

المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري

د . جبار جميلة

أستاذة محاضرة قسم أ

كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة خميس مليانة

مقدمة :

تعد مسألة إثبات الملكية العقارية وتنظيمها في الجزائر مسألة بالغة الأهمية ، لما تثيره من إشكالات عويصة أصبحت تواجه الجهات المشرفة على تنظيم الملكية العقارية وحتى الجهات القضائية وما يثار أمامها من نزاعات قضائية أرهقت كاهل القائمين على هذا الجهاز.

ولعل السبب في ذلك يعود لعوامل عدة ، تاريخية ، سياسية ، الاقتصادية مرت بها البلاد ، الشيء الذي دفع بالمشرع إلى إصدار ترسانة من القوانين لم تعرف الانسجام فيما بينها ، نظرا لكثرتها وتعارضها .

بالإضافة إلى سرعة تجديدها ، مما أثر سلبا على فكرة استقرار الملكية العقارية ، زيادة على تأخر المسح العام بسبب نقص الموارد البشرية والمادية لكونه يتطلب إمكانيات ضخمة من أجل إنجاز العملية .

هذه العوامل وأخرى ، دفعت بالمشرع إلى البحث عن آليات بديلة لكي تساهم في تفعيل عملية التطهير العقاري ، وعلى وجه الخصوص الملكية العقارية الخاصة التي لا يملك أصحابها سندات ملكية ، فتم إصدار المرسوم رقم 83/ 352 المؤرخ في 21/ 05/ 1983/ المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية (01).

غير أن هذا الإجراء أدى إلى طرح عدة إشكالات من الناحية العلمية ، خاصة ما تعلق منها بالتصريحات الكاذبة ، التي يدلي بها الأشخاص بغرض الحصول على سندات قانونية دون وجه حق ، بحيث كانت الأملاك الوطنية و الأملاك الوقفية من أكبر ضحاياها ، نظرا للدور السلبي الذي يلعبه الموثق بشأن تحرير عقد الشهرة .

يضاف إليه ، النقائص القانونية و التناقضات العملية ، وكذا محدودية العمل بشهادة الحيازة .

لهذه الأسباب وغيرها بادر المشرع الجزائري إلى صياغة آلية أخرى جديدة ، تطبق بالتوازي مع سير عملية المسح العام للأراضي ، إذ تسمح هذه الآلية اختياريا وفي أجال قصيرة للأشخاص الذين ليس بحوزتهم سندات ملكية ، أو الذين يحوزون سندات ملكية قبل 01/ 03/ 1961 ولم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية من معاينة حقوق الملكية الخاصة و تسليم سندات ملكية تحت إشراف و تنفيذ الإدارة الولائية المكلفة بالحفظ العقاري بموجب القانون رقم 02/ 07 المؤرخ في 27/ 02/ 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري (02).

تلا صدور هذا القانون ، مرسوم تنفيذي رقم 147/ 08 مؤرخ في 19/ 05/ 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية (03).

لذلك سنتطرق في مداخلتنا هذه إلى الجانب التطبيقي لهذا القانون ، و المتمثل في المنازعات التي تثيرها مراحل التحقيق العقاري ، بداية من مرحلة التقديم أي تقديم الطلب إلى مرحلة التحرير أي تحرير سند الملكية مستبعدين في ذلك تقسيم هذه المنازعات بحسب اختصاص الجهات القضائية إلى منازعات إدارية و منازعات عادية كما اعتادت عليه بعض الدراسات ، حتى يتسنى للمتبع فهم وإدراك مراحل التحقيق و في نفس الوقت المنازعة التي قد تثار في كل مرحلة .

بحيث سنتناول بالدراسة في النقطة الأولى المنازعات التي قد تثار في مرحلة الأولى التي تبدأ من لحظة تقديم الطلب إلى غاية تحرير المحضر المؤقت و تسجيل النتائج الأولية ، على أن تكون النقطة الثانية متعلقة بالمنازعات التي تطرح أثناء مرحلة التحرير النهائي أي تحرير سند الملكية .

أولاً : المنازعات التي تثار أثناء مرحلة التقديم (مرحلة تقديم الطلب إلى تحرير محضر مؤقت لتسجيل النتائج الأولية) .

