

دور مرحلتي الاعتراض والصلح في منازعات التحقيق العقاري

أ/ منى حنيش

كلية الحقوق - جامعة قسنطينة 1

المخلص

في إطار تسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة استحدثت المشرع الجزائري بعض الحلول الجديدة والهامة التي من شأنها أن تغير في الطبيعة القانونية للأملاك العقارية، وذلك نظرا للمشاكل المتعددة التي نتجت عن تطبيق عقد الشهرة منذ سنة 1983،¹ فوجد المشرع الجزائري نفسه مضطرا إلى سن إجراء تشريعي جديد لتسوية وضعية العقارات بموجب القانون رقم 02-07، الذي ينتج عنه في الأخير تسليم سندات الملكية لطالب التحقيق، ومن أبرز المستجدات التي جاء بها هذا القانون هو تمكين الغير ممن له مصلحة على العقار محل التحقيق العقاري في تقديم الاعتراضات على نتائج التحقيق، والتي يتولى المحقق العقاري البت فيها عن طريق عقد جلسة الصلح باستدعاء الأطراف سواء تعلق الأمر بالمعترض أو المعترض ضده.

الكلمات المفتاحية: التحقيق، العقاري، معاينة، الاعتراض، الصلح، الترقيم، منازعات.

Résumé

Afin de régler la situation des biens immobiliers privés Le législateur algérien a trouvé quelques nouvelles solutions importantes qui engendrent des changements dans la nature légale de l'immobilier, donc vue les différents problèmes qu'à engendré l'application de l'acte de notoriété depuis 1983, le législateur algérien a du créer un nouveau système de loi afin de contenir la statut juridique du foncier à travers la loi n° 07-02, qui a apporté la procédure du droit de constat et de délivrance des titres de propriété en vertu de l'enquête foncière, l'une des principales nouveautés créées par cette loi afin de garantir les droits des tiers, qui est le droit d'opposition et de plainte contre les résultats

de l'enquête, et l'attribution à l'enquêteur la prérogative de procéder à une session de conciliation entre les parties.

Les mots clés : Enquête, foncière, constatation, droit, propriété immobilière, opposition.

مقدمة:

يعتبر التحقيق العقاري من آليات التطهير العقاري وتحيين محتوى العقود القديمة بما يعكس وضعية الأملاك العقارية الحالية وفقا للنظم والتشريعات العقاري المعمول بها في وقتنا الحالي، إذ بموجبه يحق لكل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة طبقا لأحكام القانون المدني على عقار لم يخضع لعمليات المسح بعد وبدون سند أو في حالت ما إذا كان للمالك سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961 والذي لم يعد يعكس الوضعية الحالية للعقار، أن يبادر بطلب فتح تحقيق يوجه إلى مسئول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا من أجل المعاينة الميدانية والقانونية للأملاك العقارية محل الحيازة، والتي بواسطتها يستطيع هذا الأخير تقديم سند الملكية.

وحسب نص المادة 06 من القانون 07-02² المتضمن عمليات معاينة حق الملكية العقارية عن طريق عمليات التحقيق العقاري، فإنه يتم فتح التحقيق العقاري بصفة فردية في أي وقت، غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية، حيث يتم طلب فتح التحقيق العقاري الفردي من أي شخص يحوز العقار طبقا لأحكام المادة 827 من القانون المدني الجزائري، أو أي شخص له سند محرر قبل 1961/03/01 لم يعد يعكس الوضعية الحالية للعقار، أو طلب فتح التحقيق في إطار عملية جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية، والتحقيق يستأنف بقرار من الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المختص وذلك بعد أخذ رأي مصالح الحفظ العقاري والمصالح الأخرى المعنية إن اقتضى الأمر ذلك.

ليكتسب سند الملكية الذي يعطى لطالب معاينة حق الملكية العقارية بعد الانتهاء من إجراءات التحقيق العقاري حجبيته القانونية منح المشرع الجزائري الحق لكل ذي

مصلحة من قريب أو بعيد، في إبداء رأيه بالاحتجاج وتقديم الشكاوى المتعلقة بنتائج المحضر المؤقت الذي يعده المحقق العقاري في نهاية أعماله الميدانية، من أجل لفت نظر مصالح الحفظ العقاري عن حقائق تلغي وقائع الحيازة التي يتشبث بها طالب التحقيق في حالة غشه أو تدليسه للسندات التي تعد قرائن على ملكية العقار، ويتم النظر في هذه الإجراءات خلال الآجال المحددة في القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 من قبل المحقق العقاري أثناء جلسة الصلح.

