

التسوية الإدارية لإشكالات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري

Administrative Settlement of Real Estate Numbering Disputes In Algerian Legislation

صبرينة عجابي

المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف-ميلة، الجزائر

s.adjabi@centre-univ-mila.dz

النشر: 2023/12/31

القبول: 2023/05/26

الاستلام: 2023/03/05

ملخص

بالرغم من جملة القوانين المنظمة لعملية الحفظ العقاري في الجزائر، إلا أن الواقع العملي سجل مجموعة من الإشكالات المعقدة التي أضاعت الكثير من الحقوق، أهمها تلك المتعلقة بالترقيم العقاري. مما أدى لتزايد عدد المنازعات المطروحة أمام القضاء في هذا المجال، وعليه تأتي هذه الدراسة لتسليط الضوء على أهم إشكالات الترقيم العقاري، وكيفية تسويتها إداريا قبل وصولها للتسوية القضائية، من أجل تطهير الملكية العقارية، وتنظيم الوعاء العقاري، في التشريع الجزائري، ويعتبر الصلح الإداري الأولي الذي يقوم به المحافظ العقاري من أجل قطع الطريق أمام المنازعة العقارية من أجل الوصول لتسوية ودية ترضي جميع الأطراف.

الكلمات المفتاحية: التسوية الإدارية، العقارات غير المطالب بها، الترقيم المؤقت، الترقيم النهائي،

Abstract:

Despite the existence of a comprehensive legal framework aimed at regulating the real estate registration process in Algeria, practical implementation has revealed numerous complex issues, resulting in many individuals being denied their rightful property, particularly in relation to property numbering. Consequently, an increasing number of disputes have been brought before the judiciary in this area. The objective of this study is to identify the most significant problems related to property numbering and propose administrative solutions to address them before resorting to a judicial settlement. The ultimate goal is to ensure the purification of real estate ownership and the organization of the real estate sector in both Algerian legislations. It is worth noting that reconciliation constitutes the primary administrative procedure conducted by the real estate registrar to prevent real estate disputes and reach an amicable settlement that satisfies all parties involved.

Keywords: Administrative settlement, Unclaimed properties, Temporary numbering, Final numbering

1. مقدمة:

للخوض في هذه الإشكالية عاجنا الموضوع في محورين نتطرق في المحور الأول للإطار العام للتّقييم العقاري في الجزائر، وفي المحور الثّاني نتطرق لإجراءات التسوية الإدارية لإشكالات التّقييم العقاري.

2. الإطار العام للتّقييم العقاري

العقار هو أساس التّمنية الاقتصادية ووسيلة لتحقيق الثقة والاطمئنان في التعامل، ولا يمكن أن تؤول الملكية بصفة عامة، والملكية العقارية بصفة خاصة لأصحابها إلا بعد اعتماد جملة من الإجراءات القانونية التي تعطي لأصحاب الحق مركز قانوني على العقار، كما يسمح القانون لكل متضرر من هذه الإجراءات القانونية اللّجوء للقضاء لاسترجاع حقوقه.

وكما هو معلوم فإن التشريع والتنظيم المتعلق بالتّقييم العقاري يهدف لتطهير العقار وتحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، لكن على عكس ذلك فالملاحظ هو تزايد المنازعات المتعلقة في هذا المجال مما يطرح جملة من الأسئلة الملحة حول أسباب هذه الظاهرة.

وعليه وقبل الولوج لإجراءات التسوية الإدارية لمنازعات التّقييم العقاري في الجزائر، وأهم الضوابط التي تحكمها، لا بأس أن نرجع على أهم المفاهيم المتعلقة بموضوع حوصلة البحث، من خلال التعريف بمفهوم التّقييم العقاري، فالفهم الكامل للتّقييم العقاري لا يتم سوى من خلال تحديد مفهومه وتعريفه بدقة، ثم ضبط مختلف حالات التّقييم العقاري.

1.2. مفهوم التّقييم العقاري

تحتل المنازعات العقارية مكانة بارزة ضمن الملفات المعالجة على مستوى المحاكم العادية وكذا على مستوى المحاكم الإدارية، حيث يتم إيلاؤها عناية خاصة، ويرجع ذلك إلى طبيعة هذه المنازعات، التي تتسم بتعقيد إجراءاتها وتعدد مراحلها، ضف إلى ذلك القيمة الاقتصادية الكبيرة التي يحتلها العقار، في الاستثمار والتنمية الوطنية، وأهمها منازعات التّقييم العقاري التي تثار بشأن إعداد السّجل العقاري، لهذا حاول المشرع إيجاد حلول بديلة لتخفيف العبء على المحاكم من خلال التسوية الإدارية لإشكالات التّقييم العقاري. وعليه نحاول من خلال هذه الورقة البحثية الوقوف على إجراءات التسوية الإدارية لمنازعة التّقييم العقاري، قبل دخولها للتسوية القضائية، بالاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي لأهم النصوص القانونية المتعلقة بالتّقييم العقاري، وبالاستعانة بالمنهج المقارن للوقوف على نقاط القوة والضعف في التشريع الجزائري.

