

مقدمة:

إذا كان الهدف من مسح الأراضي العام تشكيل الطبيعة المادية للعقار فان الهدف من ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية هو تأسيس السجل العقاري، هذا الأخير والذي تكمن أهميته في تطهير الملكية العقارية من جهة، ومن جهة أخرى الحد من المنازعات المتعلقة بها، ولأجل ذلك وقصد وضع مثل هذه الأداة موضع التطبيق أصدر المشرع الجزائري نصوص قانونية تنظم وتبين كيفية إنشاء هذا السجل، غير أن هذه النصوص وإن كان لها أثر ايجابي على تأسيس السجل العقاري، إلا أنها اقتصررت على بعض الجوانب دون ان تراعي ما قد يترتب من اثار سلبية على تأسيس هذا الأخير.

وأمام هذا الاشكال اضطر المشرع الجزائري الى تعديل النصوص القانونية المنظمة لتأسيس السجل العقاري من ناحية، و من ناحية أخرى أصدر مذكرات وتعليمات تبين كيفية التعامل مع المستجدات التي قد تطرأ بمناسبة إيداع وثائق المسح بالمحافظات العقارية.

و لذلك وعلى ضوء هذا التقديم البسيط نطرح الإشكالية التالية:

ما هو الأثر المترتب عن إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ؟ وهل للإدارة دور في الحد من الآثار السلبية التي يمكن أن تطرأ بمناسبة الإجراء الأولي لتأسيس السجل العقاري؟
ولأجل ذلك سنحاول الإجابة على هذه الإشكالية من خلال الخطة التالية:

المبحث الأول: الأثر الايجابي لإيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري

المطلب الأول: الاجراءات المعاصرة لتأسيس السجل العقاري

المطلب الثاني: الاجراءات اللاحقة لتأسيس السجل العقاري

المبحث الثاني: الاثر السلبي لإيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري

المطلب الأول: إشكالية فارق المساحة والطبيعة القانونية للعقار المحسوح

المطلب الثاني: اشكالية تسوية العقارات المدرجة في حساب المجهول

المبحث الأول: الأثر الإيجابي لإيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري

لوثائق المسح اثر ايجابي على تأسيس السجل العقاري فبمجرد ايداع محضر وثائق المسح بالمحافظة العقارية ونشر هذا المحضر على اوسع نطاق يشرع المحافظ العقاري في ترقيم العقارات المسوحة اما في صورة ترقيم عقاري نهائي او ترقيم مؤقت (المطلب الأول) هذا من جهة, ومن جهة اخرى لا يقتصر هذا الاثر على مجرد ما سبق ذكره بل يتعدى الى الزام المحافظ العقاري بمسك البطاقات العقارية المكونة لسجل العقاري وإعداد دفاتر عقارية أو شهادات ترقيم مؤقت للعقارات التي شملتها عملية المسح (المطلب الثاني)

المطلب الأول: الإجراءات المعاصرة لتأسيس السجل العقاري

تتمثل هذه الاجراءات في ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية (الفرع الأول) وترقيم العقارات المسوحة (الفرع الثاني)

الفرع الأول: إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية

بمجرد الانتهاء من الاعمال المادية¹ السابقة لتأسيس السجل العقاري تودع وثائق المسح المصادق عليها من طرف لجنة المسح² بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، ولعل الغاية الرئيسية من ذلك تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الاخرى³.

حيث تتكون هذه الوثائق من :

- مخطط المسح, مقسم إلى أقسام و إلى أماكن معلومة يعطي تمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية، في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية و إلى قطع للأراضي.
- سجل المساحة، وهو سجل الذي تنقل عليه الاملاك التابعة لنفس المالك مفهسة تحت حساب المسح والذي يبين مساحة كل عقار ممسوح.
- البطاقة العقارية نموذج (T10)، وهي بطاقة تتكون من أربع جداول:
 - جدول يدون فيه القسم ومجموعة الملكية ورقم القطعة إذا كان العقار عبارة عن قطعة أرض أو محل رخصة تجزئة أو ذو ملكية مشتركة، اضافة لاحتواء هذا الجدول على موقع العقار).
 - جدول يدون فيه تعيين العقار (محل سكن أو شقة أو قطعة أرض).
 - جدول يدون فيه هوية المالك او الحائز.
 - جدول يدون فيه مراجع السند اذا كان هذا الاخير مشهر في اطار نظام الشهر الشخصي أو تاريخ الحياة في غياب السند.
- جداول الأقسام حيث ترتب مجموعة الملكية في التسلسل الطبوغرافي, اي تبعا لتسلسل الاقسام وأرقام مجموعة الملكية اين يعين لكل مجموعة ملكيه رقم حساب كل مالك (شخص معنوي او شخص طبيعي) بالكيفية التالية:

- 10001 عقار مسجل باسم املاك الدولة
- 20001 عقار مسجل باسم البلدية
- 30001 عقار مسجل باسم الوكالة العقارية للتنظيم والتسيير العقاري
- 40001 عقار مسجل في حساب المجهول
- 50001 عقار موقوف وقف عام
- 60001 عقار مسجل تسجيل عادي باسم شخص طبيعي او شخص معنوي خاص⁴

ويثبت هذا الايداع⁵ بموجب محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري على ان يحتوي هذا المحضر على (تاريخ الإيداع تحديد الاقسام الممسوحة ونطاقها الجغرافي) هذا من جهة, ومن جهة اخرى الزم القانون وجوبية نشر هذا المحضر بكل الوسائل الممكنة (التعليق بالمحافظات العقارية على مستوى الولاية، التعليق في التجمعات السكنية التي مستها عملية المسح، التعليق في لوحة إعلانات البلدية الممسوحة، النشر في الجرائد اليومية) خلال ثمانية ايام من تاريخ ايداع وثائق المسح، ويجدد هذا النشر كل خمسة عشر يوم لمدة أربعة أشهر كحد أقصى⁶ ، وذلك قصد إعلام كل من له مصلحة في ذلك من ناحية, ومن ناحية اخرى تسليم ذوي الشأن وثيقة تثبت ملكيتهم او حيازتهم للعقار الذي شملته عملية المسح (دفتر عقاري أو شهادة ترقيم مؤقت) حسب كل حالة, مع الاشارة في هذا الصدد انه يسبق هذه الأخيرة ضرورة إيداع جدول الإجراء الأولي لتأسيس للسجل العقاري نموذج (PR19)⁷ من طرف الحائز أو المالك للعقارات الممسوحة، حيث يعتبر بمثابة تصريح من طرفهم على صحة المعلومات الواردة فيه.

