

التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة

الاستاذ: رحايمية عماد الدين

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة مولود معمري - تيزي وزو -

Résumé :

Vu la lenteur de l'opération du cadastre et la non-conformité de la situation foncière effective des terrains avec la situation juridique, la législation algérienne et notamment la loi n 07/02 du 27/02/2007 a procédé à l'institution d'une procédure de constatation du droit de propriété en vue d'éclaircir la propriété foncière privée et de faciliter l'opération du cadastre dans la but de propulser et de développer toute forme d'investissement, sachant que tout projet d'investissement ne peut être conçu que sur un terrain d'indices précis pourvu d'un document légal de propriété revenant de droit à son bénéficiaire, la législation démontre par le biais de la loi sus citée et le décret exécutif n 147/08 relatif aux opérations d'enquête foncière et de délivrance de titre de propriété les procédures d'acquisition de la propriété par voie de possession et de sa justification, en se référant à l'administration qualifiée, et en cas d'incapacité de l'occupant du présent terrain ou tout opposant de bénéficier des procédures de cette loi, il pourrait recourir à la justice compétente afin de recouvrer légalement son droit «étant donné que le but principal de la justice est la protection et la préservation des droits des personnes agressées.

الملخص :

نظرا لبطء عملية مسح الأراضي و عدم تطابق الوضعية الفعلية للعقارات مع الوضعية القانونية قام المشرع الجزائري بسن القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ساعيا من خلاله تظهير الملكية العقارية الخاصة و تسهيل اجراءات عملية المسح حتى يدفع للأمام عجلة الاستثمار بكل انواعه على اعتبار اساس كل مشروع استثماري لا يبنى الا بعقار واضح المعالم محتويا على السند القانوني الذي يثبت ملكيته لصاحبه ، وقد بين المشرع من خلال القانون المذكور انفا و كذا الرسوم التنفيذية رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية اجراءات اكتساب الملكية عن طريق الحيازة و طريقة اثباتها عن طريق الاحتكام الى هيئة ادارية محايدة و في حالة عدم تمكن الشاغل للعقار او اي معترض عن العملية الاستفادة من احكام هذا القانون امكنه المشرع من اللجوء للقضاء المختص لاستيفاء حقه قانونا على اساس ان الهدف الرئيسي والاساسي للقضاء حماية وصيانة حقوق الاشخاص المعتدى عليها.

مقدمة:

يعتبر العقار⁽¹⁾ بشتى أنواعه مصدر من مصادر الثروة ، كما انه أساس قيام اقتصاديات الدول الحديثة ، لهذا فان المشرع الجزائري قد نظم احكامه مثله مثل باقي المشرعين في المعمورة من خلال تبيان طرق اكتسابه و كيفية اثباته تحقيقا لعدم نشر الفوضى و من أجل العمل على استقرار المعاملات المدنية و بالتالي تحقيق الامن القانوني بالنسبة للأفراد و المؤسسات.

و من اجل الحرص و العمل على تطهير الملكية العقارية ، اصدر المشرع الامر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، الا أن ببطء عملية المسح على كافة التراب الوطني نظرا لنقص الموارد البشرية المتخصصة و الاموال الضخمة التي تتطلبها العملية ادى الى اصدار المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتعلق بإجراء اثبات التقادم المكسب و اعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، الا ان التجربة الميدانية من خلال النزاعات المرفوعة امام القضاء العقاري و الجزائي على حد سواء اثبتت محدودية القيمة القانونية لعقد الشهرة على اساس انه مبني على مجرد تصريحات لأصحاب الشأن امام الموثق الامر الذي قد يؤدي الى زعزعة المعاملات العقارية و احداث تغيير في المراكز القانونية المكتسبة و بالتالي الاضرار بالأشخاص حسني النية.

الامر الذي ادى في اخر المطاف الى اصدار القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس اجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية ، وبعد مرور أكثر من عام من تاريخ صدور القانون المذكور انفا و من اجل تبيان الإجراءات العملية و الميدانية لتطبيقه تم اصدار المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية وهذا كله بغية سد النقائص و الثغرات التي كانت موجودة في المرسوم رقم 352/83 و تسهيلا لعملية المسح من اجل العمل على تشجيع الاستثمارات التي غالبا ما تبنى على قروض عقارية و بالتالي وجب تطهير العقارات لتسهيل رهنها و بالتالي استيفاء القرض المطلوب من قبل المستثمرين و طنيين كانوا او أجانب.

