

نتائج تطبيق الآليات القانونية لتطهير حساب العقارات غير المطالب بها (ولاية الوادي انموذجا)



الدكتور / عثمان حويذق ، أستاذ محاضر قسم – ب-
جامعة الشهيد حمه لخضر -الوادي البلد الجزائر
مخبر التحولات القانونية الدولية وانعكاساتها على التشريع الجزائري
atmane-houideg@univ-eloued.dz

الدكتور / محمد لمين سلخ ، أستاذ محاضر قسم – أ-
جامعة الشهيد حمه لخضر -الوادي البلد الجزائر
مخبر التحولات القانونية الدولية وانعكاساتها على التشريع الجزائري
selkh-mohammedlamine@univ-eloued.dz

ملخص:

نتناول من خلال هذه المداخلة الآليات العملية التي وضعها المشرع الجزائري من أجل تطهير حساب العقارات غير المطالب بها، وكيفية تطبيقها في أرض الواقع مع اختيار ولاية الوادي كنموذج، عن طريق دراسة تلك الآليات ومدى نجاعتها في تحقيق الغايات المرجوة منها، وتقديم حلول تساهم في تدارك النقائص وتحقيق نتائج ملموسة تؤدي إلى حلول مرضية في هذا المجال.

الكلمات المفتاحية:

حساب العقارات غير المطالب بها، ترقيم عقاري، مسح الأراضي، ولاية الوادي، آليات قانونية.

مقدمة:

يعتبر مسح الأراضي العام وسيلة مهمة للتنظيم العقاري في أي دولة، يترتب عنه تحديد الأملاك العقارية وأصنافها ومن لهم حقوق عينية عليها، ويؤدي إلى استقرار المراكز القانونية الأمر الذي ينعكس على استقرار المعاملات العقارية وازدهار التنمية، إلا أن عمليات المسح في الجزائر شابها بعض النقص أدى إلى ظهور بعض الأملاك العقارية التي لم يتم التعرف على ملاكها أثناء أشغال المسح، الأمر الذي اضطر المشرع إلى التدخل بإنشاء حساب تسجيل فيها تلك العقارات ريثما يظهر ملاكها أطلق عليه في البداية حساب المجهول، ليتم تغيير هذا الاسم مؤخرا ويصبح حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح.

وقد وضع المشرع آليات قانونية لتطهير هذا الحساب، وذلك بتسجيل تلك الأملاك باسم ملاكها الحقيقيين إذا ما أثبتوا أن لهم حقوقا عينية على تلك العقارات، أو تسجيل باسم الدولة بعد فوات مدة معينة وعدم التعرف على ملاكها وذلك باعتبار أنها أملاك شاغرة.

هذه الآليات إلى إدارية أو قضائية، فبالنسبة للآليات الإدارية يتم بواسطتها تسجيل العقارات باسم المالك بعد اتباع مجموعة من الإجراءات الإدارية تختلف حسب طبيعة السند الذي يملكه طالب التسجيل، وفي حال فشل التسوية الإدارية يتم اللجوء إلى القضاء وهي الآلية الأخرى التي أقرها المشرع في سبيل تطهير العقارات من هذا الحساب.

من هذا المنطلق نطرح الإشكالية التالية: هل حققت الآليات القانونية المعتمدة من طرف المشرع الجزائري لتطهير حساب العقارات غير المطالب بها النتائج المرجوة منها؟.

حيث نتناول في هذه المداخلة التطبيق العملي لتلك الآليات على أرض الواقع متخذين من ولاية الوادي نموذجا للدراسة، وذلك بالاعتماد على مجموعة من الإحصائيات التي تساعدنا في تحديد مواطن الخلل في هاته الآليات لا سيما الإدارية منها، مع اقتراح بعض الحلول التي نراها تصب في سبيل تحقيق أهداف المشرع في هذا المجال، معتمدين على الخطة التالية:

المبحث الأول: مسح الأراضي العام كسبب رئيسي في ظهور العقارات غير المطالب بها.

المبحث الثاني: الآليات الإدارية والقضائية لتطهير حساب العقارات غير المطالب بها.

المبحث الأول:

مسح الأراضي العام كسبب رئيسي في ظهور العقارات غير المطالب بها

إن إعداد مسح الأراضي العام يتشكل من مرحلتين أساسيتين وهما عملية مسح الأراضي وهي مرحلة يغلب عليها العمل التقني، ثم مرحلة تأسيس السجل العقاري وهي مرحلة يغلب عليها العمل الإجرائي القانوني، حيث نحاول من خلال هذا المبحث تشخيص الأسباب التي أدت إلى ظاهرة العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، عن طريق شرح موجز لعملية المسح والاختلالات التي تؤدي إلى تسجيل العقار في حساب غير المطالب به.

المطلب الأول: إجراءات مسح الأراضي.

إن إجراءات مسح الأراضي عبارة عن أعمال مادية وأخرى قانونية، وهي تنقسم إلى مراحل متعددة نوجزها فيما يلي.

أولا: الأعمال التحضيرية.

إن عملية المسح العام للأراضي هي الآلية الوحيدة لتطبيق نظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري انطلاقا من الأمر 74/75⁽¹⁾ المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، تبتدأ هذه العملية بصدور قرار من الوالي المختص يحدد فيه تاريخ بداية هذه العملية التي يصدر باقتراح من مدير مسح الأراضي الولائي.