الفرع الثاني : ترقيم العقارات الممسوحة

يتم الترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على اساس معلومات مدرجة في البطاقة العقارية نموذج (T10)، حيث أن هذه الوثيقة يمكن أن تبين إحدى الحالات التالية:

- عقار بسند
- عقار بدون سند لكنه محل حيازة تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها أن يكتسب حق الملكية بالتقادم المكسب
- عقار بدون سند ولا يوجد اي عنصر يسمح للمحافظ العقاري تحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر

8

وتبعا لهذه الحالات يمكن أن يكون الترقيم ترقيما نهائيا أو ترقيم مؤقت.

أولاً: التقييم النهائي

يكون التقييم نهائياً إذا ما توفرت لدى المحافظ العقاري السندات القانونية المؤيدة للحقوق العقارية (سندات مشهرة في إطار نظام الشهر الشخصي) والتي تكون حجة في ثبوت مضمونها طبقاً للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية، كما يقوم المحافظ العقاري تلقائياً بقيد الامتيازات و الرهون أو أي حق عيني تبقي آخر غير مشطب عليها ولم تنقضي مدة صلاحيتها⁹ مع الإشارة أنه لا يمكن إعادة النظر في التقييم النهائي إلا عن طريق القضاء¹⁰.

ثانياً: التقييم المؤقت

يتم تقييم العقارات المسوَّحة تقيماً مؤقتاً لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين يبدأ سريانها من تاريخ إيداع محضر وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

1/ التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر

يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات تقيماً مؤقتاً لمدة أربع أشهر تسري من تاريخ إيداع وثائق المسح بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية بحسب التشريع المعمول به، والذين يمارسون حسب وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، ويصبح هذا التقييم نهائياً عند انقضاء المدة المحددة إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض أو إذا تم سحب أو رفض الاعتراضات المرفوعة.¹¹

2/ التقييم المؤقت لمدة سنتين

يتعلق هذا النوع من التقييم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات كافية وهم الملاك الظاهرين الذين لا يملكون سندات معترف بها ولكنهم حائزون ولم يتمكنوا من اثبات المدة القانونية للحيازة التي تمكنهم من اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب.

ويمكن الاعتراض على هذا التقييم في غضون سنتين أو سحب التقييم من المحافظ العقاري بعد ورود معلومات تؤكد أن المالك ليس صاحب الطلب.¹²

كما يطبق هذا التقييم على العقارات المدرجة في حساب المجهول بحيث تسجل في حساب أملاك الدولة بانقضاء أجل السنتين.¹³

المطلب الثاني: الإجراءات اللاحقة لتأسيس السجل العقاري

تتمثل هذه الإجراءات في الزامية مسك البطاقات العقارية المكونة لسجل العقاري (الفرع الأول) وإعداد شهادة التقييم المؤقت أو الدفتر العقاري بحسب كل حالة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مسك مجموعة البطاقات العقارية

تعتبر البطاقات العقارية من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري فهي عبارة عن وثيقة مطابقة لنماذج محددة بموجب قرار من وزير المالية وهي تمثل وتظهر النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقار المخصصة له، ونظرا لأهميتها في تكوين السجل العقاري فقد ألزم القانون على المحافظ العقاري مسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة¹⁴ حيث تتكون هذه البطاقات من:

أولاً: البطاقات الأبجدية نموذج (PR10)

وهي عبارة عن بطاقة ترتب ترتيباً أبجدياً بحسب أصحاب الحقوق المشهورة وتشتمل على قسمين قسم علوي تقيد فيه كل البيانات الخاصة بهوية صاحب الحق سواء كان شخص طبيعى أو معنوي، وقسم سفلي يتعلق بتعريف العقار (القسم ومجموعة الملكية و رقم القطعة اذا كان العقار محل رخصة تجزئة أو ذو ملكية مشتركة و المساحة) ويهدف هذا النوع من البطاقات الى التمكين من الاطلاع بصفة سريعة على المالك وعلى طبيعة ومحتوى العقارات.

مع الإشارة في هذا الصدد ان مثل هذه البطاقات تم انشاؤها في ظل نظام الشهر الشخصي.

ثانياً: بطاقات قطع الاراضي (PR01)

يحتوي هذا النوع من البطاقات على قسم علوي يظم البلدية التي يقع فيها العقار المسوح والقسم ومجموعة الملكية التي ينتمي لها العقار وموقع العقار والمساحة المعتمدة من طرف المسح، إضافة إلى تاريخ إنشاء البطاقة ورقمها الترتيبي وتاريخ ايداع محضر المسح الذي يتضمن القسم المسوح وقسم سفلي يحتوي على خمس جداول وترتب هذه البطاقات ترتيباً تصاعدياً.¹⁵

ثالثاً: بطاقات العقارات الحضرية

يقصد بالعقارات الحضرية كل العقارات المبنية او الغير مبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلدية التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، وهذا النوع من البطاقات لا يقتصر فقط على المناطق المسوَّحة وإنما يشمل ايضا العقارات الغير مسوَّحة هذا من جهة، ومن جهة اخرى تنقسم هذه البطاقات إلى:

1/ البطاقة العامة للعقار (PR2)

ينشأ هذا النوع من البطاقات للعقار المبني سواء كان عقار ذو استعمال فردي أو جماعي (على الشيع) ويتكون هذا النوع من البطاقات من قسم علوي يحتوي على اسم البلدية التي يقع في حيزها الجغرافي العقار وموقع العقار (الشارع و الرقم)، وبيان محتوى المسح، وقسم سفلي يحتوي على ستة جداول ويتم ترتيب هذه البطاقات ترتيباً تصاعدياً حسب القسم والجزء اذا كانت المنطقة التي يقع فيها العقار مسوَّحة، اما اذا كانت غير مسوَّحة ترتب حسب الشارع والرقم.

2/ البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة (PR3)

ينشأ هذا النوع من البطاقات للعقارات التي تدخل ضمن الملكية المشتركة (الشقق) اي انها تخصص لكل جزء مقسم وفقا لنظام الملكية المشتركة وتشمل هذه البطاقة على قسمين, قسم علوي يحتوي على البلدية التي يقع فيها العقار و مراجع مسح الاراضي (القسم ومجموعة الملكية والوحدة وسعة المسح), اضافة لقسم سفلي يحتوي على ستة جداول.¹⁶

الفرع الثاني : اعداد شهادة التقييم المؤقت أو الدفتر العقاري

بمجرد تقييم العقارات المسوحة من طرف المحافظ العقاري يشرع هذا الاخير في اعداد وتسليم شهادات التقييم المؤقت او الدفاتر العقارية بحسب طبيعة التقييم.

أولا: شهادة التقييم المؤقت

هي بمثابة شهادة حيازة بصيغة اجرائية جديدة, كما تترتب عنها نفس الاثار التي ترتبها شهادة الحيازة من بينها:

- يتم الاعتراف لصاحب شهادة التقييم المؤقت بالحيازة وبالتالي يكون في مركز واضع اليد على العقار بسند.

