دور الشهر العيني في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المعارف، العدد (15)، ديسمبر 2013، ص 226.
- (12) رحامية عماد الدين، المرجع السابق، ص 252.
- (13) زايدى جميلة، اجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، دون سنة نشر، ص 174.
- (14) القانون رقم: (25/90) المؤرخ في: 1990/11/18 المتعلق بقانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد (49) لسنة 1991.
- (15) لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011/2012، ص 125.
- (16) يراجع في ذلك نص المادة (16) من المرسوم 63/76 السالف الذكر.
- (17) بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 225.
- (18) القانون (10/14) المؤرخ في 2014/12/31، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد (78)، لسنة 2014.
- (19) القانون (25/90) المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري، مرجع سابق.
- (20) بدوي حنا، موسوعة القضايا العقارية- السجل العقاري- الجزء الرابع، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، صيدا لبنان، 2009، ص 333.
- (21) القانون (11/17) المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2017، عدد 76.
- (22) قرار وزاري مؤرخ في 1999/02/20، يتعلق بتأهيل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، جريدة رسمية عدد (20) لسنة 1999.