وتكمن أهمية الدراسة في البحث عن سبل إدارية بسيطة لتسوية المنازعة العقارية، التي تمتاز بالكثير من التعقيدات، التي تؤثر بشكل مباشر على العديد من المشاريع الاقتصادية، وهذا ما يؤثر سلبا على التنمية الاقتصادية.

وعليه يمكن طرح الإشكالية الثّالية: ما مدى فعالية التّسوية الإدارية في حل إشكالات التّقييم العقاري في التشريع الجزائري؟

وكما هو معلوم فإن الرسم العقاري الواحد لا يمكن أن يخص إلا عقارا واحدا سواء كان عبارة عن قطعة واحدة أو عدة قطع ما دامت تشكل في مجموعها وحدة عقارية بأن كانت متصلة ببعضها، وسواء كان يملكها شخص واحد أو عدة أشخاص.

2.2. حالات الترقيم العقاري

كما سبق وأن أشرنا فإن عملية الترقيم الأولى تبدأ من عملية المسح العام التي تقوم بها مصلحة مسح الأراضي، وإعطاء القطع الأرضية أرقام مختلفة، وبمجرد استلام الوثائق المسحية يبدأ المحافظ العقاري في إجراء الترقيمات العقارية، وهي تختلف حسب نوع السندات المقدمة، وحجيتها في إثبات الملكية العقارية وكذا حسب قواعد الحيابة القانونية التي تحول للمالك الظاهر الملكية حسب قواعد التقدّم المكسب، وقد أوكل المشرع الجزائري للمحافظ العقاري مهمة الترقيم العقاري وفقا لنص المادة 11 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

ويمكن تمييز نوعين من الترقيمات، هما الترقيم العقاري المؤقت، والترقيم العقاري النهائي، بالإضافة لحالة ثالثة تسمى العقارات الغير مطالب بها.

1.2.2 الترقيم العقاري المؤقت

نجدها عند المرحلة الأولى للمسح، وتكون في حالة عدم حيازة وثائق ملكية مشهورة تثبت الوضعية القانونية للعقار المحجوز، حيث يبدأ تقسيم قطعة الأرض الكبيرة التي تضم مجموعة كبيرة من العقارات إلى أقسام (section) وإعطاء رقم من 1 إلى 999،

تمر عملية الترقيم العقاري بعدة مراحل أولها يكون على مستوى مصلحة مسح الأراضي التي تمنح أرقاما لمختلف القطع الأرضية عند عملية المسح، ثم يأتي دور المحافظ العقاري على مستوى مصلحة الحفظ العقاري، وعليه يمكن تعريف الترقيم العقاري بأنه العملية التي يباشرها المحافظ العقاري بعد إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية، من أجل تأسيس السجل العقاري على أساس المعلومات المستخلصة من وثائق المسح الناتجة عن عملية تحقيق عقاري ميداني، وكشف كل الحقوق الواردة بها على العقارات تدون ببطاقة عقارية ممسوكة على مستوى المحافظة العقارية، كل الحقوق الواردة عليه، بالاستناد إلى سندات الملكية يبرزها أصحاب الحق بالعودة إلى تصريحات ذوي الشأن والمجاورين أو أي وسيلة أخرى كالوقائع المادية التي تثبت بالشهادة والقرائن وواقع الحال، وفي الأخير يعدّ لذلك سجل عيني يسمى الدفتر العقاري، وهو شبيه بسجل الحالة المدنية للعقار (جمال، 2006، صفحة 18)،

وعليه فإن الترقيم العقاري هو السند الذي يقيمه المحافظ العقاري للتعريف بالعقار فهو المرجع الوحيد لتحديد هوية العقار المرقم ماديا وقانونيا، فيكفي الرجوع إليه لمعرفة معالم العقار وأوصافه ومساحته وحدوده ومالكة والحقوق العينية المنشأة عليه.

و يترتب عن الترقيم العقاري للعقار تسجيله بالسجل العقاري الذي يعتبر بمثابة سجل عام للمحافظة العقارية تسجل فيه جميع العقارات التي تم ترقيمها.

باستثناء حق التصرف. بناء على حق التقادم المكسب.

وخلال عملية التقييم المؤقت لا يسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري للشخص المطالب بالعقار، لأنه سند ملكية لا يسلم إلا في حالة الاعتراف النهائي بالملكية للعقار (رحامية، صفحة 263).

والجدير بالملاحظة في هذا الشأن أنه يكون التقييم لمدة أربعة أشهر حتى يتمكن من له مصلحة ولم يحضر لعملية مسح الأراضي المطالبة بحقوقه في هذه الفترة.