- لصاحب شهادة التقييم المؤقت الحق في الحصول على رخصة البناء او رخصة الهدم اضافة لحقه في رهن العقار

17

- تعطي شهادة التقييم المؤقت للمالك الظاهر صفة التقاضي¹⁸

ثانيا: إعداد الدفتر العقاري

استعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة بموجب المادة 32 من المرسوم 32-73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة¹⁹ حيث نصت على أنه: (بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي...يسلم للمالكين دفتر عقاريا يكون بديلا عن شهادات الملكية).

من خلال هذه المادة يمكن القول ان الدفتر العقاري²⁰ يرتبط ارتباطا وثيقا بعملية المسح وتأسيس السجل العقاري، فهو يشكل أهم آثارها، باعتباره مستنسخ من البطاقات العقارية المنشأة عن تلك العمليات، كما يعتبر من الأهداف الأساسية التي يرمي إليها المشرع من اقراره للأمر (74-75).

ونظرا لكونه سندا يسلم من طرف هيئة ادارية تتمثل في المحافظة العقارية فيشترط ان يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب القرار الصادر من وزير المالية²¹ والمتكون من الطابع وستة جداول, فالطابع هو مجموعة البيانات المعرفة للعقار المخصص له الدفتر ويتضمن (البلدية والقسم ومجموعة الملكية وسعة المسح)، أما بالنسبة للجدول الأول فتحدد فيه الطبيعة المادية للعقار، أما الجدول الثاني فتحدد فيه الاجراءات الاولية لشهر الحقوق العقارية وكذلك جميع التصرفات العقارية اللاحقة على العقار اضافة للطبيعة القانونية للعقار (هوية المالك سواء كان شخص طبيعي أو معنوي) أما الجدول الثالث تسجل فيه جميع الإجراءات المتعلقة بالاشتراكات بالفاصل،

أما الجدول الرابع فيتعلق بمجموع الحقوق المشهرة الخاصة بالتجزئيات والأعباء وتؤشر فيه التغييرات والتشطيبات الخاصة بهذه الحقوق المشهرة، أما الجدول الخامس فتؤشر فيه كل الامتيازات والرهون، أما الجدول السادس يخص تأشيرة التصديق والتي من خلالها يصادق المحافظ العقاري وتحت مسؤوليته على أمرين:

- التصديق على تاريخ تسليم الدفتر لمالكه
- التصديق على تطابق الدفتر العقاري مع البطاقة.²²

المبحث الثاني: الأثر السليبي لإيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري

إذا كان الأثر الإيجابي لتأسيس السجل العقاري يكمن في تطهير الملكية العقارية من خلال تمكين كل مالك رقبة الحصول على دفتر عقاري يعكس الوضعية المادية والقانونية للعقار الممسوح، إلا أن الواقع بين أن هناك آثار سلبية لعملية المسح

تتمثل في الطبيعة المادية للعقار من خلال فارق المساحة بين وثائق المسح وسند الملكية والطبيعة القانونية للعقار الممسوح من خلال التغييرات التي حدثت بين الشروع في عملية المسح وإيداع هذه الأخيرة (المطلب الأول) وإشكالية حساب المجهول (المطلب الثاني).

المطلب الأول: إشكالية فارق المساحة والطبيعة القانونية للعقار

بالرغم من الأثر الإيجابي لعملية المسح على تأسيس السجل العقاري إلا أن الواقع العملي أثبت أن هناك آثار سلبية لهذه العملية على تأسيس السجل العقاري تتمثل في فارق المساحة يفوق النسبة المؤوية المسموح بها من جهة (الفرع الأول)، ومن جهة أخرى العدد الهائل للعقارات التي أدرجت في حساب المجهول (لفرع الثاني)

الفرع الأول: فارق المساحة يفوق النسبة المؤوية المسموح بها

تشكل مساحة العقار الممسوح أهم ما يؤخذ به عند إعداد الدفتر العقاري، حيث يجب أن تكون المساحة الواردة في وثائق المسح مطابقة لما هو وارد في سند الملكية، إلا أنه في بعض الحالات قد تثار أمام المحافظ العقاري إشكالية فارق المساحة والتي تفوق 5% المسموح بها مما يستدعي التحقق من المساحة، وذلك بمراسلة مديرية مسح الأراضي قصد إجراء معاينة ميدانية وضبط المساحة²³ لكن السؤال الذي قد يطرح بخصوص هذه المسألة ما هو الوضع إذا كان رد مديرية مسح الأراضي بأن المساحة الواردة في وثائق المسح هي الصحيحة؟

باعتبار أن تأسيس السجل العقاري من خلال عملية المسح والتي رصدت لها إمكانيات مادية ضخمة هدفها بالدرجة الأولى تطهير الملكية العقارية، ولأجل ذلك فإن كان هناك فارق في المساحة يفوق النسبة المؤوية المسموح بها وكان رد مديرية مسح الأراضي بأن المساحة الواردة في وثائق المسح هي الصحيحة ففي هذه الحالة يؤخذ بالمساحة المعتمدة من طرف المسح في إطار المسح العام شريطة أن لا يعود أصل ملكية المساحة الزائدة للدولة من جهة، ومن جهة أخرى أن لا تأثر هذه المساحة الزائدة على الملكيات المجاورة²⁴.

الفرع الثاني: التغييرات التي مست الطبيعة القانونية للعقار بين الشروع في عملية المسح وإيداع وثائق المسح.

باعتبار ان عملية المسح قد تفوق عشر سنوات أو أكثر نظرا للحيز الجغرافي الذي شملته عملية المسح، وبالرغم من الكفاءة التي يتميز بها أعوان المسح، إلا أن هناك بعض الحالات قد تترتب بين الشروع في عملية المسح وإيداع وثائق المسح تؤثر بشكل أو بآخر على الطبيعة القانونية للعقار الممسوح ومن بين هذه الحالات:

- حالة العقارات التي شهدت تغيير في الطبيعة القانونية للعقار بفعل الوفاة.
- حالة العقارات التي شهدت تغيير في الطبيعة القانونية للعقار من خلال التصرف في هذا الأخير (بيع أو مقايضة...)

ففي كلتا الحالتين يجب على المحافظ العقاري ان يرسل مديرية مسح الاراضي بموجب (PR12) مرفقة بما يبرر هذا التغيير، هذه الاخيرة ملزمة بتحيين وثائق المسح بحسب التغييرات الجديدة.

