

ملخص المذكرة

مقدمة :

ما من شك أن دراسة المادة العقارية عموماً و منازعاتها على وجه الخصوص تجعل صاحبها يقف على مدى كثافة نصوص التشريع العقاري، مما يبين حرص المشرع على تنظيم كل حلقة من حلقات المعاملات العقارية، ومسايرة شتى المتغيرات بهدف توفير الاستقرار في المعاملات وتدعيم الائتمان العقاري.

ولهذا كان موضوع المنازعات التي قد تثور بمناسبة المعاملات العقارية من المواضيع التي شغلت اهتمام الباحثين، وقد تخيرنا منها على وجه التحديد **المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري**، وهي إحدى المنازعات التي تنصّب فيها الخصومة القضائية على مرحلة معينة من مراحل المعاملة العقارية وهي مرحلة الشهر العقاري وما يليها من آثار قانونية.

ومن هنا تظهر مدى **أهمية الموضوع** نظراً لهذه الاعتبارات، سيما تلك المتعلقة بالتحويلات الجذرية التي عرفتها الجزائر، والتي نتج عنها: كثرة النصوص المتعلقة بالعقار، وعدم مسايرتها لكل معطيات الواقع، مما خلق عدة تناقضات خصوصاً في مرحلة التطبيق، الأمر الذي انجر عنه منازعات عديدة ومتعددة.

ونؤكد أن المشكل يعود بالدرجة الأولى إلى عدم استكمال الجزائر عمليات المسح العام للأراضي، بالرغم من مرور 38 سنة من تاريخ صدوره، وبشكل هذا بالطبع باعثاً مهماً على دراسة هذا الموضوع.

وهي الاعتبارات التي كانت ماثلة أمامنا ونحن بصدد اختياره، فلم يكن **اختيار هذا الموضوع** مراعاة للتخصص فحسب، على اعتبار أن تخصصنا هو قانون المنازعات وإنما ميولاً أكثر لمواضيع المنازعة العقارية، لما وجدناه فيها من مادة مشوقة تبعث على الدقة في الوصف والتحليل والمناقشة، والتي لا تزال بحاجة إلى المعالجة القانونية.

وهو الكلام الذي يؤكد الواقع، لأنه في الحقيقة واجهتنا **صعوبات**، تكمن في تواضع التأليف في مواضع المنازعات العقارية عامة، وعدم العثور على مراجع متخصصة تتناول الموضوع بالكيفية التي أردناها، أضف إليه ندرة الأحكام القضائية التي تعطينا مواقف واضحة الدلالة عن كثير من المسائل الجوهرية، ومع ذلك طرقتنا الموضوع وفق الإشكالية التي وجدناها تفرض نفسها وتطرح صيغتها على النحو الآتي:

ماهي الإشكالات التي تعترض نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري والتي قد تكون ماثارا للمنازعات القضائية؟

وهي الإشكالية التي تتطلب حتما الإجابة على كثير من التساؤلات، وللإجابة عليها اعتمدنا على **المنهج الوصفي والتحليلي** لتلاؤمه مع معالجة موضوع البحث، والذي ارتأينا أن نتناوله في فصلين اثنين:

حيث تطرقنا في **الفصل الأول** إلى منازعات نظامي الشهر العقاري ببحث:

- المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري في المناطق غير الممسوحة (في مبحث أول)
- وكذا في المناطق الممسوحة، (في مبحث ثان)

أتينا بعدها في **الفصل الثاني** على تناول منازعات العقود التوثيقية المشهرة ومجال تسويتها

- بحثا بداية في إشكالية الطعن في العقود التوثيقية المشهرة (في مبحث أول)
- ثم في (مبحث ثان) تطرقنا إلى سبل تسوية العقارات المشهرة المسجلة في حساب المجهول وكذا الممسوحة بفارق في المساحة.

فبنسبة للفصل الأول منازعات نظامي الشهر العقاري:

استطعنا بداية، أن نقول بأن المشرع الجزائري أحسن صنعا بتبنيه نظام الشهر العيني، قول لا تعقيب عليه نظريا، لكن عمليا لا يمكن أخذه على إطلاقه، لأن تطبيقه لم يكن إلا نسبيا، ذلك أن مساحته تتسع وتضيق بحسب وجود إجراء المسح من عدمه، الأمر الذي جعله يبقى على نظام الشهر الشخصي، لنكون إزاء **واقع تشريعي مزدوج لنظام الشهر العقاري، وهو ما ترتب عنه بالمقابل ازدواجية في القوانين**، تخللتها بالمناسبة كثير من التناقضات، انعكست بدورها على الأحكام والقرارات القضائية التي لم تكن ثابتة وموحدة.