ثانيا: حالة التقييم المؤقت لمدة سنتين:

ترقم العقارات ترقيما مؤقتا لمدة سنتين في الحالات التالية:

- إذا كان العقار ليس لمالكه الظاهر سند إثبات كافي.

- في حالة عدم كفاية عناصر التحقيق المفضية للحيازة.

- وفي حالة عدم تمكن حائز العقار اثبات مدة الحيازة التي تمكنه من اكتساب الملكية. (التعليمة رقم 16، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري، 1998)

وإذا وردت للمحافظ العقاري اعتراضات في هذه المدة، من طرف كل شخص له مصلحة في ذلك، يتم قيد هذا الاعتراض في سجل خاص يفتح لهذا الغرض على مستوى المحافظة العقارية، وتكون للمحافظ العقاري سلطة الرجوع للتسوية الإدارية، وهذا ما سنتطرق له لاحقا.

ونشير إلى أن وضع حدود الأقسام يخضع لمعطيات تقنية طبوغرافية، يتبعها القائم بعملية المسح، ثم تأتي مرحلة تجزئة القسم إلى مجموعات ملكية (ILOT) والتي ترقم من 1 إلى 9999، ثم مجموعات الملكية إلى قطع أرضية فردية (lot) تخص كل شخص معين يحوز عقار معين.

وعليه فالتقييم المؤقت هو إشارة بالتسجيل توضع على العقار بصفة مؤقتة عندما لا يحتكم حائز العقار إلى سندات ملكية تثبت بصفة رسمية ملكيته للعقار المحوز من طرفه، ولا يتمتع السند بأي قوة ثبوتية بمعنى أن التقييم المؤقت لا ينشئ الحق المرقم ترقيما مؤقتا، ولا يقرره ولا يغيره ولا يسقطه وإنما ينبأ بإمكانية وجوده مستقبلا.

والتقييم المؤقت تختلف مدته بين ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر وترقيم مؤقت لمدة سنتين.

أولا: حالة التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر

وهو التقييم الذي يكون بناء على سند عرفي يبرره، في هذه الحالة يرقم العقار ترقيما مؤقت لمدة أربعة أشهر، يجري سريانها من يوم التقييم، وعندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح إلى حيازتها لمدة خمسة عشرة سنة مستمرة أو لمدة عشر سنوات، حسب المواد 827 و828 من القانون المدني الجزائري، (75-58، 1975)

عند الإنهاء من عملية التقييم المؤقت تسلم للمعني شهادة التقييم المؤقت التي تعتبر سندا إداريا ورسميا صادرا من المحافظ العقاري. تمكنه من كل عناصر الملكية

وقد أكدت المادة 324 من القانون المدني على أن العقد الرسمي هو العقد الذي يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو أي شخص آخر مكلف بالخدمة العمومية، ما تلقاه من أصحاب المصلحة وفقا للنصوص القانونية وفي حدود اختصاصاته.

- بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها على سند عرفي ثابت التاريخ:

والمقصود بالسند العرفي هو الوثيقة التي تحرر من طرف الأطراف فيما بينهم دون أن يتدخل موظف أو ضابط عمومي، ومن بين شروط السند العرفي في هذه الحالة أن يكون ثابت التاريخ، وأن تكون المعاملة العقارية واقعة قبل سريان التوثيق.

وعليه إذا كان العقار بدون سند رسمي لكن صاحبه لديه ما يثبت حيازته لمدة 15 سنة، في هذه الحالة يرقم العقار ترقيما مؤقتا لمدة 4 أشهر ثم يرقم ترقيما نهائيا. وهذا حسب نص المادة 89 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018.

- بالنسبة للعقارات التي لم يعترض عليها في فترة الترقيم المؤقت:

الهدف من الترقيم المؤقت اعطاء فرصة للغير بالاعتراض على ترقيم العقار، ففي حالة انقضاء مدة الترقيم المؤقت بسلام دون اعتراض عليها، في هذه الحالة يجوز للمحافظ العقاري تحويل الترقيم المؤقت لترقيم نهائي. وفي حالة الاعتراض خارج الأجل القانونية يبقى على المعارضين حل واحد وهو اللجوء للجهات القضائية المختصة. وفقا لأحكام المادة 16 من

وفي جميع الحالات يصبح هذا الترقيم نهائيا عند انتهاء مدة سنتين، وهذا ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 123-93 المؤرخ في 19 مايو سنة 1993، يعدل ويتم المرسوم رقم: 63-76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976، الذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري الجزائري المعدل والمتمم، حيث جاء في نص المادة بأنه يصبح الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة كاملة.