وبما أن المشرع أناط مهمة عقد جلسة الصلح للمحقق العقاري بموجب أحكام نص المادة 12 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27، يمكن القول بذلك أن المحقق العقاري الذي يرأس جلسة الصلح أصبحت له صلاحيات مشابهة للقاضي في الدعوى القضائية وهذا للأهمية البالغة التي يمثلها محضر الصلح أو عدم الصلح في وقف الاحتجاج قبل أن يصبح منازعة قضائية أمام الجهات المختصة، ونظرا لأهمية ذلك أعطي الحق للطرف الغائب عن جلسة الصلح الأولى طلب عقد جلسة صلح ثانية في مدة شهر من تاريخ انعقاد الأولى، وفي حالت الغياب المتكرر تتخذ الإجراءات المحددة في التنظيم والتي سنتطرق إليها لاحقا.

إلى أي مدى استطاع المشرع الجزائري من خلال أحكام القانون رقم 07-02 المتضمن عمليات معاينة حق الملكية العقارية عن طريق عمليات التحقيق العقاري، أن يصون حقوق الملكية العقارية الخاصة؟ وهل تمكن من خلال نظامي الاعتراضات ومحاولة الصلح أن يضع وسائل حماية قبلية لحقوق الملكية تقي من سلوك الطريق القضائي؟

وللإجابة على الإشكالية الرئيسية ارتأينا تقسيم الدراسة وفقا للخطة المبينة أدناه:
المبحث الأول: الإطار القانوني للتكفل بالاعتراضات والاحتجاجات على عملية التحقيق العقاري، المبحث الثاني: الآثار القانونية للاحتجاج على نتائج التحقيق العقاري

المبحث الأول: الإطار القانوني للتكفل بالاعتراضات والاحتجاجات على عملية التحقيق العقاري

يعتبر الحق في الاعتراض أو الاحتجاج على نتائج التحقيق العقاري المنجز في إطار عمليات معاينة حق الملكية العقارية المباشرة وفقا لأحكام القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، من الوسائل القانونية التي خولها المشرع الجزائري لكل شخص من أجل حماية حقوقه أثناء مرحلة معاينة حق الملكية العقارية والتحقيق العقاري للوقوف على كافة الحقوق المترتبة على العقار موضوع طلب التحقيق العقاري، وقد نظم المشرع الحق بالاعتراض بإجراءات قانونية من حيث المدة التي يمكن فيها تقديم الشكاوى والاحتجاجات والجهة الإدارية المختصة بالبت فيها وإجراء جلسة الصلح، وهذا ما سنتطرق إليه من خلال هذا المبحث.

المطلب الأول: إجراءات تقديم الاعتراضات والاحتجاجات

تستوجب عملية الاعتراف بالملكية بمقتضى القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، أن تراعى كافة شروط عملية التحقيق العقاري والمعاينة الميدانية، مع ضرورة حماية حقوق الملاك والحائزين المجاورين والدولة والجماعات الإقليمية وحقوق الخواص، بما يفيد تلقي وتقييد كل الاحتجاجات والاعتراضات التي يبديها ذوي الشأن.³

الفرع الأول: آجال تقديم الاعتراضات والاحتجاجات على إجراء معاينة حق الملكية في إطار التحقيق العقاري

يعتبر الاعتراض من الحقوق التي خولها المشرع الجزائري لكل من يدعي حقا على العقار المطلوب معاينته في إطار عمليات التحقيق العقاري المنجزة من أجل إعداد سندات الملكية وفقا لأحكام القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007، وتبدأ المدة المفتوحة للاعتراضات أو الاحتجاجات والشكاوى بعد مرور ثمانية (8) أيام عن لصق المحضر المؤقت بمقر البلدية التي يقع بها العقار موضوع التحقيق العقاري حسب نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008⁴،

وتسري مدة الاحتجاجات ثلاثين (30) يوما وهي المدة التي يخضع فيها المحضر المؤقت الناتج عن عمليات المعاينة الميدانية لإشهار واسع ببلدية موقع العقار، من أجل التكفل بكافة الاعتراضات والاحتجاجات المحتملة التي يمكن تسجيلها، وتمكين كل من له مصلحة بالمطالبة بحقوقه في إطار قانوني، وتقدم هذه الاعتراضات على مستوى مديرية الحفظ العقاري الولائية، وتسجل على سجل خاص مفتوح لهذا الغرض حسب ما تنص عليه الفقرة الأولى للمادة 11 من القانون رقم 07-02.

الفرع الثاني: الأشخاص الذين يحق لهم الاعتراض على نتائج عمليات التحقيق العقاري

لا بد أن نشير إلى أن الاعتراض أو الاحتجاج على محتوى المحضر المؤقت يمكن أن يقبل من كل صاحب حق عيني على العقار موضوع المحضر أصليا كان هذا الحق أو تبعا، أو كل شخص ينوب عن المتعرض نيابة قانونية في حالة عدم الحضور لأسباب مبررة، أما بالنسبة للأشخاص المعنويين يجب توفر شرط الشخصية القانونية لديهم وينوب عنهم ممثلهم القانوني، وبالإجمال يمكن حصر الأشخاص الذين تستقبل مديرية الحفظ العقاري المختصة طلباتهم في الفئات التالية:

أولاً: مالك العقار المراد تسوية وضعيته عن طرق التحقيق العقاري.