يتم نشر هذا القرار في نشرة القرارات الولائية وجريدة وطنية وكذلك عن طريق اللصق في مقر البلدية المعنية والدائرة والبلديات المجاورة، وكذا في الأماكن العامة والمساجد لكي تصل هذه المعلومة إلى أكبر قدر ممكن من المعنيين بهذه العملية، من أجل أن يتقربوا من لجنة العمل الميدانية لتقديم سندا لهم

ووثائقهم المثبتة للملكية أو الحيابة القانونية ومن ثمة تكون هذه العملية ذات فعالية لتفادي وجود العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها⁽²⁾.

ثانيا: الهيئة المكلفة بهذه العملية.

أسند المشرع الجزائري هذه المهمة عند صدور الأمر 74/75 لا سيما المادة 05 منه إلى الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، ثم بعد صدور المرسوم التنفيذي 234/89⁽³⁾ المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، أسندت هذه المهمة إلى هاته الهيئة الجديدة التي أنشئت بموجب هذا المرسوم والتي أسندت لها عدة مهام من بينها عملية المسح العام للأراضي.

وضعت هذه الوكالة تحت وصاية وزير الاقتصاد وأكد المرسوم المذكور أعلاه بأن مقرها في الجزائر ويمكن نقله إلى أي مكان آخر ولكن بموجب مرسوم تنفيذي⁽⁴⁾.

بعد إصدار قرار الوالي يتم تشكيل لجنة المسح البلدية التي تتولى تنفيذ عمليات التحديد، كما تفصل في الاعتراضات التي تقدم إليها بعد اختتام هذه العملية على مستوى البلدية،⁽⁵⁾ وتتكون اللجنة من الأعضاء الذين ذكرتهم المادة: 07 من المرسوم 62/76⁽⁶⁾، وهم ممثلين على العديد من الإدارات والقطاعات.

لقد تم انتقاد المشرع الجزائري في هذه النقطة بالذات، كونه لم يذكر ممثل عن الأملاك الوقفية الأمر الذي أدى إلى وجود العديد من الاعتداءات على الكثير من الأملاك الوقفية عبر كامل التراب الوطني.

ثالثا: عملية جمع الوثائق والتصوير الجوي.

يقوم بهذه العملية الأعوان المؤهلين التابعين لإدارة المسح الذين يقومون بجمع كل الوثائق الموجودة بالإدارات التي لها علاقة مباشرة أو غير مباشرة، مثل إدارة الضرائب، ثم يتم إعداد خرائط خاصة بالبلدية المعنية، بناء على الخرائط المنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط وكذلك صور جوية لقوئل قديمة وحديثة، تتم معالجتها لكي يتسنى لهم القيام بتعليم ورسم حدود الملكيات عليها وتكون هذه المخططات في أكثر من نسخة.

تجسد الصور الجوية على ورق رفيع وبسلم خاص بالمنطقة الريفية أو الحضرية حسب المنطقة ويتم الاستعانة بالصور الحديثة لقوئل.

يتم تحديد حدود البلدية حتى يتسنى لهم فيما بعد القيام بتقسيمها إلى أقسام مساحية ترقم من الرقم 01 إلى غاية نهاية الأقسام، بحيث يكون القسم الأول الذي يقع في الشمال الغربي ثم تتجه يمينا بشكل أفقي ثم يرجع بشكل حلزوني تعرجي وهكذا دواليك، يتم ترقيم جميع هذه الأقسام ويتم تحديد الأقسام السهلة والصعبة، لكي تنطلق العملية الميدانية في السهلة منها وتحديد الوسائل المادية والبشرية للقيام بمسح الأقسام الصعبة رجاء للوقت⁽⁷⁾.

رابعا: عملية التحقيق العقاري.

هي أهم عملية يتم فيها إعداد بطاقة التحقيق التي يعتمد عليها فيما بعد عند ترقيم العقارات وأسندت هذه المهمة إلى عونين محققين تابعين لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري للقيام بعملية تحقيق معمق في السندات والوثائق وهوية المالك أو الحائز، ويكون ذلك بالتنسيق مع باقي الأعضاء، ولقد



وضحت التعليمات رقم 16 طريقة عملهم وكيفية التحقيق من السندات المقدمة اليهم ان وجدت، كما عالجت نفس التعليمات حالات غياب السند في ظل وجود الحيازة المادية طبعا⁽⁸⁾.

خامسا: المرحلة الختامية.

يتم خلال هذه المرحلة إعداد مجموعة من الوثائق تسمى جملة وثائق المسح وكذا النظر في الاعتراضات.

1) جدول الأقسام: يضم سجل المسح المخططات وجدول الحساب والبطاقات العقارية، بحيث تودع نسخة منها على مستوى البلدية لتكون في متناول الجمهور بموجب محضر يشهر في البلدية المعنية والبلديات المجاورة والمحافضة العقارية ويفتح سجل خاص لتلقي الاعتراضات التي ترد خلال الآجال المحددة مسبقا⁽⁹⁾.

2) النظر في الاعتراضات:

تنظر لجنة المسح التي يرأسها قاضٍ في كل الاعتراضات التي تسجل في الآجال المحددة قانونا، بحيث يُعد جدول أعمال هذه اللجنة ويرسل لأعضائها مسبقا، ويحدد تاريخ يُستدعى فيه المعارض والمعارض ضده لمحاولة إجراء الصلح والتوصل إلى صيغة نهائية لوضع الحدود، إذا لم يتم التوصل إلى التوافق فإن اللجنة تصادق على الحدود كما هي وتوجه المعارض إلى القضاء⁽¹⁰⁾.