و لتسليط الضوء على القانون رقم 02/07 المذكور انفا و على المرسوم رقم 147/08 و على الاجراءات التي أتى بها المشرع في سبيل اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق التقادم المكسب ارتأينا وضع الخطة الاتي بيانها:

المحور الاول: شروط اجراء عملية التحقيق العقاري

اولا: الشروط الخاصة بالعقار محل التحقيق العقاري

ثانيا: الشروط الخاصة بحيازة العقار محل التحقيق العقاري

المحور الثاني: اجراءات سير عملية التحقيق العقاري

اولا : التحقيق العقاري الفردي

ثانيا: التحقيق العقاري الجماعي

المحور الثالث : الاثار القانونية المترتبة على عملية التحقيق العقاري

اولا : اصدار مقرر الترقيم العقاري من طرف مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي

ثانيا: اشهار الحقوق العقارية في المحافظة العقارية المختصة اقليميا

المحور الرابع: المنازعات القضائية الناشئة عن عملية التحقيق العقاري

اولا : في المجال المدني

ثانيا: في المجال الجزائي

الخاتمة.

المحور الاول: شروط اجراء عملية التحقيق العقاري

يمكن تقسيم هذا المحور الى قسمين نتناول في الاول الشروط الخاصة بالعقار و نتناول في الثاني الشروط الخاصة بحيازة وذلك على النحو التالي:

اولا: الشروط الخاصة بالعقار محل التحقيق العقاري

تنص المادة الثانية من القانون رقم 02/07 على انه: " يطبق اجراء معاينة حق الملكية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الاراضي العام المنصوص عليها في الامر رقم 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر 1974 مهما كانت طبيعته القانونية.

يشمل هذا الاجراء العقارات التي لا يحوز اصحابها سندات ملكية او التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل اول مارس سنة 1961 و التي لا تعكس الوضعية العقارية الحالية".

كما تنص المادة الثالثة من ذات القانون على ما يلي: " لا تطبق احكام هذا القانون على الاملاك العقارية بما فيها الاراضي المسماة سابقا العرش و الاملاك الوقفية".

يفهم من المادتين السالفي الذكر ان المشرع الجزائري قد حدد مجال تطبيق اجراء التحقيق العقاري بنوع الطبيعة القانونية للعقار محل الاجراء وكذا بمكان تواجده وهذا ما سوف نتناوله على النحو التالي:

1/ ان يكون العقار محل اجراء التحقيق العقاري واقعا في بلدية غير ممسوحة : وهو نفس الشرط الذي كان موجودا ومنصوص عليه في المادة الاولى من المرسوم رقم 352/83 المتعلق بعقد الشهرة ويعتبر هذا الشرط منطقيا وصائبا على اساس ان العقارات الموجودة في الاراضي الممسوحة لا تحتاج الى تحقيق عقاري كونها قد ظهرت من قبل من طرف المصالح المختصة و انها تحتوي على الدفاتر العقارية المثبتة للملكية العقارية بصفة قانونية اذا تعد الدفاتر العقارية شهادات ميلاد للعقارات ، وقد كرس المحكمة العليا هذا المبدأ بقرار لها: " يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقا للمرسومين 74.75 و 63.76 بعد استكمالها للإجراءات والشكليات والآجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية".⁽²⁾

كما ذهبت في قرار آخر إلى أن: " تعطى شهادة التقييم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر وبالتالي صفة التقاضي و تؤدي الى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الاثباتية طالما لم يطعن فيه قضائيا".⁽³⁾

مع الاشارة انه لا يهم اذا ما كان العقار مبنيا او غير مبنيا، فلاحق كان او عمراني فيكفي ان يكون في منطقة غير ممسوحة من قبل.