2.2.2 الترقيم العقاري النهائي

بالرجوع لنص المادة 12 من المرسوم تنفيذي رقم: 123-93 (مرسوم تنفيذي رقم: 123-93 المؤرخ في 19 ماي سنة 1993، يعدل ويتم المرسوم رقم: 63-76 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق ل 25 مارس سنة 1976، الذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري)، يعتبر الترقيم نهائيا في الحالات التالية:

- بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها على سند رسمي:

بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات قانونية أو عقود أو كل وثيقة أخرى مقبولة طبقا للتشريع المعمول به ثابتة تؤكد ملكية العقار، يرقم العقار ترقيما نهائيا مباشرة وفقا لسندات الملكية. بمجرد استلامه وثائق المسح، ويؤرخ الترقيم من يوم الامضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي. وهذا حسب نص المادة 12 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

صعوبات تعترض عملية التحقيق العقاري الملازمة لأعمال المسح والمتمثلة أساسا في عدم معرفة مالك أو حائز العقار بداعي الغياب (أحمد و قلال، صفحة 227)، وللأسف تشكل هذه العقارات أكبر وعاء عقاري في المعاملات العقارية في الجزائر (باشا و زروقي، 2013، صفحة 322)

ويقصد بالأراضي مجهولة المالك بالقطع الأرضية التي لم يعرف مالكيها أثناء عملية المسح وأثبت التحقيق أن مالكيها غير معروف أي مجهول، وذلك بعد استنفاد كل طرق التحقيق سواء على مستوى المحافظة العقارية أو على المستوى الميداني (حمود، 2019، صفحة 9). كانت تسمى هذه العقارات قبل صدور قانون المالية لسنة 2018 بالحساب المجهول، لكن بعد صدور قانون المالية لسنة 2018 بموجب المادة 89 منه أصبحت تسمى "بالعقارات غير المطالب بها أثناء المسح"، وهذا النوع من العقارات يعيق تحقيق الهدف الأساسي من عملية المسح.

وعليه نص المشرع الجزائري بموجب هذه المادة على تسجيل كل عقارات تابع للخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكيه تحت تسمية "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، وليس باسم الدولة ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشرة سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح، بالمحافظة العقارية، هذا حسب نص المادة 23 مكرر من القانون 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018.

الأمر رقم 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

ويسلم عند التّقييم النهائي دفتر عقاري للمالك أو الملاك المعترف بهم وقد يكونون من الأشخاص الطبيعيين أو أشخاص معنوية عامة. وهذا ما جاء في منطوق قرار المحكمة العليا رقم 1206937، بتاريخ 2021/01/14 حيث ورد فيه مبدأ عام بأنه لا يقبل الدفع بالحيازة المؤدية للتقادم المكسب، في حالة استنفاد الإجراءات والأجال المقررة للاعتراض على التقييم المؤقت وتسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر بمثابة سند للملكية له قوة ثبوتية مطلقة للشهر العقاري.

وقد يجد المحافظ العقاري نفسه في حالة ترقيم نهائي للعقار في حالة الشيعاء، هنا يجب على المحافظ العقاري أن يعد دفترا واحدا للعقار يحتفظ به في المحافظة العقارية، أو يعين الملاك وكيل عنهم يمكنه سحبه من المحافظة العقارية.

ويجب على المحافظ العقاري أن ينقل في السجل العقاري قيود الامتيازات، أو الرهون، وحقوق التخصيص الغير مشطب عليها المتعلقة بالعقار والتي لم تنقضي مدتها. (التعليمة رقم 16، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، 1998).

3.2.2 ترقيم العقارات الغير مطالب بها

من أهم العوائق التي تعترض عملية ترقيم العقارات هو وجود عقارات مجهولة المالك، أو ما يصطلح عليه العقارات الغير مطالب بها، أو "بالحساب المجهول" أو "حساب الدولة المفترض"، وهو الأمر الذي يؤدي إلى عدة

3. التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم العقاري

يعتبر الدفتر العقاري وثيقة قانونية هامة يحاول كل مالك عقار الحصول عليها لضمان حقه في العقار الذي يحوزه، فالدفتر العقاري الذي يتسلمه من المحافظ العقاري، بمثابة بطاقة هوية للعقار يحدد فيه بالتفصيل مساحة العقار وما يجاوره من عقارات أخرى، ويتضمن الرسم الهندسي للعقار، كما أنه يختم بختم المحافظ العقاري، ولكثرة الإشكالات المتعلقة بمنازعات الترقيم العقاري وضع المشرع عدة حلول لتسوية النزاع، أهمها التسوية الإدارية التي تسبق التسوية القضائية.

1.3. التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم المؤقت والترقيم النهائي:

تعتبر التسوية الإدارية حلا عمليا يهدف لتسوية إشكالات الترقيم العقاري إداريا دون اللجوء إلى القضاء الذي يعتبر حلا أخيرا أمام أطراف النزاع.

