

تاريخ القبول: 2019/10/09

تاريخ الإرسال: 2019/10/01

تاريخ النشر: 2020/01/08

## أثر إشكالات عملية المسح على استقرار الملكية العقارية في التشريع الجزائري

### The Impact of the Survey Problems on the Stability of Real Estate Ownership in the Algerian Legislation

ط.د. الذهبي خليفة ، د بلواضح الطيب

مخبر الدراسات والبحوث في القانون والأسرة والتنمية الإدارية

Dahbi.khalifa@univ-msila.dz كلية الحقوق، جامعة المسيلة

Tayeb.belouadah@univ-msila.dz

#### المخلص:

لقد اهتم المشرع الجزائري منذ الاستقلال بتطهير الملكية العقارية واستقرارها ويتجسد هذا الاهتمام من خلال وضع نظام مسح الأراضي العام ، وفي سبيل ذلك سَطَّرت الدولة عدة إجراءات تنظيمية وسَخَّرت كل الإمكانيات المادية والبشرية حتى يتم تعميم هذا النظام على كامل أرض الوطن. والواقع إن تطبيق عملية المسح العقاري فرضت العديد من الإشكالات المستعصية على وضعية العقارات سواء في بداية المرحلة أي أثناء سير عمليات المسح أو بعد إيداع الوثائق وعملية الترقيم على مستوى المحافظة العقارية. لقد أثرت هذه الإشكالات بشكل سلبي على استقرار الملكية العقارية، لذلك استلزم الأمر ضرورة إيجاد حلول رادعة لهذه الوضعيات وذلك بإعادة النظر في العديد من النقاط وتعديل بعض الإجراءات ومراجعة بعض اللجان

المتدخلة في العملية وإزالة التناقضات والتباينات الموجودة بين النصوص والأحكام حتى نكون أمام نظام متين للمسح العقاري يحقق الأهداف والمقاصد التي رسمها المشرع على نحو يسمح بحماية الملكية واستقرارها.

**الكلمات المفتاحية:** أثر، إشكالات، المسح، استقرار، الملكية العقارية.

### Abstract:

Since the independence of Algeria, the Algerian legislator has been concerned with the cleansing and stability of real estate. This interest is reflected in the establishment of a public land survey system. For this purpose, the government has instituted several organizational measures and provided all material and human resources. The implementation of the real estate survey has imposed many difficult problems on the status of real estate at the beginning of the stage, ie during the conduct of surveys or after the deposit of documents and the process of numbering at the level of the province real estate. These problems have negatively impacted the stability of real estate ownership, so it was necessary to find a deterrent solutions to these positions by reviewing many points and modifying some procedures and reviewing some of the committees involved in the process and removing contradictions and discrepancies between the texts and provisions in order to have a solid system of real estate survey that can achieve the goals and objectives set by the legislator as to protect the property and its stability.

**Keywords:** survey system, problems, the stability, the impact, estate ownership.

المؤلف المرسل: الطيب بلواضح، tayeb.belouadah@univ-msila.dz

### 1. مقدمة:

إن حبّ التملك غريزة مترسّخة في الإنسان، فمنذ القدم سعى لاكتساب المزيد من الثروات مستخدماً كل الوسائل المتاحة لإدراك هذه الغاية، ويعتبر حق

الملكية من أقدم الحقوق وأوضحها، فهو حق الاستئثار باستعمال الشيء المملوك واستغلاله والتصرف فيه على وجه دائم؛ لقد اهتمت النظم القانونية عبر العصور المختلفة بتنظيم وحماية الملكية من خلال سن التشريعات والقوانين المنظمة للمعاملات الواردة على هذا الحق، فإذا كان منقولاً فحيازته هي سند ملكيته، أما إذا كان عقاراً والذي يعني الشيء الثابت المستقر بحيزه بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى آخر دون تلف، فله أحكامه وضوابطه.

وعلى أساس أن الملكية العقارية تؤدي دوراً أساسياً في الحياة الاجتماعية والاقتصادية للمجتمعات كان لزاماً ضرورة إيجاد قواعد قانونية مناسبة قصد تنظيمها من جهة وإضفاء الائتمان والثقة على المعاملات العقارية بصفة عامة من جهة أخرى. ويتضح جلياً الاهتمام بهذا الجانب من خلال تبني أغلب التشريعات العقارية في العالم لنظام الشهر العقاري، الذي ظهر في بادئ الأمر في شكل تنظيم يهتم بأسماء وألقاب الملاك ويجعلها محل اعتبار، لذلك يتم ترتيب البطاقات العقارية في ظل هذا التنظيم ترتيباً أبجدياً حسب هوية الملاك، وهذا ما يطلق عليه بنظام الشهر الشخصي.