2/ ان يكون العقار محل اجراء التحقيق العقاري تابعا للأمالك العقارية الخاصة: زيادة على شرط ان يكون العقار موجودا في اراضي غير ممسوحة يجب ان يكون العقار تابعا للأمالك الخاصة وهو الشرط المستنبط من المادة الثالثة من القانون رقم 02/07 على اساس ان النص القانوني قد استبعد صراحة تطبيق اجراء التحقيق العقاري على الاملاك الوطنية سواء كانت خاصة او عامة كونها غير قابلة للتملك بالتقادم⁽⁴⁾، كما استبعدت ذات المادة تطبيق اجراء التحقيق العقاري على الاملاك الوقفية وهذا نظرا للهدف التي تسعى الى تحقيقه و المتمثل في التصديق بالمنفعة على الموقوف عليهم ، كما ان المادة الخامسة من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلقة بالأوقاف المعدل والمتمم قد نصت صراحة على عدم قابلية اكتساب الاملاك الوقفية بالتقادم.

كما تشمل عملية التحقيق العقاري تلك الأمالك العقارية التي لها سندات ملكية مؤرخة قبل 01 مارس 1961، التي لم تعد تعكس الوضعية المادية والقانونية للعقار، ونذكر منها:

- السندات المسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية التي جاء بها قانون فارني المؤرخ في 26 جويلية 1873.

- السندات المتعلقة بحقوق الملكية العقارية المشهورة بمكاتب الرهون .

- عقود القضاة الشرعيين المتضمنة معاملات عقارية بين الجزائريين.

- القرارات المتعلقة بالتصرفات الواردة على حق الملكية العقارية والصادرة عن إحدى الهيئات القضائية⁽⁵⁾.

ثانيا: الشروط الخاصة بحيازة العقار محل التحقيق العقاري

لا يكفي ان يكون العقار محل اجراء التحقيق العقاري واقعا في منطقة غير ممسوحة و ان يكون غير تابعا للأملاك الوطنية و الاملاك الوقفية ، بل يجب ايضا ان يكون محل حيازة من طالب اجراء التحقيق العقاري ، وهذا ما يستشف من نص المادة الرابعة فقرة اولى من القانون رقم 02/07 و التي تنص صراحة على انه : " يمكن لكل شخص طبيعي او معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة او بواسطة شخص اخر او يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة الثانية اعلاه ان يطلب فتح تحقيق عقار لمعينة حق الملكية و تسليمه سند ملكية....."

هذا و لتسليط الضوء على الشروط الخاصة بالحيازة ارتأينا معالجة الموضوع من خلال التطرق الى تعريف الحيازة و تبيان اركانها و ذلك على النحو التالي:

1/ تعريف الحيازة : لقد نظم المشرع الجزائري موضوع الحيازة في المواد من 808 الى 842 من القانون المدني الا انه لم يعرفها تاركا الامر الى الفقه و القضاء في استنباط اركانها و من ثمة تعريفها.

فقد عرفها القانون الروماني على انه السيطرة الفعلية التي يباشرها الحائز على الشيء المادي على اعتبار انه المالك لهذا الشيء ، فيحرزه احرازا ماديا ، و يباشر عليه سلطة المالك⁽⁶⁾.

في حين عرفها القانون الفرنسي على انها احراز شيء او استعمال حق ، نحرزه او نستعمله بأنفسنا او بواسطة شخص اخر يحوزه و يستعمله بالنيابة عنا⁽⁷⁾.

يستخلص من التعاريف السابقة الذكر على انه لا يوجد تعريف موحد للحيازة كمعظم التعاريف في مجال العلوم الانسانية ، الا ان الجميع يتفق على كون

الحياسة هي قرينة على ملكية الشيء و لكن ما دام الامر يتعلق بعقار و يجب اتباع اجراءات و شكلية قانونية معينة لإثبات تلك الملكية بصفة قطعية ونهائية.

12 اركان الحياسة : لا يكفي ان يكون شخص حائزا لعقار ما حتى يرتب الاثار القانونية بل و يجب ايضا أن تكون له السيطرة المادية على ذلك العقار و ذلك بنية تملكه على ان تكون تلك الحياسة مستمرة غير منقطعة و ان تكون علنية اي ان تباشر على مرأى من الناس و ان لا يشوبها غموض عملا بنص المادة 808 من القانون المدني.