يُثار الإشكال بخصوص إذا كانت الاعتراضات لا تتعلق بالحدود فقط بل يتعدى ذلك إلى أصل الحق العيني العقاري وهذه التي تمثل اغلب الاعتراضات وبالنظر إلى النصوص القانونية نجد بأنها قيّدت عمل لجنة المسح للنظر في الاعتراضات المتعلقة بالحدود فقط والأصل عكس ذلك.

بالرجوع إلى نص المادة (09) من المرسوم 62/76 وبالتحديد الفقرة الثالثة منها نجدها تنص على ما يلي: «... البت بالاستناد على جميع الوثائق العقارية لاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عملية المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي...».

باستقراءنا لهذا النص نجد بأنه خول للجنة التأكد من عملية المسح والتسجيل والسندات المقدمة من الطرفين والبت فيها من خلال محاولة التوصل إلى حل ودي.

لكن المادة (14) من نفس المرسوم حددت مهلة 03 أشهر لرفع دعوى قضائية وحصر المشرع عمل اللجنة في مسألة الحدود فقط.

حيث أن اللجنة مشكلة من قاضي عقاري وممثل عن الخبراء العقاريين وكذلك ممثل عن إدارة الحفظ العقاري وأملاك الدولة، وهم أعضاء مؤهلين لمساعدة القاضي للوصول إلى حل وفقا للسندات والوثائق المقدمة من الطرفين لأن المعارض سوف يلجأ إلى القضاء العقاري ويطلب بتعيين خبير لإثارة المحكمة بالرأي السديد، وبالتالي كان الأولى اختصار الأمر وإسناد هذه المهمة مباشرة إلى لجنة المسح والفصل فيها بموجب حكم قابل للاستئناف كما فعل المشرع اللبناني، عندما أقر بضرورة تعيين القاضي التمهيدي بموجب مرسوم رئاسي يكلف بالفصل في هذه الاعتراضات بمساعدة الخبير العقاري الذي يطلق عليه عندهم (المساح)، وبالتالي حسنا فعل المشرع اللبناني بحيث أصبح دور هذه اللجنة إيجابي

في عملية الفصل في الحق العيني العقاري، كما له الحق في الاستعانة بخبراء وتفتيش والقيام بالمعاينة الميدانية لمحل النزاع للوصول إلى الحقيقة⁽¹¹⁾.

المطلب الثاني: تأسيس السجل العقاري.

تعتبر هذه هي المحطة الثانية لعملية إعداد مسح الأراضي العام، لأنه بعد النظر في الاعتراضات من طرف لجنة المسح يتم إيداع هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، ويتم هذا بعد المصادقة على قراراتها بموجب مقرر صادر عن الوالي المختص إقليميا، لتنتقل المرحلة التي تليها وهي تأسيس السجل العقاري من خلال إعداد البطاقات العقارية ومنح الترخيم العقاري وفقا لوثائق المسح المودعة.

يتم الإيداع بموجب محضر يتضمن الاستلام الذي يكون محل إشهار واسع في لوحات الإعلانات والبلدية المعنية والبلديات المجاورة ليكون هذا التاريخ هو المرجع لحساب آجال الترخيم المؤقت وهذا بأثر رجعي طبعاً.

يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات بعد إعداد البطاقات العقارية بالنسبة لمجموعات الملكية المتواجدة في الأقسام المساحية المودعة ويتم الاعتماد على وثائق المسح المودعة عند هذه العملية بحيث يكون ترقيم إما نهائي أو مؤقت حسب الحالة.

أولاً: الترخيم النهائي.

لقد أكدت المادة 11 من المرسوم 63/76⁽¹²⁾ على أن المحافظ العقاري هو من يقوم بتقييم العقارات المسووعة في السجل العقاري بأثر رجعي أي من تاريخ إيداع وثائق القسم المساحي لديه، كما تضمنت المادة 12 من نفس المرسوم أن العقارات التي يستفيد أصحابها من ترقيم نهائي مباشر هي تلك العقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود مشهرة مثبتة لحق الملكية طبقاً للقوانين السارية المفعول، حيث يتوج الترخيم النهائي بتسليم الدفتر العقاري باعتباره السند الوحيد المثبت للملكية العقارية بالمناطق المسووعة⁽¹³⁾.

لقد حدد القرار الصادر عن وزير المالية سنة 1976 شكل ونموذج الدفتر العقاري الذي يعده المحافظ بناء على طلب المالك متى أصبح الترخيم نهائياً ويتم تسليمه للمعني شخصياً إذا كان فرداً وبموجب وكالة خاصة إذا كان العقار ملكاً لأكثر من المالك.

يدون المحافظ العقاري كل المعلومات المتعلقة بالعقار بالبطاقة العقارية بحيث تكون هي المرآة العاكسة للوضعية الحقيقية للعقار⁽¹⁴⁾.

ثانياً: الترخيم المؤقت.

نصت المادتين (13) و(14) من المرسوم 63/76 على هذا النوع من الترخيم وهو الترخيم المؤقت لمدة 04 أشهر وترقيم المؤقت لمدة سنتين، ويصبح هذا الترخيم نهائياً بعد انتهاء الأجل مع عدم وجود أي اعتراض عليه أو دعوى قضائية بشأنه مرفوعة خلال هذه المدة.