لا يمكننا معرفة النزاعات التي قد تثار في هذه المرحلة من دون التطرق للإجراءات التي تعرفها المرحلة و عليه سوف نتطرق إلى دراسة الإجراءات التي تعرفها هذه المرحلة ، ثم المنازعات التي قد تثار و الجهات القضائية التي تختص بالنظر فيها .

1: الإجراء المتخذ

تطرت المادة 04 من القانون رقم 02/ 07 المذكورة أعلاه إلى أنه يمكن أن يستفيد من إجراء التحقيق العقاري كل شخص طبيعي أو معنوي ، يمارس الحيازة على عقار سواء بنفسه أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند الملكية في مفهوم المادة 02 أعلاه ، أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري ، يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً ، من أجل معاينة العقار و تسليمه سند بذلك ، بعد أن تتوافر شروط الحيازة و عناصرها (04) .

إذ تعتبر عملية معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري بموجب القانون رقم 07/02 ، مسألة جوازية أو اختيارية (05) ، بمقتضاه يجوز لكل حائز بدون سند بالنسبة للملكيات العقارية الخاصة التي لم تشملها عمليات المسح العام للأراضي بعد ، أو الملاك الحائزين على سندات الملكية قبل 01/ 03/ 1961 التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية (06) ، طلب فتح تحقيق عقاري .

إذ تتم عمليات التحقيق العقاري تحت سلطة و مراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي (07) ، عن طريق محقق عقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك

الدولة ، يقوم بالبحث و التحري حول مدى صحة المعلومات و التصريحات و الوثائق الضرورية ، لتحديد حق الملكية العقارية ، ودراستها في عين المكان على مستوى مصالح الحفظ العقاري و مسح الأراضي و أملاك الدولة و الضرائب ، و عند الحاجة لدى أي مصالح أخرى ، ليقوم بعدها(08) و في التاريخ المحدد ، بالتنقل إلى عين المكان لكي يشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب و الشخص المعني ليجرد ويدون كل المعلومات و التصريحات التي تلقاها ، ثم يقوم بالتحقق منها (09).

بعدما ينتهي المحقق العقاري من عمليات التحري و التحقيق يقوم بتحرير محضرا مؤقتا ، حسب ما تشير إليه المادة 10 من القانون رقم 02/07 ، وذلك خلال 15 يوما من تاريخ تنقله إلى عين المكان ، و يكون ذات المحضر مسببا قانونا (10).

على أن تنشر نسخة من المحضر المؤقت عن طريق اللصق لمدة ثلاثين 30 يوما في مقر البلدية التي يقع بها العقار خلال ثمانية أيام على الأكثر بعد تاريخ تحريره ، لكي يطلع عليه الجمهور ، بغرض تقديم الإحتجاجات أو الإعتراضات المحتملة ، خلال ثلاثين 30 يوما تسري بعد ثمانية 08 أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت .

ذلك أن عملية الإعتراف بالملكية عن طريق تحقيق عقاري ، يجب أن تراعي حماية حقوق الملاك ، سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين وكذا الحائزين المجاورين و الدولة و الجماعات الإقليمية (11) .

على أن تقيّد كل الإحتجاجات و الإعتراضات التي يبديها ذوي الشأن أثناء العملية ، في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض لدى مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا ، خلال ثلاثين 30 يوما بعد ثمانية 08 أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت (12).

و في الحالة التي يتلقى فيها مدير الحفظ العقاري اعتراضات ، يمكنه أن يكلف العون المحقق ثانية ، بالتنقل إلى عين المكان قصد معاينة و دراسة الإحتجاجات و الإعتراضات المثارة من قبل ذوي الشأن.