ثانياً: الحائز مهما كان سند حيازته.

ثالثاً: الشريك في ملك على العقار موضوع عملية التحقيق العقاري.

رابعاً: أصحاب الحقوق العينية على العقار محل إجراءات التحقيق العقاري.

خامساً: أصحاب حقوق الارتفاق على العقار محل إجراءات التحقيق العقاري.

سادساً: الدائن المرتهن على العقار محل إجراءات التحقيق العقاري.

سابعاً: الولي أو الوصي أو المقدم بإسم ناقص الأهلية المتمتع بحق من الحقوق العينية

أو الشخصية على العقار محل إجراءات التحقيق العقاري.

ثامناً: الملاك المجاورون للعقار محل عمليات التحقيق العقاري.

مع العلم أن قائمة الأشخاص المعنيين بعمليات التحقيق العقاري المقام بموجب أحكام القانون رقم 07-02 فضاضة، أي أنها تتسع حسب موقع العقار وعدد مالكيه أو الأشخاص الذي لديهم حقوق واردة على العقار موضوع التحقيق العقاري.

المطلب الثاني: مواضيع الاعتراض على نتائج التحقيق العقاري وصلاحيات المحقق العقاري

من خلال الأعمال الميدانية لمصالح الحفظ العقاري يمكن القول بأن محتوى الشكاوى التي يتقدم بها المعترضون على نتائج التحقيق العقاري محددة، سنحاول التطرق إليها من خلال الفرع الأول، وللمحقق العقاري في هذا المجال صلاحيات وسلطات عديدة خولها له المشرع الجزائري وفقا للقانون رقم 07-02 ومراسيمه التنظيمية، وهذا ما خصصنا له الفرع الثاني.

الفرع الأول: مواضيع الاحتجاجات والاعتراضات على نتائج التحقيق العقاري

تتنوع وتختلف الأسباب التي يتقدم بموجبها الأشخاص بالشكاوى والاعتراضات على محتوى نتائج التحقيق العقاري المضمنة في المحضر المؤقت، وقد يتم إثارة هذه الاحتجاجات إما أثناء المعاينة الميدانية للمحقق العقاري والذي يقع على عاتقه تسجيلها والتأكد من صحتها أو خطئها عند إجرائه للتحقيق الميداني، أو يمكن تقديم هذه الاعتراضات بعد لصق محتوى المحضر المؤقت بمقر البلدية فور الانتهاء من التحقيق العقاري وفقا لمحتوى نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147.

ومن المواضيع التي سجلت على مستوى مصالح الحفظ العقاري والتي كانت سببا لتقديم أي اعتراض واحتجاج على محتوى المحضر المؤقت نجد أن سببها لا يخرج عن الصور التالية:

أولاً: الاعتراض الكلي على محتوى المحضر المؤقت

وهنا يحتج المعارض على أحقية طالب التحقيق بملكية العقار المعائن، أي أن ينصب الاحتجاج على كل العقار، كان يعترض الغير على حق الملكية المدعى به أو مدى صحة ملكية طالب التحقيق.

ثانياً: الاعتراض على التحقيق في جزء من العقار المعائن بمناسبة التحقيق العقاري

وهنا ينبغي على المحقق العقاري أن يعيد عملية المعاينة للعقار وفقاً للمعطيات الجديدة التي قدمها المعارض والمدعمة بالوثائق المستندات التي يثبت بها حقوقه كالاقتراض على حدود العقار، أو في حالت المطالبة بوجود حق عيني تبقي على العقار لم يرد ذكره.

ثالثاً: الاعتراض المزدوج

وهنا نجد بأن العقار موضوع التحقيق العقاري هو محل لطلبين للتحقيق وتسوية الوضعية بموجب أحكام القانون رقم 07-02، وهنا يقع على مدير مصالح الحفظ العقاري والمحقق العقاري إعادة دراسة ملفات طلبات التحقيق حول العقار المراد تسوية وضعيته من أجل التأكد من هوية المالك أو الحائز الفعلي للعقار والذي يحق له تقديم طلب التحقيق العقاري والاستفادة من سند الملكية.