كما استحدث المشرع من خلال قانون المالية لسنة 2018 نوعا جديدا من التقييم المؤقت وهو التقييم الذي يكون في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح العام للأراضي، الذي يكون لمدة 15 سنة ويسند بعد نهاية هذا المدة إلى أملاك الدولة إذ لم يكن هناك أي اعتراض عليه. سنحاول التفصيل في هذه النقطة بالذات من خلال دراسة الآليات القانونية التي وضعها المشرع عن طريق التسوية الإدارية أو القضائية لتطهير العقارات من هذا الحساب، حيث نسلط الضوء على ما هو واقع عمليا في ولاية الوادي من خلال سرد إحصائيات متعلقة بدراسة هذه الملفات ومدى استجابة الإدارة للتسوية الإدارية وكذلك الأمر بالنسبة للملفات القضائية ومدى استجابة القضاة لهؤلاء الحائزين. لقد خصص المشرع رقم الحساب (00004) للعقارات المسجلة في حساب المجهول سابقا، وحاليا العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، وهذا حتى يتسنى لأصحاب الحقوق طلب تسوية وضعية هذه العقارات وتطهيرها من هذا الحساب.

المبحث الثاني:

الآليات الإدارية والقضائية لتطهير حساب العقارات غير المطالب بها.

وضع المشرع الجزائري مجموعة من الآليات القانونية قصدر تطهير وضعية الأملاك المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها، على اعتبار أن هذا الحساب مؤقت ولا يمكن للعقار أن يسجل فيه لمدة تزيد عن 15 سنة وهي مدة التقادم المكسب المقررة في القانون المدني، وهي المدة الكافية لظهور المالك الحقيقي له وإلا يعتبر بدون مالك ويؤول للدولة، ومن أجل ذلك تم استحداث آليات إدارية للتسوية وإذا لم تنجح تلك الآليات يتم اللجوء إلى القضاء كملاذ أخير.

المطلب الأول: التسوية الإدارية.

لقد أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية العديد من المذكرات والتعليمات في هذا الشأن من أجل وضع إطار قانوني لتسوية وضعية هذه العقارات وتطهيرها من هذا الحساب، وسنحاول أن نقسمها إلى قسمين قبل صدور قانون المالية لسنة 2018 وبعد صدور هذا القانون.

أولا: قبل صدور قانون المالية لسنة 2018.

لقد نظمت التعليمات رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24⁽¹⁵⁾ المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري وكيفية مسك جدول الحساب⁽¹⁶⁾، اجراءات التسوية واقرت بأنه بالفعل تم تسجيل العديد من العقارات الممسوحة في هذا الحساب نتيجة غياب المعنيين أو عدم علمهم بعملية المسح، لذلك حاولت المديرية العامة للأملاك الوطنية من خلال هذه التعليمات التأكيد على أن هذه العقارات تسند مباشرة إلى أملاك الدولة بعد مرور سنتين من تاريخ ايداع وثائق القسم المساحي لدى المحافظة العقارية في حالة غياب الاعتراض أو طلب التسوية.

إن هذا الإجراء فعلا قام بتسوية وضعية هذه العقارات وتطهيرها من هذا الحساب وفي المقابل أصبحت مطالبة ذوي الحقوق عسيرة لأنهم يحاولون تسوية وضعية عقارات مسجلة لفائدة أملاك الدولة كتقييم نهائي، عوض المطالبة بالتسوية لأن تسجيل هذه العقارات في هذا الحساب يعتبر قرينة قاطعة

مفادها أن هذه العقارات تابعة للخواص فلو كان عكس ذلك لطالب ممثل أملاك الدولة المكلف باعتباره عضواً في لجنة المسح الميدانية بإسناده إلى أملاك الدولة.

وبالتالي هذه المذكرة عقدت الأمر عوض إيجاد حلول للتسوية.

سنحاول ذكر أهم المذكرات المتعلقة بالتسوية الإدارية التي صدرت في هذا الإطار وهي:

المذكرة رقم (4618)⁽¹⁷⁾:

أكدت المديرية العامة للأملاك الوطنية بالوضعية الكارثية لعدد العقارات المسجلة في حساب المجهول وأرجعت ذلك إما لغياب صاحب الحق العيني العقاري أثناء التحقيق الميداني أو لعدم تحلي فرقة المسح بالجدية اللازمة في مهامها.

كما فرقت هذه المذكرة بين ثلاث حالات وهي: إذا كان صاحب الطلب يحوز سنداً معترف به أو في حالة وجود سند غير كاف لإثبات الملكية في حين أنها عالجت الحالة الأخيرة المتمثلة في غياب السند كلياً وقد سطرت هذه التعليمات آجال محددة لرد الإدارات المتدخلة في هذه العملية.

كما بينت الترقيم الذي يحصل عليه صاحب الطلب في كل حالة، غير أنه عملياً نلاحظ بأن رد هذه الإدارات يكون سلبياً أو عدم الرد أصلاً مما أدى إلى تراكم هذه الملفات لدى إدارة الحفظ العقاري أو رفضها بناء على رد إدارة أملاك الدولة الذي لا يكون مؤسس على أي سند في غالب الأحيان.