و ينبغي الاشارة انه لا يمكن بأي حال من الاحوال الدفع بالتقادم المكسب على اساس الحياسة ما لم تمر على حيازة العقار مدة 15 سنة على الاقل اذا كان الحائز لا يملك أي سند صحيح يبرره حيازته .

اما اذا كان الحائز يملك السند الصحيح⁽⁸⁾ فيمكن له ان يحتج به بمرور 10 سنوات فقط من الحياسة الفعلية للعقار طبقا للمادة 827 من القانون المدني.

المحور الثاني: اجراءات سير عملية التحقيق العقاري

تنص المادة السادسة من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية على ما يلي: "يتم فتح التحقيق العقاري بصفة فردية في اي وقت.

غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في اطار انجاز برامج بناء او تهيئة عقارية ، ريفية او حضرية".

يفهم من المادة السالفة الذكر انه هناك نوعان من اجراءات طلب فتح تحقيق عقاري يختلفان باختلاف طالب الاجراء وهذا ما سوف نتناوله على النحو التالي:

اولا : التحقيق العقاري الفردي

تطبيقا لنص المادة الرابعة من القانون رقم 02/07 يوجه المعني في اي وقت كان طلب فتح التحقيق العقاري الى مدير الحفظ العقاري المختص اقليميا مبينا فيه اسمه و لقبه و اسم ابيه و تاريخ و مكان ازدياده و جنسيته و مهنته و عنوانه و صفته تجاه العقار (كأن يكون حائزا او مالك على الشيوخ او بصفة فردية) مرفقا بالوثائق التالية:

- نسخة من شهادة ميلاد المعني رقم 12 لتحديد هويته بصفة دقيقة،

- مخطط طوبوغرافي للعقار ، وتلحق به بطاقة وصفية يعدها مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب،
 - وثيقة تثبت وجود أو خلو العقار من الاعباء و الحقوق الايجابية والسلبية التي تثقل العقار محل الطلب،
 - كل وثيقة من شأنها ان تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها.
- و بعدها تسجل كافة الطلبات في سجل خاص مرقم و مختوم من طرف مدير الحفظ العقاري المختص اقليميا حسب التسلسل الزمني.

بعد دراسة الطلب من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي يتخذ هذا الاخير مقرر فتح تحقيق عقاري يتضمن اسم ولقب و رتبة العون المحقق و موضوع مهمة المحقق العقاري و تاريخ التنقل الى عين المكان و اسم ولقب صاحب الطلب او اصحاب الطلبات مع تعيين العقار المعني او العقارات المعنية⁽⁹⁾ ، على ان يتم ارسال المقرر الى رئيس المجلس الشعب البلدي للإصاغة في مقر البلدية المختصة اقليميا لمدة 15 يوم قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري الى عين المكان⁽¹⁰⁾.

يقوم المحقق العقاري بالانتقال الى مكان وجود العقار في التاريخ المحدد في المقرر المذكور انفا من اجل معاينة العقار بحضور صاحب الطلب كما يبحث عن المالكين او الحائزين للعقار من اجل افادته باي معلومات تخص العقار موضوع التحقيق و مجرد كل ذلك في المحضر ثم بعد ذلك يقوم بتحرير محضر مؤقت يدون و يسجل فيه كافة النتائج التي توصل اليها و ذلك في حدود 15 يوم من تاريخ انتقاله الى مكان تواجد العقار على ان يكون المحضر محل نشر عن طريق اللصق لمدة 30 يوما في مقر بلدية موقع العقار وذلك قصد اطلاع الجمهور عليه و تقديم احتجاجاتهم و اعتراضاتهم ان وجدت⁽¹¹⁾.

وهنا نكون امام حالتين:

الحالة الاولى: عدم تقديم احتجاجات و اعتراضات من طرف الجمهور

في هاته الحالة يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر نهائي يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري التي قام به و عليه يقوم المحافظ العقاري بحضور المحقق العقاري على نفقة صاحب الطلب او المعني بوضع معالم الحدود الخاصة بالعقار و يعد محضر وضع المعالم الذي يوقع عليه ايضا المحقق العقاري و يتم بعد ذلك المخطط الطوبوغرافي بالإشارة الى معالم الحدود ورقم والوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري⁽¹²⁾.