كما يمكن للمحقق العقاري ولذات الغرض ، تحديد جلسة صلح بين الأطراف خلال ثمانية أيام على الأكثر بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات والاعتراضات . ففي الحالة التي تضي فيها جلسة الصلح إلى اتفاق ، يحرر محضر للصلح(13) ، تدرج فيه النتائج التي توصل إليها الأطراف ، على أن يكون المحضر مؤرخ و ممضي من العون المحقق و الأطراف المعنية بالمصالحة ، مع تدوين ما تم الإتفاق عليه بشأن الوضع القانوني و المادي للعقار المعني بالترقيم ، و لذي يتمتع بقوة إلزامية ، كما يخضع للإطلاع من قبل المدير الولائي للحفاظ العقاري و الذي على أساسه سيتم التحديد النهائي للعقارات المعنية بهذا الإجراء .

و في هذه الحالة يستأنف إجراء التحقيق ، مع مراعاة ما تم الإتفاق عليه (14) وهنا لا يثار أي نزاع قضائي .

أما في الحالة التي تبؤ فيها محاولة الصلح بالفشل ، يحرر محضر بعدم الصلح يتضمن وقف التحقيق يتسلم الأطراف نسخة منه أثناء الجلسة ، لكي يتمكنوا من رفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة ، خلال أجل شهرين .

في هذه الفرضية يثار نزاع قضائي عن طريق رفع دعوى قضائية ، نوع هذه الدعوى و الجهة القضائية المختصة بالنظر فيها يكون محل دراسة في النقطة الموالية.

2: الدعوى القضائية التي قد تثار في هذه المرحلة

عندما تبؤ محاولة الصلح التي يجريها المحقق العقاري بالفشل ، يقوم هذا الأخير بتحرير محضر عدم الصلح ، يبين فيه توقيف إجراء التحقيق ، إلى غاية صدور حكم (15) ، مع تذكير الأطراف بميعاد رفع الدعوى المتمثل في أجل شهرين يسري ابتداء من تاريخ تسلم المعارض محضر عدم الصلح .

أما نوع النزاع المطروح ، تكييفه يخضع لصفة أطراف الدعوى أو النزاع ، فإذا كان أحد أطراف النزاع شخص معنوي عام و هي الحالة التي يكون فيها إجراء التحقيق جماعي ، يتخذ بمبادرة من قبل الوالي أو من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ، يكون

النزاع نزاع إداري حسب ما تقضي به المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (16) ، تختص به المحكمة الإدارية .

في حين إذا كان أطراف النزاع أطراف عادية ، يكون النزاع نزاع عادي يعود إختصاص فيه للقضاء العادي ، أي بالمحكمة الواقع في دائرة إختصاصها العقار محل التحقيق أو المعاينة (17).

وهنا قد ينصب موضوع النزاع ، إما على الطعن في مدى مشروعية الحيازة لتخلف أحد أركانها ، أو لعدم تحقق مواصفاتها القانونية ، أولكونها حيازة عرضية ومعيبة بأحد العيوب التي تشوب الحيازة ، كالإكراه واللبس والخفاء. أو دعوى ملكية ، إذا كان بحوزة المعارض ما يثبت بأنه مالك.

مع وجوب شهر هذه الدعوى بالمحافظة العقارية ، تحت طائلة عدم قبولها (18) أي شهر العريضة الافتتاحية للدعوى في البطاقات العقارية ، على مستوى المحافظة العقارية التي يتواجد بها العقار محل التحقيق ، وذلك عن طريق إنشاء بطاقة شخصية يتم إثبات هذا الإشهار أمام القضاء بوسيلتين :

1 - إما بموجب شهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري المتواجد بدائرة إختصاص العقار المتنازع عليه.

2 - أو بالتأشير في أسفل العريضة الافتتاحية .

لكن بالرجوع إلى بعض النصوص القانونية منها المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وكذا المادة 85 من المرسوم رقم 76 / 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، نلاحظ التناقض الموجود بين هذه النصوص ونص المادة 12 من القانون 07 / 02 المتعلق بالتحقيق العقاري.

ذلك أن نص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية سيما الفقرة الثالثة منه ، نجدها تتعلق بإشهار عريضة الدعاوى التي تتعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون ، يضاف إليه نص المادة 85 من المرسوم رقم 76/63 ، التي تؤكد دائماً

على الدعاوى الرامية إلى النطق بفسخ ، أو إبطال ، أو إلغاء ، أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها ، لا يمكن قبولها ما لم يتم شهر عرائض هذا النوع من الدعاوى ، لكونها تنصب على عقار مشهر .