ففي حالت الوفات تحين وثائق المسح (البطاقة العقارية ومصفوفة المسح) باسم الملاك الجدد الذي انتقلت اليهم الملكية عن طريق الميراث شريطة ان تكون هناك شهادة توثيقية، أما في الحالة الثانية فنميز بين أمرين:

- المالك تصرف في كامل العقار ففي هذه الحالة تحين وثائق المسح باسم المالك الجديد
- المالك تصرف في مساحة من المساحة الاجمالية للعقار (على الشيع) ففي هذه الحالة تحين وثائق المسح باسم المالك الاصلي مع باق الملاك على الشيع الذين امتلكوا جزء من العقار الممسوح.²⁵

المطلب الثاني: إشكالية تسوية العقارات المدرجة في حساب المجهول

نتيجة لانعدام الاساس القانوني في النصوص المبينة لكيفية تطبيق الأمر (74-75) وأمام العدد الهائل للعقارات المدرجة في حساب المجهول اصدر المدير العام للأملاك الوطنية المذكرة رقم: 2421 لمعالجة مثل هذا الأمر (الفرع الأول)، إلا أن هذه المذكرة عاجلت مثل هذه المسألة بصورة نسبية كون هذه الاخيرة شملت العقارات المدرجة في حساب المجهول والتي يملك اصحابها سندات ملكية مشهرة في نظام الشهر الشخصي مما تحتم على المدير العام للأملاك الوطنية إصدار المذكرة رقم 4618 كأساس قانوني لتسوية حساب المجهول التي يفتقد أصحابها سندات ملكية مشهرة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الخروج من حالة المجهول في اطار المذكرة رقم 2421

يتطلب إعمال هذه المذكرة مجموعة من الإجراءات منها ما هو موضوعي ومنها ما هو مادي.

أولا: الاجراءات الموضوعية للخروج من حساب المجهول

هي إجراءات يمكن القول انها تتعلق بطالب التقييم من جهة، و من جهة أخرى بسند الملكية .

1/ الإجراءات المتعلقة بطالب التقييم العقاري

حتى يتسنى للمحافظ العقاري دراسة هذه الوضعية فإنه يتعين على مالك العقار التقدم للمحافظة العقارية مرفقا بالوثائق التي تثبت هويته من جهة، ومن جهة أخرى تدعيم طلبه بسند الملكية المشهر الذي يعكس الوضعية المادية والقانونية للعقار، وفور استلام طلب المعني يسجل في سجل خاص مرقم ترقيما تصاعديا مع تسليم صاحب الطلب وصل استلام.

2/ الاجراءات المتعلقة بدراسة الطلب

الزمت المذكرة المنوه عنها اعلاه على المحافظ العقاري التأكد من ان السند المحتج به مشهر فعلا وأن العقار قد أدرج فعلا في حساب المجهول من خلال الرجوع إلى وثائق المسح المودعة في إطار المسح العام .

أ / إجراء تحقيق للتأكد من ان سند الملكية مشهر

يتم ذلك من خلال الرجوع الى البطاقة العقارية (الأبجدية)، غير أن هذه الاخيرة قد تكشف:

- سندات ملكية مشهرة قبل الأول مارس 1961.
- سندات ملكية لها كامل الأثر القانوني ولو لم تشهر خلال الفترة الممتدة بعد الاول مارس 1961 و قبل دخول الامر (74-75) حيز التنفيذ
- سندات ملكية مشهرة بعد دخول الامر (74-75) حيز التنفيذ.

أ.1/ سندات ملكية مشهرة قبل الاول مارس 1961

ففي هذه الحالة فان التحقق من الطبيعة القانونية للعقار محل السند المقدم يجب أن يتم على مستوى المحافظة العقارية الأم مع مراعاة ان هذا الإشهار يمكن أن يكون قدم على مستوى محافظة عقارية تابعة لولاية اخرى فعلى سبيل المثال المحافظة العقارية بالجلفة أنشأت سنة 1981 وهذا يعني أن إشهار العقود الناقلة أو المنشأة للحق العقاري كانت تشهر بالمحافظة العقارية بالبليدة.

وفي هذا الصدد الزمت المذكرة المنوه عنها اعلاه المحافظ العقاري طلب معلومات بخصوص السند المحتج به وعلاقته بالعقار محل التقييم العقاري، وذلك من خلال مراسلة مدير الحفظ العقاري المختص اقليميا هذا الاخير يستعجل عملية البحث اذا كان السند مشهر في محافظة عقارية تابعة لاختصاصه الإقليمي، اما في حالت ما اذا كان الاشهار تم على مستوى محافظة عقارية في ولاية اخرى فان المراسلات تتم مباشرة بين المديرين المعنيين كما تجدر الاشارة في هذه المسألة أن الآجال التي حددتها المذكرة والمتعلقة بالرد تختلف باختلاف النطاق الإقليمي للمحافظة العقارية، حيث حددت هذه الأخيرة مدة أقصاها ثمانية أيام للرد إذا كان السند محل التحقيق مشهر بمحافظ عقارية تابعة لنفس الولاية و مدة أقصاها خمسة عشر يوم إذا كانت السند محل التحقيق مشهر بمحافظ عقارية تقع في ولاية أخرى.²⁶

لكن السؤال الذي قد يطرح في هذا الصدد ما هو الاجراء الذي يتخذه المحافظ العقاري في حالة انقضاء المدة المحددة بمعنى هل يستجيب المحافظ العقاري لطالب التقييم أم يرفضه لعدم التأكد من الطبيعة القانونية للعقار محل السند المشهر؟

أ.2/ سندات ملكية مشهرة خلال الفترة الممتدة بعد الاول مارس 1961 و قبل دخول الامر (74-75) حيز التنفيذ

ففي هذه الحالة التي قد تصادف المحافظ العقاري أثناء التحقيق يصبح إبداء رأي مدير أملاك الدولة وجوبيا بموجب مراسلة من المحافظ العقاري ولعل الهدف الأساسي من مراسلة مديرية املاك الدولة هو تأكيد هذه الأخيرة وبصفة قطعية أن العقار محل طلب التقييم العقاري لا تعود ملكيته للدولة بفعل واقعة قانونية (مادية أو طبيعية) أو غير ذلك من اساليب نقل الملكية وهذا نظرا لان بعض العقود الرسمية كان لها الاثر القانوني ولو لم تشهر²⁷ قبل دخول الأمر (74-75) حيز التنفيذ، حيث كان إجراء الشهر العقاري اختياري في تلك الفترة، إضافة لذلك فان العقارات المدرجة في حساب المجهول تحول تلقائيا باسم أملاك الدولة بعد مرور سنتين من ايداع محضر استلام وثائق المسح²⁸

أ.3/ سندات ملكية مشهرة بعد دخول الامر (74-75) حيز التنفيذ.

لا تثير السندات الملكية المشهرة بعد دخول الأمر (74-75) حيز التنفيذ اي اشكال بخصوص صلاحية إشهارها - اذا لم تفقد حداثتها بإشهارات لاحقة - من جهة، ومن جهة اخرى التحقيق من امكانية ملكيتها للدولة .

ب/ التحقق من ان العقار أدرج في حساب المجهول

حتى يتأكد المحافظ العقاري بان العقار محل طلب التقييم العقاري أدرج في حساب المجهول فيجب عليه الرجوع الى وثائق المسح المودعة في اطار المسح العام (البطاقة العقارية ومصفوفة المسح) إضافة لذلك التحقق من عدم ملكيته للدولة.