وعليه نحاول من خلال هذه الجزئية التطرق لطريقة الصلح كوسيلة إدارية لتسوية إشكالات الترقيم المؤقت، التي لا يحوز أصحابها لسندات تثبت ملكيتهم للعقار أثناء عملية المسح، كما نتطرق أيضا لإجراءات التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم النهائي، الذي بالرغم من افرغه في قالب النهائي للترقيم العقاري إلا أنه كثيرا ما يثير العديد من المنازعات بالرغم من تخطي كل إجراءات الترقيم العقاري من طرف المحافظ العقاري.

1.1.3. التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم المؤقت.

في حالة ظهور اعتراض في الفترة القانونية للترقيم المؤقت أي ظهور اعتراض من طرف كل ذي مصلحة على الترقيم يدعي أنه المالك الفعلي للعقار أو اعتراض حول تقسيم العقار أو الحدود المشتركة للمالكين، يقوم المدعي (المعارض على الترقيم) بتسجيل ادعائه لدى المحافظ العقاري، هنا كرس المشرع الجزائري الصلح كألية إدارية لتسوية هذا النزاع من خلال تدخل المحافظ العقاري الذي يستدعي بدوره الخصوم بموجب رسالة موصى عليها في محاولة للصلح بين الطرفين حسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المتعلق بتأسيس السجل التجاري المعدل والمتمم السابق ذكره.

يهدف إجراء الصلح من طرف المحافظ أثناء المرحلة الإدارية إلى تجنب ما أمكن من تعقيدات الإجراءات القضائية، وإقتصار للوقت والجهد، على القاضي والمتقاضين معا، كما ينقص الكثير من العبء على المحكمة المختصة بالمنازعة.

ويعتبر الصلح أكثر نجاعة ومرونة من المنازعة القضائية، لأنه نابع من إرادة طرفي النزاع عكس الحكم القضائي، الذي يفرض عادة على أحد الأطراف ويكون في صالح طرف واحد. كما أنه طريق سريع وغير مكلف في النزاع.

والمحافظ أثناء جلسة الصلح يلتزم الحياد بالنسبة للنزاع، ولا يستطيع إرغام الأطراف على قرار أو حل معين، وعليه يجب أن يقتصر دوره على تقريب وجهات النظر بين الأطراف، وأن يزيد أطراف النزاع بكل الوثائق الضرورية، والنصوص القانونية اللازمة، كما يجب عليه

• **في حالة فشل محاولة الصلح:**
وبالرغم من كل محاولات المحافظ العقاري في الصلح بين أطراف النزاع، يمكن أن تكلل محاولة الصلح بالفشل، في هذه الحالة تصبح جلسة المصالحة عديمة الجدوى، هنا يحجر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح، ويبلغه للأطراف المعنية.

يجب أن ينوه محضر عدم المصالحة الأطراف إلى أن للمعتز الحق في اللجوء للقضاء، في حالة المطالبة بإلغاء الحقوق الناتجة عن التقييم العقاري خلال مهلة (06) أشهر من تاريخ تبليغه بالمحضر،

وفي حالة رفع دعوى قضائية، على الأطراف إبلاغ المحافظ العقاري بتسجيل الدعوى عن طريق إشهار العريضة الافتتاحية، ليبقى التقييم نتيجة ذلك محتفظاً بطابعه المؤقت إلى حين الفصل نهائياً في النزاع. وفي حالة انقضاء هذا الأجل دون تحريك أي دعوة قضائية تصبح معارضته عديمة الأثر ودون جدوى. في هذه الحالة يواصل المحافظ العقاري تقييم العقارات نهائياً في السجل العقاري.

يعتبر اسناد إجراء الصلح للمحافظ العقاري ذا أهمية كبيرة، لأنه الوحيد الذي تتبع إجراءات المسح منذ البداية، وهو الوحيد الذي يملك جميع المعطيات الدقيقة والمضبوطة سواء القانونية أو التقنية، كما أنه ملما بجميع التشريعات التي تحكم تنظيم الملكية العقارية، (رمول، صفحة 146) مما سيساعده على القيام بمهمته على احسن وجه،

تنبيه الأطراف بالآثار المترتبة عن الصلح، والقوة الإلزامية التي يتمتع بها محضر الصلح الذي تضي عليه جميع الأطراف (نريمان ونصر الدين، 2021، صفحة 545)، وفي الأخير يكون المحافظ العقاري أمام احتمالين هما:

• **في حالة نجاح جلسة الصلح:** في حالة إثمار جلسة الصلح وتحقيقها الهدف المرجو من المصالحة، يفرغ الاتفاق بين الطرفين في محضر المصالحة يحضره المحافظ العقاري يشرح فيه كل الإتفاقات التي توصل إليها الأطراف، وكخطوة أخيرة يمضي جميع أطراف النزاع على محضر الصلح، وفي حالة توصلت نتائج الصلح إلى تغيير في وثائق الصلح، يقوم المحافظ العقاري بتغيير أوتحين ووثائق المسح بعد محضر المصالحة، ويرسلها إلى مدير مسح الأراضي من أجل تنفيذ ما ورد فيها طبقاً للتعديلات الجديدة الواردة في محضر المصالحة، وهذا حسب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123.