كما تدخل المشرع من خلال القانون رقم: 10/14⁽¹⁸⁾ المتضمن قانون المالية لسنة 2015، والذي حاول وضع حد لهذا وذلك بإسناده لهذه العقارات مباشرة كترقيم نهائي لفائدة أملاك الدولة، وأعطى حق التسوية الإدارية لمن يحوز على سند مشعر في غضون 15 سنة التي تلي فترة الإيداع وحدد لجنة خاصة لدراسة هذه الملفات من ضمنها ممثل عن الأملاك الوقفية.

إن المشرع من خلال نص المادة (67) من القانون المذكور أعلاه أعطى للمحافظ العقاري حق إعادة النظر في الترقيم النهائي دون الرجوع للقضاء، وهذا الأمر يتناقض تماماً مع نص المادة (16) من المرسوم 63/76 التي تؤكد بأن الاختصاص ينعقد للقضاء الإداري باعتباره الجهة القضائية المختصة والوحيدة بإعادة النظر في الترقيم النهائي.

إضافة إلى ذلك فإن نص المادة (12) من المرسوم 63/76 أكدت على الحالات المذكورة في هذه المادة التي يستفيد أصحابها من الترقيم النهائي مباشرة على سبيل الحصر في حين أن قانون المالية لسنة 2015 أسند هذه العقارات مباشرة للأملاك الدولة دون أن تكون هذه الأخيرة تحوز على أي سند مثبت، بل الأكثر من ذلك لم يطالب ممثلها بإسناد هذا العقار إليها أثناء العمليات الميدانية للمسح العام للأراضي، في حين أن النص القانوني أسند هذه العقارات إليها مباشرة وكترقيم نهائي.

ثانياً: بعد صدور قانون المالية 2018.

نظراً للعديد من الانتقادات التي وجهت للمشرع بخصوص ما جاء به قانون المالية لسنة 2015، حاول المشرع مرة أخرى التدخل لإيجاد حل لهذا الإشكال من خلال تعديل نص المادة 23 مكرر من الأمر 74/75، وذلك بموجب نص المادة: (89) من القانون: 11/17⁽¹⁹⁾ المتضمن قانون المالية لسنة 2018.



إن هذا التعديل أطلق تسمية جديدة على مثل هذا النوع من العقارات التي تكون مجهولة الحائز أو المالك وهي: حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي العام.

لقد ضبظت هذه المادة إجراءات محدد للتسوية الودية لأنها أكدت على أن مثل هذه العقارات تبقى في هذا الحساب كترقيم مؤقت لمدة 15 سنة.

ولتنفيذ وتطبيق ما جاء في قانون المالية الجديد أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية التعليم رقم: 4060 المؤرخة في: 2018/04/05، التي صدرت عن المديرية العامة للأموال الوطنية لبيان كيفية تطبيق نص المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018، كما تطرقت هذه المذكرة إلى العقارات التي سجلت بشكل مباشر كترقيم نهائي لفائدة أملاك الدولة، وأكدت على ضرورة إعادة إدراجها في هذا الحساب الجديد حتى تشملها عملية التسوية الإدارية.

حيث أن هذه التعليم وضعت إطاراً للتسوية الإدارية لهذه العقارات لتفادي الدعاوى القضائية التي أثقلت كاهل الجهات القضائية.

باستقراء هذه المذكرة نجد أنها فتحت المجال للتسوية خلال 15 سنة التي يكون فيها الترتيم مؤقتاً بالنسبة لمن يحوزون سندات مشهرة، غير أن الذين يحوزون على سندات عرفية فالأجال بقيت مقيدة بسنتين فقط من تاريخ الإيداع.

حيث أن هذا الاجراء يترك العقارات في هذا الحساب بعد فوات أجل السنتين مدة 13 سنة قبل تحويلها للأملاك الدولة، وفي هذه الحالة يضطر أصحاب الحقوق الذين لا يحوزون على سندات مشهرة للجوء إلى القضاء وبالتالي لم تُفعّل التسوية الإدارية في هذا الإطار.

لقد فصلت هذه المذكرات في السندات المعترف بها والتي تعتبرها مكرسة لحق عيني عقاري وهي العقود المحررة من طرف الموثقين أو السلطة الإدارية المخولة وكذلك الأمر بالنسبة لأحكام والقرارات القضائية.

أما فيما يتعلق بالسندات المعدة في الشكل الرسمي وغير المشهورة أو السندات العرفية التي لها كامل الحجية والمعترف بها، مثل هذه العقود المحررة أمام المحكمة الشرعية التي اعتبرتها المحكمة العليا في العديد من قراراتها المتواترة بأنها سندات رسمية منتجة لكافة آثارها القانونية، أو المحررات الصادرة قبل قانون الشهر الإلزامي⁽²⁰⁾ لأن الشهر كان جوازيًا قبل صدور الأمر 74/75، وكذلك العقود المحررة من طرف الموثقين ولم يقوموا بإشهارها فقد أجازت هذه المذكرة الأخذ بها شريطة توافيقها مع البطاقة العقارية المسوكة على مستوى المحافظة العقارية، إضافة إلى الأحكام والقرارات التي يتم إيداعها.

يتم إيداع العقود المحررة أمام المحكمة الشرعية من خلال الاستعانة بخبير عقاري يقوم بإسقاط ما جاء بهذا السند في مخطط يتم المصادقة عليه من طرف مديرية المسح الأراضي في المناطق غير المسوكة طبعا، ثم يتم إيداعه في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

تتم عملية التسوية من خلال التكفل بالطلبات المودعة على مستوى مديرية الحفظ العقاري بالاتصال بمدير أملاك الدولة وإدارة المسح.

إن هذه المذكرة خالفت النص القانوني، المادة (89) من قانون المالية لأن هذه الأخيرة أكدت على أن المحافظ العقاري هو من يسهر على القيام بالتحريات والتحقيق بالرغم من أن المذكرة أصابت فيما ذهبت إليه، ولكن احتراماً لمبدأ تدرج القوانين وقاعدة توازي الأشكال يجب تعديل النص القانوني بما يتلاءم مع مسألة التسوية الإدارية عوض أن تصدر تعليمة مخالفة تماماً لما جاء به النص القانوني الساري المفعول. لقد حددت هذه المذكرة الآجال الخاصة برد الإدارات العمومية غير أنه ومن الناحية العملية نلاحظ عدم احترام هذه الآجال.

ولتسليط الضوء أكثر على مدى فعالية تطبيق هذه التعليمات والنصوص القانونية المستحدثة في هذا الإطار قمنا بدراسة حالة وضعية هذه العقارات على مستوى ولاية الوادي وتفصيل ذلك من خلال ما يتقدم.

ثالثاً: التسوية الإدارية للأموال المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها في ولاية الوادي. لقد حاول المشرع الجزائري إيجاد حل وتسوية إدارية يمكن من خلالها تدارك الأخطاء أو التقصير المتعلق بهذه العقارات التي كانت مدرجة في حساب المجهول الذي حول فيما بعد إلى هذا الحساب الجديد.

تعد التعليمات رقم (4618) المؤرخة في: 2018/05/04 أهم هذه التعليمات التي أكدت حقيقة على ضرورة القيام بالتسوية الإدارية لمثل هذه العقارات، ولكن نظراً لتذبذب النصوص التشريعية في هذا الإطار أدى هذا الأمر إلى الحيلولة دون القيام بالتسوية الإدارية هذا من جهة، وكذلك لعدم ملائمة هذه التعليمات وغيرها للواقع الحقيقي الذي يختلف من ولاية إلى أخرى حسب طبيعة وخصوصية كل ولاية. لقد قمنا بإجراء مقابلة مع رئيس مصلحة المنازعات لدى مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي الذي قام بتزويدنا بكل الإحصائيات والأعداد الخاصة بهذه الملفات المودعة منذ سنة 2004 وهي كالاتي:

جدول يبين عدد الملفات المودعة الخاصة بالتسوية الإدارية للأموال المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها لولاية الوادي

السنة	العدد	السنة	العدد	السنة	العدد
2004	437	2010	459	2016	1129
2005	616	2011	586	2017	1055
2006	334	2012	585	2018	1321
2007	246	2013	576	2019	1296
2008	377	2014	838	2020	612
2009	725	2015	1592		

كما أن عدد الملفات المودعة خلال السنة الحالية إلى غاية يوم 2021/04/08 هو: 288 ملف. بقراءة سريعة لعدد الملفات منذ سنة 2004 نلاحظ بأن عدد الملفات المودعة من أجل التسوية الإدارية منذ سنة 2004 إلى غاية الثلاثي الأول من سنة 2021 هو: 13072 ملف، وهو عدد لا بأس به

عندما يتعلق الأمر بولاية واحدة مثل ولاية الوادي التي لا يتجاوز عدد سكانها مليون نسمة، وهو عدد يوحى بأن هناك اشكال كبير يتعلق بهذا الحساب مما يؤثر سلبا على استقرار المعاملات العقارية في هاته الولاية، حيث ينبغي على المشرع التدخل بجدية أكبر من أجل إيجاد حل سريع وجذري وتصفيية لهذا الحساب في أقرب الآجال.

نلاحظ أيضا أن هناك تفاوت في عدد الملفات المودعة من سنة إلى أخرى منذ 2004 إلى غاية 2019، غير أنه وبعد صدور قانون المالية لسنة 2015 الذي أكد في المادة (67) منه على ضم هذه العقارات مباشرة إلى الدولة كترقيم نهائي مباشرة، سارع ذوي الحقوق إلى تقديم طلبات أين وصل عدد الملفات المودعة إلى الذروة في هذه السنة (2015)، بحيث وصل عدد الملفات إلى: 1592، وهو ما يعادل الملفات المودعة خلال أربعة سنوات من السنوات السابقة، وبقي العدد تقريبا في نفس الرقم ما عدى سنة 2020، حيث انخفض العدد بسبب الوباء الصحي (كوفيد 19) والحجر الصحي الذي تعيشه البلاد ولقد رجع إلى المعدل العادي خلال الثلاثي الأول من السنة الحالية 2021.