ومن أجل إعطاء التحقيق العقاري المنجز صبغة قانونية، وعند الاقتضاء يمكن للمحقق العقاري قبل عقد جلسة الصلح، أن يقوم بتتقل ثان للميدان لدراسة الاحتجاجات والاعتراضات المثارة من طرف المالكين والحائزين المجاورين أو من طرف أي شخص يدعي بأحقية على حق عيني على العقار موضوع إجراء التحقيق وعملية المعاينة من أجل تسليم سندات الملكية طبقاً لنص المادة 11 من القانون رقم 07-02، والتأكد من قرائن الحيابة كونها وضع مادي ينجم عن أن شخص يسيطر فعلياً على حق.⁵

الفرع الثاني: صلاحيات المحقق العقاري المتعلقة بالاعتراض على نتائج التحقيق

العقاري

من خلال استقراء مواد القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، نجد بأن المشرع الجزائري قد خص المحقق العقاري المسئول عن إجراءات معاينة حق الملكية العقارية بصلاحيات وسلطات شبيهة بتلك التي منحت للمحافظ العقاري أثناء مرحلة التقييم العقاري للعقارات الممسوحة، وتتوسع هذه الصلاحيات عند انتهائه من المعاينة الميدانية للعقار محل التحقيق، أو عن تقديم اعتراضات على نتائج عمليات التحقيق العقاري المنجزة من طرفه، ومن المهام التي يمكن تسجيلها ويعتبر المحقق العقاري المسئول عنها بعد إثارة اعتراض على محتوى المحضر المؤقت نتائج التحقيقات العقارية نجد ما يلي:

أولاً: تسجيل الاعتراضات في السجل المخصص لذلك على مستوى مديرية الحفظ العقاري فور تقديمها.

ثانياً: دراسة الاعتراضات وتحديد تاريخ لعقدها ضمن الآجال القانونية المحددة لذلك، وتحرير محضر بنتائج الجلسة سواء نتج عنها صلح بين الطرفين، أو لم يتوصل إلى اتفاق ما بين الأطراف.

ثالثاً: في حالت غياب احد الأطراف عن جلسة الصلح سواء كان المعارض أو المعارض ضده، يقوم المحقق بإرسال استدعاء لهما لحضور جلسة الصلح الثانية، وفي حالت الغياب المتكرر أو في حالت فشل جلسة الصلح يحضر المحقق العقاري محضر عدم الصلح يبلغه للأطراف ويرسل نسخة منه للمحافظة العقارية، من أجل التأكد من احترام الآجال القانونية لرفع دعوى أمام القضاء من أجل إيقاف إجراء المعاينة إلى غاية صدور حكم من الجهة القضائية المختصة، أما يقضي بمواصلة إجراءات التحقيق العقاري أو بوقفها.

رابعاً: التنقل لموقع العقار موضوع الاعتراض من أجل إجراء معاينة مادية جديدة والاستماع إلى تصريحات طالب التحقيق والجيران ومقارنتها بإدعاءات المعارض.

كل هذه الصلاحيات منحها المشرع الجزائري للمحقق العقاري أثناء قيامه بمهامه أو في حالت اتصاله بأي شكوى على نتيجة محضر التحقيق الذي قام في المرة الأولى، وما هذه الصلاحيات إلا لإعطاء المحقق الوسائل والوقت الكافي للتأكد من نتائج التحقيقات التي يقوم بها من أجل إعطاء سندات الملكية التي ستقدم في النهاية الحجية القانونية الكافية التي جاء من أجلها القانون رقم 07-02 المتضمن عمليات معاينة حق الملكية العقارية عن طريق عمليات التحقيق العقاري.

المبحث الثاني: الآثار القانونية للاحتجاج على نتائج التحقيق العقاري

من خلال نص المادة 12 من القانون رقم 07-02 نستنتج بأن المحقق العقاري هو المسئول عن إجراء الصلح بين أطراف الاعتراض من معترض ومعترض ضده، وذلك من خلاله أدائه مهمة التوفيق وعقد الصلح ما بين الأطراف المعنية وبذلك يصبح المحقق العقاري بمثابة قاضي الصلح، في غالب الأحيان يمكنه النجاح في أداء مهمته والتوفيق بين أطراف النزاع مما يحول دون رفع النزاع أمام القضاء.

وهذا ما يعتبر من أهم الأسباب التي وضع من أجلها المشرع الجزائري فترة لتقديم الاعتراضات على محتوى المحضر المؤقت ومحاولة إجراء جلسة صلح لإيجاد حل بين الأطراف بعيدا عن القضاء الأمر الذي يجنبنا إهدار الوقت في انتظار نتائج القضاء وإعطاء إجراءات التحقيق العقاري صبغة شرعية في مواجهة الغير، ممن لم يلجأ إلى الاعتراض في آجاله القانونية.