ويتم شهر هذا المحضر في السجل العقاري، ويقوم بتسجيل كل تعديل أو تغيير ورد في محضر المصالحة على بطاقة العقار محل النزاع، ويبلغ إلى الأطراف، في هذه الحالة يجوز لهم فقط اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة (محمودي، صفحة 328).

ويتمتع هذا المحضر بقوة إلزامية، بمعنى أن اتفاقيات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص وتكون هذه البيانات محل شهر في السجل العقاري،

وبالتالي تحقيق الغاية المتوخاة من عملية الترقيم العقاري. (فيفري 1965) فان أحكام المحكمة العقارية لها قوة ثبوتية مطلقة ولا تقبل أي نوع من أنواع الطعن بالاعتراض ولا بالاستئناف ولا بأية وسيلة أخرى.

هذه القاعدة تحمل نوعا من الإيجابية على اعتبار الحصانة التي يكتسبها العقار لأن الترقيم العقاري المنجز من قبل المحافظ العقاري على الملكية العقارية يعتبر نهائيا ولا يقبل أي طعن، ومن بين أهم الانتقادات التي وجهت له أن الترقيم العقاري يطهر من جميع الحقوق السابقة عنه وغير المدلى بها أثناء سريان عملية الترقيم العقاري، وبالتالي ضياع الكثير من هذه الحقوق وعدم القدرة على المطالبة بها من جديد (صونية، 2021، صفحة 12).

في حين أن المشرع الجزائري قلل من القوة الثبوتية المطلقة للقيد النهائي، حيث فتح المجال للطعن فيه بالإلغاء مما يؤدي إلى زعزعة الملكية العقارية وإهدار لوقت وجهد المحافظة العقارية.

وبالرجوع لموقف الفقه الجزائري فقد انقسمت الآراء بين مؤيد ورافض لموقف المشرع حيث يرى البعض أن اللجوء إلى الطعن القضائي هو الطريق الوحيد لحماية الحقوق التي قد تمسها عملية المسح، فقد تكون غير دقيقة بالصورة التي تمنح الدفتر العقاري القوة الثبوتية المطلقة، بالإضافة إلى القاعدة الدستورية الصريحة بأن أي قرار إداري قابل للطعن بالإلغاء أمام المحاكم الإدارية.

وبالتالي تحقيق الغاية المتوخاة من عملية الترقيم العقاري.

والجدير بالملاحظة وبالرجوع لبعض التشريعات في القانون المقارن ومن بينها التشريع المغربي نجده ينص على تحويل الملف للمحكمة المختصة من طرف المحافظ العقاري نفسه، وهذا حسب الفصل 31 من القانون رقم 14.07 المتعلق بالتحفيظ العقاري، في حين نجد المشرع الجزائري جعل مدة محدد للأطراف لإحالة القضية أمام المحكمة المختصة.

2.1.3 التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم النهائي

منح المشرع الجزائري إمكانية الطعن في قرارات المحافظ العقاري القاضية بمنح المالك الظاهر ترقيم نهائي محل الشهر وذلك دون أجل محدد للطعن وترك المسألة تنقضي بمدة التقادم المسقط، وهي 15 سنة، وهذا حسب المادة 89 مكررا من القانون 17-11 المتضمن قانون المالية 2018، هذا على خلاف المشرع المغربي الذي جعل من الرّسم النهائي نقطة الانطلاق الوحيدة لكل الحقوق العينية والتّحملات العقارية المترتبة على العقار وقت تحفيظه وعليه ولا يقبل أي نوع من الطعون حسب الفصل 62 من قانون التحفيظ العقاري (القانون رقم 7.12).

وعلى خلاف المشرع التونسي أيضا الذي أوقف جميع طرق الطعن في قرارات المحكمة العقارية، حسب الفصل 332 من القانون عدد 5 لسنة 1965 المؤرخ في 12 فيفري 1965 المتعلق باصدار مجلة الحقوق العينية

ولتسوية هذه الوضعية أصدرت السلطات الوصية عدة تعليمات لتسوية هذا الإشكال فحسب المذكرة 4060 المؤرخة في 2018/04/05، المتعلقة بتسوية العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح، التي تشرح كيفية تطبيق نص المادة 89 من قانون المالية 11-17، يرقم العقار ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع المسح بالمحافظة العقارية. وفي حالة عدم المطالبة بالعقار طوال هذه الفترة، يرقم العقار غير المطالب به بصفة نهائية باسم الدولة. نذكر أيضا المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003، المتعلقة بتسوية حالات العقارات التي يوجد بشأنها سندات ملكية قانونية تم إشرافها بالمحافظة العقارية قبل إعداد مسح الأراضي العام، وقد سبقتها المذكرة رقم 004618 المؤرخ في 04 سبتمبر 2004 المتعلقة بتسوية وضعية الأراضي مجهولة المالك، الموضوع عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب مجهول.