ونظراً للعيوب التي صاحبت هذا النظام والتي حالت دون تحقيق الغاية المرجوة منه ظهر نظام آخر يعتمد على العقار بحد ذاته كأساس للشهر، بغض النظر عن مالكة، إذ يتم فيه تسجيل كل عقار بعينه لذلك سُمي بنظام الشهر العيني، الذي يحقق القوة الثبوتية للقيود العقارية على نحو يسمح بحماية الملكية واستقرارها؛ ولا يمكن تطبيق نظام الشهر العيني إلا بعد عملية إعداد مسح الأراضي العام باعتبارها الآلية التي يقوم عليها هذا النظام والتي تُعرّف على أنها عبارة عن عملية إنجاز أشغال ميدانية تتسم بالطابع التقني البحت، قصد تشخيص وحصر جميع الممتلكات العقارية وتحديد قوامها المادي والتقني في مجموعة من الوثائق

والمخططات المسحية لتكون الأساس المادي الذي يعتمد عليه في إعداد السجل العقاري.

إن الجزائر كغيرها من الدول اهتمت بهذا الجانب قصد تطهير الساحة العقارية والقضاء على الفوضى التي تكتسحها، ويظهر ذلك من خلال حجم الجهود والإمكانيات المادية والبشرية والتنظيمية المسخرة من طرف الدولة في هذا الجانب، وكذا حرص المشرع منذ فجر الاستقلال بمسألة المسح العام واعتباره سبيلاً إلى تأسيس السجل العقاري؛ لقد انطلقت عملية المسح العام للأراضي في الجزائر منذ السبعينات والملاحظ أن هذه العملية لم تكتمل لليوم وذلك راجع إلى العراقيل الميدانية والإشكالات القانونية التي أثرت على تقدم وتيرتها.

لا شك أنه بعد اختتام عمليات مسح الأراضي العام في منطقة من المناطق ينمُ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة، ولا شك أيضاً أن هذا الإيداع تصاحبه العديد من الإشكالات التي تمسُ بالوضعية القانونية للملكية العقارية.

من هذه الإشكالات ما يصاحب عمليات مسح الأراضي العام ومنها ما يكون نتيجة لها من ذلك إشكالات ضبط الحدود وما تثيره تلك العقارات غير المطالب بها أو التي كانت تنسب لحساب المجهول إضافة إلى إشكالات ومنازعات أخرى تثار حتى بعد عملية التقييم العقاري على مستوى المحافظة العقارية ، كظهور المالك الحقيقي والظعن في الدفتر العقاري وغير ذلك.

وتتخذ في سبيل تسوية هذه الإشكالات عدة إجراءات لا يزال يكتنف ثنائها بعض الغموض بداية من الاعتراض إلى غاية عرض المنازعة على القضاء المختص وهو الأمر الذي يجعل من هذا الموضوع مجالاً خصباً للدراسة والبحث

قصد تسليط الضوء على كل نقاط الظل التي تشوب هذه العملية والبحث عن الحلول لتلك الإشكالات التي تنيرها عملية المسح وضرورة معالجتها.

كل ذلك بهدف إدخال إصلاحات على نظام مسح الأراضي العام على نحو يضمن تأسيس السجل العقاري، ويحقق استقرار الملكية العقارية وبالنتيجة إضفاء الائتمان والثقة على المعاملات العقارية من جهة، ووضع حد للإشكالات المستعصية التي فرضتها عملية المسح على وضعية العقارات، والتي أثرت بشكل سلبي على استقرار الملكية العقارية مع ضرورة إيجاد حلول رادعة لهذه الوضعيات وذلك بإعادة النظر في العديد من النقاط وتعديل بعض الإجراءات ومراجعة بعض اللجان المتدخلة في العملية وإزالة التناقضات والتباينات الموجودة بين النصوص والأحكام حتى نكون أمام نظام متين للمسح العقاري يحقق الأهداف والمقاصد التي رسمها المشرع؛ وهي الأهداف التي سنحاول أن نتوصل إليها من خلال دراستنا لهذا الموضوع.

ومن هذا المنطلق فإن هذه الإشكالات يمكن أن تظهر أثناء عملية المسح أو حتى بعد عمليتي الإيداع والترقيم على مستوى المحافظة العقارية؛ ولتسليط الضوء على هذا الموضوع ارتأينا معالجته من خلال طرح الإشكالية التالية:

ما مدى تأثير إشكالات عملية المسح على استقرار الملكية العقارية في التشريع الجزائري؟

ولإجابة على هذا التساؤل قسّمنا الدراسة إلى محورين تُخصّص الأول لتلك الإشكالات التي ترد أثناء عملية المسح، ونتطرق في المحور الثاني إلى الإشكالات الواردة بعد عمليتي الإيداع والترقيم على مستوى المحافظة العقارية.