المطلب الأول: قرارات المحقق العقاري بشأن الاعتراضات

طبقا لنص المادة 12 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، يمكن للمحقق العقاري تحديد جلسة للصلح بين الأطراف لدراسة الاحتجاجات والاعتراضات المثارة من قبل الملاك أو الحائزين المجاورين والمدعين بحقوق عينية على العقار المعني بالتحقيق العقاري، وتدرج نتائج جلسة المصالحة في محضر يؤرخ ويمضى من طرف المحقق العقاري والمعترض وطالب التحقيق العقاري.⁶

الفرع الأول: مرحلة الصلح

يقوم المحقق العقاري بعد اطلاعه على الاعتراضات والاحتجاجات التي تم تسجيلها في السجل المخصص لذلك على مستوى مديرية الحفظ العقاري التي يقع العقار بدائرة اختصاصها الإقليمي، بتحديد تاريخ لعقد جلسة الصلح وهي الإجراء الإلزامي الذي يجب على المحقق العقاري القيام به تحت طائلة العقوبة وذلك ضمن الآجال والإجراءات القانونية المحددة في ذلك، أي خلال ثمانية (8) أيام التي تلي تسجيل الاعتراض.

إذا أسفرت جلسة الصلح بالتوصل إلى اتفاق بين الأطراف، يعد المحقق العقاري محضر الصلح وفقا للنموذج المحدد من قبل الوزارة الوصية، يقيد فيه كافة النتائج المتوصل إليها ويعتبر هذا المحضر نهائي وتستمر إجراءات معاينة حق الملكية، وتحال كافة وثائق التحقيق العقاري إلى مدير الحفظ العقاري الولائي والتي على أساسها يعد مقرر الترقيم للعقار الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية، وعلى اثر ذلك يدعو المحقق العقاري صاحب الطلب لكي يقوم عن طريق مهندس خبير عقاري بوضع معالم العقار موضوع التحقيق العقاري ويعد محضر وضع المعالم، مع تنميط المخطط الطبوغرافي المودع مع الطلب بالإشارة إلى المعالم النهائية للعقار.

ويقوم المحقق العقاري بدوره بإرسال الملف إلى المحافظ العقاري من أجل استكمال إجراءات الشهر العقاري لمقرر الترقيم والمخطط الطبوغرافي، والتي أساسها يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية وفقا للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008، ويرسل لمدير الحفظ العقاري من أجل تسليمه للمالك،⁷ وتجدر الإشارة إلى سند الملكية المعد في إطار القانون رقم 07-02 لا يخضع لإجراءات التسجيل العقاري على مستوى مصلحة التسجيل والطابع، ومع ذلك لا يفقد أي حجية قانونية كونه سند ملكية قانوني في انتظار تعميم عمليات المسح العقاري والتي ينجم عنها تسليم الدفتر العقاري لصاحب سند الملكية.

أما إذا ما لم تسفر محاولة الصلح لتحقيق نتائج ايجابية ما بين طرفيها، أي باءت محاولة الصلح بالفشل يعد المحقق العقاري محضرا بعدم الصلح الذي يسلم نسخة منه إلى الأطراف، على أن يبين في محتوى المحضر أن إجراء معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري موقف، وللطرف الذي أثار الاحتجاج والاعتراض مدة شهرين من تاريخ محضر عدم الصلح لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة بنظر النزاع، ويجب على المحقق العقاري إرسال نسخة من محضر عدم الصلح للمحافظة العقارية المختصة إقليميا لمراقبة احترام إشهار الدعوى القضائية خلال المدة المحددة للجوء إلى القضاء أي خلال أجل شهرين من عقد محضر عدم الصلح.

على المحافظ العقاري بإشهار الدعوى القضائية بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة التي تم إعدادها بمناسبة إجراء معاينة حق الملكية طبقا لنص المادة 27 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1974، التي تقض بفتح بطاقة باسم الطالب أو المعني ويدون عليها تعيين العقار والإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية.

على المحافظ العقاري إعلام مدير الحفظ العقاري الولائي بإشهار الدعوى القضائية، من أجل إخطار المعني أو الطالب بوقف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية النظر في الدعوى وصدور قرار قضائي حاسم للنزاع، مع تبليغ الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي في حالت ما إذا التحقيق قد تم في إطار عملية تحقيق عقاري جماعي.

وفي حالت عدم رفع الدعوى القضائية أثناء المدة المحددة أعلاه والتي يتم التأكد منها عن طريق عدم تقديم عرضة رفع الدعوى للإشعار على مستوى المحافظة العقارية، وبعد إخطار المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الذي يدوره يعلم الطالب أو المعارض بمواصلة إجراءات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية.