وإزاحة الستار إن صح التعبير عن المشكلات القانونية التي تترتب عن نظام الشهر العقاري في الجزائر، جعلنا نخوض في فرضيتين أكثر واقعية أولاها منازعات الشهر العقاري في المناطق غير الممسوحة وأخراها منازعات الشهر العقاري في المناطق الممسوحة.

فنظرا لاتساع رقعة الأراضي غير الممسوحة؛ و الحاجة الملحة لسندات الملكية، فإن الأمر دفع بالمشرع إلى تبني آليات موازية للتطهير العقاري، بسبب عدم استكمال عملية المسح. **والمتمثلة على التوالي في عقد الشهرة وشهادة الحيازة، ناهيك عن إجراء التقادم المكسب**، فكان من المفروض أن تكون أكثر مرونة وسرعة، بحيث تضمن تسليم الملاك الحائزين بلا سند في المناطق غير الممسوحة عقودا ومحررات تضيء عليهم صفة المالكين، في انتظار دائما **توسيع وتعميم عملية المسح العام للأراضي.**

إلا أنّ هذه الآليات لم تستجب استجابة كلية لأهداف ومتطلبات التطهير العقاري، بل كانت أكثر خطورة على الملكية العقارية، فقد أبان

الواقع العملي على توسع دائرة الاستيلاء على الملكية الوطنية والوقفية وحتى الخاصة، بما فيها تلك التي تحوز سندات توثيقية مشهورة بالمحافظة العقارية، وهو ما خلف منازعات عدة.

إلا أنه تبين لنا أنّ المشرع الجزائري يكون بدوره قد تفتن لتلك المشكلات أو العراقيل، وهو

الأمر الذي أفضى لاحقا بالنتيجة إلى **إلغاء المرسوم التنفيذي المتعلق بعقد الشهرة 83/352** على الرغم من استخدامه لفترة طويلة من عمر التشريع العقاري الجزائري، بعدما خلفت نتائج عكسية أظهرت اختلافا كبيرا في التطبيق، وكان ذلك بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 08/147 الذي جاء تطبيقا للقانون رقم 07/02 المتضمن تأسيس إجراءات من أجل معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري. **هذا الأخير الذي يعبر عن المرحلة الثانية والتي لانزال نعيش أطوارها.**

ويتعين التذكير بأننا نعي تماما أن المرسوم المتعلق بعقد الشهرة ألغي، وما تطرقنا إليها إلا لغرض إبراز أهم المنازعات التي خلفها، والتي لا تزال بعضها عالقة أمام القضاء إلى يومنا هذا.

لنأتي بعدها إلى **منازعات شهادة الحيازة** فعلى قدر أهميتها كسند حيازي مؤقت على قدر ما خلفته هي الأخرى من منازعات قضائية معقدة أثارت اختصاص القضاء العادي تارة، والقضاء الإداري تارة أخرى دون الإخلال بالأحكام الجزائية .

ناهيك عن اعتماد المشرع ج **القواعد العامة للتقادم المكسب** المتضمنة في المواد 827- 843 من القانون المدني، إلا أنّ عدم إلغائها انعكس على الأحكام و القرارات القضائية التي بدت متباينة.

فالبعض يرى ضرورة الإبقاء على سريان العمل بإجراء التقادم المكسب بحجة بقاء سريان مفعول أحكامه في القانون المدني وعدم إلغائها لاصراحة ولا ضمنا، في حين يميل اتجاه قضائي إلى عدم الأخذ بالتقادم في عقار مشهر.

لهذا نقول أنه على الرغم من التعويل على عقد الشهرة (بين قوسين في مرحلة مضت)، وشهادة الحيابة وإجراء التقادم المكسب كآليات لتطهير الملكية العقارية، إلا أنّ النتائج كثيرا ما كانت عكسية، نظرا للمشاكل والتجاوزات العملية والقانونية التي أفرزتها، فقد زادت في إرهاب المصالح المكلفة بالشهر العقاري، وأثقلت عبء القضاء في نظر هذه المنازعات، وكلها اعتبارات جعلت المشرع يعمل على استحداث آليات بديلة صاغها في القانون رقم 07/02 المذكور.