الحالة الثانية: تقديم احتجاجات و اعتراضات من طرف الجمهور

في هاته الحالة يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح 08 أيام على الاكثر من تاريخ تقديم الاحتجاجات و ينتقل من جديد عند الاقتضاء الى مكان تواجد العقار، فاذا اتفق الطرفان يحرر محضر للصلح ويقوم ايضا بتحرير محضر نهائي اخذا بعين الاعتبار ما توصل اليه اثناء القيام بعملية الصلح.

و اذا باءت عملية الصلح بالفشل يحرر محضر بعدم الصلح و يسلمه للأطراف ليقوم بصرفهم الى اللجوء للقضاء المختص اقليميا و نوعيا على ان ترفع الدعوى القضائية خلال شهرين من تاريخ تحرير محضر عدم الصلح و ان يتم شهر العريضة الافتتاحية للدعوى في المحافظة العقارية المختصة طبقا للمادة (17) من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.

ثانيا: التحقيق العقاري الجماعي

ان الدولة عن طريق هيئاتها (الولاية والبلدية) هي التي تبادر بالتحقيق الجماعي في اطار انجاز برامج بناء او تهيئة عقارية، ريفية او حضرية، من اجل تسليم سندات الملكية شاغلي المعنية بهذه البرامج.

تهدف هذه الاجراءات بدون شك الى تفادي عرقلة انجاز هذه البرامج و تسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية من اجل تحديد مالكي هذه العقارات و عند الاقتضاء تطبيق قواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية⁽¹³⁾.

مع الاشارة انه لا يمكن القيام باجراء تحقيق عقاري جماعي الا بعد اتخاذ الوالي قرار بذلك سواء بمبادرة منه او عن طريق اقتراح رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك بعد اخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، و حسب الحالة مسؤول البناء او المصالح الفلاحية⁽¹⁴⁾ ويحدد الوالي في ذلك القرار المنطقة او المناطق الاقليمية المعنية و يحدد المدة التي يودع فيها الشخص المعني لدى مديرية الحفظ العقاري الملف المذكور في المادة الثالثة من المرسوم 147/08 طبقا للمادة (05) من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.

المحور الثالث : الاثار القانونية المترتبة على عملية التحقيق العقاري

اذا ترتب عن التحقيق الذي قام به المحقق العقاري احقية المعني باكتسابه العقار محل اجراء التحقيق العقاري عن طريق التقادم اعترف له بالملكية وفي الحالة

العكسية يصدر قرار برفض التقييم العقاري ، ومن الآثار المترتبة عن الاعتراف بالملكية العقارية ما يلي:

اولا : اصدار مقرر التقييم العقاري من طرف مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي

تنص المادة (15) من القانون 02/07 على أنه: "في حالة ما اذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري ، يصدر مسؤول الحفظ العقاري الولائي، على اساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة (13) اعلاه ، مقررًا يتعلق بالتقييم العقاري ، باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري .

يرسل مقرر التقييم العقاري للمحافظ العقاري المختص اقليميا ، قصد التنفيذ"

يفهم من النص القانوني السالف الذكر أنه بمجرد ثبوت حق المعني او طالب التحقيق العقاري في اكتساب العقار محل الاجراء عن التقادم المكسب يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي باصدار مقرر التقييم العقاري مع ارساله الى المحافظ العقاري المختص اقليميا من اجل القيام بعملية الشهر.

ثانيا: اشهار الحقوق العقارية في المحافظة العقارية المختصة اقليميا

لا يعتبر سندا للملكية مقرر التقييم العقاري الصادر من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي الا بعد عملية شهره في المحافظة العقارية و على هذا الاساس نصت المادة (20) من المرسوم رقم 147/08 على انه: "يتم اشهار مقرر التقييم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة و يشكل اجراء الاشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة (88) من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 و المذكور اعلاه ، نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها."

و بالتالي متى اصبح العقار مشهر في المحافظة العقارية انتقلت الملكية العقارية الى شاغل العقار محل اجراء التحقيق العقاري و بالتالي اصبح له أن يتصرف فيه تصرف المالك في ماله.