نلاحظ أيضا أنه وبالرغم من صدور التعليم رقم: (4060) المؤرخة في: 2018/04/05، المتضمنة كيفية تطبيق نص المادة: (89) من قانون المالية لسنة 2018، إلا أن عدد الملفات المودعة المتعلقة بالتسوية الودية لم يتزايد بل بقي بنفس العدد مما يفسر أن عملية التسوية الإدارية عمليا لم تنجح. وفي نفس السياق ومن أجل تسليط الضوء على مدى دراسة الملفات وقبول التسوية الإدارية من عدمه، من خلال نفس المقابلة أفادنا رئيس المصلحة بمآل الملفات المدروسة منذ سنة 2004 إلى غاية يومنا هذا، أين كانت النتيجة كالآتي:

جدول يوضح مآل الملفات المودعة من أجل التسوية الإدارية في ولاية الوادي منذ 2004 إلى غاية يومنا هذا

النسبة %	العدد	الحالة
100%	13072	العدد الإجمالي للملفات المودعة من أجل التسوية الإدارية منذ سنة 2004 إلى غاية يومنا هذا في ولاية الوادي
81.28%	10625	الملفات المدروسة والتي تم الرد على أصحابها
18.72%	2447	عدد الملفات التي لازالت قيد الدراسة
8.80%	1151	الملفات التي تم تسويتها إداريًا
72.48%	9474	عدد الملفات المرفوضة والتي لم يتم تسويتها إداريًا

باستقراء هذه الاحصائيات والنسب المئوية نلاحظ حقيقة فشل عملية التسوية الإدارية، من خلال أن ملفات المسواة تمثل عدد ضئيل جدًا بالمقارنة بالملفات المودعة طيلة هذه المدة بنسبة 8.80 % من إجمالي الملفات المودعة، والتي تعادل عدد الملفات المودعة للتسوية في سنة واحدة من السنوات الأخيرة، وهي نسبة ضئيلة جدًا تؤكد مرة أخرى عدم نجاعة هذه الآليات التي وضعتها المديرية العامة للأموال الوطنية.

أغلب الملفات تم رفض تسويتها بعدد إجمالي يقدر بـ 9474 ملف، أي حوالي 73% من الملفات التي تم ايداعها، حيث اضطر أصحابها للجوء إلى القضاء المختص للمطالبة بالتسوية، ومن ثم لم تفعل التسوية الإدارية على الإطلاق ولم نقم بتخفيض عدد الدعاوى القضائية التي يطالب أصحابها بتسوية وضعية عقاراتهم من خلال تطهيرها من هذا الحساب .

حيث أنه وفي هذا الإطار قمنا بزيارة المحكمة الإدارية بالوادي، وقد صرح لنا أمين الضبط الرئيسي أن عدد الملفات المتعلقة بتسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها في تزايد مستمر كل سنة، مما يؤكد مرة أخرى فشل عملية التسوية الإدارية لمثل هذه العقارات.

المطلب الثاني: التسوية القضائية.

عند فشل التسوية الادارية يكون أصحاب الحقوق العينية مجبرين الى اللجوء للقضاء المختص للمطالبة بمراجعة الترقيم العقاري المؤقت أو النهائي ويكون الاختصاص يتراوح بين القضاء العادي أو الاداري حسب طرفي النزاع.

فإذا كان الترقيم مؤقتا وكان النزاع بين طرفي قانون خاص فالاختصاص يؤول الى القضاء العادي⁽²¹⁾، أما اذا كان أحد الأطراف من أشخاص القانون عام فإن الاختصاص ينعقد إلى القضاء الاداري تغليباً للمعيار العضوي الذي اخذ به المشرع الجزائري انطلاقاً من أحكام المادة: (800) وما بعدها من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

أما اذا كان الترقيم نهائياً فإن الاختصاص ينعقد للقضاء الاداري حسب اجتهادات مجلس الدولة وتفسير القضاة لنص المادة: (16) من المرسوم: 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

ترفع الدعوى من طرف كل شخص تتوفر لديه الصفة والمصلحة طبقاً للشروط العامة والخاصة للدعوى بالإضافة الى شرط الشهر المنصوص عليه بالمادة: (17) و(517) من قانون الاجراءات المدنية والادارية، يطالب من خلالها القضاء بإعادة النظر في الترقيم العقاري إما بإسناد كامل مجموعة الملكية محل النزاع أو اسناد جزء منها الذي يمثل حيازته المشروعة حسب الحالة.

يقوم القضاة عادة بتعيين خبير للتأكد من الحيابة قبل الفصل في الموضوع لإنارة المحكمة بالرأي السديد بعد قيامهم بإسقاط الوثائق والسندات التي يحتج بها المدعي على العقار محل النزاع، بالإضافة إلى التأكد من المظاهر المادية للحيابة التي لا تقبل اثبات العكس، حتى يتسنى للقضاة بسط رقابتهم على هذا الترقيم العقاري.

بعد عملية الترجيع يمكن للقاضي المصادقة على تقرير الخبرة كلياً أو جزئياً، لأنه غير ملزم بما جاء فيها بل هي على سبيل الاستئناس، وبعد ذلك يمكنه القضاء إما برفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس أو القضاء بإلغاء جزئي أو كلي للترقيم العقاري وإعادة تسجيل الجزء الذي يحوزه المرجع باسمه ولفائده. بعد استخراج الصيغة التنفيذية للحكم الاداري القاضي بإلغاء الترقيم، يتم تنفيذه عن طريق ايداعه بمعرفة موثق أو محضر قضائي لدى المحافظة العقارية المختصة اقليمياً، ليقوم المحافظ العقاري بتغيير المالك في البطاقة العقارية وفقاً لما نص عليه الحكم القضائي محل ايداع.

إذا كان الحكم القضائي قد أسند جزء فقط من مجموعة الملكية محل النزاع فان عملية الإيداع لدى المحافظة العقارية تسبقها عملية تقسيم مجموعة الملكية عن طريق إعداد وثيقة القياس التي يقوم بها خبير عقاري معتمد بعد التأشير عليها من طرف مديرية مسح الأراضي، بحيث يعطى رقم جديد للعقار محل النزاع وكذلك رقم جديد للمساحة المتبقية من مجموعة الملكية محل النزاع الأصلي.