وحوصلة لدراسة وتحليل الإشكالية السالفة الذكر توصلنا إلى نتائج جوهرية سنقرنها بإقتراحات ذات صلة بها سيتم إدراجها ضمن خاتمة هذه الدراسة.

## 2. الإشكالات الواردة أثناء عملية المسح

لقد سخر المشرع الجزائري عدة جهود وآليات قانونية من أجل ضمان الوصول إلى الأهداف المتوخاة من عملية المسح العقاري، إلا أنها تبقى غير كافية لضمان الفعالية المنتظرة من الناحية الواقعية، لا سيما في ظل ظهور العديد من الإشكالات أثناء عملية المسح، وهو الأمر الذي انعكس سلبا عن تقدم عملية المسح التي سطرت أهدافها منذ السبعينيات ولا يزال تحقيقها حديث الساعة، و عليه يجب إيجاد حلول أكثر نجاعة للقضاء عن هذه الإشكالات والوصول إلى الهدف المقصود<sup>1</sup>.

ومن هذا المنطلق سنحاول من خلال هذا البحث تبيان بعض الإشكالات التي تثار أثناء عملية المسح وذلك من خلال ما يتقدم كالاتي:

### 2. 1. الإشكالات المتعلقة بأعوان المسح والملاك

لا شك أنه عند تطبيق قانون المسح العام للأراضي في الواقع الميداني، تظهر عدة إشكالات قد تحول دون تحقيق الأهداف المرجوة والمسطرة من طرف المشرع، منها ما يتعلق بالقائمين بعملية المسح العقاري في حد ذاتهم، أي أعوان المسح. ومنها ما يتعلق بالأشخاص المطبق عليهم هذا القانون، أي الملاك و هو الأمر الذي سوف نفضله.

#### 2. 1.1. الإشكالات المتعلقة بالأعوان المكلفون بالمسح

إن عملية إعداد مسح الأراضي العام يقوم بها أعوان مكلفون بهذه المهمة طبقا للقانون<sup>2</sup>، وهو ما يدفعنا للحديث عن كفاءة هؤلاء الأعوان، فالملاحظ أن لجنة المسح العقاري تعاني من نقص في التأطير لدى الأعوان القائمين على العمليات المسحية، مما يتعين التقطن من طرف الجهات الوصية إلى تسطير برنامج يهدف إلى تحسين مستواهم في هذا المجال<sup>3</sup>.

كما يمكن الإشارة كذلك إلى أن لجنة المسح تتألف من عدة ممثلين لجهات إدارية مختلفة وهذا المزج بين الإدارات، يُصعب من اجتماع وتوافق أعضائها لاختلاف رؤاهم و توجهاتهم<sup>4</sup> مما يتعين إعادة النظر في إنشاء هذه اللجنة على نحو متخصص يتحمل فيه كل عون مسؤولية العمل الملقى على عاتقه، ولا مانع من وضع تحفيزات لهؤلاء الأعوان تتعلق بوضعيتهم الاجتماعية والمهنية، في ظل ما يشعر به هؤلاء الأعوان اليوم من تهميش، الأمر الذي دفع ببعضهم إلى التحايل وسوء استغلالهم لوظائفهم كتسجيل عقارات تعود ملكيتها للدولة بأسماء أقرانهم وذويهم وغير ذلك من الطرق غير المشروعة التي تشكل في حد ذاتها إشكالا ينعكس على عمليتي المسح وإعداد السجل العقاري.

## 2. 1. 2. الإشكالات المتعلقة بالملاك

بالإضافة إلى الإشكالات المثارة أعلاه والمتعلقة في مجملها بالإدارة، هناك إشكاليات تتعلق بالملاك ساهمت بشكل مباشر في عرقلة تقدم عملية المسح ، وتتمثل أساسا في عدم استجابة هؤلاء الملاك إلى الدعوة للحضور أثناء قيام أعمال المسح، ويرجع ذلك إلى عاملين الأول يتعلق بنقص الإشهار والإعلان للعملية في حد ذاتها الذي ينبغي أن يكون شاملا وعاما بكافة الطرق والأساليب حسب طبيعة كل منطقة؛ أما العامل الثاني فمرده إلى جهل الملاك لأهداف عملية المسح وعدم وعيهم بأهميتها إذ أن أول ما يفكرون فيه هو الخوف من أن العملية تهدف إلى فرض الضرائب وهذا خطأ كبير يؤثر سلبا على سير العملية ، الأمر الذي يتعين معه توعية الملاك بهذا الشأن.