ثانيا: الإجراءات المادية للخروج من حالة المجهول

يتم ذلك من خلال تحديد العقار على المخطط المسحي المودع لدى المحافظة العقارية، إلا أن هذه العملية قد تكون سهلة إذا ما تعلق الأمر بمجموعة من الملكيات المشتركة (حالة الشقق) ففي هذه الحالة يتم الرجوع الى الجدول الوصفي للتقسيم وخاصة في اطار العقارات التي شملتها عملية التنازل عن الاملاك العقارية العمومية في اطار القانون رقم (81-01)²⁹ إضافة لذلك يمكن مطابقة التعيين الوارد في العقد مع المخطط المسحي من خلال تمييز الوحدات العقارية بالرجوع إلى الطريق النظامي (شارع، حي معروف..... إلخ) من جهة، ومن جهة أخرى قد تكون هذه العملية صعبة أو شبه مستحيلة على المحافظ العقاري ففي هذه الحالة فان الجهة المخولة قانونا بهذه المطابقة هي مديرية مسح الأراضي من خلال إجراء معاينة ميدانية، مع الأخذ بعين الاعتبار الطبيعة المادية للعقار

أي عدم تغيير في الحدود المادية للعقار ففي حالة ما إذا ثبت لأعوان مديرية مسح الأراضي بعد المعاينة الميدانية ان العقار ليس كما هو مبين في المخطط المسحي (انقسم العقار إلى وحدات عقارية جديدة) ففي هذه الحالة يجب على مديرية مسح الأراضي إعداد محضر تعيين الحدود (CC1) وثيقة القياس (CC2) وإرسالها للمحافظة العقارية بموجب جدول إرسال يتضمن إضافة لهاتين الوثيقتين البطاقة العقارية (T10) و مصفوفة المسح.³⁰

ثالثا: العقار موضوع التقييم العقاري تعود ملكيته للدولة

إذا أسفر التحقيق وخاصة بعد رد مديرية أملاك الدولة حسب ما ذكرناه سابقا بأن ملكية العقار محل التقييم العقاري تعود للدولة ففي هذه الحالة فإن على المحافظ العقاري إعداد دفتر عقاري وتسليمه لمدير أملاك الدولة على أن يتخذ هذا الأخير التدابير اللازمة للاستحواذ في إطار التشريع المعمول به.

الفرع الثاني: الخروج من حالة المجهول في إطار المذكرة رقم 4618

في إطار تسوية حساب المجهول ونظرا لقصور المذكرة رقم 2421 على العقارات التي يمتلك أصحابها سندات ملكية مشهورة اصدر المدير العام للأملاك الوطنية المذكرة رقم 1486 سعيا منه لتطهير حساب المجهول بصفة نهائية، غير أن أعمال هذه المذكرة على أرض الواقع يخضع لشروط موضوعية من جهة، ومن جهة أخرى لإجراءات تختلف عما هو معمول به في المذكرة التي سبق التطرق لها.

أولا: شروط تطبيق المذكرة رقم 1486

باعتبار أن الهدف الأساسي من المذكرة رقم 1486 هو تسوية العقارات المدرجة في حساب المجهول والتي يفتقر أصحابها لحقوق مشهورة فإن تطبيقها على أرض الواقع يختلف عما هو معمول به في المذكرة رقم 2421 سواء من حيث الجهة المخولة بعملية التسوية أو الإجراءات التطبيقية الواجب مراعاتها.

1/ الجهة المخولة بعملية التسوية

عكس ما هو معمول به في إطار المذكرة رقم 2421 من حيث إيداع الطلب على مستوى المحافظة العقارية وإجراء التحقيق على مستوى مصالح هذه الأخيرة ومراسلة مديرية أملاك الدولة عند الاقتضاء، فإن التسوية في إطار المذكرة رقم 1486 يمكن القول أنها مشتركة بين مديرية الحفظ العقاري بخصوص إيداع الطلب، باعتبارها الجهة القانونية المخولة قانونا بعملية استلام الطلبات ودراستها، ولذلك فإن صاحب الشأن يجب عليه التقدم إلى مصالح هذه الهيئة مرفقا بوثائق الهوية من والسندات التي تأيد طلبه على أن يقيد هذا الأخير في سجل خاص مع وصل تسليم يسلم لمودع الطلب³¹ من جهة، ومن جهة أخرى بين المحافظة العقارية بخصوص التحقيق حول مقدم الطلب ومديرية أملاك الدولة في ما يتعلق بعدم ملكية هذه الأخيرة للعقار محل التقييم العقاري.

2/ الاجراءات المتعلقة بفحص الطلب

يترتب على فحص طلبات التقييم العقاري على مستوى مصالح الحفظ العقاري حالات معينة هذه الأخيرة قد تتعلق بوجود سند معترف به قانونا في إثبات الملكية، إلا انه يفتقر للإشهار أو أن صاحب الطلب بحوزته سند، إلا انه غير كافي لإثبات الملكية أو عدم وجود أي سند.

أ/ وجود سند له الحجية القانونية إلا أنه غير مشهر

من بين من يلتزمون التقييم العقاري في السجل العقاري اشخاص لهم سندات تتوافر فيها كامل مقومات الملكية، إلا أنها غير مشهورة، حيث أن هؤلاء الأشخاص لو كانوا حاضرين أثناء مرور فرقة المسح لاستفادوا من التقييم العقاري.³²

أ.1/ العقود الرسمية

هي عقود معدة قبل صدور قانون التوثيق³³ والمتعلقة بالعقود المعدة من طرف كتاب الضبط الموثقين والقضاة الموثقين والمحاكم الشرعية وهي عقود يمكن القول ان لها الحجية المطلقة و مبرر ذلك يكمن في الطابع الاختياري للإشهار في ذلك الوقت.

أ.2/ عقود عرفية لها تاريخ ثابت قبل 1971

هي عقود ذات حجية قانونية اكتسبت تاريخ ثابت بمفهوم المادة 328 من القانون المدني والتي نصت في هذا الاطار(لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه , إلا منذ ان يكون له تاريخ ثابت , ويكون تاريخ العقد ثابتا منذ :

- من يوم تسجيله.
 - من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام .
 - من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.
 - من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.
- غير انه يجوز للقاضي تبعا للظروف, رفض تطبيق هذه الأحكام فيما يتعلق بالمخالصة).³⁴

ب/ وجود سند عقاري غير كافي

تمثل هذه العقود في عقود معدة قبل المسح العام بالنظر لتاريخها الثابت وأخرى بالنظر إلى لتاريخها المفترض.