و في حالة المطالبة به على أساس سند ملكية مشهر أو غير مشهر أو على أساس الحيازة المكسبة لحق التملك، طبقا للتشريع المعمول به في الأجال المحددة في هذه الحالة يتدخل المحافظ العقاري ويقوم بالتحقيق لدى المصالح المعنية بالترقيم، وبعدها يرقم العقار ترقيما مؤقتا باسم المالك الحقيقي من تاريخ إيداع الطلب. وللمحافظ العقاري سلطة تقديرية كبيرة من أجل القيام بالتحقيقات اللازمة كلما قدم على مستواه طلب تسوية وضعية هذه العقارات.

هذا الإجراء يعتبر حلا بديلا للمطالبين بالعقار المقيد ضد مجهول يتميز بنوع من

ومن جهة أخرى هناك من ينادي بضرورة إضفاء القوة الثبوتية المطلقة للدفتري العقاري، نظرا للجهد الكبير والتكاليف الباهضة التي تتكبدها الدولة في عملية المسح والترقيم، بالإضافة للأجال الممنوحة قبل عملية الترقيم النهائي، وعلى المتضرر المطالبة فقط بالتعويض (نوال، صفحة 134). وهذا على غرار العديد من الدول في القانون المقارن ومن بينها المشرع المغربي الذي تميز بخروجه عن القاعدة العامة بأن أي قرار إداري قابل للطعن أمام القضاء الإداري، بمنعه صراحة لكل أنواع الطعون في القرارات النهائية المتعلقة بالرسم العقاري، ويمكن المتضررين من التحفيظ النهائي للعقار بالمطالبة بالتعويض عن هذه الأضرار عن طريق الدعوى الشخصية فقط.

2.3 التسوية الإدارية لمنازعات العقارات الغير مطالب بها

تعرف المنازعة العقارية تزايدا كبيرا في حالات المنازعات المتعلقة بظاهرة العقارات الغير مطالب بها أو ما يصطلح عليها العقارات المسجلة في حساب مجهول، حيث تشكل هذه العقارات أهم العوائق التي تعترض عملية التسجيل في السجل العقاري، ويرجع السبب في ظهور هذه المنازعة لعدة أسباب فإما تكون نتيجة لتعسف فرق المسح وتقاوعسها في أداء واجبها، وبالتالي تفشل عملية التحقيق في الكشف عن صاحب العقار، أو عدم حضور المعنيين نظرا لعدم إشارتهم في الوقت المناسب، بوقت مرورهم للقيام بالتحقيق الميداني.

للمصلحة كآلية لفظ النزاعات، بالرغم من أنه اختياريا حيث يمكن للمحافظ العقاري المبادرة بإجراء الصلح أو يكون الصلح بمبادرة من الأطراف المتنازعة، وعلى هذا الأخير تحرير محضر بهذا الشأن، له قوة ثبوتية يمكن الطعن فيه بجميع طرق الطعن. وبالرغم من الاجتهاد الكبير الذي يبذله المحافظ العقاري في هذا الشأن إلا أن التسوية الإدارية لإشكالات الترقيم العقاري تعيقها مجموعة من المعوقات ندرجها في النتائج التالية:

النتائج:

- هناك الكثير من الثغرات قد تعيق نجاح عملية الترقيم، وبالتالي كثرة النزاعات والاعتراضات على هذه العملية.
- يعتبر الصلح خطوة مهمة في ترشيد وتسوية المنازعة العقارية بياشره المحافظ العقاري بين أطراف المنازعة، قبل لجوئهم للقضاء،
- كثرة المهام الموكلة للمحافظ العقاري قد تعيق دوره في إجراء الصلح الذي يحتاج للكثير من الصبر والحكمة القانونية.

التوصيات

- يجب تعزيز إجراء الصلح، وجعله خطوة أولى في كل المنازعات. لأنه ينبع عن إرادة الطرفين دون تعسف،
- يجب توسيع صلاحيات المحافظ العقاري في مجال الصلح ليتمكن من إنجاح هذه العملية الهامة التي تخفف على القاضي والمتقاضين الكثير من الأعباء في حالة اللجوء للقضاء. وتحفيزه ماديا على كل محاولة صلح ناجحة. كما يجب تعيين

المرونة، حيث كان لا بد على أصحاب العقارات من الحصول على حكم قضائي نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه وإيداعه بالمحافظة العقارية.