الفرع الثاني: غياب أحد أطراف جلسة الصلح

أما في حالت غياب أحد طرفي جلسة الصلح كان المعارض أو المعارض ضده، في هذه الحالة يتعين على المحقق العقاري تخصيص جلسة صلح ثانية، على أن لا

يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر واحد بعد إرسال الاستدعاء إلى كلا الطرفين، وهنا لابد أن نفرق بين الحالتين التاليتين:

أولاً: في حالة غياب المعارض:

وهو الشخص الذي يقدم اعتراضاً على عملية معاينة حق الملكية في إطار أحكام القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، وذلك ضمن الآجال القانونية المحددة بثلاثين (30) يوماً أثناء مدة شهر المحضر المؤقت لنتائج التحقيق العقاري بمقر بلدية العقار المعاین.

هنا إذا تغيب المعارض عن حضور جلسة الصلح، يقوم المحقق العقاري بتخصيص جلسة صلح ثانية خلال مدة لا تتجاوز تاريخ شهر واحد عن تاريخ الجلسة الأولى، وتحسب من تاريخ إرسال الاستدعاء إلى الطرفين، وإذا غاب المعارض عن الجلسة الثانية مرة أخرى حينئذ يقوم المحقق العقاري بإعداد محضر عدم جدوى جلسة الصلح، ويعتبر الاعتراض بدون أثر مع ضرورة تبليغ الأطراف بذلك.

ثانياً: أما في حالة غياب المعارض ضده

وهو الشخص الذي قدم طلب الحصول على سند ملكية في إطار القانون رقم 07-02⁸، فإذا لاحظ المحقق العقاري أثناء موعد جلسة الصلح غياب المعارض ضده، يتعين عليه تخصيص جلسة صلح ثانية على أن لا يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر واحد، بعد إرسال الاستدعاء إلى كلا الطرفين، وإذا استمر غياب المعارض ضده عن جلسة الصلح الثانية، يتعين على المحقق العقاري إعداد محضر عدم الصلح، وبإبلاغ الأطراف بالنتائج.

رغم عدم تطرق كل من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، والمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، إلى مثل هذه الوضعية الأمر الذي دفع المديرية العامة للأموال الوطنية إلى إصدار المذكرة رقم 7285 المتعلقة بكيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة

الصلح، وتكمن الحكمة من عقد جلسة صلح ثانية بعد غياب احد أطراف جلسة الصلح الأولى سواء كان المعترض أو المعترض ضده، في ربح الوقت وتجنب اللجوء إلى القضاء وما يستغرقه الأمر من أشهر ولما لا سنوات في بعض الأحيان، فباللجوء إلى الاعتراض على نتائج التحقيق العقاري بمناسبة إجراء المعاينة وتسليم سندات الملكية وفقا لأحكام القانون رقم 07-02 نختصر الطريق عن طريق جلسة الصلح التي يترأسها المحقق العقاري المسئول عن إجراءات المعاينة الميدانية ويسعى إلى التوصل إلى حل ودي وتسوية النزاع ما بين الأطراف بعد أن يقوم المحقق العقاري بشرح كافة الحلول والسبل الكفيلة للتوصل بالصلح بعيدا عن القضاء.

وبالتالي فإن عملية الصلح لا تعود بالفائدة على الأطراف فقط بل تنعكس إيجابا على كل من مدير الحفظ العقاري والمحقق العقاري بحيث تجنبهما العديد من القضايا التي يجب أن يكونا طرفا فيها، وحتى أنه فبصلح نستطيع أن نقلل عدد القضايا المطروحة أمام المحاكم والتي لم يتم النظر إليها منذ شروع في تطبيق القانون رقم 07-02 لتعقد إجراءاتها وتعدد أطرافها، إلى جانب عدم التكوين المتخصص للقضاة في المادة العقارية مما يجعلهم يتجنبون إطلاق الأحكام في العديد من القضايا التي تقدم لهم بحجة التأجيل في النظر.

الفرع الثالث: إلغاء المحقق العقاري لطلب الاعتراض لعدم كفاية الحجج

من الشروط الموضوعية لقبول الاحتجاجات أو الاعتراضات من طرف المحقق العقاري على محتوى المحضر المؤقت، تقديم الوثائق والمستندات الضرورية التي تثبت إدعاءات المعترض، وبالتالي فإنه يمكن لكل شخص تقديم الاحتجاج إلا أن المحقق العقاري لا ينظر إلا في الاعتراضات المؤسسة والمبررة بالوثائق اللازمة من أجل عدم التسبب في تعطيل إجراءات التحقيق العقاري بدون سبب قانوني، والا اعتبر الأمر من قبيل تعسف الأفراد بحقوقهم وتقديم احتجاجات كيدية من أجل تعطيل مصالح طالب التحقيق العقاري.

وفي هذه الحالة لا يبقى للمعترض غير المؤسس بأي وثائق قانونية إلا اللجوء إلى القضاء للمطالبة بحقوقه التي يدعيها، كون المحقق العقاري لا يمكنه عقد جلسة الصلح إلا في حالت الاعتراضات التي يمكن تسويتها بعيدا عن الجهات القضائية.