ب.1/ عقود عرفية معدة قبل المسح العام بالنظر لتاريخها الثابت

حتى تؤخذ هذه العقود بعين الاعتبار في ظل المذكرة رقم 1486 يشترط ان تكون مسجلة ما بين جوان 1983 وديسمبر 1993 أي في ظل قانون المالية التكميلي الصادر سنة 1983 والملغى بقانون المالية لسنة 1993 والذي يسمح بتسجيل العقود العرفية.

ب.2/ عقود عرفية معدة قبل المسح العام بالنظر لتاريخها المفترض

بالرغم من ان مثل هذه العقود العرفية ليس لها تاريخ ثابت, إلا انه يمكن استنتاج تطابق مضمونها مع العقار محل التقييم العقاري وذلك بالرجوع الى العقارات التي مسحت بجانب العقار المدرج في حساب المجهول, فهذه العقارات يمكن ان يحوز اصحابها على عقود عرفية واستفادوا من التقييم العقاري المؤقت وهم حائزين حاليا

على دفاتر عقارية او في انتظار الحصول عليها, مع احتمال بعد فحص مثل هذه العقود ان طالب التقييم العقاري يشترك مع هؤلاء في نفس صاحب العقار الاصيلي...، ولذلك ففي حالة ما ان كان التحقيق ايجابى يستفيد صاحب الطلب من التقييم العقاري شريطة ان يؤكد عون المسح اثناء تنقله لإجراء المعاينة الميدانية ان صاحب الطلب هو الشاغل الفعلي و الحقيقي للعقار محل الخروج من حالة المجهول, أما في حالة العكس تدرج هذه الحالة في خانة غياب السند.³⁵

ج/ الغياب الكامل لسند الملكية

قد يصادف في بعض الحالات افتقار العارضين لأي سند يبين الطبيعة القانونية والمادية للعقار محل الخروج من حالة المجهول مما يترتب عليه صعوبة فحص مثل هذه الطلبات, ولذلك حثت المذكرة المنوه عنها اعلاه جميع الهيئات التي لها علاقة بتسوية حساب المجهول ببذل عناية الشخص الحريص في التكفل بمثل هذه الحالات, وذلك من خلال القيام بتحقيقات جدية للتأكد من ان صاحب الطلب يمارس حيازة فعلية منذ الشروع في عملية المسح, مع مراعاة ما تقتضيه المادة 808 من القانون المدني³⁶ ولا يمنح التقييم العقاري لصاحب الطلب, إلا بعد ان يترتب على التحقيق ان الحيازة تعود الى فترة ما قبل الشروع في عملية المسح اضافة لذلك يشترط على صاحب الطلب ان يدعم حيازته للعقار محل التقييم العقاري بتصريح مبرر بشهادة شاهدين.³⁷

ثانيا: الاجراءات التطبيقية للتسوية

بمجرد توافر الشروط الموضوعية المشار اليها سابقا تلتزم الجهات المعنية بمباشرة عملية التسوية بنفس الكيفيات المطبقة في المذكرة رقم 2421 مع اختلاف بسيط يكمن في ما يلي:

1/ مراسلة المحافظة العقارية المختصة اقليميا

بعد استلام طلب التقييم العقاري والتأكد من توفر الشروط الموضوعية يرسل مدير الحفظ العقاري المحافظة العقارية المختصة إقليميا قصد إجراء تحقيق بخصوص مقدم الطلب, من حيث امكانية وجود حقوق مشهورة للمعني في ظل نظام الشهر الشخصي وفور استلام الارسال من طرف المحافظ العقاري يشرع العون المكلف بإجراء التحقيق وذلك بالرجوع الى البطاقة الابجدية من جهة, ومن جهة اخرى اجراء تحقيق حول الملكيات المجاورة فان كانت النتيجة سلبية يبدي المحافظ العقاري رأيه بإمكانية التسوية اما اذا كانت النتيجة ايجابية يتم الرد بان طالب التقييم العقاري لديه حقوق مشهورة, وبالتالي فان التسوية تتم في ظل المذكرة رقم 2421 اما اذا كان العقار محل تحقيق سابق فيجب على المحافظ العقاري ان يشير الى ذلك بكل امانة ومصادقية.

2/ مراسلة مديرية أملاك الدولة

ان الغرض من مراسلة مديرية املاك الدولة هو التيقن من ان العقار محل طلب التقييم العقاري ليس ملك للدولة باعتبار ان حساب المجهول يشكل قرينة على ملكيته للدولة حيث يجب على مدير املاك الدولة ان يبدي رأيه بكل صراحة تحت طائلة مسؤولية هذا الاخير .

3/ مراسلة مديرية مسح الأراضي

مراسلة مديرية مسح الأراضي الغرض منه هو اجراء معاينة ميدانية للعقار محل التقييم العقاري وهذه المعاينة الزامية حيث يجب على عون مسح الأراضي التنقل الى موقع العقار وإعداد بطاقة التحقيق (T5) مع محضر يوقع عليه طالب التقييم مدعم بشهادة شاهدين وعند الاقتضاء اعداد محضر تغيير الحدود (CC1) ووثيقة القياس (CC2) اذا كان هناك تغيير في الطبيعة المادية للعقار.

ثالثا : الآجال

أولت المذكرة رقم 1486 اهمية بالغة للآجال حرصا منها على تطهير حساب المجهول

1/ آجال مراسلة ورد مديرية املاك الدولة ومديرية مسح الأراضي

حددت المذكرة المنوه عنها أعلاه مدة ثمانية أيام من تاريخ إيداع طلب التقييم كحد أقصى لمدير الحفظ العقاري قصد مراسلة مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي أما بالنسبة لرد هاتين المديريتين فقد حدد بخمسة وأربعين يوما للرد يبدأ سريانها من تاريخ تأشير أمانة المديريتين. لكن ما يلاحظ من خلال ما سبق ذكره ان المذكرة وان راعت الآجال التي يجب اخذها بعين الاعتبار بالنسبة لمديرية املاك الدولة و مديرية مسح الأراضي, إلا انها اغفلت الآجال التي يجب ان يأخذها المحافظ العقاري بعين الاعتبار

2/ آجال رد المحافظ العقاري

اذا كانت المذكرة المنوه عنها اعلاه لم تتطرق للآجال التي يجب على المحافظ العقاري مراعاتها بخصوص التحقيق حول مقدم الطلب, إلا انها حددت مدة خمسة عشر يوما لإعداد الدفتر العقاري او شهادة التقييم المؤقت حسب كل حالة من الحالات التي تطرقنا لها سابقا, يبدأ سريانها من تاريخ تأشير أمانة المحافظ العقاري على ارسال مديرية الحفظ العقاري لملف طالب التقييم العقاري والمتكون من وثائق الهوية إضافة لمصفوفة المسح والبطاقة العقارية (T10) وبطاقة التحقيق (T5) و رد مديرية املاك الدولة الذي افضى الى عدم وجود حقوق على العقار محل التقييم العقاري للدولة.³⁸

لكن ما يلاحظ على هذه المذكرة انه يشوبها الغموض بخصوص التقييم المؤقت للعقار محل التقييم العقاري فهل معنى هذا ان ايداع وثائق المسح للقسم الذي يقع في نطاقه الجغرافي العقار محل التقييم العقاري مازال في فترت الايداع المؤقت ام انقضت فترت الايداع.

ان مثل هذا الامر ترتب عنه اختلاف في وجهات النظر فبعض المحافظين العقاريين بمجرد استلامهم لملف طالب التقييم العقاري يبادرون الى اعداد دفاتر عقارية وتسليمها للمعنيين بالأمر والبعض الآخر يمتنعون باتخاذ هذا الاجراء الى غاية نفاذ الآجال التي حددتها المذكرة المنوه عنها أعلاه, مع الإشارة في هذه المسألة ان مدير الحفظ العقاري لا يأمر المحافظ العقاري بما يجب إعماله، بل إرساله يأتي تحت عبارة اتخاذ الاجراءات القانونية المعمول

به في هذا المجال، رغم ان المذكرة رقم 1486 نصت بصريح العبارة ((يقوم المحافظ العقاري بأمر من مدير الحفظ العقاري بترقيم نهائي عندما يحوز العارض على سند له حجية، كما هو مبين أعلاه، هذا مهما كان تاريخ ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ... اذا كان بحوزة العارض سند غير كافى اخذ بعين الاعتبار فانه يستفيد من ترقيم مؤقت لمدة اربع اشهر...))

خاتمة

نستنتج من خلال هذه الورقة البحثية ان لوثائق المسح اثرا إيجابيا على تأسيس السجل العقاري سواء من حيث ترقيم العقارات الممسوحة او من حيث مسك البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري أو من حيث إعداد الوثائق التي تعكس الوضعية المادية والقانونية للعقارات الممسوحة (شهادات الترقيم المؤقت والدفاتر العقارية) إلا ان هذا الأثر وبالرغم من إيجابياته يقابله أثر سلبي آخر أفرزه الواقع العملي رغم الإمكانات المادية والبشرية التي رصدت لهذا الغرض، ولعل من بين هذه الآثار السلبية فوارق المساحة التي تجاوزت الحد المسموح به هذا من جهة، ومن جهة أخرى اشكالية العقارات التي أدرجت في حساب المجهول رغم أن القانون يحدد نسبة 5% كحد أقصى تدرج في حساب المجهول لكل قسم مودع بالمحافظة العقارية، إضافة لذلك وبالرغم من سعي المديرية العامة للأموال الوطنية لتطهير حساب المجهول، إلا أن هناك إشكال آخر يتمثل في الأجزاء غير المحددة فهل نكيفية في حساب المجهول أم أن طبيعتها القانونية تختلف عن هذا الحساب؟ وهذا ما نطرحه على الجهات الوصية قصد ايجاد صيغة قانونية يمكن معها معالجة مثل هذا الأمر لأن الهدف الأول والأخير من تأسيس السجل العقاري هو تطهير الملكية العقارية.

الهوامش

- ¹ يقصد بالأعمال المادية لتأسيس السجل العقاري : عملية المسح التي تباشرها المديرية الولائية لمسح الأراضي بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا.
- ² تتكون لجنة المسح حسب ما نصت عليه المادة 7 من المرسوم رقم (76-62) المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم.
- قاضي من المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها البلدية بصفته رئيسا للجنة معين من طرف رئيس المجلس القضائي
- رئيس المجلس الشعبي البلدي او ممثله بصفته نائب الرئيس
- ممثل عن المصالح المحلية لإدارة الضرائب
- ممثل عن المصالح المحلية لأملاك الدولة
- ممثل عن وزارة الدفاع الوطني
- ممثل عن مصلحة التعمير في الولاية
- موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية التابع لها
- مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية للمهندسين الخبراء العقاريين
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي او ممثله
- ممثل عن مديرية الثقافة اذا كانت العملية تنجز في مناطق تشمل مساحات ومناطق محمية
- ممثل عن المصالح الفلاحية وممثل عن مصالح الري اذا كانت العملية ستجرى خارج المناطق الحضرية
- ³ اصبح هذا الاجراء غير ضروري, وبالتالي فان العون المكلف بمسك السجل العقاري يرقم العقارات المسووحة في هذا الاخير حسب وثائق المسح المودعة وهذا نتيجة للتعديل الذي طرأ على المادة 11 من الامر (75-74) بموجب المادة 65 من قانون المالية لسنة 2015
- ⁴ الفقرة 1-6-1 من التعليمات 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 1998/05/24.
- ⁵ ان المحافظ العقاري غير ملزم بقبول ايداع وثائق المسح فان رأى فيها نقص او تناقض, فله ان يرفض ايداعها كتابيا على ان يسبب ذلك
- ⁶ انظر في هذا الصدد المواد 8 و9 من المرسوم (76-63) المتعلق بتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم .
- وانظر ايضا الفقرة 1-1-2 من التعليمات 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 1998/05/24.
- ⁷ تم الغاء هذا الاجراء بموجب المادة 66 من قانون المالية لسنة 2015
- ⁸ الفقرة 1-2-2 من التعليمات 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 1998/05/24.
- ⁹ رويصات مسعود, نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري, مذكرة ماجستير في العلوم القانونية, تخصص قانون عقاري, كلية الحقوق, جامعة باتنة, 2009/2008, ص 53
- ¹⁰ انظر في هذا الصدد المادة 827 من القانون المدني الصادر بموجب الامر (75-58) المؤرخ في 1975/09/26 المعدل والمتمم.
- ¹¹ لبيض ليلي, منازل الشهر العقاري في التشريع الجزائري, اطروحة دكتوراه في العلوم القانونية, كلية الحقوق بجامعة محمد خيضر ببسكرة, 2012/2001, ص 124
- ¹² ثابتي وليد, التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني, مذكرة ماجستير في القانون العقاري, كلية الحقوق بجامعة الحاج لخضر بباتنة, 2007/2008, ص 121/120
- ¹³ الفقرة 2-2-5 من التعليمات 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 1998/05/24.
- ¹⁴ المادة 3 من المرسوم (76-63) المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.
- ¹⁵ رويصات مسعود, مرجع سابق, ص 56
- ¹⁶ لمزيد من التفاصيل انظر: المواد 27 وما يليها من المرسوم (76-63) المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

¹⁷ بالرغم من ان شهادة التقييم المؤقت خولت المالك الظاهر الحق في الحصول على رخصة البناء او رخصة الهدم، إلا ان ذلك يعتبر بمثابة مخالفة لأحكام المادة 50 من المرسوم التنفيذي 176/91 التي تشترط ملكية العقار، اضافة لذلك وحتى وان كانت شهادة التقييم المؤقت تحول المالك الظاهر امكانية ترتيب رهن على العقار، إلا ان ذلك يعتبر بمثابة مخالفة لأحكام المادة 2/824 من القانون المدني والتي تشترط ان يكون العقار المرهون ملكا للمدين الراهن من جهة، ومن جهة اخرى ان يكون هذا الاخير اهلا للتصرف فيه.