مع الاشارة أن مدير الحفظ العقاري لا يسلم سند الملكية لاحد الشركاء في الشيوخ الا بعد تلقي تصريح كتابي يقوم به المالكين في الشيوخ امامه او على أساس وكالة موثقة تطبيقا لأحكام المادة (22) من المرسوم 147/08.

المحور الرابع: المنازعات القضائية الناشئة عن عملية التحقيق العقاري

قد تنشأ بمناسبة تطبيق اجراء التحقيق العقاري منازعات قضائية ادارية او مدنية كما قد تأخذ المنازعات في هذا المجال الطابع الجزائي هذا ما سوف نتناوله بالشرح على النحو التالي:

اولا : في المجال المدني

إذا ما اراد المعارض الطعن في اجراءات التحقيق العقاري أمام القضاء وجب عليه استيفاء شروط شكلية و اخرى موضوعية نتناولها على النحو التالي:

أ/ الشروط الشكلية:

• **وجوب توافر شرطي الصفة و المصلحة في المدعي وقت رفع الدعوى القضائية:**
تنص المادة (13) من قانون الاجراءات المدنية والادارية على ما يلي : " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة و له مصلحة قائمة او محتملة يقرها القانون.
يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي او المدعى عليه كما يثير تلقائيا انعدام الاذن اذا ما اشترطه القانون."

و المقصود بالصفة في الفقه الاجرائي الحق في المطالبة القضائية على اساس تحقق الاعتداء أو التشكيك في المركز القانوني او الحق المكتسب للشخص رافع الدعوى القضائية سواء بصفته شخصا طبيعيا او اعتباريا(معنويا).

كما يمكن تعريف المصلحة بأنها تلك المنفعة التي يسعى رافع الدعوى القضائية الى تحقيقها جراء الاعتداء او التشكيك في مركزه القانوني او حقه المكتسب على ان تكون المصلحة قانونية اي معترف بها من طرف القانون بالمفهوم العام وان تكون قائمة وقت رفع الدعوى و ليس محتملة بمعنى قد تتحقق كما قد لا تتحقق على اساس ان جوهر العمل القضائي يتمثل في حل النزاعات القائمة بين الاشخاص وبالتالي لا يمكن رفع الدعاوى القضائية الا بعد قيام المصلحة القانونية .

مع الاشارة ان المشرع الجزائري قد اعتبر بموجب المادة القانونية السالفة الذكر شرطي الصفة والمصلحة من النظام العام و قد اشترط توافر عنصر الصفة في المدعي كما اشترطها في المدعى عليه و جزاء عدم توافرها في احدي الطرفين يؤدي حتما الى القضاء بعدم قبول الدعوى عملا بنص المادتين (67) و (69) من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

• **وجوب ادراج البيانات الجوهرية المنصوص عليها في نص المادة (15) من قانون الاجراءات المدنية والادارية في العريضة الافتتاحية للدعوى:** و المتمثلة اساسا في:

- تبيان الجهة القضائية التي ترفع امامها الدعوى،

- اسم ولقب المدعي و موطنه،

- اسم ولقب المدعى عليه فان لم يكن له موطن معلوم فاخر موطن له،
- الاشارة الى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي و صفة ممثله القانوني
والاتفاقي،
- عرضا موجزا للوقائع و الطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى،
- الاشارة، عند الاقتضاء، الى المستندات و الوثائق المقيدة للدعوى.
مع الاشارة الى ان عدم احترام البيانات السالفة الذكر يؤدي حتما الى القضاء بعدم قبول
الدعوى على النحو المذكور انفا في الشرط الاول.

• **احترام اجال رفع الدعوى القضائية :** طبقا للمادة (12) الفقرة الثالثة من القانون
رقم 02/07 فان للمعترض مهلة شهرين من تاريخ تسلمه محضر عدم الصلح من اجل رفع
دعوى قضائية لدى الجهات المختصة وذلك تحت طائلة سقوط حقه في رفع دعواه وبالتالي
سقوط الحماية القضائية، مع الاشارة أن الأجل تحسب كاملة و بالتالي لا يحسب يوم
التبليغ و يوم انقضاء الاجل مع الاعتداد بأيام العطل الداخلة ضمن الأجل و اذا كان اليوم
الاخير من الاجل ليس يوم عمل كليا او جزئيا، يمدد الاجل الى اول يوم عمل موالي عملا
بأحكام المادة (405) من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 02/23 2008 المتضمن قانون
الاجراءات المدنية والادارية.

• **اجراء الصلح:** لا يمكن للمعترض رفع دعوى قضائية مباشرة دون المرور بإجراء
الصلح الذي يقوم به المحقق العقاري و ذلك تحت طائلة عدم قبول الدعوى لعدم استيفاء
القيود طبقا للمادة (12) من القانون رقم 02/07.

• **شهر العريضة الافتتاحية للدعوى أمام المحافظة العقارية المختصة اقليميا :** لقد
نصت على هذا الشرط المادتين (17) و(18) من المرسوم رقم 147/08 اين الزمت رافع الدعوى
القضائية إشهار العريضة الافتتاحية امام المحافظة العقارية المختصة اقليميا و في هذه
الحالة يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة و ذلك
بفتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب او المعني، مع ذكر الاطار القانوني التي رفعت
فيه الدعوى، زيادة على تعيين العقار، و حسن ما فعل المشرع الجزائري في اشتراط شهر
العريضة الافتتاحية للدعوى امام المحافظة العقارية المختصة على أساس الحرص على
صيانة و حماية حقوق الاطراف المتنازعة الى حين الفصل في النزاعات القضائية بصفة
نهائية و باتة.

ب/ الشروط الموضوعية:

تختلف الشروط الموضوعية للدعوى القضائية باختلاف الدعاوى التي يمكن ان يرفعها
المعترض و هنا وجب التفرقة بين نوعان من الدعاوى:

• بالنسبة للدعاوى المرفوعة ضد المدير الولائي للحفاظ العقاري: على رافع الدعوى هنا اللجوء الى القضاء الاداري ملتصا من خلال العريضة الافتتاحية للدعوى القضاء بإلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري الصادر من المدير الولائي للحفاظ العقاري على ان تكون أسباب الالغاء مبنية على سبب او اكثر من عيوب القرار الاداري الخمسة المتمثلة اساسا في عيب عدم الاختصاص، عيب الشكل و الاجراءات، عيب السبب ، عيب الهدف، عيب مخالفة القانون.

• بالنسبة للدعاوى المرفوعة ضد المحافظ العقاري المختص اقليميا: قد يرفض المحافظ العقاري عملية اجراء الايداع الخاص بمقرر الترقيم العقاري مسببا رفضه على احدى الحالات المنصوص عليها في المادة (100) من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ففي هاته الحالة لن يبقى للمستفيد من مقرر الترقيم العقاري الا الطعن قضائيا امام المحكمة الادارية المختصة اقليميا في قرار رفض الايداع على اساس اعتبار قرار رفض الايداع الصادر من المحافظ العقاري قرارا اداريا شريطة ان يكون المدعي ممثلا بمحام وجوبا تحت طائلة عدم القبول عملا بنص المادة (826) من قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، مع الاشارة الى ان تمثيل الدولة و الاشخاص المعنوية العامة سواء بصفة مدعية او مدعى عليها بمحام غير وجوبي طبقا للمادة (827) من ذات القانون.

و يجب في كل الاحوال ارفاق نسخة من القرار محل دعوى الالغاء مع العريضة الافتتاحية للدعوى تحت طائلة عدم القبول ما لم يوجد مبرر شرعي ، وهذا بغية تمكين المشرع القاضي الاداري من بسط رقابته على القرار محل الطعن و بالتالي تقرير مدى مشروعيتها من عدمها.

ثانيا: في المجال الجزائي

تنص المادة (18) من القانون رقم 02/07 على ما يلي: "في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة ، يقوم مسؤول مصالح الحفاظ العقاري الولائي ، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني ، ويقيد شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية."