إلا أن تطبيقه أي تطبيق ق 07/02 واجه كثيرا من الاعتراضات، وهذا ما جعله هو الآخر لا يكفي لتحقيق العملية التطهيرية الشاملة.

أما فيما يخص المبحث الثاني المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري في المناطق الممسوحة، فبالرغم من تبني الجزائر لنظام الدفتر العقاري، إلا أنّ الكثير من الملاك الذين يقطنون بهذه البلديات الممسوحة لم يتحصلوا على الدفاتر العقارية، وهذا بسبب وجود الكثير من المنازعات أهمها:

- المنازعات الناشئة عن أخطاء أعوان المسح أنفسهم:

و المنازعات الناشئة عن عملية تأسيس السجل العقاري، هي المتعلقة إما:

بمناسبة إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وإما تلك المتعلقة بالترقيم العقاري: سواء:

منازعات الترقيم النهائي، أو منازعات الترقيم المؤقت بنوعيه:
الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر // والترقيم المؤقت لمدة سنتين.

- أما بخصوص حجية الدفتر العقاري في التشريع الجزائري فقد تبين لنا أنها نسبية، والأخطر من ذلك أنه يلغى دون معايير ولا ضوابط وهو مالمسناه من قرارات المحكمة العليا، خاصة القرار الصادر بتاريخ 16/جويلية/2008 الذي جاء فيه : **أنه لا يمنع توفر العقار على دفتر عقاري من اكتسابه بالتقادم.**

أما بخصوص الفصل الثاني: منازعات العقود التوثيقية المشهورة ومجال تسويتها

فقد ثبت لدينا كذلك، أن حجية العقد التوثيقي المشهر ظهرت على أنها نسبية ومحدودة، وليست مطلقة كما ينبغي أن تكون في ظل نظام الشهر العيني، وبذلك يكون المشرع قد أخذ بالقوة الثبوتية النسبية للشهر لا القوة الثبوتية المطلقة.

وما زاد الأمر تعقيداً **الأملك الشاغرة التي كان لها النصيب الأكبر في هذه المنازعات**، نظراً لإجراءاتها و شكلياتها جد معقدة، فعادة ما تنتهي في صورة نزاعات قضائية، **خاصة منها الناجمة بسبب ظهور أحد الورثة بعدما أدمجت تركته ضمن الأملك الخاصة للدولة.**

أما عن العقارات المسجلة في حساب المجهول، فقد أثبت الواقع أن هناك عديد الشكاوى المطروحة من قبل

المواطنين المالكين لعقارات لها سندات مشهورة بالمحافظة العقارية، لكن تم تسجيلها أثناء عمليات مسح الأراضي العام في حساب المجهول بسبب عدم تواجدهم في الميدان أثناء مرور فرقة المسح وفوات آجال الترقيم، فسجلت لفائدة الدولة عملاً بأحكام التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/ماي/1998 التي تجيز ترقيم العقارات المسجلة في حساب المجهول باسم الدولة بعد انقضاء المدة المقدرة بسنتين.

ولتقليل من ولوج المنازعات إلى ساحة القضاء، أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية عدة مذكرات آخرها المذكرة رقم 18730 الصادرة بتاريخ 11/سبتمبر/2013 لتسوية وضعية هذه العقارات.

بالإضافة إلى جاءت المذكرة رقم 3883 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية، التي بينت كيفية تسوية الفوارق في المساحة.

وفي الختام وعلى ضوء ما رصدناه نكون قد توصلنا إلى نتائج أهمها:

أنّ منازعات الشهر العقاري في نظام الملكية العقارية عامةً، سببها عدم استكمال الجرائر عملية المسح العام للأراضي بحيث لم تمسح سوى نسبة 39% من التراب الوطني الجزائري، وباقي معرض للاستيلاء لعدم توافرها سندات الملكية.

ولهذا يكون من الواجب إيجاد حلول متناسقة تجعل الإدارة والقضاء يأخذان موضوع المنازعة العقارية بشكل جدي، والتأسيس لنظام قانوني عقاري أكثر واقعية، كذلك لابد من اعتبار مشروع مسح العام للأراضي أحد المشاريع الكبرى المكلفة بتنفيذها الحكومة الجزائرية وألوية من أوليتها. وهو ما يتوجب معه مراعاة جملة من الاقتراحات أوردناها في خاتمة البحث، نتمنى أن نكون قد وفقنا فيها.

وشكرا