الخاتمة:

في الأخير يمكننا القول بأن العقارات المسوَّحة والمسجلة في حساب المجهول أو العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال المسح تعود في وجودها إلى أسباب عديدة وعوامل كثيرة، منها ما هو متعلق بالإدارة كنقص الوسائل المادية والبشرية المسخرة ونقص الإعلام والتوعية والتحسيس بعمل لجنة المسح العام، وكذا عدم الالتزام بترك رسائل متعلقة بالإشعار بالمرور تطالب من خلالها اللجنة من حائز العقار الاتصال بها في أقرب وقت ممكن لتسجيل عقاره، لذلك يجب أن يتم الإعلان على هذه العملية على أوسع نطاق كالمساجد والإذاعات المحلية وكذا المصققات في الأماكن العمومية، كما ينبغي على المشرع أن يصدر نصوص خاصة بهذا الشأن تخول للمحافظ العقاري رفض الإيداع في حال كانت نسبة العقارات المسجلة في هذا الحساب معتبرة في القسم أو الأقسام المراد إيداعها.

نتيجة لكثرة هذه العقارات وللعدد الهائل من طلبات التسوية المقدمة أمام إدارات الحفظ العقاري على المستوى الوطني، اضطر هذا الأمر المديرية العامة للأموال الوطنية لإصدار العديد من التعليمات والمذكرات من أجل تسوية وضعية هذه العقارات إداريا، ولكن عمليا بقي الأخذ بمحتوى هذه التعليمات نسبيا لا سيما في حالة انتهاء الآجال.

الأمر الذي يحتم على صاحب الحق العيني العقاري على طلب التسوية القضائية بعد استنفاد الطرق الإدارية أو ما يطلق عليها بالتسوية الإدارية، وهذا بعد مرور فترة السنتين من إيداع وثائق القسم المساحي الذي يقع به العقار محل طلب التسوية، وقد وجدنا بأن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري بدون منازع باعتبار أن هذا الترقيم نهائي لا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء، وهذا ما أكدت عليه المادة (16) من المرسوم (63/76) وحسب نص المادة (800) و(801) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

في الأخير يمكننا أن نؤكد بأن هذه التعليمات والمذكرات تظل غير كافية للتكفل الإداري بتسوية وضعية هذه العقارات وتطهيرها من هذا الحساب مما يستدعي تدخل الإدارة من جديد لاستحداث إجراءات أكثر فعالية حتى لا يثقل كاهل القضاء بمنازعات هو في غنى عنها.

الهوامش:

(1) الأمر رقم: 74/75، المؤرخ في: 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 52، لسنة 1975.

(2) راحمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو الجزائر، 2011، ص 223.

- (3) المرسوم التنفيذي رقم: 234/89، المؤرخ في 19/12/1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية عدد: 54، لسنة 1989.
- (4) يراجع في ذلك المادتين 2 و3 من المرسوم 234/89، السالف الذكر.
- (5) ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداد، دون سنة نشر، الجزائر، ص 73.
- (6) المرسوم رقم: 62/76، المؤرخ في: 25/03/1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية عدد: 30، لسنة 1976.
- (7) التعليم رقم 16، المؤرخة في 24/05/1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم.
- (8) التعليم رقم 16، السالفة الذكر.
- (9) يراجع في ذلك نص المادة: 11 من المرسوم 62/76، المذكور آنفا.
- (10) يراجع في ذلك نص المادتين 12، 14 من نفس المرسوم.
- (11) حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، لبنان، 2005، ص 49.
- (12) المرسوم رقم: 63/76، المؤرخ في: 25/03/1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية عدد: 30، لسنة 1976.
- (13) يراجع في ذلك نص المادة 19 من الأمر 74/75، المذكور سالفاً.
- (14) بريك الطاهر، دور الشهر العيني في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة المعارف، جامعة البويرة الجزائرية، العدد 15، ديسمبر 2013، ص 226.
- (15) التعليم رقم 16 السالفة الذكر.
- (16) لقد حددت التعليم رقم 16، بان الحساب رقم (00001) لأمالك الدولة ثم الرقم (00002) لأمالك الولاية أما الرقم (00003) لأمالك البلدية وخصص الرقم (00004) لحساب المجهول في حين الرقم (00005) للأمالك الوقفية ثم تلمها الحسابات الأخرى الخاصة بالأشخاص المعنوية أو الطبيعية.
- (17) المذكرة رقم: (4618) المؤرخة في: 04/09/2004، الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية، المنشورة بمجموعة النصوص القانونية لأمالك الوطنية لسنة 2014، ص 97.
- (18) القانون رقم: 10/14، المؤرخ في: 30/12/2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، المنشور بالجريدة الرسمية عدد: 78، لسنة 2014.
- (19) القانون رقم: 11/17، المؤرخ في: 27/12/2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، المنشور بالجريدة الرسمية: عدد 76، لسنة 2017.
- (20) مثال ذلك القرار رقم: 264528 الصادرة عن المحكمة العليا بتاريخ: 25/02/2004، المنشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الثاني لسنة 2004، ص 414.
- (21) يراجع في ذلك نص المادة: 516 من 09/08، المؤرخ في: 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد: 21، لسنة 2008.