يفهم من المادة المذكورة انفا وجوب لجوء مسؤول مصالح الحفاظ العقاري الولائي الى السيد وكيل الجمهورية المختص اقليميا⁽¹⁵⁾ من أجل تقديم شكوى رسمية متى ثبت وجود تصريحات غير صحيحة أو وثائق مزورة بخصوص الادلاء بالحيازة من طرف المعني مع رفع دعوى قضائية ادارية موازية لإلغاء الترقيم العقاري على اساس انه ما بني

على باطل فهو باطل ، و الملاحظ في الحياة العملية أنه غالبا ما يصدر القاضي الاداري قرار بإرجاء الفصل في الدعوى القضائية الى غاية الفصل النهائي في الدعوى العمومية المتابع من خلالها المدعى عليه بصفته متهما على أساس قيام حجية الحكم الجزائي النهائي⁽¹⁶⁾ على الحكم المدني عملا بأحكام المادة 339 من القانون المدني الجزائري.

الخاتمة:

لا خلاف في ان نية المشرع الجزائري عند سنه للقانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية و المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية هي تطهير الملكية العقارية الخاصة وبالتالي وضع حد للفوضى التي تتميز بها وضعية أغلب العقارات و بالنتيجة تمكين الاشخاص من حيازتهم لسندات ملكية قد تفيدهم في القيام باستثمارات مستقبلا ، الا ان اجراء التحقيق العقاري يبقى غير كاف على اساس انه اختياري و لا يحمل طابع الالزامية ، وعليه وجب التسريع في اتمام عملية المسح العام للأراضي طبقا للأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري من أجل العمل على تطابق الوضعية الفعلية للعقارات مع الوضعية القانونية ، كما يجب القيام بتحسيس و توعية الاشخاص بضرورة تحصلهم على وضعية قانونية تجاه الاملاك التي يشغلونها حرصا على الوصول الى سوق عقارية مفرزة و منظمة كما هو الحال في الدولة الغربية المتطورة.

الهوامش:

- (1) يقصد بالعقار كل شيء مستقر بجزءه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف طبقا للمادة 682 من الامر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المنم.
- (2) قرار الغرفة العقارية 259635 المؤرخ في 2004/04/21، منشور بالمجلة القضائية، قسم الوثائق، المحكمة العليا، الجزائر ، العدد الأول، سنة 2005، صفحة 334.
- (3) قرار الغرفة العقارية رقم 367715 المؤرخ في 2006/01/15، منشور بمجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، العدد الثاني، سنة 2006 ، صفحة 413.
- (4) انظر في ذلك المادة الرابعة من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20.
- (5) الدكتور عبد العزيز محمودي ، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، الفرع العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، سنة 2007، صفحة 190.

(6) الأستاذ عمر زودة ، الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء و احكام القضاء ، دار الاتصال ، الطبعة الاولى ، بدون سنة ، صفحة 11.

(7) الأستاذ عمر زودة ، نفس المرجع ، صفحة 11.

(8) لقد عرفت المادة 828 فقرة اخيرة من القانون المدني السند الصحيح بذلك التصرف الذي يصدر على شخص لا يكون مالكا للشيء او صاحباً للحق المراد كسبه بالتقادم مع ضرورة اشهار السند.

(9) انظر في ذلك المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.

(10) انظر في ذلك المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.

(11) انظر في ذلك المادة (12) من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.

(12) انظر في ذلك المادة (13) من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.

(13) السيد نذير بيبوت ، معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بخصوص القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، مقال منشور في مجلة المحكمة العليا ، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الثالث ، صادر عن قسم الوثائق لسنة 2010 ، صفحة 25.

(14) انظر في ذلك المادة السادسة من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية.

(15) يؤول الاختصاص الاقليمي للسيد وكيل الجمهورية في حالة ارتكاب جريمة مهما كان وصفها الى محكمة مكان ارتكاب الجريمة وبمحل اقامة احد الاشخاص المشتبه في مساهمتهم فيها او بمكان الذي تم في دائرته القبض على أحد هؤلاء الاشخاص حتى ولو حصل هذا القبض لسبب آخر ، انظر في ذلك المادة 37 من الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل و المتمم.

(16) يصبح الحكم أو القرار الجزائي نهائيا بعد استنفاد طرق الطعن العادية من معارضة واستئناف و الطعن بالنقض كطريق غير عادي للطعن أو بعد فوات المواعيد القانونية المقررة لها ، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ، انظر في ذلك المواد 409 و 425، 499 من الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل و المتمم.