## 2. 2. الأخطاء المادية المرتكبة أثناء عملية المسح

رغم اجتهاد وتدقيق الأعوان المكلفون بالأشغال الميدانية لعملية المسح إلا أن عملهم لا يتصف بالكمال باعتبارهم بشر، لذلك فكثيرا ما يقع هؤلاء في أخطاء

مادية مختلفة من ذلك أخطاء رسم الحدود وأخذ القياسات أو حساب المساحة ونقل معلومات أصحاب الحقوق العينية<sup>5</sup>. وستنطبق لهذه النقاط بنوع من التفصيل من خلال الآتي:

## 2. 2. 1. أخطاء رسم الحدود وأخذ القياسات

غالباً ما يرتكب أعوان المسح أثناء عملهم أخطاء عديدة سواء في رسم معالم الحدود بين الجيران أم في أخذ القياسات وحساب المساحات بالزيادة أم النقصان، إن مثل هذه الأخطاء تتعكس سلباً على الملاك وتخلق لهم عدة مشاكل في المستقبل سواء في المرحلة الأولى للمسح أم أثناء فترة التقييم أو حتى بعد تسليم دفتر العقاري<sup>6</sup>، وهو الأمر الذي يجرحهم إلى طلب التسوية التي كانوا في غنى عنها، وقد يتطور الأمر إلى منازعة أمام القضاء المختص، وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع حوّل للمصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي صلاحية معاينة التغييرات وإمكانية تصحيح الأخطاء البسيطة التي لا تضر بالوضعية القانونية للعقارات<sup>7</sup>.

وقد عالجت المديرية العامة للأملاك الوطنية بعض الأخطاء بموجب عدة مذكرات وتعليمات مثال ذلك المذكرة رقم 3883 المؤرخة في 2004/07/24 المتعلقة بكيفية التعامل مع الفارق في المساحة إذا تجاوز الفارق نسبة 20/1<sup>8</sup>؛ مع الإشارة أن هذه الأخطاء لا يمكن تصحيحها إذا أصبح التقييم نهائياً إلا أمام القضاء المختص استناداً إلى أحكام القانون (08/09) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المؤرخ في 2008/02/25<sup>9</sup>.

## 2. 2. 2. الأخطاء المتعلقة بمعلومات أصحاب الحقوق العينية

من الأخطاء الشائعة والتي يقع فيها أعوان المسح العقاري والتي تعتبر إشكالا يهدد استقرار الملكية العقارية، تلك الأخطاء المادية المتعلقة بنقل معلومات أصحاب العقارات المسووحة، إذ غالباً ما تخطأ لجنة المسح في هوية الملاك، أو

أن ينسب الحق العيني العقاري لغير صاحبه كالجار مثلا، أو أن يسقط اسما لوارث أو شريك من البطاقة، وغيرها من الأخطاء التي تنعكس بالسلب على الأهداف المسطرة من طرف المشرع قصد إعداد وتأسيس السجل العقاري.

إن عدم التفطن لمثل هذه الأخطاء من قبل المعنيين لا سيما بعد فوات آجال الاعتراض واكتمال عملية التقييم تثير صعوبة وإشكالا عويصا قد يتطلب حلّه اللجوء إلى القضاء، في مسائل كان يمكن تجنبها بالتزام الدقة أثناء عملية المسح؛ من الإشكالات العملية في هذا الصدد والتي تصادفنا في الواقع العملي في إطار القضايا التي تطرح أمام الجهات القضائية، تلك العقارات التي تسجل بإسم عدة شركاء وورثة مختلطون لا تربطهم أي رابطة بينهم، إلا أن لجنة المسح جمعتهم في بطاقة واحدة دون أن تفرز نصيب كل واحد منهم أو أن تخصص لكل مالك منهم بطاقة عقارية.

إن هذا الإشكال يفرض على الملاك شيوعا جبريا، إذ يصعب عنهم إفراز نصيبهم، وإن أمكن ذلك فإنه يكلفهم إجراءات معقدة و مدد طويلة ومبالغ باهظة، بحيث يجب أن يبلغ كل واحد منهم تبليغا رسميا بالحضور إلى الجلسة وإلى كل إجراء متبع كإجراء الخبرة والقيام بالقسمة وغيره، إذ أنه في بعض الحالات تزيد قيمة مصاريف التسوية على قيمة العقار المطالب فرزه في حد ذاته. إن هذا الإشكال كان الأجدر تجنبه أثناء عملية المسح وحلّه بالطرق الإدارية خلال الأجل الممنوحة بحضور جميع الأطراف .

### 2. 3. إشكالية الحدود المؤقتة

كثيرا ما تطرأ بمناسبة عملية المسح بعض المخاضات حول الحدود الفاصلة بين الأملاك الممسوحة لذلك حوّل المشرع للجنة المسح صلاحية محاولة التوفيق بين الأطراف، أما في حالة فشل هذه اللجنة فإنها تمنح للمتخاصمين مهلة

ثلاثة أشهر للاتفاق أو التقاضي دون تحديد لتاريخ بداية المهلة<sup>10</sup>. لذلك ففي الغالب يبقى هذا الإشكال قائماً وينتقل بدوره بعد الإيداع إلى المحافظ العقاري الذي له سلطة مصالحة الأطراف، أما لو اختار المتخاصمين اللجوء للقضاء فإن الحدود تبقى مؤقتة إلى حين الفصل النهائي في النزاع وهو ما يعرقل بدوره عملية المسح ويؤثر بالسلب على استقرار الملكية العقارية. وسنتعرض إلى بعض الصور التي تتعلق بهذه الإشكالية وذلك من خلال ما يتقدم في النقاط التالية:

### 2. 3. 2. 1. تغيير الحدود بين البلديات

تجدر الإشارة بمناسبة الحديث عن الحدود، أنه قد يطرأ إشكالا في مسح المناطق الحدودية بين بلدية وأخرى فغالبا ما يتموقع عقار معين كملعب مثلا بين بلديتين<sup>11</sup>، إذ أنه كقاعدة عامة لا يجوز تقسيمه بين بلديتين، مما يستوجب ضمّه لإحدى البلديتين وتتنازل الأخرى، فيستوجب ذلك تغيير الحدود بين البلديات الذي يتطلب إجراءات طويلة تؤثر بالسلب على تقدم عملية مسح الأراضي.

### 2. 3. 2. 2. إشكالات التصوير الجوي

قد يثير التصوير الجوي الذي يستعمل في عمليات المسح، لا سيّما ما تعلق منه بالمساحات الشاسعة كالمسح الصحراوي، العديد من الإشكالات التي تتعلق بالحدود من جهة وبالتداخل من جهة أخرى فغالبا ما يضم هذا التصوير حيازات للخواص مما يدفعهم للجوء للقضاء المختص بطلب تطهير أجزاء من مجموعة ملكية شاسعة شملها المسح الصحراوي وتم تسجيلها ملكا للدولة بدلا من الخواص، وهو ما يؤثر أيضا على استقرار الملكية العقارية.

### 3. الإشكالات الواردة بعد عملية الإيداع والترقيم

بعد قيام أعوان المسح بالمهام الموكلة إليهم يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة ليقوم المحافظ العقاري بعملية الترقيم العقاري، إذ يمنح

لكل عقار رقمين أحدهما يمثل مجموعة الملكية والآخر يمثل القسم المساحي بالبلدية المعنية التي يقع بها العقار وهذا التقييم قد يكون مؤقتاً أو نهائياً حسب الحالة. وأثناء هذه المرحلة قد تظهر عدة إشكالات من شأنها أن تؤثر على إتمام عملية المسح العقاري وبالنتيجة تنعكس بالسلب على استقرار الملكية العقارية، من ذلك الاعتراضات على التقييمات وأجالها غير المحددة التي تبقى التقييم على حاله فترة طويلة من الزمن، وكذا مسألة تسجيل العقارات في حساب المجهول أو غير المطالب بها على حد تعبير قانون المالية لسنة 2018، وصعوبة تصفية وتطهير هذه العقارات التي باتت تؤرق حتى مرفق القضاء؛ زد على ذلك كثرة الطعون والنزاعات حول التقييمات وحتى الدفاتر العقارية التي تبقى مهددة بالإلغاء. ومن هذا المنطلق سنتناول من خلال هذا المبحث تفصيل هذه الإشكالات حتى تتسنى دراستها لإيجاد حلول ومقترحات يمكن أن تساهم في إنجاح العملية.

### 3. 1. الآجال المتعلقة بالاعتراض عن التقييم المؤقت والمصالحة

من بين الإشكالات التي تثار بعد عملية الإيداع والتقييم أنه في بعض الأحيان يتم تسجيل العقار باسم الحائز الظاهر له، نظراً لتصريح هذا الأخير أمام لجنة المسح وتقديمه على أساس أنه مالك للعقار، وفي هذا الصدد قد يظهر المالك الحقيقي الذي حوّل له القانون حق الاعتراض على التقييم أمام المحافظ العقاري. لذلك نكون أمام احتمالين، كما سنبينه من خلال ما يتقدم.

#### 3. 1. 1. محاولة الصلح الناجحة

الملاحظ أن المشرع قد حوّل للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف، إذ يقيد الاعتراض على التقييم في سجل خاص ويكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر بذلك، وعمل المحافظ العقاري يتمثل في تقريب وجهات النظر بين الطرفين وهما الشخص الذي سجل باسمه العقار بناء على وثائق المسح

العام المودعة من جهة، والشخص المعترض ضد هذا الترقيم المؤقت من جهة أخرى. وقد تكون نتيجة هذا الاعتراض التوصل إلى الصلح والاتفاق وتحرير محضر صلح ناجح يتسم بالقوة الثبوتية، يجسد حق الملكية العقارية برضا الطرفين. إلا أن ما يؤخذ به المشرع في هذا المجال هو عدم تحديد مدة معينة وأجل قانوني لتنفيذ محاولة الصلح التي يقوم بها المحافظ العقاري بين الأطراف.

### 3. 1. 2. محاولة الصلح الفاشلة

في الحالة العكسية أي فشل المصالحة يتم تحرير محضر من طرف المحافظ العقاري يبلغ للأطراف ويمنح المعترض من خلاله مدة ستة أشهر للجوء إلى القضاء المختص، وفي حالة رفع القضية أمام المحكمة المختصة يبقى الترقيم المؤقت محافظا على طابعه إلى حين صدور حكم نهائي؛ إن هذا الأمر الذي يشكل بحد ذاته إشكالا عويصا ينعكس بالسلب على استقرار الملكية العقارية باعتبار أن القضايا من هذا النوع قد تستغرق وقتا طويلا، لتبقى أدراج المحاكم والمجالس والمحكمة العليا.

كما نشير أن المشرع ترك الحرية المطلقة للمحافظ العقاري فيما يتعلق بأجال إجراء الصلح بين الأطراف إذ بمجرد الاعتراض عن الترقيم المؤقت يبقى ذلك على طابعه من جهة وبالمقابل لا يتقيد المحافظ العقاري بمدة معينة لإنهاء هذا الاعتراض بالصلح أو غيره، وهو الأمر الذي يزيد الطين، بلّة ويبقي العجلة تراوح في مكانها، مما يتعين استدراك هذا الأمر من طرف المشرع.

### 3. 2. إشكالات تصفية حساب المجهول

تشكل العقارات المسجلة في حساب المجهول عائقا يعترض عملية تأسيس السجل العقاري، ويقصد بالعقار مجهول المالك تلك الأرض التي أثبت التحقيق العقاري أثناء عملية المسح أن مالكا غير معروف أي مجهول<sup>12</sup>. إن هذه الوضعية

تنتج على عدة أسباب وتشكل في حد ذاتها إشكالا عويصا ينعكس على استقرار الملكية العقارية وعلى عملية تأسيس وإعداد السجل العقاري في الجزائر، الأمر الذي دفع بالمشرع إلى إدخال عدة إصلاحات وتعديلات في هذا المجال، وسيتم تفصيل ذلك من خلال التالي:

### 3. 2. 1 أسباب التسجيل في حساب المجهول

إن مرد هذه الوضعية يرجع إلى عدة أسباب من ذلك عدم كفاية وسائل الإعلان والإشهار المتعلقة بانطلاق عملية المسح في المنطقة، لا سيما وأن الأمر يتم عن طريق اللصق في لوحة الإعلانات الذي تؤكد عدم كفايته لإعلام كل الملاك. كما يمكن رد السبب لعدم تقرب الحائز نفسه من اللجنة والمطالبة بتسجيل عقاره أو قد يرجع السبب لعدم تحلي فرقة المسح في حد ذاتها بالجديّة اللازمة وروح المسؤولية أثناء تأدية مهامها.

### 3. 2. 2 الإصلاحات المتعلقة بإشكالات العقارات المجهولة

لا زال حساب المجهول لحد الساعة يحدث إشكالات جدية سواء خلال أجل السنتين للترقيم المؤقت أو بعد انتهاء هذه المدة وتحويله إلى ترقيم نهائي لفائدة الدولة، وظهور المالك الحقيقي بعد ذلك.

ونتيجة لكثرة العقارات المسجلة في حساب المجهول تدخلت المديرية العامة للأموال الوطنية من خلال عدة مذكرات وتعليمات تهدف من ورائها إلى تسوية وضعية هذه العقارات، كما أن المشرع ما لبث يتدخل لإصلاح هذا الإشكال العويص، ولعلّ صدور القانون (11/17) المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018<sup>13</sup> يعتبر أحدث تدخل للمشروع في هذا الصدد وذلك من خلال المادة (89) منه، والتي عدّلت أحكام المادة (23) مكرر من الأمر (74/75) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المستحدثة بموجب

قانون المالية لسنة 2015، وأصبحت تنص على ما يلي: " يُسجل كل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه في حساب يُسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ويُرقم تقريباً مؤقتاً لمدة خمسة عشر (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر خلال الآجال المذكورة أعلاه يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية قائمة بعد التحريات المعهودة والتحقق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكة؛ وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقاً للتشريع المعمول به في أجل (02) سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية يقوم المحافظ العقاري بعد التحريات المعهودة والتحقق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة (02) سنتين باسم المعني يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب.

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية يُرقم العقار المعني فوراً بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق. بعد استنفاد أجل خمس عشرة (15) سنة المذكور أعلاه يُرقم العقار نهائياً باسم الدولة".

مما سبق نخلص إلى أن المشرع ومن خلال هذا التعديل أطلق على حساب المجهول تسمية " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " إلا ان الجديد في هذا النص أن هذه العقارات تُرقم تقريباً مؤقتاً لمدة خمس عشرة (15) سنة تحسب من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وبذلك جاء المشرع بنوع جديد من الترقيعات المؤقتة، وهو الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة، الأمر الذي يستدعي من باب أولى تعديل النصوص القانونية الواردة



المسح أثناء التحقيق أو عدم الدقة في ضبط الحدود والمساحات أو عدم الجدية والانضباط في العمل لا سيما فيما يتعلق بالإعلان والشهر لعملية المسح، يتم الطعن في نتيجة هذا العمل<sup>16</sup>؛ وقد يكون هذا الطعن في مرحلة الترقيم المؤقت أو النهائي وهو ما سنفصله من خلال ما يتقدم من نقاط.

### 3. 3. 1 الطعن في الترقيم المؤقت

إن عدم الدقة في إنجاز عملية المسح العقاري تتجر عليها عدة طعون لا سيما في بداية الترقيم العقاري وذلك من خلال تسجيل الاعتراضات حول هذه الترقيمات أو الطعن فيها أمام القضاء؛ وتبقى هذه الترقيمات مؤقتة طيلة المدة المحددة سواء أربعة أشهر أو سنتين، غير أنه بإنهاء هذه المدة وفي حالة غياب الاعتراضات تتحول إلى ترقيمات نهائية.

وتجدر الإشارة إلى أن الترقيم المؤقت الذي أعترض عليه في الأجال القانونية يبقى محافظاً على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم نهائي فاصل في أصل الحق موضوع النزاع، وهذا ما يؤثر بالسلب على استقرار الملكية العقارية، الأمر الذي يمكن تجنبه أو على الأقل التقليل منه بالتزام فرقة المسح بالجدية في العمل والدقة أثناء التحقيق الميداني .

### 3. 3. 2 الطعن في الترقيم النهائي والدفتر العقاري

إن كثرة القضايا المتعلقة بإلغاء الترقيمات النهائية أو الدفاتر العقارية على حد سواء، والتي أصبحت المحاكم الإدارية تعج بها عبر كامل إقليم الوطن تعتبر إشكالا في حد ذاته؛ مما لا شك فيه أن كثرة الطعون تصور التقصير في عمل لجان المسح والحفظ العقاري من جهة، كما أنه ينعكس بالسلب على استقرار الملكية العقارية التي تبقى مهددة ومحل طعن في كل مرة.

كما أنها تقلل من حجية الترقيمات والدفاتر العقارية التي تبقى حجيتها نسبية ويبقى المالك مهدد في كل مرة يفقد ملكيته؛ وبالمقابل فإن قلة الطعون والنزاعات حول هذه الترقيمات تعكس جدية عمل اللجان المتخصصة في المسح والترقيم، فكلما كان عمل هؤلاء على أكمل وجه كلما نقصت الطعون واستقرت الملكية العقارية.

#### 4. خاتمة:

مما سبق يتبين أن عملية إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تهدف إلى تطهير الملكية العقارية واستقرارها، ومما لا شك فيه أن ذلك يرتبط ارتباطا وثيقا بالنهوض بالاقتصاد الوطني، إذ إن استقرار هذه الأخيرة يسهم في تحقيق الأهداف الاقتصادية، من ذلك جلب الاستثمارات التي بقيت مقتضبة لارتباطها بالوضعية القانونية للملكية العقارية؛ ورغم ذلك لا تخلو هذه العملية من مشكلات قد تكون في بداية انطلاقها، أو قد تكون نتيجة حتمية تتعكس بالسلب على استقرار الملكية العقارية.

من هذه الإشكالات ما يرد أثناء عملية التحقيق الميداني كتلك الإشكالات المتعلقة بأعوان المسح والملاك وكذا تلك الأخطاء المادية المرتكبة أثناء عملية المسح إضافة إلى إشكالية الحدود المؤقتة؛ ومنها ما يرد بعد عملية الإيداع والترقيم كإشكالية الأجل المتعلقة بالاعتراض عن الترقيم المؤقت والمصالحة، وإشكالية تصفية حساب المجهول والعقارات غير المطالب بها، إضافة إلى كثرة الدعاوى المتعلقة بإلغاء الترقيمات المؤقتة والنهائية؛ وهو ما تم التطرق له من خلال هذه الدراسة؛ واستنادا إلى ما سبق ذكره يمكننا أن نخلص إلى المقترحات التالية:

- ضرورة تسطير برنامج من طرف الجهات الوصية يهدف إلى تحسين مستوى الأعوان المكلفون بعملية المسح قصد تجنب العديد من الإشكالات العملية وذلك بدراسة ومعالجة أسبابها.

- كما يجب إعادة النظر في إنشاء هذه اللجنة في حد ذاتها على نحو متخصص يتحمل فيه كل عون مسؤولية العمل الملقى على عاتقه. ولا مانع من وضع تحفيزات لهؤلاء الأعوان تتعلق بوضعيتهم الاجتماعية والمهنية.
- ضرورة الاهتمام بالجانب المتعلق بالإشهار والإعلان لانطلاق عملية المسح، إذ ينبغي أن يكون إعلام سكان المنطقة المراد مسحها شاملا وعاما بكافة الطرق والأساليب حسب طبيعة كل منطقة.
- إضافة إلى أهمية توعية الملاك بأهداف عملية المسح والتنويه بضرورة إحترام آجالها القانونية عبر المناشير ووسائل الإعلام المختلفة.
- إيجاد آليات أكثر مهارة ودقة إضافة إلى الاستعانة بأهل الخبرة في مجال ضبط المساحات والحدود الفاصلة كل ذلك بهدف تجنب الأخطاء المادية الكثيرة.
- النص على تاريخ بداية مهلة الثلاثة أشهر التي تمنحها اللجنة للمتخاصمين قصد الاتفاق أو التقاضي وعدم تركها مفتوحة ولتكن بدايتها من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.
- تحديد أجل يلتزم من خلاله المحافظ العقاري بإجراء الصلح بين الأطراف حتى لا تبقى وضعية العقار المعني عالقة.
- يجب التقليل من نسبة عدد الأملاك غير المطالب بها في كل قسم مساحي محل إيداع حالي وذلك عن طريق عدم قبول المحافظ العقاري للأقسام المودعة التي تحتوي على نسب عالية من العقارات المجهولة وضرورة إرجاعها للتحقيق الميداني للتعرف على الحائزين، مع التنويه على فرق المسح بخصوص هذا الإشكال بالجدية اللازمة وروح المسؤولية أثناء تأدية مهامها ، تجنباً لإشكالات العقارات المجهولة.
- اعتماد مدة زمنية معينة تساوي مدة التقادم المكسب قصير المدى مثلا، يتحصن فيها الدفتر العقاري وتتحقق الحجية المطلقة له ولا يبقى المالك مهدد في كل مرة يفقد

ملكيتها، مع فتح باب التعويض للمالك الحقيقي في حالة ظهوره وإثباته لصفته، على غرار الدول التي أخذت بهذا المبدأ.

### 5. المراجع:

- 1 ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 222.
- 2 يرجع في ذلك لنص المادة 5 من الأمر (74/75) المؤرخ في: 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1975، العدد 52.
- 3 نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، طبعة 2009، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص 342.
- 4 يرجع في ذلك لنص المادة 07 من المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1976، العدد 30.
- 5 محددة جلول، دور إعداد مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة حمة لخضر، الوادي، السنة الجامعية 2014-2015، ص 111.
- 6 رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2009-2010.
- 7 رويصات مسعود، المرجع نفسه، ص 120.
- 8 المديرية العامة للأماكن الوطنية، مجموعة النصوص القانونية " تعليمات، منشورات، مذكرات" لسنة 2006 ص 131.
- 9 يرجع في ذلك لنص المادة 516 من القانون رقم (08-09) المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 21، لسنة 2008.
- 10 يرجع في ذلك لنص المادة 14 من المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المذكور أعلاه.

- 11 نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 154.
- 12 عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر ، السنة الجامعية 2009-2010، ص148.
- 13 القانون 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 76، لسنة 2017.
- 14 بالرجوع إلى التعديل نجده ينص بأنه " يُسجل كل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي " .. ونجده ينص في الأخير على انه "إذا تبين بأن هذا العقار ملك للدولة أو الجماعات المحلية..." فمن جهة العقار تابع للخواص لا للدولة ومن جهة أخرى نلمس التناقض مع ما سبق ذكره ومع ما يجري به العمل باعتبار ان الدولة لها ممثلا عنها ضمن لجنة مسح الأراضي، وبذلك فانه كان الأجدر بالمشروع عدم ذكر هذه العبارة لأنها تبقى في الأخير تحصيل حاصل.
- 15 لم يأخذ المشروع الجزائري بالحجية المطلقة في هذا المجال، وهذا ما يبقى الحجية نسبية ولو بعد مرور مدة (15) سنة المذكورة.
- 16 نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 169.