لمزيد من التفاصيل انظر لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 128

¹⁸ في هذا الصدد قررت المحكمة العليا (الغرفة العقارية) في قرار لها صادر بتاريخ 2006/11/15 ملف رقم 367715 " المبدأ ان شهادة التقييم المؤقت تعطي لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي و تؤدي الى حصوله على دفتر العقاري للقوة الثبوتية، طالما لم يطعن فيه قضائيا، حيث ان شهادة التقييم المؤقت التي يجوزها الطاعن التي قدمها اثناء النزاع تعطي له صفة المالك الظاهر عملا بنص المادتين 13 و 16 من المرسوم التنفيذي رقم (76-63) المعدل والمتمم ولكونها تؤدي الى الحصول على دفتر العقاري الذي هو على رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية العقارية إذا لم يقع الطعن فيه، حيث ان القضاة لم يراعوا هذه النصوص المطبقة في قواعد الشهر وأغفلوا الاطلاع عليها مما يجعل القرار قد جاء فاقدا للأساس القانوني ومخالف القانون"

اشارت الى هذا القرار لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 129

¹⁹ المرسوم رقم (73-32) المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة المؤرخ في 20-02-1973 .

²⁰ لم يعرف المشرع الجزائري دفتر العقاري وإنما اكتفى بذكره في المادتين 18 و 19 من الامر (75-74) المتضمن اعداد مسح الأراضي العام حيث نصت المادة 18 منه على (يقدم الى مالك العقار بمناسبة الاجراء الاول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية...) اما المادة 19 فنصت على (تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الاشهر في السجل العقاري في دفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية).

²¹ انظر في هذا الصدد القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 1976/05/27 المتضمن تحديد نموذج دفتر العقاري والمنشور في الجريدة الرسمية رقم 20 الصادرة بتاريخ 1977/03/09.

²² رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 60

²³ لمزيد من التفاصيل انظر التعليمية رقم 3883 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية.

²⁴ لمزيد من التفاصيل انظر: المذكرة رقم 08730 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية بتاريخ 2013/09/11

²⁵ لمزيد من التفاصيل انظر المذكرة رقم 0779 الصادرة عن المدير العام للأمولاك الوطنية المؤرخة في 2013/07/31

²⁶ انظر في هذا الإطار الفقرة 2-1 من كتاب التعليمات والمذكرات الصادر عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية، ص 92-93

²⁷ أنظر في هذا الإطار قرار المحكمة العليا رقم 481169 الصادر بتاريخ 2008/10/15.

²⁸ الفقرة 2-2-1 من التعليمية 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي والتقييم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية المؤرخة في 1998/05/24.

²⁹ لمزيد من التفاصيل انظر القانون رقم (81-01) المتعلق بالتنازل عن الاملاك العمومية العقارية المؤرخ في 1981/02/07 .

³⁰ كتاب التعليمات والمذكرات (مصدر سابق) ص 93 / 95

³¹ انظر في هذا الصدد: كتيب التعليمات والمذكرات، مصدر سابق، ص 138.

³² المادة 12 من المرسوم (76-63) المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم

³³ صدر قانون التوثيق بموجب الأمر رقم (70-91) المؤرخ في 1970/12/15 والملغى بالقانون رقم (06-02) المؤرخ في 2006/02/20.

³⁴ المادة 328 من الامر (75-58) المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

³⁵ انظر في هذا الصدد كتيب التعليمات والمذكرات، مصدر سابق، ص 135/136

³⁶ نصت المادة 808 من القانون المدني على (لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو على عمل يتحملة على سبيل التسامح.

إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التباس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب).

³⁷ الفقرة 2-2 من المذكرة رقم 1486 الصادرة عن مدير الاملاك الوطنية بتاريخ 2004/09/04.

³⁸ انظر الفقرة 2-3 من المذكرة رقم 1486 الصادرة عن مدير الاملاك الوطنية بتاريخ 2004/09/04.

المراجع والمصادر المعتمدة

1/ النصوص القانونية

- الأمر رقم (70-91) المتضمن تنظيم التوثيق المؤرخ في 15/12/1970 والملغى بالقانون رقم (06-02) المؤرخ في 20/02/2006 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 14 الصادرة بتاريخ 08/03/2006.
- الأمر (75-58) المتضمن القانون المدني المؤرخ في 26/09/1975 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 78 الصادرة بتاريخ 30/09/1975 المعدل والمتمم.
- الأمر (75-74) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 12/11/1975 المنشور في الجريدة الرسمية عدد 92 الصادرة بتاريخ 18/11/1975 المعدل والمتمم.
- القانون رقم (81-01) المتعلق بالتنازل عن الاملاك العمومية العقارية المؤرخ في 07/02/1981 والملغى.
- القانون رقم (14 - 10) والمتضمن قانون المالية المؤرخ في 30/12/2014 والمنشور في الجريدة الرسمية رقم 78 الصادرة بتاريخ 31/12/2014.
- المرسوم رقم (73-32) المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة المؤرخ في 20-02-1973 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 15 الصادرة بتاريخ 20/02/1973.
- المرسوم رقم (76-62) المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المؤرخ في 25/03/1976 المنشور في الجريدة الرسمية عدد 30 الصادرة بتاريخ 13/04/1976 المعدل والمتمم.
- المرسوم (76-63) المتعلق بتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 25/03/1976 المنشور في الجريدة الرسمية عدد 30 الصادرة بتاريخ 13/04/1976 المعدل والمتمم.
- القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27/05/1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري والمنشور في الجريدة الرسمية رقم 20 الصادرة بتاريخ 09/03/1977.
- التعليم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 24/05/1998.
- التعليم رقم 3883 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- المذكرة رقم 2421 الصادرة عن مدير الأملاك الوطنية بتاريخ 03/05/2003.
- المذكرة رقم 1486 الصادرة عن مدير الأملاك الوطنية بتاريخ 04/09/2004.
- المذكرة رقم 0779 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية المؤرخة في 31/07/2013.
- المذكرة رقم 08730 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 11/09/2013.

2/ الرسائل والمذكرات العلمية

- رويصات مسعود, نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري, مذكرة ماجستير في العلوم القانونية, تخصص قانون عقاري, كلية الحقوق, جامعة باتنة, 2009/2008.
- ليبض ليلي, منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري, أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية, كلية الحقوق جامعة محمد خيضر بيسكرة, 2012/2001.
- ثابتي وليد, التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني, مذكرة ماجستير في القانون العقاري, كلية الحقوق بجامعة الحاج لخضر بباتنة, 2007/2008.