في حين المادة 12 من القانون 02/ 07 المتعلق بالتحقيق العقاري ، تشير في الفقرة ما قبل الأخيرة ، إلى ضرورة شهر عريضة الدعوى ، علما أن العقار موضوع النزاع غير مشهر ، لأن مجال تطبيق القانون 02/ 07 ينصب على العقارات غير الممسوحة .
من هنا نستشف التعارض الحاصل بين نص المادة 12 من القانون 02/ 07 ، ونص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

لكن حتى ولو أردنا حسم هذا التناقض الوارد في هذه الحالة ، نقول أن نص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية جاء بحكم عام ، بينما المادة 12 من القانون 07/02 جاءت بحكم خاص وتطبيقا لقاعدة الخاص يقيد العام نستطيع حسم هذا التناقض .

غير أن التناقض يبقى قائما بين نص المادة 12 من القانون 02/ 07 ، والمادة 85 من المرسوم رقم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، لأن كلا النصين هما من القوانين الخاصة ، كما أن هذا التعارض ورد بين نص تضمنه القانون ونص آخر تضمنه المرسوم ، هل في هذه الحالة نحتكم إلى تطبيق قاعدة تدرج القواعد القانونية على اعتبار أن القانون أسمى من المرسوم ؟

يبقى السؤال مطروح ما لم يتدخل المشرع بموجب نص صريح يرفع من خلاله اللبس المثار أو المطروح .

ولعل التساؤل الذي يطرح في هذه الحالة ، ما الهدف من تأكيد المشرع على ضرورة شهر عريضة الدعوى بموجب المادة 12 من القانون 02/ 07 إذا كان العقار محل النزاع غير مشهر ؟ . علما أن شهر عريضة الدعوى العقارية بالنسبة للعقار المشهر ، يؤدي وظيفة تتمثل في إعلام الغير بأن العقار موضوع نزاع أمام القضاء ، وبالتالي شهر عريضة

الدعوى في المحافظة العقارية يرتب أثر قانوني وحيد ، يتمثل في المحافظة على حقوق المدعى في حالة صدور الحكم لصالحه ، ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن يؤدي شهر العريضة الإفتتاحية إلى إيقاف إجراءات الشهر وإمكانية التصرف في العقار (19) ، هذا ما لم يحققه شهر عريضة الدعوى التي يرفعها المعارض في التحقيق العقاري ، عدا توقيف إجراءات التحقيق العقاري .

ويكون شهر عريضة الدعوى بفتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب أو المعني مع ذكر الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى ، زيادة على تعيين العقار (20) ، لكن التساؤل الذي يطرح هنا ما جدوى أو فعالية البطاقة الشخصية التي تنشأ نتيجة شهر العريضة الإفتتاحية ؟.

للإجابة على هذا التساؤل نقول أن شهر العريضة لا جدوى منه مادام العقار محل النزاع غير مشهر أصلا

ويبقى الأثر الوحيد الذي يرتبه الشهر في هذه الحالة هو توقيف إجراءات التحقيق العقاري ليس إلا .

ثانيا : النزاعات التي قد تثار بعد تحرير المحضر النهائي

حتى يتسنى لنا معرفة نوع النزاع المطروح بعد تحرير المحضر النهائي وتسليم سند الملكية ، لا بد من التطرق لكيفية تحرير المحضر النهائي من قبل الجهة المختصة عندما يفضي التحقيق إلى نتيجة إيجابية ، أما إذا أسفر التحقيق على نتيجة سلبية ، يحرر محضر يرفض طلب الترقيم .

انطلاقا من هاتان الفرضيتان ، يمكن معرفة نوع النزاع المطروح وكذا الجهة القضائية المختصة ، هذا ما سنعمل على تبياناه من خلال هذه الدراسة ، بعد أن نتطرق إلى كيفية تحرير المحضر النهائي .