المطلب الثاني: منازعات التحقيق العقاري المترتبة عن الاحتجاجات وعدم الصلح

لا بد من الكلام عن المنازعات التي تنتج على محضر عدم الصلح باعتبارها الخيار الأخير أمام المعترض للجوء إلى القضاء من أجل المطالبة بالحقوق التي يدعيها على العقار في طور التحقيق العقاري، سواء تعلق الاحتجاج بكامل العقار أو بجزء منه، وهنا لا بد من التفرقة بين الدعاوى التي يختص بها القضاء العادي والدعاوى التي يختص بها القضاء الإداري كما سنبينه في الشكل التالي:

الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

إذا لم تقضي جلسة الصلح إلى حل إيجابي بين الأطراف، أو في حالت غياب أحد الأطراف عن جلسة الصلح لمرتين متتاليتين، وبعد أن يحرر المحقق العقاري محضر بعدم الصلح يبلغ للمعنيين سواء كان التحقيق العقاري في إطار عملية فردية أو عملية جماعية، في هذه الحالة يمكن للطرف المحتج للجوء إلى القضاء الإداري من أجل إلغاء مضمون المحضر المؤقت، ويتم رفع الدعوى وفقا لأحكام المادة 17 من القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، والمواد 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أما بالنسبة لعريضة افتتاح الدعوى فإنها تخضع لعملية الشهر لدى المحافظة العقارية، باعتبارها منصبة على عقار أو حق عيني عقاري، وهذا وفقا لأحكام المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

في نفس الإطار يحق لمدير الحفظ العقاري الولائي في حالت ما اذا تأكد لاحقا بان طالب التحقيق قد استفاد منه بناء على تصريح غير صحيح أو وثائق مزورة، برفع دعوى أمام المحكمة الإدارية لإلغاء الترقيم المؤقت وفقا لنص المادة 18 من القانون رقم 07-02.

الفرع الثاني: المنازعات التي يخص بها القضاء العادي

بما أن التحقيق العقاري من طرق اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب وفقا لأحكام القانون المدني خاصة نص المادة 827⁹ منه، كون التقادم المكسب من أسباب كسب الملكية العقارية والحقوق العينية إذا استمرت حيازتها المدة التي نص عليها القانون،¹⁰ وفي هذا الخصوص إذا شاب حيازة طالب التحقيق عيب من العيوب كالغش والتدليس، يجوز للمعتز الذي له مصلحة أن يرفع دعوى قضائية أمام القضاء العادي وبالتحديد أمام القسم العقاري بالمحكمة وفقا لنص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹¹، والتي يثبت من خلالها أن طالب التحقيق العقاري يمارس الحيازة على ملك الغير مستندا في ذلك إلى كل وسائل الإثبات التي يدحض بها إدعاء طالب التحقيق العقاري، ويتم ذلك عن طريق دعاوى الحيازة خاصة دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض.¹²

بموجب نص المادة 18 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27، في حالت ما إذا اكتشف مدير الحفظ العقاري بناء على نتائج الاعتراضات من قبل الغير، أن طالب الترقيم قد قام بإدلاء تصريحات غير صحيحة ووثائق مزورة يقوم مسئول الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية، بإلغاء الترقيم العقاري للمعني، وتقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.

وفي هذه الحالة إذا أدلى طالب التحقيق العقاري بوثائق مزورة فيقع تحت طائلة المادة 220 وما بعدها من قانون العقوبات الجزائري¹³، حسب الوثائق محل التزوير إن كانت رسمية أو عرفية أو إدارية، وتنصيص المشرع على رفع الشكوى يكون من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي، لا يعني أن باقي الأطراف المتضررة من الجريمة ليس لها الحق في تقديم شكوى في نفس الموضوع.¹⁴

ويؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها طبقا لنص المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، وهو ما ينسجم مع محتوى المادة 40 من نفس القانون.¹⁵ ولا بد أن تراعى الأحكام الخاصة بشهر الدعوى العقارية بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا طبقا لنص المادة 17 و519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والمادة 85 من المرسوم رقم 76-63¹⁶ المتضمن تأسيس السجل العقاري، وذلك تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار.

الخاتمة:

من خلال ما تم التطرق إليه سابقا، يمكن القول بأن أهم الأحكام القانونية التي جاء بها القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27، بالإضافة إلى تسليم سندات الملكية نجد الحق في الاعتراض والاحتجاج على نتائج التحقيق العقاري، وعمليات المعاينة الميدانية التي قام بها المحقق العقاري في إطار تسوية الوضعية وتسليم سندات الملكية للملاك الذين تتوفر فيهم الشروط المحددة في نص المادة 02 من نفس القانون، مما يخول لمن له مصلحة أو حق في استقائه ضمن الآجال القانونية، قبل أن يتم الاعتداء على حقوق الغير.