في حين نجد المشرع المغربي نص في الفصل 51-7 من قانون التحفيظ العقاري على أنه تحرر مطالب التحفيظ وتدرج تلقائيا في اسم الملك الخاص للدولة هذا بالنسبة للقطع التي لم يتم التعرف على مالكيها خلال أشغال البحث، أما القطع التي تغيب أو تقاعس مالكوها فإن مطالب ترقيمها تحرر وتدرج تلقائيا في اسمهم.

4. خاتمة:

من خلال معالجتنا لموضوع التسوية الإدارية لإشكالات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، تبين أن هذه التسوية مهمة جدا لأنها تخفف العبء على الجهاز القضائي، وتمكن أصحاب الحقوق من استرجاع حقوقهم،

وبالرغم من جملة الإصلاحات القانونية المتعلقة بالترقيم العقاري التي تهدف بالأساس لحماية الملكية العقارية، إلا أن الواقع العملي يشهد تزايد المنازعات العقارية، ويرجع السبب لعدم الوضوح في النصوص القانونية المنظمة للتشريع العقاري، وكذا تشتت هذه النصوص وعدم تناسقها، كما أن مسح الأراضي يتم بطريقة سطحية وفي بعض الأحيان تكون إجراءات الإعلام لا تتم بطريقة صحيحة مما يكون سببا في الترقيم الخاطئ مما يفتح الباب للعديد من المنازعات.

لهذا حاول المشرع سد الطريق أمام الكثير من المنازعات القضائية من خلال اللجوء

بتاريخ 30 ديسمبر 2013، ج، ر، م، م عدد
6224 الصّادرة في 23 جانفي 2014.

ثانيا: المؤلفات

1. بوشنافة جمال، شهر التّصرفات العقارية في التّشريع الجزائري، دار الخلدونية، الطبعة 1، الجزائر، 2006.
2. خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001.
3. عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2013.
4. محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.

ثالثا: الأطروحات والمذكرات

1. جديلي نوال، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التّشريع الجزائري والتّشريع المغربي، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1
2. رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو كلية الحقوق والعلوم الياضية، 2014.
3. محمد الحموي، زكريا الشاوي، منازعات التقييد الاحتياطي في التشريع العقاري المغربي، ماستر العقار والتعمير، وحدة المنازعات العقارية، كلية العلوم القانونية

خلية خاصة تساعد المحافظ العقاري في الصلح بين الأطراف المتنازعة.

- يجب تحيين مختلف القوانين المتعلقة بالمسح العقاري وتأسيس السجل العقاري، لتنسجم مع قوانين المالية.

5. التهميش والاقتباس

أولا: المصادر القانونية

1. دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، ج، ر، ج، ج عدد 76، الصّادرة بتاريخ 08 ديسمبر 1996، المعدّل والمتمّم.
2. مرسوم تنفيذي رقم: 93-123 المؤرخ في 27 ذي القعدة عام 1413 الموافق ل 19 مايو سنة 1993، يعدل و يتم المرسوم رقم: 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق ل 25 مارس سنة 1976، ج، ر، ج، ج ، الذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري
3. الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبلا 1975 المتضمن القانون المدني، ج، ر، ج، ج عدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمّم.
4. الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعدادا مسح الأراضي العام وتأسيس السّجل العقاري، ج، ر، ج، ج عدد 22، الصّادرة في 18 نوفمبر 1975.
5. الظهير الشريف الصّادر في 12 أوت 1913 المتعلق بالتّحفيظ العقاري كما وقع تغييره بالقانون رقم. 7.12، الصّادر بتنفيذه الظّهير الشّريف رقم 1.13.116

والاقتصادية والاجتماعية، جامعة مولاي
اسماعيل، المغرب، 2020/2019.

رابعاً: المقالات

1. خمار نريمان، عاشور نصر الدين،
إشكالات الترقيم العقاري وطرق تسويتها
إداريا في التشريع الجزائري، مجلة البحوث
في العقود وقانون الأعمال، المجلد 06،
العدد 04، 2021.
2. شامي أحمد، قلال بن عبد الله، منازعات
الترقيم العقاري في التشريع الجزائري،
مجلة البحوث في الحقوق والعلوم
السياسية، المجلد 04، العدد 02.
3. صونية بن طيبة، مقارنة بين القوة
الثبوتية والأثر التطهيري للرسم العقاري في
التشريع المغربي، مجلة البحوث في العقود
وقانون الأعمال، المجلد 06، العدد 04،
سنة 2021.
4. لطيفة بن حمود، منازعات الترقيم
المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية
تسويتها، وفقا للمادة 89 من قانون المالية
لسنة 2018، مجلة العلوم الإنسانية،
عدد 52 ديسمبر 2019، المجلد أ،