1: تحرير محضر نهائي

بعد إطلاع الجمهور على محضر التقييم المؤقت المشار إليه في المادة 10/3 من هذا القانون والذي ينتهي بإثبات حالة انعدام الإعتراض أو بفوات مواعيده أو برفضه أمام الجهات القضائية المختصة وتحرير محضر نهائي تدرج فيه النتائج النهائية للتحقيق، و عليه يقوم الخبير المهندس العقاري بحضور المحقق العقاري وعلى نفقة صاحب الطلب أو المعني ، بوضع معالم حدود العقار ، ويعد محضر بذلك يوقع عليه المحقق العقاري ويتم بمخطط طبوغرافي يبين فيه معالم الحدود ، ورقم الوحدة العقارية ، ثم يسلمه للمحقق العقاري.

وبالتالي يقتضي التحقيق الإيجابي إنعدام الإعتراض أصلا ، أو رفض الإعتراض مواصلة التحقيق العقاري وصول إلى عمليات التقييم النهائي ، التي يقصد بها معاينة الملكية العقارية للحائز عن طريق الإعتراف له بالسند الذي سيصدر بخصوص الأملاك عقارية التي ليس لها سند (21).

وتتطلب عملية إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق إجراءات التحقيق العقاري المتضمن معاينة الملكية العقارية للحائزين والاعتراف لهم بالتملك على أساس التقادم المكسب ، تدخل المدير الولائي للحفظ العقاري و المحافظ العقاري كلا في حدود اختصاصه ، للقيام بعمليات التقييم النهائي والشهر وإعداد وتسليم السند الذي يخضع إلزاما لإجراءات التسجيل والشهر ، باعتباره أساسا للتقييم الأول بالسجل العقاري ، حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المذكور سابقا .

إن عملية التحري من مدى صحة التصريحات والشهادات والوثائق المقدمة ، التي يقوم بها المحقق العقاري عند معاينة حيازة الطلب ، تسفر في النهاية إلى تحرير محضر نهائي ، تدرج فيه نتائج التحقيق العقاري ، وإذا ثبت أن صاحب الطلب يمارس حيازة قانونية تؤدي إلى تملكه العقار طبقا لأحكام التقادم المكسب ، فإنه سيعترف له بأحقيته للعقار محل التحقيق ، عندها يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي

وبناء على ما تضمنه المحضر النهائي ، مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري لصالح صاحب الطلب ، يرسل هذا المقرر إلى المحافظ العقاري المختص إقليمياً بغرض التنفيذ .

ويكون التنفيذ بقيام المحافظ العقاري بترقيم العقار محل الطلب ، وذلك بشهر الحقوق العينية محل التحقيق العقاري في السجل العقاري ليعدها بعدها سند الملكية ، يرسله مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي بغرض تسلمه إلى العني (22).

وفي حالة رفض طلب الترقيم من طرف مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، يجب أن يكون مقرر الرفض مسبباً ، مع ضرورة تبليغ المعني في أجل ستة أشهر تسري ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب ، مع التأكيد على حق صاحب الطلب في الطعن ضد مقرر الرفض أمام المحكمة الإدارية المختصة.

وإذا ما تم اكتشاف أن الترقيم تم على أساس تصريحات كاذبة ، أو مزورة ، يرفع مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم ، و يقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية حسب نص المادة 18 من القانون رقم 07/02 المذكور سابقاً.

هذه الدعاوى وغيرها تنطرق لها من خلال النقطة الموالية .

2: الدعاوى القضائية التي تنجم عن هذه المرحلة (دعوى إدارية- دعوى جزائية)

يمكن تصنيف الدعاوى القضائية التي تنجم عن تحرير المحضر النهائي إلى صنفين ، إما أن تكون دعاوى قضائية إدارية من إختصاص القضاء الإداري ، أو دعاوى قضائية عادية من إختصاص القضاء العادي (القاضي الجزائي).

أ- الدعاوى القضائية الإدارية الموجهة ضد مصالح الحفظ العقاري

في هذا الصدد يمكن أن ترفع الدعاوى الإدارية ، إما ضد المدير الولائي للحفظ العقاري المختص ، أو ضد المحافظ العقاري ، وذلك يتوقف على الجهة المصدرة للقرار محل طعن قضائي .

*** الدعاوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري:**

حسب المادة 16 من القانون رقم 07/02 ، يختص المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق محل التحقيق العقاري في السجل العقاري ، لكن قد يحدث وأن يمارس المحافظ العقاري ذات الإختصاص على عقار مشهر للغير من قبل . في هذه الحالة ، يستطيع المالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا ونوعيا ، يطلب فيها التعويض عن أخطاء المحافظ العقاري ، بموجب دعوى المسؤولية الإدارية ، باعتبار المحافظة العقارية مؤسسة عمومية ذات طابع إداري ، في أجل سنة تسري ابتداء من تاريخ اكتشاف الخطأ ، على أن يتقدم الحق في رفع الدعوى بمرور 15 سنة على ارتكاب الخطأ ، لأن الدولة مسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه ، ويبقى للدولة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري في حالة إرتكابه خطأ جسيم (23).

*** الدعاوى الإدارية التي يرفعها المحافظ الولائي:**

بعد إعداد المحضر النهائي وتسليم سند الملكية ، قد يتم اكتشاف أن الترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة ، في هذه الحالة يستطيع مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي ، أن يرفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري للمعني ، أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة ، حسب ما تقضي به المادة 18 من القانون رقم 07/02. على اعتبار أن القانون خول المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا الصلاحيات الكاملة لتسليم سند الملكية ، وممارسة الرقابة ، طالما أن بداية فتح التحقيق العقاري تتم على مستوى هذه الجهة ، طبقا للمادة 4/3 من القانون .

ب- الدعاوى القضائية التي يختص بها القضاء الجزائي

تشير الفقرة الأخيرة من المادة 18 من القانون رقم 07/02 إلى أنه يستطيع مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي ، رفع شكوى أمام وكيل الجمهورية ، بغرض تحريك دعوى عمومية خاصة بجريمة التزوير واستعمال المزور .

ويبدو أن هذه النص قيد صلاحية تحريك الدعوى العمومية لمدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا دون باقي المتضررين من عملية الحصول على سند الملكية بواسطة التحقيق العقاري من خلال تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة ، بحيث كان من المفروض أن يترك مباشرة الدعوى العمومية ، لكل متضرر من الجريمة (24).

في الحالة التي يصدر فيها حكم جزائي نهائي بالإدانة ، يحق للمحافظ العقاري اتخاذ كل التدابير اللازمة لإصلاح الوضع ، بما فيها رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة لإلغاء التقييم العقاري(25).

خاتمة :

من خلال ما سبق عرضه ، يتضح جليا أن المشرع الجزائري حاول استدراك النقص الذي جاء به المرسوم رقم 83/352 المؤرخ في 21/05/1983 المتمثل في إجراءاته البسيطة التي لا تستدعي تدخل أي ممثل عن السلطة العمومية في الميدان ، وذلك بإصداره للقانون 07/02 المتعلق بإجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، والذي بموجبه خول المشرع مدير الحفظ العقاري الولائي صلاحية متابعة إجراءات التحقيق ، ومنح سند الملكية ، بعد تحقيق وتحري واسع ، عكس ما كان عليه الحال بالنسبة لعقد الشهرة ، الذي كان يسلم من قبل الموثق ، مكتفيا بتصريحات صاحب الطلب وشهادة شاهدين من اختياره وبعد النشر في الجريدة بطلب من الموثق ، وبعد مرور أربعة أشهر من دون تسجيل أي اعتراض.

كما أقر القانون محل الدراسة بالحق في اللجوء إلى القضاء والطعن في القرارات الإدارية التي تصدر عن المحافظ العقاري ، أو المدير الولائي للحفظ العقاري ، أو حتى الطعن في السندات التي تصدرها هذه الجهات .

لكن ورغم كل هذه الإيجابيات ، لا زال تطبيق القانون يفرز من الناحية العملية بعض الإشكالات ، نرى أن حلها يكمن في الأخذ بعين الاعتبار الاقتراحات التالية .

1. إلغاء الفقرة الأخيرة من نص المادة 12 من القانون رقم 07/02 لأنه لا جدوى من شهر عريضة إفتتاح الدعوى لأن المعترض في هذه الحالة ليس بمالك كون العقار محل النزاع غير مشهر ، بل بالعكس هذه الدعوى سوف تؤدي إلى تراكم العمل بالمحافظات العقارية من دون أية نتيجة .
- كان من الأجدر أن يكتفي المشرع بأثر شهر العريضة الذي يؤدي إلى توقيف إجراءات التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي .
2. ضبط آجال رفع دعوى المعترض ب 60 يوما وليس شهرين .
3. رقمنة البطاقات العقارية بعد الإنتهاء من عمليات التحقيق العقاري وتسليم سند ملكية عقارية إلكترونية بغرض الوصول إلى حفظ عقاري رقمي .

الهوامش:

- 01- الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 04/05/1983 العدد 21 .
02. الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 28/02/2007 العدد 15 .
- 03- الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 25/05/2008 العدد 26 .
- 04- عبد الحفيظ بن عبيدة . إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري . الطبعة الخامسة 2006 ، دار هومه للطباعة و النشر ، ص 96 و ما بعدها .
- 05- إن صح التعبير التحقيق العقاري هو عبارة عن مسح اختياري .
- 06- أنظر المادة 02 من القانون رقم 02/ 07 المؤرخ في 27/02/2007 المذكور أعلاه . يعتبر تاريخ 01/03/1961 بداية سريان أحكام نظام الشهر العقاري في الجزائر و الذي تم تطبيقه في فرنسا بموجب المرسوم رقم 55 / 22 المؤرخ في 04/01/1955 .

07- أنظر المادة 09 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المذكور أعلاه المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري السابق الذكر.

08- أ/ لعريض أمين . شروط و إجراءات تطبيق قانون 02/07 المتعلق بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري. الملتقى الوطني الرابع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر ، يومي 27 و 28 أبريل 2011 ، كلية الحقوق جامعة المدية ، ص 8....9.

09- نميزين حالتين :

الحالة الأولى: تخص الحائز بدون سند ، أين يقوم المحقق العقاري بتلقي التصريحات من صاحب الطلب أو المستفيد من الإجراء ثم يتحرى بعدها من جميع المعلومات والعناصر الأساسية لتقدير واقعة الحيازة ، والاستماع إلى الملاك المجاورين أو أي شخص آخر له وثائق سند تتعلق بالعقار محل التحقيق.

الحالة الثانية: تخص الحائز الذي بيده سند ملكية محرر قبل 01/03/1961 وهنا يجب على العون المحقق الفحص الدقيق للسندات المعترف بها كوسائل لإثبات حقوق الملكية العقارية والتحقق من مدى قانونيتها.

10- أنظر المادة 10 من القانون رقم 02/07 المذكور سابقا.

11- أ / محمودي عبد العزيز . تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري . رسالة دكتوراه كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البلدية ، السنة الجامعية 2007/2008 ، ص 201.

12- أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 المذكور سابقا.

13- أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 المذكور سابقا.

14- محمودي عبد العزيز . مرجع سابق . ص 203.

- 15- أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 المذكور سابقا، كذلك المادة 12/4 من القانون رقم 07/02 المذكور سابقا.
- 16- قانون رقم 08/09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديدة الرسمية الصادرة بتاريخ 23/04/2008.
- 17- أنظر المادة 40 و518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المذكور سابقا.
- 18- القرار رقم 200/108 المؤرخ في 16/03/1994، المجلة القضائية لسنة 1994، العدد 02، ص 80.
- 19- أجمدي باشا عمر. شهر الدعاوى العقارية. مجلة الموثق، جانفي 2000، العدد 9، ص 18.....20.
- 20- المادة 3/17 من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 المذكور سابقا.
- 21- محمودي عبد العزيز. مرجع سابق. ص 204.
- 22- أ / غالية قوسم. النظام القانوني المتعلق بالتحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ومدى فعاليته، الملتقى الوطني الرابع الحفظ العقاري بشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر يومي 27/28 أفريل 2011 كلية الحقوق جامعة المدية ص 10 و ما بعدها.
- 23- أ / بن دعاس سهام. التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه. الملتقى الوطني الربع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر يومي 27/28 أفريل 2011، كلية الحقوق جامعة المدية، ص 6.
- 24- أ / العريض أمين. مرجع سابق. ص 13.
- 25- أنظر الدراسة السابقة، ص 09.