هذا إلى جانب نظام الصلح والذي يتمثل في قيام المحقق العقاري المسئول عن إجراء المعاينة باستدعاء الأطراف من معترض ومعترض ضده لمحاولة التوفيق بينهم والوصول إلى حل دون اللجوء إلى الطريق القضائي، ولعدم التسرع أو فتح المجال أمام المحقق العقاري والتعسف في استعمال سلطة باللجوء إلى محضر عدم الصلح مباشرة عند غياب احد أطراف الجلسة، أصدرت المديرية العامة للأماكن الوطنية المذكرة رقم 7285 التي توجب على المحقق ضرورة وضع تاريخ ثاني لعقد جلسة صلح ثانية وحددت الآجال القانونية لذلك كما تطرقت لكافة الاحتمالات التي قد تنتج عن جلسة الصلح الثانية سواء تعلق الأمر بغياب المعترض نفسه أو طالب التحقيق العقاري، وإذا

لم يمكن التوصل إلى توافق بينهما، في هذه الحالة لا يبقى أمام المحتج إلا سلوك الطريق القضائي برفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة في الآجال القانونية المحددة بموجب أحكام القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

الهوامش:

- ¹ انظر المرسوم رقم 83-352 المتعلق بسن إجراء لإثبات التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بحق الملكية، المؤرخ في 24/05/1983، الجريدة الرسمية عدد 21، لسنة 1983.
- ² القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية عدد 15، لسنة 2007.
- ³ د/محمودي عبد العزيز: آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر، 2010، الطبعة الثانية، ص 273.
- ⁴ المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية عدد 26، لسنة 2008.
- ⁵ د/ عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، دار التراث العربي، بيروت، 1968، ص785.
- ⁶ د/محمودي عبد العزيز: المرجع السابق، ص276.
- ⁷ انظر التعليم رقم 03، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقاري وتسليم سندات الملكية، المؤرخة في 29 سبتمبر 2008.
- ⁸ المذكرة رقم 7285 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المؤرخة في 15/07/2014، المتعلقة بكيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح.
- ⁹ انظر الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 26/09/2007، الجريدة الرسمية عدد 31، لسنة 2007.
- ¹⁰ الحاج هني جوهر: الحيابة فقها وتطبيقا، دار الهدى، الجزائر، 2015، ص 92.
- ¹¹ انظر المادة 516 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 23/04/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، لسنة 2008.

- ¹² عمار بلغيث: الوجيز في قانون الإجراءات المدنية، دار العلوم، الجزائر، 2002، ص 76 و 77.
- ¹³ الأمر رقم 66-156، المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 11 يونيو 1966، المعدل بالقانون رقم 11-14، المؤرخ في 02 غشت 2011، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 10 غشت 2011 .
- ¹⁴ حمدي باشا: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2014، الطبعة الثانية، ص 181 و 182.
- ¹⁵ د/ببرارة عبد الرحمن: شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الرابعة، منشورات بغدادية، الجزائر، 2013، ص 378.
- ¹⁶ انظر المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 13/04/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30، لسنة 1976.

قائمة المراجع:

أولا: الكتب

- 1- د/ عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، دار التراث العربي، بيروت، 1968.
- 2- عمار بلغيث: الوجيز في قانون الإجراءات المدنية، دار العلوم، الجزائر، 2002.
- 3- د/محمودي عبد العزيز: آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات بغدادية، الجزائر، 2010.
- 4- د/ببرارة عبد الرحمن: شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الرابعة، منشورات بغدادية، الجزائر، 2013.
- 5- حمدي باشا: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2014.
- 6- الحاج هني جوهر: الحياة فقهها وتطبيقها، دار الهدى، الجزائر، 2015.

ثانيا: النصوص القانونية

1- الأوامر

1. الأمر رقم 66-156، المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 11 يونيو 1966، المعدل بالقانون رقم 11-14، المؤرخ في 02 غشت 2011، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 10 غشت 2011.
2. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 26/09/2007، الجريدة الرسمية عدد 31، لسنة 2007.

2- القوانين

1. القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية عدد 15، لسنة 2007.
2. القانون رقم 08-09 المؤرخ في 23/04/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، لسنة 2008.

3- المراسيم

1. المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 13/04/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30، لسنة 1976.
2. المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية عدد 26، لسنة 2008.

4- المذكرات والتعليمات

1. التعليمات رقم 03، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقاري وتسليم سندات الملكية، المؤرخة في 29 سبتمبر 2008.

2. المذكرة رقم 7285 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المؤرخة في 2014/07/15، المتعلقة بكيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح.