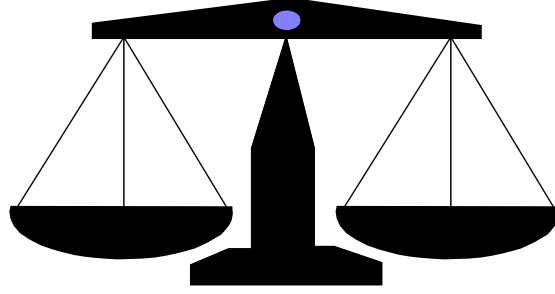


وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة - ابي بكر بلقايد - تلمسان  
كلية الحقوق والعلوم السياسية



## مسح الأراضي كأداة تطهير للملكية العقارية

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص

إشراف الأستاذ الدكتور:

محمد بن عمار

من إعداد المترشح:

محمد مصطفى زرباني

اعضاء لجنة المناقشة

أ/د: محمد كحلولة	استاذ التعليم العالي جامعة تلمسان	رئيسا
أ/د: محمد بن عمار	استاذ التعليم العالي جامعة تلمسان	مشرفا ومقررا
أ/د: مصطفى كراجي	استاذ التعليم العالي جامعة سيدي بلعباس	عضوا مناقشا
د/: صورية شعابيب	استاذة محاضرة.أ جامعة سيدي بلعباس	عضوا مناقشا

2017/2016

**بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ**

## كلمات شكر وتقدير

عملا بقول الله تعالى: { لئن شكرتم لأزيدنكم } سورة ابراهيم/الآية:7  
وقال رسول الله (ص): { من لا يشكر الناس لا يشكر الله } حديث صحيح

أتقدم بالشكر الجزيل والعرفان الجميل الى:

- جامعة بن يوسف بن خدة - الجزائر-1، التي كان لي فيها شرف اول تسجيل بعد نيل شهادة البكالوريا في جوان 1985م، ومنحتني شهادة الليسانس في العلوم القانونية والادارية في جوان 1989م. ثم شاعت الاقدار ان استأنف الدراسة بنفس الجامعة واتحصل منها على شهادة الماجستير في قانون الاعمال في جوان 2011م
- جامعة ابي بكر بلقايد بتلمسان بصفة عامة وكلية الحقوق والعلوم السياسية بصفة خاصة، بأساتذتها الافاضل وطلبتها الكرام وطاقتها الاداري المتميز واعوانها، والتي فتحت لنا ابوابها وهيئت لنا كل الظروف الملائمة للتسجيل في قسم الدراسات العليا لاعداد شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص
- الاستاذ المحترم المشرف، الذي كان لنا من الوهلة الاولى مشجعا ودافعا قويا للغوص في غمار البحث العلمي، فباستقباله الرحب وقبوله الاشراف والتأطير على الرغم من كثرة انشغالاته وارتباطاته العلمية، كان لنا نعم الموجه والمشرف والمرافق خلال السنوات التي مرت على اعداد هذه الدراسة. فالحقيقة ان الانسان قد يفتر احيانا ويركن الى السكون، خاصة عندما تواجهه الاشواك في الطريق الذي اختاره، لكن عندما يجد من يأخذ بيده ويبعث فيه روح الامل والعمل ينهض من جديد لمواصلة الطريق الشاق الذي اختاره من اجل العلم

• السادة الاساتذة الكرام اعضاء لجنة المناقشة، الذين خصصوا لنا جزء من وقتهم الثمين وقبلوا مهمة تقييم البحث وتثمينه واثرائه وسد نقائصه بتوجيهاتهم النيرة وارشاداتهم القيمة ونصائحهم المفيدة، التي نستفيد منها ونسعى للعمل بها ونفيد بها غيرنا

• اساتذتي الافاضل والمعلمين، الذين تعلمنا منهم الحروف الابجدية والارقام الرياضية والاشكال الهندسية والخرائط الجغرافية والاحداث التاريخية والقواعد اللغوية واللغات الاجنبية والعلوم الطبيعية، من مرحلة التعليم الابتدائي مرورا بالتعليم المتوسط والتعليم الثانوي، الى التعليم العالي والبحث العلمي بالجامعة الجزائرية. التي وجهتنا نحو قواعد البحث العلمي ومناهجه واصول القانون وفروعه واخلاقيات العلم والتأدب مع العلماء وحفظ الحقوق والامانات، فتكونت شخصيتنا من جديد بتلاقح الافكار، وتعدد الآراء، والصبر على المعاناة. فكانت حقا مدرسة جديدة في الحياة، اخذنا منها مشعلا لإنارة الطريق، والغوص به في اعماق العلم والتعلم ونيل الدرجات العلى، ثم الحرص على المشعل حتى تتوارثه الاجيال وتتواصل به جيلا بعد جيل

• كل من ساعدنا في انجاز هذه الرسالة العلمية من قريب او من بعيد، ولو بكلمة طيبة

• الى كل هؤلاء اقول لهم جميعا، ان اللسان مهما قدم من شكر ومهما قال من عبارات، تبقى عاجزة امام الاعتراف لكم بالجميل ومساهمتم في هذا الانجاز العلمي الذي تمخض بعد مسيرة علمية طويلة وشاقة. انه موقف ليس ككل المواقف، ومحطة ليست ككل المحطات. انه ميلاد افكار، وانها مسيرة حياة نسعى دوما لصيانتها ورعايتها بالتوجيه والتسديد والتصويب..

والله الموفق والمستعان.

## الاهداء

الى الوالدين الكريمين ادام الله صحتهما، اعترافا بفضلهم علي،  
وبتضحياتهم الكبيرة التي بذلوها من اجل تربية الابناء والسهر عليهم والوقوف على  
تعليمهم، فكانت امنيتهم ان يروا ابنائهم ناجحين في الحياة وان ينالوا احسن المراتب  
والشهادات العلمية.

الى روعي جدي احمد وجدتي العزيزة فاطمة رحمهما الله تعالى وجعل  
قبريهما روضتين من رياض الجنة، فهما الذين كان لهما الفضل ايضا في احتضاني في  
احلك الظروف، وسهروا على تربيتي منذ نعومة اظفاري، فتعلمت منهم الاخلاق الحسنة  
والثقة بالله تعالى، وحب العلم واحترام العلماء والصبر امام الشدائد والمحن.

الى جدي الثاني عبد القادر وخالي الطاهر، عليهم رحمة الله الواسعة،  
فهما الذين قدموا لي المساعدة والتشجيع والدعم، لإكمال مسيرتي العلمية.

الى زوجتي الوفية التي ساعدتني وكانت خير معين لي على تربية الاولاد  
والسهر على دراستهم.

الى بناتي : مروة، نفيسة ، فضيلة وخيرة

الى ابنائي : احمد و عبد الكريم

الى اخوتي ، وأخواتي

الى عمي وزوجته وابناءه، الذين عشت معهم ايام وذكريات الطفولة

السعيدة

الى عماتي واخوالي وخالاتي وابنائهم وكل أقاربي...

الى كل الاصدقاء الذين عرفتهم وعرفوني، اثناء الدراسة والعمل.

أهدي هذا العمل العلمي

## فهرس الكلمات المختصرة

المختصر	التعيين	الرقم
ق.م. ج	القانون المدني الجزائري	01
ق.إ.م.إ	قانون الاجراءات المدنية والادارية	02
ط	طبعة	03
ج.ر	جريدة رسمية	04
ص	صفحة	05
ج	جزء	06
د.ت.ن	دون تاريخ نشر	07
د.ط	دون طبعة	08
GPS	نظام تحديد الموقع Systems Global Positioning	09
FNRA	الصندوق الوطني للثورة الزراعية	10
éd	Edition	11
Op.cit	Ouvrage cité	12
N	numéro	13
p	page	14

# مقدمة

إن السعي لعمارة الأرض والتملك فيها باكتساب المال، وبذل الجهد بالعمل، فطرة وغريزة استودعها الله تعالى في الإنسان الذي كرمه وفضله على كثير ممن خلق. ومن الآيات الدالة على عمارة الأرض والبناء فيها واتخاذ البيوت للسكن، وعدم الفساد في الأرض، قوله تعالى: { وأذكروا إذ جعلكم خلفاء من بعد عاد وبوأكم في الأرض من سهولها قصورا وتنحتون الجبال بيوتا فآذركوا آلاء الله ولا تعثوا في الأرض مفسدين }<sup>1</sup>.

وقال تعالى: { والله جعل لكم من بيوتكم سكنا وجعل لكم من جلود الأنعام بيوتا تستخفونها يوم ظعنكم ويوم أقامتكم ومن اصوافها وابارها واشعارها اثاثا ومتاعا الى حين }<sup>2</sup>.

فهي آيات الرحمان للدلالة على تجارب الامم السابقة في العمارة والبناء واقامة التجمعات السكانية، ونزعة الانسان الفطرية لتملك الاشياء، وسعيه الحثيث نحو اكتساب المال بالعمل الحلال. لأن نوازعه وغرائزه وميوله واحدة، كما ان احتياجاته المادية والمعنوية متقاربة، بالرغم مما تحدثه ابتكاراته وابداعاته من وسائل وادوات تعينه، وتسهل عليه صعوبات الحياة<sup>3</sup>.

وفي الحديث النبوي الشريف، ما يؤكد على حب الانسان للمال والتملك، قول الرسول الاعظم (ص)، { لو كان لابن آدم واديان من مال لابتغى ثالثا، ولا يملأ جوف ابن آدم إلا التراب، ويتوب الله على من تاب }<sup>4</sup>.

وجاء في القرآن الكريم، ان الله عز وجل اختار، الجنة لأدم وحواء عليهما السلام، للسكن والاستقرار فيها والاستفادة من نعيمها وامتيازاتها. لكن ذلك مقترن بشرط واستثناء والتزام، يجب على آدم التقيد به وهو عدم الاقتراب من شجرة محددة وعدم الاكل منها.

وكانت مشيئة الله تعالى، ان تقع مخالفة الاوامر والنواهي، أدت الى نزول الانسان الاول نحو الأرض، كمستقر له الى حين. مصداقا لقوله تعالى: { وقلنا يا آدم اسكن أنت وزوجك الجنة وكلا منها رغدا حيث شئتما، ولا تقربا هذه الشجرة فتكونا من الظالمين،

<sup>1</sup> سورة الاعراف/الآية:74.

<sup>2</sup> النحل/ الآية : 80 .

<sup>3</sup> أسامة ظافر كيارة: الفساد في الأرض وموقف الاسلام منه – دراسة في مفهوم الفساد وابعاده المعاصرة – دار النهضة

العربية، ط/1، 2009م، بيروت، لبنان، ص:29.

<sup>4</sup> محمد بن اسماعيل البخاري، صحيح البخاري، طبعة/2010، بيروت، المكتبة العصرية، ص: 157.



فأزلهما الشيطان عنها فأخرجهما مما كانا فيه وقتلنا اهبطوا بعضكم لبعض عدو ولكم في الارض مستقر ومتاع الى حين }<sup>1</sup>.

وباستقرار الانسان في الارض كمرحلة انتقالية، كتب الله له فيها، ان يسعى بنفسه لتملك الاشياء والتمتع بها، لكنه يشقى ويتعب في كسبها. فظهر التنافس والتسابق على اقتناء الملكيات والتوسع فيها، ما أدى الى عدم ضبط غريزة التملك، التي أفرزت صراعات بين البشر.

وللحد من طغيان هذه الغريزة، وجدت الاحكام والنواهي الشرعية، وفق منهج رباني محكم، ولما ظهر المجتمع السياسي المنظم، ونشأت معه القواعد القانونية الى جانب القاعدة العرفية، بدأت الملكية العقارية في الانتظام والتنوع، وتم تقييدها وفق القانون. فتطورت الى حق من الحقوق الاساسية المدنية، الذي هو في الاصل مستوحى قديما من كلمة "أموال"، التي كان يطلق عليها اسم الطيبات « biens »، على اعتبار انها نافعة للناس تؤدي لهم المصالح وتسد الحاجات فيطيب لهم العيش والنافع من الاشياء<sup>2</sup>.

وقد أشار القرآن الكريم الى الاموال، وما يتفرع عنها من املاك، في عدة آيات منها قوله تعالى: { و رزقكم من الطيبات لعلمكم تشكرون }<sup>3</sup>. وقوله تعالى: { وآتوا اليتامى اموالهم ولا تبدلوا الخبيث بالطيب ولا تاكلوا اموالكم الى اموالكم انه كان حوبا كبيرا }<sup>4</sup>.

وبحكم تطور الاموال وتعددتها، وتأثرها بمختلف العوامل في الحياة الاجتماعية والاقتصادية والسياسية، فإنها تبلورت الى حقوق، واصبحت تطبيقا عمليا في القانون المدني السائد في مختلف التشريعات. فتفرعت الى حقوق عينية عقارية وما يرد عليها من تصرفات ومعاملات تحكمها العقود والالتزامات، خاصة في مجال العقارات التي عرفت مكانة هامة واصبحت تكتسي اهمية بالغة في حياة الافراد<sup>5</sup>.

لهذا اعتبرت الملكية من اهم وسائل الحياة، وكان لها الدور البارز في نشأة الأمم وتطور الحضارات. فشكلت عامل استقرار نفسي للفرد ورفاه اجتماعي للمجتمع وتقدم اقتصادي ومكانة للدول بين الامم.

ونظرا لتطور الروابط الاجتماعية والاقتصادية، وحاجة الافراد الى المعاملات القانونية، كان من الضروري ان تخضع الملكية، لنظم عقارية وإجراءات قانونية تتناسب

<sup>1</sup> سورة البقرة// الآية: 36/35.

<sup>2</sup> عبد العزيز فهمي: مدونة جوستينيان في الفقه الروماني، عالم الكتب، بيروت، د. ت. ط، ص: 380.

<sup>3</sup> سورة الانفال/ الآية: 26.

<sup>4</sup> سورة النساء/ الآية 2.

<sup>5</sup> السيد عبد الوهاب عرفة: المطول في الملكية العقارية والعقود المدنية العقارية، ج/1، اجراءات التسجيل امام الشهر العقاري، ط/2004، الاسكندرية، مصر، ص: 7.

مع طبيعتها القابلة للتداول، والتي تحتاج الى الاستقرار والعلنية والوضوح، فجاءت قواعد التسجيل والشهر العقاري، لحفظها وتطهيرها وجعلها نظاما قانونيا قائما بذاته.

ولما كانت هذه الاجراءات غير كافية في اثبات الحقوق العينية العقارية، تطورت فكرة التسجيل من التركيز على الجانب الشخصي للمالك او الحائز، الى الاخذ بمواصفات العقار واثبات حقيقته المادية. وهو الاجراء الذي يتم وفق نظام عقاري، يسمى السجل العيني او العقاري، الذي يخضع الى مجموعة من القواعد والآليات الهادفة الى تنظيم وتحديد الوحدات العقارية، لتكون معلنة للجميع ولها الحجية القوية في الاثبات.

في هذا الاطار، جاء نظام مسح الاراضي كآلية اولا، للتأكيد على اهمية الملكية العقارية، وثانيا جاء للتعريف بها واثبات وجودها بالتطهير والحماية والعمل على تحديد قوامها المادي، وفق القواعد القانونية المعمول بها.

فكان مقيدا لمبدأ سلطان الارادة كمصدر منشأ للحقوق، وجعل حق الملكية لا يحتج به الا من تاريخ القيد بالسجل العقاري، الذي يركز على تقنيات مسح الاراضي.

لهذا كانت حاجة معظم الدول في العالم، لتطبيق نظام مسح الاراضي، الذي أظهر نتائج ايجابية في تطهير الملكية العقارية.

وتعتبر الجزائر، من بين الدول التي تأثرت بنظام مسح الاراضي، واخذت به منذ وقت مبكر، نظرا لما عرفته الملكية العقارية من اوضاع صعبة، كانت لها انعكاسات سلبية على اصول ملكيتها وطبيعتها القانونية. تعود في الاساس الى تأثرها بتطبيقات قانونية متعددة ومتناقضة، في ظل أنظمة عقارية متنوعة ومتباينة. خاصة في ظل السياسة العقارية الاستعمارية الجائرة، التي خلفت نظام عقاري غامض ومعقد ومغاير لطبيعة الملكية التي كانت سائدة، فجعلها خاضعة لنظامان، الاول مصدره الشريعة الاسلامية والعرف التي تستند الى قواعد الاشهاد والكتابة التوثيقية أمام المحاكم الاسلامية الشرعية ويطبق على الجزائريين فقط.

والثاني، نظام عقاري، مصدره القانون المدني الفرنسي الذي يأخذ بنظام الشهر العقاري الشخصي، يطبق على المستوطنين الاوربيين.

اما التطبيقات التي عرفها مسح الاراضي في عهد الاحتلال الفرنسي، فكانت جزئية في بعض المناطق، التابعة لسكان الدواوير، والقبائل الجزائرية التي كانت مستقرة في المناطق الزراعية الخصبة، لان الهدف كان تفكيك الملكية الجماعية، لتسهيل تحويلها الى ملكية فردية لفائدة المستوطنين، بالطرق القابلة للتصرفات المدنية، وتجريدها من ملاكها

الأصليين. وعليه فإن استعمال مسح الأراضي، كان لخدمة اغراض الاستيطان والاستحواذ على اراضي الجزائريين، وليس لأهداف نبيلة.

أمام هذه الوضعية، تعذر على الدولة الجزائرية خلال السنوات الاولى على استرجاع السيادة الوطنية، تبني سياسة عقارية منسجمة وفعالة، تتماشى وروح الاستقلال. لهذا لجأت الى مسابقة القوانين العقارية التي كان المعمول بها ايام الاحتلال، رغم غموضها وتعقيداتها، بشرط استبعاد النصوص التي قد تتعارض مع السيادة الوطنية والمبادئ التي قامت من اجلها ثورة اول نوفمبر المجيدة. وذلك الى حين تهيئة الظروف لإصدار تشريعات وطنية. لكن في نفس الوقت بدأت تظهر تشريعات وطنية خاصة، منها الامر الصادر في سنة 1962م، الخاص بتسيير وحماية الاملاك الشاغرة<sup>1</sup>. والمرسوم المتعلق بحرية المعاملات العقارية<sup>2</sup>، الصادر في سنة 1964.

ثم بدأت تظهر بعض الافكار المرتبطة بنظام مسح الأراضي، خاصة في اطار قانون الثورة الزراعية، الذي جاء ببعض المبادئ والاسس التي يقوم عليها نظام السجل العيني. فكان سباقا الى الاخذ بفكرة المسح الريفي والدعوة الى انشاء بطاقات عقارية على مستوى كل بلدية، وتم من خلاله التعرف على مجمل الاراضي الفلاحية، ودمجها في الصندوق الوطني للثورة الزراعية. فاعتبرت هذه الاجراءات ممهدة لقيام نظام عقاري جديد، على اساس مبادئ السجل العيني.

وبعد مرور اربع سنوات على تجربة الثورة لزراعية، صدر قانون، يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>3</sup>. ثم بدأت تظهر أليات قانونية تهدف الى تنظيم واثبات الملكية العقارية.

غير ان هذه الأليات لم تحقق الثبات والاستقرار للملكية. كما انها لم تكن فعالة في مساعدة مسح الأراضي، بل يمكن القول بانها كانت معيقة له احيانا. الامر الذي ادى الى اصدار تشريع جديد في سنة 2007م، يطبق في المناطق التي لم يصل اليها مسح الأراضي. ويتعلق بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Ordonnance, N°62-020, du 2aout1962.concernant la protection et gestion des biens vacants. J. O. n°12-1962.

<sup>2</sup> Ordonnance, N°64-15, du 20 janvier 1964. Relatif à la liberté des transactions. J. O. n°07-1964.

<sup>3</sup> الامر رقم: 74/75 المؤرخ في 12/11/1975م، المتضمن اعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج. ر، عدد: 92 لسنة 1975.

<sup>4</sup> القانون رقم: 02/07 المؤرخ في: 27/02/2007م المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج. ر، عدد: 2007/15.

لكن في الحقيقة، ان هذه الوسيلة تعتبر مكملة لما سبقها من اجراءات، كانت مطبقة في ظل قانون اعداد عقد الشهرة، والشيء الذي تغير هو الجهة المنفذة فقط. فبدلا من ايداع الملف لدى الموثق، اصبح يودع بادارة الحفظ العقاري. فهو يشمل الملكية العقارية التي لم يصل اليها مسح الاراضي العام، ويتم بطلب من الشخص الذي له مصلحة في ذلك. وبدلا من ان يكون مساعدا لمسح الاراضي جاء ليشغله بمهمة ثانوية هو في غنى عنها، وهي انه يحقق في الاراضي التي لم تفتح فيها عمليات المسح العام للتأكد منها، ثم ارسال اجابة لمصالح الحفظ العقاري. فهي مهمة جانبية قد تأخذ من الوقت على حساب سير عمليات مسح الاراضي الاصلية.

وعليه فان قانون التحقيق العقاري، لا يرقى الى مستوى التطهير الذي ينتج عن عمليات مسح الاراضي والتي وضحناها في مضمون هذه الدراسة.

وعليه فان دراستنا الموسومة بمسح الاراضي كأداة تطهير للملكية العقارية، لا شك انها تكتسي أهمية بالغة، لانها تهتم المجالات المرتبطة بالقطاع العقاري والمالي والاقتصادي والاجتماعي. نظرا لدورها الفعال في تحديد السياسة العقارية الملائمة للدولة التي يتحتم عليها أخذ كل الاحتياطات الضرورية لتنظيم القطاع العقاري، والعمل بشكل دائم ومستمر على ايجاد مختلف الوسائل القانونية والتقنية الملائمة لتحقيق النجاح والاستقرار في هذا المجال. ويصبح في الامكان المساهمة أكثر في تحقيق التنمية الاقتصادية، من خلال جلب الاستثمارات بمختلف اشكالها الوطنية والاجنبية.

من جهة اخرى نجد أن أهمية مسح الاراضي ودوره الفعال في تطهير الملكية العقارية، تفرضها عوامل اخرى مثل، المضاربة التي أدت الى تسارع وتيرة نمو سوق عقارية غير منتظمة، أدت الى استنزاف الاملاك الوطنية التي انحصرت داخل المحيطات العمرانية كجيوب عقارية، لا تفي بالاحتياجات العامة.

ما يفرض على الدولة التدخل الدائم والمستمر، لفرض الرقابة، ومنع الفوضى في المعاملات العقارية، وضبط اسعارها التي شهدت ارتفاعا كبيرا خلال السنوات الاخيرة والعمل على وضع حد لظاهرة الثراء على حساب اراضي تابعة لاملاك الدولة.

كما تكمن أهمية المسح كآلية للتطهير العقاري، في علاقته المباشرة بالاستثمارات العقارية، ذلك ان تشجيع هذه الاستثمارات وضمن نجاحها، مرهون بمدى نجاح عملية التطهير العقاري. لان الامر لا ينتهي بإجراء مسح عام، بل من الضروري ان يتم العمل على ضمان تحيين مسح الاراضي، للمحافظة على اهدافه واستغلال النتائج التي حققها من خلال توفير بنك المعلومات العقاري المعبر عن الحقيقة والواقع.

إضافة الى ما سبق، فان مسح الاراضي منذ بدايته عام 1975م، لم تتطرق اشغاله وفق القواعد والاهداف التي جاء لتحقيقها. فقد واجه صعوبات ومعوقات، منها: انطلاق عمليات قانونية انشغل بها، كالثورة الزراعية ومخلفات تأميم الملكيات الخاصة وتشكيل المستثمرات الفلاحية، وقانون التنازل عن املاك الدولة وقانون استصلاح الاراضي الفلاحية وغيرها.

وهي العمليات التي استنزفت الكثير من الوقت والجهد على حساب المهام الاساسية لمسح الاراضي وساهمت في تأخيرها. وهنا يمكن القول ان الانطلاق الفعلي لمسح الاراضي جاء بعد انشاء الوكالة الوطنية لمسح الاراضي في سنة 1989م.

اما من ناحية حداثة الموضوع، فهو يتزامن مع اوضاع وطنية ودولية، تتطلب الاهتمام اكثر بمسح الاراضي والملكية العقارية للتحكم اكثر في الوضعية العقارية، لفتح افاق جديدة نحو التعاون والانسجام مع هيئات اقليمية ودولية، والاعتماد في الاعتبار الظروف الاقتصادية والاجتماعية، منها على الخصوص، اتفاق الشراكة مع الاتحاد الاوربي. خاصة وان الجزائر، لا يمكن ان تعيش بعيدا عن مؤثراتها التي اجبرتها على توقيع اتفاق شراكة اوربي دخل حيز التطبيق في الفاتح من سبتمبر 2005م<sup>1</sup>.

وحتى لا تنتج سياسة الشراكة اثار سلبية على واقعا السياسي والاقتصادي والاجتماعي، يجب تفعيل دور مسح الاراضي ودعمه بقوة من اجل الوصول الى التحكم الحقيقي في الثروة العقارية التي تتركز بها البلاد، والعمل على توجيهها الحقيقي الذي يخدم المصلحة العامة وتساهم في التنمية الشاملة.

في هذا السياق يمكن الاشارة الى دوافع اختيار الموضوع، التي نوجزها في ما يلي:

- ان موضوع البحث يتميز بالجدة والحداثة من عدة جوانب، منها مسألة التطهير العقاري، الذي ما زال يشكل تحديا كبيرا، بحكم انه ينصب على الملكية العقارية ويتعلق بحقوق الاشخاص، باعتبارهم ملاكا او حائزين او متعاملين ومستثمرين او شركاء وغيرهم.

- ان الملكية العقارية، نظام قانوني متميز وذو طبيعة خاصة، وبالتالي فهي على العموم تطرح عدة اشكاليات من جوانب مختلفة، تفتح افاقا واسعة للباحثين، منها هذه الدراسة.

- المساهمة في اثراء الدراسات المتعلقة بالمجال العقاري والمرتبطة بالقانون الخاص

<sup>1</sup> ناصر مراد : متطلبات نجاح اتفاق الشراكة الأورو- جزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، عدد: 2009/02، ص: 299.

- اما السبب الذاتي، فيعود بالدرجة الاولى الى الحياة المهنية التي مررنا بها، الخبرة التي اكتسبناها في مجال تسيير املاك الدولة والحفظ العقاري التي استغرقت لعدة سنوات نسعى الى توظيفها لخدمة الموضوع واثراءه.

وفيما يخص الدراسات السابقة، نجد انه بحكم الطبيعة التقنية لمسح الاراضي والطبيعة القانونية للملكية العقارية، فهما موضوعان ليس من السهل الربط بينهما، بالرغم من انهما يتفاعلان ويؤثر كل منهما في الاخر، فهما وسيلتين من بين المسائل القانونية التي تطرح مشكلات على البحث العلمي، غير ان الدراسات والابحاث التي اتخذت من الملكية العقارية منطلقا لها في عدة ميادين بحثية، كالسياسية والاقتصادية والتاريخية، كانت ولا زالت في الغالب ذات توجهات فكرية فلسفية وسياسية كان لها تأثير بالغ في المجتمع وتبنتها مختلف الانظمة السياسية.

اما الدراسات التي تناولت الملكية في اطار البعد القانوني، فكانت قليلة ولم تحظى بالاهتمام الكبير، مقارنة بما حظيت به دراسات علمية الاخرى.

ولما تفاقمت النزاعات العقارية، وكانت الملكية العقارية في حاجة الى حماية واثبات. اهتم بعض الباحثين والمتخصصين في المجال القانوني والقضائي، بتسليط الضوء على مختلف المشكلات القانونية التي تطرح في الساحة العقارية. فظهرت ابحاث ودراسات قانونية جادة في محاولة منها، لتشخيص الوضعية والسعي لإيجاد الحلول المناسبة وتقديم الاقتراحات لتذليل الصعوبات.

وهي مجهودات علمية هامة، بالرغم من انها لم تتناول كل الجوانب المتعلقة بتطهير الملكية العقارية. خاصة موضوع التطهير بواسطة مسح الاراضي وارتباطه بالملكية العقارية، الذي نحن بصدد البحث فيه. وكشف النقاب عن مدى اهميته وتبيان دوره في تحقيق الثبات والاستقرار للملكية العقارية.

فالى جانب هذا الموضوع، وجدت دراسات سابقة منها من تناول مسح الاراضي بشكل مستقل عن تطهير الملكية العقارية. وبعضها تناولته بشكل جزئي في ثنايا البحوث والدراسات المتعلقة بالشهر العقاري. والبعض الاخر، كان تركيزه على وسائل قانونية للتطهير العقاري، كالتقدم المكسب بواسطة اثبات الحيازة واعداد عقد الشهرة. وشهادة الحيازة. واجراء اثبات الملكية الخاصة بواسطة التحقيق العقاري.

اما موضوع مسح الاراضي كأداة تطهير للملكية العقارية، فيعتبر دراسة مستقلة من عدة جوانب. لكنها تتواصل مع دراسات قريبة، كتلك التي تناولت تطهير الملكية العقارية

او تطرقت الى نظام السجل العقاري، وذلك بالاستفادة من نتائجها وإثراء بعض الجوانب منها والتميز عنها في جوانب اخرى.

في هذا المضمار، نذكر من هذه الدراسات والابحاث، المؤلفات والاطروحات الجامعية التالية:

○ حميدي محمد لمين: نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري. تناول الجوانب المتعلقة بانظمة الشهر العقاري خاصة نظام السجل العيني في اطار القانون الاسترالي او نظام تورنس. ومقارنته بالقانون الجزائري وقد خلص الى جملة من النقائص والاقتراحات منها توفير الامكانيات المادية وضرورة تحيين مسح الاراضي وانشاء سجل عقاري معلوماتي.

○ محمودي عبد العزيز: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري. كان تركيزه على تطهير الملكية وفق آليات قانونية محددة، كاعداد عقد الشهرة وشهادة الحيازة وقانون اثبات الملكية بالتحقيق العقاري. مؤكدا على انها وسائل غير كافية للتطهير وان التحقيق العقاري لا يمكن الاعتماد عليه بصفة احادية بل لابد من تفعيل دور المسح العام لتحقيق التطهير الشامل للملكية العقارية. مؤكدا في الختام على ضرورة انتهاء المسح في المرحلة 2020/2010م، والمتابعة السنوية والدورية في تطبيق القانون المتعلق بالمسح والتحيين الدوري للقوانين وعدم التسرع في الغائها. كما دعت الى فرضية التفكير في آليات اخرى لتطوير وانجاح التطهير العقاري الشامل.

○ نعيمة حاجي: المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى ط/2009 الجزائر. قدمت خلالها مجموعة من النتائج والتوصيات التي قد تؤيد البعض منها ونعارض البعض الاخر. منها ما نعترض عليه القول بان جرد الاملاك الوطنية يؤخر مسح الاراضي، فهذا لم يثبت عمليا لان مسالة جرد الاملاك وان كانت من مهام وكالة مسح الاراضي، هي في الاصل من المهام الاساسية للمديرية العامة للاملاك الوطنية ومسح الاراضي مساعد لها، لانها تعتبر ايضا من ضمن الاعمال الميدانية التي يقوم بها. كذلك القول بان وظيفة المحافظ العقاري تنطوي على عيوب تأثر سلبا على نظام الملكية العقارية ولم يتم ذكر هذه العيوب.

○ حمدي باشا عمر: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الدراسة تناولت آليات التطهير المتمثلة في عقد الشهرة وشهادة الحيازة وقانون اجراء اثبات الملكية بواسطة التحقيق العقاري، دون التطرق الى مسح الاراضي العام، ومن الاقتراحات التي قدمها المؤلف، ضرورة التنسيق بين القضاة والموثقين والمحامين ومديري الحفظ العقاري

واملاك الدولة وعقد لقاءات دورية بينهم، لمناقشة المشاكل المتعلقة بآليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، وهو اقتراح ضروري لكن المؤلف اغفل ضرورة تعاون وتنسيق هؤلاء مع مصالح مسح الاراضي وهو ما تم التأكيد عليه في دراستنا.

○ ويس فتحي: الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، تناولت الدراسة أنظمة الشهر العقاري بصفة عامة، وفي القانون الجزائري على الخصوص ثم تناولت مسح الاراضي العام في الصفحات من 214 الى 264، قدمت خلالها لمحة تاريخية وتعريف المسح واهميته ثم اجراءاته ومراحله الى غاية الترقيم النهائي واعداد الدفتر العقاري وقد اكدت الدراسة على اهمية تحيين المسح وتجديده مؤكدا كذلك على منح القوة الثبوتية للترقيم النهائي. ومن النتائج التي توصلت اليها الدراسة، ان الشهر في القانون الجزائري لا يصح تصرفا باطلا، وان تخلفه لا يبطل تصرفا صحيحا بخلاف القوانين التي تأخذ بالاثر المطهر للشهر.

○ بالإضافة الى دراسات اخرى في القانون العقاري المقارن، كالقانون الاردني والقانون التونسي والقانون الفرنسي والقانون اللبناني والقانون المصري والقانون الاماراتي والبحريني، والتي حاولنا من خلالها اجراء مقارنة في بعض المسائل لاثراء الدراسة.

في هذا الاطار تمحورت اشكالية الموضوع، وتم طرحها في الصيغة التالية:

هل بإمكان مسح الاراضي الوصول الى تطهير عقاري شامل وحقيقي، يضمن الحماية والاستقرار للملكية العقارية بصفة نهائية؟

وقد تفرعت الاشكالية الى مجموعة من التساؤلات، التي وضعنا من خلالها اطارا تقريبا في تصورنا للموضوع، ثم رسمنا خطوطا عريضة لمعالجتها وهي:

- ماهي طبيعة مسح الاراضي؟ وما علاقته بالأنظمة العقارية؟
- هل الوسائل التقنية والتدابير القانونية المعتمدة في مسح الاراضي، كافية لتحقيق التطهير الحقيقي للملكية العقارية؟
- ما هي الصعوبات والمشاكل التي واجهتها عمليات مسح الاراضي؟
- ما هي الوسائل القانونية التي من خلالها يتم المحافظة على النتائج التي حققها مسح الاراضي؟



اما الفرضيات والحوول التي نتصورها، فانه اذا كان مسح الاراضي بإمكانه تحقيق هدف الوصول الى تطهير حقيقي للساحة العقارية، باعتباره آلية فعالة اثبتت نجاحها في عدة تجارب عالمية، فان التحدي الذي ما زال يقف في مواجهته، يكمن من ناحية في ضعف الامكانيات المادية والبشرية المخصصة.

ومن ناحية ثانية، تتمثل في الطبيعة القانونية للملكية العقارية في ذاتها، التي هي في الاصل متغيرة من ناحية قابليتها للتصرف والتداول في السوق العقارية، وبحكم التغيرات المادية الطارئة عليها بتدخل عدة عوامل قانونية وطبيعية وغيرها، كالوقائع القانونية بسبب الوفاة وأدوات التعمير والبناء، وحوادث الكوارث الطبيعية.

وللوقوف على معالجة علمية لهذه الدراسة، بكل أمانة وموضوعية ومحاولة تقديم الاجابة الكافية لمختلف التساؤلات المطروحة، سلطنا اولاً خطوات المنهج الوصفي والتاريخي، للتعريف بكل الجوانب العلمية والنظرية التي يركز عليها الموضوع.

ثم اعتمدنا في خطوة ثانية على المنهج التحليلي والنقدي، لدراسة وتحليل الاشكالية وابرار مدى فعاليتها في الساحة العقارية، الى ان وصلنا الى اهم الحقائق والنتائج العلمية وقدمنا اهم الاقتراحات والحلول الممكنة في اعتقادنا.

اما صعوبات الدراسة، فتعتبر دقيقة جدا وصعبة للغاية بحكم اولاً، الارتباط الوثيق بالملكية العقارية ذات الطبيعة القانونية المعقدة والغامضة احياناً، وثانياً اعتماد مسح الاراضي في تأدية مهامه، على جوانب تقنية محضة وتداخله مع ادوار ومهام تؤديها هيئات عمومية ذات طابع اداري، او صناعي وتجاري و مهن حرة.

ومن الصعوبات ايضا انه لم يحظى بالدراسات القانونية الكافية التي تجمع بين جوانبه التقنية والمادية والجوانب القانونية للملكية. لذا واجهتنا صعوبات كبيرة في جمع المادة العلمية المتخصصة.

على ضوء ما تقدم، تم تقسيم الدراسة بطبيعتها الى بابين اساسيين، وكل باب قسمناه الى فصلين ثم خاتمة عامة، حيث تعلق الباب الاول بوظيفة مسح الاراضي في المجال العقاري كمدخل نظري، الذي يتضمن فصلين، نتناول في الفصل الاول طبيعة الترابط بين وظيفة مسح الاراضي والملكية العقارية.

اما الفصل الثاني فقد خصصناه للبحث في الاملاك العقارية الخاضعة لمسح الاراضي، وقمنا بتقسيمه حسب انواع الملكية العقارية واصنافها، الى املاك عقارية تابعة للمجموعة الوطنية، التي هي بدورها متعددة الاصناف، منها العقارات التابعة للاملاك

الوطنية والاقواف العامة والممتلكات الثقافية العقارية والعقارات الموجودة في مناطق خاصة ذات الوجهة الصناعية والاقتصادية. ثم الجوانب المتعلقة بالملكية الخاصة، وتحديد مفهومها وطبيعتها القانونية واشخاصها الطبيعيين والاعتباريين الوطنيين منهم او الاجانب.

ولما كان الهدف من هذه الدراسة، تحديد اساس التطهير العقاري والاثار التي يخلفها جاء الباب الثاني لدراسة وتحليل، الأثر المادي والقانوني لمسح الاراضي على تطهير الملكية العقارية، فحاولنا من خلاله توضيح الاجراءات التقنية التي يقوم عليها مسح الاراضي اثناء انطلاق اشغاله التنفيذية.

ثم تطرقنا الى تشخيص المشكلات والمعوقات التي ساهمت في تأخر عمليات مسح الاراضي والاجراءات القانونية للتطهير العقاري، ثم تحديد الوسائل القانونية لحماية النتائج التي حققها مسح الاراضي لضمان فعالية التطهير.

في الاخير، تم تتويج الدراسة بخاتمة عامة، تضمنت اهم النتائج التي توصلنا اليها وقدمنا اقتراحات وتوصيات، نعتقد في تصورنا انها هامة ومفيدة للحفاظ على مسح الاراضي والعمل على تطابقه مع السجل العقاري، لضمان التطهير الحقيقي للملكية العقارية.

الباب الاول : وظيفة مسح الاراضي في المجال

العقاري

تجربة ضرورية من اجل تطهير حقيقي

## تمهيد

تشكل وظيفة مسح الاراضي الأداة والدعامة الأساسية للتطهير العقاري. فهي التي يستوجب تفعيلها وتدعيمها بشكل يأخذ في الاعتبار، أيضا التطورات التي يعرفها العالم في المجالات المرتبطة بالملكية العقارية، بانفتاح الاقتصادي والتوسع التجاري، والتي أصبحت ظواهر مرتبطة أساسا بالعولمة، وسيطرة التكنولوجيا الرقمية.

هذه التطورات، فرضت على الكثير من الدول ان تتبنى التوجهات الحديثة، والقيام بمراجعة نظمها القانونية، من اجل الوصول الى تكنولوجيا المعلومات الحديثة.

امام هذه التطورات العالمية، استدعى الامر ايضا، محاولة تقديم مفهوم جديد للملكية بصفة عامة، التي أصبحت ظاهرة عالمية من حيث الاهتمام والاهمية في مختلف مجالات الاستثمارات العقارية الاجنبية، ومن حيث النظرة الموحدة للتشريعات التي أصبحت نوعا ما، متقاربة من حيث تنظيمها للملكية العقارية، واخذها بالأنظمة الحديثة والمتطورة كنظام مسح الاراضي الذي أصبحت تأخذ به غالبية الدول.

من هذه المنطلقات، فان الملكية العقارية في الجزائر، ليست بمنأى عن الأوضاع القانونية السائدة في العالم، غير ان لها طبيعتها وخصوصيتها ومميزاتها. وذلك نتيجة المراحل التي عرفتھا والأوضاع التي مرت بها، والأنظمة العقارية التي طبقت عليها.

لهذا نجد انها قد تميزت في الكثير من الاحيان بالغموض والتعقيد وعدم الاستقرار، نتيجة تعدد السياسات والتجارب العقارية المختلفة على مدى عهود تاريخية. ادت بها الى اوضاع خطيرة في بعض الحالات، نتج عنها الكثير من النزاعات العقارية، حتى قيل انها أرهقت كاهل القضاء من خلال ارتفاع نسبة القضايا العقارية المطروحة، والتي استغرق الفصل فيها لعدة سنوات.

وهذا ما أكده رئيس المحكمة العليا بمناسبة افتتاح السنة القضائية 1998/1999، اذ جاء في كلمته المنشورة في المجلة القضائية " انه بالرغم من محاولة ايجاد الحلول لمشكل انعدام سندات الملكية، فإن القضايا العقارية ما زالت تحتل صدارة الاحصائيات في النزاعات المطروحة على العدالة... وان نظام مسح الاراضي من شأنه ان يعمل على الاعتماد على اسلوب القيد في السجل العقاري وحده، لإثبات التصرفات والاحتجاج بها. غير انه لا يمكن العمل به الا اذا كانت كل العقارات ممسوحة ونظام الملكية مطهرا وكل المعاملات مسجلة بالبطاقات العقارية"<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> كلمة افتتاحية للسنة القضائية 1998/1999م، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثاني، 1998، ص:185. الجزائر

بالفعل فهذه الكلمة قد اختصرت الوضعية العقارية، التي عرفت وضعا صعبا وانسدادا كبيرا حتى امام الجهات القضائية، نظرا لعدم الوصول الى التطهير العقاري.

ومن اجل ضمان التطهير والاستقرار للملكية العقارية في الجزائر، تم الابقاء على تجارب عقارية، ظلت سائدة من قبل الى حين توفير وسائل قانونية جديدة، وذلك في اطار نظم عقارية حديثة، كاعتماد نظام للاصلاح العقاري التابع للقطاع العام اثناء السنوات الاولى للاستقلال، ثم تطبيق قانون الثورة الزراعية الذي عرف انتقادات واسعة في الاوساط السياسية فيما بعد، والمرسوم المتعلق بتثبيت الملكية العقارية الخاصة<sup>1</sup>، الذي اكد على ضرورة وجود سندات صحيحة، لاقامة الحجة في شأن الملكية العقارية الزراعية او الحقوق العينية الاخرى. التي الزم القانون بان تكون محررة من طرف الادارة العمومية. كادارة املاك الدولة او من طرف مكاتب التوثيق او موظف قضائي، كالاحكام القضائية التي يصدرها القضاة وتكون حائزة لقوة الشيء المقضي به، والعقود غير الرسمية المسجلة والمنشورة او اي سند محرر في شكل عقد من طرف قاضي شرعي. هذا المرسوم الذي اعتبرت احكامه، ممهدة لقانون مسح الاراضي العام، الذي صدر فيما. ومن الوسائل المعتمدة في اثبات الملكية وتطهيرها، ظهور آلية تحرير عقود الشهرة في اطار اجراء لاثبات التقادم المكسب للحقوق والاعتراف بالملكية. التي جاء العمل بها بموجب المرسوم المتعلق بعقد الشهرة<sup>2</sup>، وهو اجراء يقوم به مكتب التوثيق من خلال خطوات يقوم بها من اجل تحرير عقد الشهرة والتي تتمثل في طلب رأي ادارة املاك الدولة والبلدية للتحقيق في ما اذا كان العقار موضوع الحيازة ملكا للدولة او من املاك الاحتياطات العقارية البلدية، وفي نفس الوقت يعلن في جريدة وطنية يومية للجمهور لمدة اربعة اشهر، فاذا كان الجواب ايجابيا بعد مرور المدة القانونية يحرق الموثق عقد الشهرة. ثم جاءت آلية اخرى تمثلت في اجراء اعداد شهادة حيازة ملكية<sup>3</sup>. وهي تطبيقا للمادة 39، من قانون التوجيه العقاري، يحررها ويسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي، المعني بفتح تحقيق عقاري من طرف مصالحه، للتأكد من الوضعية القانونية للعقار موضوع شهادة الحيازة.

غير أن هذه الآلية القانونية ظلت هي الاخرى، بعيدة عن التطهير العقاري الحقيقي وان تطبيقها كان بطيئا في بعض البلديات، وان طبقت بشكل ضيق في بلديات اخرى.

<sup>1</sup> مرسوم رقم: 32/73، المؤرخ في: 1973/1/5م المتعلق باثبات حق الملكية العقارية الخاصة  
<sup>2</sup> مرسوم رقم 352/83، المؤرخ في: 1983/5/21م، يسن اجراء لاثبات التقادم المكسب و اعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ر، عدد: 1983/21م.  
<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي رقم: 254/91، المؤرخ في: 1991/7/27م، المحدد لكيفيات اعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ج.ر، عدد: 1991/36م.

لهذا لم تكن وسيلة ذات فاعلية في الساحة العقارية، ولم ترقى الى مستوى التطهير الحقيقي، خاصة عندما حددها القانون بمدة زمنية قصيرة لا تفوق السنة.

لكن بالرغم من ذلك، استمر العمل بفكرة الحيازة وعقد الشهرة أكثر من غيرها ولمدة طويلة. لأنها وسيلة قانونية يحركها عدة اطراف، اولها الطرف الحائز الذي من مصلحته ان تتوج حيازته بعقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية.

والطرف الثاني هو الخبير العقاري الذي لعب دورا كبيرا في اعداد ملفات عقود الشهرة وانجاز مخططات المساحة التي في الغالب كانت على حساب اراضي الدولة والاملاك الوقفية، دون رقابة حقيقية وصارمة. ثم الطرف الثالث وهو الموثق الذي كان المعني المباشر، باعداد وتحرير عقود الشهرة التي تسجل بادرة الضرائب وتشهر بالمحافظة العقارية. فكانت مساهمته كبيرة في تشجيع المعاملات والتصرفات العقارية الخاصة.

ثم استمرت اوضاع الملكية العقارية في تجاذب، وعدم تصفية واستقرار نهائي بالرغم من استنادها الى عدة قوانين عقارية ظلت تسعى في تنظيمها وتطهيرها الى غاية اصدار قانون اثبات الملكية العقارية الخاصة بواسطة التحقيق العقاري<sup>1</sup>، الذي ألغى العمل بإجراءات الحيازة التي كانت تتم امام مكاتب التوثيق في اطار مرسوم عقد الشهرة، وجاء بإجراءات جديدة تمر عبر مصالح الحفظ العقاري. اين يتم تحرير سند الملكية بعد فتح تحقيق عقاري خاص واختياري، يسمى في بعض التشريعات المقارنة بالمسح الاختياري على غرار القانون العقاري اللبناني<sup>2</sup>.

فكان هذا الاجراء الاخير يهدف الى اثبات الملكية الخاصة، لتسهيل وضعيتها القانونية امام اجراءات مسح الاراضي الاجباري. كما انه جاء ايضا في فائدة مكاتب الخبرة العقارية دون سواهم، لانهم معنيون باعداد مخططات المساحة التي يطلب اصحابها اجراء تحقيق عقاري، بشرط ان يتم اعتمادهم لدى الوكالة الوطنية لمسح الاراضي ضمن قائمة وطنية معتمدة بصفة رسمية.

لكن امام هذه الوسائل القانونية، فإن الملكية العقارية لم تعرف للتطهير سبيلا، وان هذه الوسائل لم تضع حدا للنزاعات العقارية، وبقيت قاصرة امام التحدي الكبير المتمثل في التطهير الشامل والحقيقي، وبقي الامل الوحيد والآلية الفعالة في التطهير، هو تصحيح مسار السياسة العقارية مرة اخرى نحو تفعيل دور تقنية مسح الاراضي، الذي مازال قائما

<sup>1</sup> القانون رقم: 02/07 المؤرخ في: 2007/2/27، المتضمن تاسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج. ر، عدد: 2007/15م.

<sup>2</sup> حسين عبداللطيف حمدان: نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، ط/2003م، بيروت، لبنان، ص: 229.

وان نتائج الحقيقة لم تظهر بعد. خاصة اذا اخذنا في الاعتبار، الاحصائيات المقدمة من طرف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي نهاية سنة 2006، التي تمثلت في مجموع المساحة التي شملتها اعمال المسح العام، وشكلت جزء من اصل المساحة الاجمالية لاقليم البلاد المطلوب مسحها والمقدرة بـ2,238 مليون هكتار.

حيث قدرت اعمال المسح منذ انطلاسته خلال سنوات 1977 الى غاية 2006م بـ: 6.076.296 هكتار في المناطق الريفية و127.554 هكتار، في المناطق الحضرية و1.453.516 هكتار، بالنسبة الى اراضي المستثمرات الفلاحية، أي بمساحة اجمالية قدرت بـ: 7.657.366 هكتار، ممسوحة بصفة حقيقية من اصل، 11.8 مليون هكتار تقريبا من الأراضي المعنية بالمسح أي بنسبة مئوية تفوق: 60%،<sup>1</sup>.

ومن خلال هذه الاحصائيات نجد انها تدل على ان المسح العام يعاني تأخرا كبيرا في المناطق الحضرية، التي تتميز بتعقيدها ومعوقاتهما، سواء من حيث ارتفاع نسبة الوحدات العقارية او غياب اصحاب العقارات، وانعدام السندات المثبتة للملكية، بالاضافة الى انتشار وتوسع ظاهرة البناءات غير الشرعية والاحياء العشوائية. هذا على عكس المناطق الريفية، التي استطاع مسح الاراضي التحكم فيها بالرغم من مساحاتها الشاسعة، لسهولة القيام بمسحها.

أمام الواقع الصعب الذي تعيشه الملكية العقارية، والوضعية التي آلت اليها، وافتقادها لعنصر الصبات والاستقرار والتطهير الحقيقي، فأصبح الأمل كبيرا في مسح الاراضي لتحقيق استقرارها والعمل على ثباتها وتطهيرها.

ومن أجل تحديد العلاقة الحتمية بين الملكية العقارية ومسح الاراضي، تؤدي بنا الدراسة الى ضرورة البحث في تحديد العلاقة وطبيعة الترابط بين وظيفة مسح الاراضي والملكية العقارية، والتي نتطرق اليها في (الفصل الاول)، ثم نقوم بضبط مجموعة الاملاك العقارية الخاضعة لإجراء مسح الاراضي، بحكم ان مسح الاراضي ينصب على مجموعة من اصناف الملكية العقارية، التي نوضحها في (الفصل الثاني) من هذا الباب.

<sup>1</sup> مسح الأراضي، النشرة الاعلامية رقم:9، جويلية 2007، الصادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ص:1.

**الفصل الاول: طبيعة الترابط بين مسح الاراضي  
والملكية العقارية**



ان البحث في طبيعة العلاقة بين وظيفة مسح الاراضي وظاهرة الملكية العقارية ومدى ترابطهما، ليس بالامر الهين لاننا سنحاول الربط بين وظيفتين مختلفتين، لان مسح الاراضي طبيعته تقنية ومادية، اما الملكية العقارية فطبيعتها قانونية ذات ابعاد اجتماعية واقتصادية، وامام هذا التباين، تتطلب الدراسة تحديد مفهوم مسح الاراضي بوجه عام وبيان ارتباط تطوره بالملكية العقارية، وذلك في (المبحث الاول)، ثم نتطرق الى توضيح اهم المؤسسات العمومية والهيئات العامة والخاصة المرتبطة بتنفيذ مسح الاراضي في (المبحث الثاني).

### المبحث الاول: مفهوم مسح الاراضي بوجه عام

لتحديد مفهوم مسح الاراضي، نتطرق الى ضبط بعض التعاريف الواردة في شأن المسح عموماً ومسح الاراضي خصوصاً، فنقوم بإبراز المعاني اللغوية والقانونية في (المطلب الاول)، ثم نشير الى الوظائف الاساسية لمسح الاراضي في (المطلب الثاني). بعد ذلك نخصص (المطلب الثالث) للبحث في المجالات الوظيفية التي يقوم بها مسح الاراضي. أما (المطلب الرابع) فسنركز فيه على تطور مسح الاراضي ونشأته في ظل الأنظمة العقارية المختلفة.

### المطلب الاول: ابراز المعاني والتعاريف الواردة على مسح الاراضي

ان القيام بحصر وضبط مختلف التعاريف التي جاءت بشأن مسح الاراضي بمختلف المعاني والمصطلحات المرتبطة به كالتطهير، أمر في غاية الاهمية والدقة، سواء كان من الناحية اللغوية الواردة في القرآن الكريم (الفرع الاول)، او المعاني اللغوية في المعاجم (الفرع الثاني) او بعض الجوانب الفقهية في (الفرع الثالث) او التعاريف الواردة في التشريعات القانونية، التي نبينها في (الفرع الرابع)، كما ان مصطلح مسح الاراضي ورد في العديد من التشريعات المقارنة بمعاني مختلفة، منها معنى مسح الاراضي في علم المساحة التي نحاول توضيحها من خلال (الفرع الخامس).

### الفرع الاول: المعاني اللغوية للمسح والتطهير في القرآن الكريم

ان كلمة مسح وتطهير، ورد ذكرها في كتاب الله تعالى المنزل والمنزه في عدة سور وآيات، منها، الآية الكريمة { فامسحوا برؤوسكم }، بمعنى مرور اليد على الرأس لإذهاب ما عليه من أثر ماء ونحوه<sup>1</sup>. وقوله تعالى: { رُدُّوْهَا عَلَيَّ فُطْفِقَ مَسْحًا بِالسُّوقِ وَالْأَعْنَاقِ }، فللمفسرين في معنى المسح في هذه الآية قولان، الأول: أنه القتل، من قولهم

<sup>1</sup> سورة المائدة/الآية:6.

مسح علاوته إذا ضرب عنقه. وهو قول قتادة، والحسن البصري، والسدي، وأبي عبيدة. ومجازها يمسخ مسحاً والمعنى يضرب، فاخذ يمسخها بالسيف مسحاً، وقيل يمسخها بيده حبا لها<sup>1</sup>. والقول الثاني: أنه المسح بيده على أعراف الخيل وعراقبيها حبا لها، وإعجاباً بها. بمعنى امرار اليد على جسمها<sup>2</sup>.

أما كلمة الارض، فقد تكررت في القرآن الكريم في عدة سور وآيات، لقراءة 460 مرة<sup>3</sup>. وهذا ان دل على شيء فإنما يدل على ان للأرض اهمية بالغة من عدة جوانب منها اولاً، وجود اول بيت لله تعالى للعبادة على وجه الارض والحج اليه في كل سنة وهو الذي بمكة المكرمة. وان الله عز وجل خص هذا البيت بالتطهير من الرجز والشرك وعبادة الاوثان وجعله خالصاً لعبادة الله وحده لا شريك له، لقوله تعالى: { وَإِذْ بَوَّأْنَا لِإِبْرَاهِيمَ مَكَانَ الْبَيْتِ أَنْ لَا تُشْرِكْ بِي شَيْئًا وَطَهِّرْ بَيْتِيَ لِلطَّائِفِينَ وَالْقَائِمِينَ وَالرُّكَّعِ السُّجُودِ }<sup>4</sup>. وثانياً، الارتباط الوثيق للانسان بالارض، باعتبارها مستقر حياته ومصدر عيشه وغذائه الى حين.

اما مفهوم الارض من وجهة نظر الاقتصاديين، فهي مصدر لتحقيق التطور والانتاج الاقتصادي الذي تبني عليه الثروة<sup>5</sup>.

وفي القانون، هي عند البعض حيز من الفضاء يمتد من مركز الكرة الارضية الى ما لا نهاية في الفضاء الخارجي ومرتبطة بها مجموعة من الحقوق الواقعة عليها<sup>6</sup>. لذلك يتعلق المسح بالاراضي.

كما وردت كلمة تطهير في القرآن الكريم في بعض السور والآيات، بعدة معاني ومقاصد، منها في قوله تعالى: { وثيابك فطهر }<sup>7</sup>. بمعنى تطهير الثياب من الاوساخ ونحوه او بمعنى قصرها خلاف جر العرب ثيابهم خيلاء<sup>8</sup>. وفي قوله سبحانه: { خذ من أموالهم صدقة تطهرهم وتزكيهم بها.. }<sup>9</sup>، بمعنى التصفية من الذنوب والمعاصي وتصفية المال بالزكاة والصدقة.

<sup>1</sup> محمد فريد وجدي: المصحف المفسر، ج/3، الدار العربية للكتاب، ليبيا- تونس، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، ط/1988، ص:601.

<sup>2</sup> احمد مصطفى المراغي: تفسير المراغي، دار احياء التراث العربي، ج/22، بيروت، لبنان، ص:117.

<sup>3</sup> علي كحلول: نظام السجل العقاري، مجمع الاطرش للكتاب المختص، 2009، تونس، ص:24.

<sup>4</sup> سورة الحج/ الآية:26

<sup>5</sup> ضياء الدين امجد قطيشات: المساحة العقارية، ط/1، مكتبة المجتمع العربي، 2014م، عمان، الاردن، ص:12.

<sup>6</sup> ضياء الدين امجد قطيشات: نفس المرجع، ص:13.

<sup>7</sup> سورة المدثر/ الآية:4.

<sup>8</sup> محمد امين عمران: تفسير القرآن الكريم، للإمامين الجليلين: جل الدين المحلي وجلال الدين السيوطي، مطبعة

مصطفى الباوي الحلبي واولاده بمصر، سنة1352هـ/1938م، ص:336.

<sup>9</sup> سورة التوبة/ الآية : 103.

وقال ايضا: {...وأزواج مطهرة ورضوان من الله والله بصير بالعباد }<sup>1</sup>، فكلمة مطهرة جاءت حسب التفسير، بمعنى الخالية من الشوائب الجسمية والنفسية، وايضا المبرأة من العيوب التي في نساء الدنيا<sup>2</sup>.

وفي الآية الكريمة: {رسول من الله يتلو صحفا مطهرة فيها كتب قيمة }<sup>3</sup>، وردت كلمة مطهرة بمعنى مبرأة من الزور والضلال<sup>4</sup>. وفي الآية: {وينزل عليكم من السماء ماء ليطهركم به...}<sup>5</sup>، وهو التطهير الحسي بالنظافة التي تنشط الاعضاء وتدخل السرور على النفس وشرعيا بالغسل والوضوء<sup>6</sup>.

وجاء في قوله تعالى ايضا: {وإذ قالت الملائكة يا مريم إن الله اصطفاك وطهرك واصطفاك على نساء العالمين } سورة آل عمران، الآية/42.

وقوله تعالى: {إذ قال الله يا عيسى إني متوفيك ورافعك إلي ومطهرك من الذين كفروا...} الآية/55 من آل عمران.

وعليه فان كلمة تطهير في القرآن الكريم وردت بمعنى الصفاء والنقاء من كل العيوب والذنوب التي تصيب الاموال والاشياء والانفس. وكذلك يطلق هذا المعنى على التطهير في الملكية العقارية، التي يجب ان تكون ظاهرة من كل العيوب والشوائب وتكون واضحة المعالم وخالية من الادعاءات والنزاعات.

### الفرع الثاني: المعاني اللغوية للمسح الواردة في بعض المعاجم

اما المعاني اللغوية الواردة في المعاجم فنذكر منها، المعجم الوجيز الذي اعتبر فيه مسح الاراضي مسوحا، بمعنى ذهب ومسح المساح الارض مسحا ومساحة، بمعنى قاسها بالذراع ونحوه<sup>7</sup>. وجاءت كلمة مسح، بمعنى: قاس وسجل وحدد منطقة<sup>8</sup>. كما ورد ان المساحة علم يبحث فيه عن طرق قياس الخطوط والسطوح والاجسام والمساح من حرفته المساحة<sup>9</sup>.

اما القاموس القانوني فقد عرف المساحة على انها تحديد العقارات بغية تسجيلها في السجلات العقارية وتأمين العلانية المطلقة، تستخدم لهذا الغرض مجموعة من الدفاتر

<sup>1</sup> سورة آل عمران/15.

<sup>2</sup> احمد مصطفى المراغي: تفسير المراغي، دار احياء التراث العربي، الجزء 3، دون تاريخ طبع، بيروت، لبنان، ص:113/114.

<sup>3</sup> سورة البينة/ الآية:2 و3.

<sup>4</sup> احمد مصطفى المراغي: نفس المرجع، ج/20، ص 212.

<sup>5</sup> سورة الانفال/الآية: 11.

<sup>6</sup> احمد مصطفى المراغي: تفسير المراغي، ج/9، ص:176.

<sup>7</sup> المعجم الوجيز: دون دار نشر وتاريخ طبع، ص:568.

<sup>8</sup> جروان السابق: الكنز الوجيز، دار السابق، طبعة1975م، ص:72.

<sup>9</sup> جروان السابق: نفس المرجع، ص:72.

والرسوم التي تدل على مساحة الاراضي الزراعية وغيرها وبيان الابنية والاملاك العقارية وتخطيطها وتحديدتها على وجه التفصيل<sup>1</sup>.

وفي بعض اللغات الاجنبية، فقد وردت كلمة "كداستر" « Cadastre »، باللغة الفرنسية في بعض القواميس، على انها سجل عمومي يتضمن الكشف المفصل للأملاك العقارية لبلدية ما.

« Régistre public qui porte le relevé détaillé des propriétés territoriales d'une commune... »<sup>2</sup>.

وعليه، فان تحديد معنى المسح في هذه التعاريف، بالرغم من تفاوتها في المعاني من الناحية اللغوية، فهي تصب في معنى واحد للمسح من حيث كونه مرتبط بالقياس والمساحة ومن جانب اخر، فهو عمل مادي يقصد به التصفية والوضوح، لان مسح الاراضي يهدف الى تطهير الحقوق وهو ايضا سجل يتضمن البيانات والمواصفات الخاصة بكل عقار.

### الفرع الثالث: المدلول الفقهي لمسح الاراضي

تناول بعض الفقهاء والباحثين المختصين في القانون او في الجوانب التقنية والهندسية لمصطلح مسح الاراضي، وقدموا تعريفات مختلفة تعبر عن وجهات نظرهم انطلاقا من وظيفة المسح في حد ذاتها، متأثرين في ذلك بطبيعة الملكية العقارية والنظام العقاري المطبق عليها. حتى ان بعض الشراح في القانون المدني تناولوا السجل العقاري ومكوناته، دون الاشارة الى مسح الاراضي بالرغم من ارتباطه الوثيق به. في هذا السياق نتناول التمييز بين المدلول الفقهي لمسح الاراضي في الفقه الاسلامي والفقه القانوني، وذلك في العناصر التالية:

#### 1- في الفقه الاسلامي

الواضح ان كل ما يتعلق بالارض في الفقه الاسلامي من تصرفات واستغلال وتسيير مصدره القرآن الكريم والسنة النبوية المطهرة، ثم تأتي بعدها الاحكام والاجتهادات الفقهية خاصة فيما يعلق بتلك الاراضي الجديدة، التي ظهرت مع الفتوحات الاسلامية، وطرح الكثير من التساؤلات، خاصة بعد النبي محمد{ص}. الذي تميز عهده{ص}، باقتطاع الاراضي لاصحابه وعامة المسلمين<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> احمد زكي بدوي ومن معه: القاموس القانوني، مكتبة لبنان، 1983، ص:147.

<sup>2</sup> Larousse .dictionnaire de francais;1999; p.55.

<sup>3</sup> عبد الامير علي مهنا: شرح كتاب الاموال للامام الحافظ ابي عبيد القاسم بن سلام، دار الحدائث، ط/1، 1988م، بيروت، لبنان، ص:276.

ثم تطورت احكام الاراضي، وظهرت القسمة والتكسير واثبات الحدود وتحديد المسافات في اطار نظام عقاري محكم.

وقد ورد مسح الاراضي في مختلف مراحل التاريخ الاسلامي، وكان بعض الفقهاء من المسلمين قد تناولوا المسح من وجهة نظر مرتبطة بطبيعة نظام الاراضي السائد في تلك الفترة، وقصدوا به القيام بتكسير الارض وتحديد الجبال والصحراء والانهار والسبخ والطرق والحزون<sup>1</sup>. ويذكر ان الخليفة عمر بن الخطاب {رضي الله عنه}، كان اول من قام بمسح ارض السواد بالعراق، وقام بوضع الخراج عليها، وحدد الحدود ووضع الدواوين وراعى ما تحتمله الارض من غير حيف بمالك ولا اجحاف بزراع... وضرب عمر على ناحية اخرى، فاستعمل عثمان بن حنيف عليه وامره بالمساحة ووضع ما تحتمله الارض من خراجها، فمسح ووضع على كل جريب من الكرم والشجر الملتف عشر دراهم ومن النخل ثمانية...<sup>2</sup>. ما يفهم منه اجراء تقليدي لتحديد مساحة الارض الزراعية ومواصفاتها وطبيعتها واستخراج قيمتها لتحديد الخراج لبيت المال.

أما عهد الخليفة عمر بن عبد العزيز، فكان اول من امر بتنظيم ومسح اراضي الاندلس فارسل فقيهها ورعا هو السمح بن مالك الخولاني، وكان في مساعده مجموعة من الجند ولما وصل الاندلس، بدأ بمسح اراضي الفتح الاولى لعهد موسى بن نصير، وقام الفقيه السمح بن مالك، باكمال مسح بلاد الاندلس وارسال تقرير عنها الى الخليفة يصف من خلاله انهارها والبحر المحيط بها، وقد ميز بين الارض التي فتحت بالصلح وارض العنوة، كما حدد ارض الدولة، فقام بتخميس قرطبة، وجعل ارض الربض مقبرة للمسلمين<sup>3</sup>.

من خلال ذلك، نستنتج ان مسح الاراضي في الفقه الاسلامي يعني تنظيم الارض وتكسيروها وتحديدوها واحصاءها بغرض تحديد الزكاة والجزية والعشور المستحقة على اصحابها، لأجل ضمان المورد المالي الداعم لبيت مال المسلمين.

فكان مسح الاراضي بهذا المعنى، من بين اهم الوسائل لتنظيم الملكية العقارية وضمان حسن سير مختلف الموارد المالية لبيت المال، المطبقة على السواء بين المسلمين والمواطنين من اهل الذمة.

<sup>1</sup> علي بن عبدالله بن ابي زرع: الانيس المطرب بروض القرطاس، دار المنصور للطباعة، طبعة 1973م، الرباط، المملكة المغربية، ص: 138.

<sup>2</sup> الماوردي: الاحكام السلطانية في الولايات الدينية، دار الكتاب العربي ط/1، 1990، بيروت، لبنان، ص: 26

<sup>3</sup> يحيى ابو المعاطي محمد عباسي: الملكيات الزراعية وأثارها في المغرب والاندلس، رسالة دكتوراه، جامعة القاهرة قسم التاريخ الاسلامي، سنة 1421هـ/2000م، ص: 315.

## 2- في الفقه القانوني

اما في مجال القانون فقد كان تركيز غالبية الفقهاء القانونيين، على تعريف السجل العيني كنظام عقاري والخوض فيه بالشرح والتحليل. اما مسح الاراضي كآلية مادية سابقة على انشاء السجل العيني فلم يحظى منهم بالكلام الا قليلا. منهم الفقيه احمد عبد الرزاق السنهوري وابراهيم ابوالنجا، فقصدوا به معنيان، المعنى الاول اعتبره وسيلة للشهر العقاري، اما المعنى الثاني فاعتبره مجموعة السجلات والخرائط والمستندات المعدة لرصد وقيود التصرفات العقارية<sup>1</sup>. وهذا يعني انه اخذ بالمفهوم المزدوج للسجل العقاري. وفي نفس السياق، ذهب الاستاذ مصطفى احمد ابو عمرو، الى انه يجب النظر الى السجل العقاري من زاويتين متكاملتين. فمن ناحية، هو نظام قانوني لشهر التصرفات الواردة على العقار، ومن ناحية اخرى فهو يستلزم مجموعة من الوثائق والسجلات التقليدية او الرقمية لضبط الملكية العقارية وقيدها في السجل<sup>2</sup>.

اما الاستاذ حسين عبداللطيف حمدان، فقد كان اكثر دقة في تناوله لمصطلح مسح الاراضي وعبر عنه بمصطلح التحديد والتحرير على غرار التشريع اللبناني، واعتبره عملية فنية وقانونية تهدف الى تحديد جميع البيانات التي تقتضها المعرفة الكاملة والواضحة بهوية العقار والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي، واسم مالكة واسباب التملك والحقوق العينية المترتبة له او عليه<sup>3</sup>، ثم يؤكد بان التحديد اي مسح الاراضي هو السبيل لاحصاء العقارات وتصفية الحقوق العينية قبل تسجيلها في السجل العقاري<sup>4</sup>.

كما ان الفقيه الفرنسي "جون لويس برجيل"، « Jean Louis Bergel » ، كان دقيقا في تعريفه لمسح الاراضي، لكنه اقتصر على الجانب التقني دون التطرق الى وظيفته القانونية حيث عرفه بأنه: مجموعة من الوثائق التي يتم اعدادها لكل بلدية، التي تعكس وضعية تمثيلية وتقييمية للملكية المبنية او غير المبنية، تمثل لكل بلدية الوصف والتحديد البياني لمجموعة الملكيات موضحة على مخطط هندسي، حسب التقسيم الى القطع المرقمة والتي تتضمن الى جانب المخططات، وثائق اخرى كحالة القسم ودفتر المساحة.

« Le cadastre est un ensemble de documents établis par commune qui donnent un état représentatif et évaluatif de la propriété bâtie, et non bâtie il constitue pour une commune la représentation et la délimitation cartographiques de

<sup>1</sup> تيسير عبدالله المكيد العساف: السجل العقاري - دراسة قانونية مقارنة - منشورات الحلبي الحقوقية، ط/2009م، بيروت، لبنان، ص:45.

<sup>2</sup> مصطفى احمد ابو عمرو: الموجز في شرح نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، ط/1، 2010، ص:96.

<sup>3</sup> حسين عبداللطيف حمدان: نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، ط/2003م، بيروت، لبنان، ص:60.

<sup>4</sup> نفس المرجع، ص:10.

l'ensemble des propriétés sur des plans, selon leur division en parcelles numérotées. Il comporte, outre les plans eux-mêmes, d'autres documents cadastraux : états de section, matrices cadastrales. »<sup>1</sup>.

لكن ما يلاحظ على هذا التعريف انه اهمل الجانب القانوني المرتبط بمسح الاراضي الذي هو مرحلة اساسية لما بعد ايداع الوثائق بالمحافظة العقارية. لان التعريف نابع من المفهوم ضريبي لمسح الاراضي الذي في نظر القانون الفرنسي، لا يمثل سوى قطع اراضي وليس ملكيات. ويمكن لنفس الملكية ان تتضمن عدة قطع مساحية. وان الوثائق المرتبطة بالقطع الارضية المنجزة في اطار عملية المسح لها ثلاث وظائف اساسية ولا تتعدى ان تكون، ضريبية، اقتصادية وعقارية<sup>2</sup>.

وهذا الاجراء عرف في عام 1807م، كنظام معلومات ضريبي جاء بعد وضع القانون المدني الفرنسي، حيث تحول نظام المساحة التفصيلي الى خرائط ذات مقياس كبير تدعى مخططات الاراضي « plan parcellaires »، والملكيات الفردية تتضمن رقم قطعة الارض والمساحة والقيمة واسم المالك، تحدد في سجل خاص<sup>3</sup>. وتم تعديله فيما بعد اين تم توحيد مصالح المسح واشغاله التي لها طابع اداري<sup>4</sup>. ثم اصبح المسح بالمفهوم الفرنسي يلعب دورا اساسيا في التحديد المادي للاملاك المسجلة بالسجل العقاري.

ومع ذلك فان القانون العقاري الفرنسي رغم تبنيه لقواعد المسح، نجده قد تفادى العمل بنظام الترقيم العقاري المعمول به في مختلف القوانين المقارنة، كالقانون البروسي لعام 1872م، ونظام تورنس لعام 1861م، الذي هو من صميم نظام السجل العقاري.

من جهته تناول الاستاذ عمار بوضياف، مسح الاراضي وعرفه بانه: عملية فنية تتولاها السلطات الادارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف انواعها وما يترتب عليها من حقوق<sup>5</sup>.

فلاحظ ان هذا التعريف، بالرغم من تأثره بالقانون الاداري، الا انه قد تناول مسح الاراضي في جانبه التقني والقانوني وحاول التوفيق بينهما، وجعله مرتبطا بالملكية العقارية والحقوق العينية الاخرى.

وتأسيسا على ما تقدم، يمكن القول بأن مسح الاراضي هو " إجراء تقني وقانوني تختص به هيئة عمومية، يهدف الى ضبط وتحديد الملكية العقارية في جوانبها المادية

<sup>1</sup> Jean-louis bergel, et autres :Traité de droit civil- les biens ;edition ; delta ;2000,paris,p.175.

<sup>2</sup> Jean-louis bergel, et autres :op. cit.,p.175.

<sup>3</sup> ضياء الدين امجد قطيشات: المساحة العقارية، مرجع سابق ، ص 21 .

<sup>4</sup> القانون الفرنسي المؤرخ في 1941/12/17م، المتعلق بمصالح مسح الاراضي في فرنسا

<sup>5</sup> عمار بوضياف: المسح العقاري واشكالاته القانونية في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، عدد تجريبي افريل 2006، المركز الجامعي بتبسة ، ص31.

والقانونية للوصول الى تطهيرها، بواسطة اعداد مجموعة من الوثائق والمخططات الهندسية، والبطاقات العقارية المنشئة للدفتري العقاري."

وعليه فان مسح الاراضي بهذا المفهوم يكون على ارتباط وثيق بالملكية العقارية التي لا يمكن تطهيرها الا به، ويبقى الوسيلة الوحيدة التي تكتسي بالفعالية لحد الآن في التطهير العقاري.

#### الفرع الرابع: مسح الاراضي في الاصطلاح القانوني

المعمول به في غالبية التشريعات المقارنة، انها تتفادى الخوض في التعريفات، الا في حالات استثنائية ونادرة، وتترك ذلك للاجتهاد القضائي والرجوع الى الفقه، لكن في بعض الحالات تضطر الارادة التشريعية الى تعريف بعض المصطلحات لضبط المفهوم الذي يسعى اليه القانون وتسهيل الفهم والتفسير لبعض النصوص، خاصة بالنسبة للقضاء في حالة قيام نزاع قضائي.

ولتحديد التعريف القانوني لمسح الاراضي، نبحت اولاً في القانون الجزائري ثم نتطرق الى القانون المقارن، من خلال العناصر التالية:

#### 1- مسح الاراضي في القانون الجزائري

بالرجوع الى الامر المتعلق باعداد مسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>، فانه لم يعرف مسح الاراضي بل ذهب الى تحديد اهدافه قائلاً أن "مسح الاراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون اساساً مادياً للسجل العقاري".

اما المرسوم المتعلق باعداد مسح الاراضي العام<sup>2</sup>، فقد اكد مباشرة على اجراءات اعداد مسح الاراضي العام، غير انه لم يهمل بعض التعريفات المرتبطة بالمشح، حيث عرفت المادة الخامسة عشر من المرسوم، القسم المساحي بأنه جزء من الاقليم البلدي المحدد بطريقة ما، بحيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الاراضي.

كما قدم تعريفاً خاصاً بمخطط المسح في نفس المادة اعلاه، بالقول أنه يعطي التمثيل على الرسم البياني لاقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته الى اجزاء للملكية والى قطع للاراضي.

وما نلاحظه على نص المادة الخامسة عشر، ان النص باللغة الفرنسية استعمل كلمة مخطط مسح « le plan cadastral »، اما ما يقابلها في النص باللغة العربية فان كلمة مخطط قد سقطت واكتفت بكلمة مسح الاراضي. في حين نجد ان المقصود بالتعريف هو

<sup>1</sup> المادة الثانية من الامر رقم 74/75، المؤرخ في: 12/11/1975م، المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري .

<sup>2</sup> مرسوم رقم 62/76 المؤرخ في: 25/3/1976م، المتعلق باعداد مسح الاراضي العام.



مخطط المسح وليس مسح الاراضي، فيكون النص الصادر باللغة الفرنسية هو الصحيح. ويصبح من الضروري تصحيح النص باللغة العربية.

كما تجدر الملاحظة ان التشريع الجزائري، استعمل لفظ مسح الاراضي العام للدلالة على المسح الالزامي، الذي تتولى القيام به الدولة ممثلة في الادارة وتخضع له جميع العقارات والاراضي سواء كانت تابعة للقطاع العام او الخاص.

## 2- مسح الاراضي في القانون المقارن

تبنت غالبية التشريعات في العالم فكرة مسح الاراضي كنظام تطهيري للملكية العقارية، في اطار ما يعرف بنظام السجل العقاري، وذلك بالرغم من الاختلاف والتباين فيما بينها حول استعمال مصطلحات المسح، لكنها في الاخير تؤدي نفس المعنى وترمي الى تحقيق الهدف المقصود منه. منها مصطلح المسح العقاري، الوارد كثيرا في القانون التونسي، ومصطلح التحفيظ العقاري المذكور في التشريع المغربي، ومصطلح التحديد والتحرير الشائع في قوانين بلدان المشرق العربي وبعض دول الخليج، كالقانون اللبناني والسوري والسعودي، ثم مصطلح الطابو، الذي كان معمولا به في ظل القانون العثماني القديم، وما زالت تأخذ به بعض دول المشرق العربي وتطبق بعض المبادئ الخاصة به.

اما القانون الفرنسي فقد استخدم كلمة كداستر « Cadastre » ، وهي مستمدة من اصلها اليوناني القديم « Catastréo » او « Katastikhon » التي يقصد بها قائمة او سجل او احصاء او كتيب توزيع الضريبة المسمى « capitastra »<sup>1</sup>.

ومن الكلمات اللاتينية القريبة من مسح الاراضي ايضا، " كونتوريا " « centuria » التي يقصد بها مساحة الحقل الشاسع<sup>2</sup>.

ونظرا لاهمية مسح الاراضي ودوره الاساسي والفعال في تحديد الملكية العقارية وتطهيرها، فان غالبية الدول التي اخذت في تطبيقه، جعلته تحت وصاية وزارات سيادية مثل وزارة المالية، كالجزائر والاردن وفرنسا ووزارة العدل كالنمسا والدنمارك والنرويج وبولندا واسبانيا والسويد وسويسرا والمملكة العربية السعودية وتونس وغيرها، اما الدول مثل بريطانيا وتركيا وروسيا فقد وضعت تحت وصاية مجلس الوزراء او الحكومة التنفيذية مباشرة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Amar Aloui, Propriété et regime foncier en Algérie; foncier; editions; Houma ;3éme édition, 2006 ;p,11.

<sup>2</sup> عقون محمد العربي: الاقتصاد والمجتمع في الشمال الافريقي، دار الهدى، عين مليلة، طبعة/2008، الجزائر، ص:76.

<sup>3</sup> وزارة المالية: دراسة حول تبسيط القوانين والتشريعات والاجراءات التي تحكم تسجيل العقارات في مصر، ملخص التوصيات ، تنفيذ ميكام، سبتمبر، 2005م، جمهورية مصر العربية، ص: 8 و 9. الموقع الرسمي لوزارة المالية لجمهورية مصر العربية. [www.ministry of finance.gov.eg](http://www.ministry of finance.gov.eg)، تاريخ الزيارة: 2012/11/10م.

نستنتج من مجمل التعريفات التي قدمناها ان مسح الاراضي، ما هو الا عملية إلزامية تقوم بتحديد وتعريف وجرد للملكية العقارية من اجل الوصول الى عملية تطهير شاملة وحقيقية ونهائية، بهدف ضبط التراث العقاري داخل اقليم الدولة وتأسيس بنك معلومات لتحقيق اهداف قانونية واجتماعية واقتصادية وعلى هذا الاساس نجد ان وظيفة الملكية العقارية مرتبطة ماديا بشكل وثيق بمسح الاراضي.

### الفرع الخامس: معنى مسح الاراضي في علم المساحة

لا شك ان مسح الاراضي مشتق من علم المساحة، الذي استخدم منذ القدم عند قدماء المصريين لتقسيم الاراضي الى قطع، لتسهيل جمع الضرائب، فاستعملوا الحبال المدرجة في قياس المسافات. وعرفه اليونان واخترعوا جهاز لقياس المساحة باسم " ديوبتر". واستعمل الرومان ايضا ادوات لقياس مساحة الاراضي بغية فرض الضرائب عليها، كما ساهم علماء الاسلام من جانبهم في تطوير علم المساحة من خلال اختراع جهاز الاسطرلاب وغيره، وبرز منهم الادريسي والبيروني والخوارزمي<sup>1</sup>.

ويعرف علم المساحة بأنه، ذلك الفن الذي تحدد به المواقع المختلفة على سطح الارض بالنسبة لبعضها، لبيان حدودها وما تشتمله من معالم وتفاصيل ويتم التحديد بقياس الابعاد والزوايا اللازمة، وتوقيعها على الورق بمقياس رسم معين واشارات اصطلاحية على شكل خريطة او مسقط افقي<sup>2</sup>.

اما المساحة فتعرف بانها: "علم وفن، يبحث في الطرق المختلفة لتمثيل سطح الارض وما عليه من مظاهر طبيعية او بشرية وتوقيعها على الخرائط بمقياس رسم معين يوافق الغرض الذي انشئت الخريطة من اجله وعملية تمثيل او توقيع المعالم الموجودة في الطبيعة على الخريطة"<sup>3</sup>. وفي تعريف اخر هي العلم الذي يبحث في جميع الطرق لتمثيل سطح الارض وما تحويه اما من معالم طبيعية كالجبال والبحار والهضاب والصحاري او من معالم صناعية كالمباني والسكك الحديدية والطرق والقرى والحدود بين الدول والملكيات الخاصة والعامة، او المنشآت الهندسية الاخرى، كالسدود والانفاق استصلاح الاراضي<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> رزان ابراهيم ابو صالح: اصول المساحة، مكتبة المجتمع العربي، ط/1، عمان، الاردن، 2011م، ص:12.  
<sup>2</sup> د. محمد فريد فتحي: المساحة للجغرافيين - المساحة المستوية والتصويرية - ط/3، دار المعرفة الجامعية، الاسكندرية، مصر، ص:7.  
<sup>3</sup> محمد فريد فتحي: نفس المرجع، ص:7.  
<sup>4</sup> رزان ابراهيم ابو صالح: مرجع سابق، ص:12.

ومن اعمال المساحة واغراضها ايضا، تقييم الاراضي وتحديد الملكيات وضبط حدود الاملاك بكل انواعها، كما ان تعيين اتجاه القبلة في المساجد يتم عن طريق بعض الوسائل المعتمدة في المساحة.

كما تعتمد المساحة ايضا وبشكل واسع في الاغراض العسكرية والدفاع الوطني. منها على سبيل المثال: في عام 1941م، قامت فرقة من الجيش النيوزيلاندي بتغطية فلسطين وشرق الاردن بنظام النقط المثلثية وانشاء شبكة مثلثات اثناء الحرب العالمية الثانية. وفي نفس الاطار، قامت دائرة المساحة والخرائط في الجيش الامريكي بدراسة تصحيحات شملت شرق البحر المتوسط، تهدف لدراسة جميع الارصاد على النقاط الواقعة في الشبكات الاردنية، وبدأت في سلسلة فلسطين حسب البيانات الاوروبية وذلك خلال عامي 1957-1958م<sup>1</sup>.

وعليه فان وظيفة مسح الاراضي متنوعة وتعرف عدة استخدامات، وتعتبر جزء اساسي في علم المساحة.

### المطلب الثاني: الاهداف العامة لمسح الاراضي

يقوم مسح الاراضي باعتباره اداة تقنية وقانونية، بعدة اهداف لها علاقة وتأثيرات مباشرة او غير مباشرة على الملكية العقارية بصفة خاصة، وبالسياسة العقارية على العموم. وهذه الاهداف المرتبطة بالمشح، تطبق في مختلف مجالات الحياة. خاصة اذا اخذنا في الاعتبار ان الدولة تسعى بشكل دائم الى رسم سياسة عقارية متوازنة ومتكاملة ذات فعالية، تسهر من خلالها على تحقيق نتائج معتبرة.

هذه السياسة التي يجب ان تعمل على تنظيم الملكية العقارية وتحديد طبيعتها بشكل دقيق وحقيقي نابغ من الواقع، حتى تتمكن من استثمار الثروات العقارية بكل جدية وتوجيهها بشكل عقلاني لخدمة الصالح العام، وفي نفس الوقت ضمان الحماية وتستطيع الدولة المحافظة عليها.

للتوضيح اكثر، نبين في (الفرع الاول) الاهداف السياسية لمسح الاراضي، وفي (الفرع الثاني)، نتحدث عن الاهداف المرتبطة بالجوانب الاقتصادية، اما (الفرع الثالث) فنخصصه للبحث في الاهداف الاجتماعية لمسح الاراضي، ثم نقوم في (الفرع الرابع) بشرح الاهداف القانونية للمسح.

<sup>1</sup> سعاد عادل العيد : المساحة الجيوديسية، ط/1، 2013م، مكتبة المجمع العربي للنشر والتوزيع، عمان ، الاردن، ص:84/87.

## الفرع الاول: الاهداف السياسية لمسح الاراضي

لا شك ان الارتباط الوثيق بين مسح الاراضي والملكية العقارية سواء ما تعلق منها بالجوانب التقنية او بالنواحي القانونية، يضع السلطات المختصة امام خيارات صعبة في تحديد ورسم سياستها العقارية، التي تركز على اهداف مترابطة ومتداخلة بين مختلف القطاعات على المستوى الوطني والمحلي، او حتى مع الدول والهيئات الدولية في بعض الاحيان، وهي السياسة التي يجب ان تتحقق بالفعل، لانها في الاصل ترتب التزامات وتختلف آثار على عاتق الدولة. حيث نجد ان مسح الاراضي من جانب، يتعامل مع ملكيات الدولة مثل تعامله مع املاك الافراد، وذلك من حيث خضوعها للمسح، باعتبارها املاك تابعة لشخص معنوي عام له الحق في اكتساب الحقوق في مجال الاملاك العقارية. ومن جانب اخر، فان الاملاك العامة التي تسييرها الدولة اصبحت الآن تكتسي ببعد دولي نظرا لاهميتها في ربط العلاقات السياسية والاقتصادية بين الدول، وامتداد آثارها احيانا الى عمق الدول المتجاورة. فتشجيع الاستثمارات الاجنبية في الاملاك الوطنية التابعة للدولة، يهدف بالدرجة الاولى الى ربط وتقوية العلاقات السياسية بين الدول، ثم دعم التكامل الاقتصادي.

والاملاك الوطنية اليوم، قد توسعت وتداخلت طبيعتها ومكوناتها المادية، مع مختلف الدول، ويتجلى ذلك في مجموعة من الممتلكات ذات الطابع العمومي، كشبكة الطرقات العمومية البرية والبحرية والسكك الحديدية والقطارات الآلية، التي اصبحت المتداخلة بين الدول واصبح لها بعد دولي. بالاضافة الى الاملاك العقارية التابعة للسفارات والقنصليات الاجنبية وغيرها. حتى ان بعض الباحثين، ذهب الى ابعاد الحدود، عندما طرح مصطلح الاملاك العمومية الدولية بمفهوم جديد، يدعو الى استقلالية هذا النوع من الاملاك، ليس فقط بالنسبة للسوق العقارية وانما حتى على مستوى مختلف العلاقات بين الدول، بالدعوة الى انشاء نظام عالمي يتجاوز الحدود الدولية، يكون مؤهل في مجال السياسة العمومية العالمية. « Le concept de biens publics mondiaux envisage l'autonomie de la propriété publique mondiale, non seulement par rapport au marché, mais aussi par rapport aux Etats, ce qui appelle la création d'un organe supranational compétent en matière de politiques publiques mondiales »<sup>1</sup>.

كما ان لمثل هذه السياسة آثار ونتائج، فالدولة تجد نفسها دوما في حاجة دائمة الى آليات قانونية، تسعى من خلالها الى ضبط وتنظيم الملكية العقارية، لارتباطها بالتزامات تقع على عاتقها بحكم طبيعتها وظيفتها القانونية. فمسح الاراضي في هذا الاطار، يقوم

<sup>1</sup> Anne.Suy, La théorie des biens publics mondiaux – une solution à la crise – L'harmattan, 2009, Paris, p.154.

بتطهير الملكية ويسعى الى ضمان حمايتها، فان ذلك يؤدي حتما الى نجاح السياسة العقارية العامة التي تنتهجها الدولة، خاصة في ظل الالتزامات الدولية التي تتم من خلال المصادقة على الاتفاقيات المتعلقة بتشجيع الاستثمارات العقارية الاجنبية، والتي لا يمكن ان تتحقق ويكتب لها النجاح، ما لم تكن العقارات المعنية بالاستثمارات ممسوحة ومطهرة وهذا ما أكدت عليه الاتفاقية المالية المبرمة مع البنك العالمي للانشاء والتعمير<sup>1</sup>.

والعلاقات الخارجية والتعاون الدولي، لا يكتب لهما النجاح ولا تستطيع تأدية المهام الدبلوماسية والقنصلية، مالم تقم الدولة بتوفير العقارات الملائمة لفتح السفارات وانشاء المقرات للقنصليات وتوفير الارضية والمكان المناسب لتهيئتها، فهي جوانب ذات اهمية بالغة في السياسة الخارجية ولا يمكن اغفالها.

وفي هذه الحالة يكون لمسح الاراضي دور هام وبارز، من حيث توفير المعلومات العقارية المطلوبة حول اختيار الارضية المناسبة، لاقامة المشاريع العقارية، او تقديم البيانات المفصلة عن العقارات المطهرة، وبالتالي توفير الجهد والوقت وتشجيع الدولة على رسم السياسة العقارية الملائمة في هذه المجالات.

### الفرع الثاني: الاهداف المرتبطة بالجوانب الاقتصادية

اذا كان مسح الاراضي يسعى الى توفير الحماية للملكية العقارية ويعمل على ثباتها واستقرارها بالتطهير العقاري، فان هذا الدور ينعكس على ما تقرره الدولة في مجال السياسة الاقتصادية، ويجعلها اكثر نموا واستجابة لمتطلبات القطاع العقاري. لان تطهير الملكية العقارية بواسطة مسح الاراضي يعمل على تشجيع الاستثمارات العقارية سواء كانت وطنية او اجنبية، ويجعل المستثمرين العقاريين في الاراضي التي تكون ممسوحة اكثر حماية واستقرارا، وفي مأمن من المضاربات غير المشروعة وتقلبات السوق العقارية، فالاراضي المطهرة توفر لهم الضمانات والاستقرار.

ومن جانب اخر، نجد ان استقرار وثبات الملكية العقارية من خلال الوثائق والسندات التي يوفرها مسح الاراضي لكل وحدة عقارية، تسهل وتشجع المؤسسات المالية على الدخول في عمليات بنكية وقروض والمساهمة في انعاش السوق العقارية من خلال المشاريع العقارية التنموية والترقوية والعمرانية<sup>2</sup>. لان القروض البنكية تترتب عليها رهون عقارية تخضع لاجراءات القيد والتسجيل بالسجل العقاري وهو الاجراء الذي لا يكون في مأمن ولا يضمن الائتمان العقاري، ما لم يكن العقار المنقل بالرهن، ممسوحا

<sup>1</sup> اتفاق القرض رقم: 3488، المؤرخ في 1992/8/5م، الموقع بواشنطن بين الجزائر و البنك الدولي للانشاء والتعمير لتمويل مشروع الوثائق العقارية العامة. المصادق عليه بموجب المرسوم الرئاسي رقم 440/92، المؤرخ في 1992/12/2م. ج.ر: عدد 1992/87.

<sup>2</sup> حامد النقاوي: الوجيز في قانون السجل العيني، طبعة اولى، 2002، دار الميزان للنشر، سوسة، تونس، ص: 8.

ومطهرًا. لأن في هذه الحالة ينقل المحافظ العقاري تلقائياً، الرهون التي لم تنتهي صلاحيتها<sup>1</sup>.

ومن الاهداف الاقتصادية ايضا، يعمل مسح الاراضي من خلال المعلومات العقارية الدقيقة التي يوفرها في المناطق الممسوحة، على تسهيل مهمة تحديد الوعاء الضريبي ويصبح بإمكان مصالح الضرائب معرفة الاشخاص غير الملتزمين بالضريبة العقارية ويوفر لهم المسح والتطهير، سهولة محاربة الغش والتهرب الضريبي. من خلال وجود عقارات ممسوحة بأسمائهم في سجل مسح الاراضي وفي حالة تصرفهم فيها بالبيع او الهبة، فان المعلومات المتطابقة بين سجل مسح الاراضي والسجل العقاري هي التي تبين ان الشخص المعني بالضريبة العقارية قد تصرف في حقه دون تصريح حقيقي.

ونظرا لارتباط مختلف الاستثمارات الاقتصادية بالملكية العقارية، فإن الاهتمام بمسح الاراضي اخذ ابعادا دولية، وذلك من خلال تدخلات صندوق النقد الدولي والبنك العالمي حين يطالب بضرورة الاسراع في انتهاء عمليات مسح الاراضي وتسليم سندات الملكية لتعزيز الاساس القانوني للعقارات الموجهة للاستثمارات، حسب ما جاء في تقرير للبنك العالمي للانشاء والتعمير، المشار اليه سابقا<sup>2</sup>، بخصوص وضعية العقار في الجزائر في سنة 1992م. ومن الابعاد الدولية كذلك، تدخلات منظمة التجارة العالمية، من خلال الشروط القاسية التي تضعها من اجل الانضمام اليها.

وبالتالي، فان هذه الجوانب تعكس مدى الدور الهام الذي يقوم به مسح الاراضي في مجال الملكية العقارية، لكن ذلك مرهون بأن يتحقق بشكل سليم وتطبق قواعده وفق الاجراءات القانونية المحددة، فيكون الداعم الاساسي للاقتصاد الوطني والتنمية الشاملة. وعليه فان مختلف التصرفات المدنية والعمليات العقارية المرتبطة بالجوانب المالية والاقتصادية ايضا، تبقى محفوفة بالمخاطر، وغير مضمونة النتائج، اذا تمت في مناطق لم تخضع لمسح الاراضي.

وبالتالي تكون العقار الموجه لمختلف العمليات الاستثمارية، غير مطهر بصفة حقيقية، خاصة في ظل ما تعرفه الملكية العقارية من نزاعات وعدم استقرار. وما يشهده مسح الاراضي من تأخر كبير في انجاز عملياته وتحقيق الاهداف التي جاء من اجلها، التي هي التطهير العقاري الشامل، وبقاء العديد من بلديات الاقليم الوطني دون مسح حقيقي، وبعضها يمر بمرحلة المسح الجزئي<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة: 2/12، من المرسوم، 63/76.

<sup>2</sup> اتفاق القرض رقم: 3488، المؤرخ في 5/8/1992م، المذكور سابقا.

<sup>3</sup> يراجع في ذلك الملحق رقم: ملحق رقم: 8، يتعلق بمسح الاراضي في المناطق الحضرية والريفية حسب البلديات

لذا فان الاسراع في انتهاء العمليات المرتبطة بمسح الاراضي، اصبح ضرورة ملحة، لاثبات الملكيات العقارية، والعمل على استقرارها، لمسايرة مختلف التحولات والتطورات الحاصلة في المجالات التكنولوجية والعلمية المتسارعة، والتي شكلت تحديا كبيرا في الانتقال من التقنية الى الرقمنة.

### الفرع الثالث: الاهداف المتعلقة بالمجال الاجتماعي

لاشك ان الملكية العقارية عموما تتمتع بوظيفة اجتماعية، التي تهدف الى تحقيق مصلحة الافراد والمجتمع معا، ومع ذلك فقد اثارت جدلا واسعا بين فقهاء القانون وغيرهم، فمنهم من رأى بأنها حق فردي مطلق يتمتع بموجبه المالك بسلطة على الحق تخوله حرية التصرف والاستعمال والاستغلال دون قيود. وتوصل البعض الاخر الى انها نظام قائم بذاته وليست حقا من الحقوق التقليدية المعروفة، وان الاعتراف بهذا النظام اقتضته غايات اجتماعية، وهناك من اعتبرها حق له وظيفة اجتماعية<sup>1</sup>. امام هذا الجدل الفقهي جاءت اغلبية الدساتير في العالم والمواثيق الدولية، خاصة الميثاق العالمي لحقوق الانسان، لتؤكد بشكل صريح على حق الملكية الفردية، الى جانب احترام مصلحة الجماعة<sup>2</sup>.

على هذا الاساس فان الملكية لا يمكن تجريدتها من طابعها الاجتماعي لعدة اعتبارات منها انها مرتبطة بالانسان وهذا الاخير هو كائن اجتماعي. فهي تستمد من وجوده مركزها القانوني وتؤدي وظيفتها الاجتماعية لاجله. وبما ان مسح الاراضي له ارتباط وثيق الصلة بالملكية العقارية، فانه يهدف ايضا الى تحقيق وابرار الوظيفة الاجتماعية للملكية، التي يجب ان تؤدي بشكل صحيح، من خلال الاجراءات التي يقوم بها وتنصب على الملكية لاثباتها وضمان استقرارها وتحديد طبيعتها وكشف حقيقتها المعبرة عن الواقع وتطهيرها.

كما تبرز الاهداف الاجتماعية لمسح الاراضي من خلال حمايته للملكية العقارية والتعريف بها واعلان حقيقتها للجمهور للاطلاع عليها وتقديم البيانات بشأنها لمن يطلبها في حدود ما يسمح به القانون. لان حق الاطلاع وتسليم المعلومات المساحية او العقارية يجب ان لا يتعارض مع المصلحة العامة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> منذر عبد الحسين الفضل: الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الاسلامية والقانون الوضعي، ديوان المطبوعات الجامعية، ط/1988، الجزائر، ص:81.

<sup>2</sup> منذر عبدالحسين الفضل: نفس المرجع السابق، ص:88.

<sup>3</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد- حق الملكية - ج/8، ط/2000، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ص:546.

## الفرع الرابع: الاهداف القانونية لمسح الاراضي

ان الاجراءات التي يقوم بها مسح الاراضي وتخضع لها الملكية العقارية من حيث التحقيقات والمعاینات التي تقوم بها فرق مسح الاراضي، واعداد الوثائق والمخططات من اجل الوصول الى تحديد حقيقي للملكية، هي اجراءات تقنية لتحقيق اهداف قانونية، هي في النهاية تأسيس السجل العقاري وتطهير الملكية وهي المرحلة النهائية التي يتم فيها قيد الوحدات العقارية الممسوحة، ويتم فيها اعداد سند الملكية المسمى بالدفتر العقاري، لكي تكون لها الحجية والقوة القانونية في الاثبات.

وعليه فان وجود السجل العقاري مرتبط كمرحلة اولى بمسح الاراضي، لان وثائق مسح الاراضي والمخططات تعتبر الركيزة الاساسية لإنشاء السجل العقاري وهي التي يعتمد عليها المحافظ من اجل اعداد الدفتر العقاري والوصول الى التطهير النهائي، مالم يوجد طعن في الدفتر.

ففي هذه الحالة يمكننا القول بان مسح الاراضي والسجل العقاري يشكلان وجهان لعملة واحدة، فالوجه الاول اساسه مادي والوجه الثاني اساسه قانوني، كما انهما مرتبطان بنظام عقاري واحد وهو نظام السجل العيني الذي لا يقوم الا بوجود مسح الاراضي. ولتميز اختصاص مسح الاراضي بالملكية العقارية، تستدعي الدراسة تبيان مجالات استخدام مسح الاراضي، من خلال العناصر التالية:

## المطلب الثالث: مجالات استخدام مسح الاراضي

انطلاقاً من اعتبار مسح الاراضي كجزء اساسي وهام من علم المساحة، الذي هو في الاصل يبحث في مجالات تقنية مختلفة ويعتمد على الخريطة الهندسية والمخطط المساحي والبياني، كهدف مهم في الطرق المساحية المتعددة<sup>1</sup>. فانه بهذه الطبيعة متعدد الانواع وان طرق استخداماته مختلفة، كما تنوعت وسائله حسب طبيعة العمل والاستخدام والاهداف المرجوة منه.

من هذا المنطلق نسعى في محاولة منا الى ضرورة التمييز في مجالات المسح، بين مختلف الاستخدامات المعتمدة وضبطها، كاستخدام القانوني الذي نتطرق اليه في (الفرع الاول)، ثم المجال التقني لمسح الاراضي، الذي نبين فيه اهم الاستخدامات التقنية والرقمية، وذلك في (الفرع الثاني)، وبالنظر الى طبيعة استخدام تقنية المسح في المجال الاثري واهميتها وتداخلها مع مختلف عمليات التنقيب عن الآثار واستكشافها والتي يقوم

<sup>1</sup> فتحي عبدالعزيز ابو راضي: المساحة والخرائط- دراسة في الطرق المساحية واساليب التمثيل الكارتوغرافي، دار المعرفة الجامعية، طبعة اولى، 1998، ص: 17.



بها مختصون في علم الآثار، نقوم بدراسته من الجانب المتعلق بمسح الاراضي، بصفة مستقلة عن الاستخدامات التقنية الاخرى، وذلك من خلال (الفرع الثالث).

### الفرع الاول: الاستخدام القانوني لمسح الاراضي

اذا كان الهدف القانوني لعملية مسح الاراضي هو تطهير الملكية العقارية والوصول بها الى تحديد طبيعتها القانونية وهويتها الحقيقية، فان هذا الهدف لا يمكن تحقيقه الا في ظل عملية مادية نص عليها القانون ويقوم بها المسح. ومن هذا المنطلق يتعين علينا ان نبحت في الوجة القانونية لمسح الاراضي والتي هي محددة في نوعين من المسح القانوني، النوع الاول اجباري و عام، ملزم بقوة القانون لكل الافراد والهيئات التي لها عقارات تخضع لمسح الاراضي.

اما الثاني فهو مسح خاص واختياري، يتم الشروع فيه بناء على طلب يقدمه من له مصلحة في ذلك الى الجهة المعنية بفتح التحقيق العقاري. ومعيار التمييز هنا، هو القانون في حد ذاته، لان كل نوع جاء في اطار نص قانوني خاص به.

وللتوضيح أكثر في هذا الجانب، نتطرق الى الحالات التالية:

#### 1- المسح الاجباري باعتباره من شؤون الدولة

يعتبر اساس المسح، ويقصد به اجراء عملية مسح عام وشامل للاراضي وجميع الاملاك العقارية المتواجدة فوق اقليم الدولة، بصفة إلزامية. اين يتعين على جميع المعنيين به اصحاب العقارات والحقوق العقارية العينية، سواء كانت اصلية ام تبعية، ان يلتزموا باجراءاته ويحترموا قواعده ويعملوا على تسهيل عملياته.

وقد نصت المادة الرابعة من قانون مسح الاراضي العام<sup>1</sup>، على انه يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد اعداد مخطط منظم و تأسيس مسح الاراضي.

وهو اجراء يهدف الى تحديد ووصف وتعريف العقارات والاراضي وفق اجراءات قانونية ملزمة وبقوة القانون، تبادر اليها الدولة وتمولها الخزينة العمومية. كما يعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون اساسا ماديا للسجل العقاري<sup>2</sup>.

ومن خلال القانون يتميز المسح الاجباري بالخصائص التالية:

- انه عام وشامل لكل العقارات
- له طابع الزامي، ويطبق على كل الافراد ولا يستطيع احد ان يمنع القيام به على ملكيته

<sup>1</sup> المادة الرابعة من الامر رقم: 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، يتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

<sup>2</sup> المادة الثانية من نفس الامر 74/75 ، اعلاه.

• تقوم به الدولة وعلى مسؤوليتها من حيث التنفيذ والنفقات وقد اكد القانون على ان مهام اعداد المسح من اختصاص الادارة وان مصاريف التنفيذ وكل الحقوق والرسوم والنفقات الملحقه والواجبة الاداء عند الاجراء الاول تقع على عاتق الدولة<sup>1</sup>.

ويقصد بالاجراء الاول، ان العقارات تم قيدها بالسجل العقاري لأول مرة بعد عملية المسح التي انطلقت وتمت نتائجها بالوثائق والمخططات، والتي يتم ايداعها لدى المحافظة العقارية، هذه الوثائق تكون نفقتها على الدولة. اما بعد الاجراء الاول للمسح فان استخراج الوثائق يكون بمقابل يحدده القانون.

ان احاطة مسح الاراضي بهذه الخصائص، يهدف الى ضمان التطهير الشامل والحقيقي لمجموعة الملكيات بكل اصنافها، وبالتالي يتحقق الاستقرار والثبات للملكية. كما يتم الحد من النزاعات العقارية التي ارهقت كاهل القضاء.

ومع ذلك يبقى الواقع العملي هو الحكم، لان عمليات المسح العام التي انطلقت مازالت متعثرة مخلفة مناطق شاسعة من اقليم البلاد بقيت دون تطهير نهائي وبعيدة عن وصول المسح اليها، بالرغم مرور حوالي الاربعين سنة منذ انطلاقها الرسمي، ولم تنتهي لعدة اسباب نتطرق اليها لاحقا.

هذا الوضع جعل اصحاب الشأن، يفكرون مليا، حيث أدى بهم المطاف الى ضرورة الاستعانة بوسائل قانونية تعتبر مساعدة لمسح الاراضي الاجباري من الناحية القانونية وممهدة لمهامه في المناطق التي لم يتم الوصول اليها، فجااء الاجراء القانوني الذي اطلق عليه مصطلح، التحقيق العقاري، الذي هو نوع من المسح الذي يتم بصفة اختيارية والتي يتم توضيحها فيما يلي:

## 2- المسح الاختياري كمبادرة خاصة

أطلقه لأول مرة روبرت ريشار تورنس<sup>2</sup>، «Robert Richard torrens»، في استراليا لما وجد صعوبة في التعرف على الحقوق اثناء النزاعات وبحكم خبرته السابقة في مجال مراقبة السفن وتقييدها، قام بنقل نفس التجربة على الاراضي ونقل العقارات من خلال اقتراحه لمشروع قانون يتضمن اصلاح نظام نقل الملكية العقارية فعرضه على البرلمان الاسترالي في: 1857/6/4م الذي كان عضوا به، غير ان مشروع القانون لم يحظى بالموافقة في اول الامر، على اساس ان يكون المسح اجباري وليس اختياري ثم

<sup>1</sup> المادة 25 من الامر اعلاه

<sup>2</sup> موظف بمصلحة الجمارك عمل في لندن منذ سنة 1830م، ثم التحق بجنوب استراليا سنة 1840م، كمرقب لحركة السفن وتقييدها وحوالي سنة 1853م اصبح مسؤول التسجيل العقاري، فنقل خبرته في تقييد السفن الى تسجيل المعاملات الواردة على العقارات.

أقره البرلمان أواخر سنة 1857م، ثم صدر القانون المتكون من 123 مادة بصفة رسمية في شهر جانفي 1858م ودخل حيز التطبيق في 2/7/1858م<sup>1</sup>.

وكان الهدف من إصلاحات "تورنس" في المجال العقاري، تسهيل نقل الملكية وسائر التصرفات الواردة عليها وذلك عن طريق تسجيل العقارات الواقعة في إقليم كل مدينة أو بلدة في سجل خاص يتضمن صفحات مخصصة لعقار واحد يتم فيه رصد كل البيانات والوصفات والمعلومات الكافية، يضاف إليها رقم العقار والحقوق المتعلقة به، ثم تسلم نسخة من الصحيفة للمالك الحقيقي للعقار، وتوضع على ظهر السند خريطة تبين موقع العقار ومساحته<sup>2</sup>.

أما في الجزائر فقد تأخر تطبيق المسح الخاص أو الاختياري، ولم يظهر بشكل مباشر وصريح، إلا في ظل قانون التحقيق العقاري<sup>3</sup> لسنة 2007م، وهو إجراء يهدف إلى معاينة الملكية العقارية وإثباتها، بعد تقديم طلب تحقيق فردي أو جماعي من الأشخاص الذين لهم مصلحة في ذلك، بمعنى يتم بمبادرة منهم ويفتح التحقيق العقاري من طرف مصالح الحفظ العقاري وفق الإجراءات المحددة قانوناً، بشرط أن يتم هذا الإجراء على كل العقارات مهما كانت طبيعتها التي تقع في المناطق التي لم يصل إليها بعد مسح الأراضي العام. وقد استثنى القانون بعض الأملاك واعتبرها غير خاضعة للتحقيق العقاري، كالأملاك العمومية والأملاك الوقفية، وبخصوص هذه الأخيرة لم يحدد القانون ما إن كان المقصود بالأوقاف العامة والخاصة أم العامة وحدها فقط، لأن ذلك يثير إشكال من الناحية العملية.

أما المصاريف والرسوم المتعلقة بأعداد الوثائق والمخططات المساحية من طرف الخبراء العقاريين، فإنها تقع على عاتق من لهم مصلحة في ذلك.

## الفرع الثاني: المجال التقني لمسح الأراضي

في هذا الجانب، عرف مسح الأراضي عدة استخدامات تقنية وتفرعت إلى مجالات متعددة، وذلك بحكم ارتباطه بعلم المساحة التي تأثرت كثيراً بالتطورات التكنولوجية والمعلوماتية القائمة، فتوسعت معه الاستخدامات في مجال المسح وتنوعت أدواته ووسائله التقنية والرقمية، فتحوّلت معها البيانات والمعلومات إلى العالم الرقمي، وأصبحت المعلومة متوفرة بشكل سريع جداً وعالي في الدقة والوضوح. ومن هنا ظهرت عدة ميادين في هذا المجال نحاول حصرها وتحديدها فيما يلي:

<sup>1</sup> حميدي محمد لمين: نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، 2015م، ص: 29.

<sup>2</sup> حسين عبداللطيف حمدان: المرجع السابق، ص: 37.

<sup>3</sup> القانون رقم: 02/07 المؤرخ في: 27/2/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة وإثبات الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج.ر. عدد: 2007/15.

## 1- استخدام المسح بواسطة التصوير الجوي الرقمي

ان المسح الجوي طريقة تقنية حديثة وتعتبر فرع من فروع علم المساحة، يتم بواسطة طائرات متخصصة في عملية التصوير من الجو وعلى ارتفاع مسافات محددة. بحيث تجمع الصور الجوية للمنطقة المعنية بالمسح بطرق تقنية خاصة، التي من خلالها يتم الحصول على خريطة او مخطط مساحة مصور بالكامل<sup>1</sup>.

ويعرف المسح الجوي او التصويري كذلك بانه علم وفن وتكنولوجيا يهدف للحصول على معلومات كمية ونوعية حول الاشياء المادية والبيئية المحيطة بها بواسطة الصور الفوتوغرافية والكهرومغناطيسية<sup>2</sup>.

ونظرا للتطور التكنولوجي المذهل، توسع استخدام التصوير الجوي واصبح يتم باستخراج الصور بواسطة الاقمار الاصطناعية، واستخدام محركات البحث في الشبكة العنكبوتية العالمية المعروفة بالانترنت، خاصة بواسطة محركات البحث الرقمية والتي منها: «Google earth»، الذي يكشف عن مختلف المناطق في الكرة الارضية و تصبح قابلة للرؤية الافتراضية واستخراج نسخ من الصور التي تحدد موقع معين على الارض ويمكن من خلالها تحديد المكان والمساحة الافتراضية، بسبب التقدم التكنولوجي وما اصبحت توفره الانظمة الرقمية، من معلومات وصور، التي يمكن معالجتها واسقاطها على الواقع بعد ارسال الصور الرقمية.

وعليه اصبح في الامكان استخدام هذه التقنية الرقمية في مجال مسح الاراضي والتقاط صور لمناطق ممسوحة او غير ممسوحة. والصور الجوية في هذه الحالات، تستعمل لاعداد المخططات والخرائط المساحية، التي تغطي الصورة الواحدة مساحة شاسعة من الارض<sup>3</sup>.

كما تستخدم نفس التقنية في مجالات اخرى منها، تحديد المواقع والارصاد الجوية ورصد تحركات الارض واستشعار امكانية حدوث الزلازل وغيرها من الاستخدامات الفنية. فيتم بواسطتها التصوير لمناطق محددة من اجل استخراج البيانات والمعلومات التي تساعد عملية مسح الاراضي في تحديد وضبط الملكية العقارية والاقسام المرتبطة بها خاصة تلك المناطق التي يتعذر على فرق المسح، الوصول اليها او قد تأخذ وقتا طويلا لاجراء المسح عليها، كالاراضي الوعرة والغابات الشاسعة والكثيفة والمستنقعات والمناطق الحضرية ذات الكثافة السكانية العالية والتجمعات السكانية في القصور والقصبات القديمة المصنفة ضمن التراث الثقافي العقاري.

<sup>1</sup> محمد فريد فتحي: مرجع سابق، ص: 12.

<sup>2</sup> شيرين حسين النسور: المساحة الجوية التصويرية، طبعة اولى 2014، عمان، الاردن، مكتبة المجتمع العربي، ص: 9.

<sup>3</sup> شيرين حسين النسور: نفس المرجع، ص: 13.

لقد توسع الاستخدام الجوي، ليشمل أيضا اعداد خرائط مواقع المشروعات الهندسية الكبرى، كالخزانات المائية والسدود الضخمة، والى رسم الخرائط الطبوغرافية والجيولوجية وخرائط حصر المحاصيل الزراعية<sup>1</sup>.

وعليه فان المسح الجوي له اهمية كبرى في اسراع عمليات مسح الاراضي، فهو ضروري لتسهيل العمليات المستعصية، التي يمكن ان تأخذ وقتا اطول وتعطل المسح اكثر، خاصة العمليات المرتبطة بمناطق ذات كثافة سكانية عالية مثل التجمعات الحضرية الكثيفة والمدن القديمة والقصبات والقصور المأهولة بالسكان، او مناطق شاسعة ذات مساحات كبرى وطبيعة قانونية واحدة مثل الغابات والمناطق الصحراوية والاراضي الرعوية، او مناطق جبلية وعرة، كما انه يوفر المعلومات بواسطة الصور الجوية، التي تكون في خدمة مسح الاراضي فتعالج وتوظف عن قرب، لانجاز اقسام مسح وتحديد الوحدات العقارية.

غير انه في اعتقادنا ان من سلبيات المسح الجوي، انه مكلف من الناحية المالية ويتطلب ميزانية على حساب للخزينة العمومية، نظرا لاعتماده على طائرات متخصصة والتي تفنقدها مصالح مسح الاراضي، بالرغم من امكانية توفيرها بواسطة المعهد الوطني لرسم الخرائط والكشف عن بعد.

## 2- المسح الطبوغرافي

يعتبر عملية تقنية جد متخصصة، تهدف الى اعداد الخرائط والمخططات لمناطق محددة وشاسعة نسبيا من اجل بيان وتوضيح ما تحتويه من معالم طبيعية كالانهار والاوودية والجبال، ومعالم لها طابع صناعي او بشري، كالمدن ومختلف الطرق والسكك الحديدية بمقياس رسم متوسط<sup>2</sup>. وهو نوع قريب من مسح الاراضي، لكنه يركز على قياس خطوط الطول والمنحدرات الارضية ودراسة المسافات الافقية وتستخدم في المشروعات الهندسية والاستعانة بها في التخطيط الاقتصادي.

وقد يستخدم هذا النوع ايضا، في الدراسات الجيولوجية لرصد الزلازل وحركة الارض وكذلك له استخدامات في مجالات عسكرية متنوعة<sup>3</sup>.

## 3- المسح البحري

يختص هذا النوع من المسح بمعالجة المعلومات المتعلقة بالمناطق المغطاة بالمياه التي تغطي مساحاتها الجزء الاكبر من المساحة الاجمالية للكرة الارضية، كالمحيطات

<sup>1</sup> فتحي عبدالعزيز أبو راضي: مرجع سابق، ص: 19.

<sup>2</sup> محمد فريد فتحي: مرجع سابق، ص: 11.

<sup>3</sup> فتحي عبدالعزيز ابو راضي: مرجع سابق، ص: 18.

البحرية والبحار المفتوحة او المغلقة والخلجان والبحيرات الكبرى والانهار، بطريقة فنية ذات تخصص عالي، تعتمد فيها على أجهزة تقنية والكترونية خاصة ومتطورة. بحيث يتم من خلالها انجاز خرائط مساحية، وجمع المعلومات والبيانات المفصلة التي توضح تضاريس اعماق البحار، والمحيطات والانهار، وتبين مستوى ارتفاع وانخفاض عن سطح البحر وتحديد ظاهرة المد والجزر فيها.

كما تتضمن بعض الخرائط الهندسية البحرية المعلومات عن الشريط الساحلي وبعض الشواطئ وما تحويه من ظواهر طبيعية، كالجبال او شبه الجزر، او بعض التجمعات البشرية، التي تستخدم لتلبية اغراض الملاحة البحرية وتستعمل كعلامات لارشاد السفن وضمان سلامتها في المناطق التي تسلكها<sup>1</sup>.

#### 4- المسح الجيوديسي

وهو احدى انواع علم المساحة، واصل الكلمة مشتق من اللغة اليونانية، التي يقصد بها مسح الارض وتقسيمها من خلال تحديد دقيق للنقاط الاحداثية التي تساعد على القيام بمختلف اعمال المساحة. منها تحديد شكل الارض بدقة، و القيام برسم الخرائط وتحديد التغيرات في منسوب سطح البحر، وقياس الارصاد الخاصة بالمد والجزر<sup>2</sup> وهو نوع من المسح يستخدم ايضا في المسح البحري.

#### الفرع الثالث: استخدام المسح الاثري في الكشف عن المواقع الاثرية

يهدف استخدام تقنية مسح الاراضي الى الكشف عن المواقع الاثرية والمعالم التاريخية، لاكتشافها وتحديد معالمها ومواصفاتها واعطاء البيانات والمعلومات الدقيقة عنها، خاصة منها الممتلكات العقارية، من اجل تسهيل مهمة اثباتها، وتوفير الحماية والحفظ لها وتوفير بنك المعلومات الاثرية للجهات المختصة بها، كمصالح الثقافة والوكالات والجمعيات التي تعمل في المجال السياحي.

فالمسح الاثري، عملية يقصد منها البحث عن الآثار في مواقعها والقيام بوصفها وصفا علميا دون اللجوء الى عملية الكشف عن طريق الحفريات المكلفة والتي يقوم بها المختصون في علم الآثار، وهو ما يميز المسح الاثري عن هذا العلم.

وهذا النوع من المسح يعتمد على وسائل بسيطة مثل: الزيارات للمواقع والمعالم الاثرية والقيام بالتفتيش عنها بالرؤية المباشرة وبالعين المجردة، ويسمى هذا الاجراء

<sup>1</sup> محمد فريد فتحي: مرجع سابق، ص: 14.

<sup>2</sup> شيرين حسين النصور: المساحة الجيوديسية، مكتبة المجتمع العربي، ط/2014م، عمان، الاردن، ص: 9.

بالمسح المباشر<sup>1</sup>، بمعنى ان المعالم التاريخية والاثريّة تكون موجودة فيقوم المسح الاثري بتحديد مواقعها وتوفير كل المعلومات التقنية والمادية حولها.

اما الصنف الثاني فهو المسح الاثري بالتقنيات العلمية التكنولوجية، كالمسح الجوي باستخدام الطائرة بحثا عن المواقع والمعالم الاثريّة عن طريق الجو، لجمع المعلومات عنها والتقاط الصور الجوية لها، لاستغلالها من طرف المختصين في التحليل التقني والالكتروني الدقيق.

والمسح الجوي في هذه الحالة يتعلق بالجوانب الاثريّة ومعالمها، فقط ويختلف عن المسح الجوي المخصص لمسح الاراضي العام.

من خلال تعدد استخدامات مسح الاراضي وتنوعه وتوسعه الى عدة مجالات، يتضح لنا ان هذه المهام المتنوعة، جاءت نتيجة تطورات هامة عرفتها الملكية العقارية عموما ونظام مسح الاراضي على الخصوص، وتأثره بالتطور التكنولوجي الحديث الذي ابهر العالم، هذا ما نوضحه في العنصر الموالي:

#### المطلب الرابع: تطور مسح الاراضي والملكية في ظل الأنظمة العقارية

لتحديد كيفية نشأة وتطور مسح الاراضي في ظل الانظمة العقارية المختلفة، نقدم اطلالة على مسح الاراضي والملكية العقارية في النظم القديمة(الفرع الاول)، ثم نتطلع الى معرفة تطور الملكية في ظل النظام العقاري الاسلامي في(الفرع الثاني)، ثم نبين موقف الانظمة الاقتصادية الحديثة من الملكية العقارية في (الفرع الثالث)، بعد ذلك نبحت في انظمة الشهر العقاري الحديثة في(الفرع الرابع)، ثم نتناول تطور نظام مسح الاراضي في الجزائر في (الفرع الخامس).

#### الفرع الاول: اطلالة على مسح الاراضي في النظم العقارية القديمة

لا شك ان نظام مسح الاراضي مرتبط في نشأته وتطوره، بوجود حق الملكية وظهور الانظمة العقارية المختلفة، فبالرغم من التطبيقات الحديثة لمسح الاراضي، فانها تستمد مصادرها من مختلف الاجراءات التي عرفتها بعض الحضارات القديمة، كالحضارة المصرية التي ظهر فيها نظام مسح الاراضي حوالي سنة 1400 قبل الميلاد، في عهد الملك " سيزوستريس"، الذي أمر بتقسيم الاراضي الى مجموعة من القطع لفرض الضرائب عليها، كما أمر المساحين الذين يطلق عليهم " جاذبي الحبال"، باعادة تعيين حدود

<sup>1</sup> كتاب المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم : المسح الأثري في الوطن العربي ، وقائع المؤتمر الثاني عشر للأثار في الوطن العربي، المنامة - دولة البحرين ، 30 ذو القعدة الى 4 ذو الحجة 1413هـ، الموافق 22-26 ماي 1993م، ص: 14.

الأراضي من جديد عند فيضان النيل. ويعتبر "هيرون"، « Heron »، الرائد الأول في علم المساحة والذي أخذ بالرياضيات في فن المساحة عام 120 قبل الميلاد<sup>1</sup>.

أما الرومان، فكانوا في بداية أمرهم لا يعرفون سوى نوع واحد من الملكية وهي الملكية الكويريتية الرومانية الشرعية الخاصة بكرائم المال، ثم ميزوا بين الملكية الرومانية الحقيقية المنصوص عليها في القانون المدني المطبق عليهم، والملكية الاحتيازية الخاضعة لقانون الشعوب<sup>2</sup>. ولما توسعت الامبراطورية، برع الرومان في نظام تعداد الأراضي وقاموا بمسحها بطرق ووسائل تقنية كانت متاحة خلال تلك الفترة، بهدف تحديد الوعاء الضريبي، فكان المسح لأغراض ضريبية، حيث كان يفرض على كل مواطن أن يدلي بتصريح عن ملكيته وقيمتها ومساحتها ثم تدون المعلومات في سجل خاص بأسماء أصحابها<sup>3</sup>.

كما طبقوه في الأراضي التي احتلوها بشمال أفريقيا، وكان يسمى بالكنتره وهي كلمة لاتينية مشتقة من كونتوريا « centuria »، التي يقصد بها مساحة الحقل المقدرة بخمسين هكتار، وفق إجراءات إدارية وهندسية يقوم بها مختصون في المساحة تتمثل في تخطيط الأراضي بخطين متعامدين شرقا وغربا ثم شمالا وجنوبا وهي قاعدة معتمدة في تخطيط المدن<sup>4</sup>.

أما في القرون الوسطى بأوروبا، فقد ساد نظام الاقطاع العقاري، الذي يعود في أصل تسميته إلى أقطاع الملوك، أراضي واسعة وتخصيصها لكبار الأعيان ورجال الدولة. ثم تطور حتى تمكن أصحاب الملكيات الكبيرة من فرض سلطانهم المطلق على جميع أفراد المجتمع ومقاليد الحكم فحول هذا النظام تبعية الفلاحين الدائمة للأرض التي يملكها الاقطاعي، وينتقلون معها في حالة أي تصرف إلى المالك الجديد، ويصبح الفلاحون رعايا يلتزمون نحو الاقطاعي بواجبات مرهقة بصفته صاحب السلطة المطلقة في الاقطاعية العقارية، لأن من حقه إصدار التشريعات والفصل في الخصومات وفرض الضرائب في اقطاعيته<sup>5</sup>.

فاصبحت الملكية اقطاعية في الأرض « féodalité foncier » وإلى جانب الملكية الأصلية، قامت الملكية الفعلية مقابل مزايا وخدمات يؤديها التابع أو الحائز الذي تكون الملكية الفعلية بيده إلى السيد وهو صاحب الملكية الأصلية<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> محمد فريد فتحي: مرجع سابق، ص: 9.

<sup>2</sup> عبد العزيز فهمي: مرجع سابق، ص: 56.

<sup>3</sup> عمار، علوي، مرجع سابق، ص: 12.

<sup>4</sup> د. عقون محمد العربي: مرجع سابق، ص: 76. أيضا: فاضلي ادريس، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، 2010، ص: 127.

<sup>5</sup> عبد السلام، داود، العبادي، الملكية في الشريعة الإسلامية - طبيعتها ووظيفتها وقيودها - دراسة مقارنة بالقوانين والنظم الوضعية - ج/1، مؤسسة الرسالة، ط/1، 2000، بيروت، لبنان، ص: 87.

<sup>6</sup> عبدالرزاق، أحمد، السنهوري، مرجع سابق، ص: 482.



كما تميز هذا النظام بتنوع الملكية، منها التي يملكها الاقطاعي بصفة فردية ومطلقة ومنها الاراضي التابعة للنبلاء الخاضعين للسيد مقابل واجبات نحوه. وهناك اراضي اقنان الارض التي يقطعها السيد لاتباعه باستغلالها مقابل التزامات له، منها وقوفهم معه ومناصرته في حالة الحرب.

وفيما يتعلق بالاراضي الحرة لهذا العصر، فهي غير خاضعة للسيد ونادرة، لان رجال الاقطاع استحوذوا عليها. كما يضاف لهذا التنوع، الملكية الخاصة للمنقولات والمساكن للأشخاص، وكذلك الملكية الجماعية المتمثلة في الغابات والمراعي ومجاري المياه والطرق العامة فهي ملك للجميع<sup>1</sup>.

اما الكنيسة في هذا العصر، فكانت صاحبة السيادة، والمستفيد الاكبر من نظام الاقطاع وبشرت بعدم الاكتراث بضروب الشقاء في الدنيا، ووافقت ايضا على البناء الهرمي للمجتمع الاقطاعي، لان التفاوت في المراتب في نظرها هي بمشيئة الله التي يضع الناس فيها، ومع ذلك نادت بحسن المعاملة لرقيق الارض، حتى انها جلبتهم اليها واصبحوا يهبون املاكهم للكنيسة مع الاحتفاظ بحق حيازتها طوال حياتهم، فازداد سلطانها على الناس وتوسعت املاكها بفضل الهبات والوصايا، ثم تطورت الاوضاع حتى اصبح رجال الكنيسة من كبار الاقطاعيين.

امام هذه الاوضاع السيئة، نادى بعض المفكرين الى الاصلاح الاجتماعي والدعوة الى الخلاص ولقيت افكارهم صدى لدى الفلاحين فتمردوا، وهربوا نحو المدن التجارية في الشرق الاسلامي التي كانت مزدهرة وتشهد حركة تجارية واسعة وبدأت دعائم الاقطاع تنهار<sup>2</sup>.

وفي الجانب المتعلق بمسح الاراضي الاقطاعية، فقد كانت الارض تحدد وتعرف اوصافها ومكوناتها بشكل دقيق تجعلها تتميز عن الاقطاعيات الاخرى، كما يحدد اسم الاقطاعي واسماء الاشخاص التابعين للسيد، والذين يعملون فيها وكمية المنتج ونوعيته ثم تدون المعلومات في وثيقة تسمى بمخطط القطعة او التجزئة الذي يعتبر بمثابة مسح في تلك الفترة. وهي الوثيقة التي تتضمن المحافظة على شكل الارض ومضمونها.

وفي سنة 1359م، ظهر مسح الاراضي في مختلف مقاطعات الامبراطورية الفرنسية ثم قام الملك شارل الخامس بمراجعة المسح في بعض المقاطعات. اما في عهد الملك شارل السابع تم اعلان اول مشروع لمسح الاراضي العام<sup>3</sup>. لكن بعد نجاح الثورة الفرنسية انهار النظام العقاري الاقطاعي، وصدرت قوانين جزئية تنادي بتطبيق مسح

<sup>1</sup> منذر، عبد الحسين، الفضل، مرجع سابق، ص: 28

<sup>2</sup> عبدالسلام، داود، العبادي، مرجع سابق، ص: 90.

<sup>3</sup> F. Noizet ; étude sur le cadastre, paris,1857,guillaumin ;et c, librairie,p,8.

الاراضي الشامل، التي تركز على انجاز مخططات الاراضي التي تستخدم لتحديد الضرائب على العقارات الممسوحة.

بعد ذلك، عرف نظام مسح الاراضي تطورا كبيرا، بظهور انظمة عقارية اكثر وضوحا وحدائة، تزامنت بالنسبة لاوروبا مع ظهور الثورة الصناعية، التي سبقتها ثورات لرفع الظلم الاجتماعي وتحقيق العدل والمساواة، فجاءت كرد فعل على النظام العقاري الاقطاعي، وساعدت على انجاحها مختلف الآراء التي جاء بها بعض المفكرين للمطالبة بالمساواة والعدل، واعتبروا حق الملكية الخاصة من اقدس الحقوق والمالك له حق التصرف والاستعمال المطلق.

### الفرع الثاني: الملكية في النظام العقاري الاسلامي

في نظر الاسلام، يعود الاصل الحقيقي للملكية العقارية ولكل ما في الكون لله تعالى وحده، وليس الانسان فيما يملك الا مستخفا فيما لديه من املاك ثابتة او منقولة، وهو ما اثبتته عدة آيات قرآنية واحاديث نبوية، بالاضافة الى مختلف الدراسات التي تناولت نظام الملكية. فالله سبحانه وتعالى جعل الانسان خليفة في الارض، ليقوم بمهمة الاعداد وليس بمهمة السيطرة والهيمنة وينطلق هذا التصور من فكرة الايمان بالله وان الانسان مخلوق ليكون خليفة الله في ارضه<sup>1</sup>.

ومع ذلك نجد ان الدين الاسلامي يراعي فطرة حب التملك عند الانسان، فسمح له بحرية الملكية، لانها ملازمة لوجوده الانساني ومرتبطة بالطبيعة البشرية، كما راعي حاجة المجتمع الى وجود ملكيات جماعية فهو يجمع بين الملكيتين في توازن واعتدال. للوقوف على اهم تطورات النظام القانوني لملكية الاراضي في الاسلام والبحث عن اهم التجارب القريبة من مسح الاراضي، التي كانت سارية عبر محطات تاريخية بارزة ننطلق الى أهم العصور الاسلامية، وذلك من خلال العناصر التالية:

#### 1 : ملكية الاراضي في صدر الاسلام

عرف العرب قبل الاسلام نوعان من الملكية، ملكية ثابتة كالدور والاراضي وملكية متنقلة كالمال او الابل وغيرها. كما عرفوا حق الشفعة والتصرفات العقارية كسواء الملك والبيع والايجار والرهن، ولائباتهم حق تملك الافراد للبيوت، كانوا يضعون احجارا مكتوبة على واجهة البيت يدون عليها اسم المالك واسم المعمار الذي بناه و زمن البناء او

<sup>1</sup> محمد ، الحاج الناصر، الاسلام وانتزاع الملك للمصلحة العامة ، وزارة الاوقاف والشؤون الاسلامية ، المملكة المغربية ، طبعة 1991م/1411هـ ،ص: 95.

الترميم والحجر عندهم في مقام سند التملك في وقتنا الحاضر كما توضع على حدود الملك ولاسيما حدود البساتين علامات تميزها عن غيرها<sup>1</sup>.

وجاء الاسلام لينظم الملكية اكثر ويخضعها لاحكام شرعية، فوضع لها اسس وقواعد تتلائم مع الفطرة التي فطر الله الناس عليها، تجعل الانسان يعتز بنتائج عمله وما كسبه من مال، بشرط ان تكون ملكيته مشروعة، أي يقرها الاسلام و يحترم اسبابها، لكن مع تقييد الحرية المطلقة، بتشريعات توجيهية نحو الصلاح.

في نفس السياق، ركزت افكار الفيلسوف اليوناني "ارسطو" على الاخلاق وتربية الافراد وسن القوانين التي تضمن عدم وجود مشكلات حول الملكية الفردية<sup>2</sup>، فتوصل الى ضرورة تقييد الملكية الفردية.

كما اكدت الشريعة الاسلامية على تحرر العقود من الشكليات والمراسيم التي كانت سائدة قبل الاسلام، خاصة عند الرومان، وبرز دور الارادة في نقل الحقوق اذ جاء في القرآن الكريم مبدأ الوفاء بالعقود ليا أيها الذين امنوا اوفوا بالعقود ..<sup>3</sup>، كما اكد الشرع على الكتابة والاشهاد عند التداين في قوله تعالى: ليا أيها الذين امنوا اذا تداينتم بدين الى اجل مسمى فاكتبوه..<sup>4</sup>، فهو امر بالكتابة على يد كاتب عدل، والكتابة في الاصل هي وسيلة لاثبات التصرف وحفظ ما يكتب و تنظيمه لا يخرج عن مدلول الكتابة وعلى هذا النحو يمكن اعتبار حفظ المحررات وشهرها، نوعا من التنظيم العملي لما ترمي اليه الآية من حفظ اموال الناس وتنظيمها بما يوفر الحماية للحقوق و الاستقرار للمعاملات<sup>5</sup>.

وقد عرف الاسلام في صدره الاول ثلاث انواع من الملكية:

#### أ - الملكية الخاصة:

هي مجموع الملكيات التي يمتلكها الافراد بالطرق والوسائل المشروعة، و قد اكد الاسلام على احترامها والحث على اكتسابها بالحلال، ولا يجوز المساس بها. وقد اكدت صحيفة المدينة المنورة في بنودها على مبدا الجوار وان المؤمنين بعضهم موالى بعض دون الناس. وعلى حل النزاعات بردها الى الله والى رسوله واكدت على الصلح<sup>6</sup>.

#### ب - الملكية العامة:

وهي من نوع ملك لجميع المسلمين ولا تخص احدا منهم، و تتمثل في الارض المفتوحة و كانت عامرة بسكانها سميت بأرض الخراج و هي حسب الامام مالك وقف

<sup>1</sup> محمد، الحاج الناصر ، نفس المرجع السابق ، ص: 69.

<sup>2</sup> عبد السلام داود العبادي: مرجع سابق، ص: 82.

<sup>3</sup> الآية الاولى من سورة المائدة من القرآن الكريم.

<sup>4</sup> الآية: 281 من سورة البقرة من القرآن الكريم

<sup>5</sup> حسين ، عبداللطيف، حمدان ، مرجع سابق، ص: 33.

<sup>6</sup> محمد صالح جواد السامري: اثر التخطيط النبوي في بناء المجتمع المدني ، دار ابن حزم، ط/1، 2003، بيروت، لبنان، ص: 186.

على المسلمين منذ فتحها، دون الحاجة الى صيغة الوقف ولا يجوز تقسيمها<sup>1</sup>، غير ان الواقع التاريخي اثبت ان اراضي الخراج وان كانت ملكية رقبتها للمسلمين بيعت ووقفت<sup>2</sup>.

وكان الخراج مقدرا من المال او الغلة كما حدث في عهد الخليفة عمر بن الخطاب، عندما قام باجراء المسح لكل اراضي السواد بالعراق من اجل تحديد مقدارها من المال او حصة معينة من الغلة و يطلق عليها المعاملة او المزارعة، كما عامل النبي(ص) اهل خيبر على نصف ما يخرج من الارض قليلا او كثيرا<sup>3</sup>، و يقول القلقشندي: ان اول من اتخذ الذراع التي تزرع بها الارضون، امير المؤمنين عمر حين مسح السواد. أي انه قام بتحديد مساحات القطع الزراعية في تلك المنطقة تمهيدا لفرض الخراج عليها<sup>4</sup>. وتجدر الاشارة الى ان سياسة الرسول(ص) لمعالجة قضية اراضي الفتح اتخذت في مجملها الاشكال التالية:

- ✓ مصادرة اراضي اعداء الاسلام وتقسيمها على المسلمين
- ✓ تقسيم الارض او غلتها بين اصحابها وبين المسلمين
- ✓ ابقاء ملكية الارض لاصحابها واقرارها لهم بعد أداء ما عليهم من حقوق لبیت مال المسلمين.

وقد اتخذ الرسول الكريم(ص) هذه الاجراءات انسجاما مع الظروف التي فرضها الفتح الاسلامي، ووفقا لمصلحة المسلمين والدعوة الاسلامية اولا، ولتأمين مصالح سكان الاراضي المفتوحة ثانيا<sup>5</sup>. اما الملكية الخاصة بالافراد فكانت محترمة ولا يجوز المساس بها وخاضعة لاحكام الشريعة الاسلامية. وقد اكدت صحيفة المدينة المنورة في بنودها على حل النزاعات بردها الى الله والى رسوله واكدت على الصلح<sup>6</sup>.

### ج - اراضي الدولة

وهي اراضي الموات عند فتحها أي غير عامرة وليست من الارض المملوكة لاحد الا اذا احببت، فهي ملكا للدولة الاسلامية وتسمى في الاسلام انفالا. والقرآن الكريم جعل الانفال ملكا لله و لرسوله. وفي المفهوم الحديث ملكا للدولة.

<sup>1</sup> علي، عبدالحليم، محمود، التربية الاقتصادية الاسلامية، دار التوزيع والنشر الاسلامية، ط2002، القاهرة، ص: 97

<sup>2</sup> عبدالسلام، داود، العبادي، مرجع سابق، ص: 388

<sup>3</sup> حسن ابراهيم حسن: تاريخ الاسلام، ج/1، دار الجيل، بيروت، لبنان، ط/15، 2001، ص: 377.

<sup>4</sup> جمعة، محمود، الزريقي، نظام الشهر العقاري في الشريعة الاسلامية- دراسة مقارنة مع نظام السجل العيني- ط/1، دار

الافاق الجديدة، 1988، بيروت، لبنان، ص: 109/108.

<sup>5</sup> محمد، علي، نصر الله: تطور نظام ملكية الاراضي في الاسلام - نموذج اراضي السواد- دار الحداثة، ط/2، 1985،

بيروت، لبنان، ص: 57.

<sup>6</sup> محمد صالح جواد السامري: مرجع سابق، ص: 186.

كما تدخل ضمن هذه الاملاك، الارض العادية أي العتيقة التي باد سكانها او هجروها. وان احياء الارض الموات لا يغير من نظامها، فتظل دائما ملكا للدولة و لمن احيائها له حق الانتفاع بها<sup>1</sup>.

يتضح مما سبق ان الاسلام، اقر الملكية الخاصة ونظمها الى جانب الملكية الجماعية والعامية. وان انواع الاراضي في الاسلام كانت متفاوتة من فترة الى اخرى، غير انها ظلت خاضعة لنظام عقاري تقليدي، تحكمه مبادئ واحكام الشريعة الاسلامية.

## 2: اوضاع الاراضي والملكيات في العصر الاموي

تميز العهد الاموي باعتباره امتدادا للنظام الاسلامي الاول، بظهور الملكييات العقارية الكبيرة، خاصة الاراضي الزراعية والتي جاءت نتيجة اهتمام رجال الدولة والاعيان ورؤساء القبائل فسارعوا الى امتلاكها.

وكان لعامل التحول الاجتماعي، الذي طرأ على المجتمع الاسلامي، والمتمثل اساسا في ترك اصحاب الملكييات الصغيرة لاراضيهم ونزوحهم نحو المدن الحديثة العهد بالاسلام، اثر كبير في اكتساب الاملاك في البلاد التي فتحوها. وكان الامراء في ذلك العهد، قد تسامحوا كثيرا في السماح بشراء اراضي الخراج وتحويلها الى ملكيات خاصة. فتميزت هذه المرحلة بظهور حركة الإلجاء، التي يقصد بها خوف صاحب الملكية من استيلاء الظالم عليها، فيتفق مع شخص اخر له نفوذ، على اظهار شرائه منه حيث لا يريد بيعا حقيقيا<sup>2</sup>.

والملاحظ ان لطبيعة نظم ملكية الارض واسلوب الانتاج اثرهما في الاسس التي تحكمت بصفة الدولة والمجتمع في هذا العصر. وقد شعرت الدولة الاموية منذ وقت مبكر بأهمية استغلال الارض والسيطرة على محصولها كمورد اساسي لخزينة الدولة. فبدأوا في تنظيم الانتاج الزراعي وفرض جباية الضرائب عليه، كما لجأوا الى تعريب الدواوين وسك النقود، وقام الحجاج باجراءات تجاه هجرة الفلاحين للحد منها، كما امر باعادة مسح اراضي السواد بالعراق<sup>3</sup>.

ومن النتائج التي افرزت لهذا العهد، ان الملكية العقارية في الاسلام بالرغم من الاجراءات التقليدية التي اتخذت بشأنها، والتي جاءت لغرض تطبيق الاحكام الشرعية عليها، لم تخضع الى نظام اجرائي متميز، ولا نستطيع القول انها تشكل نظاما عقاريا قائما بذاته، باعتبار انها لم تكن في حاجة الى ذلك، لان تنظيمها وتسييرها كان خاضعا لاحكام الشريعة الاسلامية القائمة على مبادئ واجتهادات فقهية غير مقننة.

<sup>1</sup> علي عبدالحليم محمود: مرجع سابق، ص: 99/98.

<sup>2</sup> محمد علي نصرالله: مرجع سابق ، ص: 153.

<sup>3</sup> محمد علي نصرالله: نفس المرجع السابق ، ص: 178.

غير ان هذه الوضعية لم تبقى على حالها وتطورت فيما بعد فتحولت الى احكام جديدة، خاصة في العهد العثماني التي اصبحت تتماشى مع حركة التشريع المعاصرة والانظمة القانونية الحديثة، التي نوضحها فيما يلي:

### 3: النظام العقاري في عهد الدولة العثمانية

في العهد العثماني عرفت الملكية العقارية تطورا كبيرا، أصبح يتماشى مع الوسائل القانونية الحديثة وذلك بحكم احتكاكها بالنهضة الاوربية ومخافة تأثر المسلمين بقوانينها الوضعية، وكان نظامها يقوم على اسس الشريعة الاسلامية والعرف. فعرفت اول احصاء عصري للاراضي العثمانية في القرن العاشر الهجري، حوالي سنة 945 هـ/1538م.

ثم استفاد العثمانيون من التجارب المعاصرة في اوربا، بأمر السلطان سليمان القانوني<sup>1</sup>، الذي قرر ان جميع الاراضي الخارجة عن المناطق المأهولة تكون رقبتها للدولة، وكلف لجنة من كبار القضاة وموظفي الدولة، للقيام بمهمة مسح اراضي السلطنة واحصائها وفق قواعد قانونية عصرية. وهي المهمة التي استغرق عملها مدة خمس وخمسين سنة، وقد تم ايداع نتائجها في دفاتر ممهورة بالختم الرسمي للسلطان، مانحا لمضمونها القوة الثبوتية المطلقة. وتم حفظها في مكان آمن لا يمكن فتحه الا بأمر من السلطان او بمعرفة هيئة كبار الموظفين، والتي عرفت باسم نظام الطابو.

وتم تسليم اصحاب الحقوق سندات لها نفس القوة الثبوتية، كرستها احكام المجلة المدنية في المادة:1737، التي جاء فيها انه: "يعمل بالبراءات السلطانية و قيود الدفتر الخاقاني لانها امينة من التزوير"<sup>2</sup>. واعتبرت بانها في مأمن من التزوير.

وكانت رغبة السلاطين ملحة في تنظيم الملكية العقارية بشكل سليم، فصدر قانون الاراضي في سنة 1858م<sup>3</sup>، الذي اعتمد على الاحصاء فكانت على نوعين: الاراضي الشرعية الاميرية والاراضي الشرعية من نوع ملك.

فالاولى تعود ملكية رقبته للدولة، وتمنح الافراد حق استعمالها مقابل دفعات للخزينة ولا تنتقل الا بموافقة الدولة، ثم اصبح الانتقال ممكنا بين الاحياء وبسبب الوفاة مما جعل الدولة تفكر في ايجاد نظام شهر، او اعلان يسمح بتتبع حق التصرف في الاراضي الاميرية بهدف معرفة الضريبة اكثر منه وضع تنظيم للشؤون العقارية، في قانون

<sup>1</sup> جورج شراوي: تقسيمات الاموال، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، ط/2005، ص 199. ايضا: احمد آق كوندز و سعيد أوزتورك: الدولة العثمانية المجهولة، وقف البحوث العثمانية، 2008، استنبول، ص:226.

<sup>2</sup> سليم، رستم، باز اللباني، شرح المجلة، المجلد الثاني، طبعة ثالثة، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ص:1091

<sup>3</sup> د. عصمت، عبد المجيد، بكر: المدخل لدراسة النظام القانوني في العهدين العثماني و الجمهوري التركي، دار الكتب العلمية، طبعة اولى، 2012، لبنان، ص:177.

الاراضي الذي بموجبه، اصبح من حق المتصرف ان يتسلم سند ملكية يسمى "سند الطابو" تصدره دائرة "الدفتري خانة"<sup>1</sup>. وهو يشبه الدفتري العقاري حالياً.

وقد نص قانون الاراضي العثماني<sup>2</sup>، على ان الاراضي في ممالك الدولة العلية خمسة اقسام وهي :- الاراضي المملوكة للاشخاص- الاراضي الاميرية او اراضي المملكة- الاراضي الموقوفة- الاراضي المتروكة- اراضي الموات<sup>3</sup>.

وقد لاحظ بعض فقهاء القانون، ان نظام الدفتريخانة الجديد لم يؤد غايته، لانه مكن اصحاب النفوذ من عدم دفع الضريبة، كما ادى الى الحصول على سندات الطابو، اما دون وجه حق واما على سبيل الامانة، مما يجعل عدم الثقة فيه. الأمر الذي أثار غضب الفلاحين واصحاب الملكيات الزراعية، واعتبروه قانون للضريبة ولأداء الخدمة العسكرية وليس لتنظيم الملكية، مما دفعهم الى التسجيل بأسماء المتوفين من اسرهم او بأسماء كبار الموظفين والوجهاء طلباً للحماية<sup>4</sup>، وهذا ما سمح بظهور ملكيات شاسعة كانت لها نتائج سلبية فيما بعد في بعض اقاليم السلطنة.

يظهر مما سبق بيانه، ان اول إجراء لمسح الاراضي قامت به السلطنة لهذا العهد تقرر في سنة 1842م، وكان متأثراً بالنظام العقاري الالمانى، فنتج عنه احصاء شامل لأراضي الدولة العثمانية وتحديد اصول ملكيتها، فأُسفر عن ثلاث انواع من سندات الملكية العقارية، يمكن ايجازها فيما يلي:

#### أ - السندات المحررة اثر المسح الاجباري

وهي سندات ملكية ناتجة عن الاجراءات التي تمت خلال عهد السلطان سليمان القانوني وبعد تطبيق قانون الاراضي العثماني، وتتميز بالقوة الثبوتية المطلقة.

#### ب - سندات الطابو

هي تلك السندات التي تسلمها اصحاب حق التصرف بالاراضي الاميرية، باعتبارها سندات ملكية لها قوة ثبوتية الى ان يثبت العكس بسند خطي، ويتم تسجيلها بصفة رسمية. حتى ان مكاتب تسجيل الملكية العقارية فيما بعد اصبحت تسمى بمكتب الطابو، نسبة الى تسمية السند. واصبحت لصاحب العقار سلطة رسمية عليه لكنها لا ترقى الى مستوى حق الملكية، فملكية الرقبة تبقى للدولة<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> جورج ، شدرأوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، ط/2005، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس ، لبنان، ص:10

<sup>2</sup> المادة الاولى من قانون الاراضي العثماني المؤرخ في السابع من شهر رمضان 1858م.

<sup>3</sup> عبدالسلام، داود ، العبادي ، مرجع سابق ، ص: 407

<sup>4</sup> جورج ، شدرأوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري ، مرجع سابق ص: 11

<sup>5</sup> جورج ، شدرأوي، : تقسيمات الاموال ، مرجع سابق، ص: 198.

## ج - سندات الملكية الدفترخانية

هي سندات ملكية اصدرتها دائرة الدفتر خانة، وهي ادارة مختصة بالاراضي، تصدر السندات فيما يخص اراضي الملك، و لم يكن لها مفعول ناقل للملكية وانما جاءت لحماية المشتري<sup>1</sup>.

ويبدو انه بالرغم من الجهود التي لا يستهان بها من اجل تنظيم الملكية العقارية في السلطنة العثمانية والتي حاولت منذ زمن مبكر، تطوير نظامها العقاري بالوسائل القانونية والتقنيات الحديثة وذلك بالاستفادة من تجارب بعض الدول في اوربا كالنظام العقاري الالمانى<sup>2</sup>.

الا ان هذه الاجراءات القانونية كانت لها سلبيات وتركت اثارها على اصحاب بعض الملكيات، كالأشخاص الذين سجلوا ملكياتهم للغير، او باسم المتوفين. فانهم لم يستطيعوا اثبات هذه الملكيات فيما بعد، وان الذين سجلت باسمهم هروبا من القوانين لم يبادروا لاعادتها الى اصحابها الشرعيين<sup>3</sup>. ومع ذلك فان التجربة العقارية العثمانية، بقيت محدودة لاتساع الاراضي في السلطنة، ولم ترقى الى التجارب المعاصرة بالرغم من تأثرها بها.

ومع ذلك تجدر الملاحظة الى ان نظام الطابو العثماني، مازالت بعض احكامه قائمة بصفة جزئية في بعض البلدان، ويشكل مرجعا ومصدرا مهما، من حيث الرجوع الى الوثائق والارشيف المتعلق به في حالة النزاعات والتسويات القانونية، خاصة بالنسبة للدول التي طبق فيها، كتركيا والدول العربية كالاردن وسورية ولبنان، ومنها على الخصوص اراضي فلسطين المحتلة، التي تفيد كثيرا في تحديد الطبيعة القانونية للاراضي والاطلاع على اصول ملكيتها<sup>4</sup>. لان هذه الوثائق والارشيف العقاري، يعتبر دليل قوي في اثبات الارض والملكية لاصحابها الشرعيين.

وعليه فان النظام الاسلامي مع اقراره للملكية الفردية واحترامه لها، فانه في نفس الوقت لم يتركها دون ضوابط، وفرض عليها بعض القيود وفق حدود مشروعة، لا تتعارض مع فطرة الانسان.

كما عمل على تنظيمها واحصائها بواسطة مسح الاراضي المعمول به في تلك الفترة واستغلاله في النظام الضريبي، باعتباره مصدرا ماليا هاما لبيت المال، وتنمية املاك الاوقاف.

<sup>1</sup> اسعد، دياب وطارق، زيادة: ابحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، طبعة ثانية، 1994، ص: 20/19.

<sup>2</sup> علي كحلول: نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص: 30.

<sup>3</sup> جورج، ش دراوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، مرجع سابق، ص: 12.

<sup>4</sup> خليل التفكجي: مشاكل الملكيات والتخطيط في مدينة القدس، مركز الابحاث، منظمة التحرير الفلسطينية، اوت 2013م، ص: 14.



## الفرع الثالث: مكانة الملكية العقارية في الانظمة الاقتصادية الحديثة

لا شك ان الملكية العقارية برزت اكثر وحظيت بالمكانة والاهتمام في ظل الانظمة الاقتصادية الحديثة، والتي وصلت الى حد ان جعلت منها منطلقا فكريا وسياسيا في توجهاتها ومبادئها في بناء الدولة والمجتمع.

وحتى نوضح اكثر، نتطرق الى طبيعة الملكية العقارية في الاقتصاد القائم على اساس رأسمالي، ثم نبين موقف النظام الاقتصادي الاشتراكي وعلاقته بالملكية كمنطلق فكري، وذلك من خلال النقاط التالية:

### 1: الملكية العقارية في الاقتصاد الرأسمالي

يعتبر المذهب الفردي الدعامة النظرية والفلسفة الفكرية للنظام الرأسمالي ومن مبادئه الاساسية، الملكية الفردية لوسائل الانتاج وحماية الدولة لها، فهو ركن اساسي ومقدس، فالفرد هو نقطة البداية في النظام الاجتماعي ومصالحته هي الغاية الاولى، يسعى له المجتمع لتحقيقها، ومصالحة المجتمع هي مجموع مصالح الافراد و من هنا كان حق الملكية في المذهب الفردي حقا مطلقا<sup>1</sup>.

لقد جاءت الملكية الرأسمالية على انقاض مساوئ الملكية الاقطاعية، فظهر قانون الجمعية الوطنية الفرنسية في: 1789/8/4م، الذي طهر الاراضي من جميع انقالها الاقطاعية واصبحت خالصة لاصحابها<sup>2</sup>، تكريسا للملكية الفردية وضمن احترامها. كما اصبحت الملكية العقارية بمقتضى المادة: 17، من اعلان حقوق الانسان والمواطن لعام 1789م حقا مقدسا. وللتأكيد لهذه المبادئ، قامت سلطة الثورة الفرنسية بمصادرة جميع املاك الكنيسة والتاج، وبيع الاملاك الوطنية مما ادى الى نشوء طبقة جديدة من المواطنين الملاكين<sup>3</sup>.

ويظهر مما سبق ان النزعة الفردية استعادت في ظل مبادئ الثورة الفرنسية مكانتها التي كانت ايام الرومان، ولم يكن لحقوق الجماعة دور الا بعد فترة<sup>4</sup>، فأصبحت الارض قابلة للتملك وخاضعة لقانون العرض والطلب وتحرر انتقال الملكية من جميع القيود والاجراءات الشكلية واصبح مبدأ سلطان الارادة هو السائد. والجدير بالذكر ان هذا التحرر في انتقال الملكية، جاء متأخرا بالمقارنة مع الحضارات السابقة خاصة الحضارات الشرقية القديمة والحضارة الاسلامية.

<sup>1</sup> عبدالسلام ، داود ، العبادي ، مرجع سابق ، ص: 91

<sup>2</sup> عبدالرزاق ، احمد ، السنهوري ، مرجع سابق، ص: 483.

<sup>3</sup> هيرمن، كندر- فيرنر هيلغيمن ، ترجمة ، الياس، عبدو، الحلو، اطلس تاريخ العالم، طبعة اولى 2003، المكتبة الشرقية ، بيروت، لبنان، 297.

<sup>4</sup> منذر، عبد الحسين، الفضل ، مرجع سابق ، ص: 36

غيران هذا الوضع القانوني ادى الى حالة جديدة من عدم الاستقرار، واصبحت الملكية عرضة للنزاعات<sup>1</sup>، وبحكم خصوصية العقارات وضرورة اخضاعها الى نظام قانوني معين، فان انتقالها لم يكن يقتصر على اطراف العقد بل يتعداه الى الغير، مما يجعلها تشهر وتعلن للقضاء على الغش والتحايل وبالتالي تعززت قيمة الملكية بازدياد عنصر الثقة والاستقرار.

ان من نتائج تكريس المذهب الفردي وتقديسه للملكية المطلقة جعل طبقة الاغنياء على قلتها تسيطر على المجتمع بمختلف اجهزته ومجالاته، دون الاهتمام بالطبقة الضعيفة التي تعيش في ظروف سيئة الامر الذي جعلها تنهض من جديد للمطالبة بحقوقها تحت لواء الحركات الاشتراكية<sup>2</sup>.

امام هذه الاوضاع والتحديات، ظهر الفكر الاشتراكي كبديل للنظام القانوني للملكية العقارية القائم على اساس الملكية الفردية.

هذا ما سنتطرق اليه من خلال العناصر التالية:

## 2: الملكية العقارية في ظل النظام الاقتصادي الاشتراكي

بني هذا النظام على اساس المصلحة العامة باعتبارها الغاية التي يسعى المجتمع الى تحقيقها، وان مصلحة الفرد تتحقق من خلال الجماعة، لهذا كانت الدعوة الى الغاء الملكية الفردية كرد فعل على مساوئ الرأسمالية التي تقدسها.

وعليه نتطرق الى توضيح نظام الملكية في اطار اهم المذاهب الجماعية التي ركزت عليها لتبرير افكارها، من خلال العناصر التالية:

### أ: الملكية العقارية في الفكر الشيوعي

يرى انصار الفكر الشيوعي، ان الملكية الخاصة هي سبب المشاكل التي تعاني منها الانسانية وفي كافة المجالات، لذا يجب القضاء نهائياً عليها واحلال الملكية العامة لوسائل الانتاج محلها، فيتحرر المجتمع من اسباب الصراع الطبقي ونظام الاقطاع الجائر. والظاهر ان اصل هذا الرأي يعود الى حركة "مزدك" في بلاد الفرس، التي تعتبر من اقدم الافكار التي نادى بالغاء الملكية واعتبروها مشاعا بين الناس<sup>3</sup>.

كما يرى اصحاب هذا الاتجاه ان الهدف لا يتحقق الا بتطبيق الشيوعية الكاملة في آخر المطاف، عندها يصبح كل شيء في الحياة ملك للمجتمع. الذي لا يتم الا بمرور فترة انتقالية يسمح خلالها بملكية وسائل الاستهلاك فقط، ويكون الافراد اجراء عند الدولة يشكلون طبقة عاملة- بروليتاريا- تحكم السلطة، فتسعى من خلالها لإلغاء التمايز الطبقي

<sup>1</sup> حسين ، عبداللطيف ، حمدان ، مرجع سابق ، ص: 34

<sup>2</sup> عبدالسلام ، داود ، العبادي ، مرجع سابق، ص: 94.

<sup>3</sup> صوفي حسن ابو طالب: مبادئ تاريخ القانون، دار النهضة العربية ، القاهرة، مصر، ج/1، ص: 158.

والتفاوت الاجتماعي، فيصبح العمل غاية للحياة تنقرض بعده الدولة وتلغى ملكية الاستهلاك نتيجة نمو القوى المنتجة وازدياد الثروة ويحصل الفرد على كل ما يريد في أي وقت شاء، أي بلوغ مرحلة شيوع الناتج القومي ويوزع كل حسب حاجته<sup>1</sup>.

غير ان هذه الافكار عند محاولة تطبيقها على ارض الواقع في بعض المجتمعات والدول في اوربا الشرقية والاتحاد السوفييتي سابقا وغيره، تحولت الى اشتراكية تطبيقية لان الغاء الملكية الخاصة، فكرة غير واقعية في المجتمع الانساني وتصطدم مع فطرة الانسان لحاجته للتملك.

### ب: الملكية العقارية في النظام الاشتراكي

النظام الاشتراكي ينطلق من الملكية العامة لوسائل الانتاج ويهدف الى الغاء الملكية الخاصة، من اجل تحقيق الرفاهية والعدالة الاجتماعية وفي الواقع تعترف الاشتراكية بقدر من الملكية الفردية لان اشتراكية الدولة، لا تقوم على مطاردة الملكية، بل تنادي بالعدالة فهي تسمح بنقل الملكية للصالح العام وتضع قيودا على اصحاب الملكيات الخاصة عن طريق فرض الضرائب التصاعدية وغيرها.

وبالرغم من الغاء الملكية الخاصة وتحويلها الى حق انتفاع دائم، وذلك مباشرة بعد انتصار الثورة في روسيا، فقد اقر دستور عام 1936م، الى جانب ملكية الدولة، الملكية الخاصة التي هدفها اشباع الحاجات للمالك، كالاقتصاديات الفردية الصغيرة للفلاحين والحرفيين<sup>2</sup>. ويعمل النظام الاقتصادي الاشتراكي على اسس النظام الاجتماعي الذي يعتبر ان الملكية الاشتراكية هي الاساس الاقتصادي لحياة المجتمع السوفييتي<sup>3</sup>.

وبالرجوع الى التطبيق الاشتراكي في الجزائر، نجد ان الموقف من الملكية الخاصة كان يراعي طبيعة المجتمع فربط الغاءها بالاستغلال وتحديد المساحة القابلة للتأميم<sup>4</sup>.

من خلال ما سبق، نستنتج ان الملكية الخاصة قد اقرتها المجتمعات الانسانية ككل لانها ملازمة للوجود الانساني ومرتبطة بالطبيعة والفطرة البشرية بالرغم من خضوعها للقيود القانونية، كما انها وجدت الى جانب الملكية العامة ولو في حدود ضيقة بالنسبة للمجتمع الاشتراكي. اين اصبح حتى المجتمع المبني على اسس الرأسمالية، يتجه نحو التسليم بضرورة تدخل الدولة في النشاط الاقتصادي، والحد ولو بصفة ضئيلة من سطوة القطاع الخاص. والعكس صحيح في الدول التي تبنت النهج الاشتراكي والتي توجه اقتصادها نحو الخصوصية، لان كل محاولات الغاء الملكية الخاصة، او تهميش دورها الاجتماعي والاقتصادي باءت بالفشل.

<sup>1</sup> عبد السلام، داود ، العيادي ، نفس المرجع السابق، ص: 98

<sup>2</sup> منذر، عبد الحسين، الفضل، مرجع سابق ، ص: 42

<sup>3</sup> الدولة السوفييتية والقانون السوفييتي ، معهد الدولة و القانون ، دار التقدم ، ط/1976، ص: 409

<sup>4</sup> المواد: 28 و 65 من الامر 73/71 المؤرخ في 1971/11/8 المتضمن قانون الثورة الزراعية.

هذا الطرح يقودنا الى ملاحظة ان تخطيط البشرية عبر العصور حول النظام القانوني للملكية وطبيعتها، مرده الى تبني افكار من وضع البشر، تاركين نظرة الاسلام الشاملة والمتكاملة للمشكلة، فهو مختلف عن الانظمة الوضعية مهما كانت توجهاتها، وذلك بتبنيه لفكرة الملكية المزدوجة ويأخذ الامور بالاعتدال والوسطية.

فهو يأخذ بالملكية الجماعية والملكية الفردية، كل في اطاره ونظامه، فهو لا ينظر اليها من زاوية اقتصادية او اجتماعية او سياسية فقط، بل ينظر اليها من كل الجوانب ويجعلها في خدمة الفرد والمجتمع بشكل متوازن وواقعي، انطلاقا من مبدأ لا افراط ولا تفريط.

#### الفرع الرابع: الملامح الحديثة لمسح الاراضي في انظمة الشهر العقاري

بعد ان عرفت الملكية العقارية عدة تطورات في طبيعتها وانظمتها واساليب تسييرها في العصور القديمة، اين كان تسجيل الحقوق العينية العقارية الاصل الذي تفرعت عنه مختلف اجراءات الضبط والتحديد العقاري، والتي لم تعد لتفي بحاجيات تطور البنى الاقتصادية والعمرانية للمجتمع مع اتساع دائرة المعاملات في العصر الحديث، وبروز الحاجة الى العقار كوسيلة لتحقيق الانتمان<sup>1</sup>.

ونتيجة للمشكلات التي صاحبت الملكية وتسببت في النزاعات العقارية، خاصة بعد ان تميزت بالحرية والتقدير في اطار المذهب الفردي، اقتضت الضرورة التفكير اكثر في ايجاد انظمة عقارية محكمة ودقيقة توفر الحماية والاستقرار للملكية، فكانت فكرة الشهر او الاعلان كنظام قانوني تعلن بواسطته الحقوق العينية الاصلية او التبعية الواردة على العقارات لتصبح معروفة لدى الجميع، عبر مجموعة من القواعد والاجراءات تهدف الى تثبيتها حتى تكون حجة على الغير، وذلك بواسطة تسجيلها في سجلات خاصة، تكون قابلة للاطلاع عليها وتكتسب الحجية حتى يتم التعامل على اساسها<sup>2</sup>.

وقد بنيت انظمة الاشهار العقاري على اساس مذهبين، الاول شخصي والثاني موضوعي، نتج عنهما نظامان يختلفان من حيث اثرهما في تثبيت الملكية وتطهيرها وفي تأمين وحماية الغير، وتسهيل التداول على العقارات وبعث الانتمان العقاري.

ونظرا لصعوبة الانتقال من نظام الشهر الشخصي الى نظام الشهر العيني او السجل العقاري، نجد بعض الدول، قد اخذت بنظام مختلط للشهر العقاري، الذي يجمع بين مميزات النظام الشخصي، وخصائص النظام العيني.

ولتمييز هذه الانظمة وتحديد معالمها وتشخيصها وتوضيح علاقتها بمسح الاراضي، نتبع الخطوات التالية:

<sup>1</sup> حامد، النقاوي: مرجع سابق، ص: 24.

<sup>2</sup> جمعة محمود الرزقي: مرجع سابق، ص: 160.

## 1: نظام الشهر العقاري الشخصي

يعتبر نظام تقليدي يسيره جهاز اداري و يقوم بمسك السجل الشخصي موظف عمومي مختص، بحيث يتم من خلال هذا النظام شهر جميع التصرفات الواقعة على الحقوق العينية العقارية على اساس شخصي، أي ان هذه التصرفات تسجل في سجلات شخصية ترتب فيها المعلومات حسب اسماء الاشخاص المالكين للعقار، ولا تعطى اهمية للمعلومات او مواصفات العقار وان كانت تؤخذ بياناته في السجل الشخصي. فتكون العبرة في تسجيل الحقوق العقارية بالاشخاص وليس بمواصفات العقارات.

وهذا النظام وان كان يحقق فكرة حماية الغير من الغش والتحايل، الا انه ظل قاصرا عن تحقيق فكرة الثقة العامة بالسجلات الشخصية وفكرة الامان الكامل لمن يتعاقد مع المالك المسجل، لان اجراءات التسجيل لها نفس قيمة العقد، فهي تحترم ارادة المتعاقدين بنقل محتوى العقد كما هو دون ان يظهر العيوب التي قد تكون لاحقة به وخافية على احد الطرفين او على الغير، وبالتالي لا تكون للتسجيل الشخصي اية قوة مطلقة، بل يعتبر مجرد اجراء اشهار وعلانية، و ليس سببا لنشوء الحقوق وانتقالها. ومع ذلك نجد ان التسجيل قد يحمي ملكية المشتري من ناحية مواجهة التصرفات غير المسجلة، اين تكون العبرة بالسند المسجل او لا<sup>1</sup>.

لذلك نجد التصرفات التي يتم اشهارها في ظل هذا النظام غير خاضعة للتدقيق والبحث عن صحتها فهي تشهر كما هي، حتى و لو كانت باطلة او قابلة للابطال، لان الشهر في هذه الحالة يظل عرضة للطعن لاي سبب من اسباب البطلان، فاذا حكمت المحكمة بابطاله وتم تأشير الحكم على هامش العقد المسجل، زال كل اثر لهذا التسجيل<sup>2</sup>.

وعليه نستنتج ان هذا النظام لا يوفر الحماية لصاحب الحق ولا يكون في مأمن حتى من التقادم المكسب للحقوق، فيمكن الطعن في العقد المشهر، لكن يمنحه فرصة للمطالبة بحقه امام القضاء وبالتالي فان المالك الحقيقي لا يفقد حقه في ظل العدالة. الا ان هذا يتنافى مع عدم استقرار المعاملات و زعزعة الثقة العامة بالسجل الشخصي وبالملكية العقارية عموما.

ومع ذلك نجد ان اغلب الدول اللاتينية كفرنسا وايطاليا وبلجيكا وبعض الدول العربية كمصر والكويت، طبقت هذا النظام لان اجراءاته بسيطة وغير مكلفة لخزينة الدولة. وقد عرف في مهده الاول بفرنسا عدة تطورات ونجد انه مستمد من النظام الروماني القديم فانقل من طريقة الاعلان الشفهية امام العدالة الى طريقة الكتابة بمبادرة كولبير

<sup>1</sup> شاكر، ناصر، حيدر: الوجيز في الحقوق العينية الاصلية، الجزء الاول، في حق الملكية، مطبعة العاني، طبعة 1969، بغداد، العراق، ص: 184.

<sup>2</sup> حسين، عبداللطيف، حمدان: مرجع سابق، ص: 25/24.

لسنة 1673م الذي جاء لتحقيق فكرة الاشهار الكتابي للرهون لكنها لقيت معارضة من اصحاب الملكيات الخاصة<sup>1</sup>.

الا انه بعد الثورة الفرنسية جاءت ثلاث قوانين اساسية تنظم عمليات الاشهار العقاري مازالت بعض احكامها سارية، اولها قانون ميسيدور لسنة 1795م الذي نص على اجبارية اشهار الرهون العقارية الواقعة ببلدية موقع العقار. ثم جاء قانون برومير الصادر في 1798/11/1م، الذي يعتبر اول قانون متكامل للشهر العقاري الشخصي، حيث حافظ على مبدأ الاشهار ليس فقط للرهون التي نظمها القانون السابق وانما ايضا تسجيل كل العقود الناقلة للحقوق العقارية في سجلات خاصة، وانشأ لأول مرة محافظات الرهون العقارية في كل مقاطعة بعد ان كانت تتم عملية اشهار الرهون على مستوى ادارة التسجيل التابعة للضرائب.

ثم جاء قانون 1855/3/23م لينظم اكثر محافظات الرهون ويؤكد على تسجيل كل العقود وجميع المحررات الناقلة للحقوق العينية العقارية، بالاضافة لبعض الحقوق الشخصية كالايجار الطويل المدى بهدف توفير الحماية أكثر للقرض العقاري الذي تم انشائه سنة 1852م<sup>2</sup>.

بعد تجربة نظام الشهر الشخصي، في مجال حماية حقوق الملكية العقارية وتطهيرها تبين انه اصبح عاجزا عن ضمان الحماية الكاملة للملكية العقارية، وتفاقت النزاعات العقارية في المناطق الخاضعة للشهر الشخصي، حتى انها جعلت الجهات القضائية تصدر احكاما فيها التناقض في بعض الاجتهادات القضائية.

كما ان اصحاب الحقوق، يعانون كثيرا من تسجيل حقوقهم العينية في ظل الشهر الشخصي، لانه من الممكن ان يكون نفس العقار مشهر مرتين لشخصين مختلفين وهذه حالة خطيرة بالنسبة لظاهرة حساسة مثل الملكية التي لا تقبل طبيعتها مثل هذه الاوضاع. ولولا بساطة اجراءات الشهر الشخصي وعدم تكاليفه المالية الباهظة بالنسبة للدول لتراجعت عنه نهائيا.

وهذا ما جعل معظم الدول تتركه بصفة تدريجية، لتتجه نحو تطبيق نظام اكثر فعالية ومصادقية لتحقيق الاهداف المرجوة من الشهر العقاري وهو التطهير والاستقرار للملكية العقارية. وهذا ما نوضحه فيما يلي:

## 2: نشأة نظام السجل العقاري العيني

تعود بداية نظام السجل العيني الى اواخر القرن الثامن عشر، لكنه لم يستقر كنظام متكامل الاهداف الا اواخر القرن التاسع عشر، واول دولة مبتكرة له بروسيا التي اصدر

<sup>1</sup> :Laurent Aynès et Pierre crocq , Les Sùretès, La Publicité foncière, 2<sup>e</sup>édition, 2006, De frènois , Paris , France, P : 263/264.

<sup>2</sup> Laurent Aynès et Pierre crocq , Ibid , p. 266.

ملكها فريدريك الثاني في: 1783/12/20م، قانون انشأ بموجبه سجلات عقارية تتكون من مجموعة صحائف تخصص واحدة منها لكل عقار وتفيد فيه كل البيانات والمعاملات يكون لها اثر اعلاني فقط، ولم يعرف القوة الثبوتية الا بعد صدور القانون المؤرخ في 1872/5/5م، وهو القانون المدني البروسي الذي اقر مبدأ الثبوتية، بحيث اعتبر كل العقود والتصرفات الرضائية غير صحيحة وغير نافذة حتى فيما بين المتعاقدين، الا من تاريخ قيدها في الصحيفة العينية للعقار. بالاضافة الى مثل المتعاقدين امام القاضي العقاري للتصريح امامه بعملية البيع، فيصدر القاضي قراره بتدوين التصريح<sup>1</sup>.

وقد تحددت معالم هذا النظام اكثر بظهوره في استراليا على يد السير: "روبيرت، تورانس" « Robert.R.torrens »، الذي لاحظ عندما كلف بمهمة تسيير سجل العقود في استراليا الجنوبية، صعوبة في التعرف على اصحاب الاراضي التي كانت تمنحها السلطة للسكان وتفيد في سجلات الدولة والاراضي الخاصة التي تنتقل وفق القانون الخاص. ولتفادي النزاعات وتسهيل معرفة المالك الحقيقي بالرجوع الى السجلات<sup>2</sup>، وبحكم انه كان موظفا بمصلحة الجمارك ومختص في مراقبة وتسجيل السفن بالميناء، نقل طريقة عمله وخبرته في تسجيل السفن وترقيمها، الى تسجيل الاراضي، باستبدال ميناء تسجيل السفن « Port d'enregistrement »، بمدينة او قرية يقع فيها العقار<sup>3</sup>.

ووضع مشروع قانون عندما انتخب نائبا في البرلمان عام 1856م، ثم حظي بالموافقة في: 1858/7/2م، فاصبح يعرف باسم نظام تورنس وانتشر تطبيقه في العالم. ويقوم قانون المسح الخاص على اساس تسجيل الوحدات العقارية حسب موقعها الاقليمي في السجل العقاري المحلي وتخصيص لكل عقار صفحتان تحتويان على رقم ووصف للعقار وبيان الحقوق المترتبة عليه<sup>4</sup>. كما يضمن تصفية الملكية من كافة العيوب وازالة الاعباء. ويمنح القوة الثبوتية للقيد في السجل العقاري.

وتشكل هذه البيانات الصحيفة العينية العقارية تمنح صورة عنها للمالك تسمى سند الملكية ويتضمن طبع خريطة او مخطط على ظهر السند يبين موقع ومساحة وشكل العقار<sup>5</sup>، فيصبح هذا السند المرآة العاكسة للوضع الحقيقي للعقار. ويقوم السجل العيني على اسس و قواعد اساسية، نذكر منها:

• تصفية الملكية، وزوال كل الحقوق العينية الاخرى التي لم تعلن اثناء انشاء سند الملكية

<sup>1</sup> حسين، عبداللطيف، حمدان: مرجع سابق، ص: 36.

<sup>2</sup> هدى عبد الله: دروس في التحديد والتحرير وفي السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، ط/1، بيروت، لبنان، 2010، ص: 14.

<sup>3</sup> هدى عبد الله: نفس المرجع السابق، ص: 15.

<sup>4</sup> حميدي محمد لمين: مرجع سابق، ص: 24.

<sup>5</sup> حسين، عبداللطيف، حمدان: مرجع سابق، ص: 38.

- ان الملكية لا تكتسب الا بالتسجيل في السجل العقاري
- ان هذا التسجيل يمتاز بالقوة الثبوتية المطلقة في مواجهة الغير، لان كل ما هو مدون في السجل يعبر عن الحقيقة المطلقة ما لم يطعن فيها بالتزوير<sup>1</sup>.
- المراقبة والتحقيق المسبق لكل اجراء خاضع للتسجيل قبل قيده في السجل العقاري
- الاعلان الضروري عن كل الحقوق والتغييرات الحاصلة لتكون متطابقة مع الوضع الحقيقي للسجل.
- تسهيل تداول الملكية باجراءات مبسطة، مما يجعلها تتطور وتصبح عنصرا قائما بذاته، دون اعتبار لاسماء المالكين بل يصبح النظر الى رقم ومساحة العقار<sup>2</sup>.
- خضوع هذا النظام لسلطة القاضي العقاري، فدور القضاء مهم لانه يشكل مرجعية قانونية لكل ما هو مدون في السجل العقاري، وبالتالي يكون لدى القضاء العقاري المعلومات الكافية في عملية تأسيس السجل العيني مما يسهل حل النزاعات العقارية التي قد تثور لاحقا.

في هذا الصدد، تجدر الاشارة الى ان هذه الطريقة بدأت في اول الامر اختيارية، في استراليا بمبادرة من صاحب الحق الراغب في التسجيل، وهي الفكرة التي كان يدافع عنها تورنس ، لانها طريقة لا تكلف خزينة الدولة واعباؤها المالية تقع على صاحب المصلحة في التسجيل. ثم بعد التعديلات التي عرفها قانون المسح الخاص، اصبحت المبادرة إلزامية على كل المواطنين اصحاب الملكيات وتتم بمبادرة من الدولة في كل المقاطعات الاسترالية.

#### أ- اهم الانتقادات الموجهة الى نظام السجل العيني

على الرغم من نجاعة هذا النظام في تحقيق الاهداف، خاصة ضمان الوصول الى تطهير حقيقي للملكية العقارية، اذا تم تطبيقه وفق القواعد والاجراءات المطلوبة وحسب ما يقتضيه من وسائل مادية وبشرية، الا انه لم يسلم من الانتقادات، اذ وجهت له في البداية بانه نظام صعب التطبيق، وانه يؤدي الى التضحية بالحقوق من اجل الحفاظ على استقرار وثبات الملكية. أي انه يفضل المالك الظاهر، على المالك الاصلي للعقار، مما يؤدي الى تكريس اغتصاب الحقوق، حتى وان تم نقل الملكية من غير المالك.

<sup>1</sup> شاكر، ناصر، حيدر: مرجع سابق، ص: 181.

<sup>2</sup> اسعد، دياب وطارق، زيادة: مرجع سابق ، ص ص: 15 و16.



## ب: اهم الردود على الانتقادات

وفي رد على هذه الانتقادات، يرى البعض الآخر ان الاجتهاد الحديث يكرس صحة البيع الصادر عن الوريث الظاهر لمصلحة الغير حسن النية، بهدف تغليب الاستقرار والطمأنينة على الحق والمحافظة على المصلحة العامة<sup>1</sup>.

وبالتالي يكون الغير في مأمن ضد أي تخوف من ضياع ملكيته، وتخويل الأمان التام لكل من يتعاقد مع المالك الظاهر الذي لا يمكنه التصرف مرتين او اكثر في العقار المسجل وكذلك اذا كان الحق العيني من الحقوق التي تسري على الغير، فمصلحة صاحب الحق اولى بالتسجيل والاعلان، فاذا اهمل هذا الواجب وتعامل طرف ثالث عن حسن نية مع المالك الظاهر المسجل العقار باسمه، فتنفضل مصلحة الطرف الثالث على مصلحة المالك الحقيقي اعتمادا على الثقة العامة بالسجلات العقارية، وعلى المالك الحقيقي اللجوء الى القضاء برفع دعوى التعويض ضد من تسبب في الضرر او ارتكب التزوير او ضد الدولة اذا صدر الخطأ من احد موظفيها، وفقا لقواعد المسؤولية<sup>2</sup>.

وتأكيدا للثقة العامة بالسجلات ذهب القانون الالمانى لسنة 1861م لاكثر من ذلك عندما قرر في المادة 123 منه، عدم قبول أي دعوى نزع الملكية او دعوى استحقاق ضد المالك المقيد في السجل العقاري، وان تقديم السند للقضاء يحول دون الاستمرار في الدعوى ضد الشخص المبين فيها كمالك، فهو لا يعرف مالكا آخر سوى الشخص المقيد بالسجل العيني كمالك<sup>3</sup>. وبالتالي احترام مبدأ القوة الثبوتية المطلقة.

## 3: نظام الشهر العقاري المختلط

ان المرور من نظام الشهر الشخصي الى الشهر العيني يفرض مرحلة انتقالية قد تدوم طويلا، نظرا للسير البطيء لمسح الاراضي، عادة ما ينتج عنها تطبيق نظامين في آن واحد ما دفع بالآخذ بالشهر العقاري الذي يجمع بين مزايا النظامين السابقين، فهو يأخذ بنظام السجل العقاري، غير انه يخول مسك السجل وتسييره لموظف اداري عمومي وليس

<sup>1</sup> اسعد، دياب وطارق، زيادة: نفس المرجع السابق، ص: 23

<sup>2</sup> شاكر، ناصر، حيدر، مرجع سبق ذكره، ص: 181

<sup>3</sup> شاكر، ناصر، حيدر، نفس المرجع السابق، ص: 182.

لقاضي عقاري<sup>1</sup>، وقد اخذت به بعض الدول كسويسرا، التي تجمع بين القانون الالماني- البروسي وطريقة تورنس، وتسندة الى القاضي العقاري<sup>2</sup>.

ووفقا لما اشرنا اليه سابقا، فان ما يؤكد وجود نظام الشهر العقاري المختلط، هو ان نظام الشهر العقاري الشخصي، سبق الشهر العقاري العيني من حيث التطبيق. ففي البداية التي عرف فيها التوثيق والتسجيل، كانت اغلبية الانظمة القانونية تأخذ به، وبعد ظهور نظام السجل العيني بإجراءاته التقنية والمادية، التي تتميز بالبطء والتعقيد من الناحية العملية، وتستمر لعدة سنوات لانه مرتبط بإجراء مسح عام، وعمليا لم يتوقف العمل بالنظام الشخصي في بعض الدول، ما لم يتم الانتهاء من اجراءات المسح، وبالتالي كان من الضروري المرور بمرحلة انتقالية تقتضي السير في الآخذ بالنظامين معا وفي اطار سجل عقاري واحد.

وفي نفس السياق، نلاحظ ان القانون الجزائري كان اقرب الى الاخذ بالنظام العقاري المختلط<sup>3</sup>، وهو ما سنوضحه لاحقا.

### الفرع الخامس: تطور مسح الاراضي في ظل النظام العقاري الجزائري

ان التطرق لمسألة الملكية العقارية في الجزائر، والانظمة التي خضعت اليها والتطبيقات التي عرفها مسح الاراضي في ظلها، تقتضي المرور عبر اهم المحطات والمراحل التاريخية التي مرت بها، وذلك لتكوين صورة عامة عن الماضي الذي عرفه النظام العقاري في بلادنا، وأخذ فكرة عامة عن الجذور التاريخية لمسح الاراضي وكيفية تطبيقه ومدى تأثيره على الملكية العقارية، والتي من خلالها يمكن تحديد الطبيعة القانونية لمختلف الملكيات ومعرفة اصولها. لانها تسهل الوصول الى تصنيف مختلف العقارات وذلك من خلال العناصر التالية:

#### 1: بوادق قيام مسح الاراضي قبل الحكم العثماني للجزائر

شهدت الجزائر مراحل حرجة في تاريخها على العموم، كانت لها انعكسات سلبية على الاوضاع الاقتصادية والسياسية والاجتماعية والثقافية، وبصفة خاصة على الملكية العقارية التي شهدت خلال بعض الفترات والمراحل التاريخية، نوع من الغموض وعدم الاستقرار، تعرضت خلالها الى المصادرة والتحويل والدمج وتغيير طبيعتها القانونية خاصة في فترة الاحتلال الفرنسي البغيض. والتي مازالت تعاني من سلبياته بالرغم من عدة محاولات لتنظيمها.

<sup>1</sup> شاكور، ناصر، حيدر، نفس المرجع السابق، ص: 180.

<sup>2</sup> العتروس، بشير، ترجمة: أمقران عبد العزيز: الشهر العقاري في القانون الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة

العقارية، ج1، المحكمة العليا، قسم الوثائق، 2004، ص: 16.

<sup>3</sup> العتروس، بشير: نفس المرجع السابق، ص: 16.

هذه الاوضاع التي عرفها النظام العقاري في الجزائر، نتناول منها فترتين اساسيتين وهي فيما يلي:

### أ: ظهور مسح الاراضي اثناء الاحتلال الروماني

بحكم النظم التي عرفها الرومان والتي اشرنا اليها سابقا، فانهم بهد احتلالهم للمغرب العربي طبقوا بعض النظم العقارية التي سادت في روما بهدف تحصيل الضرائب، و يرى محمد البشير شنييتي، ان اهم اجراءات الاحتلال الروماني تلك العملية المنهجية الشاقة التي نهض بها المساحون الرومان على اديم الاراضي، قصد احصائها وتقسيمها الى حصص للمتفعين بها من الرومان، حتى يتسنى لهم مراقبتها و تحديد ضرائبها، وكان مسح الاراضي هذا يندرج ضمن عملية احصاء شاملة حتى للسكان بمختلف اوضاعهم القانونية وممتلكاتهم المتقلة و العقارية<sup>1</sup>.

ويضيف ان تاريخ البدء في العملية يفتقر الى الدقة والمرجح انهم شرعوا فيها منذ القرن الثاني قبل المسيح وكانت قواعد المسح والاحصاء للاراضي معروفة في ايطاليا تحت اسم الكونترة كاجراء اداري فرضته المصلحة الاقتصادية والسياسية للامبراطورية الرومانية، من اجل تيسير تحصيل الرسوم الجبائية<sup>2</sup>.

ويستفاد من ذلك ان نظام مسح الاراضي كان معروفا في الجزائر، لكن اهدافه في هذه المرحلة كانت بغرض الضرائب على الاراضي لخدمة الاحتلال الرومان.

### ب : نظرة دولة الموحدين الى مسح الاراضي

ان معظم الفقهاء لم يستطيعوا تحديد طبيعة ارض الشمال الافريقي بعد الفتح الاسلامي وذلك من حيث كونها اراضي فتحت عنوة ام صلحا. لان كل طريقة لها وضعها الشرعي وطابعها القانوني. وهناك رأي يقول بان السهل فتح عنوة والجبل صلحا، ولهذا وجدت ملكية الدولة بالسهول والملكية الخاصة بالجبال<sup>3</sup>.

في هذا السياق، يمكن القول بأن فترة الفتح الاسلامي في المغرب العربي طبقت فيه احكام الشريعة الاسلامية الى جانب العرف المحلي الذي لا يجب ان يتناقض معها، وذلك على جميع الاراضي والمعاملات العقارية التي كانت سائدة في تلك الفترة.

وانثناء القرنين السادس والسابع الهجري، كانت سياسة الخلفاء الموحدين تهدف الى تشجيع وتوسيع الاراضي الزراعية على حساب المناطق الرعوية، بهدف ضمان موارد مالية مستقرة لبيت المال وضبط الملكية الجماعية للقبائل والعمل على استقرارها.

<sup>1</sup> محمد، البشير، شنييتي: التغيرات الاقتصادية والاجتماعية في المغرب اثناء الاحتلال الروماني، المؤسسة الوطنية للكتاب، ط/1984، الجزائر، ص: 59.

<sup>2</sup> محمد، البشير، شنييتي، نفس المرجع السابق، ص: 60.

<sup>3</sup> بن الرقية، بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط/1، 2001، الديوان الوطني للاشغال العمومية، الجزائر، ص: 23.

ولتحقيق هذا الهدف بادر اول الخلفاء الموحدين عبد المؤمن بن علي الكومي سنة 554/1159م، الى اجراء مسح عام لاراضي بلاد المغرب الاسلامي، لتحديد اصناف ملكياتها وضبط الموارد المالية عليها. وبذلك يعتبر اول من قام بالمشح في الدولة الموحدية، التي امتدت مساحتها من المغرب والاندلس الى مصر شرقا.

وقد ورد هذا الاجراء في كتاب الانيس المغرب بروض القرطاس لابن ابي الزرع، بهذه العبارة: >> امر بتكشير بلاد افريقية والمغرب...فأسقط من التكشير الثلث في الجبال والشعباء والانهار والسباخ والطرقا والحزون، وما بقي قسط عليه الخراج، وألزم كل قبيلة قسطها من الزرع والورق، فهو اول من احدث ذلك بالمغرب <<<sup>1</sup>.

ولعل السبب الرئيسي في اللجوء لهذا الاجراء، الذي لا شك انه كلف الدولة الموحدية الجهد الكبير والاموال الطائلة. لعله يرجع الى الحرص الشديد على حقوق الرعية، بتحسين اوضاعهم المعيشية من خلال تزويد بيت المال بالموارد، وصرفها في شؤون الدولة وتشجيع الانتاج الزراعي وتوفير الحماية الشرعية والقانونية لملكيات الافراد والقبائل المستقرة والمتنقلة.

## 2: وضعية الاملاك العقارية في الجزائر اثناء حكم الاتراك

استمر نظام الملكية العقارية في عهد الحكم التركي في الجزائر، على اعتماد المرجعية الاسلامية المتمثلة في نظام الشريعة الاسلامية، التي جاء في احكامها، ان الاراضي في الاصل ملكية الارض لله تعالى وما البشر الا مستخلفين فيها، وخليفة المسلمين هو المالك السامي لجميع الاراضي<sup>2</sup>.

وفي ظل هذا النظام يعتبر الباي او الداى فيما بعد القائد الاعلى للبلاد، وان الاراضي تنسب اليه، وكانت كلمة البايليك شائعة بين السكان على انها ملك لكل المجتمع.

في هذا الاطار يمكن القول بان انواع الاراضي في الجزائر لهذا العهد، مقسمة الى نفس نمط التقسيم الذي سار عليه نظام الملكية الموجود في الدولة العثمانية، وان اختلفت في بعض الاحيان التسميات، وعليه نحاول ايجاز هذه الاصناف من العقارات والاراضي التي عرفتها الجزائر في العهد التركي، وهي حسب العناصر الآتية:

### أ - اراضي املاك الدولة المعروفة بالبايليك

هي مجموعة الاملاك التابعة بصفة مباشرة للحاكم الاعلى في السلطة، ممثلة في الباي او الداى الذي له حق التصرف فيها، وهي ما يعرف حديثا بأملاك الدولة<sup>3</sup>. التي

<sup>1</sup> ناصرالدين، سعيدوني: دراسات تاريخية في الملكية والوقف والجباية- الفترة الحديثة - دار الغرب الاسلامي، طبعة اولى، 2001، بيروت، لبنان، ص: 20.

<sup>2</sup> محمد، فاروق، عبدالحميد: التطور المعاصر لنظرية الاموال العامة في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، 1988، الجزائر، ص: 106.

<sup>3</sup>Rahmani Ahmed : Les Biens Publics en Droit Algerien ; Les Editions Internationales.1996.Page.22.

كانت تُلحق بسجلات البايليك عن طريق الشراء ووضع اليد في حالة الشغور او المصادرة وتتميز بانها ذات جودة وقيمة عالية، وتوجد قرب المدن، وكان يتم استغلالها عن طريق التسخير او ما يسمى بأعمال التوزيع. كما تمنح لاصحاب النفوذ والاعيان الكبار كالمرابطين وشيوخ القبائل والعشائر، واحيانا يتم كرائها لسكان الدواوير بواسطة ما يعرف بالحكور، الذي هو حوالي 50% من انتاج الارض<sup>1</sup>.

#### ب - اراضي الملك

وهي الشكل الوحيد للملكية الفردية، التي يستغلها اصحابها باعتبارهم ملاكا بطريقة مباشرة وتخضع لجميع احكام التصرفات العقارية الحرة، وفق القواعد المعمول بها في الشريعة الاسلامية. وكانت لهذا العهد تفرض عليها ضريبيتي العشور والزكاة، التي يؤديها اصحاب العقارات والاراضي الفلاحية المنتجة.

#### ج - الاراضي المشاعة

هي تلك الاراضي التي تستغل جماعيا، ويعود حق التصرف فيها الى افراد القبيلة او الدوار، وتعرف في المناطق الشرقية والجنوبية بأراضي العرش، وفي الغرب الجزائري تسمى باراضي السبخة التي تشكل الصورة الجماعية للملكية والمعروفة منذ القدم كما اسلفنا من قبل. وتفرض عليها الدولة في العهد التركي غرامة سنوية واحيانا للزمة<sup>2</sup>، وقد كانت سببا في النزاعات والعصيان على السلطة.

#### د - اراضي الموات

هي الاراضي الخالية والبعيدة عن العمران والغير مستغلة او غير صالحة للزراعة بالرغم من امكانية امتلاكها والانتفاع بها عن طريق الاحياء وهي مع عدم تحديد مالکها أي ليست من الانواع السابقة، فتعتبر في حيازة الدولة، لان احيائها يحتاج الى اذن من الحاكم اذا كانت قريبة من العمران.

وسميت مواتا لانه لا احد له الحق فيها فهي معطلة فشبهت بالميتة، ويمكن احيائها بالزراعة او البناء باذن من الدولة<sup>3</sup>.

وهذه الانواع من الاملاك العقارية، وان كانت خاضعة لنظام عقاري قديم، فمن الممكن ان تصادف فرق مسح الاراضي، سندات ملكية تعود الى عهد الاتراك في الجزائر وتكون محل مطالبة من ذوي الحقوق وتثير النزاعات، لان الاحتلال بعد ذلك قام بمصادرة العديد من الملكيات.

<sup>1</sup> ناصرالدين ، سعيدوني ، مرجع سابق ، ص ص: 83/82

<sup>2</sup> ناصرالدين ، سعيدوني ، نفس المرجع ، ص: 84

<sup>3</sup> تيسير عبد الله المكيد العساف: السجل العقاري- دراسة قانونية- منشورات الحلبي الحقوقية، ط/1، 2009، ص: 38.

## هـ - املك الاوقاف

هي الاراضي والاملاك التي يتوقف استثمارها على المؤسسات والاعمال الخيرية، أي لها منفعة جماعية وغير مملوكة للأفراد<sup>1</sup>. وقد شهد نظام الوقف اواخر العهد العثماني في الجزائر توسعا كبيرا واهمية بالغة ولعب دورا اساسيا في الحياة الاقتصادية والاجتماعية للبلاد، لكونه نظام فريد من نوعه و تسري عليه قواعد الفقه الاسلامي، بحيث لا يخضع لاحكام البيع او الميراث، كما لا تفرض عليه اية ضريبة او رسم او مصادرة او حجز فهو بعيد عن هذه الاجراءات. وكان تسييره من طرف القضاة الشرعيين وأئمة المساجد والزوايا و كان لهؤلاء المسيرين شأن وسلطة.

نستنتج مما سبق، ان تنظيم الملكية لهذه الفترة لم يشهد أي تغيير، ولم تطبق عليها قواعد تنظيمية حديثة، كما ان مسح الاراضي لم يطبق بالرغم من ان العثمانيين في المشرق استطاعوا تطوير نظام الملكية العقارية باستحداث التسجيل العقاري واجراء عمليات احصاء ومسح لكل اقاليم الدولة العثمانية وهو ما سبقت الاشارة اليه، باستثناء الجزائر التي لم تصلها الاجراءات العثمانية، لانها وقعت تحت الاحتلال الفرنسي.

### 3: اوضاع الملكية العقارية اثناء الاحتلال الفرنسي

اثناء الاحتلال ازدادت اهمية الاراضي، خاصة منها الاراضي ذات الطابع الزراعي والجودة العالية، فبدأ الاحتلال بصفة تدريجية في تطبيق سياسة قانونية تقوم على اساس فرنسة الارض الجزائرية والسيطرة عليها، لمنحها للوافدين الاوربيين بقوة القانون، وقد لعبت التشريعات العقارية الاستعمارية دورا حاسما في تغيير الطبيعة القانونية للارض والتركيبية الاجتماعية للمجتمع الجزائري، لانها ركزت على الملكية الفردية وعممتها باستعمال حيل قانونية على حساب الملكية المشاعة التي كانت سائدة من قبل، وشجعت المبادلات النقدية، بهدف تحويلها الى المستوطنين بطريقة قانونية، وهكذا توصلت الى ضرب التوازن الاجتماعي<sup>2</sup>.

وللوقوف على حقيقة السياسة العقارية الاستعمارية، نختصرها في اهم العناصر

كالتالي:

#### أ: سياسة تفكيك الملكية الجماعية بغرض تحويلها الى الدولة

ضرب المستعمر بكل الاعراف والقوانين التي كانت تحكم العقار في الجزائر، فغير عدة مفاهيم لطبيعة الاراضي واصبح القانون المدني الفرنسي لسنة 1804م والقوانين

<sup>1</sup> عبد العزيز وطبان، الاقتصاد الجزائري - ماضيه و حاضره 1985/1830، منظمة العمل العربية، المعهد العربي للثقافة العمالية و بحوث العمل بالجزائر، طبعة اولى، 1992، ص: 15.

<sup>2</sup> عدي، الهواري، ترجمة: جوزيف، عبدالله، الاستعمار الفرنسي في الجزائر - سياسة التفكيك الاقتصادي، الاجتماعي 1960/1830 - دار الحداد، بيروت، لبنان، الطبعة الاولى، 1983، ص: 60.

العقارية الأخرى هي التي تحكم التصرفات العقارية، الخاضعة لنظام الشهر الشخصي، وكانت النزاعات تطرح على المحاكم الفرنسية التي أصبحت لها فروع في الجزائر. غير أن سلطة الاحتلال رأت وضع قوانين جديدة تحكم السياسة العقارية، ف جاء مرسوم 1834/7/22م ليحدد الوضعية القانونية للجزائر ويحدد الأراضي التي ستطبق عليها النصوص التشريعية خاصة حالات مصادرة الأملاك ونزع الملكية.

وقد اشاع المشروع الاستعماري فكرة عدم وجود الملكية الخاصة في الجزائر، بأنها أرض تسود فيها ملكية جماعية خاضعة لسلطة القبيلة المتمتعة بحق الانتفاع فقط دون ملكية الرقبة، التي هي في الأصل للدولة حتى في العهد السابق، و بالتالي يحق للدولة الفرنسية تنظيم هذه الأملاك باسترجاعها ونزعها أو مصادرتها من يد القبيلة، وقد تأكد ذلك بقانون 1851/6/16م، الذي اعتبر أراضي العرش أو الأراضي المشاعة للقبائل ملكا للدولة والهدف ضم الى املاك الدولة اكبر قسم من الأراضي الخصبة وتجريد السكان منها، من اجل تدمير البنية الاجتماعية<sup>1</sup>. بالفعل أدى هذا القانون الى زعزعت توازن المجتمع بشكل خطير.

وكانت هذه التدابير بعد ان ضم جميع املاك البايليك، بل املاك الوقف ايضا تم مصادرتها وضمها الى املاك الدولة والتي كانت موضوع اول قرار يتخذه المحتل في شأن مصادرة الاملاك.

كما طالت ملكية الدولة الأراضي البور، لافتراض انها بدون مالك<sup>2</sup>. وتجرت ايضا القوانين الاستعمارية على حق المواطن في التملك، باعتبار ان كل من ليس له سند ملكية تضم ملكيته مباشرة لاملاك الدولة.

ونلاحظ هنا التناقض في الافكار والمبادئ، لان فرنسا كانت سباقة الى احترام الملكية الفردية وتقديسها والقضاء على الاقطاع واحترام حقوق الانسان التي نادى بها الثورة الفرنسية، فاذا بها في الجزائر تستعمل سياسة الارض المحروقة، وتحرم الانسان الجزائري من ابسط حقوقه المدنية ناهيك عن الحقوق السياسية.

### ب: فرنسة الأراضي وشرعنة الملكية الاستيطانية

جاء التشريع العقاري الاستعماري لتكريس سياسة فرنسة الأراضي الجزائرية وجعل من الاستيطان عملا قانونيا والمستوطنون اصحاب حقوق وشرعنة استيلائهم على الملكيات بطرق احتيالية، وذلك بتشجيع الملكية الفردية مثل ما اشرنا سابقا بمنح سندات ملكية للجزائريين الذين ثبت حقهم في الملكيات المشاعة او لهم عقود سابقة، عن طريق اجراء تحقيقات عقارية. ثم جاء المرسوم المؤرخ في: 1844/10/01م، لقرار بطلان

<sup>1</sup> عدي، الهواري، نفس المرجع السابق، ص: 19.

<sup>2</sup> عدي، الهواري، نفس المرجع السابق، ص: 61

قانونية شراء الارض بعد عام 1830م ما بين الاوربي والاهلي وصادق على المبادلات السابقة بمنحه لذاته سلطة ذات اثر رجعي. ثم صدر المرسوم المؤرخ في 21/7/1846م ليفرض على كل مواطن اصلي سندات ملكية و عمل على تحديدها.

اما الملكيات التي ليس لها سند تم ادماجها في املاك الدولة، ثم تسلم للمستوطنين. وعليه نلاحظ ان سياسة الاحتلال قائمة على خدمة هدفين اساسيين هما: سياسة الملكية العامة للدولة، وتركيز الملكية الخاصة للمستوطنين، وبالتالي تفكيك الملكيات المشاعة للقبيلة والملكية الفردية للاهالي حسب التعبير الاستعماري.

وكرد فعل على القوانين السابقة التي كانت في خدمة الدولة الاستعمارية والمستوطنين تفنن نواب الاحتلال في المراوغة والتضليل على الشعب الجزائري و جاؤوا بقرار مجلس الاعيان المؤرخ في 22/4/1863م، ليستلطف القبائل مؤكدا على تحديد اراضي القبائل بعد ان اكمل مهمته و لم يبق على هذه الاراضي الا القليل و اقر الغاء نظرية حق الدولة بملكية الرقبة على اراضي العرش و امر بتوزيعها الى ملكيات على افراد القبيلة او داخل الدوار. هنا نلفت النظر الى ان القرار المشيخي، senatus، من جهة يعترف للقبيلة بملكيتها للارض بشكل دائم، أي تكون تحت تصرف قائد القبيلة، ومن جهة اخرى توزع على الافراد في شكل ملكيات فردية، والنتيجة المراد الوصول اليها ليس الاعتراف بنظام ملكية القبيلة الذي كان سائدا من قبل، بل هي تفكيك القبيلة وملكيتها الجماعية وانشاء الدوار الذي يصبح مفتاح التنظيم العقاري الجديد<sup>1</sup>.

ولهذا اعتبره الاستاذ عدة بن داهة منعرجا حاسما في تاريخ الملكية العقارية بالجزائر لما احدثه من هدم في البنية الاجتماعية والاقتصادية للانسان الجزائري، فهو اجراء تشريعي ذو ابعاد سياسية عميقة<sup>2</sup>.

وعمليا طبق القرار باجراء احصاء شامل للاراضي وتحقيقات شملت 372 قبيلة جزائرية، تم على اثره فقدان الكثير من الجزائريين اراضيهم بسبب نزع الملكية والمصادرة والطرده الجماعي بحجة الوضعية غير القانونية خاصة سكان اراضي العزل التي كانت تابعة قبل 1830 الى سلطة البايليك<sup>3</sup>.

واستمرت سياسة فرنسا الاراضي وتجريب المشاريع والقوانين لتحقيق الاهداف الاستعمارية للمرحلة المقبلة وهي توزيع الاراضي على المستوطنين بصفة مالك للارض. ومن نتائج هذه السياسة تحويل مراكز استيطان الى بلديات بكل صلاحياتها.

<sup>1</sup> عدي، الهواري، نفس المرجع السابق، ص: 65.

<sup>2</sup> عدة بن داهة، الخلفيات الحقيقية للتشريعات العقارية في الجزائر ابان الاحتلال الفرنسي، اعمال الملتقى الوطني حول العقار في الجزائر ابان الاحتلال الفرنسي-1962/1830، منشورات وزارة المجاهدين، الجزائر، 2007، ص: 138.

<sup>3</sup> احمد، حسين، السليماني: نزع الملكية العقارية للجزائريين (1871-1830) مجلة المصادر، المركز الوطني للدراسات والبحث في الحركة الوطنية، العدد: 6، مارس 2002، ص: 121.



## ج: استغلال مسح الاراضي لتفتيت الملكية الجماعية

جاء القانون المؤرخ في 26/7/1873م، لشرعة توزيع الاراضي على المستوطنين بصفتهم ملاك للاراضي، وفي نفس الوقت تفتيت الملكية الجماعية. فأدى ذلك الى احداث تناقض بين سندات الملكية الممنوحة في اطار قوانين سابقة رغم المخططات والجدول والاشهار العقاري الشخصي، مما احدث فوضى في النظام العقاري بالرغم من انه تأسس على فكرة تطهير الملكية. وهذا ما دفع الى تعديله بقانون 16/2/1897م، الذي أنشأ نظام تصفية الملكية العقارية وتطهيرها، بواسطة اجراء تحقيقات عقارية شاملة لجميع انواع الملكيات، ولا تتعلق بنوع واحد كما جرت العادة في القوانين السابقة.

وبعد الانتهاء من التحقيقات دون وجود اعتراضات، تقوم مصلحة املاك الدولة التابعة لسلطة الاحتلال، بتسليم سند ملكية مصادق عليه من طرف الحاكم العام، يسمى "عقد الصفاء" « Acte de purement » ، لانه يصفى العقار من جميع الحقوق الاخرى فيصبح أداة لتطهير الملكية، و وسيلة هامة لاختصاصها للقانون الفرنسي<sup>1</sup>.

وعند محاولتنا اجراء مقارنة مع وضعية الملكية العقارية في القانون التونسي، ذهب الاستاذ على كحلول الى فكرة مفادها ان القانون العقاري التونسي في نشأته قد تأثر بالتشريع الجزائري واعتمد في ذلك على القانون الفرنسي لسنة 1873م، معتبرا اياه تشريع جزائري، قائلا بان فكرة التطهير المعتمدة بالقانون التونسي هي فكرة جزائرية مؤكدا على ان البذرة الحقيقية لهذه المؤسسة قد جاء بها القانون الجزائري ويضيف ان التطهير في القانون التونسي ليس سوى فكرة جزائرية محضة<sup>2</sup>.

فلاحظ هنا ان المقصود هو القانون الفرنسي المطبق في الجزائر في فترة الاحتلال، وهذا القانون استوحى فكرته من القانون الاسترالي المسمى " نظام تورانس". ثم عرف هذا القانون تعديلا في: 4/8/1926م، ليشمل تطبيقه جميع الاراضي الجزائرية الواقعة تحت الاحتلال الفرنسي. وكان يضم في بعض احكامه، مبادئ ومؤشرات لتطبيق نظام السجل العقاري.

ثم جاءت سياسة عقارية جديدة في محاولة منها الى تطبيق نظام السجل العقاري، ترجمها المرسوم المؤرخ في: 26/3/1956م، والامر المؤرخ في: 3/1/1959م، الاول يهدف الى تشجيع المعاولات الودية، والثاني هدفه معاينة حقوق الملكية واثباتها عن طريق التحديد بمخطط مساحي.

<sup>1</sup> احمد، حسين، السليمانى: نفس المرجع، ص: 122.

<sup>2</sup> علي كحلون: نظام السجل العقاري، مجمع الاطرش للكتاب المختص، ط/2009، تونس، ص: 126 الى 127.

ثم ظهرت فكرة جديدة، تمثلت في تكوين محيطات عصرية عقارية ممسوحة، وإنشاء محكمة عقارية<sup>1</sup>. غير أن هذه السياسة العقارية لم تطبق، بسبب تسارع الأحداث السياسية والدخول في مفاوضات لنيل الاستقلال.

وعليه نستنتج أن سلطة الاحتلال حاولت تطبيق إصلاحات عقارية باللجوء إلى نظام السجل العيني الذي رأت فيه التطهير الحقيقي للملكية العقارية، بعد أن ادخلتها في تناقضات وتعقيدات صعب حلها لأن هذه السلطات لم تكن جديّة في تعاملها مع الأوضاع العقارية في الجزائر وأن كل الإجراءات السابقة كانت تتم بنظرة ضيقة وتصب دائماً في خدمة الاحتلال، كما أكدت أن نظام الشهر الشخصي غير قادر على حل المشكلات العقارية.

#### 4: وضعية النظام العقاري بعد استرجاع السيادة الوطنية

من الملاحظ أن الجزائر المستقلة ورثت نظام عقاري معقد ومتغاير<sup>2</sup>، يتجاذبه نظامان الأول مصدره الشريعة الإسلامية والعرف يقوم على الأشهاد والكتابة التوثيقية والثاني مصدره القانون المدني الفرنسي، يخضع في مجال العقارات إلى نظام الشهر الشخصي أما الأراضي الأخرى ومجملها فلاحية بقيت خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية ولم تفهرس في السجلات باستثناء الدفاتر الضريبية، ولم تعرف مادياً على أي مخطط<sup>3</sup>.

وبالرغم من هذه الوضعية المعقدة لم تستطع السلطة الوطنية خلال العشرية الأولى من الاستقلال، الإفلات من القوانين الفرنسية و تعذر ذلك لبعض الوقت، فأصدرت الحكومة الجزائرية قانون يمدد العمل بالقوانين الفرنسية التي كان معمولاً بها في الجزائر مع استبعاد كل الأحكام التي تتعارض مع روح الاستقلال والسيادة الوطنية<sup>4</sup>. في انتظار سن قوانين وطنية تتماشى مع طبيعة المجتمع. فاستمر ذلك إلى غاية صدور القانون المدني الجزائري في 26/9/1975م.

من خلال ما سبق نستنتج، أن سلطة الاحتلال حاولت تطبيق إصلاحات عقارية باللجوء إلى نظام السجل العيني الذي رأت فيه التطهير الحقيقي للملكية العقارية، بعد أن عانت في الملكية الخاصة بالجزائريين نهبا وفسادا وادخلتها في تناقضات وتعقيدات صعب حلها. لأن هذه السلطات لم تكن جديّة في تعاملها مع الأوضاع العقارية في الجزائر، وأن كل الإجراءات السابقة كانت تتم بنظرة ضيقة وتصب دائماً في خدمة الاحتلال، كما أكدت أن نظام الشهر الشخصي يعتبر قاصر على حل المشكلات العقارية، فطبقت هذه الأزواجية على الملكية العقارية وكان يتم التمييز بين الأراضي التي تحوز سند ملكية

<sup>1</sup> المرسوم رقم 555/60 المؤرخ في 3/6/1960م، يقضي بتكوين محيطات عصرية عقارية ممسوحة

<sup>2</sup> Alloum Mohand, Tahar, Le Régime Foncier en Algérie, L'impression moderne, Ed, 2005, Alger, p, 47.

<sup>3</sup> عمار، علوي، مرجع سابق، ص: 73.

<sup>4</sup> الأمر 157/62 المؤرخ في 31/12/1962م، المتضمن تمديد العمل بالأحكام السارية المفعول في الجزائر

فيطبق عليها القانون الفرنسي وقانون املاك الدولة المؤرخ في 13/4/1943م<sup>1</sup>، معمولا بهما وبالتالي استمر تطبيق نظام الشهر الشخصي على الملكية العقارية.

لقد سبق وان بينا ان نظام الشهر الشخصي استمر في التطبيق بعد الاستقلال وكان مصدره القانون الفرنسي المتعلق بالشهر العقاري<sup>2</sup>، الذي من خلاله كانت محاولة القيام بما سمي "اصلاحات عقارية"، منها اخضاع بعض التصرفات والعقود للشهر العقاري مثل الشهادة التوثيقية والايجارات الطويلة ودخلت هذه الاصلاحات حيز التنفيذ في الجزائر منذ تاريخ: 01/03/1961م<sup>3</sup>، بالنسبة لولايات الشمال، اما الجنوب بولايتي الساورة والواحات فشمهما الاصلاح في: 1/12/1963م<sup>4</sup>.

وقد سبق هذه التشريعات المرسوم: 185/61 المؤرخ في 22/2/1961م، الذي صدر في الجزائر، ويتضمن تنظيم مصلحة التسجيل والرهون العقارية، و جاء لتأكيد الزامية الشهر العقاري لكل العقود والاحكام القضائية والقرارات الادارية، الصادرة عن كل موثق او وكيل دعوى او قائم بالتنفيذ، بالاضافة الى كل جهة ادارية مخولة قانونا. كما تم منع تسجيل العقود العرفية الواردة على المحكمة العقارية<sup>5</sup>.

غير ان هذه الاصلاحات لم تأتي بجديد فيما يخص النظام العقاري، فقد استمر نظام الشهر الشخصي قائما وكانت اجراءات الشهر تتم بطريقة عادية، حتى ان بعض الوثائق الخاضعة للشهر بمحافضة الرهون العقارية، كانت غير واضحة المعالم، وكان الاشهار في بعض التصرفات غير الزامي كالمبادلات والوفيات، وهو الامر الذي ادى الى استمرار تشجيع العقود العرفية للاثبات في المناطق العمرانية، وفي المحاكم الشرعية اذا كانت التصرفات والايجارات الطويلة تتعلق بالاراضي الفلاحية،

وقد استمر هذا النظام بازدواجيته في الجمع بين القانون الفرنسي والشريعة الاسلامية والعرف المحلي، الى ان تم اصدار قانون التوثيق<sup>6</sup>، الذي الغى صراحة مكاتب التوثيق والمحاكم الشرعية، وحلت مكانها مكاتب توثيق واحدة على مستوى المحاكم القضائية وقد اكد هذا القانون على الكتابة الرسمية في التعاقد والغاء التعاقد العرفي، ولاستقرار المعاملات اعتبر العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل 31/12/1970م، صحيحة وناقلة للحقوق العينية العقارية، غير انه بالنسبة للتصرفات الواقعة بين سنة 1964م الى 1970م

<sup>1</sup> محمد ، فاروق ، عبد الحميد ، مرجع سابق ، ص: 127.

<sup>2</sup> القانون رقم 22/55 المؤرخ في 1955/1/4م، المتعلق بالشهر العقاري

<sup>3</sup> بموجب الامر: 52/61، المؤرخ في: 1961/1/18م، بالنسبة لولايات الشمال

<sup>4</sup> بمقتضى المرسوم 272/63، المؤرخ في 1963/7/25م. بالنسبة للجنوب

<sup>5</sup> جمال، بوشناقفة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دارالخلدونية، ط/ 2006، الجزائر ، ص: 45.

<sup>6</sup> قانون التوثيق رقم: 91/70 المؤرخ في: 1970/1/15

يجب على اطراف العقد العرفي تقديم رخصة ادارية صادرة عن الوالي، عملا باحكام المرسوم رقم 15/64 المؤرخ في 20/1/1964م، المتعلق بحرية المعاملات<sup>1</sup>.

فبالرغم من توحيد نظام التوثيق فان الوضع العقاري استمر على حاله، لان الوسائل القانونية المعمول بها لتلك الفترة، ليست مؤهلة للوصول بالملكية العقارية الى تطهير حقيقي، الامر الذي اصبح يستوجب الدخول في مرحلة جديدة وضرورية، تقتضي ايجاد نظام عقاري مغاير للنظام القديم. ف جاء التبرني الصريح لفكرة مسح الاراضي، عندما بدأت سياسة تأميم الاراضي الفلاحية في اطار قانون الثورة الزراعية، الذي نصت احكامه على بعض المبادئ والاسس التي يقوم عليها نظام السجل العيني.

وبغض النظر عن سلبيات قانون الثورة الزراعية، فانه كان سباقا الى الاخذ بفكرة المسح الريفي والدعوة الى انشاء بطاقات عقارية على مستوى كل بلدية، وتم من خلاله التعرف على الاراضي الفلاحية خاصة تلك التابعة للقطاع العام، ودمجها في الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

فاعتبرت هذه الاجراءات ممهدة لإعتماد نظام عقاري جديد يأخذ بمبادئ السجل العيني، وبعد مرور اربع سنوات على تجربة الثورة لزراعية، صدر قانون اكثر شمولية وواقعية ووضوحا لتطهير الملكية العقارية، يتضمن اعداد مسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري<sup>2</sup>. حيث اعتبر هذا القانون فيما بعد أهم آلية في مجال التطهير العقاري، بالرغم من وجود وسائل اخرى موازية لعملية مسح الاراضي، كإجراء اثبات الملكية بواسطة التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة<sup>3</sup>، وشهادة الحيازة المحدثه في اطار قانون التوجيه العقاري<sup>4</sup>.

فأصبح النظام العقاري الجديد واقعا حتميا وضروريا، كتجربة لمرحلة تقتضي التطهير الشامل والحقيقي للملكية العقارية، بشرط ان توفر له الوسائل الاساسية، ويكون تحت اشراف، هيئات ومؤسسات عمومية تسهر على التكفل به وتنفيذه بالطرق الصحيحة و تكون اكثر تنظيما وتأهيلا وفعالية، بالتعاون والتنسيق مع قطاعات مهنية خاصة، لها نفس الاختصاص التقني، وارتباط قانوني بالملكية العقارية. وهذا ما يؤدي بنا الى ضرورة الاطلاع على مجمل الهيئات والمؤسسات، المرتبطة بمسح الاراضي وذلك من خلال المحور الموالي:

<sup>1</sup> عبدالحفيظ، بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، طبعة خامسة: 2006، دار هومة، ص: 85.

<sup>2</sup> الامر رقم: 74/75 المؤرخ في 12/11/1975م، المتضمن اعداد مسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري

<sup>3</sup> المرسوم رقم: 352/83، المؤرخ في: 21/05/1983م، المتعلق كإجراء اثبات الملكية بواسطة التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة

<sup>4</sup> المادة : 39 من قانون التوجيه العقاري رقم: 25/90 المؤرخ في 18/11/1990م . و المرسوم التنفيذي رقم: 254/91 المؤرخ في: 27/07/1991م.

## المبحث الثاني: الهيئات المرتبطة بتنفيذ مسح الاراضي والتطهير العقاري

لا شك ان مسح الاراضي في جوانبه التقنية والقانونية، له ارتباط وثيق بمختلف الاصناف التي تتشكل منها الاملاك العقارية، فالاعمال التقنية التي يقوم بها مسح الاراضي عموما تنصب على العقارات المبنية وغير المبنية، وسواء كانت ملكيتها فردية او مشتركة، او تابعة للدولة والجماعات الاقليمية، او ملكية تخص الاوقاف، فهي معنية بقوة القانون بعمليات مسح الاراضي الالزامي والخضوع لاجراءاته ومراحله.

وتنفيذ مختلف العمليات التي يقوم بها مسح الاراضي على الاملاك العقارية، يحتاج الى هيئات عمومية مشرفة ومسيرة، بالاضافة الى وجود هيئات اخرى ذات طابع خاص قد تساعد او تساهم بطريقة مباشرة او غير مباشرة في تأدية بعض المهام من اجل تحقيق الاهداف المنوطة بمسح الاراضي، خصوصا التطهير العقاري. الذي يبقى بعيد المنال ما لم يتم التعاون والتنسيق بين مختلف الهيئات المتعاملة مع المسح.

للتوضيح اكثر، تجدر بنا الاشارة الى الهيئات العمومية المكلفة بتنفيذ مسح الاراضي التي نتطرق اليها في (المطلب الاول)، ثم نتناول، دور الجماعات الاقليمية في مجال مسح الاراضي في (المطلب الثاني)، ثم نقوم بتوضيح علاقة الاعمال المهنية الحرة، باشغال مسح الاراضي، وذلك في (المطلب الثالث). اما (المطلب الرابع)، فنخصه لتحديد دور الجهات القضائية في حل النزاعات الناجمة عن مسح الاراضي.

### المطلب الاول: الهيئات العمومية المكلفة بتنفيذ مسح الاراضي

ان وجود مؤسسات او هيئات عمومية ضرورة حتمية للسهر على تنظيم وتسيير عقلاني لمختلف العمليات التقنية والقانونية التي يقوم بها مسح الاراضي. والتي تكون موجودة على المستوى المركزي والجهوي والمحلي ولها مهام تنسيقية مع هيئات اخرى ذات طابع مهني تكون لها علاقة مباشرة او غير مباشرة بالملكية العقارية وعمليات مسح الاراضي.

في هذا الاطار نسلط الضوء على المديرية العامة للاملاك الوطنية لبيان علاقتها بالملكية العقارية ومسح الاراضي من خلال (الفرع الاول)، ثم نتناول الوكالة الوطنية لمسح الاراضي باعتبارها الهيئة المختصة والمسؤولة عن وظيفة مسح الاراضي وعن القيام بمهامه وذلك في (الفرع الثاني)، اما (الفرع الثالث)، فنسلط الضوء من خلاله على هيئة ذات اهمية وقريبة من المهام التي يقوم بها مسح الاراضي، فنبين علاقتها بالعمليات التي يقوم بها مسح الاراضي، هذه الهيئة العمومية تتمثل في المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد.

## الفرع الاول: علاقة المديرية العامة للاملاك الوطنية بمسح الاراضي

بعد استرجاع السيادة الوطنية صدر تشريع خاص<sup>1</sup>، يتضمن تمديد العمل بالتشريع الفرنسي المطبق في الجزائر ابان الاحتلال، باستثناء ما يتعارض منه مع السيادة الوطنية ومبادئ الثورة والنظام العام الى غاية وجود تشريعات وطنية ملائمة. فاستمر العمل بالاحكام القانونية المطبقة على الملكية العقارية وبقيت المصالح المسيرة لاملاك الدولة والشؤون العقارية تعمل بالاحكام القانونية الموروثة والمطبقة على الملكية العقارية العامة او الخاصة بالافراد كمصلحة الرهون العقارية «les hypothèques» والضرائب التي كانت منتشرة محليا في شكل مكاتب.

وكان العمل بنظام البطاقات الذي انطلق منذ اول مارس 1961م، قائما بشكل اساسي الى غاية اصدار قانون مسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري في سنة 1975م. الذي نص على انشاء مكاتب المحافظات العقارية محليا وتحت وصاية وزارة المالية. وبعد صدور المرسوم الذي يحدد كفيات تنشيط وتنسيق اعمال الهياكل المحلية التابعة لادارة المالية<sup>2</sup>، اعاد الهيكله باسم مفتشية التنسيق المالي التي تضم ادارة املاك الدولة والضرائب والرقابة المالية والخزينة العمومية، تحت اشراف المفتش المنسق المالي، الذي يعمل تحت سلطة الوالي.

اما في مجال مسح الاراضي، فكانت اشغاله تسير وتنفذ بواسطة مكتب على مستوى مديرية املاك الدولة والشؤون العقارية وكانت مهامه تسير ببطء شديد لانعدام الوسائل والامكانيات وتحول عن مهامه الاصلية التي هي القيام بالمسح العام للاراضي وتطهيرها الى مهام ثانوية وفرعية تصب من حيث المهام في صالح ادارة املاك الدولة، مثل قيامه باعداد مخططات المستثمرات الفلاحية الفردية او الجماعية ومخططات استصلاح الاراضي والاستثمار الاقتصادي الخاص... الخ.

اما بعد التحولات السياسية والاقتصادية التي عرفت البلاد والتي تزامنت مع اوضاع داخلية وخارجية حرجة بسبب تدني اسعار النفط وسقوط النظرية الاشتراكية في عدة دول، وفي ظل الاصلاحات التي جاء بها دستور سنة 1989م، استفادت منها الساحة العقارية عموما ومسح الاراضي على الخصوص، بإعادة النظر في مختلف التشريعات العقارية، ووسعت الهياكل والمؤسسات المشرفة على الملكية العقارية على المستوى المركزي والمحلي، فكان من نتائجها اعادة هيكلة المديرية العامة للاملاك الوطنية، التي تعتبر الجهة المركزية المشرفة والمسؤولة عن تسيير وادارة وحماية الاملاك الوطنية، كما ظهرت مديريات ولائية جديدة كمديرية الحفظ العقاري الى جانب مديرية املاك الدولة

<sup>1</sup> المرسوم رقم: 102/62 المؤرخ في: 1962/12/31.

<sup>2</sup> المرسوم رقم: 212/87، المؤرخ في: 1987/9/29م، المتعلق بهيكله وزارة المالية، ج.ر. عدد: 1987/40.

التي توسعت هيكلها لتضم في المدن الكبرى اكثر من مديريتين ذات الاختصاص الواحد في الولاية الواحدة<sup>1</sup>، وانشأت لمسح الاراضي هيكله جديدة على المستوى المحلي والمركزي، اين عرف مسح الاراضي لأول مرة الاستقلالية عن مديرية التنظيم العقاري ومسح الاراضي التابعة للمديرية العامة للاملاك الوطنية واصبحت مهامه واهدافه واضحة ومستقلة من حيث التسيير وبقي دائما تحت وصاية وزارة المالية في اطار وكالة مركزية نوضحها في العنصر التالي:

### الفرع الثاني: الوكالة الوطنية لمسح الاراضي كهيئة مختصة بالمسح العام

مرت هيكله وتنظيم مسح الاراضي بعدة مراحل، فبعد ان كانت مهام مسح الاراضي العام تقوم بها مديرية التنظيم العقاري والمسح منذ تاريخ 12/1/1962م<sup>2</sup>، التي استمرت في العمل تحت وصاية وزارة المالية. ثم تحولت المهام الى المديرية الفرعية لمسح الاراضي والمحافطة العقارية التابعة لمديرية شؤون املاك الدولة والشؤون العقارية تحت اشراف المديرية العامة للضرائب واملاك الدولة على مستوى وزارة المالية<sup>3</sup>.

وفي سنة 1985م، تقلصت هيكله مسح الاراضي على مستوى مركزي اثر اعادة تنظيم وزارة المالية<sup>4</sup>، حيث تم فصل مديرية املاك الدولة والشؤون العقارية عن مديرية الضرائب، لكن المديرية الفرعية لمسح الاراضي لم يعد لها وجود على المستوى المركزي وتحولت صلاحياتها الى المديرية الفرعية للسجل العقاري والمحافطة العقارية على مستوى وزارة المالية، فتقلص دور المسح من الناحية الهيكلية وتوزعت مهامه بين مكتب السجل العقاري والطبوغرافيا ومكتب تطبيقات الاعلام الآلي في مجال مسح الاراضي التابعين الى المديرية الفرعية لمسح الاراضي.

غير انه بالرغم من الجهود التي بذلت من اجل اعادة الهيكلة والتنظيم على مستوى وزارة المالية، نلاحظ ان مسح الاراضي لم يحظى بالاهتمام الواسع وتم تحجيمه على المستوى المركزي، فظل لسنوات دون اهتمام كاف ودون استقلالية واضحة الى غاية سنة 1987م.

اما بعد الهيكلة الجديدة على مستوى وزارة المالية في سنة 1987م<sup>5</sup>، فان المسح عرف استقلالية نوعية على المستوى المحلي ضمن هيئة خاصة باسم المفتشية الفرعية لمسح الاراضي، تضم مكتبين واصبحت مفصولة عن مديرية املاك الدولة والمحافطة

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم: 65/91، المؤرخ في: 02/03/1991م، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لاملاك الدولة والحفظ العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 98/15، المؤرخ في: 04/04/2015م.

<sup>2</sup> ويس فتحي: الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، ط/2014م، ص: 220.

<sup>3</sup> المادة 59 من المرسوم رقم: 238/82، المؤرخ في: 17/07/1982م، المتضمن تنظيم وزارة المالية.

<sup>4</sup> المادة 6، من المرسوم رقم: 202/85، المؤرخ في: 06/08/1985م، المتضمن اعادة هيكلة وزارة المالية، ج.ر. عدد: 33.

<sup>5</sup> المادة التاسعة من المرسوم رقم 212/87، المؤرخ في 29/9/1987م المتعلق بهيكلة وزارة المالية

العقارية، اسندت لها مهمة اعداد المسح العام والمحافظة عليه، ومعالجة الاعلام المسحي وتوزيعه، بالاضافة الى انجاز الصور الطبوغرافية ومراقبتها وجمعها مركزيا. ومن هنا نلاحظ ان مسح الاراضي بدأ يعرف الاهتمام، خاصة اذا اخذنا في الاعتبار ان من صلاحيات وزير المالية منذ سنة 1982م<sup>1</sup>، هي وضع مسح الاراضي العام والحفاظ عليه.

ومع ذلك، ظلت العمليات الميدانية لمسح الاراضي ضئيلة وجهودها مبعثرة ومركزة في المسح الريفي دون المسح الحضري الا في بعض المدن الكبرى كالعاصمة. استمرت هذه الوضعية الى غاية ظهور الاصلاحات والتحويلات السياسية والاقتصادية بموجب دستور سنة 1989م، اين عرف فيها القطاع العقاري ثورة تشريعية ألغت بعض القوانين التي لا تتماشى مع التوجهات الاقتصادية الراهنة واصدار قوانين جديدة، منها قانون التوجيه العقاري وقانون الاملاك الوطنية وقانون التهيئة والتعمير وقانون الاوقاف.

من هنا نستطيع القول ان الاهتمام الحقيقي بمسح الاراضي والبداية الحقيقية، جاءت مع التحويلات السياسية والاقتصادية الجديدة، حيث تكرست بالاستقلالية التي عرفتها مهمة مسح الاراضي، فنشأت الوكالة الوطنية لمسح الاراضي تحت وصاية وزير المالية باعتبارها مؤسسة عمومية ادارية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>2</sup>.

والتي جاءت كوكالة تتكفل باعداد مسح الاراضي العام والسهر على تنفيذه ميدانيا، ليشمل كافة اقليم البلاد، ويضمن التطهير الحقيقي للملكية العقارية. كما انها تسعى الى توفير بنك المعلومات العقاري. ومن جهة اخرى تكلف بتقديم المساعدة التقنية لمصالح المديرية العامة للاملاك الوطنية، خاصة في اطار انجاز الجرد العام للعقارات التابعة للدولة<sup>3</sup>.

ان وجود مؤسسة مركزية مستقلة لمسح الاراضي يؤكد على اهمية مسح الاراضي ودوره في تطهير الملكية العقارية، وعلى هذا الاساس جاءت وكالة مسح الاراضي لاول مرة بمهام واهداف قانونية واضحة. فهي في اطار السياسة العقارية المتبعة، تتولى انجاز العمليات التقنية التي تؤدي الى اعداد مسح الاراضي في كامل التراب الوطني. وانجاز عمليات تقنية مخصصة لفائدة الجرد العام للعقارات التابعة للدولة.

اما في مجال عمليات المسح، فان مهمتها تتمثل فيما يلي:

- تنفيذ اعمال التحقيق العقاري فيما يتعلق برسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب ارضية او بالتصوير الجوي.
- تحضير الوثائق والعقود والملفات المرتبطة باشغال المسح ورسم الحدود

<sup>1</sup> المادة التاسعة من المرسوم رقم: 237/82، المؤرخ في: 1982/07/17م.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم: 234/89، المؤرخ في: 1989/12/19م، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الاراضي، المعدل

والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 63/92، المؤرخ في: 1992/02/12م.

<sup>3</sup> المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي اعلاه.



- تقوم بانجاز مخططات المسح العام للاراضي واعداد الوثائق الملحقة بها وضبطها باستمرار
- تسهر على تطبيق عمليات تطابق مسح الاراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه ادارة الحفظ العقاري
- تنظيم الارشفة والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الاراضي بوسائل الاعلام الآلي المتطور
- تراقب الاشغال المنجزة من طرف الخبراء في المسح ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص، عندما تكون مهامهم لحساب الدولة او الهيئات العمومية

فمن خلال المهام التي تقوم بها وكالة المسح والمسؤوليات الملقاة على عاتقها في مجال اعداد مسح الاراضي والوصول الى التطهير العقاري، تم دعمها باستخدامات تقنية حديثة خاصة في مجال المسح الجوي، بحيث اصبح في امكان فرق المسح استخدام طائرة مخصصة للمسح الجوي او عن طريق الاقمار الصناعية لانجاز الوثائق الخرائطية المتعلقة بمسح الاراضي، التي منها <sup>1</sup>.

- الخرائط الطبوغرافية الاساسية والمشتقة منها
- الالتقاطات العامة التي من شأنها ان تستغل الوسائل التصويرية المسامية الضوئية، ولاسيما خلفيات المخططات الضرورية لاعداد مسح الاراضي على الصعيد الوطني
- الخرائط الخصوصية
- المخططات المصورة والصور الجوية والاشرطة المرسمة بالاقمار الاصطناعية.

ومن جهة اخرى اكدت المادة السادسة من المرسوم المنشئ لوكالة المسح، ان التصاميم العامة التي تستخدم وسائل التصوير المسامي الضوئي اوالمسح الجوي، عندما يتم لاحتياجات المسح العام، وتقوم به وكالة المسح بنفسها او بواسطة اطراف اخرى بطلب منها، تخضع لرقابة المعهد الوطني للخرائط.

كما ان انجاز التصوير الجوي يجب ان لا يسمح به في حالة مخالفة اختصاصات المصالح المعنية في وزارة الدفاع الوطني<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة الاولى من المرسوم رقم:189/82، المؤرخ في: 1982/05/29م، المتعلق بالوثائق الخرائطية ، ج.ر، عدد: 1982/22.

1 المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم89/234، المتعلق بانشاء الوكالة الوطنية لمسح الاراضي.

اما الجانب المتعلق بتنظيم وهيكل الوكالة الوطنية للمسح، فهي تحت سلطة مدير عام وتتشكل من مجلس ادارة برئاسة ممثل عن وزير المالية ويضم عدد من ممثلي الهيئات والمؤسسات منهم ممثل وزارة الدفاع الوطني والداخلية والفلاحة والنقل والمحافظة السامية للبحث العلمي...<sup>1</sup>.

كما تضم داخليا عددا من المديريات والمديريات الفرعية ومكاتب، منها: مديرية الانتاج ومديرية التخطيط و المراقبة والمنازعات ومديرية ادارة الوسائل. وكل مديرية لها فروع ومكاتب .

وعلى المستوى الجهوي، تتفرع الى ثمانية مديريات جهوية هي: الجزائر- وهران- قسنطينة- بشار- ورقلة- الشلف- سطيف- بسكرة.

وتتواجد محليا في كل الولايات <sup>2</sup>. كمديريات ولائية باسم مديرية مسح الاراضي، تضم مصالح ومكاتب مختصة في اشغال المسح والحفظ والاحصاء والوسائل العامة والمحاسبة <sup>3</sup>.

من خلال المهام التي تقوم بها وكالة المسح، يتضح لنا وجود ارتباط وثيق بين العمليات التي تقوم بها في اطار مسح الاراضي والمعهد الوطني لرسم الخرائط والكشف عن بعد. خاصة في مجال التنسيق باستخدام المسح الجوي بواسطة الطائرات او عبر الاقمار الاصطناعية واستخدام نظم معلوماتية متطورة، كنظام تحديد الموقع العالمي المعروف باختصار « GPS » ، الذي سنتطرق اليه لاحقا.

### الفرع الثالث: علاقة المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد بمسح الاراضي

يعتبر المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد، مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تابعة للقطاع الاقتصادي للجيش الوطني الشعبي <sup>4</sup>. بعد ان كان مؤسسة عمومية ذات طابع اداري في نشأته. يتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي، انشئ سنة 1967م<sup>5</sup>، تحت وصاية وزارة الدفاع الوطني ومقره بالجزائر العاصمة، مع امكانية نقله الى مقر اخر بقرار من وزير الدفاع الوطني. كما يمكن احداث مركبات ووحدات وملحقات تابعة له. تتكون المؤسسة من مجلس ادارة برئاسة وزير الدفاع الوطني ويضم

<sup>1</sup> قرار وزاري صادر عن وزير المالية مؤرخ في 2002/4/17، ج ر عدد 2002/37

<sup>2</sup> سماعين شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، ط/2004، الجزائر، ص:110.

<sup>3</sup> اكثر تفصيلا، ريم مراحي: دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، 2009، ص:35.

<sup>4</sup> مرسوم رئاسي رقم: 134/09، مؤرخ في: 2009/4/27م، يتضمن تحويل المعهد الوطني لرسم الخرائط والكشف عن بعد الى مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري. ج. ر، عدد: 26 مؤرخة في: 3ماي 2009م.

<sup>5</sup> أنشئ بموجب الامر 211/67، المؤرخ في: 1967/10/17 من المتضمن انشاء وتنظيم المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد، ج.ر عدد: 1967/88.

ممثلين عن هيكل ومؤسسات عمومية تابعة لوزارة الدفاع، بالإضافة الى قطاعات اخرى كوزارة المالية ووزارة الداخلية ووزارة التهيئة العمرانية والبيئة والسياحة ووزارة البريد وتكنولوجيات الاعلام والاتصال، ومحافظ الحسابات.

يقوم معهد الخرائط بأعمال تقنية جد متخصصة ويوفر المعلومات في حدود الاختصاص ومن خلال تقديم المساعدة، منها القيام بالاشغال الضرورية، لوضع شبكة اجهزة خاصة بمسح الاراضي ولقياس الدقة في الارتفاعات، وتحديد مناطق التصوير الجوي وانتاج الخرائط، التي تستفيد منها مختلف القطاعات العسكرية والمدنية والجماعات الاقليمية والهيئات الاجنبية في اطار الاتفاقيات الدولية.

كما يوفر خدمات خاصة بوضع الخرائط المساحية للمناطق الريفية التي تتم على اساس خلفية المخططات المنجزة بطرق التصوير الضوئي، وذلك لكي ينشأ المسح العام في المواعيد الملائمة مع ضروريات التنمية الاقتصادية<sup>1</sup>.

وبعد ان تحول الى مؤسسة صناعية وتجارية، اصبحت مكلفة بانتاج المعلومات الجغرافية وجمعها والبحث عنها وحفظها وتوزيعها، وكذا القيام بالمهام المنوطة اصلا للمعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد<sup>2</sup>. كما يمكن المؤسسة التكفل بتبعات المرفق العمومي ذات الصلة بمهامها، بطلب من وزير الدفاع الوطني او من اي قطاع اخر تابع للدولة، مثل مصالح مسح الاراضي او المصالح التابعة لوزارة المالية.

وبما ان الامكانيات المالية والبشرية لا تسمح للوكالة الوطنية لمسح الاراضي، بتغطية كل النفقات المتعلقة بعمليات المسح، خاصة عندما تقتضي الاشغال والظروف القيام بالمسح الجوي، فان معهد الخرائط ملزم قانونا بتوفير الوسائل اللازمة في هذه الحالة منها تخصيص طائرة للقيام بالمسح الجوي، وإنجاز التصوير الجوي وتحديد أقسام المسح التي تتطلب طبيعتها مسحها عبر التصوير الجوي وذلك من اجل دعم العمليات وتسريعها.

والملاحظ في هذا الشأن، ان التصوير الجوي وتحديد الجهة التي تقوم به جاء في اطار اتفاق القرض بين الجزائر والبنك الدولي للانشاء والتعمير، لتمويل مشروع الوثائق العقارية<sup>3</sup>. بموجب هذا الاتفاق تم اشراك المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد، الذي من مهامه القيام باتخاذ كل التدابير اللازمة، لانجاز الصور الجوية والركائز الفوتوغرافية التي تدخل ضمن احتياجات عمليات مسح الاراضي العام، بالتنسيق مع الوكالة الوطنية

<sup>1</sup> قرار وزاري مشترك بين وزارة المالية ووزارة الدفاع الوطني، المؤرخ في: 1978/4/9م، يتضمن تحديد طرق استعمال التصوير الضوئي لمسح الاراضي في المناطق الريفية وتحديد شروط وضع البرنامج السنوي لاشغال تاسيس مسح الاراضي، ج.ر. عدد: 17، مؤرخة في: 78/4/25.

<sup>2</sup> المادة الثالثة من المرسوم الرئاسي رقم: 134/09، مؤرخ في: 2009/4/27م، يتضمن تحويل المعهد الوطني لرسم الخرائط والكشف عن بعد الى مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري. ج. ر، عدد: 26 مؤرخة في: 3ماي 2009م.

<sup>3</sup> المادة 11 من الملحق الثاني لاتفاق القرض رقم: 3488، الموقع في: 1992/8/5، بواشنطن بين الجزائر و البنك الدولي للانشاء والتعمير، لتمويل مشروع الوثائق العقارية العامة. الموافق عليه بالمرسوم الرئاسي رقم: 440/92، المؤرخ في: 1992/12/2، ج.ر. عدد: 1992/87.

لمسح الاراضي، التي هي المؤهلة قانونا للتكفل بعمليات المسح وتحقيق التطهير العقاري الشامل، وعليها ان تلتزم باتمامه في الآجال المحددة. والمديرية العامة للاملاك الوطنية التي عليها بموجب الاتفاق ايضا، ان تتولى بعمليات انجاز وتنفيذ مشروع الوثائق العقارية العامة، بالتنسيق مع وكالة المسح و معهد الخرائط، في حدود اختصاص كل منهما.

اما في الجانب المتعلق بمشروع الوثائق العقارية العامة، نجد معهد الخرائط والكشف عن بعد، عضوا في لجنة تنسيق المشروع التي يرأسها المدير العام للاملاك الوطنية وتتكون من ممثلين عن الوكالة الوطنية لمسح الاراضي والمعهد الوطني للخرائط ووزارة الفلاحة ووزارة العدل. وهي اللجنة التي تسهر على انجاز عمليات المتابعة الاقتصادية والمالية والادارية والتقنية والتجارية والمحاسبية للمشروع<sup>1</sup>، الذي موله البنك الدولي للانشاء والتعمير.

### المطلب الثاني: دور الجماعات الاقليمية في مجال مسح الاراضي

بالرجوع الى قانون مسح الاراضي، نجد ان للجماعات الاقليمية دور اساسي في انشاء مسح الاراضي ومتابعة تنفيذه، انطلاقا من تأكيد القانون على انه يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد اعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الاراضي<sup>2</sup> ليشمل كافة ولايات وبلديات الوطن.

وعليه فان الوكالة الوطنية لمسح الاراضي، عليها القيام بمهمة صعبة وشاقة لمسح شامل لإقليم، 1541 بلدية التي تتكون من الآلاف من الوحدات العقارية الخاصة بكل بلدية بمجموع 48 ولاية، موزعة على مساحة اجمالية لإقليم الجزائر المقدرة بـ: 2.381.741 مليون كلم<sup>2</sup><sup>3</sup>.

وبالتالي فان عملية المسح ليست جولة ميدانية، تقوم بها فرق المسح من بلدية الى اخرى وانما هي عملية تقنية معقدة وبطيئة ومرهقة للخرينة العمومية تتطلب رصد اموال طائلة وتوفير الوقت الكافي.

لمعرفة دور الجماعات الاقليمية في تنفيذ مسح الاراضي ضمن هذا المطلب، نتطرق في الفرع الاول الى تحديد المقصود بالجماعات الاقليمية في القانون الجزائري، ثم نتناول في الفرع الثاني دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال مسح الاراضي. اما الفرع الثالث فنبحث فيه لتحديد اختصاصات الوالي في مجال تنفيذ مسح الاراضي باعتباره ممثلا للدولة من جهة، ومن جهة اخرى ممثلا للولاية.

<sup>1</sup> المادة 21 من اتفاق القرض المذكور سابقا.

<sup>2</sup> المادة الرابعة من قانون مسح الاراضي ، رقم 74/75.

<sup>3</sup> Dominique et Michèle Frémy ;Quid.2001.France Loisirs.Paris.p.935et 942.

## الفرع الاول: المقصود بالجماعات الاقليمية في القانون الجزائري

يقصد بها تلك الجماعات العمومية المتواجدة على المستوى المحلي او الاقليمي في شكل مقاطعات وفق التقسيم الاداري الذي يقرره القانون تسمى الولاية والبلدية. وقد نصت عليها القواعد الدستورية، واعتبرها القانون المدني من ضمن الاشخاص الاعتبارية العامة التي هي الدولة، الولاية والبلدية<sup>1</sup>. وهي التي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

بالرجوع الى قانون الولاية لسنة 1969م<sup>2</sup>، نجد انه قد عرف الولاية بأنها: جماعة عمومية اقليمية ذات شخصية معنوية واستقلال مالي ولها اختصاصات سياسية واقتصادية واجتماعية وثقافية، وهي تكون ايضا منطقة ادارية للدولة.

اما قانون الولاية لسنة 1990م، فقد عرفها بانها " جماعة عمومية اقليمية، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتشكل مقاطعة ادارية للدولة وتنشأ بقانون"<sup>3</sup>. وعرفها قانون الولاية الجديد<sup>4</sup>، بانها: الجماعة الاقليمية للدولة وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة. وهي الدائرة الادارية غير الممركزة للدولة.

ونلاحظ انه بالمقارنة مع مختلف التعاريف الواردة في القوانين السابقة، نجد ان التعريف القانوني الوارد في القانون الجديد يعتبر اوسع واشمل، وقد ربط بين الولاية والدولة باعتبارها الام.

اما البلدية كجماعة اقليمية فقد اكدت عليها المبادئ الدستورية. والمادة 49 من القانون المدني باعتبارها شخص اعتباري واكد على وجودها الى جانب الولاية والدولة. فقد عرفها قانون البلدية لسنة 1967م، بانها: الجماعة الاقليمية السياسية والادارية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية<sup>5</sup>.

اما القانون البلدي الصادر في سنة 1990، جاء فيه انها " الجماعة الاقليمية الاساسية وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي"<sup>6</sup>. وفي القانون الصادر في سنة 2011م، فقد عرفها بانها " الجماعة الاقليمية القاعدية للدولة، تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة"<sup>7</sup>.

فنلاحظ ان القانون الجزائري استعمل مصطلح الجماعة الاقليمية، للتعبير عن الحكم المحلي التابع والمرتبط بالدولة. ويفيد تحديد الجماعات الاقليمية وتعريفها في كونها

<sup>1</sup> المادة 49 من القانون المدني

<sup>2</sup> المادة الاولى من الامر 38/69، المؤرخ في: 23/5/1969م، المتضمن قانون الولاية

<sup>3</sup> المادة الاولى من القانون 09/90، المؤرخ في: 7/4/1990، المتعلق بالولاية.

<sup>4</sup> المادة الاولى من القانون رقم 07/12 المؤرخ في: 21/02/2012م، المتعلق بالولاية.

<sup>5</sup> المادة الاولى من قانون البلدية لسنة 1967م

<sup>6</sup> المادة الاولى من القانون 08/90 المؤرخ في: 17/4/1991م، المتعلق بالبلدية

<sup>7</sup> المادة الاولى من القانون رقم 10/11، المؤرخ في: 22/6/2011م، المتضمن قانون البلدية

اشخاص معنوية، تكتسب حقوق عينية عقارية ذات طابع عمومي وخاص، ويخول لها القانون اجراء تصرفات ناقلة للملكية او غير ناقلة، التي تخضع احيانا لقواعد القانون الخاص، وهي مسائل يجب مراعاتها والانتباه لها اثناء عمليات مسح الاراضي.

وفي هذه الحالات يستلزم الامر على اعوان مسح الاراضي والمحافظة العقارية ان يكونوا على دراية وعلم بهذه الاملاك العقارية ويفقهوا معايير التمييز بين ما هو ملك عمومي وخاص للبلدية وما هو ملك عمومي وخاص للولاية وما هو ملك عمومي وخاص للدولة والعمل على تحديد طبيعته بهذه الصفة. وهو ما ذهب الى التأكيد عليه قانون الاملاك الوطنية، عندما اخذ بمبدأ اقليمية الاملاك الى جانب مبدأ ثنائية الاملاك فاعتبر الاملاك الوطنية العامة والخاصة، موزعة بين الدولة والولاية والبلدية وكل هيئة مستقلة بذاتها في تسيير وادارة املاكها. اذ اصبحت الاملاك الوطنية تشتمل على مجموع الاملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الاقليمية في شكل ملكية عمومية او خاصة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في تنفيذ مسح الاراضي

لرئيس المجلس الشعبي البلدي دور هام في تنفيذ مسح الاراضي لعدة اعتبارات منها، ان تراب البلدية هو المجال الاول لبداية تنفيذ اشغال مسح الاراضي، فيكون رئيس البلدية معني بالمشح بدرجة اولى قبل غيره.

كما ان قيام المسح في بلدية ما، يهم رئيس البلدية من جانب ضمان استقرار وثبات الملكية وتطهيرها في اقليم البلدية التي يسيرها، ويعتبر انطلاق المسح فرصة لا تعوض لتخفيف النزاعات العقارية وتوفير بنك معلومات عقارية للبلدية الممسوحة، ما يسمح له بضبط سجل قوام الاموال العقارية البلدية وجردها، ويمكن رئيس البلدية من معرفة مجمل الممتلكات العقارية التابعة للبلدية ومراجعتها سواء كان العقار منتجا او غير منتج. كما تمكنه عملية التسجيل من امساك ملف شامل لبيانات ومواصفات العقارات التابعة للبلدية التي ينبغي ان تبلغ نسخة منه الى مصلحة الحفظ العقاري ويتم توقع السجل بعد كل عملية تسجيل لاثبات شرعية العملية<sup>2</sup>، وعليه فان هذه الاجراءات تضمن حسن ادارة وتسيير الاملاك العقارية للبلدية وتوفير الحماية والتطهير وتحقيق استغلالها بشكل عقلاني في مجالات التنمية المحلية.

هذا في الجانب المتعلق بتسيير املاك عقارية تابعة للبلدية وعلاقتها بالسجل العقاري واهمية مسح الاراضي لها، ومن الجانب الاخر، المتعلق باجراءات مسح الاراضي، فان

<sup>1</sup> المادة الثانية من القانون 30/90، المؤرخ في 1990/12/1، المعدل والمتمم بالقانون 14/08، مؤرخ في 2008/7/20.  
<sup>2</sup> الشريف رحمان: أموال البلديات الجزائرية- الاعتلال، العجز، والتحكم الجيد في التسيير، دار القصبية للنشر، الجزائر، 2003م، ص:135.

رئيس البلدية يبلغ بقرار افتتاح المسح ببلديته، وعليه ان يقوم مباشرة ودون اي تأخير باعلام الجمهور بالعملية بكل الوسائل المتاحة له، وتقديم الشرح الكافي لهم بمجريات مسح الاراضي واهدافه بالتنسيق مع مصالح مسح الاراضي، بالاضافة الى كونه معني بشكل او بأخر، بانجاح الأشغال التي تقوم بها فرق المسح في اقليم بلديته من خلال تقديم يد المساعدة لفرق المسح وتسهيل مهمتهم وعلاقتهم بالمواطنين داخل تراب البلدية.

ايضا على رئيس البلدية ان يكون على علم بحدود البلدية وما يجاورها من بلديات ويسعى لتوفير الوثائق والمخططات السابقة على بداية اشغال المسح ان وجدت في ارشيف البلدية. وهذه المعلومات تعتبر ذات اهمية كبيرة بالنسبة لرئيس البلدية ولفرق المسح معا.

كما ان رئيس البلدية قد يرافق فرق المسح و يكون حاضرا معهم في معاينة الحدود وفي التحقيقات العقارية التي تدخل ضمن عمليات المسح، وفي حالة وجود خلاف حول الحدود مع بلديات مجاورة يجب ان يرفع الامر الى السلطات المركزية ممثلة في وزير الداخلية<sup>1</sup>.

اما بخصوص دوره في لجنة مسح الاراضي فانه يتمتع بالعضوية بصفته نائبا لرئيس اللجنة التي يرأسها قاضي<sup>2</sup>، يكون مختصا في النزاعات العقارية. ولرئيس البلدية دور مهم اثناء عملية ايداع وثائق مسح الاراضي بمقر البلدية لاعلام الجمهور وتمكين اصحاب الحقوق من الاطلاع عليها والادلاء بأرائهم حول الاقسام الممسوحة قبل ايداعها النهائي لدى المحافظ العقاري. فرئيس البلدية يسهل عملية الايداع وهو مكلف قانونا باستقبال الطعون الكتابية او شفوية يدلي بها المعني امام ممثل المسح، ثم يقوم رئيس البلدية بتقديم الطعون والشكاوى الى رئيس لجنة المسح لفحصها ودراستها والفصل فيها<sup>3</sup>.

ولضمان حماية الممتلكات العقارية وقواعد العمران، فان رئيس البلدية مطالب بتوعية الجمهور حول اهمية مسح الاراضي وان يرفع مستوى الوعي لديهم بضرورة حماية المسح وعدم تغيير معالمه<sup>4</sup>.

وفي اطار الاشغال الجيوديسية ومسح الاراضي، ومن اجل حماية الاشارات والنصب والمعالم الخاصة بمسح الاراضي، فان رؤساء المجالس الشعبية البلدية، وفي مجال اختصاصاتهم فوق تراب البلدية التي يسيرونها، يسهرون ويتولون القيام بمراقبة النصب والمعالم والاشارات ونقط التثليث التي اقيمت في البلدية، من طرف الجهة المختصة في عملية مسح الاراضي، التي يجب ان تعلمهم بالقوائم والمواقع الممسوحة والمحددة. كما يكلف رؤساء المجالس الشعبية البلدية باعتبارهم ضباطا عموميين، بالبحث

<sup>1</sup> المادة الخامسة من المرسوم 62/76.

<sup>2</sup> المادة السابعة من المرسوم 62/76، المتمم والمعدل بالمرسوم التنفيذي 134/92 المؤرخ في 1992/4/7، المتعلق بانشاء

لجنة مسح الاراضي

<sup>3</sup> المادة 12 من المرسوم رقم: 62/76

<sup>4</sup> المادة 22 من المرسوم اعلاه

في المخالفات التي حددها القانون في مجال اختصاصهم الاقليمي والسهر على حمايتها ومراقبتها بشكل دائم، كهدم الاشارات والنصب والمعالم او اتلافها او نقلها من اماكنها التي حددتها المصالح التقنية والادارية المختصة<sup>1</sup>. وفي حالة وجود مخالفات من هذا النوع، فرئيس البلدية يجب عليه اتخاذ الاجراءات القانونية اللازمة.

الى هنا نجد ان لرئيس البلدية مهام اساسية في متابعة تنفيذ مسح الاراضي، والاطلاع بمهمة اعلام الجمهور ومساعدة فرق المسح على التعرف على الملكيات التابعة للاقليم البلدية وتشخيص المشكلات العملية وايجاد الحلول.

### الفرع الثالث: اختصاصات الوالي في مجال مسح الاراضي

يتمتع الوالي بسلطتين، باعتباره من جهة ممثلا للدولة في ممارسة بعض المهام ومن جهة اخرى ممثلا للولاية في حدود اختصاصها الاقليمي كجماعة اقليمية.

وبما ان مسح الاراضي تقوم به الدولة وتحت مسؤوليتها، فان القانون خول للوالي صلاحية اتخاذ القرار بافتتاح عمليات مسح الاراضي في البلديات التابعة لاختصاصه الاقليمي. ويتضمن القرار الولائي تاريخ بداية اشغال مسح الاراضي التي يجب ان تبدأ بعد شهر من تاريخ نشر القرار في الجريدة الرسمية ومجموعة قرارات الولاية المعنية بالمشح. ويجب النشر ايضا في الجرائد اليومية.

ثم يبلغ القرار الى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بافتتاح اشغال المسح، كما تلتصق الاعلانات الخاصة بافتتاح المسح في مقر الدائرة والبلدية والبلديات المجاورة لها في اجل خمسة عشر يوما قبل انطلاق الاشغال، وذلك لمنح الوقت الكاف لاطلاع الجمهور واعلامه، لان الامر يتعلق بتطهير الملكية العقارية بكل اصنافها والتي تهم كل الاشخاص في المجتمع سواء كانوا طبيعيين او اعتباريين.

ومن صلاحيات الوالي في مجال مسح الاراضي، نجد ان القانون خول له صلاحية اصدار مقرر، يتضمن تنفيذ قرارات لجنة مسح الاراضي التي يرأسها قاضي ولا تنفذ قراراتها الا بالقرار الولائي<sup>2</sup>. وهذا ما يؤكد التداخل وتبعية رئيس لجنة مسح الاراضي للسلطة التنفيذية وليس القضائية، بالرغم من كونه قاضيا.

اما الجانب المتعلق بسلطة الوالي في اقليم الولاية، فان المادة الاولى من قانون اعداد مسح الاراضي رقم 74/75، خولت له تقديم كل التوضيحات بخصوص حدود الملكيات العقارية التابعة للولاية، اثناء الشروع في انشاء اقسام المسح وتحديد مجموعات الملكية.

<sup>1</sup> المادة العاشرة من المرسوم رقم: 500/82، المؤرخ في: 1982/12/25م، المتعلق بتنفيذ الاشغال الجيوديزية ومسح الاراضي وحماية الاشارات والنصب والمعالم، ج.ر عدد: 1982/55.

<sup>2</sup> المادة الثامنة من المرسوم 62/76



ان قرار الوالي بافتتاح اشغال مسح الاراضي، يشكل اهمية بالغة في البلدية المعنية لان له تأثير مباشر على مختلف المعاملات الواردة على الملكية العقارية، فيتحول نظامها القانوني من نظام الشهر الشخصي الذي يبقى مطبقا على الاراضي التي لا يعينها القرار الولائي، الى نظام السجل العقاري او الشهر العيني في الاراضي التي هي موضوع القرار الولائي، وهي مسألة جوهرية في التصرفات تخص مكاتب التوثيق على الخصوص.

وفي الجانب التقني لمسح الاراضي، نجد ان القانون حدد الشروط التي يتم فيها وضع برنامج سنوي لأشغال مسح الاراضي في البلديات. وهي:

- ان يقترح الولاية في اطار الامكانيات المالية والمادية للانجاز، قائمة سنوية تتضمن

البلديات التي تكون موضوع انشاء مسح الاراضي العام

- تتولى لجنة تقنية اعداد قائمة البلديات المقترحة لانشاء مسح الاراضي فيها. وتتشكل

اللجنة من ممثلين عن الوزارات المعنية، خاصة منهم:

- مدير شؤون املاك الدولة والشؤون العقارية<sup>1</sup>، رئيسا
- مدير الميزانية والمراقبة، بصفته ممثل عن وزارة المالية
- مدير المعهد الوطني للخرائط، بصفته ممثل عن وزارة الدفاع الوطني
- ممثل عن وزارة الداخلية
- ممثل عن وزارة الفلاحة
- ممثل عن وزارة الاشغال العمومية
- ممثل عن وزارة الري واستصلاح الاراضي وحماية البيئة
- ممثل عن كتابة الدولة للتخطيط

تجتمع اللجنة لممارسة مهامها او عند الاقتضاء، بدعوة من رئيسها او بطلب من السلطات الممثلة. وتقدم الاستشارة في اطار البرنامج السنوي الميزانية المخصصة لاشغال مسح الاراضي<sup>2</sup>.

كما نلاحظ ان اختصاصات الوالي في مجال المسح لها طابعين، الاول يتعلق بسلطته كمثل للدولة وممتلكاتها والثاني يتعلق بسلطته كمثل للولاية وممتلكاتها.

بناء على ما سبق ذكره، فان للولاية سلطة واسعة تسمح لهم بالتدخل في عمليات مسح الاراضي ومتابعتها، نلخصها فيمايلي:

<sup>1</sup> حاليا، المدير العام لاملاك الوطنية تحت وصاية وزارة المالية

<sup>2</sup> قرار وزاري مشترك بين وزارة المالية ووزارة الدفاع الوطني، المؤرخ في: 1978/4/9م، يتضمن تحديد طرق استعمال التصوير الضوئي لمسح الاراضي في المناطق الريفية وتحديد شروط وضع البرنامج السنوي لاشغال تاسيس مسح الاراضي، ج.ر. عدد: 17، مؤرخة في 78/4/25.

- افتتاح عمليات مسح الاراضي بقرار ولائي يخص كل بلدية معنية
- اصدار مقرر ولائي، يتضمن تنفيذ قرارات لجنة مسح الاراضي
- تقديم كل التوضيحات بخصوص حدود الملكيات العقارية التابعة للولاية، اثناء الشروع في انشاء اقسام المسح.
- يقترح الوالي، القائمة السنوية التي تتضمن البلديات المعنية بموضوع انشاء مسح الاراضي العام
- يستنشر الوالي في كل ما يتعلق بالاملاك الوطنية اثناء عمليات مسح الاراضي.

وعليه فان للوالي دور هام و اساسي في التدخل في مجال مسح الاراضي والملكية العقارية بصفة عامة، وبالتالي يستطيع اتخاذ التدابير اللازمة للاسراع في انهاء عمليات المسح في تراب اقليم الولاية المختص بها، والتدخل لدى الجهات المركزية لتوفير الامكانيات المادية والبشرية للمسح.

### المطلب الثالث: علاقة الاعمال المهنية الحرة بأشغال مسح الاراضي

المقصود بالاعمال المهنية الحرة، تلك النشاطات المقننة ذات الطابع الخاص يسيرها مهنيين خواص، قد تكون لهم علاقة بالملكية العقارية او بمسح الاراضي في جانب من الجوانب التقنية كالخبير المهندس العقاري او القانونية كالموثق محرر العقود، وذلك في اطار الاختصاص المخول لهم قانونا. ومن المهن القريبة من هذه الرؤية، نجد مهنة المهندس الخبير المهندس التي نوضحها في (الفرع الاول)، ومهنة التوثيق التي نشير اليها في (الفرع الثاني)، ومهنة المرقعي العقاري التي نتناولها في (الفرع الثالث).

### الفرع الاول: ارتباط المهندس الخبير العقاري بمسح الاراضي

عرف الامر المتعلق مهنة المهندس الخبير العقاري<sup>1</sup>، بأنه " كل شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية، باسمه الشخصي وتحت مسؤوليته بوضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية" وعليه فان للخبير العقاري مهمة واختصاص تقني، محدد بشكل رسمي عند نقل الملكية العقارية بصفة منفردة، فهو يؤدي مهمته لحسابه الخاص.

<sup>1</sup> المادة الثانية من الامر 08/95، المؤرخ في: 1995/2/1، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، ج.ر. عدد: 1995/20.

اما ارتباط المهندس الخبير العقاري بمسح الاراضي، فهو في الجانب المتعلق باختصاصه في اعمال الطبوغرافيا واعداد المخططات في غالبيتها فردية وذات قياس صغير وبامكانيات محدودة، ما يجعله اكثر قربا من مسح الاراضي ويمكنه تقديم المساعدة التقنية اثناء عمليات مسح الاراضي او بعدها.

ولكي تكون المساعدة التقنية للخبير مقبولة، يجب ان يعتمد بصفة رسمية في قائمة الخبراء المعتمدين لدى مصالح مسح الاراضي.

وقد اكد القانون<sup>1</sup> على ان وثائق القياس المتعلقة بتغيير الحدود في المناطق الممسوحة لا يمكن اعدادها الا من طرف ادارة مسح الاراضي او من قبل الاشخاص المعتمدين بموجب قرار وزاري صادر عن وزير المالية، بعد اخذ رأي الوكالة الوطنية لمسح الاراضي، التي من مهامها دراسة طلبات اعتماد يقدمها خبراء مهندسون من الخواص لتمكينهم من اعداد وثائق المسح الضرورية من اجل المحافظة على نظام مسح الاراضي كما ان وكالة المسح تراقب الاشغال المنجزة من طرف المساحين ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص عندما تكون الاعمال التقنية التي يؤديها لحساب الادارات العمومية.

في هذا اطار، فان اللجنة المشكلة بمناسبة انطلاق اشغال مسح الاراضي، تضم في عضويتها مهندس خبير عقاري، الذي يتم تعيينه من طرف نقابة المهندسين الخبراء العقاريين المعتمدين قانونا<sup>2</sup>. وتأتي عضوية خبير في لجنة المسح لأهمية المهنة والخبرة العقارية التي يختص بها الخبير، والتي يمكن ان يفيد بها فرقة مسح الاراضي، من خلال قيامه بانجاز مخططات فردية للوحدات العقارية ومساعدة اللجنة في ابداء الرأي والاستعانة بالارشيف العقاري الذي بحوزته. وايضا لقربه وارتباطه بمختلف المتعاملين والجمهور.

### الفرع الثاني: علاقة مكاتب التوثيق بسجل مسح الاراضي

من نتائج الانفتاح الاقتصادي، الذي تكرر بموجب دستور 1989م، اعادة الاعتبار للملكية الخاصة، وتشجيع المعاملات العقارية، وادماج القطاع الخاص، للعب دور اساسي في السياسة العقارية، بواسطة فتح المجال للمهنة الحرة لكي تساهم في ضبط الملكية العقارية والعمل على اثباتها بالطرق القانونية. لهذا تقرر تحويل مكاتب التوثيق التي كانت من اختصاص المحاكم، الى مهنة حرة يتولى القيام بها اشخاص لهم الاستقلالية، يمنحهم

<sup>1</sup> المادة 20 من المرسوم 62/76

<sup>2</sup> المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي 234/89، المؤرخ في 19/12/1989، المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الاراضي

القانون الحق في فتح مكاتب توثيق وفق شروط محددة تتمثل في اجراء مسابقة وطنية ولهم شهادة الليسانس في مجال القانون ويخضعون للقانون الخاص.

فأصبحت مهنة التوثيق مستقلة، تقدم خدمة عمومية، مختصة بتوثيق مختلف المعاملات المالية والتصرفات العقارية وتحرير العقود بشأنها. بعد ان كانت تابعة للوظيفة القضائية ومكتب بالمحكمة<sup>1</sup>.

ويعتبر الموثق وسيط بين المتعاملين ويتحمل كل المسؤولية عن تحرير العقود والقيام باجراءات التسجيل والاشهار العقاري. وعليه فان اختصاص الموثق ينصب حول الملكية العقارية الى جانب اختصاصات اخرى وضحاها قانون التوثيق<sup>2</sup>.

ونظرا للاهمية البالغة لمهنة الموثق، فان اطارها القانوني عرف عدة تغييرات، ففي سنة 2006م، صدر قانون يوسع مهام الموثق والزامه بالسعي لاشهار العقود واعتبرته من واجبات المهنة<sup>3</sup>.

وبما أن الملكية العقارية تخضع لاجراءات مسح الاراضي، فعلى مكاتب التوثيق باعتبارها مختصة في مجال التصرفات العقارية ونقل الملكية والالتزام بافراغ ارادة اصحابها في شكل رسمي والقيام بتسجيلها واشهارها. واثناء تحريرهم للعقود الناقلة للملكية والحقوق العينة الاخرى، عليهم اخذ عمليات مسح الاراضي في الاعتبار، واتخاذ كافة الاحتياطات حولها، خاصة عند قيامهم بتحرير العقود المثبتة او الناقلة للملكية العقارية، فيجب عليهم ان تكون لديهم كل المعلومات حول مجريات عمليات المسح ومناطقها واقسامها والبلديات التي خضعت للمسح، وانطلقت فيها الاعمال، وعليهم طلب النسخة الاصلية من الدفتر العقاري كلما تعلق التصرفات بالمناطق الممسوحة.

لان مهمته مرتبطة اساسا بالشهر العقاري، الذي يخضع الى نوعين من الشهر، ففي الحالات العادية يكون الشهر الشخصي هو المطبق، اما اذا خضعت الملكية لمسح الاراضي فان النظام العقاري المطبق عليها يتحول الى السجل العقاري الذي يتميز بوجود الدفتر العقاري، فتتغير اجراءات التوثيق عند التصرفات الناقلة للملكية، ويصبح الموثق امام تطبيق نظام عقاري اخر وعليه ان يطلب الدفتر العقاري الاصيلي الذي يكون في حوزة البائع او الوكيل عن الورثة حتى يتمكن من تحرير العقد.

وعليه، فان علم الموثق بالمناطق الممسوحة ضمن البلديات امر ضروري له، لان اي خطأ يقع منه في هذا الاجراء يحمله المسؤولية عن اعماله، وبالتالي يجب عليه ان ينسق مع مصالح مسح الاراضي ويتبادل معهم المعلومات العقارية خاصة الوثائق

<sup>1</sup> الامر رقم: 91/70، مؤرخ في: 15/12/1970، المتضمن تنظيم التوثيق، ج. ر. عدد: 10/1970.

<sup>2</sup> القانون رقم 27/88. المؤرخ في: 12/7/1988، المتضمن مهنة التوثيق، ج. ر. عدد: 28/1988.

<sup>3</sup> القانون رقم: 02/06، المؤرخ في: 20/7/2006م، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج. ر. عدد: 14/2006.

الرسمية المحددة قانونا ولها رموز خاصة<sup>1</sup>، كالوثيقة التي تحمل رمز (PR2) و (PR4) وهي تتعلق بالاشهار العيني، حتى يتمكن من تأدية التزاماته وتحمل مسؤولياته نحو القانون والمتعاملين بشكل صحيح.

### الفرع الثالث: دور مهنة المرقي العقاري بمسح الاراضي

ان نشاط الترقية العقارية في الوقت الراهن اصبح من الاهتمامات الكبرى للدول وذلك لارتباطه بمختلف مجالات الحياة، وتشير الدراسات الى ان ملامحها الأولى ظهرت في فرنسا مع بداية الحرب العالمية الأولى خلال السنوات 1914م/1918م، عن طريق وسطاء البيع، بعد فشل فكرة السكنات المؤجرة.

وقد تبلورت الفكرة أكثر وازدادت اتساعا بعد قيام الحرب العالمية الثانية في شكل شركات للبناء « les sociétés de construction »، المنظمة بالقانون المؤرخ في سنة 1938م، وأصبحت عملية البيع ملازمة لها<sup>2</sup>.

أما الترقية العقارية في الجزائر، فتعتبر حديثة النشأة، وأن الدولة أخذت على عاتقها بهذه الاهتمامات للنهوض بها والتفكير فيها بجدية، وهذا لأهميتها البالغة في دفع عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية وقد تزامن ظهورها بحكم التغييرات الكبيرة في النمو السكاني وقد عملت السلطات العمومية جاهدة في محاولة إعادة توزيع السكان عن طريق توفير شروط تنمية شاملة ومتوازنة، تقوم على تسخير الدولة للوسائل والموارد الاستراتيجية من خلال وضع المخططات الوطنية للتنمية وعلى رأسها إنجاز السكنات<sup>3</sup>، غير أن الأزمة الاقتصادية التي عاشتها البلاد خلال فترة أواخر الثمانينات ساهمت في تراجع الدولة وأصبح عليها من المستحيل أن تقوم وحدها بالجهود المطلوبة في ميدان الترقية العقارية، مما أدى إلى ضرورة التكامل بين القطاع العام والخواص لتنظيم الجهود المشتركة ضمن إطار عقلائي وفعال للوصول إلى منافسة حرة.

لقد جاءت هذه التحولات بمرحلة جديدة تقوم على اساس عملية البناء الوطني وتدعيما لأسس الاستقلال السياسي وتوسيعا لقواعد الحرية الاقتصادية، فاتحة المجال أمام تعبئة كل القدرات للبرهنة على روح المبادرة ضمن أشكال جديدة، مهدت إلى ظهور الترقية العقارية الخاصة وعمليات البيع المرتبطة بها التي أدت إلى تحرير مبادرة المتعامل العقاري بإلغاء نظام دفتر الشروط الذي كان معمولا به والذي يعتبر قيد لصالح القطاع

<sup>1</sup> الملحق رقم واحد الذي يتضمن قائمة رموز مسح الاراضي والسجل العقاري

<sup>2</sup> - مداخلات الملتقى الوطني - المجال والسكان - المنعقد يومي 14 و 15 أفريل 2002 في جامعة وهران السانية، دار الغرب للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص: 291.

<sup>3</sup> منها قرار إنجاز 700 ألف مسكن خلال المخطط الخماسي الأول 1980-1984. كذلك إنجاز 542 ألف مسكن خلال فترة المخطط الخماسي الثاني 1985-1989 - نفس المرجع السابق، ص: 292.

العام. فأصبحت الترقية جزء هاماً من السياسة الجديدة للتنمية العقارية والعمرانية. وفي نفس الوقت أداة من أدوات التحكم في توسيع العمران والمدن، خاصة باتجاه الضواحي بهدف الوصول إلى التناسق والانسجام في استغلال المجال بجميع مكوناته من أجل خدمة وتوفير الطمأنينة للسكان وبالتالي تنظيم المدن عن طريق دراسات تسمح بتكييف مساكن جديدة للمدينة وذلك بتوفير عناصر أساسية أهمها الترقية العقارية، العمل، الراحة والتنقل، وفق الاحتياجات الاجتماعية، بالاعتماد على مجموعة من التدابير التقنية، الاقتصادية الاجتماعية والإدارية<sup>1</sup>.

من هذه المنطلقات، ظهرت تشريعات خاصة بعملية الترقية العقارية. فبعد أن كانت مطبقة في إطار قانون تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات في سنة 1974 كإطار وحيد في هذا المجال لتلك الفترة<sup>2</sup>، جاء القانون الخاص بالترقية العقارية لسنة 1986م<sup>3</sup> كنقطة تحول جديدة وقفزة نوعية للانفتاح على القطاع الخاص وتوجيهه للاستثمار، وذلك تماشياً مع الإصلاحات الاقتصادية التي نادى بها الدولة في تلك المرحلة. وقد أكد هذا القانون، على ضرورة تحقيق الأهداف التالية:

- استغلال التوفير المالي للأسماط الوطني لتمويل برامج السكن
- ضمان المنفعة الاجتماعية والاقتصادية الحقيقية
- رفع إجراءات منع الجمع بين الأنشطة العقارية<sup>4</sup>.

فلاحظ أن تحقيق هذه الأهداف لها ارتباط وثيق بمدى تقدم عمليات مسح الأراضي ميدانياً، لأن المتعاملين في الترقية العقارية في حاجة إلى وعاء عقاري أو تجزئة عقارية تمتلكها الدولة وتوجهها لتحقيق مشروعات الاستثمار في مجال البناء والسكن وبالتالي يجب أن تكون هذه الأراضي ممسوحة ومطهرة بواسطة مسح الأراضي باسم الدولة.

غير أن واقع الحال أثبت أن غالبية المساحات المخصصة للترقية العقارية وبرامج البناء والسكن، لم يصلها مسح الأراضي وطبيعتها القانونية ظلت غامضة أحياناً. بالإضافة أيضاً إلى أن الانفتاح على القطاع الخاص، ظل مستنداً إلى إجراءات إدارية معقدة وبيروقراطية مرهقة للمتعاملين، شكلت عقبة في وجه التطور السريع للترقية العقارية الخاصة.

وبعد ظهور دستور 1989، تكرر معه مبدأ احترام الملكية الخاصة وفتح المجال نحو حرية المعاملات العقارية والاستثمارات الوطنية والاجنبية، التي أكدت عليها النصوص

<sup>1</sup> نفس المرجع السابق، ص 291.

<sup>2</sup> الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات

<sup>3</sup> القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04، الخاص بالترقية العقارية

<sup>4</sup> المادة الثانية من نفس القانون اعلاه

الخاصة منها قانون التوجيه العقاري، حيث نصت المادة 74 منه على أنه " لا تخضع المعاملات العقارية في مجال الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير لأي شرط آخر، غير الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف وأرادتهم وتعيين موضوع الاتفاقية المحررة في شكل عقد رسمي طبقاً للتشريع المعمول به، باستثناء المادة 71، أعلاه"<sup>1</sup>.

ثم صدر القانون رقم:10/90، المتعلق بالنقد والقرض، الذي تضمن في أحكامه، حرية واستقلالية البنوك في التعامل واختيار مجالات تمويل النشاطات العقارية.

وبالرغم من إصدار هذه التشريعات، إلا أنها كانت قاصرة وغير مشجعة في مجال الترقية العقارية الخاصة، مما أدى إلى ضرورة إيجاد إطار قانوني أكثر ملائمة، فكان قانون النشاط العقاري<sup>2</sup>، الذي أصبحت فيه الترقية العقارية الخاصة عملاً تجارياً حراً، وتدعم دور المرقي العقاري.

إلا أن أبسط ما يمكن قوله، أن قانون النشاط العقاري السابق فقد الرؤية الصائبة في مجال الترقية العقارية منذ الوهلة الأولى، وذلك عندما اعتبرها نشاطاً ذو طابع تجاري محض، ووجد صعوبات ميدانية لغياب الآلية المالية للضمان العقاري، حيث أدت إلى تأخر مستحقات المتعاملين في الترقية العقارية. فتم توضيح الرؤية بعد سبع سنوات من صدور القانون، باستحداث صندوق التعاون العقاري في سنة 2000م، يعمل على تقديم الضمانات المالية للمرقي العقاري. ولكن رغم ذلك، كان القانون قاصراً أمام التحديات التي فرضت في مجال الترقية العقارية.

إمام هذه الصعوبات التي خلفها قانون النشاط العقاري لسنة 1993، والتي استوعبتها الإرادة التشريعية، بادرت هذه الأخيرة إلى إصدار قانون أكثر وضوحاً في مجال الترقية العقارية الذي ظهر في سنة 2011م، وجاء ليؤكد على أن الترقية العقارية هي "مجموعة عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وإدارة المشاريع العقارية"<sup>3</sup>.

كما عرفت المرقي العقاري بأنه "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات"<sup>4</sup>. فاعتبر هذا القانون لأول مرة مستوعباً لمختلف الجوانب التي تثيرها الترقية العقارية.

وعليه فإن إبراز الدور الهام لمسح الأراضي بالنسبة للترقية العقارية، يكمن في التعامل مع المرقي العقاري الذي يعتبر مستثمر عقاري، يكون في حاجة دائمة إلى ضمان الحصول على الأرضية المناسبة والتي تكون مطهرة بتقنيات مسح الأراضي، حتى يكون مطمئناً لتركيز استثماراته العقارية في جو هادئ ومستقر. وبالتالي فإن الأرضية الموجهة

<sup>1</sup> قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990،

<sup>2</sup> قانون النشاط العقاري رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993

<sup>3</sup> المادة الثالثة من القانون رقم 04/11، المؤرخ في: 17/2/2011، المتعلق بالترقية العقارية

<sup>4</sup> الفقرة الثانية من المادة الثالثة من قانون الترقية العقارية رقم 04/11، المؤرخ في 17/2/2011/

للترقية العقارية يجب ان تكون محددة ومطهرة بوثائق مسح الاراضي، تضمن الائتمان العقاري والطمأنينة في نفوس المتعاملين العقاريين.

### المطلب الرابع: دور القضاء في حل نزاعات مسح الاراضي

ان القضاء بصفة عامة يعتبر الجهة الوحيدة لحل النزاعات العقارية بمختلف انواعها ومسألة الاختصاص تعود الى احكام قانون الاجراءات المدنية والادارية<sup>1</sup>. الذي نلاحظ انه تناول المادة العقارية في الاجراءات الخاصة بالمحكمة وحدد صلاحيات القسم العقاري، اما القضاء الاداري فله اختصاص نوعي في كل القضايا التي تكون الدولة او الجماعات الاقليمية او المؤسسات العمومية الادارية طرفا فيها. ولتوضيح علاقة مسح الاراضي بالقضاء، نتطرق الى سلطة قاضي لجنة مسح الاراضي من خلال (الفرع الاول)، ثم الى النزاعات التي تثيرها وثائق المسح امام القضاء، في (الفرع الثاني)، ثم نعرض الى اختصاص القضاء في نزاعات الدفتر العقاري وذلك في (الفرع الثالث).

### الفرع الاول: سلطة قاضي لجنة مسح الاراضي

بالرغم من التبني الصريح لنظام السجل العقاري، بموجب الامر 74/75، الا ان مسألة الاشراف عليه وتسييره، ظلت خاضعة للسلطة الادارية المتمثلة في وظيفة المحافظ العقاري تحت وصاية وزارة المالية. ومع ذلك فان قانون اعداد مسح الاراضي وانشاء السجل العقاري لم يستبعد دور القضاء في اشغال مسح الاراضي، حيث نجد انه منح له دور اساسي في لجنة مسح الاراضي على المستوى المحلي والتي يرأسها قاضي ولها صلاحيات تحديد الحدود ودراسة الطعون.

غير ان هذا الدور يغلب عليه الطابع الاداري وليس القضائي وان القرارات التي تصدرها لجنة مسح الاراضي يصادق عليها الوالي وهذا يعني ان القاضي بصفته رئيس اللجنة يصدر قرارات ادارية وليس لها الصفة القضائية وبالتالي فهو يتصرف كاداري. وهذا يعود الى الصلاحيات القانونية المحددة للجنة المسح.

ومع ذلك يبقى للقاضي دور مهم في تسيير اعمال اللجنة والبت في النزاعات التي قد تثور اثناء عمليات المسح بحكم خبرته في القضاء، فهو من الممكن ان يسهل حل بعض المشاكل والصعوبات، لكن في الواقع نجد ان دور القاضي ليس قضائيا وانما دوره اداري بحكم ان اللجنة التي يرأسها ذات طابع اداري، كما ان الصلح الذي يقوم به امام الاطراف يعتبر صلح اداري، الذي هو ايضا من صلاحيات المحافظ العقاري، فاذا لم يتوصل الى

<sup>1</sup> القانون رقم 09/08، المؤرخ في 2008/2/25، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية



صلح يحيل الاطراف الى القضاء المختص. نلاحظ هنا ان قاضي لجنة المسح لو كان له اختصاص قضائي لاستعان بالمادة الرابعة من قانون الاجراءات المدنية والادارية التي تؤكد على الصلح بين الاطراف اثناء سير الخصومة في اية مادة كانت<sup>1</sup>. وتكون للصلح دور اكثر وقوة الزامية.

وعليه فان دور القاضي كرئيس لجنة مسح الاراضي، يبقى محدود وشكلي احيانا ولا يخفف على القضاء عبء القضايا العقارية المطروحة. لذا فان اطراف النزاع يعتمدون على المحكمة في حل نزاعاتهم.

### الفرع الثاني: نزاعات وثائق المسح امام القضاء

تنشأ النزاعات اثناء مسح الاراضي وبعد الترقيم العقاري وذلك بسبب طبيعة الملكية العقارية التي لها ارتباط قوي بالافراد وتتميز بالقابلية للنقل والتداول. وقد اشار مرسوم مسح الاراضي الى الوثائق المساحية باعتبارها مطابقة للوضعية الحالية للملكيات ويعمل بها، باستثناء الاجزاء المتنازع عليها<sup>2</sup>. التي حدد للمالكين لها مهلة ثلاثة اشهر، من اجل الاتفاق على الحدود موضوع النزاع او اللجوء الى رفع دعوى امام الجهات القضائية المختصة اقليميا<sup>3</sup>.

وما نلاحظه في هذا السياق ان الاختصاص الاقليمي ورد في النص القانوني باللغة العربية، اما النص باللغة الفرنسية فانه لم يشر الى هذا الاختصاص.

وفي حالة انقضاء المهلة فان الحدود المسووحة بصفة مؤقتة، تصبح نهائية، باستثناء الغلط المادي المعترف به او حقوق المالك الحقيقي الذي يظهر<sup>4</sup>.

والجدير بالذكر هنا ان عملية مسح الاراضي والنتائج المترتبة عليها معرضة للاخطاء المادية، نظرا لصعوبتها الميدانية وتعقيداتها التقنية، لذلك استثنى القانون حالات الغلط المادي وحقوق المالك الحقيقي الغائب من الترقيم العقاري النهائي.

وعليه يفهم من ذلك ان تصحيح الغلط المادي يعتبر من مهام المحافظ العقاري، لانه يتعلق بالترقيم العقاري، متى تم اكتشافه تلقائيا او بطلب من احد الاطراف.

اما في الاجتهاد القضائي، فقد ذهب قضاة مجلس الدولة في القرار رقم:301، مؤرخ في: 2012/3/29م، في موضوع نزاع يرمي الى ابطال ترقيم نهائي بعد مسح الاراضي

<sup>1</sup> المادة الرابعة من القانون رقم:09/08، المؤرخ في: 2008/2/25م، يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، ج. ر. عدد:2008/21.

<sup>2</sup> المادة: 13، من المرسوم رقم:62/76، المؤرخ في:1976/3/25، المتعلق باعداد مسح الاراضي

<sup>3</sup> المادة: 14، الفقرة الاولى من نفس المرسوم اعلاه

<sup>4</sup> المادة: 14، الفقرة الثانية من نفس المرسوم اعلاه

بحجة الحيازة، الى القضاء بانه ليس من صلاحيات القاضي الاداري البث في قواعد الحيازة<sup>1</sup>.

وهذا يعني ان الادعاء بالحيازة وان تعلق بترقيم نهائي واصدار الدفتر العقاري، فهو من اختصاص القسم العقاري بالمحكمة. وبالرجوع الى اختصاصات هذا الاخير نجد ان قانون الاجراءات المدنية والادارية قد حدد صلاحياته في المنازعات المتعلقة بالاملاك العقارية بصفة عامة، ما يفهم منه جميع اصناف الملكية العقارية. بالاضافة الى عدة حالات اخرى حددها القانون، منها:

- حق الملكية والحقوق العينية الاخرى والتأمينات العينية
- اثبات الملكية العقارية والملكية المشتركة وعلى الشيوخ
- في الحيازة والتقدم وحق الانتفاع وحق الاستعمال والاستغلال وحق السكن
- الدعاوى الرامية الى ابطال او فسخ او تعديل او نقض حقوق مترتبة على عقود تم اشهارها.
- القسمة وتحديد المعالم
- المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت في السجل العقاري والقائمة بين الاشخاص الخاضعين للقانون الخاص
- مقايضة عقارات تابعة للاملاك الخاصة للدولة مع عقارات تابعة لملكية الخواص<sup>2</sup>.

وهي حالات وردت في قانون الاجراءات على سبيل التحديد وليس الحصر بمعنى ان كل نزاع يدخل ضمن هذه الحالات. فلو اخذنا مثالا عن نزاع يندرج ضمن حالة اثبات الملكية العقارية، فان وسائل الاثبات متعددة، وواضحة في حالة الملكية، لان صاحب الحق سواء كان مدعي او مدعى عليه، لابد ان تكون في حوزته وثيقة تثبت ملكيته للعقار المتنازع عليه، فيقدمه ويحتج به امام العدالة، لان القانون يؤكد على الشكلية كركن اساسي في العقود المتعلقة بحق الملكية ولا تتم هذه الشكلية الا بواسطة موظف عمومي مختص يقوم بافراغ ارادة اطراف العقد في شكل رسمي. وفي هذه الحالة نكون امام عقد توثيقي يخضع لاجراءات التسجيل والاشهار لدى المحافظة العقارية.

وفي حالات اخرى، قد تكون وسيلة الاثبات دفتر عقاري الناتج عن عملية ترقيم نهائي، والذي تم في اطار عملية تطهير شاملة بواسطة مسح الاراضي. وهنا يثور الخلاف والتساؤل حول طبيعة الدفتر العقاري في كونه ذو طبيعة مدنية ام ادارية؟ لانه

<sup>1</sup> لحسن بن شيخ آث ملويا : المنتقى في قضاء محكمة التنازع و مجلس الدولة، دار هومة، 2014، ص:241.  
<sup>2</sup> المواد من 511 الى 517، من قانون الاجراءات المدنية والادارية

من جهة يحرره موظف اداري ومن جهة اخرى يتعلق بحقوق مدنية. ولتقديم الاجابة والوقوف على تحديد الجهة القضائية المختصة، نتطرق الى الفرع الموالي:

### الفرع الثالث: اختصاص القضاء في نزاعات الدفتر العقاري

نظرا للطبيعة الادارية للدفتر العقاري، باعتبار انه من الناحية الشكلية يقوم باعداده وتحريره المحافظ العقاري، فيكون صادر عن جهة لها طابع اداري وهي مصالح الحفظ العقاري التابعة لوزارة المالية. وفي نفس الوقت يشكل ورقة رسمية<sup>1</sup>. ومن جانب الموضوع، فهو يتعلق باثبات حقوق عقارية عينية. فان هذه الثنائية تطرح التساؤل حول الجهة القضائية المختصة في نزاعات الدفتر العقاري. وللتوضيح اكثر، نتطرق الى العناصر التالية:

#### أ: الجهات القضائية المختصة

ثار الخلاف حول مسألة الاختصاص في نزاعات الدفتر العقاري نظرا لطبيعته الثنائية التي تجمع بين الحقوق المدنية والجوانب الادارية الشكلية، لذا يرى البعض ان القاضي العقاري، هو المختص لان الطعن ينصب على حقوق عقارية ثابتة في الدفتر العقاري<sup>2</sup>. وموضوع الحق يتعلق بحقوق عقارية ويسلم على اساس انه وثيقة رسمية لاثبات هذه الحقوق، فيغلب عليه الجانب المدني وبالتالي يكون القضاء العادي او العقاري هو المختص في النزاعات التي تمس موضوع الدفتر العقاري.

وفي الحقيقة يبقى الاشكال قائما، لانه اذا نظرنا له من الناحية الادارية نجد انه قرار او وثيقة ادارية صادر عن جهة ذات طابع اداري عمومي، وبالتالي فان القضاء الاداري يصبح هو المختص، وهو ما ذهب اليه مجلس الدولة في اجتهاده حول الاختصاص في الغاء الدفتر العقاري واكد عليه<sup>3</sup>.

وعليه نجد ان مجلس الدولة قبل صدور قانون الاجراءات المدنية والادارية، قد فصل في الاشكال مؤكدا على ان الطعن في قرارات مديرية الحفظ العقاري يكون من اختصاص الغرفة الادارية الجهوية، تطبيقا للفقرة الاولى من المادة السابعة من قانون الاجراءات المدنية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> فيلالي، علي، الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، الجزء 40، العدد: 2، السنة 2002، ص: 132.

<sup>2</sup> حمدي، باشا، عمر، القضاء العقاري في ضوء احداث القرارات الصادرة من مجلس الدولة و المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، طبعة 2008، ص: 46.

<sup>3</sup> حمدي، باشا، عمر: نفس المرجع، ص: 46.

<sup>4</sup> قرار مجلس الدولة - الغرفة الرابعة- تحت رقم: 37356، فهرس، 1236، المؤرخ في 2007/10/24.

غير انه بعد صدور قانون الاجراءات الجديد فان الوضع قد تغير، واصبحت مسألة الاختصاص الاقليمي والنوعي واضحة في كل المواد. خاصة المادة العقارية التي اسندت الى القسم العقاري لدى المحكمة، وحددت صلاحياتها والنزاعات المتعلقة بها<sup>1</sup>. وفي حالة نزاعات الدفتر العقاري نميز بين صورتين: الاولى تتعلق بنزاع امام القضاء العادي، ففي هذه الحالة ينظر القاضي في موضوع الدعوى فيما اذا كان يتعلق بابطال او فسخ او تعديل حقوق. اما الصورة الثانية تتعلق بنزاع يعرض امام القاضي الاداري الذي ينظر الى طلبات الدعوى من ناحيتين، الاولى تتعلق بالدفتر العقاري باعتباره قرار او وثيقة ادارية صادرة عن المحافظ العقاري فيكون القضاء الاداري مختصا بالفصل في دعوى الالغاء. اما الجانب الاخر، فانه يتعلق بالترقيم العقاري النهائي المرتبط بالدفتر العقاري، فيكون القاضي الاداري مختصا.

### ب: الاجتهادات القضائية في المادة العقارية ومسح الاراضي

من الاجتهادات القضائية المدنية المتعلقة بالدفتر العقاري ومدى حجيته وقوته في الاثبات، نجد تأكيد المحكمة العليا على القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري، بالرغم من ان القانون يأخذ بالطعن في الدفتر العقاري، وذلك في قرارها المؤرخ في 16/3/1984 رقم 108200، اذ يرى القضاة انه بالحصول على الدفتر العقاري يصبح التصرف القانوني مطهرا من كل العيوب ولا يمكن الطعن في صحته، فله قوة ثبوتية مطلقة<sup>2</sup>. كما ان القضاء المدني، اعتبر الدفتر العقاري الموضوع على اساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الاراضي المحدث بها، المنطلق الوحيد لاقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية ومن ثم فان القضاة لما توصلوا الى التصريح بعدم وجود دليل على اثبات الملكية العقارية رغم الاستدلال بالدفتر العقاري، يكونون قد اخطئوا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم الاساس القانوني السليم، مما يعرضه للنقض والابطال. وذلك وفقا لقرار رقم: 197920 المؤرخ في: 28/6/2000، الصادر عن المحكمة العليا<sup>3</sup>. هذا الاتجاه يؤكد ان القضاء المدني يأخذ بالقوة الثبوتية للدفتر العقاري، فهو في نظره يشكل دليل قاطع في الاثبات.

وجاء في اجتهاد اخر للمحكمة العليا<sup>4</sup>، ان الدفتر العقاري يؤسس على اساس سند الملكية بعد استكمال كل الاجراءات والشكليات والآجال المتعلقة بمسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري، مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية، فالنعي باعتماد القضاة على التصريحات دون عقد الملكية يكون دون جدوى.

<sup>1</sup> المادة 511 الى 517 من قانون الاجراءات المدنية والادارية

<sup>2</sup> قرار المحكمة العليا اشار اليه الاستاذ علي، فيلالي، في كتابه المذكور في مرجع سابق، ص: 128.

<sup>3</sup> المجلة القضائية، العدد الاول، 2001، ص: 249، ايضا حمدي، باشا، عمر، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص: 45.

<sup>4</sup> قرار المحكمة العليا رقم 259635 المؤرخ في 2004/4/21

وفيما يتعلق بالترقيم النهائي فقد اكدت المحكمة العليا في القرار رقم: 282811 المؤرخ في 2005/2/23، على انه لا يجوز اعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المجسد في الدفتر العقاري الا قضائيا<sup>1</sup>.

وفيما يخص القوة الثبوتية للدفتر العقاري مرة اخرى، جاء في قرار المحكمة العليا، رقم 367715 المؤرخ في 2006/11/15، ان شهادة الترقيم المؤقت تمنح لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي وتؤدي الى حصوله على الدفتر ذي القوة الاثباتية طالما لم يطعن فيه قضائيا<sup>2</sup>.

وعليه نلاحظ أن القضاء قد تراجع عن القوة الثبوتية المطلقة وسائر القانون في ذلك. نستخلص مما سبق ان اجتهاد القضاء المدني، أكد على اكتساب الدفتر العقاري للقوة الثبوتية، لكن يبقى السؤال هل هي قوة ثبوتية مطلقة ام نسبية؟. فنلاحظ انه بعد ان قضت بانه بعد الحصول على الدفتر العقاري يصبح التصرف القانوني مطهرا من كل العيوب ولا يمكن الطعن في صحته، فله قوة ثبوتية مطلقة. تم التراجع بعد ذلك الى الاخذ بالقوة النسبية، واجازت الطعن في الدفتر العقاري. وقضت بان شهادة الترقيم المؤقت تمنح لصاحبها صفة المالك الظاهر وله صفة التقاضي التي تؤدي الى الحصول على الدفتر ذي القوة الاثباتية طالما لم يطعن فيه قضائيا.

لكن الواضح ان مسألة القوة الثبوتية تبقى نسبية قانونا وقضاء ما دامت قابلة للطعن قضائيا. وبالتالي لا يكون للدفتر العقاري اثر تطهيري الا بقرار قضائي نهائي، فيصبح النزاع او القرار القضائي مطهرا للحقوق وليس الدفتر العقاري.

وعليه فان مبدأ القوة الثبوتية المطلقة، لا يأخذ بها لا القضاء ولا القانون الجزائري، وبالرغم من ذلك فان هذا المسعى لا يعني التقليل من اهمية السجل العقاري، لان الطعن في صحة الترقيم النهائي او في حجية الدفتر العقاري، قد تكون حالات نادرة وخاصة<sup>3</sup>.

بعد استعراضنا لمجمل الهيئات المرتبطة بمسح الاراضي سواء بصفة مباشرة او غير مباشرة، نجد ان مسح الاراضي يتداخل مع عدة هيئات ومؤسسات ذات طابع عمومي وهيئات او مهن لها طابع مهني خاص وحر، فكلها تستفيد من المعلومات العقارية التي يوفرها مسح الاراضي حين طلبها، او مرتبطة به بحكم الوظيفة كالموثقين، اوان بعض الهيئات تقدم خدماتها لمسح الاراضي بحكم تشابه الاختصاص وفي اطار تقديم المساعدة المرتبطة بالاملاك العقارية التي تحتاج الى ضبط المساحة والتحديد الحقيقي، كمكاتب

<sup>1</sup> حمدي، عمر، باشا: القضاء العقاري، مرجع سابق، ص: 46.

<sup>2</sup> مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، لسنة 2006، ص: 413.

<sup>3</sup> حمدي، فريدة: التقادم المكسب ونظام السجل العيني، ماي، 2003، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية بالمحكمة العليا، ج/1، منشورات المحكمة العليا، قسم الوثائق، 2004، ص: 124.

الدراسات الهندسية والمساحة والخبراء العقاريين المهندسين والوكالات العقارية الحضرية البلدية او بعض الدواوين والصناديق كالديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري والصندوق الوطني للسكن وغيرهم.

كما نستنتج ان الهيئات العمومية او الخاصة، المرتبطة بتنفيذ اشغال ونتائج مسح الاراضي بطريقة مباشرة او غير مباشرة، لا يكون لها ارتباط ولا يتحقق ذلك الا بوجود الاملاك العقارية الخاضعة لمسح الاراضي بجميع اصنافها.

وعليه فان دراستنا للموضوع تقتضي التطرق والتعريف بجميع الاملاك العقارية الخاضعة لنظام مسح اراضي، ومعرفة طبيعتها القانونية، وضبط علاقتها باجراء مسح الاراضي، وضرورة التمييز بين الملكية العامة التابعة للمجموعة الوطنية والملكية الخاصة بالافراد، وذلك في الفصل الثاني:

**الفصل الثاني: الاملاك العقارية الخاضعة لإجراء  
مسح الاراضي**

ان مسح الاراضي له ارتباط وثيق الصلة بالاملاك العقارية، لان الاعمال التقنية للمسح تنصب على العقارات مهما كانت تصنيفاتها لان هدف المسح الوصول الى تطهير حقيقي لمختلف العقارات والاملاك، وعليه نقسم الدراسة حول الاملاك العقارية الخاضعة للمسح الى مبحثين الاول نتناول فيه الاملاك العقارية التابعة للمجموعة الوطنية، اما المبحث الثاني فنخصه للاملاك العقارية التابعة للخواص.

### المبحث الاول: الاملاك العقارية التابعة للمجموعة الوطنية

ان هذا الصنف من الاملاك العقارية يستمد مبادئه من الدستور، الذي أكد على وجوب حماية الملكية العامة واحترامها وقد استعمل مصطلح الملكية العامة الى جانب مصطلح المجموعة الوطنية واعتبر الملكية العامة ملكا للمجموعة الوطنية وجزء منها<sup>1</sup>. كما اوجب على كل مواطن ان يحمي الملكية العامة ومصالح المجموعة الوطنية<sup>2</sup> التي تضم الاملاك الوطنية واملاك المؤسسات العمومية الاقتصادية والغابات الوطنية والممتلكات الثقافية العقارية. للتوضيح اكثر نتناول مختلف اصناف املاك المجموعة الوطنية وتحديد علاقتها بمسح الاراضي حسب العناصر التالية:

### المطلب الاول: مسح الاملاك العقارية التابعة للدولة

مرت الاملاك الوطنية التابعة للدولة بعدة مراحل متباينة لم تعرف خلالها الاستقرار بحكم تنوع النظام السياسي وانتقاله من نظام اشتراكي الى مرحلة تحول سياسي واقتصادي املته ظروف دولية واوضاع داخلية ادت الى تطبيق شروط واملاءات مؤسسات مالية دولية فرضت عليها حل مؤسسات اقتصادية عمومية وطرد عمالها واعادة هيكلة بعضها وتشجيع الاستثمارات والصادرات خارج اطار المحروقات<sup>3</sup>.

ففي مرحلة السنوات الاولى لما بعد استرجاع السيادة الوطنية، ظهرت خلالها املاك ذات طابع خاص مثل، الاملاك الشاغرة التي تركها المستوطنون بمحض ارادتهم، والاملاك التي وضعت تحت حراسة الدولة وكانت ملكا للجزائريين الذين ثبتت لهم مواقف مضادة للثورة التحريرية واملاك الاوقاف العامة التابعة للمساجد والجمعيات الخيرية والزوايا، بالاضافة الى املاك الدولة التي تم تقيدها في السجلات العامة، التي كان معمولاً بها اثناء فترة الاحتلال الفرنسي وبقيت غير محولة.

<sup>1</sup> المادة 17 من الدستور المؤرخ في 1996/11/28

<sup>2</sup> المادة: 66 من الدستور

<sup>3</sup> بوغزلة محمد ناصر: الملكية العمومية في ظل تحولات الجزائر الاقتصادية والسياسية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، عدد خاص، تحت عنوان: الملكية والقانون، جامعة الجزائر كلية الحقوق، 2013، ص: 49.



فبالنسبة للاملاك الشاغرة، اتخذت السلطات في تلك الفترة بشأنها اجراءات قانونية لحمايتها من الاعتداء، ثم ادمجت ضمن املاك الدولة بعد ان مرت عليها ثلاث سنوات دون ظهور اصحابها او مطالبتهم لها. ثم جاءت مرحلة الثورة الزراعية التي ظهرت معها املاك عامة انشأ لها صندوق خاص باسم الصندوق الوطني للثورة الزراعي، الذي ضم املاك المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية والمزارع النموذجية.

أمام هذا التنوع والانتساع للاملاك التابعة للدولة كان على مصالح مسح الاراضي ان تبذل كل الجهد لمسحها وتطهيرها، وهذا ما تم في بداية انطلاق عمليات المسح، حيث كان التركيز على المسح الريفي على حساب المسح الحضري.

للتطرق لهذه الانواع التي تدخل ضمن دائرة الاملاك التابعة للدولة، نتناول اجراءات مسح الاملاك الوطنية في (الفرع الاول)، ثم عملية المسح الخاص بالغابات الوطنية في (الفرع الثاني)، اما (الفرع الثالث) فنخصه لمسح الاراضي الصحراوية باعتبارها جزء من الاملاك الوطنية الخاصة بالدولة وفي (الفرع الرابع) نتطرق الى الاملاك الوطنية المخصصة للدفاع الوطني باعتبارها من الاملاك الوطنية.

### الفرع الاول: مسح الاملاك الوطنية العقارية

تشكل الاملاك الوطنية العقارية جزء هاماً من الممتلكات التابعة للدولة او الاموال العامة، فهي توفر لها امكانيات هائلة تستطيع من خلالها رسم سياسات اقتصادية واجتماعية هادفة. ولضمان السير الحسن والفعال لهذه الثروة العقارية الهامة فان الدولة اتخذت عدة تدابير من اجل ضمان سيرها وحمايتها.

وقد جاء في احكام القانون المدني<sup>1</sup>، انه تعتبر اموالاً للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل او بمقتضى نص قانون لمصلحة عامة، او لادارة، او لمؤسسة عمومية او لهيئة لها طابع اداري...

فالقانون المدني حدد الاموال التابعة للدولة وفق معيار التخصيص، ما يعني انه ضيق من مفهومها. كما نلاحظ على النص انه لم يعد يساير التطور الواقع في الاملاك الوطنية وذكر املاك لم تعد موجودة نتيجة التحولات السياسية والاقتصادية، مما يستوجب تعديل المادة وفق التوجهات السارية.

وفي جانب اخر ركز القانون المدني ايضا على خصائص الملك العام واعتبره غير قابل للتصرف، الحجز او التملك بالتقادم<sup>2</sup>. وهي نفس الخصائص التي اكد عليها قانون

<sup>1</sup> المادة: 688، من القانون المدني  
<sup>2</sup> المادة: 689 من القانون المدني

الاملاك الوطنية<sup>1</sup> قبل تعديله لكن بعد التعديل في سنة 2008م<sup>2</sup>، اضاف خصائص الاملاك الخاصة التابعة للدولة التي تعتبر قابلة للتصرف وغير قابلة للحجر والتقديم.

هذه الاملاك اشارت اليها ايضا المواد من 24 الى 26 من قانون التوجيه العقاري، ونص على انها تخضع الى تشريع خاص بها هو قانون الاملاك الوطنية الذي جاء بمفهوم ازدواجية الاملاك الوطنية و قسمها الى أملاك عمومية وأملاك خاصة تابعة للدولة ، بعد ان كان لها مفهوم احادي متأثرا بالتوجهات الاقتصادية الجديدة التي تدعوا الى تحرير السوق العقارية. ومن جانب اخر نلاحظ انه اخذ بمبدأ اقليمية الاملاك وحصرها في الدولة والولاية والبلدية. ما يعني استبعاد أملاك المؤسسات العمومية الاقتصادية من مفهوم الاملاك الوطنية واخضاعها للقانون الخاص، وهذه المرونة جاءت استجابة للمتطلبات الاقتصادية التي فرضتها الاوضاع والعوامل الداخلية والخارجية.

وعلى اساس هذا التمييز بين الاملاك العامة والاملاك الخاصة التابعة للدولة اتضح مفهوم الملك العام المتميز بكونه غير قابل للتملك الخاص اوالتصرف، لان الهدف منه تحقيق المصلحة العامة عن طريق وضعها تحت تصرف الجمهور المستعمل لها اما استعمال مباشرة او بواسطة مرفق عام.

اما فيما يتعلق بتكوين الاملاك الوطنية، نجد انها تتكون بالوسائل القانونية التعاقدية كالقعد والتبرع والتبادل والتقديم والحيازة وهي طرق الاقتناء الخاضعة للقانون الخاص. يضاف اليها طرق استثنائية تخضع للقانون العام مثل، نزع الملكية لاجل المنفعة العامة وممارسة الدولة لحق الشفعة. وبخصوص الوسيلة الثانية لاقتناء الاملاك الوطنية فهي تتم بفعل الطبيعة<sup>3</sup>، كالشواطئ والمياه البحرية الداخلية وقعر البحر الاقليمي وباطنه ومجري المياه والجزر والمجال الجوي الاقليمي والثروات والموارد الطبيعية الجوفية والسطحية... الخ<sup>4</sup>.

والملاحظ ان قانون الاملاك الوطنية لم يتوسع كثيرا في مسألة الاملاك العمومية البحرية بالرغم من اهميتها وانها تشكل جزء كبيرا ضمن الاملاك العمومية، وهذا ما اكده بعض الباحثين<sup>5</sup>. وبما ان الساحل الجزائري يضم املاك عمومية معتبرة، سواء كانت طبيعية او اصطناعية، فان مهمة مسح الاراضي تزداد صعوبة وان المسألة تتطلب جهودا

<sup>1</sup> المادة الرابعة من القانون 30/90 المؤرخ في: 90/12/1. المتضمن قانون الاملاك الوطنية، المعدل والمتمم

<sup>2</sup> بموجب القانون رقم 14/08، المؤرخ في 20/07/2008م.

<sup>3</sup> المادة: 76 من قانون الاملاك الوطنية

<sup>4</sup> المادة : 15 من قانون الاملاك الوطنية

<sup>5</sup> ناصر الدين هونوي: الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، مرجع سابق ، ص: 62.

كبيرة، خاصة اذا اخذنا في الاعتبار طول الساحل الجزائري البالغ:1200كلم<sup>2</sup>. ولهذا كان التقصير فادحا في انهاء عمليات مسح الاراضي بالبلديات الساحلية<sup>1</sup>.

وبالنسبة للاملاك الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، فانها كانت تتميز عن الاملاك العمومية بكونها قابلة للتصرف فيها بالبيع بالمزاد العلني او بالتراضي، لاقامة مشاريع الاستثمار، والترقية العقارية، او التنازل عنها بقوة القانون في اطار مشاريع تقتضها المصلحة العامة، كالتنازل عن السكنات التابعة للدولة. غير ان حالة قابليتها للتنازل وجدت صعوبات عملية، خاصة في مجال الاستثمار والتي كانت مقررة في اطار الامر الرئاسي رقم 11/06، المؤرخ في 2006/8/30، وبشكل سريع تم الغاءه بالامر رقم 04/08، المؤرخ في 2008/9/1، ما يعني ان التنازل لم يعد معمولا به، والاخذ بفكرة الامتياز كشكل وحيد للدخول في عمليات الاستثمار<sup>2</sup>.

امام هذا التنوع في الاملاك الوطنية ودورها الهام في بعث التنمية الاقتصادية والاجتماعية، يكون لمسح الاراضي دور كبير في تحديدها والتعريف بها، وفي نفس الوقت توفير الحماية لها، في اطار الوسائل التقنية في المناطق الخاضعة للمسح. خاصة عندما يكون من مهام الوكالة الوطنية لمسح الاراضي انجاز الجرد العام للعقارات التابعة للدولة.

وعليه فان مسح الاراضي مكلف بضمنان المسح للاملاك التابعة للدولة سواء كانت عمومية او خاصة بالدولة، وتخضع لنفس اجراءات المسح وتسليم الدفاتر العقارية باسم الدولة. وهذا لا يشكل اي تاثير على مسح الاراضي، لان هذا التكاليف يندرج ضمن المهام والاهداف التي يسعى المسح لتحقيقها، سواء تعلق الامر بالملكية الخاصة بالافراد او الملكية التابعة للدولة، وهذا عكس ما ذهب اليه بعض الباحثين حين توصلوا في نتائجهم ان تكليف الوكالة الوطنية لمسح الاراضي استثنائيا بجرد الاملاك الوطنية من شأنه عرقلة عملية مسح الاراضي وزيادة تاخيرها<sup>3</sup>.

تبعا لما سبق فان الاملاك الوطنية قد تطورت نحو مفهوم واسع ومتعدد الاصناف ونلاحظ عليها في مجال المسح، ان العقارات بطبيعتها هي التي تكون مشمولة بالمسح العام، لان تحديدها المادي يرمي الى تثبيت حدودها بالنسبة الى الاملاك الخاصة المجاورة لها وبالتالي يتم ضبط الحقوق العينية للغير وفق اجراءات تخضع للقانون العام. كما ان الاملاك الوطنية العمومية يمكن استثنائها من اجراءات المسح العام، لانها في الاصل تخضع لاجراءات قانونية خاصة بها.

<sup>1</sup> ناصر الدين هونوي: الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري ، نفس المرجع، ص: 667.

<sup>2</sup> Souad Ghaouti, Le traitement de la propriete dans les textes fondamentaux algeriens, Revue Algerienne ,numéro special, p,29, Université D'Alger, Faculté de droit,

<sup>3</sup> نعيمة حاجي: مرجع سابق، ص 178.

والى جانب تعدد الاملاك الوطنية، توجد املاك تخص الغابات الوطنية التي نظرا لاهميتها القصوى في عدة مجالات الحياة، وباعتبارها تشكل جزء اساسيا من الاملاك الوطنية، ومن اجل الاسراع في عملية تحديدها وضبط مكوناتها، خصص لها القانون اجراءات مسح، مستقلة ومحددة من حيث الزمان والمكان الخاص بها، نقوم بتوضيحها فيما يلي:

### الفرع الثاني: مسح الاراضي الخاصة بالغابات الوطنية

تطرح اشكالية الغابات الوطنية نفس الانشغالات بالنسبة للاراضي والاملاك العقارية الاخرى، فهي كما وصفها تقرير وزارة التجهيز والتهيئة العمرانية تعاني من الهشاشة وسوء التوزيع بين المناطق والتدهور، فامام هذه الوضعية نجد ان مسح الاراضي الغابية اذا تم في احسن الظروف وبالوسائل المتطورة فان عملية المسح تستطيع حماية حوالي 3.700.000 هكتار من المساحات الغابية<sup>1</sup>.

وبالرجوع الى القوانين نجد ان الاشارة الى هذا النوع من الاملاك جاءت في قانون التوجيه العقاري، حيث عرف الارض الغابية بانها " كل ارض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها ثلاثمائة شجرة في الهكتار الواحد في المناطق الرطبة و شبه الرطبة وتكون المائة شجرة في المناطق القاحلة وايضا ان تفوق مساحتها الاجمالية العشرة هكتارات متصلة<sup>2</sup>.

أما في مفهوم المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي الذي يحدد قواعد اعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية<sup>3</sup>، فان هذه الاملاك يقصد بها ثلاثة انواع من الغابات و هي:

- الغابات الوطنية
  - الأراضي ذات الوجهة الغابية
  - التكوينات الغابية الاخرى
- وعملا باحكام المادة الثانية من المرسوم اعلاه، فان الهدف من مسح هذه الاملاك هو التعريف بها و تحديدها بواسطة انجاز مسح في كل بلدية لاعداد مايلي:
- سجل لقطع الأراضي الغابية التي تدرج وترتب في جدول الاقسام عند اعداد مسح الأراضي العام
  - سجل مسح الأراضي تسجل فيه جميع البيانات المتعلقة بالاراضي الغابية بجميع اصنافها و حسب مالكيها ووفق ترتيب ابجدي لهؤلاء الملاك.

<sup>1</sup> وزارة التجهيز والتهيئة العمرانية: الجزائر غدا - وضعية التراب الوطني - استرجاع التراب الوطني- ملفات التهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، 1995، الجزائر، ص: 20.

<sup>2</sup> المادة 13 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، المؤرخ في: 1990/11/18.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم: 115/2000، المؤرخ في: 2000/5/24، الذي يحدد قواعد مسح الاراضي الغابية الوطنية.

- المخططات المساحية المطابقة لوضعية قطعة الارض.  
وترسل هذه وثائق المسح الى البلديات والادارات المعنية بصفة تلقائية .  
نشير الى ان اعمال المسح الخاصة بالغابات تشكل لها لجنة خاصة، يرأسها قاض وتجتمع  
بطلب من المحافظ الولائي للغابات، وقد حدد المرسوم التنفيذي تشكيلة اللجنة ومهامها.  
تاسيسا لما سبق نستنتج ان عملية مسح الاملاك الغابية تتم بنفس الاجراءات المعتمدة في  
مسح الأراضي العام ، باستثناء بعض الحالات ومنها :

- ان لجنة المسح تجتمع بطلب من محافظ الغابات و ليس من طرف مدير مسح الأراضي  
- ان تنفيذ عمليات المسح الغابي تتم من طرف اعوان ادارة الغابات و تكون بمساعدة  
اعوان مسح الأراضي او بواسطة التعاقد مع خبراء الهندسة العقارية المسجلين في قائمة  
التأهيل المعتمدة وطنيا من طرف وزارة المالية.

- تودع وثائق المسح الغابي المتعلقة بالتحقيق وتعيين الحدود، لدى ادارة مسح الأراضي  
لتنفيذها طبقا لاحكام المرسوم رقم 62/76 المتعلق باعداد مسح الأراضي العام.

وعليه فان اللجوء الى اطار قانوني خاص بمسح الغابات الوطنية، الى جانب قانون  
اعداد مسح الأراضي العام، يدل على مدى الاهتمام التشريعي بهذا النوع من الاملاك  
الوطنية وبأهميتها كثرة وطنية ذات بعد اقتصادي واجتماعي واستراتيجي، التي لا يمكن  
الاستغناء عن مختلف الادوار التي تؤديها، خاصة الدور الاساسي في الحفاظ على التوازن  
البيئي.

وإذا كان الهدف من مسح الغابات الوطنية هو التعرف عليها وجردها وبسط الحماية  
القانونية عليها، من اجل توظيفها واستغلالها في مختلف المجالات. اما ان يستغل المسح  
الغابي لوضع الغابات الوطنية تحت حراسة مشددة وكأنها متحف طبيعي لا يجوز  
استغلاله استغلالا حقيقيا، يهدف الى احداث توازن بين الفضاء الغابي والفضاء الحيوي  
الاقتصادي<sup>1</sup>. لان هذا المسعى السلبي سيعمل حتما على تقليص دور الغابات الوطنية في  
التنمية الشاملة.

والى جانب الغابات الوطنية، توجد اراضي تتميز بأهمية خاصة ايضا، نظرا  
لمساحتها الشاسعة والتي تستغلها الدولة وتوجهها نحو استثمارات خاصة تتلائم مع  
طبيعتها، فأخضعها القانون لمسح الأراضي، نتعرف عليها من خلال العنصر التالي:

<sup>1</sup> نصر الدين هونوني: الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر، مطبوعات الديوان الوطني للاشغال  
التربوية، 2001، الجزائر، ص: 215.

## الفرع الثالث: مسح الاراضي الصحراوية

يفهم من خلال تسميتها بانها اراضي خالية وجرءاء وبعيدة عن العمران. والاصل فيها، انها تقع خارج المناطق العمرانية والتجمعات السكانية ذات الكثافة العالية. كما انها لم يتم مسحها مساحة تفصيلية، ولم يتم حصرها وقيدها في سجلات املاك الدولة ولا في سجل مسح الاراضي، ولم يتخذ في شأنها اي اجراء باشهارها في السجل العقاري. ومع ذلك تبقى اراضي مملوكة للدولة ما لم يتم حيازتها<sup>1</sup>، وفق الطرق القانونية المعمول بها في القواعد القانونية الخاصة.

اما القانون الجزائري فقد عرفها كمصطلح، من خلال التأكيد عليها في قانون التوجيه العقاري الذي عرفها بانها: " كل ارض تقع في منطقة تقل نسبة الامطار فيها عن 100 ملم"<sup>2</sup>. ما يفهم منها انها اراضي جافة وقاحلة، فهو تعريف مرتبط بمردودية الارض.

ثم جاء المرسوم التنفيذي رقم 289/92، المؤرخ في 1992/7/6م، ليحدد شروط التنازل عن الاراضي الصحراوية في المساحات التي تم استصلاحها، قصد انشاء مستثمرات كبرى لاستقبال زراعات استراتيجية<sup>3</sup>، دون تقديم تعريف للاراضي الصحراوية التي هي موضوع الاستصلاح. واكتفى بتعريف الاستصلاح على انه جميع الاعمال المتعلقة بتجنييد المياه وتموين الطاقة وتهيئة سبل الوصول الى المساحات وتهيئة السقي وصرف المياه وانجاز اعمال الانتاج.

ومن جهته اعتبرها قانون الاملاك الوطنية، ملكا للدولة، وعرّفها<sup>4</sup>، بانها" تلك الاراضي التي ليس لها سند ملكية ولم تكن محل حيازة هادئة ومستمرة دون لبس منذ خمسة عشر سنة على الاقل عند تاريخ نشر القانون" اي الى غاية تاريخ 2008/08/03م، تاريخ تعديل واتمام قانون الاملاك الوطنية.

يفهم من ذلك ان جميع الاراضي الصحراوية الواقعة خارج المحيطات العمرانية ملكا للدولة، ما لم تتوفر فيها شروط الحيازة المنصوص عليها في احكام القانون المدني.

فالقانون في هذه الحالة جاء لحماية نوع من املاك الدولة الخاصة، والعمل على اثبات الاراضي التي هي في حوزة الخواص، لتسوية وضعيتها وتطهيرها نهائيا لفائدة اصحابها بواسطة اجراء مسح خاص بها ومحدد المدة. وفي نفس الوقت يمنح الصفة القانونية

<sup>1</sup> عدلي امير خالد: تملك الاراضي الصحراوية وانشاء المجتمعات العمرانية الجديدة، منشأة المعارف، الاسكندرية، دون تاريخ طبع، ص:9.

<sup>2</sup> المادة: 18 من القانون رقم: 25/90، المؤرخ في: 18/11/1990

<sup>3</sup> جريدة رسمية، عدد: 55، بتاريخ 18 محرم 1413 هـ الموافق 1992/7/19م.

<sup>4</sup> المادة 54 مكرر من القانون 30/90، المؤرخ في: 01/12/1990، المتضمن الاملاك الوطنية، المعدل والمتمم،

للاراضي الصحراوية بواسطة عملية المسح، حتى يتم استغلالها وتميمتها بالاستثمارات ومشاريع الاستصلاح الكبرى. ولتطهير الاراضي الصحراوية، اكدت المادة 54 مكرر 1 من قانون الاملاك الوطنية على وجود آلية قانونية خاصة بشروط وكيفيات انشاء المسح العام للاراضي الصحراوية<sup>1</sup>.

وما نستنتجه من قانون الاملاك الوطنية، ان الاراضي الصحراوية تدرج ضمن الاملاك الوطنية الخاصة بالدولة، التي يجوز لها التصرف فيها بالاستغلال ومنح الامتياز والاستصلاح، في اطار القوانين المعمول بها. لان قانون التوجيه العقاري<sup>2</sup>، اشار الى قابلية هذا النوع من الاراضي للتهيئة والتعمير والمشاريع الاستثمارية والفلاحية. وهذا يعني انه فسخ المجال للاستثمار في الاراضي الصحراوية لكنه لم يحدد الحد الاقصى لما يجوز الاستثمار فيه على غرار بعض التشريعات، كالقانون المصري الذي اولى اهمية بالغة لهذه الاراضي وقسمها الى مناطق استراتيجية ذات اهمية عسكرية ولا يجوز تملك الاراضي الصحراوية الواقعة بها ومناطق محددة لقيام مشاريع استصلاح الاراضي واعتبرها من املاك الدولة الخاصة وحدد ملكية الفرد بها<sup>3</sup>.

وفي اطار قانون التوجيه العقاري، نلاحظ انه اكد ايضا على انواع اخرى من الاراضي وقدم تعريفات لها في مفهومه، منها، الاراضي الرعوية وذات الوجهة الرعوية التي تخصص للمراعي نظرا لطبيعتها وتوفرها على شروط الرعي، باعتبارها حسب القانون كل ارض رعي يغطيها عشب طبيعي كثيف او خفيف<sup>4</sup>. بالاضافة الى اراضي الحلفاء والاراضي العامرة والقابلة للتعمير، التي حددها في كل قطعة ارض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتتات تجهيزاتها وانشطتها<sup>5</sup>، والمواقع المحمية التي سنوضحها في كلامنا عن الممتلكات الثقافية العقارية لاحقا.

ان مسح الاراضي الصحراوية والمناطق السهبية تمت اجراءاته على اساس اتساع مساحتها البالغة 220، مليون هكتار من الاراضي الصحراوية والسهبية<sup>6</sup>، والمطلوب مسحها وترقيمها، باستخدام تقنية المسح من الجو عبر الاقمار الاصطناعية، دون اللجوء الى الاشغال على الارض، وذلك بالاعتماد على المسح الرقمي واستعمال صور ملتقطة بواسطة الاقمار الاصطناعية وهي المهمة الجديدة لمسح الاراضي والتي تعرف بالمسح

<sup>1</sup> تعليمة مؤرخة في 2009/5/3، تحدد سير اعمال مسح وترقيم الاراضي الصحراوية، صادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للاملاك الوطنية.

<sup>2</sup> المادة 19 من قانون التوجيه العقاري

<sup>3</sup> مندي حمزة محمد: السجل العيني ثورة في نظام الشهر، الاقصى للطباعة والتجارة والتوزيعات، 2008م، مصر، ص:283.

<sup>4</sup> المادة: 11، من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، المعدل والمتمم

<sup>5</sup> المادة: 20، من قانون التوجيه العقاري

<sup>6</sup> Instruction du ministère des finances n°1, du 23-5-2009, relative a la conduite des opérations du cadastre et d'immatriculation des terres steppiques et des terres sahariennes

الرقمي. وذلك عبر كامل التراب الوطني التي تتواجد به الاراضي الصحراوية و اراضي السهوب وفي اقرب الآجال التي حددت بنهاية 2014م. ونلاحظ ان المهمة تتم اشغالها مكاتب المسح على اساس الوثائق الخرائطية التي يتم اعدادها عبر صور الاقمار الصناعية « Images satellitaires géoréférencées ».

في هذا الاطار انطلق المشروع وفق خطة تشتمل على اربع مراحل وهي:

❖ المرحلة التقنية: التي تهدف الى تحديد الطرق التقنية والوسائل التطبيقية للمسح الخاص بالاراضي الصحراوية والسهبية، واختيار البلديات التي تكون نموذجية بالنسبة للعملية. وتحديد مؤشرات القياس المنتظرة.

❖ المرحلة القانونية: تستهدف تطبيق نتائج المسح الصحراوي والسهبي على مستوى المحافظات العقارية وذلك بظهور مجموعات ملكية جديدة وانشاء بطاقات عقارية جديدة في القسم الممسوح ويجب ان تكون ارقام حسابات الدولة مميزة باعتبارها املاك صحراوية، كما تتدرج في هذه المرحلة كل ما يتعلق بالاحتياجات والقضايا والحلول التي تثار بعد التسجيل والترقيم النهائي.

❖ مرحلة التنفيذ التجريبي: التي تتكفل بها الوكالة الفضائية الجزائرية والمعهد الوطني للتقنيات الفضائية بموقع بلدية بريزينة والبيض، كتجربة اولى، ثم الشروع في مسح ست بلديات اخرى اثنان بولاية البيض واربعة بولاية ورقلة، تتكفل بهم الوكالة الوطنية لمسح الاراضي<sup>1</sup>. وتطلق الاشغال وفق الاجراءات العادية للمسح بقرار افتتاح العمليات وقرار انشاء لجنة مسح التي يتم اعدادها من طرف مدير مسح الاراضي ويرسلهما للوالي للمصادقة ويتضمن القرار تاريخ الافتتاح وان التحديد يتم دون معاينة على الارض واستبعاد المناطق المأهولة التي تخضع للمسح العادي على الارض يتم اعلان القرارات وتبليغها للمعنيين رؤساء البلديات ورئيس اللجنة. ثم تحضير الوثائق والوسائل المادية والبشرية

واول بلدية نموذجية اعتمد فيها المسح الصحراوي، كانت بلدية البيض حيث انطلقت الاشغال في سنة 2006م، وانتهى في الآجال المحددة، لان هذا النوع من المسح يتم بسرعة بواسطة التصوير الجوي ويركز على مساحات شاسعة.

وكان الهدف منه:

▪ انتهاء المسح العام لهذه المناطق في احسن الظروف

<sup>1</sup> نشرة خاصة بمسح الاراضي، عدد رقم 9، جويلية 2007م، الوكالة الوطنية لمسح الاراضي، ص 15.



▪ توفير الحماية لهذا النوع من الاملاك باعتبارها جزء من الاملاك الوطنية الخاصة وتأمينها

▪ استثناء المناطق المأهولة بالسكان والخاضعة للمسح العادي

وعليه، فان اجراء المسح الصحراوي المنصوص عليه قانونا، والمعتمد اساسا على الصور الملتقطة عبر الساتلايت او الاقمار الصناعية، قد ساعد كثيرا في رفع نسبة تقدم اشغال مسح الاراضي، وحقق الهدف الاساسي وهو تحديد الطبيعة القانونية النهائية للاراضي الصحراوية والسهبية باعتبارها من الاملاك الخاصة بالدولة واخراج الاملاك الخاصة بالافراد منها حتى يسهل لهم تسويتها القانونية ولا تطرح اشكالات حول الطبيعة القانونية واصول الملكية التي يصبح فيها المسح والوثائق المرتبطة به هو المرجع الاساسي لتحديدها.

#### الفرع الرابع: الاملاك الوطنية المخصصة للدفاع الوطني

من جانب اخر تجدر الإشارة الى نوع خاص من الاملاك الوطنية، التي هي املاك ذات طابع خاص بالنظر، لطبيعة المهام الموجهة لها، والمتعلقة بتلك الاملاك العقارية الوطنية المخصصة للدفاع الوطني، والتي جاء التأكيد عليها في قانون الاملاك الوطنية<sup>1</sup>، وجعلها خاضعة لاحكام تشريعية خاصة بها.

وبالرجوع الى الاحكام الخاصة التي تسيير الاملاك العقارية المخصصة للدفاع الوطني<sup>2</sup>، نجد انها اطلقت عليها عبارة "الاملاك العسكرية"، وهي التي تتكون من الاملاك العامة العسكرية والاملاك الخاصة العسكرية باعتبارها جزء لا يتجزأ من الاملاك العامة للدولة. التي هي مجموع المنشآت والتركيبات الخاضعة لقواعد امن وحماية خاصة وتساهم في تنفيذ مهام مسندة لوزارة الدفاع الوطني<sup>3</sup>.

اما الاملاك الخاصة العسكرية فهي مجموع الاملاك العقارية التي تمثل وسائل الدعم، باستثناء تلك المصنفة ضمن الاملاك العسكرية العامة. وتندرج ضمن الاملاك العسكرية الخاصة<sup>4</sup> والتي لها قابلية لمسح الاراضي مايلي:

- العقارات ذات الاستعمال السكني
- الفنادق ونوادي المواقع

<sup>1</sup> المواد 117 و 118، من القانون 30/90، المؤرخ في: 1990/12/1، المتضمن الاملاك الوطنية المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم: 371/92، المؤرخ في: 1992/10/10، يحدد القواعد المطبقة في تسيير الاملاك العقارية المخصصة لوزارة الدفاع الوطني.

<sup>3</sup> المادة الثالثة من نفس المرسوم اعلاه

<sup>4</sup> المادة السادسة من نفس المرسوم اعلاه

- المنشآت الاجتماعية
- الاملاك العقارية الموضوعة للاستعمال تحت تصرف مؤسسات عسكرية لها طابع صناعي وتجاري، تابعة للدفاع الوطني
- الاملاك العقارية المخصصة للممثلات العسكرية في الخارج
- اي ملك عقاري غير مدرج ضمن الاملاك العسكرية العامة

كما تخضع هذه الاملاك في تكوينها وتسييرها وادارتها وجردها وفرض الرقابة عليها، الى الاجراءات القانونية المعمول بها في اطار احكام قانون الاملاك الوطنية والقرارات الوزارية الخاصة بالاملاك العسكرية، التي منها ما يتم بين وزارة المالية ووزارة الدفاع الوطني بصفة مشتركة، كلما اقتضت الضرورة ذلك، خاصة عندما يتعلق الامر، بحالات مثل عمليات الاستئجار او الاكتساب او التبادل للاملاك العقارية والجرد والرقابة.

اما في حالة تخصيص الاملاك العقارية فيتم الاعلان عنها بقرارات فردية تكون من طرف وزير المالية عندما يتعلق الامر بالاملاك العقارية المخصصة للتصنيف ضمن الاملاك العامة العسكرية وبقرار من الوزير المختص اقليميا في حالة الاملاك العقارية المخصصة للادراج ضمن الاملاك الخاصة العسكرية.

ويتم قرار التخصيص بطلب من وزارة الدفاع الوطني الموجه الى وزير المالية او الى الوالي المختص اقليميا حسب الحالة، ثم يبلغ محضر التسليم الفعلي للعقار المخصص الى الادارة الاملاك الوطنية، لضبط السجلات الوصفية لاملاك الدولة، والذي يكون موقعا بين ممثل املاك الدولة وممثل السلطة العسكرية المخولة قانونا.

وتتخذ نفس الاجراءات في حالة الغاء التخصيص، الذي يكون بطلب من الهيئة العسكرية المخصص لها، عندما يكون العقار، غير مفيد لسير مصالح وزارة الدفاع الوطني فيلغى تخصيصه لها.

اما عملية التصنيف، فهي تتعلق بالاملاك العامة العسكرية وتتم بمقرر من وزير الدفاع حسب الكيفيات الواردة في قانون الاملاك الوطنية.

ونظرا للطابع الخاص والحساس لهذا النوع من الاملاك الوطنية، فانه يتعين على فرق مسح الاراضي ان تطلع على الطبيعة القانونية للاملاك العسكرية التي يشملها المسح وفق الاجراءات القانونية، لان هذه الاملاك قد تكون موجودة داخل مناطق حضرية او ريفية ويتم التعامل معها حسب طبيعتها.

## المطلب الثاني: مسح الاملاك العقارية الوقفية

من بين الاملاك العقارية الخاضعة لمسح الاراضي، املاك العقارية التابعة للاوقاف ولتوضيح علاقة مسح الاراضي بالاقواف، ننتقل الى تحديد الطبيعة القانونية للاملاك الوقفية، من خلال (الفرع الاول)، ثم نتناول دور مسح الاراضي في اثبات وحماية الاملاك الوقفية، في (الفرع الثاني).

### الفرع الاول: الطبيعة القانونية للاملاك الوقفية

اذا كان الوقف قد عرف ازدهارا واسعا في عهد الجزائر العثمانية وما قبلها، فإنه في فترة الاحتلال الفرنسي تعرض لانتكاسة قوية وتراجعا كبيرا بحكم مصادره وادمج اجزاء كبيرة منه ضمن ما سمي بأملك الدولة الفرنسية.

وبعد استرجاع السيادة الوطنية اهتمت سلطة الدولة بالجوانب المنظمة للاوقاف وكان من بين اهتماماتها التشريعية، فاصدرت اول نص ينظم الاملاك العامة للاوقاف بموجب المرسوم 283/64، مؤرخ في: 17/9/1964، يتضمن احدى عشر مادة، تهدف الى تنظيم الاملاك الحبسية العامة، حيث تناول تقسيمها الى نوعين اساسيين هما: الاحباس العمومية والاحباس الخاصة او المعقبة. مؤكدا في نفس الوقت على مميزات الاحباس العمومية، باعتبارها لا تقبل التفويت، ولا تجري عليها المعاملات التجارية، ويخصص مدخولها لاعمال الخير او لصالح اجتماعي<sup>1</sup>.

اما الاحباس الخاصة حسب القانون فهي التي تشتمل املاكا يخصص المحبس منفعتها لمستحقين معينين، وعند انقراضهم تضم الى عموم الاوقاف.

كما اشار هذا القانون الى<sup>2</sup>، مكونات الاوقاف العمومية وحصرها في خمس حالات هي:

- الاماكن التي تؤدي فيها شعائر الدين
- الاملاك التابعة لهذه الاماكن
- الاملاك المحبسة على الاماكن المذكورة
- الاوقاف الخاصة التي لا يعرف من حبست عليهم

<sup>1</sup> المادة الاولى من المرسوم 283/64، مؤرخ في: 17/9/1964، يتضمن تنظيم الاملاك الحبسية العامة.  
<sup>2</sup> المادة الثانية من نفس القانون

• الاوقاف العمومية التي ضمت الى املاك الدولة والتي لم يجر تفويتها ولا تخصيصها.

• الاملاك التي اشتراها اشخاص طبيعيين او معنويون باسمهم الشخصي او التي وقفت عليهم بعد ما اشترت باموال جماعة من المسلمين او وقع الاكتتاب عليها في وسط هذه الجماعة او خصصت تلك الاموال بالمشاريع الدينية. وهي الحالة التي اضافتها المادة الثالثة من نفس القانون اعلاه.

فلاحظ ان هذه المادة كان من الاولى ان تدرج ضمن الحالات الخمس السابقة، ما دامت تتعلق بمكونات الاحباس العمومية.

من جهة اخرى حدد القانون<sup>1</sup>، مقاصد الوقف وجعلها في اهداف اجتماعية ودينية وخيرية تنصب على جميع الاموال، بشرط ان لا تخالف الصالح الوطني والنظام العام والمبادئ الدينية الاسلامية تحت طائلة البطلان. كما اكد على مسألة فقهية جوهرية، هي جواز استبدال الحبس وتعويضه بأخر من صنفه. بشرط عدم تغيير طبيعته الوقفية.

ومن الملاحظ، ان وزارة المالية ايضا كانت مختصة في تسيير بعض الاملاك التابعة للاوقاف، بالرغم من ان ادارتها من اختصاص وزير الاوقاف، وذلك عندما منح المرسوم لوزارة المالية ممثلة في ادارة املاك الدولة الحق في ابداء الرأي والتدخل في ايجار ومعاوضة املاك الاحباس العمومية او اي تصرف اخر. وهذا التدخل في الصلاحيات بين وزارتين، ساهم في اهمال الاوقاف. من جانب اخر اشار القانون، الى ضرورة مطالبة كل من له علاقة بتسيير او ادارة او مراقبة الحبوس او في اطار جمعيات ومنظمات، ان تتقيد بالقانون والالتزام نحو وزير الاوقاف، بتقديم حساب ادارتها للوقف وجميع الوثائق الثبوتية والعقود والمستندات التي تحوزها وايضا المبالغ المالية.

كما ان هذا المرسوم بالرغم من كونه اول اطار قانوني جاء لينظم ويضبط الاملاك التابعة للاوقاف، فإنه لم يعرف التطبيق وتم تجميد العمل به فور صدوره بالجريدة الرسمية. بهذا الموقف تدهورت وضعية املاك الوقف وارضى الحبوس وازدادت تعقيدا وضياعا، وتعرضت حتى للنهب المقنن في بعض الحالات. مثل تطبيق قانون اعداد عقود الشهرة على املاك عقارية وقفية. ثم جاء قانون الثورة الزراعية كآلية لتنظيم القطاع الفلاحي، الذي استثنى املاك المؤسسات الخيرية من التاميم والادماج في الصندوق

<sup>1</sup> المادة الرابعة من قانون الاوقاف رقم:11/90.

الوطني للثورة الزراعية<sup>1</sup>. لكنه عمليا تم تأميم املاك وقفية وادمجت في الصندوق الخاص بالثورة الزراعية.

وفي هذا الاطار نص قانون الاوقاف<sup>2</sup>، على ضرورة استرجاع الاملاك الوقفية التي امتت في ظل قانون الثورة الزراعية.

ونلاحظ انه منذ استرجاع السيادة الوطنية، الى غاية صدور قانون الاسرة في سنة 1984 ظلت املاك الوقف بدون اطار قانوني يحميها، ورغم ذلك جاء قانون الاسرة الذي تطرق الى الوقف في ثمانية مواد فقط، عرفت الوقف من منطلق فقهي وركزت على الشروط وارجعت اثبات الوقف بوسائل الاثبات التقليدية لا توفر الحماية للاملاك الوقفية.

وبقي نظام الوقف بدون اطار قانوني شامل وواضح لمدة فاقت الربع قرن من الزمان، الى غاية بداية مرحلة التحولات السياسية والاقتصادية التي عرفتھا البلاد اواخر ثمانينيات القرن الماضي، اين استعاد الوقف مكانته في الدستور الجزائري باعتباره القانون الاساسي للدولة والمجتمع، فهو ينطلق من مبادئ اساسية عامة تستمد منه كل التشريعات التي تتقيد بمبادئه، منها ما جاء في المادة الثانية منه التي نصت على ان الاسلام دين الدولة. وعليه فان كل ما يخالف هذا المبدأ يعد باطلا. وبما ان الوقف نظام اسلامي قائم على سبل الخير والاحسان، فان الدستور يقره ويضمنه.

في هذا الاطار، أكد الدستور<sup>3</sup>، على ان الاملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها، ويحمي القانون تخصيصها. وعليه فان الدستور قد اعترف بالوقف واعاد الاعتبار له نظرا لاهميته ومكانته الاجتماعية والاقتصادية.

ثم جاء قانون التوجيه العقاري لسنة 1990، تطبيقا للمبادئ الدستورية المتعلقة بحماية الملكية العقارية، مؤكدا على وجود ثلاثة اصناف اساسية من الاملاك العقارية، منها الأملاك الوقفية الى جانب الاملاك الوطنية والملكية الخاصة بالافراد.

وعرفه بأنه، تلك الاملاك التي حبسها مالکها بمحض ارادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية او جمعية ذات منفعة عامة سواء كان التمتع فوريا او عند وفاة الموصين<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المادة 33 من قانون الثورة الزراعية رقم 73/71، المؤرخ في: 1971/11/8.

<sup>2</sup> المادة 38 من قانون الاوقاف 10/91.

<sup>3</sup> المادة 52 من الدستور

<sup>4</sup> المادة: 31 من القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 1990/11/18.

من خلال هذه النصوص نجد ان قانون التوجيه العقاري ادرج املاك الوقف كصنف مستقل من الاملاك العقارية، الى جانب الملكية الخاصة بالافراد والملكية العامة للدولة. وهذا يعني انه اكد على المبادئ الدستورية في هذا الخصوص وانه اعاد للوقف مكانته كنظام او كمؤسسة مستقلة بذاتها.

غير ان ما يلاحظ على التوجيه العقاري، انه حصر الوقف في الجانب العام حسب التعريف الوارد في المادة 31، وكان من الاجدر ان لا يقيد بتعريف ضيق، لان الوقف يشمل عدة صور واشكال وله ارتباط وثيق باعمال البر والاحسان ويستمد مصادره الفقهية من الشريعة الاسلامية.

ان قانون الاوقاف والتعديلات التي عرفها فيما بعد، وبالرغم من النقائص التي عرفها، يعد تطورا هاما في هذا المجال. فلاول مرة يصدر قانون يمهد لنص خاص يكون واضحا وشاملا لكل ما يتعلق باملاك الوقفية، خاصة في ظل وضعية سابقة عرفت تجاهلا كبيرا لثروة عقارية هامة في مختلف مجالات الحياة، وان النصوص الضئيلة التي تطرقت الى الوقف لم تستطع استيعاب مشكلات الوقف وساهمت بطريقة مباشرة او غير مباشرة في اهماله وضياعه، ولم توفر له الحماية الكافية. لذا جاء القانون المنظم للاوقاف رقم: 10/91، المؤرخ في 17/4/1991، الذي نص على قواعد هامة لتنظيم وحماية الوقف.

ان قانون الاوقاف، الذي صدر في ظل الواقع الجديد الذي فرضته، سياسة التحولات الكبرى التي عرفتها البلاد في كافة القطاعات والمجالات، جاء ليتماشى مع ظروف الحال والواقع السياسي والاقتصادي والاجتماعي. غير ان التعريف الذي تبناه هذا التشريع، لا يعكس طبيعة الوقف والاهداف التي جاء من اجلها، وذلك حين عرفه بأنه: حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء او على وجه من وجوه البر والخير<sup>1</sup>. فكان من احسن ان يكون التعريف مرتبطا باهداف الوقف، او عدم الخوض في التعريف وترك تفسيره في الفقه والاجتهاد القضائي.

ثم ظهرت النصوص التطبيقية لقانون الاوقاف<sup>2</sup>. فأكدت اكثر على استقلالية الوقف وضرورة تنظيمه وحسن ادارته وتسييره وتوظيف الوقف باستغلال العقارات التابعة له في مجالات استثمارية جادة ومتعددة وارجاع مكانته الاجتماعية والاقتصادية بشكل طبيعي واصل.

<sup>1</sup> المادة الثالثة من القانون رقم: 10/91 المؤرخ في: 17/4/1991، المتعلق بالاوقاف.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1/12/1998 المحدد لشروط ادارة الاملاك الوقفية وتسييرها و حمايتها ، الجريدة الرسمية، عدد: 90/ 1998. والرسوم التنفيذية رقم 336/2000 المؤرخ في: 25/10/2000، المتضمن احداث وثيقة الاشهاد المكتوب لاثبات الملك الوقفي. الجريدة الرسمية، عدد: 64 المؤرخة في: 21/10/2000.

## الفرع الثاني: دور مسح الاراضي في حماية الاملاك الوقفية

ان الثروة العقارية التي تتمتع بها الاملاك الوقفية وتنوعها تكون في حاجة دائمة الى اثبات وحماية، وهذا ما يستوجب تطهيرها بواسطة مسح الأراضي، كما أكد قانون الاوقاف على ضرورة الاهتمام بتسجيل أملاك الوقف وقيدها في السجل العقاري وبالرجوع الى قانون السجل العقاري نجد انه خص الاملاك العقارية الوقفية ببطاقة عقارية زرقاء اللون لتمييزها عن البطاقات العقارية الاخرى، المكونة للسجل العقاري بهدف التأكيد على حفظها وتطهيرها.

ومن اجل العمل على استرجاع املاك الاوقاف الضائعة او التي لم تقيد بالسجل العقاري ولم تخضع لعمليات مسح الاراضي، تم احداث وثيقة اشهاد مكتوبة لاثبات الملك الوقفي. والتي نص عليها قانون الاوقاف، حيث أكد على تسع حالات تكون فيها الاملاك الوقفية محمية ومصونة، خاصة العقارات والاملاك التي قد تظهر تدريجيا بوثائق رسمية او شهادات اشخاص، كما جاء بألية الجرد العام للاوقاف وانشاء سجل خاص بها<sup>1</sup>. وتحرر وثيقة الاشهاد المكتوب لاثبات ملك وقفي، مصلحة الاوقاف وفق نموذج رسمي وتسجل في سجل خاص، تتضمن المعلومات الخاصة بالشهود وتوقيعاتهم المصادق عليها من طرف مصالح البلدية.

بعد استيفاء الشروط وجمع اكثر من ثلاث وثائق اشهاد، تصدر مديرية الاوقاف شهادة رسمية خاصة بالملك الوقفي محل الاشهاد، مرفوقة بشرط البطلان عند ظهور ادلة مضادة ترسلها الى مصالح التسجيل والاشهار العقاري لدى المحافظة العقارية فتسجل المعلومات في البطاقة العقارية الزرقاء اللون طبقا للقوانين المعمول بها.

وبالرغم من هذه الاجراءات وبحكم الطبيعة القانونية الخاصة باملاك الاوقاف التي تتميز، من حيث طبيعة المستندات المثبتة لها وتنوع مصادرها الفقهية والقانونية، فانها تشكل تحديا بالنسبة لعمليات مسح الاراضي لصعوبة اثباتها احيانا، لانها في الغالب تكون بدون سندات اثبات ويشغلها اشخاص.

هذه التحديات مصدرها في الاصل طبيعة الوقف باعتباره عمل من اعمال البر والاحسان التي يتقرب بها الانسان الى الله تعالى من باب {وافعلوا الخير لعلمكم تفلحون} فتكون ارادة الواقف نابعة من أداء شعيرة اسلامية، الهدف منها حبس الوقف عن التصرف

<sup>1</sup> المادة 8 من قانون الاوقاف. والمرسوم التنفيذي رقم 336/2000 المؤرخ في 26/10/2000م المتضمن احداث وثيقة الاشهاد المكتوب لاثبات ملك وقفي

والتملك. فينبغي افرغ هذه الارادة في شكل رسمي وتصبح الكتابة امام الموظف المختص الزامية وتخضع لاجراءات التسجيل والاشهار لدى المحافظة العقارية، لانها تتعلق بعقار.

ففي هذه الحالة يجب على المحافظ العقاري ان يأخذ كافة الاحتياطات في فحص ودراسة وثائق الوقف المودعة لديه. لان الواقع اثبت ان بعض الاشخاص الذين يستغلون العقارات التي طبيعتها وقف، عن طريق الايجار او الاستيلاء عليها في ظل غياب الرقابة عليها، او بادعاء حيازتها التي لا تنطبق عليها مهما طال الزمن، قاموا بتحويل ملكيتها لفائدتهم عن طريق اجراء اثبات الملكية بواسطة عقد الشهرة. وهي الحالات التي يجب على فرق مسح الاراضي والمحافظ العقاري ان ينتبهوا اليها، ويعملوا على تصحيح اوضاعها ان امكنهم ذلك وارجاع الاملاك الوقفية الى طبيعتها الاولى باعلام مصالح الشؤون الدينية للتدخل. لان املاك الوقف لا تسقط بمرور الزمن والتقدم، ولها نفس خصائص الاملاك العمومية التي هي غير قابلة للحجز او التقدم والحيازة او التصرف فيها، الا باذن قانوني من الجهة المختصة بتسييرها وادارتها.

لقد اكد قانون الاوقاف على حماية الاملاك الوقفية، مخصصا لها نفقات عمومية في مجال رعايتها والبحث عنها واسترجاعها، منها نفقات استخراج العقود والوثائق ونفقات واعباء الدراسات التقنية والخبرات والتحقيقات التقنية والعقارية ومسح الاراضي<sup>1</sup>.

ما يعني ان قانون الاوقاف، لم يغفل الجوانب المتعلقة بعمليات مسح الاراضي وما ينجم عنها من مصاريف ونفقات تتعلق نستنتج ان السجل العقاري له دور اساسي في توفير الحماية للاملاك الوقفية، خاصة بعد اجراء عمليات مسح الاراضي المرتبطة بالمعاينات والتحقيقات الميدانية التي تجريها مصالح مسح الاراضي والتي تخضع لها كل اصناف الملكيات التي منها املاك الوقف.

وعليه نستنتج ان مسح الاراضي والسجل العقاري، لهما دور اساسي في توفير الحماية للاملاك الوقفية، خاصة بعد اجراء عمليات مسح الاراضي المرتبطة بمختلف المعاينات والتحقيقات العقارية الميدانية التي تخضع لها كل اصناف الملكيات، منها املاك الوقف.

غير ان هذه الحماية تبقى في حدود الاختصاصات القانونية لمسح الاراضي والمحافظات العقارية، وعلى المعنيين بالاقواق كجهات رسمية او اشخاص طبيعيين او اعتباريين او حتى جمعيات المجتمع المدني التي تنشط في هذا الاطار، ان يتحملوا مسؤولياتهم اتجاه هذه الاملاك، ببذل كل الجهود وتوفير الوسائل للبحث عن الاوقاف

<sup>1</sup> المادة: 32 من المرسوم التنفيذي رقم: 381/98، المؤرخ في: 12 شعبان 1419 هـ الموافق لاول ديسمبر 1998م، يحدد شروط ادارة الاملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك.



الضائعة او المعتدى عليها او تلك التي يحوزها اشخاص بنية تملكها، والعمل على استرجاعها بكل حزم وجدية، من خلال التنسيق والتعاون مع مختلف المصالح والهيئات العمومية والخاصة، منها على الخصوص مصالح أملاك الدولة والوكالة الوطنية لمسح الاراضي باعتبارها الجهة الوحيدة المختصة في توفير بنك معلومات للعقارات الممسوحة. والمحافظات العقارية الام سواء على المستوى المحلي او الوطني، خصوصا ارشيف المحافظات العقارية بالولايات القديمة، بالاضافة الى المحاكم والمجالس القضائية وارشيف مكاتب التوثيق ومكاتب الخبراء العقاريين الذين قاموا في فترة ما بانجاز مخططات في اطار عقود الشهرة.

من جانب عملي تجدر الاشارة الى انه من الضروري ان يكون اعوان مسح الاراضي واعوان المحافظات العقارية، على دراية تامة بكل النصوص القانونية المنظمة للاوقاف لكي يعملوا على تمييزها عن بقية الاملاك العقارية الاخرى ويبدلوا كل الجهد للحفاظ عليها واعلام الجهات الوصية عليها بكل تطوراتها، او في حالة اكتشافها بيد شخص اخر يدعي حيازتها او ملكيتها. والى جانب الاملاك الوقفية، فان مسح الاراضي يتعامل ايضا مع املاك عقارية لها اهمية بالغة وتعبّر عن ذاكرة الامة وهي الممتلكات العقارية ذات الطابع الثقافي، والتي توضحها من خلال المحور التالي:

### المطلب الثالث: الممتلكات الثقافية العقارية القابلة لمسح الاراضي

تعتبر الممتلكات الثقافية العقارية من بين الاملاك العقارية، التي يهتم بها مسح الاراضي، باعتباره آلية كاشفة ومطهرة لها، ونظرا للأهمية التي تتميز بها هذه الممتلكات ودورها في مختلف المجالات، خاصة منها المجال الثقافي والاقتصادي والاجتماعي، فان اغلب التشريعات، قدمت لها الرعاية والاهتمام، وحرصت على وضع آليات ووسائل حمايتها وحفظها، منها نظام مسح الاراضي.

وقد اشار قانون التوجيه العقاري الى هذا الصنف من الاملاك العقارية التي تناولها معتبرا اياها من ضمن السياسة العامة للتوجيه العقاري. الهادفة الى تحديد القوام التقني والنظام القانوني للاملاك العقارية، وادوات تدخل الدولة والجماعات الاقليمية والهيئات العمومية<sup>1</sup>.

وقبل التطرق الى دور مسح الاراضي في تطهير الممتلكات الثقافية القابلة للمسح، تقتضي الدراسة ان نحدد لها الاطار النظري للتعريف بها وذلك في اطار (الفرع الاول)، ثم نحاول دراستها من اجل الوصول الى تحديد طبيعتها القانونية في (الفرع الثاني)، بعد ذلك يكون من الاولى ان نقوم بضبط الممتلكات الثقافية العقارية القابلة لمسح

<sup>1</sup> المادة الاولى والمادة: 22، من قانون التوجيه العقاري

الاراضي، من خلال (الفرع الثالث)، ثم نسلط الضوء بالدراسة والتحليل للوصول الى تحديد مختلف الآليات التقنية والقانونية التي تعمل على حماية الملك الثقافي العقاري وذلك في (الفرع الرابع).

## الفرع الاول: مفهوم الممتلكات الثقافية العقارية

لتحديد مفهوم الممتلكات الثقافية العقارية، نتطرق في هذا الفرع، الى التعريف القانوني لهذا الصنف من الاملاك العقارية، وتحديد طبيعتها القانونية. ثم تحديد موقف القانون الدولي نظرا لبعدها العالمي والانساني، فيما يلي:

### 1- التعريف القانوني للملك الثقافي العقاري

ان كلمة الممتلكات عموما، لها خلفية قانونية مرتبطة بمفهوم الملكية. التي مهما كانت طبيعتها، فمصدرها القانون سواء كانت مادية او معنوية، وبالتالي فإن طبيعة الممتلكات الثقافية، تتلائم بشكل قوي مع المفهوم العام للملكية. فبالرجوع الى قانون الحفريات وحماية الاماكن والآثار التاريخية والطبيعية لسنة 1967م، نجد انه استخدم مصطلح الآثار التاريخية واعتبرها جزءاً لا يتجزأ من الثروة الوطنية، وادك على وضعها تحت حماية الدولة، مدرجا ضمن الآثار التاريخية كل الأماكن او الآثار او الأشياء المنقولة، التي تعود في اصلها الى إحدى الفترات من تاريخ البلاد الى عصرنا الحاضر<sup>1</sup>.

اما الاثر التاريخي فاعتبره "عقارا منعزلا يكون مبنيا او غير مبني في مجموعه او جزء منه او هو عقارا بالتخصيص في مجموعه او في جزء منه ينطوي على المصلحة الوطنية". كما اكد على وضع تدابير لحماية الاماكن والآثار التاريخية. وذلك وفق طريقتين الاولى بترتيبها في المجموعات الوطنية ضمن قائمة الاماكن والآثار التاريخية المدخلة في الترتيب بتاريخ 20 ديسمبر 1967م. والثانية حماية مؤقتة تتم بواسطة تقييدها ضمن القائمة الاحصائية الاضافية.

اما قانون حماية التراث الثقافي<sup>2</sup>، الساري المفعول، فقد اعتبر الممتلكات الثقافية تراثا حسب نص المادة الثانية منه بقولها "يعد تراثا ثقافيا للامة جميع الممتلكات الثقافية العقارية والعقارات بالتخصيص المنقولة والموجودة على ارض عقارات الاملاك الوطنية وفي داخلها، المملوكة لاشخاص طبيعيين او معنويين تابعين للقانون الخاص والموجودة كذلك

<sup>1</sup> الامر رقم: 281/67 المؤرخ في: 19 رمضان 1387 هـ الموافق 1967/12/20م، يتعلق بالحفريات و حماية الاماكن و الاثار التاريخية و الطبيعية، جريدة رسمية عدد: 07

<sup>2</sup> : المادة الثانية من القانون رقم: 04/98 المؤرخ في 15/6/1998م المتعلق بحماية التراث الثقافي ، ج ر عدد: 98/44 مؤرخة في: 17/6/1998

في الطبقات الجوفية للمياه الداخلية والاقليمية الوطنية الموروثة عن مختلف الحضارات المتعاقبة منذ عصر ما قبل التاريخ الى يومنا هذا.

نستنتج ان النص القانوني اعتبر، الممتلكات الثقافية تراثا له بعد تاريخي، ثم ربط التراث الثقافي، بالاملاك الوطنية حتى يكون لها بعد وطني. وفي نفس السياق، يراعي خصوصيتها، ويحددها في مجموعة ممتلكات ثقافية، قد تكون في صورة عقارات او منقولات او ممتلكات معنوية. والممتلكات الثقافية المعنوية، تعتبر ايضا من ضمن حقوق الملكية الفكرية، التي أكد عليها قانون حقوق المؤلف والحقوق المجاورة ونص على انه: " تستفيد مصنفات التراث الثقافي والمصنفات الوطنية التي تقع في عداد الملك العام حماية خاصة<sup>1</sup>.

وعليه، فان القانون الجزائري في هذه الحالة، لم يميز بين ملكية الدولة للممتلكات الثقافية و ملكية الخواص الثقافية، واعتبرها من ضمن الاملاك الوطنية. حيث جاء في قانون الاملاك الوطنية " ان الآثار العمومية والمتاحف والاماكن والحضائر الأثرية والتحف المصنفة، وحقوق التأليف وحقوق الملكية الثقافية الآيلة الى الاملاك الوطنية العمومية تعتبر من مشتملات الاملاك الوطنية العمومية الاصطناعية<sup>2</sup>.

## 2- نظرة القانون الدولي للممتلكات الثقافية العقارية

الاصل انه لا يوجد تعريف موحد للممتلكات الثقافية العقارية في القانون الدولي. غير ان منظمة اليونسكو، وضعت تعريفا موحدا للممتلكات الثقافية، انطلاقا من الهمية التاريخية والادبية، وأن الهدف من التوحيد، مكافحة الاتجار غير المشروع ومنع استيراد وتصدير ونقل ملكية الممتلكات الثقافية وهي مستمدة من التعاريف الواردة في الاتفاقيات والمعاهدات الدولية منها، اتفاقية لاهاي<sup>3</sup>، لعام 1954م، المتعلقة بحماية الممتلكات الثقافية اثناء النزاعات الدولية المسلحة، لانها كثيرا ما تقترن بأعمال نهب وتهريب للممتلكات الثقافية.

واتفاقية اليونسكو لعام 1970م، بشأن التدابير الواجب اتخاذها لحظر ومنع استيراد وتصدير ونقل ملكية الممتلكات الثقافية بطرق غير مشروعة، التي صادقت عليها اغلبية الدول، حيث نصت على التدابير الوقائية لحماية الممتلكات الثقافية، وفرض العقوبات مؤكدة ايضا على رد الممتلكات الى مصدرها.

<sup>1</sup> المادة الثامنة من القانون رقم 03/05، المرخ في 2003/7/19م، المتضمن حقوق المؤلف والحقوق المجاورة  
<sup>2</sup> : القانون رقم 30/90، المؤرخ في: 1990/12/01، المتضمن قانون الاملاك الوطنية، المعدل والمتمم  
<sup>3</sup> سلوى احمد ميدان المبرجي: الحماية الدولية للممتلكات الثقافية اثناء النزاعات المسلحة – دراسة في ضوء احكام الاتفاقيات الدولية – دار الكتب القانونية، طبعة 2011م، ص: 11.

ثم جاءت اتفاقية المعهد الدولي لتوحيد القانون الخاص لعام 1995م، بشأن الممتلكات الثقافية المسروقة او المصدرة بطرق غير شرعية، مؤكدة على التدابير القانونية وان كانت غير ملزمة للدول.

ونلاحظ هنا ان التركيز الدولي كان على الممتلكات الثقافية المنقولة، باعتبارها قابلة للتنقل وعدم الثبات. وقد اغفلت الاتفاقيات الدولية، عن الجانب المتعلق بالممتلكات الثقافية العقارية، التي وان كانت ثابتة ومستقرة في حيز مكاني محدد لكنها قد تتعرض للتلف والاهمال وللتشويه والتزوير في الحقائق التاريخية ومحو اصولها وهويتها، كما هو واقع في التراث الثقافي العقاري الفلسطيني، وغيره.

### الفرع الثاني: استقلالية الممتلكات الثقافية العقارية

نظرا لخصوصية الممتلكات الثقافية العقارية، فانها تميزت بالاستقلالية وتخضع لأحكام قانونية الخاصة بها، لأن طبيعتها القانونية تقتضي ذلك، باعتبارها غير قابلة للتملك الخاص. فهي من جهة ملك المجموعة الوطنية، ومن جهة اخرى قد تكون تراث حضاري انساني وعالمي. وبالتالي لا يستطيع اي شخص طبيعي او اعتباري ان يمتلكها او يتصرف فيها او ان يحرم المجتمع الوطني والانسانية من الاطلاع عليها واستغلالها في المجال الثقافي والفكري والعلمي، فهي تحظى بالاستقلالية والخصوصية. وبالرغم من انتمائها الى اصناف الملكية. فهي تجمع بين الملكية العقارية في الجانب المادي والملكية الفكرية الادبية والفنية، كتراث ثقافي معنوي.

وتأخذ الممتلكات الثقافية العقارية، عندما تكون ملكيتها للدولة، خصائص الملكية العمومية وذلك بعدم قابليتها للتصرف، وهي ميزة نابعة من طبيعة المال العام وتعتبر اهم صفة لاثبات العمومية عليها بمجرد اكتسابها، هذا من جهة ومن جهة أخرى يرى البعض انها لا تقدر بقيمة مالية والهدف من ذلك ضمان حمايتها القانونية ومنع تداولها او احتكارها.

بهذه الصفة فان القانون يمنع حتى الادارة العمومية المخولة بتسيير الممتلكات الثقافية والتي لها صلاحية الرقابة، ان تتصرف او تنقل ملكيتها مهما كانت الوسيلة او المبررات. كما ان الادارة مخولة باسترجاعها في حالة التصرف الخطأ او تحويل ملكيتها مهما طال الزمن. وخاصية عدم الاكتساب بالتقادم، فلا يجوز اكتسابها مع مرور الزمن ولو طال مدة وضع اليد عليها او انتقلت بالميراث. فكلما وقع التعدي بالسرقة او التهريب، فان

الادارة يجوز لها استردادها مهما طال الزمن، لان احكام الحيازة والتقاد م لا تسري عليها. لانها قاعدة لا تطبق على المال العام ولو كان المشتري حسن النية<sup>1</sup>. اما الميزة الثالثة فهي عدم القابلية للحجز، لضمان منع الانتقال ولو بحكم قضائي، كما يترتب عليها عدم تحويل وجهة الملك الثقافي العام الى التملك الخاص او ترتيب الرهون عليه.

وبالرجوع الى قانون حماية التراث الثقافي، نجد انه قد حدد الاملاك الثقافية في ثلاث انواع، نتطرق اليها بالدراسة ونحاول تحديد علاقتها بمسح الاراضي، فيما يلي:

### الفرع الثالث: الممتلكات الثقافية العقارية المعنية بمسح الاراضي

تعرف الممتلكات الثقافية العقارية، بأنها تلك الاشياء او المعالم او المواقع المستقرة في حيز مكاني معين ولا تقبل الانتقال بحكم طبيعتها، فهي ثابتة وملتنصقة بالارض الا اذا زالت عنها هذه الصفة وتحولت طبيعتها، فهي كل ما يدركه الشخص بحواسه كالقصبات القديمة والقصور والمساجد والمعابد والقلاع والمنشآت العسكرية القديمة والمنقوشات الحجرية والحظائر الطبيعية. فهي أماكن تلعب دورا هاما في تشجيع الاستثمار السياحي وفي نفس الوقت الحفاظ على ذاكرة الامة.

وحسب الاحكام الخاصة بحماية التراث الثقافي<sup>2</sup>، فان الممتلكات الثقافية العقارية القابلة لمسح الاراضي يمكن ان تشمل، المعالم التاريخية والمواقع الاثرية والمجموعات الحضرية او الريفية، كالقصبات والمدن القديمة والقصور العتيقة والتي قد تكون مركزا للتجمعات السكانية والحصون العسكرية الاثرية وغيرها من المعالم التي هي في حاجة الى وسيلة قانونية لتحديد حمايتها. فيكون مسح الاراضي من ضمن الوسائل القانونية لحمايتها وتحديدها. اما عن الممتلكات الثقافية العقارية القابلة لمسح الاراضي فهي في ثلاثة انواع اساسية، نوضحها فيما يلي:

#### 1- المعالم التاريخية

عرفها القانون بانها " أي انشاء هندسي معماري منفرد او مجموع يقوم شاهدا على حضارة معينة او على تطور هام او حادثة تاريخية. التي تتمثل في مجموعة من المعالم كالمنجزات المعمارية الكبرى والمباني او المجمعات المعلمية الضخمة ذات الطابع الديني او العسكري او المدني او الصناعي وهياكل عصر ما قبل التاريخ والمعالم الجنائزية او

<sup>1</sup> سليمان محمد الطماوي: مبادئ القانون الاداري- دراسة مقارنة - الكتاب الثالث - أموال الادارة العامة وامتيازاتها - طبعة/1973، دار الفكر العربي، ص:28.

<sup>2</sup> المادة الثامنة من قانون حماية التراث الثقافي

المدافن والمغارات والكهوف والهياكل التي لها صلة بالاحداث الكبرى في التاريخ الوطني.. الخ<sup>1</sup>.

وعليه فان هذا التحديد جاء على سبيل المثال وليس الحصر، لانه في حالة ظهور معلم تاريخي غير مصنف، فان اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية تستطيع اقتراح تصنيفه بصفة رسمية. وبالنسبة لمسح الاراضي، فان عمليات المسح تتعلق بالمعالم التاريخية التي لها القابلية للمسح بحكم طبيعتها المادية والشروط القانونية التي تقتضها عمليات مسح الاراضي.

## 2- المواقع الاثرية

عرفها القانون بانها تلك "المساحات المبنية او غير المبنية، دونما وظيفة نشطة وتشهد باعمال الانسان او بتفاعله مع الطبيعة، بما في ذلك باطن الاراضي المتصلة بها ولها قيمة من الوجة التاريخية او الاثرية او الدينية او الفنية او العلمية او الاثنولوجية او الانثروبولوجية بما فيها المحميات الاثرية والحظائر الثقافية"<sup>2</sup>.

وبالتالي فهي عقارات ثابتة ومتصلة بالارض، تتميز بتاريخها القديم المرتبط بذاكرة الامة والوطن، ويتم تصنيفها كتراث ثقافي عقاري وفق الاجراءات القانونية المعمول بها وبقرار رسمي يصدر عن الوزارة المسيرة لقطاع الثقافة. ويمكن اخضاعها لمسح الاراضي حسب الاجراءات المعمول بها.

## 3- المجموعات الحضرية والريفية

عرفها القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي بانها: قطاعات محفوظة تقام في شكل مجموعات عقارية حضرية وريفية مثل: المدن القديمة والقصبات والقصور والقرى والمجمعات السكنية التقليدية التي تكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية والجمالية اهمية تاريخية او معمارية او فنية او تقليدية تتطلب حمايتها واصلاحها وتثمينها<sup>3</sup>.

ويتم انشاء هذه المجموعات الحضرية والريفية وتعيين حدودها، بقرار من الوزير المكلف بقطاع الثقافة، وقد تكون باقتراح من الجماعات الاقليمية او حركات المجتمع المدني في حالة اكتشافها.

كما ان هذه المجموعات الحضرية والريفية، تعتبر معنية بدرجة اولى بعمليات اجراء مسح الاراضي، بشرط ان تكون طبيعتها مصنفة او قابلة للتصنيف، كتراث ثقافي وتقع ضمن نطاق اقسام المعنية بعمليات المسح، ويكون لها طابع العقارات الخاضعة له بصفتها مدن قديمة او قصور او مجمعات سكنية او قصبات قديمة.

<sup>1</sup> المادة:17 من قانون حماية التراث الثقافي

<sup>2</sup> المادة:28 ، من قانون حماية التراث الثقافي.

<sup>3</sup> المادة:41 من قانون حماية التراث الثقافي

وفي الحالة التي يكون فيها الملك الثقافي العقاري قابلاً لاجراء مسح الاراضي، تطبق عليه كل الاجراءات التقنية والقانونية التي تقتضها عملية المسح، ويقوم المحافظ العقاري باتباع اجراءات اعداد البطاقات العقارية للملك الثقافي وترقيمه بالسجل العقاري وتحرير دفتر العقاري باسم الجهة المالكة او التي لها صفة التسيير القانوني، مع الاخذ في الاعتبار الوثائق التي تثبت تصنيف الملك الثقافي.

اما في حالة اكتشاف ملك ثقافي عقاري غير مصنف او مجهول، فان فرقة مسح الاراضي اثناء الاعلان عن افتتاح المسح وانطلاق التحقيقات العقارية، عليها ان تعلم الجهة المعنية بالثقافة بواسطة ممثلها في لجنة مسح الاراضي، من اجل اتخاذ الاجراءات المعمول بها في عملية اقتناء الملك الثقافي وتصنيفه بطريقة رسمية.

#### الفرع الرابع: الآليات القانونية لحماية الملك الثقافي العقاري

تتمثل في الاجراءات التقنية والعملية التي نصت عليها بعض القوانين الخاصة، كقانون اعداد مسح الاراضي وقانون نزع الملكية من اجل المنفعة العامة وحالة الشفعة المنصوص عليها في القانون المدني وقانون الاملاك الوطنية. نوضحها من خلال العناصر التالية:

##### 1- اجراء المسح المادي للملك الثقافي العقاري

ان عملية مسح الاراضي، تعتبر عملية تقنية وقانونية بحتة تهدف الى تحديد هوية الممتلكات العقارية بكل اصنافها وتحديد مكوناتها وطبيعتها، كأمالك الخواص والاقواف والاملاك الوطنية والممتلكات الثقافية العقارية. وهو نظام يقوم على أساس ضبط بيانات العقارات من حيث الموقع والحدود والطبيعة القانونية واسم المالك او الهيئة واسباب التملك والحقوق العينية المترتبة عنه.

ان مهمة مسح الاراضي في هذا الجانب المتعلق بالممتلكات الثقافية العقارية تتم من خلال فرق مسح الاراضي الذين ينتقلون الى معاينة المكان ويقومون بأعمال المعاينة وفتح التحقيق العقاري وانجاز المخططات بنفس الاجراءات والمراحل المعمول بها في حالة العقارات الخاصة بالدولة او الافراد او الوقف والجماعات الاقليمية.

في هذه الحالة قد يتم مسح ممتلكات ثقافية عقارية مصنفة او غير مصنفة كتراث ثقافي، فالعبرة هنا في طبيعتها بمعنى ان تكون له صفة الملك الثقافي، ففي هذه الحالة على اعوان مسح الاراضي القيام بتبليغ الجهة المالكة اوالمسيرة للملك الثقافي غير المصنف او مجهول المالك واتخاذ كل الاجراءات في العملية والقيام بايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية لاعداد دفتر العقاري وتسليمه للجهة المالكة للملك الثقافي.

والجدير بالذكر في هذه الحالة، انه بإمكان الجهة صاحبة الملك الثقافي العقاري، ان تستعين بإجراءات التحقيق العقاري، المعمول بها في اطار القانون المتعلق باجراء اثبات الملكية بواسطة التحقيق العقاري. من اجل العمل على اثبات الملك الثقافي في المناطق التي لم يصل اليها مسح الاراضي العام، والاستفادة من تدابير توفير الحماية والمحافظة على الاملاك الثقافية.

ان هذا الاجراء يتمثل في تقديم طلب رسمي، يتضمن المعلومات الاساسية للعقار او الملك الثقافي العقاري موضوع التحقيق، يكون مرفق بمخطط هندسي لموقع الملك الثقافي من اعداد وانجاز، خبير مهندس عقاري معتمد ضمن قائمة وطنية رسمية. ثم يرسل الملف الى مصالح الحفظ العقاري المختصة اقليميا، ثم يفتح تحقيق عقاري من اجل اعداد سند ملكية مثبت للحقوق العقارية<sup>1</sup>.

## 2- اجراءات الشهر العقاري للملك الثقافي

في حالة تسجيل الملك العقاري الثقافي بقرار وزاري، فانه يبلغ الى الوالي المختص اقليميا للقيام بتبليغه الى مصالح الحفظ العقاري للاشهار مجانا وعلى المحافظ العقاري ان يتخذ كافة الاجراءات الكفيلة بالحماية منها على الخصوص المصادقة والتاشير على الوثيقة المثبتة للملك الثقافي العقاري. والقيام بتسجيله واعداد بطاقته العقارية وفق الاجراءات المعمول بها في الشهر العقاري.

اما في حالة وجود الملك الثقافي العقاري ضمن منطقة خاضعة لاجراءات مسح الاراضي، فتطبق عليه اجراءات والمراحل التي تمر بها عملية مسح الاراضي من خلال ادراج مواصفات الملك الثقافي العقاري حسب المعلومات التقنية ضمن البطاقة العقارية المخصصة لمسح الاراضي وابرار معالم المساحة والحدود ضمن المخطط التقني، ثم القيام بايداع قسم المسح بالمحافظة العقارية ويتخذ المحافظ العقاري الاجراءات الادارية المعمول بها للعقارات المسوحة ثم يتم اعداد دفتر عقاري خاص بالملك الثقافي العقاري حسب المعلومات الواردة في وثائق مسح الاراضي، ويسلم الدفتر العقاري الى الجهة المالكة له حسب الطبيعة القانونية واصل الملكية.

فنتم عملية الجرد والحماية اما في حالة الجرد الاضافي فانه يستمر مدة عشر سنوات في حالة عدم التصنيف النهائي، وبعد انتهاء المهلة يشطب الملك الثقافي من القائمة الاضافية ويصنف نهائيا ضمن التراث الثقافي. تأكيدا لهذه الحماية فان اي تعديل او اصلاح او ترميم للملك الثقافي يجب ان يخضع الى رخصة يصدرها وزير الثقافة. وعليه يمكن القول ان مسح الاراضي يعتبر وسيلة هامة واساسية في اثبات وحماية الملك الثقافي العقاري، باعتباره آلية تقنية وقانونية كاشفة للاملاك العقارية ومطهرة لها.

<sup>1</sup> : القانون رقم: 02/07، المؤرخ في 2007/2/27، المتعلق باجراء اثبات الملكية بواسطة التحقيق العقاري



## المطلب الرابع: مسح المناطق ذات النشاط الصناعي والاقتصادي

الصناعة نشاط ضروري يقوم به الانسان بهدف انتاج او تحويل او تعديل اشياء او مواد لها استخدام معين، فهي حسب العلامة ابن خلدون عمل انساني هدفه الكسب تشمل مختلف جوانب الحياة. فهي ظاهرة اجتماعية واقتصادية، يتدخل القانون لتنظيمها وضبطها وتحديد موقعها في حيز مكاني معين، من خلال اختيار مكان محدد، تقام فيه منشآت اقتصادية لتحقيق اهداف مرتبطة بالسياسة العامة المنتهجة في المجال الصناعي والتدخل في ضبط واختيار الارضية الملائمة لاقامة المشاريع والنشاطات الصناعية فيتحول العقار الى خدمة الصناعة.

وعليه، فان العقار الصناعي يأخذ نفس المعنى للعقار الوارد في مفهوم القانون المدني، الذي يعتبره كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف<sup>1</sup>. وبالتالي فهو يحتاج الى التطهير العقاري، من اجل استقراره وتشجيع المقلبين على الاستثمار.

وهذا ما اكدته بعض الدراسات حيث وصفت الوضعية بالمعقدة والغامضة في سوق العقار الاقتصادي ومضرة، تجعل الوصول الى العقار امرا شاقا، بل ووضعية مجمدة ومعطلة وسوق تتميز بقلّة الشفافية وكثرة المضاربة غير التنافسية، وتداخل صلاحيات وكثرة مهام هيئات الدولة المكلفة بالعقار وقلّة الدقة في الاجراءات العملية ومشاكل ميدانية لاسيما في عمليتي المتابعة والمراقبة<sup>2</sup>.

وهي المشكلات التي يعاني منها العقار عموما ولا يمكن القضاء عليها بصفة حقيقية الا بواسطة مسح الاراضي.

ونظرا لوجود عدة مناطق صناعية ومناطق نشاطات اقتصادية، والتي تتعامل معها فرق مسح الاراضي اثناء الاشغال الميدانية، والتي تشكل في بعض الحالات، اقسام مسح خاصة بها، فاننا في هذه الدراسة، نتطرق الى مسح العقار الصناعي، الذي نتطرق اليه في (الفرع الاول)، ثم نقوم بتحديد مناطق النشاطات الاقتصادية المقننة والتعريف بها، في (الفرع الثاني)، اما (الفرع الثالث)، فنخصصه للتعريف بالمناطق الموجهة للاستثمارات الحرة.

<sup>1</sup> المادة : 683 من القانون المدني الجزائري

<sup>2</sup> بوحفص جلاب نعناعة: النظام القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر، مجلة الفكر البرلماني، الجزائر، العدد:22، مارس، 2009، ص:106.

## الفرع الاول: مسح المناطق ذات الطابع الصناعي

من المؤكد ان المناطق الصناعية وغيرها من المناطق الخاصة والموجهة، تحتاج الى عقار او ارضية ثابتة ومستقرة في حيز مكاني معين، الذي يأخذ صفة الخدمة او النشاط المقام عليه فيطلق عليه، العقار الصناعي او الاقتصادي او السياحي وغيره.

وبالتالي يكون هذا النوع من العقارات في حاجة دائمة الى تطهير حقيقي وشامل، يتم بواسطة اجراء مسح الاراضي. حتى تكون الارضية التي تقام عليها مختلف المشاريع الاستثمارية العقارية، واضحة ومثبتة بسندات الملكية.

وللتوضيح اكثر نتطرق الى العناصر التالية:

### أ- تعريف المنطقة الصناعية

ان اول ظهور لفكرة العقار الصناعي عالميا، كان في الولايات المتحدة الامريكية، حيث انشأت في سنة 1917م، اول منطقة صناعية في العالم بمدينة "شيكاغو" الامريكية، بالرغم كونها تابعة للقطاع الخاص. ثم تدخلت الدولة لاحقا فاصبح الاهتمام بالعقار الصناعي وانشاء المناطق الصناعية يتم بارادة الدولة على اساس بعث التنمية الاقتصادية والاجتماعية المنتهجة<sup>1</sup>.

فالعقار الصناعي هو ذلك الحيز المكاني او الارضية التي تم اختيارها ومكيفة طبوغرافيا لممارسة النشاط الصناعي وتستجيب لاحتياجاته<sup>2</sup>، وعلى هذا الاساس تعرف المنطقة الصناعية بانها عبارة عن مجال نوعي مجسد في رقعة جغرافية مجهزة بالوسائل الضرورية لممارسة النشاط الصناعي<sup>3</sup>.

وعليه فان العقار الصناعي يتعلق باستعمال الاراضي الموجهة لغرض اقامة المشاريع الصناعية الكبرى والمتوسطة والصغيرة، تهدف الى تنفيذ مختلف السياسات المرتبطة بالاقتصاد الوطني. وفي تعريف اخر للمناطق الصناعية، فقد عرفها خبراء الامم المتحدة للتنمية الصناعية بانها: مساحة ارضية غير مهياة تخصص لاقامة مشاريع صناعية<sup>4</sup>.

### ب: تسيير المناطق الصناعية

يعود انشاء المناطق الصناعية في الجزائر، الى سنة 1963م، في اطار المرسوم رقم: 175/64، المؤرخ في: 1964/06/08، المحدد لتنظيم القطاع الصناعي، الذي اعتبر الاملاك الصناعية الشاغرة ملكا للدولة، فشكلت هذه الاملاك النواة الاولى للعقار الصناعي الجزائري، وجاء لتكريس ملكية الدولة على الاملاك الصناعية الشاغرة<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> محمد بومخلوف: التوطن الصناعي في الفكر و الممارسة، دار الامن طبعة اولي، جانفي 2000، الجزائر، ص: 52.

<sup>2</sup> : محمد بومخلوف: نفس المرجع، ص: 52.

<sup>3</sup> نفس المرجع، ص: 53.

<sup>4</sup> د/ محمودي مراد: النظرية العامة للمناطق الاقتصادية الحرة، دار الكتاب الحديث، 2002، الجزائر، ص: 57.

<sup>5</sup> المرسوم رقم 175/64، المؤرخ في: 1964/6/8، المحدد لتنظيم القطاع الصناعي

وفي سنة 1973م، صدر المرسوم<sup>1</sup>، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، حيث نص على إنشاء 77 منطقة صناعية جديدة تقدر مساحتها بـ: 7593 هكتار، موزعة على مختلف جهات الوطن. تحقق منها 72 منطقة. وهذا يعني ان مسح الاراضي ملزم بإجراء مسح عام لكل المناطق الصناعية المنتشرة عبر الوطن. ثم تأكدت مرة أخرى فكرة العقار الصناعي في اطار مفهوم الاصول العقارية المتبقية والتي ينظمها القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية رقم 01/88، المؤرخ في: 1988/1/12م.

غير ان المشكل الذي طرح فيما بعد يكمن في صعوبة ادارة و تسيير المناطق الصناعية. فصدر المرسوم رقم: 55/84، المؤرخ في: 1984/5/3، الذي يتضمن تهيئة وادارة وتسيير المناطق الصناعية. فنشأت بموجبه مؤسسة عمومية لتسيير المناطق الصناعية التي كان لها دور كبير في مجال التسيير، لكنها ظلت عاجزة امام ايجاد الحلول للمشاكل والعوائق التي عانت منها هذه المناطق خاصة مشكلة تطهير العقار الصناعي الذي ظل مطروحا في غياب مسح الاراضي.

ومازاد الوضع تعقيدا في عملية تطهير العقار الصناعي، ادراجه ضمن عمليات خوصصة القطاع العام التي عرفتها البلاد بعد التحول الاقتصادي والسياسي الذي تم الاخذ به اوائل التسعينيات، حيث تم تصفية مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وحلها وتحويل اصولها العقارية المتبقية الى الدولة، لأنها شكلت عبأ ثقيل على الخزينة العمومية. ثم اوكلت مهمة تسيير وادارة المناطق الصناعية الى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهي تابعة للوزير المكلف بترقية الاستثمارات<sup>2</sup>. اسندت لها عدة مهام في المجال العقاري منها:

- تسيير المحفظة العقارية والعمل على ترقيتها في اطار الاستثمار
  - تتولى الوساطة العقارية لحساب المالكين للعقارات
  - تتولى مهمة الملاحظة فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي
  - ضبط السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار
  - تعمل على استرجاع الاراضي غير المستغلة من الشركات العمومية<sup>3</sup>.
- والجدير بالذكر هنا ان مصفي المؤسسة العمومية المحلة لا يمكنه التصرف بالتنازل عن الاصول العقارية المتبقية او بإيجارها من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي

<sup>1</sup> المرسوم 45/73، المؤرخ في 1973/12/28م المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية.  
<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم: 119/07، مؤرخ في: 2007/4/23م، المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري  
<sup>3</sup> بوحفص جلاب نعاة: مرجع سابق، ص: 100.

رقم:122/07، المؤرخ في:2007/4/23م، المحدد لشروط وكيفيات تسيير الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والاصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية. والاراضي المقصودة في هذه الحالة<sup>1</sup>، هي تلك التي تعتبر كاصول فائضة وتحوزها المؤسسة العمومية واصبحت غير لازمة لنشاطاتها ومن المقرر ان تسترجعها الدولة وهي على الخصوص:

- الاراضي غير المستغلة او التي لم يتم تخصيصها
  - الاراضي التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة
  - الاراضي المستقلة او القابلة للفصل من مجموعات عقارية اوسع تابعة للمؤسسة او الدولة
  - الاراضي التي تغير نظامها القانوني بفعل ادوات التعمير واصبحت خارج اطار نشاط المؤسسة
  - الاراضي المعروضة للسوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.
- اما الاصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية فهي قطع الاراضي التي بقيت ملك الهيئة المالكة للمنطقة الصناعية ولم تمنح او التي منحت ولم تستعمل الى غاية تاريخ 2007/4/23م.

وللفصل في كل قطعة ارض والتحقق من فائدتها لسير المؤسسة العمومية، نشأت لجنة ولائية يرأسها الوالي او ممثل عنه، تضم في عضويتها، ممثلين عن المصالح التالية:

- مديرية مسح الاراضي
- مديرية املاك الدولة
- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
- شركة تسيير المساهمات المعنية
- المؤسسة المعنية بملف الاسترجاع

وبعد استرجاع الدولة للاصول العقارية الفائضة والاراضي المتواجدة في المناطق الصناعية، يتم ادماجها ضمن الاملاك الخاصة بالدولة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم:122/07، المؤرخ في:2007/4/23م، المحدد لشروط وكيفيات تسيير الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والاصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

<sup>2</sup> المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم:153/09، المؤرخ في:2009/5/2، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.

أما ميدانيا، يجب على فرقة مسح الأراضي ان تكون يقظة في التحقيقات العقارية التي تفتحها في المناطق الصناعية وترفض كل تنازل او تحويل غير قانوني يتم بمناسبة الاصول العقارية المتبقية من مؤسسات تسيير المناطق الصناعية المحلة. وفي حالة وجود تنازلات يجب اعلام الوالي المختص اقليميا باعتباره ممثلا للدولة او مصالح املاك الدولة المختصة اقليميا للتدخل وحماية الاملاك العامة.

لان القانون قدم الكيفيات اللازمة للتسيير والتنازل ومنح الامتياز بالتراضي او عن طريق البيع بالمزاد العلني، عن الاصول المكونة للحفاظة العقارية، والتي تكون موجهة لانجاز مشاريع استثمار.

ونظرا لأهمية المناطق الصناعية فان الدولة بادرت الى اتخاذ قرار بإنشاء 42 منطقة صناعية جديدة موزعة عبر انحاء الوطن، وذلك لتلبية الاحتياجات اللازمة في الاستثمار الاقتصادي.

### الفرع الثاني: مناطق النشاط الاقتصادي

ارتبطت فكرة انشاء مناطق النشاطات الاقتصادية المقننة ايضا، بالمرسوم رقم: 45/73، المؤرخ في: 28/12/1973، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، وبموجبه تم انشاء 449 منطقة نشاطات اقتصادية بمساحة 14818 هكتار، وهي في الغالب نشأت بالقرب من المناطق الصناعية. وكان الهدف منها تركيز كل المهن ذات الطابع الاقتصادي في منطقة موحدة، وابعادها عن المناطق الحضرية لطبيعة نشاطها المرتبط بالمخاطر المهنية والتلوث البيئي والمسبب للضجيج وإزعاج التجمعات السكانية. ونلاحظ ان فكرة النشاط الاقتصادي جاءت لتشجيع الاستثمارات الوطنية والاجنبية وعرفت تطورا في ظل قانون ترقية الاستثمار<sup>1</sup>. حيث جاء بمصطلح جديد للمناطق الموجهة للاستثمار، مؤكدا على الاستثمارات المنجزة في المناطق الخاصة<sup>2</sup>، والتي صنفها الى مناطق مطلوب ترقيتها التي هي حسب التشريع الخاص بالاستثمار<sup>3</sup>، تتكون من البلديات المعينة بالاستثمار والمضبوطة حدودها. ومناطق التوسع الاقتصادي التي تتكون من الفضاءات الجيواقتصادية المنطوية على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي، تتوفر على طاقات من الموارد الطبيعية والبشرية والهياكل القاعدية المطلوب ترقيتها وتوجيه الانشطة الاقتصادية نحوها<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المرسوم التشريعي رقم: 12/93، المؤرخ في: 1993/10/5، المتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر. عدد: 1993/64.

<sup>2</sup> المادة 20 من القانون رقم 12/93، اعلاه.

<sup>3</sup> المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 321/94، المؤرخ في: 1994/10/17، يتضمن تطبيق المادة 24 من المرسوم

التشريعي رقم: 12/93، المؤرخ في: 1993/10/5، المتعلق بترقية الاستثمار

<sup>4</sup> المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 321/49، المشار اليه سابقا.

اما المناطق المستثناة من التوسع الاقتصادي فقد حددها التشريع<sup>1</sup> في المناطق التالية:

- المناطق المطلوب ترقيتها
- الاقطاب الصناعية في الحواضر والتجمعات السكانية الكبرى
- مساحات الارتفاق او الخدمة، خاصة المساحات التي تشتمل عليها الموانئ والمطارات
- مواقع المركبات السياحية والاستحمامية الكبرى المحددة رسميا من وزير السياحة.

وعليه فان تنفيذ عمليات مسح الاراضي العام لمناطق النشاط الاقتصادي يكتسي أهمية بالغة بالنظر الى الطبيعة القانونية للارضية الموجهة للنشاط الاقتصادي المهني والاستثمار العقاري، التي تكون طبيعتها القانونية واصل ملكيتها في الاساس تابعة للاملاك الوطنية، ثم تجزأ الى قطع اراضي وتمنح من الدولة للمستثمرين الخواص واصحاب المهن والحرف لتركيز نشاطاتهم. وهنا يبرز الدور الفعال لمسح الاراضي في تهيئة المساحات المخصصة وتحديد معالمها وبياناتها وطبيعتها القانونية من حيث تطهيرها وتحديد الوحدات العقارية وطبيعة كل نشاط.

وبما ان العمليات الموجهة للنشاطات الاستثمارية العقارية، فان الاملاك الوطنية العقارية تكون معنية بدرجة اولى، ويتعين على ادارة املاك الدولة باعتبارها الجهة المختصة في ادارتها وتسييرها، ان تكون على دراية تامة بالاملاك التي تسييرها، حتى تستطيع توفيرها عند الطلب، ويتم استغلالها بالشكل الصحيح في المكان المحدد وفي الزمن المطلوب.

في هذا الاطار تكون مهمة مسح الاراضي ملزمة قانونا، لانه يتكفل بصفة خاصة بانجاز العمليات التقنية المرتبطة به، لوضع جرد عام للعقارات التابعة لأملاك الدولة وضبطه باستمرار<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: مسح المناطق الموجهة للاستثمارات الحرة

تعتبر المنطقة الحرة ظاهرة اقتصادية عالمية تضم مختلف الاستثمارات المالية والعقارية. وقد جاء التأكيد على انشاء مناطق حرة في الجزائر، في التشريع الخاص بالاستثمار<sup>3</sup>، لسنة 1993، حيث اشار الى انه يمكن القيام باستثمارات تتجزأ انطلاقا من تقديم حصص من راس المال في مناطق من التراب الوطني، تسمى " مناطق حرة " .

<sup>1</sup> المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 321/49، المشار اليه سابق

<sup>2</sup> المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 234/89، المؤرخ في: 19/12/1989م.

<sup>3</sup> المادة 25 من المرسوم التشريعي 12/93، المذكور سابقا.

كما اكد على انشائها قانون الجمارك باعتبارها مناطق حرة في الاقليم الجمركي<sup>1</sup>، لا تخضع للتطبيق الموحد للقوانين والانظمة الجمركية.

وعرفها البنك الخارجي الجزائري ايضا، بانها مجال اقليمي محصور في محيط جغرافي معين يمارس فيه نشاط اقتصادي واحد او اكثر، يستثنى جزئيا او كلياً من التشريع الوطني، خاصة ما يتعلق منه بالمسائل الجمركية والضريبية<sup>2</sup>.  
اما القانون الجزائري المتعلق بإنشاء المنطقة الحرة<sup>3</sup>، فقد عرفها بانها:

" مساحات مضبوطة حدودها، تمارس فيها أنشطة صناعية وخدمات تجارية، طبقاً للشروط الواردة في قانون الاستثمار. فهي منطقة معلومة المساحة والحدود تحتل حيز جغرافي معين وانشطتها محددة، كما يمكن اقامتها فوق ملك وطني مينائي بحري او جزء من مساحة مخصصة لمطار جوي او تقع بالقرب من منطقة صناعية.

وعليه يمكن حصر تعريفها بأنها منطقة تتشكل من ارضية ذات مساحة محددة، موجهة بتدخل من السلطة لاقامة أنشطة استثمارية ذات طابع تجاري وصناعي وتداول اموال، لا تخضع للاجراءات الجمركية ويتم نشاطها في الموانئ البحرية او الجوية او يخصص لها جزء من الارض. بمعنى انها منطقة حرة مفتوحة على العالم الخارجي وبعيدة عن الرقابة الجمركية والعملة المتداولة فيها قابلة للتحويل الحر.

ومن جانب اخر، اكد القانون على ان جميع الاملاك العقارية من اراضي وبنيات التي تشتمل عليها المنطقة الحرة تصنف في الاملاك الوطنية العمومية للدولة<sup>4</sup>، وذلك حسب الشروط التي حددها قانون الاملاك الوطنية<sup>5</sup>.

وبالرجوع الى هذا القانون نجد انه يؤكد على عملية تصنيف تضيفي على الملك طابع الاملاك الوطنية العمومية، الذي يجب ان يكون ملكاً مؤهلاً ومهيأً للوظيفة المخصص لها. وبما ان المنطقة الحرة تقام فوق ارضية محددة المساحة والحدود، فانها تكون خاضعة لاجراء مسح الاراضي لتحديد طبيعتها القانونية وضبط مساحتها الحقيقية وفق القواعد التقنية المعمول بها. ونظراً لطبيعة هذه المناطق وخصوصيتها، فانه يتطلب من فرقة مسح الاراضي ان تأخذها بكل عناية ودقة، اثناء عمليات مسح الاراضي والتحقيقات العقارية الجارية حولها.

<sup>1</sup> المادة الثانية من القانون رقم 07/79، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10/98، المؤرخ في 22/8/1998، المتضمن قانون الجمارك، ج.ر. عدد: 1998/61.

<sup>2</sup> : محمودي مراد: مرجع سابق، ص: 34.

<sup>3</sup> : المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 320/94، المؤرخ في: 17/10/1994م، المتعلق بالمناطق الحرة. ج.ر، عدد: 67، مؤرخة في: 19/10/1994م.

<sup>4</sup> المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 320/94، المؤرخ في: 17/10/1994، المتعلق بالمناطق الحرة،

ج.ر. عدد: 1994/67.

<sup>5</sup> المادة : 31 من القانون رقم: 30/90، المؤرخ في 1/12/1990، المتضمن الاملاك الوطنية، المعدل والمتمم.

## المبحث الثاني: الاملاك العقارية التابعة للخواص

تمثل الملكية الخاصة جزء هاماً من مجموعة الاملاك العقارية الخاضعة لمسح الاراضي والترقيم العقاري، والملكية الخاصة بحكم تمتعها بخصائص محددة وهي كونها حق جامع يخول لصاحبه سلطة ومانع يستأثر به صاحبه دون غيره ودائم بالنسبة للشيء المملوك ولا يزول الا بالهلاك...<sup>1</sup>، قد تشكل خطراً في المجتمع باثارة النزاعات، اذا لم تخضع للضوابط القانونية والقيود، فهي في الكثير من الاحيان مصدر نزاعات بين الافراد وحروب حتى بين الدول والجماعات.

وعليه فان مسألة وجود آليات قانونية تضمن الاستقرار للملكية الخاصة، وتعمل على تطهيرها، مسألة جوهرية وأساسية في المجال السياسة العقارية، ويعتبر مسح الاراضي في هذا الخصوص من اهم آليات التطهير.

ولتحديد مختلف الاملاك العقارية التابعة للخواص، نتطرق في (المطلب الاول)، الى ضبط مفهوم العقارات في القانون الخاص وتحديد طبيعتها القانونية، ثم نوضح انواع العقارات التابعة للاشخاص الطبيعية من خلال (المطلب الثاني)، اما (المطلب الثالث) فنتناول فيه العقارات الخاصة بالاشخاص الاعتبارية كالشركات المدنية والتجارية والتعاونيات العقارية والجمعيات المدنية، وفي (المطلب الرابع)، نتناول العقارات التي يمتلكها الاشخاص الاجانب، ونبين كيفيات خضوعها لمسح الاراضي.

### المطلب الاول: العقارات في مفهوم القانون الخاص

يمثل القانون المدني<sup>2</sup>، في هذا المجال القواعد الخاصة المنظمة للملكية العقارية، التي قسمها الى ثلاثة انواع على غرار اغلب التشريعات المدنية، حيث تناولها في عدة مواد ومنها المادة 674 التي قدمت تعريفاً للملكية على انها حق التمتع والتصرف في الاشياء بشرط ان تستعمل وفق القوانين والانظمة.

ونجد ان هذا التعريف القانوني قد لا يختلف كثيراً عن بعض المفاهيم الفقهية، حيث يشير الاستاذ زهدي يكن الى ان " التعريف الذي اقره معظم فقهاء القانون امثال: "بلانيول" و "بيكار" و"كابتن" و"كولين"، هو ان الملكية العقارية حق بمقتضاه يوضع شيء تحت ادارة شخص وتصرفه بوجه دائم وبصورة مقتصرة عليه دون سواه " <sup>3</sup>.

<sup>1</sup> ضياء الدين امجد قطيشات: المساحة العقارية، ط1، 1، 2014م، مكتبة المجتمع العربي، عمان، الاردن، ص 56.

<sup>2</sup> الصادر بموجب الامر رقم: 58/75 المؤرخ في: 1975/9/26 المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية، عدد: لسنة : 1975.

<sup>3</sup> زهدي، يكن: الملكية والحقوق العينية الاصلية - علما وعملا - طبعة ثانية ، دون س، ط ، منشورات المكتبة العصرية ، صيدا - بيروت ، ص: 27.



كما أكد القانون المدني الجزائري، على التمييز بين ملكية المنقول و ملكية العقار معتبرا ان كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول. وهذا ما ذهبت اليه المادة 683 منه <sup>1</sup>.

واستنادا الى ما سبق، يمكن ترتيب العقارات بمفهوم القانون المدني، حسب الحالات التالية:

### الفرع الاول: العقار حسب طبيعته

الذي هو كل شيء مادي مستقر في حيزه و الثابت فيه و لا يمكن نقله من موقعه الى موقع اخر بالقلع او الهدم <sup>2</sup>.

ومعيار العقار بالطبيعة هو الاستقرار والثبات في الارض وعدم امكان نقله او تحويله دون تلف <sup>3</sup>. وهذا بعكس المنقول الذي يتميز بالقابلية للتنقل وليست له صفة الثبات او الاستقرار في مكان واحد.

غير ان فكرة التمييز بين العقار والمنقول اصبحت من الماضي حسب رأي البعض <sup>4</sup>، لان مبررات هذا التفريق قد تناقصت الى حد الانتفاء احيانا. وذلك بالرغم من ان معظم القوانين المدنية مازالت تأخذ بها وفي المقابل تمنح كل الاهمية للعقار على حساب المنقول وتحيطه بأنظمة قانونية مختلفة، كنظام القيد في السجل العقاري باعتباره ناقلا للملكية او حمايته بالدعاوى العقارية.

والملاحظ ان الاهتمام بالعقار دون المنقول مرده الى النظرية التقليدية، عندما كانت ترى بان العقار، يعتبر المصدر الوحيد للثروة وعنوانا للنبل والشرف، اما المنقول فكان عديم الاهمية. اما الآن فاصبحت قيمة المنقول تفوق احيانا العقارات، كالاسهم في الشركات، وبعض المنقولات المادية.

ومن امثلة العقارات بطبيعتها نجد مايلي:

❖ الأراضي: مهما كان نوعها، وسواء كانت داخل المدن او خارجها، فهي

تشكل عقارات بطبيعتها

❖ العمارات والابنية بكل اصنافها

❖ المنشآت الثابتة على الارض كالسدود، الجسور والسكك الحديدية

<sup>1</sup> تقابلها المادة 517، من القانون المدني الفرنسي التي نصت على انه " تكون الاموال عقارات إما بطبيعتها، إما بتخصيصها وإما حسب موضوعها"، عن القانون المدني الفرنسي بالعربية، طبعة دالوز 2009، الثامنة بعد المائة بالعربية، ص: 632.

<sup>2</sup> جورج ش دراوي، تقسيمات الاموال، المؤسسة الحديثة للكتاب، ط: 2005، طرابلس، لبنان ص: 147.

<sup>3</sup> ناصر لباد: النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2005/2004، ص: 7.

<sup>4</sup> جورج ش دراوي، نفس المرجع السابق، ص: 148

- ❖ المزروعات بمختلف انواعها، فهي عقارات بطبيعتها مادامت ملتصقة بالارض
- ❖ المياه ومجاريها
- ❖ الآبار.

وعليه فان هذه العقارات، تشكل احيانا عائقا عمليا في وجه تقدم عمليات مسح الاراضي، وذلك لعدة اعتبارات منها، تداخل الحدود الفاصلة بين ملكيتين، عدم تحديد دقيق لمجري المياه والاوودية، التي كثيرا ما تؤدي الى قيام نزاعات عقارية ومشاكل بين السكان المتجاورين، ونزع الملكية من اجل المنفعة العامة. وهذه المشكلات تثور بصفة خاصة، عند وقوع ازمات نتيجة وقوع الكوارث الطبيعية كالفيضانات القوية وحدوث الزلازل، التي يكون لها تأثير كبير على تغيير معالم الحدود الفاصلة بين الجوار، ومكونات العقارات.

### الفرع الثاني: تحديد العقار بالتخصيص

العقار بالتخصيص هو كل منقول بطبيعته يكون في خدمة عقار بحكم الوجهة المخصص لها<sup>1</sup>، أي ان القانون يعتبره عقارا بصورة وهمية لصلته بالعقار وتخصيصه لخدمته، فهو يخضع لنفس الطبيعة القانونية للعقار المرتبط به. ومن امثلة ذلك نجد مايلي:

- الآلات والجرارات المخصصة لخدمة الارض الفلاحية
- الآلات والسيارات التي تكون في خدمة الاستثمار الصناعي بحيث لو حجزت لتعطل المصنع عن الانتاج.
- ويستنتج من الفقرة الثانية من المادة 683، من القانون المدني شروط اساسية لاعتبار المنقول عقارا بالتخصيص وهي:
- وحدة المالك بين العقار والمنقول، أي ان يكون صاحب العقار والمنقول واحدا لكي تتحقق الغاية من التخصيص وهي وحدة النظام القانوني.
- ارادة التخصيص، بمعنى ان يعبر المالك عن ارادته باجراء التخصيص عبر قيده في السجل العقاري اوبالتصريح امام فرق المسح اذا كانت في بدايتها كاجراء اولي حتى تصبح ارادته واضحة .

<sup>1</sup> المادة : 683/الفقرة الثانية من القانون المدني

- وجود صلة بين المنقول والعقار، بمعنى ان يتم رصد المنقول لخدمة العقار او استغلاله، فالسيارة التي يستعملها صاحب العقار في تنقلاته الشخصية لا يمكن اعتبارها عقارا بالتخصيص الا اذا كانت مخصصة لتوزيع البضائع التي ينتجها مصنع صاحب السيارة الملاحظ ان فكرة العقار بالتخصيص لها اهميتها القانونية والاقتصادية لانها تحول دون عرقلة او تعطيل منفعة العقار.

### الفرع الثالث: العقارات حسب الموضوع المنطبق عليها

ويقصد بها تلك العقارات غير المادية - immeubles incorporels - بمعنى انها حقوق عقارية تجري على عقارات مادية او دعاوى عقارية تتناول عقارا ماديا. وهي حقوق معنوية لا يمكن وصفها بالثبات او التنقل ومنها:

- حق الانتفاع الجاري على العقار
  - الارتفاقات العقارية
  - الدعاوى العقارية التي ترمي الى المطالبة بالعقار.
- وهذه الحقوق تكتسب حق القيد في السجل العقاري بمفعول العقود المرتبطة بها، اما الدعاوى العقارية فيفرض القانون تسجيلها اذا تعلق بحق مشهر، وهو ما اكده قانون السجل العقاري<sup>1</sup>، المادة 85 من الامر 74/75 بقولها ان الدعاوى الرامية الى النطق بفسخ او ابطال او الغاء او نقض حقوق مشهورة، لا يمكن قبولها الا اذا تم اشهارها مسبقا. ووفقا لما تمت الاشارة اليه، فان العقارات الخاضعة لمسح الأراضي بمفهوم القانون المدني هي تلك العقارات بطبيعتها الواردة في احكام الفقرة الاولى من المادة 683. وعلى هذا الاساس، فان العقارات بالتخصيص وبالموضوع تتبع العقارات الممسوحة بطبيعتها وتدخل ضمن الحقوق العينية الاخرى. لان طبيعتها لا تسمح بذلك، فالعقارات بالتخصيص، ما هي في الاصل الا منقولات ولا يمكن اجراء المسح على المنقولات. كذلك العقارات بالموضوع فهي حقوق معنوية غير ملموسة وترتبط بشئ مادي وبالتالي لا يمكن اجراء المسح عليها.
- رغم ذلك فان بعض الفقهاء القانون يرون انه من الضروري تسجيل المنقول في السجل العقاري في حالة اعتباره عقارا بالتخصيص ويستندون في ذلك الى النصوص القانونية التي تؤكد على ضرورة تسجيل الحقوق العينية العقارية لنهاذها وسريانها على الغير<sup>2</sup>. الا ان البعض<sup>1</sup> يعارضون ذلك لعدة اعتبارات منها:

<sup>1</sup> المادة: 85 من الامر 74/75.

<sup>22</sup> احمد محمد الايوبي: القانون المدني اللبناني للاموال - ج/1، المدخل الى دراسة قانون الاموال، ط/1، 2007، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، ص: 293.

- لا يمكن تطبيق شرط التسجيل في السجل العقاري لعقار بطبيعته غير مسوح
- حتى ولو كان العقار بطبيعته خاضعا لنظام السجل العقاري، فان طبيعة بعض المنقولات لا تقبل التسجيل في السجل العقاري كالألات الزراعية او الحيوانات في المزرعة

• ان النصوص القانونية لم تكن صريحة في تسجيل العقارات بالتخصيص في هذا الاطار، نجد ان قانون السجل العقاري الجزائري، عندما اورد قاعدة التسجيل المسبق، التي من الممكن ان يدخل في حكمها العقارات بالتخصيص باعتبارها حقوق عينية اصلية، وذلك عندما نص على ان العقود الارادية والاتفاقات الرامية الى انشاء او نقل او تصحيح او تعديل او انقضاء حق عيني، لا يكون لها اثر حتى بين الاطراف، الا من تاريخ اشهارها بالسجل العقاري<sup>2</sup>.

فلاحظ على هذا النص، ان القانون لم يشر في صلب المادة الى حق الملكية واكتفى بالقول حق عيني، ما يعني كل الحقوق العينية الاصلية او التبعية و منها حق الملكية الذي هو جزء اساسي في الحقوق العينية.

### المطلب الثاني: العقارات الخاصة بالاشخاص الطبيعية

اكدت مبادئ الدستور<sup>3</sup>، على ضمان الملكية الخاصة وحمايتها، والتي جاءت لضمان الارث والوقف و املاك الجمعيات الخيرية الى جانب ضمان حماية الملكية الخاصة. بالقول ان الملكية الخاصة مضمونة، ومن جهته اكد القانون المدني على حق الملكية بوجه عام واعتبرها حق تمتع وتصرف وفق استعمال يقره القانون، حسب المادة 674 وما يليها. اما قانون التوجيه العقاري فعرّفها بأنها "حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/او الحقوق العينية من اجل استعمال الاملاك وفق طبيعتها او غرضها"<sup>4</sup>. كما اكد نفس القانون على ان الملكية الخاصة يضمنها الدستور، وتخضع لقواعد القانون المدني. واعتبر القانون ان الملكية الخاصة للاملاك العقارية وجميع الحقوق العينية، يجب اثباتها بعقد رسمي يخضع لقواعد الاشهار العقاري. اما في مجال الحيابة، يجب على كل حائز لملك عقاري او شاغل اياه ان يكون لديه سند قانوني يبرر ذلك<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> نفس المرجع و بنفس الصفحة

<sup>2</sup> المادة : 16 من الامر 74/75، المتضمن مسح الاراضي و السجل العقاري

<sup>3</sup> المادة 52، من الدستور

<sup>4</sup> المادة 27، من القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم

<sup>5</sup> المواد 30/29، من نفس القانون اعلاه

بناء على ما تقدم، فإن الملكية الخاصة مضمونة ويقرها القانون لكل شخص طبيعي اكتسبها بالطرق والوسائل التي ينص عليها القانون.  
ولدراسة هذا المطلب، نتطرق الى تعريف الشخص الطبيعي في (الفرع الاول)، ثم نقوم بتحديد مجمل اصناف العقارات الخاصة، وذلك في (الفرع الثاني). وهي حسب العناصر التالية:

### الفرع الاول: تعريف الشخص الطبيعي

الشخص الطبيعي، هو الانسان الذي يتمتع بالشخصية القانونية، حيث يكون اهلا لكسب الحقوق، او ان يتحمل الالتزامات متى كان شخصا قانونيا. فمركزه القانوني يتوقف على هذا الاساس باعتباره يدخل ضمن مميزات الشخص الطبيعي<sup>1</sup>. وهو ركن اساسي في الحق باعتباره صاحب الحق الذي يمنح له القانون سلطة بالاستثناء عليه.  
كما ان الشخص الطبيعي يكتسب الذمة المالية متى كانت له شخصية قانونية، فيصبح اهلا لاكتساب الحقوق مثل حق الملكية حتى ولو كان جنينا، بشرط ان يولد حيا. وازداد القانون المدني الفرنسي ان يكون قابلا للحياة<sup>2</sup>، كما يكون اهلا لتحمل الالتزامات متى بلغ سن الرشد القانوني.

اما القانون المدني فقد اعتبر الانسان، متى بدأت شخصيته بتمام ولادته حيا وتنتهي بموته وقد نظم عدة مسائل تتعلق بالشخص الطبيعي<sup>3</sup>.

وقد توسعت فكرة الشخصية القانونية لتمتد بالاضافة الى الانسان، الى مجموعة اشخاص واموال في دائرة القانون. والشخص الطبيعي هو المحور الاساسي الذي تدور حوله الملكية العقارية، وهو الذي يمنح له القانون السلطة عليها، وتكون لها الصفة القانونية لتملكها واستغلالها او التصرف فيها.

كما ان للشخص الطبيعي في هذه الحالة دور رئيسي واهمية خاصة اثناء عمليات مسح الاراضي، وبدونه لا يمكن التعرف على الملكية العقارية، لانه هو الذي تكون عقود الملكية او السندات القانونية بحوزته، وهو الذي يصرح امام فرقة المسح بتملكه او حيازته للعقار.

وفي حالة عدم وجود عقار دون شخص طبيعي، فان وضعية المسح تكون صعبة، وتؤدي الى تأخيرها.

<sup>1</sup> د. أحمد سي علي: مدخل للعلوم القانونية، دار الاكاديمية، طبعة 2012م، الجزائر، ص: 31.  
<sup>2</sup> محمد حسنين: الوجيز في نظرية الحق بوجه عام-الاشخاص والاموال والاثبات في القانون الجزائري- المؤسسة الوطنية للكتاب، ط/1985، الجزائر، ص: 50.  
<sup>3</sup> المواد من 25 الى 48، من القانون المدني

## الفرع الثاني: التقسيم القانوني للملكية العقارية الخاصة

تشكل الملكية العقارية الخاصة، جزء اساسيا من مجموع الملكيات العقارية الاخرى، ونظرا لارتباطها بالافراد او بالاشخاص الطبيعية او المعنوية، فانها تتميز بطبيعتها القانونية عن مجموعة الاملاك العقارية الاخرى، وتتحكم في انشائها وتكوينها وطرق اكتسابها، عدة اسباب وعوامل قانونية او طبيعية، التي تتأثر بها بصفة مباشرة او غير مباشرة. لهذا نجدتها تتنوع وتتفرع الى اصناف قانونية، نحاول حصرها وتحديد طبيعتها القانونية من خلال العناصر التالية:

### 1- الملكية التامة:

وهي التي يكون فيها للمالك الحق في الاستعمال والاستغلال والتصرف، بمعنى حق الملكية المطلق وفق ما حددها القانون. الذي اعتبرها حق تمتع وتصرف في اطار ما يسمح به القانون، وان المالك له حق تملك كل العناصر الجوهرية في العقار، بالرغم من جواز امتلاك الارض دون السطح<sup>1</sup>.

ويفهم من الملكية التامة ان المالك له سلطة عليها بكامل عناصرها، فهو المالك الحقيقي وهو المستغل للملك وهو المنتفع به.

والملكية التامة لا تعني التعسف في استعمال الحق، بل هناك قيود فرضها القانون على حق الملكية<sup>2</sup>، كالضرر الذي يلحقه بملك الجار، او عدم احترام الحق في الممر... الخ.

### 2- الملكية الناقصة او المجزئة:

هي نوع من الملكية التي نجدها في حالة المالك الذي يتنازل عن جزء من ملكيته كأن يمنح حق الاستعمال لشخص اخر، كالمستأجر او صاحب حق الانتفاع.

### 3- الملكية المشتركة

عرفها القانون المدني بانها، "حالة قانونية يكون عليها العقار المبني او مجموعة عقارات مبنية وتكون ملكيتها مقسمة الى حصص بين عدة اشخاص بحيث تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الاجزاء المشتركة<sup>3</sup>. بمعنى اشتراك عدة ملاك في البناء الواحد المتألف من عدة طوابق، بحيث يملك كل منهم طابق مستقل عن الاخر. الا انهم شركاء في الاجزاء المعدة لاستعمال الجميع، كالمصاعد والممرات والسطوح وهذه الاجزاء غير قابلة للقسمة، لانها من قبيل الشيوع الجبري. وقد وضحت احكام القانون المدني هذه الاجزاء، كالاسقف والاحواش والابواب والسطوح وغيرها.

<sup>1</sup> المواد من 674، الى 681 مكرر3، من القانون المدني الجزائري

<sup>2</sup> المادة 690، من القانون المدني الجزائري

<sup>3</sup> المادة 743، مدني جزائري

#### 4- الملكية على الشيوع

وهي احدى صور الملكية التي يكون فيها الشيء مملوكا لعدة اشخاص دون تعيين نصيب كل منهم ويعتبر كل شريك مالكا.

ويتم تطهير حالة الشيوع وازالته بالقسمة العقارية الودية او القضائية بين الشركاء المشاعين وهذه التصفية تعتبر حق قانوني، لان كل شريك في الملك هو غير ملزم بحالة البقاء على الشيوع.

وقد نظم القانون المدني حالة الشيوع<sup>1</sup>، واكد على مبدأ عدم البقاء في هذه الحالة واللجوء الى القسمة الودية او القسمة القضائية، لضمان الاستقرار للملكية العقارية. اما فيما يخص اجراء الاشهار العقاري، فان المحافظ العقاري ملزم بعدم اشهار عقود خاصة بعقارات مشاعة تقع في مناطق ممسوحة، غير مصحوب بالدفتر العقاري<sup>2</sup>. وهي مسألة لا تخص العقارات المشاعة فقط، بل ان المحافظ العقاري عليه ان يحتاط لكل اجراء اشهار، لا يكون مرفوقا بالدفتر العقاري في المناطق الممسوحة، وعلى الموثق ايضا ان يتأكد من كل تصرف يقع في المناطق الممسوحة ويطلب الدفتر العقاري الاصلي لرافاقه بالعقد موضوع نقل الملكية وايداعهما لدى المحافظ العقاري. والا فان عملية المسح لا تؤدي اهدافها من تطهير الملكية.

كما اعتبر الاجتهاد القضائي، الحكم برفع اليد على العقار المشاع دون القيام بعملية قسمة للخروج من حالة الشيوع و تحديد نصيب كل مالك خروج عن القانون. وان القسمة التي لم تراع الاجراءات المنصوص عليها لنقل ملكية العقار وشهرها، تعتبر قسمة مهاياة تخص الانتفاع فقط مع بقاء ملكية العقار على الشيوع<sup>3</sup>.

كما انه لا تثبت الملكية على الشيوع الا بسند يفيد الملكية المشتركة وعلى من يدعى وجودها تقديم البينة على ذلك<sup>4</sup>

بعد ان تطرقنا الى اصناف الملكية العقارية، تجدر الإشارة الى ان قانون التوجيه العقاري قد اكد على ضرورة اثبات الملكية الخاصة بعقد رسمي، الذي يخضع لقواعد التسجيل والاشهار العقاري المعمول بها. وفي حالة الحيازة يجب تبريرها بسند رسمي حتى وان كان القانون هو الذي يرتب ذلك السند، كما هو الحال في اعداد عقد الشهرة او تحرير شهادة الحيازة التي اشار اليها قانون التوجيه العقاري<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> المواد من 713 الى 742 مدني جزائري

<sup>2</sup> مذكرة رقم: 4144، مؤرخة في: 2007/6/3، صادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية، وزارة المالية، تتضمن منع

المحافظين العقاريين من اجراء اشهار يتضمن التصرف في عقار مشاع غير مصحوب بالدفتر العقاري

<sup>3</sup> قرار المحكمة العليا رقم: 198689، مؤرخ في: 2000/5/31م، المنشور في مصنف جمال سايس: الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، كليك للنشر، ط1، 2009، ص: 397.

<sup>4</sup> قرار المحكمة العليا رقم: 320777، مؤرخ في: 2005/10/12م، نشرة القضاة، عدد: 62، لسنة 2008م، ص: 401. ايضا جمال سايس: نفس

المرجع، ص: 29.

<sup>5</sup> المادة 47 من قانون التوجيه العقاري

كما ان القانون المدني، اكد على ان عملية الشهر العقاري هي وحدها التي تستطيع نقل الملكية طبقا لمقتضيات المادة 793.<sup>1</sup>

وهذه الاجراءات جاء بها القانون العقاري تأكيدا على ضرورة تطهير الملكية العقارية وتصفيته من عيوب العقود العرفية وكذلك عيوب نظام الشهر الشخصي، حتى وان كان بصفة انتقالية، ريثما يعمم مسح الأراضي وتكوين السجل العقاري.

### المطلب الثالث: مسح العقارات التي يمتلكها أشخاص أجنب

ان تملك الاجانب للعقارات داخل كل دولة، تفرضه عدة عوامل منها، سياسية وقانونية واقتصادية واجتماعية وأمنية، لان طبيعة الدول مثل الافراد في المجتمع لا تستطيع ان تعيش بمعزل عن محيطها الدولي او جيرانها من الدول، كما ان العالم الذي اصبح مثل المدينة الواحدة بحكم التوسع التجاري والتطور التكنولوجي المذهل الذي اخترق الحدود واختصر المسافات والزمن وفتح مجال التواصل عن بعد بسرعة الاتصالات الرقمية دون عناء السفر والتنقل من مكان الى اخر.

كما ان عدم الاستقرار السياسي والآثار الناجمة عن الحروب والنزاعات المسلحة في بعض المناطق من العالم، او لظروف البحث عن العمل او القيام بالاستثمارات، جعلت الكثير من الافراد يختارون الإقامة خارج اوطانهم الاصلية بصفتهم اجانب في الدولة المستقبلية لهم، فيترتب عن ذلك اقتناء العقارات بغرض الإقامة، او التجارة ، باعتبارها من الحقوق الطبيعية للانسان.

ومن جانب اخر، نجد ان العوامل الاقتصادية تلعب دورا أساسيا في جذب الاستثمارات الاجنبية لتطوير الاقتصاديات المحلية وتنميتها. لذلك فان التحولات الاقتصادية التي عرفتتها بعض الدول ومنها الجزائر، والتي ادت الى انتهاج سياسة الخصخصة وتحويل الملكية من القطاع العام الى القطاع الخاص، ساهمت ايضا في تشجيع الاجانب على التملك وفق الشروط التي تضعها الاتفاقيات الدولية او الثنائية، والقوانين التي يفرضها كل بلد حسب مكوناته وقدراته واحتياجاته.

لهذا فان تملك الاجانب يتم وفق الاتفاقيات وفي اطار القوانين وان ملكية الاجانب تحميها غالبية الدساتير في العالم. غير ان الوقوف على القواعد القانونية التي تستند اليها الملكية الاجنبية ليس بالامر الميسور، لان قواعد متناثرة بين القانون العام والقانون الخاص. لتوضيحها نتطرق الى تحديد مدى تمتع الاجانب بحق التملك في نظر القانون، وهذا في(الفرع الاول)، اما(الفرع الثاني) فنبين فيه كيفية اكتساب الاجانب للملكية

<sup>1</sup> قرار المحكمة العليا رقم 68467، مؤرخ في 1990/1/21، المجلة القضائية ، عدد1، لسنة 1992م، ص:86.



او اسباب التملك، ثم نتطرق في (الفرع الثالث) الى ضرورة خضوع ملكية الاجانب لاجراء مسح الاراضي.

### الفرع الاول: نظرة القانون لحق الاجانب في التملك

من المتفق عليه ان مسألة حق الاجانب في تملك العقارات تحظى باهتمام بالغ من جانب الدول، لانها تطرح اشكالات من عدة جوانب، منها ما هو مرتبط بمدى أهليتهم للاكتساب الحقوق، ومتى يكون التملك مطلقا ومقيد. كما ان الدول قد تبدي تحفظاتها حول ملكية الاجانب لاعتبارات سياسية تدخل ضمن المعاملة بالمثل، او بحكم العلاقات الدبلوماسية او المواقف السياسية للدول. وقد تكون لاسباب أمنية او اقتصادية او اجتماعية خوفا من ارتفاع نسبة الاجانب مقارنة مع عدد السكان الاصليين في بعض الدول التي تعاني من النقص في السكان او بهدف المحافظة على التقاليد والعادات في كل بلد.

لإذابة هذه الاشكالات والعوائق، لجأت بعض الدول الى آلية ابرام الاتفاقيات الثنائية او الاقليمية في اطار المنظمات الدولية الاقليمية، تضمن من خلالها حماية حقوق الرعايا الاجانب وضمان حريتهم في التملك ومساواتهم بالمواطنين.

والبعض الاخر من الدول، أقر صراحة بالسماح للاجانب بحرية التملك والتصرف وبصفة مطلقة ولا قيد عليها الا القانون. كما هو الحال في بريطانيا واسبانيا وفرنسا، ولجأت بعض الدول الى التشدد في المسألة، الا ان غالبية الدول تسمح بالتملك وفق قيود او شروط محددة قانونا، كالاقامة لمدة معينة او استثناء بعض الاصناف من العقارات من التملك كالاراضي الفلاحية<sup>1</sup>.

اما في النظام القانوني الجزائري، فقد مرت فكرة الاخذ بمبدأ تملك الاجانب بمراحل متفاوت بين السماح والتقييد النسبي، وذلك لعدة اعتبارات منها السياسية وتاريخية والاجتماعية والاقتصادية والامنية. فاثناء ثورة اول نوفمبر 54، اتخذت اجراءات صارمة لمنع انتقال الملكية العقارية وجميع التصرفات المرتبطة بها الى الاجانب واعتبارها باطلة. واثناء السنوات الاولى للاستقلال صدر قانون يقيد حرية المعاملات العقارية<sup>2</sup>. حيث نص صراحة على منع انتقال الملكية العقارية اواية حقوق عينية اوايجارات تفوق التسع سنوات، الا برخصة ادارية. باستثناء الاملاك الشاغرة التي تخلى عنها اصحابها من الاجانب طواعية والاملاك الموضوعة تحت حماية الدولة او المصرح بها ملك للدولة فلا

<sup>1</sup> مصطفى ياسين محمد حيدر الاصبحي: حق الاجانب في التملك في القانون الدولي الخاص- دراسة مقارنة - المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، ط/2007م، ص:49.

<sup>2</sup> المرسوم 15/64، المؤرخ في: 1964/1/20م، المتعلق بحرية المعاملات العقارية، ج.ر: عدد: 1964/07. المعدل والمتمم بالمرسوم 344/83، المؤرخ في: 1983/5/21م.

تخضع لقانون حرية المعاملات العقارية، لان الدولة تضمن حمايتها ولا تكون موضوع معاملات بحكم وضعها القانوني.

وبعد تعديل قانون حرية المعاملات بموجب المرسوم 344/83، المؤرخ في 1983/5/21م، فإن المعاملات التي تتم بين الاحياء ويقوم بها اشخاص اجانب، بهدف انشاء او انهاء او اكتساب او تحويل حقوق عينية عقارية، اصبحت حرة مع مراعاة حق الشفعة الذي تمارسه الدولة والجماعات المحلية. غير ان التعليمات الداخلية المفسرة للنص القانوني المعدل، قامت بتقييد حرية التصرف باخضاعه الى ترخيص اداري مسبق<sup>1</sup>.

امام هذه التحفظات الواردة على تملك الاجانب والتي تقتضيها طبيعة مرحلة ما بعد الاستقلال والتوجه السياسي والاقتصادي المتميز بالطابع الاشتراكي والتسيير الذاتي للمؤسسات. فرضت بعدها مرحلة جديدة تميزت بالانفتاح الاقتصادي وحرية التجارة وتشجيع القطاع الخاص، كرسها دستور 1989/2/23م، حيث نصت مبادئه على ان الملكية الخاصة وحق الارث يضمنها الدستور. ثم جاءت المادة 67 منه، لتؤكد على انه "يتمتع كل اجنبي يكون فوق التراب الوطني قانونا، بحماية شخصه وأملاكه طبقا للقانون. وعليه فان حماية ملكية الاجانب اصبحت مبدأ دستوريا.

كما انه تبقى مسألة اكتساب الاجانب للملكية العقارية من صلاحيات الاتفاقيات الثنائية المصادق عليها والقوانين المعمول بها. منها قانون الاملاك الوطنية الذي اكد على امكانية بيع العقارات التابعة لاملاك الدولة بالتراضي واستنادا الى رخصة من وزير المالية، وبالثمن الذي لا يقل عن قيمتها التجارية، للهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها وللبعثات الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة بالجزائر، بشرط مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل. وفي هذه الحالة تتصل الهيئة الاجنبية بوزير الخارجية الذي يباشر عملية البيع بالتراضي لحساب الجهة الاجنبية المعنية<sup>2</sup>.

ونص القانون المنظم لاملاك الوطنية، على اخضاع الاملاك الوطنية المخصصة للبعثات الدبلوماسية والمكاتب القنصلية المعتمدة في الخارج، للاتفاقيات الدولية والاعراف الدبلوماسية، وقانون مكان موقعها. وذلك بالنظر الى طبيعتها ومكان اقامتها الخاصة بامتلاكها<sup>3</sup>. وهي الاملاك العقارية التابعة للدولة وطبيعتها انها تقع خارج الوطن. وبمفهوم المخالفة فانه يجوز للبعثات الاجنبية امتلاك عقارات تابعة لاملاك الدولة الخاصة مع مراعاة الاتفاقيات الدولية او الاتفاقيات الحكومية المشتركة.

<sup>1</sup> التعليمات الوزارية المشتركة رقم 37/83، المؤرخة في: 1983/10/26م، الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية.

<sup>2</sup> المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12، المؤرخ في: 2012/12/16، المحدد لشروط وكيفيات ادارة وتسيير

الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

<sup>3</sup> المادة 119، من قانون الاملاك الوطنية رقم 30/90 المعدل والمتمم.

## الفرع الثاني: كيفية اكتساب الاجانب للملكية العقارية

الاصل انها تكتسب وفق القواعد القانونية المنصوص عليها في القانون الخاص مثل الميراث والوصية او بعض القوانين المتعلقة بقواعد خاصة مثل الاستثمارات الاجنبية. او في اطار الاحكام المنصوص عليها في الاتفاقيات الثنائية وتطبيق مبدأ المعاملة بالمثل كالاتفاقية الجزائرية- المغربية الموقعة بتاريخ 15/3/1963م ،التي تمنح رعايا البلدين الحق في تملك العقارات والمنقولات والتمتع بها و ممارسة حق الحيازة عليها.

ايضا الاتفاقية الجزائرية - التونسية المؤرخة في 26/7/1963م. وهذين الاتفاقيتين تسمح للرعايا بحق التملك المطلق، دون قيد او شرط وهم سواسية امام المواطنين في مجال التمتع بملكيتهم<sup>1</sup>. كما يحق لهم في اطار الاتفاقيات المذكورة المطالبة بالتعويض في حال نزع ملكيتهم من اجل المنفعة العامة مهما كانت، باستثناء الاجانب الاخرين الذين لا يمكنهم الحصول او القيام باستغلال اراضي فلاحية او ذات وجهة فلاحية<sup>2</sup>.

اما في مجال الاستثمار، فمن خلاله تبيح بعض الدول للاجانب الحق في تملك الاستثمارات العقارية التي قاموا بها، بشرط التقيد بقانون الضرائب. والنتيجة ان اغلب التشريعات تأخذ بالترخيص المسبق من السلطات الرسمية في حالة التصرفات العقارية التي يكون الاجنبي طرفا فيها.

وبالتالي فان الاجنبي لا يكتسب الحق العيني الا بعد تسجيله باسمه في السجل العقاري<sup>3</sup>. ونظرا لخصوصية تملك الاجانب للعقارات فان بعض التشريعات كانت اكثر تقييدا لهذا الحق لعدة اعتبارات كالحفاظ على التركيبة السكانية وتضييق المجال على الاجانب للاستيطان، وهذا الاتجاه اخذ به القانون البحريني الذي لا يجيز لاي مواطن بحريني ان يجري تصرف في عقار بدولة البحرين الى اجنبي من شأنه نقل الملكية او اي حق من الحقوق العينية الاصلية وان كل تصرف في هذا الشأن يعتبر باطلا ولا يجوز قيده بالسجل العقاري<sup>4</sup>.

اما قانون امارة دبي التابعة لاتحاد دولة الامارات العربية، فقد سمح بحق تملك العقارات لمواطني اتحاد دولة الامارات ودول مجلس التعاون الخليجي فقط وللشركات المملوكة لهم بالكامل وشركات المساهمة العامة. ثم اجاز العمل بمنح اشخاص اجانب حق

<sup>1</sup> مصطفى ياسين محمد حيدر الاصبحي: مرجع سابق ن ص: 81.

<sup>2</sup> تعليمة رقم: 01538، المؤرخة في: 13/5/1990م، الصادرة عن وزارة الاقتصاد، والموجهة الى المفتشين الفرعيين لأمالك الدولة والشؤون العقارية.

<sup>3</sup> عفيف شمس الدين: الوسيط في القانون العقاري - دراسة مقارنة- منشورات الحلبي الحقوقية، ج/2، ط/2، 2011م، بيروت لبنان، ص: 377.

<sup>4</sup> المادة: 11، من قانون السجل العقاري البحريني رقم 15، المؤرخ في: 29 رمضان 1399هـ، الموافق 22/8/1979م.

تملك مطلق او مقيد بزمن، كحق الانتفاع والاستئجار لمدة، 99 سنة وذلك في مناطق محددة قانونا وبموافقة مسبقة من حاكم الامارة<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: اجراءات اخضاع ملكية الاجانب لمسح الاراضي

ان الاجراءات التقنية والقانونية المعمول بها في مجال مسح الاراضي تبقى نفسها المطبقة على املاك الاجانب، التي تهدف في الاخير الى اثبات الملكية وضمان استقرارها وحمايتها بواسطة التطهير العقاري. فملكية الاجانب غير مستثناة من اجراء مسح الاراضي مهما كانت، الا في حالة الغياب وعدم توصل فرق المسح الى المعلومات والبيانات الحقيقية للعقار الذي يمتلكه شخص اجنبي، ففي هذه الحالة يتم المسح في حساب المجهول، وتظهر الملكية بهذا الحساب في القسم الممسوح لمدة سنتين، بعدها يتم الترقيم النهائي لفائدة الدولة. لكن يبقى من حق صاحب العقار المطالبة به عن طريق القضاء ولا يسقط حقه في تملك العقار.

وعليه فان العقارات التي يمتلكها اشخاص اجانب تبقى خاضعة لاجراءات مسح الاراضي الاجباري بشرط ان تكون ملكيتهم ثابتة وفق القانون الجزائري، او في حسب الاتفاقيات المصادق عليها.

وفي حالة تنازع القوانين، فقد تثار مسألة التكييف القانوني للعقار المتنازع عليه ويكون احد الاطراف اجنبيا، نجد ان القانون المدني الجزائري قد حسم في الامر، حيث اكد على ان العقارات تخضع الى قانون الدولة التي يوجد بها العقار، ويسري على الحيابة والملكية والحقوق العينية الاخرى قانون موقع العقار<sup>2</sup>. وهي القاعدة المعمول بها في غالبية الدول.

اما من الناحية الفقهية، نجد بعض الفقهاء يبررون قاعدة خضوع العقار لقانون موقعه باعتباره جزء من اقليم الدولة ويعبر عن سيادتها التي تتنافى ممارستها في حالة اخضاع جزء من اقليمها الى قانون اجنبي عنها<sup>3</sup>.

وعليه فان كل ما يتعلق بالعقار من تصرفات والتزامات تخضع للقانون الجزائري ولو كان صاحب الحق اجنبيا، فلا يمكن استثناء قانون مسح الاراضي او القوانين المنظمة للملكية العقارية عن املاك الاجانب فهي مثل بقية الاملاك.

وما نلاحظه، ان اجراء مسح للملكية العقارية الخاصة بالشخص الاجنبي، لا تثير اي اشكال من الناحية العملية، بالنسبة لمصالح مسح الاراضي، فهي تخضع لنفس القواعد

<sup>1</sup> مصطفى احمد ابو عمرو: مرجع سابق، ص: 275.

<sup>2</sup> المادة: 17 من القانون المدني

<sup>3</sup> أعراب بلقاسم: القانون الدولي الخاص الجزائري - تنازع القوانين - دار هومة، ط/2001، الجزائر، ص: 283.

المعمول بها في قانون مسح الاراضي، بشرط ان تكون الملكية ثابتة للشخص، واستوفت كل الشروط القانونية المعمول بها في التصرفات العقارية.

#### المطلب الرابع: الاملاك العقارية التابعة للاشخاص الاعتبارية الخاصة

لم يتبنى القانون المدني فكرة التمييز بين الاشخاص الاعتبارية العامة والخاصة وتناولها في المادة 49 منه على حد سواء، بالرغم من اهمية التمييز التي تظهر من حيث اختلاف القواعد القانونية المطبقة على كل منها، فالشخص الاعتباري العام تطبق عليه قواعد القانون العام، اما الشخص الاعتباري الخاص فهو يخضع لقواعد القانون الخاص<sup>1</sup>. وللتأكيد على ذلك اعتبر القانون المدني، اشخاصا اعتبارية كل من الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري، الشركات المدنية والتجارية، الجمعيات والمؤسسات، الوقف، وكل مجموعة من اشخاص او اموال يمنحها القانون شخصية قانونية.

وعليه فان الاشخاص الاعتبارية العامة تخضع للقانون الاداري، وفي حالة النزاعات يختص بها القضاء الاداري. وفي حالات استثنائية قد يكون فيها الشخص الاعتباري العام طرفا متصرفا في المعاملات المالية في اطار قواعد القانون الخاص، فيخضع لهذه القواعد.

اما الاشخاص الاعتبارية الخاصة، فهي تلك الاشخاص التي يكونها الافراد، وتأخذ شكل مجموعة اشخاص او مجموعة اموال، لها اغراض خاصة او غرض ذو منفعة عامة<sup>2</sup> يمنحها القانون الشخصية القانونية، وتطبق عليها احكام القانون المدني. وفي حالة النزاعات يختص في شأنها القضاء المدني.

في هذا اطار، نتطرق الى العقارات الخاضعة لمسح الاراضي والتابعة للاشخاص الاعتبارية الخاصة، حيث نتناول مسح العقارات التابعة للشركات المدنية والتجارية الخاصة، في (الفرع الاول)، ثم نتطرق الى الملكية العقارية الخاصة بالتعاونيات العقارية في (الفرع الثاني)، ونقوم بتحديد الطبيعة القانونية للاملاك العقارية الخاصة بالجمعيات المدنية في (الفرع الثالث).

<sup>1</sup> مصطفى الجمال و نبيل ابراهيم سعد: النظرية العامة للقانون- القاعدة القانونية - الحق، طبعة 2002، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ص: 585.

<sup>2</sup> احمد سي علي: مرجع سابق، ص: 103.

## الفرع الاول: مسح العقارات التابعة للشركات التجارية والمدنية

قد يقوم الاشخاص بمشروعات تهدف الى تحقيق مصالح خاصة بهم، بحيث تساهم بشكل او اخر، في نشاط معين ربحي او غير ربحي. ولمنح المشروع الصفة والشكل القانوني، يتعين على هؤلاء الاشخاص انشاء شركة حسب طبيعة المشروع والاهداف التي يسعى الى تحقيقها. فاذا كانت تسعى الى تحقيق الارباح وتوظيف الاموال تسمى شركة تجارية، اما اذا كان موضوعها غير ربحي على اساس القيام باعمال مدنية كالتعليم والزراعة، تسمى شركة مدنية<sup>1</sup>. وللتمييز بينهما نتطرق الى العناصر الآتية:

### 1- الاصول العقارية للشركات التجارية

ان الشركة التجارية التي هي شخص معنوي مستقل عن اشخاص الشركاء المكونين لها بمجرد تكوينها وهي محددة قانونا وفق القواعد المنصوص عليها في القانون التجاري<sup>2</sup>، اما في شكل شركة اموال او شركة اشخاص، تقوم على اساس وجود اموال عقارية ومنقولة وادوات وقيم<sup>3</sup>، تستدعي العمل في اطار موحد يسمى المحل التجاري او المؤسسة التجارية، الذي يشكل مجموعة اموال قابلة للتبادل.

وإذا كان المحل التجاري يعبر عن احدى اوجه الاعمال التجارية فان التاجر بهذه الصفة يكون في حاجة الى عقارات يمارس فيها النشاط التجاري الى جانب المنقولات والعقارات بالتخصيص.

وفي هذه الحالة يكون من الضروري ان تمتلك الشركة، العقارات التي تمكنها من اقامة النشاط فيها او تكون العقارات بذاتها موضوع الشركة، فيرتب القانون حماية قانونية للعقارات المرتبطة بالنشاط التجاري. ويعتبر مسح الاراضي من الآليات القانونية التي تضمن هذه الحماية، لانه يقوم بتحديد الطبيعة القانونية للعقارات المرتبطة بالشركات التجارية، ويطهرها وفق الاجراءات التقنية والقانونية المعمول بها وتمنحها الثبات والاستقرار. وفي حالة تعرضها للحل والتصفية لذمتها المالية واصولها العقارية، فان عملية التطهير العقاري تكون عاملا قويا في الحد من النزاعات المتعلقة بالاملاك العقارية للشركات التجارية.

ومن الناحية العملية طرحت مسألة تطهير الوضعية القانونية للاملاك العقارية التي كانت تحوزها بعض الشركات الاجنبية في الجزائر، والتي تم تحويل املاكها العقارية الى

<sup>1</sup> د.مصطفى كمال طه: النظرية العامة للقانون التجاري والبحري- دراسة مقارنة - منشورات الحلبي الحقوقية، طبعة اولى، 2006، بيروت، لبنان، ص:145.

<sup>2</sup> القانون التجاري الجزائري الصادر بالامر رقم 59/75، بتاريخ 1975/9/26، المعدل والمتمم

<sup>3</sup> د. هاني محمد دويدار: مبادئ القانون التجاري - دراسة في قانون المشروع الرأسمالي-، دار النهضة العربية، ط/1995، بيروت، لبنان، ص:269.

شركات وطنية<sup>1</sup>، منها تسوية الوضعية التي تمت بين الشركة الوطنية للتأمين والشركة الجزائرية للتأمين واعادة التأمين من جهة وشركات التأمين الفرنسية، ترمي الى حل النزاع القائم بينهما في مجال التأمين حيث تم الاتفاق على تحويل الاصول العقارية التي كانت تمتلكها الشركات الفرنسية لفائدة الشركتين الجزائريتين كتعويض عن التكفل بتعهدات الشركات الفرنسية.

وبموجب اتفاقية التسوية المؤرخة في: 2008/3/7، والمبرمة بين الشركة الوطنية للتأمين والشركة الجزائرية للتأمين واعادة التأمين وشركات التأمين الفرنسية. اصبحت الشركتين الجزائريتين مالكتين للاصول العقارية، فيتعين على مديرية املاك الدولة المعنية فتح التحقيقات العقارية في هذا الشأن والتنسيق مع مصالح مسح الاراضي ومديرية الحفظ العقاري للتأكد من الطبيعة القانونية وانجاز عقود تحويلها وادماجها لفائدة الاملاك الخاصة للدولة<sup>2</sup>.

وتسوية الوضعية القانونية للاملاك العقارية التي تحوزها مؤسسة سوناطراك الوطنية حيث تشكلت لجنة وزارية مشتركة بين وزارة المالية ووزارة الطاقة والمناجم تقوم بدراسة ومتابعة ملف تطهير الوضعية القانونية للاملاك العقارية التابعة لشركة سوناطراك وجميع فروعها وذلك من خلال فتح تحقيقات عقارية على مستوى المحافظات العقارية التي قد تتواجد في اقليمها املاك الشركات البترولية الفرنسية التي امتت واشهرت املاكها العقارية باسمها نذكر منها:

- شركة ابحاث واستغلال البترول في الصحراء

- شركة بترول الجزائر

- مؤسسة الابحاث والنشاطات البترولية

- شركة نقل البترول لشرق الصحراء وغيرها...<sup>3</sup>.

والجدير بالملاحظة، ان مسح الاراضي يتعامل مع اصول الملكيات او ما يسمى بالوثائق العقارية الام التي تحدد الطبيعة القانونية للعقارات، والتي عادة ما تكون قديمة. واثناء عملية المسح لمثل هذه العقارات، تبرز اهمية الوثائق الام، في اثبات حقيقة العقارات المنصبة عليها، وتبيان مختلف المعاملات السابقة التي وردت عليها. وبالتالي تكون عملية تطهيرها ذات مصداقية وحقيقية.

وفي هذا الاطار قانون المالية لسنة 2010م، على ضرورة تطهير مجموعة الوثائق الممسوحة على مستوى المحافظات العقارية من التأشير التي فقدت حداثتها ، نتيجة

<sup>1</sup> التعليم رقم 11321، المؤرخة في: 2009/10/29، المتعلقة بتحويل الاملاك العقارية التابعة لشركات التأمين الفرنسية لفائدة الدولة، الصادرة عن وزارة المالية ، المديرية العامة للاملاك الوطنية.

<sup>2</sup> نفس التعليم السابقة

<sup>3</sup> تعليم رقم 139، مؤرخة في: 2005/1/10، تتعلق بتسوية الوضعية القانونية للاملاك العقارية لمؤسسة سوناطراك ، الصادرة عن وزارة المالية ، المديرية العامة للاملاك الوطنية.و المرفقة بقائمة الشركات البترولية المؤممة.

ايولة ملكية بعض الاملاك العقارية للدولة، تبعا لتدابير تأميم او تحويل للدولة او تخلي بعض الملاك عن عقاراتهم<sup>1</sup>.

## 2- الشركات المدنية

اعتبرها القانون المدني<sup>2</sup>، عقد يلتزم به شخصان طبيعيان او اعتباريان او اكثر، على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة من عمل او مال اونقد، بهدف اقتسام الربح الذي قد ينتج او تحقيق اقتصاد او بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة. كما اعتبرت بمجرد تكوينها شخصا معنويا، بشرط ان تكون مستوفية لاجراءات الشهر العقاري.

وبالرجوع الى قانون السجل العقاري<sup>3</sup>، نجد انه اكد على ان كل عقد موضوع اشهار في المحافظة العقارية يجب ان يتوفر فيه شرط الشكل الرسمي<sup>4</sup>. ويشتمل على القاب واسماء وتاريخ ميلاد الاشخاص الطبيعيين وموطنهم ومهنة الاطراف المتعاقدة. اما بالنسبة للشركات المدنية، فالتصديق على بياناتها وهويتها من طرف المحافظ العقاري فهي تختلف ويجب ان تتوفر فيها الشروط التالية:

- يجب ذكر هوية الشركة وتسميتها

- يجب تحديد شكلها القانوني

- تعيين مقرها الرسمي

وبالنسبة للشركات التجارية: يجب تحديد هويتها وتسميتها وشكلها القانوني ومقرها ورقم تسجيلها في السجل التجاري.

اما التصديق عليها من طرف المحافظ العقاري فيتم بنفس الشروط المتعلقة بالتصديق على هوية الاشخاص الطبيعيين<sup>5</sup>.

وبما ان البيانات السابقة متغيرة، خاصة عنوان ومقر الشركة، ولضمان تحيين البيانات فان القانون الجزائري لم يلزم الاشخاص باشعار المحافظ العقاري بالتغييرات، وهذا ما تؤكد بعض التشريعات المقارنة، منها ما ذهب اليه القانون المدني الفرنسي<sup>6</sup>.

وبما ان الشركات المدنية لها ذمة مالية، فهي تكتسب الاموال والعقارات، فتكون خاضعة ايضا لعمليات مسح الاراضي وفق الاجراءات القانونية المعمول بها.

ومن حيث الاجراءات الخاصة بالبطاقات، فانه في حالة البطاقات الخاصة بمسح الاراضي مثل بطاقة المالك او الشريك في الملكية يجب تحديد هوية المالك بالاسم واللقب.

<sup>1</sup> المادة:42، من القانون رقم المؤرخ في:2009/12/31م، المتضمن قانون المالية لسنة 2010م. ج. ر، عدد:

<sup>2</sup> المادة 416 من القانون المدني الجزائري

<sup>3</sup> المادة : 63 من المرسوم رقم63/76 المذكور سابقا

<sup>4</sup> المادة : 61 منه

<sup>5</sup> د، ويس فتحي: مرجع سابق، ص: 341.

<sup>6</sup> د، ويس فتحي: نفس المرجع ، ص:340.



اما اذا تعلق الامر بالعقارات الممسوحة لصالح شركة، يجب ذكر اسم الشركة وعنوان مقرها الاجتماعي<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: مسح الاملاك العقارية التابعة للجمعيات المدنية

سمح القانون للاشخاص الطبيعيين الذين لهم رغبة في نشاط مدني، ولتحقيق اهداف لها ابعاد ثقافية او اجتماعية او علمية او رياضية وغيرها، يريدون تجسيدها على ارض الواقع والمساهمة في تطوير المجتمع في جانب معين، سمح لهم بتكوين جمعيات مدنية وتأطيرها واكتساب املاك لفائدتها. ويشترط القانون ان يكون للجمعية مقرا تمارس فيه نشاطاتها، يكون اقتنائه اما بالايجار او التملك<sup>2</sup>.

واثناء عمليات مسح الاراضي، يكشف اعوان المسح عن عقارات تكون تابعة لجمعيات مدنية يتطلب الامر تحديد طبيعتها القانونية ومواصفاتها وبياناتها الاساسية ويتم ذلك وفق الاجراءات المعمول بها في اشغال مسح الاراضي. والتي تتوجه بالايدياع في المحافظة العقارية.

وبالنسبة للوثائق الخاصة بالجمعيات حدد قانون السجل العقاري في المادة 63 منه، انه يجب الاشارة الى مقرها وتاريخ ومكان التصريح بانشائها. وفي حالة النقابات يحدد مقرها وتاريخ ومكان ايدياع قانونها الاساسي.

وبالنسبة للاملاك الخاصة بالجمعية فانها من جهة، تضع حسابا خاصا بها وسجلات لجرد املاكها، التي تؤول اليها من المساعدات والإعانات العمومية التي تمنحها الدولة والجماعات المحلية<sup>3</sup>.

ومن جهة اخرى، سمح القانون للجمعيات والمنظمات ذات الطابع الاجتماعي ان تنتفع بممتلكات تابعة لاملاك الدولة بواسطة منح امتياز حق الانتفاع المؤقت<sup>4</sup>، والذي تبادر بها الجهة المعنية وفق الاجراءات القانونية المعمول بها.

وفي هذه الحالة يجب على اعوان مسح الاراضي ان يكونوا في غاية الحذر من التصريحات التي يقدمها لهم الاشخاص الذين يستغلون الممتلكات التابعة للدولة او احدى الجماعات الاقليمية او المؤسسات العمومية او الجمعيات المدنية وغيرها، ويسيرونها في اطار المهام المخولة لهم قانونا في اطار صيغ الايجار او منح الامتياز او حق الانتفاع او حق الاستعمال المؤقت. فعليهم ان يتأكدوا من الوثائق المتعلقة بالاملاك العقارية لمثل

<sup>1</sup> نموذج بطاقة المالك او الشريك في الملكية، t 5، ملحق رقم واحد

<sup>2</sup> القانون رقم 06/12. المؤرخ في 12/01/2012. المتعلق بالجمعيات.

<sup>3</sup> المادة 39 من القانون رقم 06/12. المؤرخ في 12/01/2012. المتعلق بالجمعيات

<sup>4</sup> مرسوم تنفيذي رقم 156/93، المؤرخ في 1993/7/7، يتعلق بمنح الجمعيات والمنظمات ذات الطابع الاجتماعي امتياز حق الانتفاع بممتلكات تابعة للاملاك الوطنية.

هذه الجمعيات ويكونوا على دراية بكل التصرفات والعمليات التي تقوم بها الدولة في هذا الخصوص. مثل منح الامتياز الذي يأخذ عدة صور ويكون في عدة مجالات كالسكن الوظيفي والاراضي الفلاحية والمستثمرات الفلاحية والاستثمار، وينصب على املاك عمومية وخاصة بالدولة. والذي لا يمنح لصاحب الحق في الامتياز، التصرف فيه بالبيع او التنازل الا اذا نص القانون عليه. وفي حالة التنازل يجب على فرق المسح او المحقق العقاري التأكد من العقد الذي تحرره الدولة ويكون مشهرا بالمحافظة العقارية.

### الفرع الثالث: املاك التعاونيات العقارية

جاء في القانون المنظم للتعاون العقاري<sup>1</sup>، ان التعاونية العقارية هي شركة اشخاص مدنية وذات راس مال متغير، هدفها الاساسي هو المساعدة على الحصول على ملكية السكن العائلي.

ومن اهدافها السعي الى القيام بالعمليات التالية:

- البناء او الشراء لمجموعات عقارية صالحة للسكن في شكل عمارات او مساكن فردية من مكتب الترقية والتسيير العقاري وعند الاقتضاء تكون العملية في شكل ايجار.
  - القيام بتسيير وصيانة الاجزاء المشتركة من العقارات او المجموعات العقارية المقسمة
  - القيام بكل الاقتراضات وتقديم الضمانات للمقرضين حول املاك الشركة
  - القيام بكل عملية تصلح لتحقيق هدف الشركة مع الاقتصاد الممكن لفائدة الشركاء<sup>2</sup>.
- وعليه فان التعاونية العقارية، جاءت لتلبية احتياجات الحق في السكن لكل رب عائلة واكتساب مسكنه الشخصي بكامل الملكية.

كما ان نظام التعاونية العقارية، يتطلب في إنشائها، اعداد قانون اساسي عام للتعاونيات<sup>3</sup>، كما يخضع للنظام المعمول به في الشركات المدنية. والذي يتم في اطار عقد خاص يحرره الموثق في شكل نظام اساسي للتعاونية. وتعتمد من طرف رئيس البلدية المختص اقليميا بعد قبول الملف التأسيسي. هذا الاخير الذي من صلاحياته تيسير احداث التعاونيات العقارية في اقليم البلدية في اطار تشجيع السكن<sup>4</sup>.

وقد حدد القانون رأس مال التعاونية وكيفية الاكتتاب وحصص الشركاء التي تكون بالاشتراك نقدا او تقديم اشياء عينية مثل اراضي البناء في حدود احتياجات التعاونية

<sup>1</sup> المادة الثانية من الامر رقم 92/76، المؤرخ في 1976/10/23، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج. ر. عدد: 1977/12. والمرسوم رقم 285/83، المؤرخ في 1983/4/30، المتعلق بالمجلس الوطني للتعاون العقاري، ج. ر. عدد: 18، 1983.

<sup>2</sup> المادة الثانية من نفس الامر اعلاه

<sup>3</sup> القرار المؤرخ في 1978/1/21م، المتضمن القانون الاساسي النموذجي للتعاونيات العقارية، ج. ر. ، عدد: 1978/7.

<sup>4</sup> ناصر لباد: مرجع سابق ، ص: 138.

العقارية. وفي هذه الحالة يرخص بنقل ملكية الاراضي لصالح التعاونية خلافا لقانون الاحتياطات العقارية البلدية<sup>1</sup>.

وتخضع الاراضي التي تقتنيها التعاونية العقارية، الى نظام مسح الاراضي العام وفق الاجراءات المعمول بها قانونا، ويتم تطهير مجموعة الملكيات التابعة لها، بالايذاع لدى المحافظة العقارية، التي تقع الاملاك العقارية للتعاونية ضمن اختصاصها الاقليمي. وقد تم العمل بقانون التعاون العقاري، وخصصت الدولة مساحات معتبرة لانشاء وحدات عقارية للتعاونيات على حساب الاملاك الخاصة للدولة.

وبعد بروز عدة تعاونيات عقارية على مستوى الوطن، والتي ساهمت بشكل او بآخر في تقليص ازمة السكن، لكنها من جانب اخر، كانت لها بعض السلبيات، نذكر منها على الخصوص:

- استنزاف الجيوب العقارية التابعة لاملاك الدولة الخاصة
- اثارت بعض النزاعات العقارية بين الدولة والخواص حول اصول الملكية الناتجة عن عدم التطهير الحقيقي وغياب مسح الاراضي في الاراضي التي منحت للتعاونيات العقارية
- سوء استغلال بعض الاشخاص للتعاونيات العقارية واستعمال سلطتهم للاستفادة من الاراضي في عدة تعاونيات في وقت واحد، وحرمان اخرين منها
- تأخر الاجراءات الادارية لتسوية وضعية عقود التعاونيات العقارية، وغياب التطهير الشامل.

امام هذه الوضعية صدر قرار وزاري مشترك<sup>2</sup>، يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية او غير المبنية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، المخصصة لانجاز عمليات تعمير او بناء. تم من خلاله تجميد العمل بقانون التعاون العقاري لسنة 1976م، مؤكدا على انه سيتم تحديد شروط وكيفيات التنازل بالتراضي لفائدة التعاونيات العقارية عن طريق تعليمة مشتركة بين وزراء الداخلية والمالية والسكن. كما حدد القرار العقارات التي يمكن التماس شرائها وفق الشروط التالية:

- ان تكون تابعة للاملاك الخاصة بالدولة
- ان لا تكون الاراضي مخصصة او يحتمل تخصيصها، للمصلحة العامة

<sup>1</sup> الامر 26/74، المؤرخ في 1974/2/20، المتضمن تكوين احتياطات عقارية بلدية..  
<sup>2</sup> القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 3 صفر 1424 هـ الموافق 2003/4/5م، يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية او غير المبنية التابعة للاملاك الخاصة للدولة والمخصصة لانجاز عمليات تعمير او بناء، ج ر عدد 2003/35م.

■ ان يكون موقعها في المناطق العمرانية او القابلة للتعمير والبناء او المخصصة لاستيعاب برامج السكن الريفي<sup>1</sup>.

وعليه فان الاراضي التابعة لاملاك الدولة الخاصة، والتي تكون موجهة لاستقبال مشاريع السكن في اطار التعاونيات العقارية، يجب ان تخصص لهذا الغرض وان اي اجراء يأتي بعد هذا القرار، لانشاء تعاونية عقارية او منحها عقارات تعتبر لاغية وغير شرعية.

في هذا الاطار، يتعين على فرق مسح الاراضي، والمسؤولين عن المحافظات العقارية، التأكد من الوضعيات القانونية لاملاك التابعة للتعاونيات العقارية. وتجدر الاشارة الى انه، منذ ان صدر القرار في سنة 2003م، والى حد الآن لم تصدر تعليمة توضح كيفية التنازل عن اراضي لفائدة التعاونيات العقارية، وبقيت العملية مجمدة حتى اشعار آخر.

بعد ان وضحنا انواع العقارات الخاضعة لمسح الاراضي الاجباري، نلاحظ ان مهمة هذا المسح، تزداد تعقيدا وصعوبة في تشخيص العقارات والتعريف بها، كلما تعددت هذه الاخيرة وتنوعت واختلفت في طبيعتها القانونية واصول ملكيتها. لان في مثل هذه الحالات تكون فرق مسح الاراضي والمحققين العقاريين، في مواقف صعبة من جانبين، الاول يتعلق بالناحية المعرفية، لانها تتطلب مهارات تقنية وقانونية متخصصة وقدرات واستعدادات نفسية، لتحديد المساحات وفحص الوثائق وعقود الملكيات والانتقال الى عين المكان للتعرف على المالك الاصلي او المالك الظاهر، والقدرة على مخاطبة الاشخاص المجاورين واقناعهم.

اما الثاني فيتمثل في الجانب العملي، اذ نجد ان أعوان المسح والمحافظين العقاريين، يتعاملون مع مجموعة من النصوص القانونية، والتنظيمية التي تخضع لها الملكيات العقارية بكل انواعها، وبالتالي يجب عليهم ان يكونوا على اطلاع وإلمام بها، وهي مسألة من الصعب تحقيقها عمليا لتشعب النصوص وعدم توحيد القانون العقاري. فهي من الصعوبات التي يعاني منها مسح الاراضي والتي سنتطرق اليها لاحقا.

ومن خلال استعراضنا لمختلف الاملاك العقارية الخاضعة للاجراء مسح الاراضي تبين ان مهمة مسح الاراضي معقدة جدا، وذلك لتعدد اصناف العقارات وتباين القوانين الخاضعة لها، وعدم وضوح طبيعتها القانونية احيانا، وعدم التعرف على المالك الاصلي او حتى المالك الظاهر احيانا.

<sup>1</sup> المادة الثالثة من نفس القرار اعلاه

وعليه فان مهمة اعوان المسح المشرفين على تنفيذ اشغال مسح الاراضي، تزداد تعقيدا كلما تعددت القوانين التي تخضع لها العقارات التي من المفروض ان يكونوا على اطلاع تام عليها، وتتطلب منهم مهارات وخبرات مهنية يجب ان تتوفر فيهم، وايضا توفير الآليات والتقنيات الخاصة للتعامل مع مجموعة الاملاك العقارية. لان عملية المسح تكون لها آثار مادية على الملكية العقارية وان تم انجازها وفق القواعد القانونية الصحيحة فانها تؤدي حتما الى تطهير حقيقي.

## خاتمة الباب الاول

تطرقنا في الباب الاول الى وظيفة مسح الاراضي في مجال الملكية العقارية وبيننا مدى الارتباط الوثيق بينها وبين الملكية العقارية من اجل الوصول الى التطهير العقاري وتحقيق الاستقرار النهائي للملكية، وذلك لعدة اعتبارات وانطلاقاً من مفهوم مسح الاراضي في حد ذاته والمبادئ التي يقوم عليها، والتي لا يمكن ان تكون مستقلة عن الملكية العقارية، فمسح الاراضي نشأ وتطور في ظل الملكية العقارية ومختلف الانظمة العقارية المنظمة لها.

كما ان الهيئات والمؤسسات العمومية والخاصة التي اشرنا اليها، تقوم بنشاطها المعتاد لتحقيق المصلحة العامة، بشكل ينصب على الملكية العقارية، فيكون لها اما اختصاص وارتباط مباشر بمسح الاراضي، او بحكم طبيعة عملها الذي يقتضي تنفيذ نتائج المسح والتنسيق مع هيئاته المختصة. وقمنا بتقديم دراسة شاملة لكل الهيئات التي يكون لها ارتباط ودور في تنفيذ مسح الاراضي او استغلال نتائجه والاستفادة منها وتوظيفها في مجالات اقتصادية وغيرها. كما انصبت دراستنا على ضرورة التمييز بين الهيئات والمؤسسات العمومية وبين الهيئات وبعض المهن الحرة التي تخضع للقانون الخاص.

ومن جانب الملكية العقارية ذاتها، وجدنا ان كل انواعها واصنافها تخضع لاجراءات مسح الاراضي، باستثناء الاملاك الوطنية العمومية التي هي بقوة القانون ملك عمومي، وتخضع لاجراءات التحديد والتصنيف الخاصة بها.

كما قمنا بدراسة تحليلية لكل الاملاك الخاضعة لمسح الاراضي، وقسمناها حسب طبيعتها القانونية ووظيفتها، الى الاملاك العقارية التابعة للمجموعة الوطنية والتي تشتمل على العقارات التابعة للاملاك الوطنية والاملاك الوقفية والممتلكات الثقافية العقارية والمناطق الخاصة ذات الوجهة الصناعية والاقتصادية.

ثم تطرقنا الى خضوع الملكية الخاصة الى عمليات مسح الاراضي، وقمنا في هذا الاطار بتحديد مفهوم الملكية العقارية في القانون الخاص، وتناولنا العقارات الخاصة بالاشخاص الطبيعية والعقارات التابعة للاشخاص الاعتبارية.

ونظرا لاهمية الملكية العقارية ووقوعها تحت سلطة عدة متعاملين بحكم تطور العلاقات والسياسات وانفتاح القوانين، لاستقطاب مختلف الاستثمارات العقارية وحاجة الدول اليها لتنمية اقتصادياتها وتطويرها، قدمنا دراسة حول اجراءات مسح الملكية العقارية التي يمتلكها اشخاص اجانب، والتي اكدت عليها مختلف الاتفاقيات والمواثيق الدولية وضمنت حمايتها الدساتير ونظمتها القوانين، وان كانت بشكل ضيق وحسب طبيعة النظام القانوني السائد داخل كل دولة. ووجدنا انها تخضع لاجراء المسح باسم اصحابها

الاجانب ويتم ترقيمها في السجل العقاري، متى توفرت فيها الشروط القانونية وكانت مكتسبة بالطرق القانونية المعمول بها، كالوصية والميراث والاستثمار.

وبالتالي، نستنتج ان مسح الاراضي بحكم تعامله مع عدة اصناف من الملكيات العقارية وعدم وحدة القوانين العقارية، يعتبر ضرورة حتمية للتعريف بمجموعة كبيرة من الوحدات العقارية وتحديد مساحات شاسعة من الاراضي، وفق اجراءات تقنية ومادية يقوم بها. وفي نفس الوقت تؤدي هذه الاجراءات الى العمل على تطهيرها وتحديد طبيعتها القانونية. غير ان هذه التقنية والمادية التي تنصب على العقارات، والتي يتم فيها التطهير العقاري بصفة جزئية، لان التطهير الحقيقي يجب ان يمر عبر مرحلة ثانية مرتبطة بمسح الاراضي وهي ذات طابع قانوني، لا تتم الا بالترقيم العقاري النهائي، الذي يكون في مرحلة تأسيس السجل العقاري.

من جانب اخر، فان مسح الاراضي يضمن التحكم الحقيقي في العقار ويمكن الدولة من التدخل في العديد من المجالات المرتبطة بالعقار خاصة فيما يتعلق بضبط السوق العقارية وما ينجم عنها من رسوم عقارية وفرض الضريبة والكشف عن المضاربة غير المشروعة والتهرب الضريبي من خلال التعرف على التصريحات الكاذبة للقيمة العقارية لان المعلومات التي يقدمها المسح تكون دقيقة ومعبرة عن حقيقة العقار وطبيعته من حيث هو موجه للسكن او للتجارة او الصناعة او الزراعة او السياحة الخ وهذا التشخيص يمكن اعوان الضرائب من الوصول الى تحديد القيمة الحقيقية للعقار موضوع التصرف والمعاملة.

**الباب الثاني: مسح الاراضي كأثر مادي فعال  
في التطهير العقاري**



## تمهيد

ان الاعتماد على نظام الشهر الشخصي التقليدي كوسيلة قانونية للإثبات الملكية العقارية وحمائتها أدى في الكثير من الاحيان الى جعلها اكثر غموضا وتعقيدا، وادى بها الى عدم الاستقرار والثبات وظهور مختلف النزاعات حولها، لكونه لم يوفر الحماية و لم يحقق الاستقرار في المعاملات ومختلف التصرفات العقارية، وهذا لعدم فعالية الاساليب المعمول بها في نظام الشهر العقاري.

فكان من الاجدى ان تهتم السلطة التشريعية بالبحث عن وسيلة جديدة تضمن الثبات والحماية للملكية العقارية، فجاء التفكير في تجديد الاهتمام بالتوجه نحو سياسة عقارية أكثر وضوحا وشمولية تركز على آليات قانونية ذات فعالية، يمكنها ان تتماشى مع الازمات الاقتصادية والاجتماعية للمجتمع وتهدف الى رسم سياسة عقارية اكثر جدية تستطيع تحقيق الوصول الى تطهير عقاري شامل.

من اجل ذلك جاءت عدة محاولات تتمحور اساسا حول مشكلة التطهير العقاري، كرستها آليات قانونية تحمل في طياتها مبادئ وقواعد تمهد الطريق نحو تبني نظام السجل العيني كآلية قانونية واضحة لحماية وتطهير الملكية.

ويعتبر قانون الثورة الزراعية<sup>1</sup>، أول قانون يحدث ثورة في النظام العقاري الموروث عن الاحتلال ويوضح ارادة تشريعية صريحة للتوجه نحو رسم سياسة عقارية جديدة تهدف الى تحقيق مبدأ تطهير الملكية العقارية بكل انواعها واصنافها، التي تبدأ باجراء انتقالي لمعاينة الحقوق العقارية في انتظار الشروع الفعلي في عملية مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري<sup>2</sup>.

وقد اشار قانون الثورة الزراعية في بعض احكامه الى فكرة سجل المسح العام وانشاء البطاقات العقارية و وثائق مسح الاراضي<sup>3</sup>، وهي من بين المبادئ والمصطلحات التي جاء بها نظام السجل العيني المعتمد في الاساس على تقنية مسح الاراضي.

جاءت هذه المبادئ التي اكد عليها قانون الثورة الزراعية، كتطبيق قانوني لميثاق الجزائر لسنة 1964م، الذي أسس لنظام عقاري جديد يختلف عن النظام التقليدي، غير ان عدم الاستقرار السياسي ساهم في تأجيل المشروع لعدة مرات<sup>4</sup>.

وبغض النظر عن سلبيات قانون الثورة الزراعية وتوجهاته الايديولوجية، المبنية على النهج الاشتراكي والتسيير الذاتي للمؤسسات، نستطيع القول بانه قد ساهم في تنظيم الملكية

<sup>1</sup> الصادر بالامر 73/71 المؤرخ في 1971/11/8م، المتضمن قانون الثورة الزراعية

<sup>2</sup> alloum Mohand tahar ,op. cit. p. 61.

<sup>3</sup> المواد 24 و 25 من قانون الثورة الزراعية لسنة 1971.

<sup>4</sup> عجة الجيلالي: أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية، ط/2005، الجزائر، ص:40.

العقارية وحصرها في نوعين هما: الملكية العامة بتفرعاتها التي شملت غالبية الأراضي الزراعية ثم الملكية الخاصة التي اصبحت محدودة في نطاق ضيق ومسموح بها وفق شروط ثقيلة بالغة التعقيد<sup>1</sup>.

ثم جاء المرسوم المتعلق باثبات حق الملكية الخاصة<sup>2</sup>، ليؤكد على المبادئ والاجراءات التي يقوم عليها السجل العقاري، وقد نص على اعداد شهادة ملكية في حالة عدم وجود وثيقة لدى الحائز تسلم له بعد عملية تحقيق عقاري.

وفقا لهذا الاجراء فان شهادة الملكية المسجلة لدى مصالح أملاك الدولة تستعمل في تكوين مجموعة البطاقات العقارية البلدية الى حين تطبيق المسح الشامل، أين تستبدل الشهادة العقارية بالدفتر العقاري الذي يصبح السند الرسمي الوحيد في اثبات واقامة الحجة القانونية للملكية العقارية<sup>3</sup>، وهذا ما يكسبها قوة اثبات مطلقة.

بهذا المفهوم نجد ان مرسوم اثبات حق الملكية الخاصة لسنة 1973 قد ساهم جزئيا في تطهير الملكية العقارية، لأنه بعد ان كان الحائز بدون سند اصبحت بإمكانه الحصول على شهادة ملكية معترف بها قانونا مما يضيف عليها الحجية القانونية الثابتة فتساهم بشكل او بأخر في تسهيل وانجاح العمليات اللاحقة لمسح الأراضي.

من جهة اخرى فان هذه الوثيقة القانونية تشكل اعترافا صريحا من الدولة بالملكية العقارية الخاصة في ظل التطبيق الصارم لمبادئ الاشتراكية.

بعد ذلك جاء التبنّي الصريح والواضح للمبادئ والقواعد التي يقوم عليها السجل العقاري، وذلك بموجب قانون اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>4</sup>.

ولتوضيح اثر مسح الاراضي على تطهير الملكية العقارية، نتطرق في هذا الباب الى عملية مسح الاراضي واثرها المادي على التطهير العقاري، وذلك من خلال(الفصل الاول)، ثم نتناول مدى فعالية السجل العقاري الناشئ عن تطهير الملكية العقارية في(الفصل الثاني).

<sup>1</sup>: محمد فاروق عبد الحميد : التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في التشريع الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 1988، ص: 134.

<sup>2</sup> المرسوم رقم: 32/73 المؤرخ في: 1973/1/05م، المتعلق باثبات حق الملكية الخاصة

<sup>3</sup>: المواد: 31 و 32 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/1/5م ، يتعلق باثبات حق الملكية الخاصة

<sup>4</sup> الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12م، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

**الفصل الاول: الاثر المادي لعملية مسح الاراضي في  
التطهير العقاري**

اصبح النظام العقاري الجديد، المتمثل في الاخذ باعداد مسح الاراضي العام وانشاء السجل العقاري<sup>1</sup>. والذي يفرض اجراءات تقنية وادارية بطيئة ومعقدة. يهدف في الاساس الى تصفية الحقوق العقارية وتطهيرها. الامر الذي يستدعي مزيدا من الوقت والجهد ويتطلب رصد وتوفير وسائل مادية وبشرية معتبرة لنجاحه.

والشيء الذي نلاحظه من الناحية القانونية، ان الدولة كانت موفقة الى حد كبير في اختيارها المبكر لنظام مسح الاراضي، وفي الوقت الذي عزفت عن تطبيقه الكثير من الدول لتكلفته الباهظة، غير ان تطبيقه على ارض الواقع عرف صعوبات ومشاكل ساهمت في تأخر عملية التطهير العقاري الحقيقي.

وبتبني نظام الشهر العيني الذي يسمى في القانون الجزائري بالسجل العقاري، دخلت الملكية العقارية مرحلة جديدة طالت معها مدة مرورها بمرحلة الانتقال من نظام عقاري الى اخر، لان الواقع اصبح يعبر عن تجاذب نظامان، الاول نظام الشهر الشخصي يطبق في المناطق التي لم يعلن فيها مسح الأراضي العام، والثاني نظام الشهر العيني يطبق في المناطق التي مر عليها مسح الاراضي.

ومع ذلك فان هذان النظامان بالرغم من التباين بينهما فهما يخضعان لسجل عقاري واحد مما أدى الى تبلور نظام عقاري اخر، اصبح يعرف حسب بعض الفقهاء بالنظام العقاري المختلط والقانون العقاري الجزائري اقرب الى الاخذ به<sup>2</sup>. ذلك لانه ابقى على الشهر الشخصي الى جانب الشهر العيني في ظل سجل واحد.

وعليه، فان السجل العقاري لا يمكن تأسيسه او قيامه بالمهام المنوطة به الا بالمرور بمرحلة تقنية تتمثل في مسح شامل لاقليم البلاد، بعدها يتم تأسيس السجل العقاري كآلية قانونية للتطهير من أجل تحقيق الهدف العام المتمثل في ضمان استقرار المعاملات العقارية و توفير الحماية القانونية للملكية.

وكمناطق تحليلي لهذه الدراسة نتناول في هذا الفصل تطبيق الاشغال التقنية لمسح الأراضي في(المبحث الاول) ثم نتطرق الى اهم المشكلات والعوائق التي ساهمت في تأخر انجاز عمليات مسح الاراضي في(المبحث الثاني).

## المبحث الاول: التنفيذ المادي لاشغال مسح الاراضي

في هذا المبحث نتطرق الى التحضيرات الاولى لانطلاق مسح الاراضي في(المطلب الاول)، ثم المرور الى الاجراءات الميدانية لتنفيذ مسح الاراضي خلال(المطلب الثاني)

1: الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975م ، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام  
1: العتروس بشير: ترجمة ، أمقران عبد العزيز : الشهر العقاري في القانون الجزائري ، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الاول ، المحكمة العليا ، قسم الوثائق ، سنة 2004 ، ص:16.

بعد ذلك، نتناول عملية تثبيت الوحدات العقارية ضمن اقسام المسح، نخص بها(المطلب الثالث) ونتطرق في ختام المبحث الى الاعتماد الرسمي لسجل مسح الاراضي التطهيري.

### المطلب الاول: التحضيرات الاولى لانطلاق عمليات مسح الاراضي

ان مسح الاراضي باعتباره آلية تقنية يشكل جزءا لا يتجزأ من السجل العقاري، فهو يمثل ضرورة مطلقة لتأسيسه وتحيينه ايضا. بحيث لا يتم اعتماد السجل العقاري دون اللجوء الى استخدام تقنيات مسح الأراضي.

لذا تم ايجاد وسائل قانونية تنظم السجل العقاري في جانبه المادي التقني وجانبه القانوني فكان اصدار قانون مسح الاراضي، الذي كان الهدف منه اعداد مسح عام للاراضي يشمل كافة النواحي الاقليمية للبلاد ويشكل القوام المادي للملكية العقارية بجميع اصنافها مهما كانت، ملكية الدولة او الملكية الخاصة بالأفراد.

وعليه فان اعداد مسح الاراضي ينعكس دوره على تحسين النظام العقاري ككل، فهو يسير تدريجيا نحو تحديد و تشخيص حقيقي لجميع الملكيات العقارية مهما كانت تصنيفاتها القانونية و بالتالي يتم التخلص بصفة تدريجية من نظام الشهر العقاري الشخصي والتحول نحو تطبيق نظام السجل العيني، المتميز بالرؤية الواضحة التي تدفع المتعاملين العقاريين نحو الثقة والطمأنينة.

وهذا ما يؤدي بنا الى توضيح كيفية الاعلان الرسمي لانطلاق اشغال مسح الاراضي في اقليم البلدية(الفرع الاول) ثم المرور الى مرحلة جد هامة وضرورية لفرقة مسح الاراضي وهي جمع الوثائق والمخططات الهندسية القديمة للاطلاع عليها(الفرع الثاني). اما المرحلة المكتملة للتحضيرات الاولى، فهي تتم بواسطة اجراء عملية التصوير الجوي لتوفير المعلومات المسحية(الفرع الثالث).

### الفرع الاول: الاعلان الرسمي لانطلاق الاشغال في اقليم البلدية

نظرا لاهمية مسح الأراضي في عملية تطهير الملكية العقارية، فان انطلاق الاشغال المتعلقة بمسح الاراضي تأخذ شكلها الرسمي بموجب قرار صادر عن الوالي المختص اقليميا، الذي يكون باقتراح من المدير الفرعي لمسح الأراضي، يحدد فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح في تراب البلدية المعنية وحسب طابعها العمراني والفلاحي، فيكون مسح الاراضي على نوعين، المسح الحضري والمسح الريفي. ويحدد في القرار الولائي عملية انطلاق المسح الريفي او حضري.

ويجب ان يبلغ القرار بكافة الطرق الاشهارية المعمول بها<sup>1</sup>، لضمان وصوله الى الجمهور وكافة المتعاملين ليكونوا على استعداد للعملية والعمل على توفير الاجواء الملائمة لنجاحها.

وبظهور القرار تصبح عملية مسح الاراضي شرعية وتأخذ صفة الرسمية والالزامية الكاملة لمباشرة الاعمال. لانها عملية ملزمة تتحمل اعبائها الدولة ولا يمكن لاي جهة مهما كانت ان تعرقل انطلاق مسح الاراضي تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 147 من قانون العقوبات<sup>2</sup>.

وتجدر الاشارة الى ان اتخاذ هذا القرار الولائي وتجسيده على ارض الواقع تترتب عليه آثار قد تنعكس على الملكية العقارية ومنها:

**اولا:** تجميد كل العمليات المتعلقة بتطهير الملكية العقارية في البلدية التي اعلن فيها افتتاح مسح الاراضي، خاصة حظر اجراء التقادم واعداد عقد الشهرة. وقد اثار هذا الحظر للتقادم في المناطق الممسوحة، جدلا واسعا حول مدى شرعية تجميد العمل بالتقادم المكسب للحقوق العقارية العينية، لان قرار افتتاح المسح قد يشمل جميع تراب البلدية او الجزء الريفي منها او الحضري. بالاضافة الى ان اعمال المسح تتميز بالبطء والتعقيد في الاجراءات والتي قد تمتد لعدة سنوات داخل البلدية الواحدة. وبالتالي لايمكن الانتظار الى غاية انتهاء اعمال المسح لاثبات الملكية. وعليه فان وضعية العقارات الغير مشهورة والتي يصل اليها المسح متأخرا تكون غير محمية قانونا و تبقى معلقة ومعرضة للدعوات والغصب. وهذا ما جعل بعض المختصين في القانون يرون ضرورة الابقاء على التقادم المكسب في بعض الحالات الاستثنائية ، لعدم وجود أي تعارض بين مبادئ السجل العقاري الجزائي والقانون المدني بحيث لا مانع من ان تظل قواعده تطبق في الحالات التي لا يوجد فيها تعارض<sup>3</sup>.

**ثانيا:** من الآثار المترتبة عن قرار افتتاح مسح الاراضي، تجميد كل النزاعات العقارية في المنطقة التي يعينها قرار افتتاح مسح الاراضي، وتحول كل النزاعات والاعتراضات الى القاضي الذي يرأس لجنة مسح الاراضي على المستوى الولائي، التي

1: تجدر الاشارة هنا الى وجود مشروع قانون ينظم كفيات الاشهار ، لكن التصديق عليه تأجل لعدة مرات من قبل البرلمان

2: المادة: 25 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/3/25 ، المتعلق باعداد المسح.

1: محمدي ، فريدة ، التقادم المكسب و نظام السجل العيني ، مرجع سابق ، ص: 117. ايضا : حمدي ، باشا، عمر، محررات شهر الحيازة ، دار هومة، ط: 2004، ص: 90.

هي مخولة قانونا في تصفية الخلافات وكافة الطعون، والقاضي في هذه الحالة لا يستطيع الفصل فيها الا بالتراضي والصلح واذا تعذر عليه ذلك يحيل الاطراف الى القضاء. وتجدر الاشارة الى ان احالة الاعتراضات على لجنة مسح الاراضي تحت اشراف قاض مختص في القضايا العقارية قبل الايداع النهائي للقسم الممسوح، أمر في غاية الاهمية فهو قد يزيل الكثير من اللبس ويخفف من النزاعات العقارية، لو اكتملت صلاحيات اللجنة واصبحت لها صفة التقاضي بالارتباط بالقضاء العقاري. لان تحويل النزاعات اثناء المسح الى قاضي اللجنة في ظل صلاحيات ناقصة لا يعني شيء، لانها في الواقع لا تفصل في النزاع بل تطلب من الاطراف ان يتوصلوا الى التراضي والصلح، وفي اغلب الاحيان ان هؤلاء يتغيبون عن جلسات اللجنة و يفضلون رفع النزاع امام القضاء لانه اضمن لهم في حفظ الحقوق.

وعندما يكون القسم الممسوح مشوب بالنزاعات فان اعمال المسح تتعطل الى غاية تسوية النزاع وصدور الحكم او القرار القضائي النهائي.

ثالثا: ان قرار افتتاح اشغال مسح الاراضي يمنح مصالح أملاك الدولة بصفتها مسؤولة مباشرة عن حماية الاملاك الوطنية، التدخل وابداء التحفظات على النتائج التي توصلت اليها تحقيقات ومعاينات فرقة مسح الاراضي.

وذلك في اطار المهام الموكلة اليها وتوفير الحماية والسهر على مراقبة املاكها عن طريق ممثلها في لجنة مسح الاراضي، وبواسطة تمثيلها في الفرق الميدانية للمسح عندما تجرى التحقيقات العقارية، اين تكون لممثل املاك الدولة كل الصلاحيات لابداء الرأي والتحفظات اثناء عملية المسح. وبالتالي فهو يستطيع الدفاع عن املاك الدولة بكل الوسائل القانونية والتمسك بحق رفع الدعاوى امام القضاء لاسترجاع الاملاك الوطنية والاعتراض على ترقيمها النهائي، اذا ثبت ان طبيعتها القانونية تعود الى الدولة، دون الاخلال بمبدأ التقادم والحيازة التي لا تطبق على الاملاك الوطنية سواء كانت عامة او خاصة بالدولة.

في هذا الاطار نستنتج انه لا يمكن حظر التقادم المكسب بصفة مطلقة، وانه يمكن العمل به في ظل نظام السجل العقاري بالنسبة الى الاجراء الاول للمسح، اي اثناء سريان عمليات مسح الاراضي وقبل الايداع النهائي لوثائق القسم الممسوح.

لان الاصل في القانون الجزائري لا يعترف الا بالحقوق المشهورة سواء كانت اصلية او مكتسبة بالتقادم. وبالتالي يمكن القول بأنه لا وجود لحقوق غير مشهورة الا من تاريخ تسجيلها في البطاقات العقارية، لان الاجراء الاول يعتبر مطهرا ايضا للتقادم المكسب و يمكن الاحتجاج به اثناء المسح وقبل الايداع، اما بعد ذلك فيكون الاحتجاج بواسطة القضاء المختص.

ومن اجل الحفاظ على مبدأ عدم التعارض مع القواعد العامة، كالقانون المدني الذي يأخذ بمبدأ التقادم المكسب، يجب عند اتخاذ قرار افتتاح المسح ان يتضمن فقط القسم

او مجموعة الاقسام التي تشملها العملية داخل اقليم البلدية. هذا لاتاحة الفرصة أمام تطبيق التقادم في باقي المناطق الاخرى من البلدية التي قد يستغرق وصول المسح اليها وقتا طويلا، ولا تضيع عنها فرصة اثبات الملكية العقارية والعمل على استقرارها وتطهيرها. لان التقادم في الاخير، يهدف الى تحقيق تطهير جزئي للملكية و تمهيد الارضية للمسح حتى يتوصل الى التطهير النهائي.

وقد تم استدرارك الوضع باعتماد قانون جديد يتعلق بالتحقيق العقاري لاثبات الملكية في المناطق التي لم يصلها المسح الشامل و يعتبر اجراء اختياري من الافراد و مكمل للمسح الاجباري<sup>1</sup>.

وعليه فان مرحلة الاعلان عن الانطلاق الرسمي لاشغال مسح الاراضي في البلدية التي تقرر فيها بدأ الاشغال، تعد في غاية الاهمية وتمهد الطريق أمام المصالح المختصة بعمليات المسح، لمباشرة اعمالها والبدء الرسمي في جمع المعلومات والوثائق التحضيرية للعملية.

### الفرع الثاني: جمع الوثائق والمخططات الهندسية المنجزة قبل مسح الاراضي

ان اول اجراء لمباشرة اعمال المسح يفرض على الاعوان التقنيون ان تكون لديهم الاحاطة الكاملة والمعرفة الدقيقة والشاملة لحدود البلديات، وان تتوفر لديهم المعلومات اللازمة عن البلدية واحيائها ومجموع سكانها.

كما يجب عليهم ان يكونوا على دراية بالمعلومات القانونية لتمكينهم من تحديد الطبيعة القانونية لمختلف الاملاك العقارية المطلوب تطهيرها، وما تتطلبه من فحص دقيق واجراءات تحقيق معمقة.

وهذا يعني ان مهمة المسح ليست بالامر الهين، بل هي مهمة صعبة للغاية من الناحية التقنية والقانونية وفي نفس الوقت تشكل تحديا كبيرا للهيئة المشرفة عليها والسلطات المحلية، وانه لا يمكن فصل الجانب التقني عن الجانب القانوني لان كل جانب مكمل للآخر ولا يمكن السير بدونه من اجل تحقيق التطهير الشامل.

وبالرجوع الى الفترة الاستعمارية، نجد انه بالرغم من كون السياسة العقارية المنتهجة في تلك الفترة، كانت في خدمة مشاريع الاستيطان الاوربي وتحقيق اهداف سياسة الاحتلال، وبالرغم من انعكاساتها السلبية على الاوضاع العقارية في بلادنا، الا انها مرحلة غنية بالخرائط والوثائق المتعلقة بالمساحات والعقارات، الهامة والمفيدة في عملية تطهير الملكية العقارية، ولا يمكن الاستغناء عنها، لان هذه وثائق ومخططات

1: القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/2/27، المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم السند بواسطة التحقيق العقاري.



بعض النظر فيما كانت مستخدمة الا انها تعبر نوعا ما عن حقيقة وضعية عقارية كانت قائمة، تحدد وتعرف مختلف الملكيات العقارية لتلك الفترة.

وبالتالي يمكن الرجوع اليها باعتبارها مساعدة لمصالح مسح الاراضي في التعرف على الكثير من الحقائق حول الملكية العقارية، فهي عند الضرورة مفيدة لتحديد الطبيعة القانونية للعقارات واصول ملكياتها.

وعليه فان عملية المسح لابد لها ان تركز على المعلومات والوثائق القديمة واتخاذها مرجعا في عمليات التحقيق العقاري المرتبط بمسح الاراضي وهي محددة كمايلي:

- المخططات المشيخية المنشئة في اطار المرسوم المشيخي لسنة 1863م

- المخططات النموذجية لسنة 1873م

- مخططات الاقليم ومخططات الغابات

- مخططات التحقيقات الجزئية او الكلية

- المخططات القديمة لمسح الاراضي الجبائي<sup>1</sup>.

وخير مثال على ذلك، نجد المشاكل العقارية المتعلقة بالاراضي التي تسمى "عرش" وهي اراضي من مخلفات الاستعمار والتي كانت في الاصل ملكية جماعية للقبيلة، لا تتطرح اي اشكال فتحايلت عليها سلطة الاحتلال الفرنسي، وجردها من اصحابها وقامت بادماجها ضمن املاك الدولة، ومازالت تثير الكثير من الجدل باعتبارها ملكا للدولة.

وبالرجوع الى التعليم رقم: 16 المشار اليها آنفا نجد انها حددت وثائق المسح التي انجزت اثناء فترة الاحتلال والتي يمكن الرجوع اليها والاستعانة بها قبل انطلاق اشغال المسح العام، لانها لا تخلو من المعلومات الخاصة بالعقارات العمومية والمحيطات الفلاحية.

كما ان نفس التعليم اشارت ايضا الى الاماكن التي من المفروض ان تكون موجودة بها هذه الوثائق، لانها تتعلق بالارشيف الوطني الذي لا يجب اتلافه.

وهذه المصالح التي يمكن ان توجد بها الوثائق القديمة هي بالدرجة الاولى مصالح املاك الدولة والضرائب والمحافظات العقارية القديمة والمحاكم القضائية، لان هذه الهيئات الادارية والقضائية كانت موجودة اثناء الفترة الاستعمارية.

كما يمكن الرجوع الى كل وثيقة او مخطط له ضرورة خاصة به، مثال ذلك:

- الوثائق المعدة في اطار تطبيق القانون رقم: 09/84، المؤرخ في: 1984/2/4، المتضمن التنظيم الاقليمي للبلاد.

<sup>1</sup> وزارة المالية، المديرية العامة للاملاك الوطنية، التعليم رقم: 16، المؤرخة في 1998/5/24م، المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي والترقيم العقاري،

- مخططات الوحدات الادارية القديمة، لان لها اهمية في معرفة محيط اقليم البلدية الام وتساعد في تعيين حدود البلديات المراد مسحها.
- الاشغال الهندسية والمخططات التي تم بها انشاء الصندوق الوطني للثورة الزراعية المعروف باختصار « FNRA » .
- وثائق الجرد التي حررت اثناء مختلف العمليات العقارية منذ الاستقلال، ومنها عمليات جرد الاملاك الشاغرة والاملاك الموضوعة تحت حماية الدولة والتي تمت بعد الاستقلال مباشرة.

### الفرع الثالث: اجراء عملية التصوير الجوي لتوفير المعلومات المسحية

اشرنا فيما سبق الى ان المسح الجوي يفيد اشغال المسح عندما تعترضه صعوبات في بعض المناطق الحضرية، واذا اقتضت الضرورة للجوء الى هذا النوع من المسح، فهو اجراء ملزم في بعض الحالات التي قد تحول دون تقدم اشغال المسح.

وعليه فان ادارة مسح الأراضي قد تلجأ الى المسح الجوي اثناء المرحلة التحضيرية لاشغال المسح بهدف توفير البيانات والمعلومات العقارية باستخدام وسائل التصوير الجوي بواسطة الطائرة و هناك تجربة جديدة اعلنت عنها وزارة المالية تستخدم المسح بواسطة الاقمار الصناعية، بهدف الاسراع في العملية و الانتهاء منها في الآجال المحددة.

وبالرجوع الى التعليمية رقم 1998/16 المشار اليها سابقا، نجد انها عرفت التصاوير الجوية « l'orthophotoplan » بانها وثيقة على سلم له نفس المميزات المترية للمخطط وتمثل شكل الصورة الجوية تحصل بجمع صور جوية موضوعة وموجهة نسبيا كما كانت عليه عند التقاطها بآلة الاسترجاع التي بواسطة تقنية معالجة العناصر السطحية يمكن انتقال اسقاط تعرجي للتصاوير الجوية الى اسقاط افقي<sup>1</sup>. « c'est un document à l'échelle, ayant les qualités mètriques d'un plan et présentant l'aspect d'une photographie aérienne »<sup>2</sup>.

اما عن الاسترجاع الفوتوغرامميتري في اطار الصور الجوية فهي حسب التعليمية المشار اليها "وثيقة غرافية ومترية لها شكل مخطط طبوغرافي ناجم عن استغلال تفاصيل الصور الجوية على مستوى آلة الاسترجاع الذي يسمح بتموقع الصور المجمعة كما كانت عليه اثناء التقاط الصور<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>: عمر حمدي باشا و زروقي ليلي : المنازعات العقارية ، مرجع سابق ، ص: 306 .

<sup>2</sup> : instruction n° 16 , du 24mai 1998, relative a la conduite des opérations cadastrales et d'immatriculations foncières , DGDN , Ministère des finances , ALGERIE , p ,6.

<sup>3</sup> نسخة مترجمة من التعليمية الوزارية المذكورة اعلاه.

## المطلب الثاني: الاشغال الميدانية لتنفيذ مسح الاراضي

ان التدابير المتخذة في اطار عمليات اعداد مسح الأراضي والرامية الى توضيح القوام المادي للسجل العقاري واعداد دفتر العقاري، بواسطة التوقيع الطبوغرافي للملكية العقارية والتي لا بد لها ان تمر باجراءات شكلية وتقنية معقدة، تتطلب خبرات وتخصصات تأهيلية في الاعمال التقنية للمسح.

للتوضيح اكثر، تم تقسيم هذا المطلب الى ثلاث عناوين فرعية نتناول في (الفرع الاول) تقسيم اقليم البلدية الى مجموعة مناطق او اقسام خاضعة للمسح.

اما (الفرع الثاني) فخصصناه لدراسة انجاز المخططات الهندسية للوحدات العقارية للشروع في تطهيرها.

### الفرع الاول: تقسيم اقليم البلدية الى مجموعة مناطق مسح

تستدعي عملية وضع الحدود الاقليمية للبلدية والتمهيد لتقسيمها الى مناطق خاضعة للمسح، اتباع ثلاث مراحل تقنية اساسية هي:

#### 1- انطلاق اشغال الاستطلاع

هذه المهمة تقوم بها الفرقة التقنية لمسح الأراضي والتي تشتغل في الميدان، بهدف التعرف على المكان المراد مسحه وتشخيصه واكتشاف صعوباته، تمهيدا للبدء في تعيين حدود البلدية وتحديد الاقسام المعنية بالمسح.

#### 2- اعداد المخطط البياني

يهدف اعداد المخطط البياني، الى حصر القسم المعني بالمسح في حيز مكاني ومعلوم ومساحي محدد واستخراج مساحته الاجمالية المعينة على ارض الواقع، لتسهيل التعرف على مجموعة الوحدات العقارية وعدد الأراضي المكونة للقسم المساحي.

#### 3- تحرير محضر تعيين الحدود

هذا المحضر يقوم باعداده العون التقني المكلف بالمسح، ويكون بحضور رئيس البلدية المعنية و رؤساء البلديات المجاورة، وتذكر فيه جميع الاحتجاجات او الخلافات المتعلقة بالحدود والتي تكون عادة بسبب تعيين المناطق الرعوية او حدود اراضي العرش، ويوقع عليه من الحاضرين في عملية التحديد، ثم يرسل الى الوالي المختص اقليميا للمصادقة على محضر تعيين الحدود النهائي. وفي حالة وجود حدود البلدية المعنية

بالمسح متجاورة مع ولاية اخرى او مع حدود دولية، فان المحضر يصادق عليه وزير الداخلية.

أما في حالة التصريح بوجود نزاع او خلاف حول الحدود، وبالرغم من الرجوع الى فحص الوثائق والمخططات المعدة في اطار التنظيم الاقليمي للبلاد لسنة 1984<sup>1</sup> فان المشكل يعرض مباشرة على وزير الداخلية والجماعات المحلية، الذي يفصل فيه اداريا وبصفة نهائية<sup>2</sup>.

وبعد الانتهاء من ضبط حدود البلدية المراد مسحها والحدود التي تربطها بين البلديات المجاورة لها، وتصفية النزاعات التي من الممكن ان تثور حولها، تقوم مصالح مسح الاراضي باتخاذ اجراءاتها الادارية والتقنية، للشروع في مراحل اكثر دقة وحساسية من عمليات المسح، لانها مرحلة تتعلق مباشرة بطبيعة الملكية العقارية ومواصفاتها، نتناولها اكثر تفصيلا في العناصر الموالية:

### الفرع الثاني: انجاز المخططات الهندسية للوحدات العقارية لتطهيرها

ان مخطط مسح الأراضي الخاص بكل بلدية يمثل، الرسم البياني لتراب البلدية أي مساحتها الاجمالية، كما يبين المخطط عدد اقسام المسح في البلدية، وذلك حسب الكثافة السكانية للبلدية، فكلما كان عددهم مرتفعا يزيد عدد اقسام المسح والتي تكون ايضا حسب الاحياء والتجمعات السكانية داخل البلدية، وكل قسم يضم عدة اماكن واحياء معتمدة في المسح، وهذه الاماكن تتكون من مجموعة وحدات عقارية وتسمى ايضا ملكيات، وكل وحدة عقارية قد تجزأ الى قطع ارضية، يرمز لها في المخطط بالحروف او الارقام.

ولمعرفة موقع الوحدة العقارية ضمن قسم المسح وكيفية تحديدها، نتطرق في هذا العنصر الى التوضيحات التالية:

#### 1- تهيئة القسم المساحي

القسم المساحي، هو جزء من الاقليم البلدي المحدد قانونا وفق التقسيم الاقليمي للبلاد، ويحدد بطريقة تقنية وفق شكل هندسي معين، الذي يسمح بنقله على ورقة مخطط مسح، ويرقم القسم في كل بلدية وفق ارقام تصاعديّة ويقع القسم في مكان له تسمية خاصة به ومتعارف عليها من طرف السكان، قد يكون اسم حي من احياء المدينة او اسم شارع قصر قديم او قسبة او قلعة قديمة. وللاسما اهمية بالنسبة للقسم المساحي، لانه يميزه عن

<sup>1</sup>: القانون رقم: 09/84 المؤرخ في 1984/2/4 ، المتعلق بالتنظيم الاقليمي للبلاد .

<sup>2</sup>: المادة الخامسة من المرسوم 62/76 المتعلق باعداد مسح الاراضي العام.

باقي الاقسام الاخرى ويسهل عملية التعرف على موقع الوحدات العقارية، لانه فيما بعد كل قسم له رقم محدد وتسمية خاصة التي تضاف الى رقم الوحدة العقارية لكل قسم.

### 3- التعريف بالوحدات العقارية او مجموعة الملكيات

جاء في تعريف للوحدة العقارية، بأنها تتكون من مجمل القطع الارضية المتلاصقة والتي تخضع لنفس الحقوق والاعباء<sup>1</sup>، وتعود ملكيتها لشخص واحد او على الشيوع او الى الورثة و لها حيز مكاني محدد ومعلوم. وفي نفس الوقت تشكل وحدة عقارية متميزة عن باقي الوحدات او الملكيات الاخرى، أي ان تكون مكوناتها المادية والقانونية متجانستين ومتطابقتين.

والملاحظ على هذا التعريف، انه لم يأخذ في الاعتبار قواعد ملكية الشقق في الطبقات اذا تم تثبيت شقق العمارات بانفصال عن الارض. وهو نفس الاتجاه الذي سلكه التشريع المصري، وتعرض لانتقادات في شأنه<sup>2</sup>.

غير ان القانون الجزائري استدرك الوضعية وافرد للملكية المشتركة حالات خاصة بها وألزم المحافظ العقاري بتطبيقها، وذلك من خلال استحداث بطاقة عامة للعقار في حالة العقار الجماعي، وبطاقة خاصة للملكية المشتركة التي يؤشر عليها المحافظ العقاري بعبارة القيد في السجل العقاري<sup>3</sup>.

والمهم هنا ان العبرة بعملية المسح تكون في ترقيم الوحدة العقارية ضمن القسم التابعة له لان رقم القسم ورقم الوحدة العقارية، هو المرجع الاساس الذي يؤخذ في الحساب، الذي من خلاله يصبح التعرف على العقار والمعبر عن هويته الحقيقية التي يعتمد عليها في جميع المعاملات الواردة لاحقا على العقار.

وعلى هذا يجب ان يكون التفريق بين رقم القسم الممسوح ورقم الوحدة العقارية التابعة للقسم، والتي اصبحت تتضمن معلومات حول الطبيعة القانونية واصل ملكيتها والهوية الكاملة للمالك الظاهر، بالاضافة الى الحقوق والاعباء التي تثقل كاهل الوحدة العقارية. وفي حالة الملكية على الشيوع يجب ادراج قائمة الشركاء. اما في حالة ما اذا كانت الملكية تساهم في نشاط اقتصادي، فيجب ان تضاف لها المعلومات الخاصة بطبيعة الارض، اذا كانت فلاحية وتعين الاشياء الموجودة بها بالتخصيص مثل الآبار وانظمة السقي ومختلف الانجازات المقامة فوق الارض، او صناعية او تجارية.

<sup>1</sup> : تعريف المادة:23 من المرسوم63/76 المذكور انفا.

<sup>2</sup> : حامد النقاوي : الوجيز في قانون السجل العيني ، مرجع سابق ، ص:139.

<sup>3</sup> : المادة: 28 من المرسوم 63/76.

### 3- تحديد القطع الارضية التابعة للوحدة العقارية

وهي جزء من مجموعة الملكية او الوحدة العقارية ومن طبيعة واحدة و لها مالك واحد او على الشيوخ ويرمز لها في المخطط باحرف صغيرة (القطعة ا - ب - ج ..).

وبعد تكوين القسم الممسوح وتحديد مجموعة الملكيات، نستطيع استخراج حالة القسم المساحي « l'état de section »، الذي يصبح يضم سجل بهذه الحالة، ليشمل الوحدة العقارية المصنفة حسب تسلسل طبوغرافي ويشار فيه الى رقم حساب مسح الأراضي الخاص بكل مالك للوحدة العقارية.

ويقصد بحساب المسح، مجمل مجموعة الملكية التابعة لمالك واحد في بلدية شملها المسح وفق تسلسل ابجدي وتصاعدي في الارقام<sup>1</sup>. فتنشكل الوحدة العقارية الممسوحة بكل مكوناتها ومواصفاتها والقطع الارضية التابعة لها، لتصبح حقيقة مادية وواقعية يسهل التعرف عليها وعلى مالكيها.

#### الفرع الثالث: الشروع في التحقيق العقاري لتحديد الطبيعة القانونية واصول الملكيات

ان تحديد الطبيعة القانونية للعقارات والوصول الى معرفة اصل ملكيتها، امر اساسي وفي غاية الاهمية بالنسبة للتحقيق العقاري المرتبط بعمليات مسح الأراضي العام، ذلك لان الطبيعة القانونية للملكية تشكل الهوية الحقيقية للتعرف على العقار من خلال الوثائق الام المتعلقة به والناجمة عن مختلف التصرفات والمعاملات التي وردت على نفس العقار قبل اجراء عملية التحقيق.

ولان نتائج التحقيق العقاري وبياناته النهائية المرتبطة بايداع وثائق المسح، تعتبر المرجع الاساسي في ترقيم العقارات من طرف المحافظ العقاري عند الاجراء الاول، فهي الحالة الوحيدة التي يعفى فيها المحافظ من دراسة العقود و هذا ما يميز السجل العيني عن السجل الشخصي.

وعليه فان هذه المرحلة تتطلب جهدا معتبرا من قبل فرق المسح، اذ لا يتم التحقيق الا بالتنقل الميداني لمعاينة الملكيات وسماع تصريحات الملاك.

ولدراسة اجراءات التحقيق العقاري المرتبط بعمليات مسح الاراضي وتحديد كفياته ونتائجه، نتطرق الى العناصر التالية:

<sup>1</sup> : organisation de formation aux metiers clés de la DGDN, module de " techniques de conservation cadastrale ", page, 6.

## 1: اعمال التحقيق العقاري

ان اعمال التحقيق العقاري تباشر بالتوازي مع سير اشغال المسح داخل الاقسام المعنية بالمسح، وهي احدى المهام الاساسية للمسح كما تقدم، لذا فهي تتطلب مؤهلات خاصة ودراية واسعة بالمعلومات القانونية و التقنية لدى العون المحقق او فرق التحقيق.

كما ان العملية تتطلب انتقال العون المحقق او فرقة التحقيق العقاري الى عين المكان لمعاينة الحقوق وفحص الوثائق والسندات التي يقدمها اصحاب الملكيات، هذه المعاينة التي هي بطبيعتها مهمة صعبة وخطيرة في نفس الوقت تتم وفق اجراءات ادارية وتقوم بها فرق مختلطة تضم اعوان ينتمون الى المصالح الادارية المعنية بالتسيير العقاري.

وقد حددت الاجراءات التنظيمية المعمول بها<sup>1</sup>، الجهات الادارية المعنية بالتحقيق وعدد الاعوان المكلفون، حيث نصت على ان التحقيق العقاري المذكور يتم التكفل به من طرف عونين محققين ينتمي احدهما الى مديرية الحفظ العقاري و الاخر الى مديرية أملاك الدولة<sup>2</sup>.

كما يشارك معهما عون يمثل البلدية المعنية بالمسح اذا تعلق الامر بأملأها العقارية هذا بالاضافة الى عون مصالح مسح الأراضي الذي تكون مهمته في التحقيق تقنية بحتة أي يقوم بدراسة المخططات الهندسية ان وجدت او التي يحتج بها اصحاب الحقوق ويقوم المحقق بمهامه تحت مسؤولية رئيس فرقة المسح بتحديد الملكيات موضوع التحقيق من خلال التأكد من مساحتها الحقيقية ومقارنتها بالوثائق والسندات المستلمة.

تجدر الاشارة الى ان التحقيق العقاري الخاص بمرحلة عمليات مسح الاراضي تختلف عن عملية التحقيق العقاري التي يحكمها القانون المتعلق بتأسيس اجراء معاينة حقوق الملكية بواسطة التحقيق العقاري<sup>3</sup>. فالاول مرتبط بعمليات مسح الاراضي العام، اما الثاني نستطيع القول بانه مسح خاص، لانه يتم بناء على طلب خاص يقدم الى ادارة الحفظ العقاري وفق شروط خاصة منها عدم وصول مسح الاراضي العام الى العقار المعني بفتح تحقيق عقاري، ويقوم بمسحه مهندس خبير عقاري معتمد لدى مصالح مسح الاراضي، ويقوم بانجاز مخطط مسح.

<sup>1</sup> التعليم رقم 16/1998، المشار اليها سابقا

<sup>2</sup> : توضح التعليم رقم: 3587 بتاريخ: 17/7/1999، الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية دور المحققين التابعين لاملاك الدولة والحفظ العقاري في التحقيقات المدرجة ضمن اعداد مسح الأراضي العام . كذلك ، المرشد العملي للتحقيق العقاري ، الصادر عن وكالة مسح الأراضي المؤرخ في جويلية 2000.

<sup>3</sup> : القانون رقم 02/07 المؤرخ في: 27/2/2007، المتعلق بتأسيس اجراء معاينة حقوق الملكية بواسطة التحقيق العقاري، ج.ر، رقم: 15 المؤرخة في : 28/2/2007.

وبالتالي فهو عملية تدخل ضمن اجراءات المسح الاختياري الذي يتم بمبادرة من اصحاب الحقوق في المناطق التي لم ينطلق فيها المسح الاجباري.

## 2: اهداف التحقيق العقاري

يهدف التحقيق العقاري في اطار اشغال المسح، الى الحصول على المعلومات الضرورية لعملية مسح الأراضي العام و التي تتعلق على الخصوص بما يلي:

- جميع العناصر الضرورية لحق الملكية والحقوق العقارية الاخرى، كالرهون والارتفاقات.

- المعلومات المتعلقة بهوية اصحاب الحقوق

- كل المعلومات ذات الطابع القانوني المتعلقة بمجموع الملكية.

- الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات المعنية بالتحقيق.

هذا الاجراء يطبق دون تمييز ويشمل كل العقارات المثبتة بعنوان اعداد مسح الأراضي ومهما كانت طبيعتها القانونية او القانون الخاص بملّاكها، فنشير هنا الى ان الاملاك الخاصة بالاجانب سواء كانوا مقيمين او غير مقيمين في الجزائر تخضع لقانون موقع العقار<sup>1</sup>. وبالتالي فان التحقيق العقاري يشمل جميع الاملاك الخاضعة للقانون بغض النظر عن جنسية اصحاب الحقوق.

وفيما يخص ملكية الاجانب فان المديرية العامة للاملاك الوطنية قامت بعملية ضبط الوثائق العقارية منذ سنة 1999، ومهمتها محددة في القيام باحصاء جميع الاملاك المقيدة في السجل العقاري، اي على مستوى المحافظات العقارية الام التي تمت قبل الاستقلال باسم اشخاص اجانب قصد التحقيق في شأنها و تحيين التأشيرات<sup>2</sup>.

وعليه فان على فرق التحقيق في اطار المسح ان تتأكد ميدانيا من المعاملات الملغاة قانونا في السابق<sup>3</sup> او التي كانت محل تصرف من طرف الاجانب بعد الاستقلال.

بناء على ما سبق، فان التحقيق العقاري يعد الركيزة الاساسية لمسح الأراضي، لان نتائجه توفر الضمانات الكفيلة بتأسيس قاعدة القوة الثبوتية للسجل العقاري.

<sup>1</sup> : المادة:17 من القانون المدني التي نصت انه " تسري على الحيازة والملكية و الحقوق العينية الاخرى قانون موقع العقار

<sup>2</sup> : التعلية رقم: 2650 المؤرخة في 1999/5/26، مجموع النصوص لسنة 1999 ، الصادر عن المديرية العامة للاملاك الوطنية ، وزارة المالية .

<sup>3</sup> : في اشارة الى المرسوم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23 المتعلق بالاملاك الشاغرة .



### 3: صعوبات المعاينة والتحقيق في حقوق الملكية العقارية

نظرا للوضعية المعقدة التي تشهدها الساحة العقارية في الجزائر، الناتجة في الاصل عن تعدد الانظمة العقارية، التي خضعت لها الملكية وتتوع القوانين التي خضعت لها وكذلك تأثرها العميق بالتوجهات السياسية والاقتصادية التي مرت بها البلاد عبر مختلف المراحل. فانها ساهمت في جعل مهمة التحقيق العقاري، يتميز بالصعوبة احيانا، خاصة فيما يخص الطبيعة القانونية للعقارات واصول ملكيتها. وايضا ما يتعلق بالمؤهلات العلمية لاعوان التحقيق العقاري، اين يتطلب منهم الالمام بكل التطورات التي شهدتها الملكية العقارية والاطلاع على القوانين سواء كانت ملغاة او سارية المفعول، خاصة تلك التي صدرت بعد استرجاع السيادة الوطنية.

كما ان رجوع العون المحقق الى سجلات أملاك الدولة او المحافظات العقارية لتحديد الطبيعة القانونية للعقارات اجراء غير كافي، بل يجب عليه التوسع اكثر في البحث بالارشيف خاصة في سجلات مصالح الضرائب الام وارشيف المحاكم الشرعية او المدنية القديمة، هذا لتذليل بعض صعوبات التحقيق ومنها وجود بعض النزاعات المتعلقة بتثبيت الحدود بين الملاك المتجاورين او حالة غياب الفرائض عند الوفاة او انعدام شهادة التقسيم

في هذه المرحلة من التحقيق تواجه فرقة المسح مشكلة عدم تمكنها من تبليغ الاشعار بالمعاينة لبعض الملاك وعدم استجابتهم مما ادى الى انعكاسات سلبية على سير عملية المسح وظهور حالات لا تتماشى واهداف المسح اطلق عليها اسم حساب الاملاك المجهولة، التي ساهمت في تعطيل سير العملية، وهي الحالة التي سنتكلم عنها بكل تفاصيلها لاحقا. ومن الصعوبات ايضا وجود مناطق ذات المسالك الصعبة وتتطلب وقتا طويلا، فيتم تأجيلها<sup>1</sup>.

ومن الصعوبات ايضا نجد عدم انسجام اعضاء فرقة التحقيق العقاري التي تعمل ميدانيا و تعاني من انعدام التنسيق الجيد بين مختلف المصالح التقنية الممثلة في فرقة التحقيق العقاري في اطار عمليات مسح الاراضي.

كما ان الواقع العملي اثبت ان كل هيئة تقنية، ترى بانها هي المختصة في عملية التحقيق العقاري المرتبط بعملية المسح العام، مما ادى الى عدم احترام الصلاحيات والتفويضات والقوانين والتعليمات الادارية، خاصة بين مصالح مسح الاراضي والمحافظ العقاري واملالك الدولة. وهذا ما يؤكد لنا ضرورة العمل على دمج هذه المصالح في هيئة واحدة مكلفة بتنظيم الملكية العقارية، في اطار اختصاص كل هيئة بالمهام المنوطة بها.

<sup>1</sup> نعيمة حاجي: المسح العام وتأسيس السجل العقاري، دار الهدى، 2009، ص:70

#### 4: ضبط النتائج النهائية للتحقيقات العقارية

نظرا لاعتماد مسح الأراضي على التحقيق العقاري كإجراء تقني وقانوني لتشخيص الوحدات العقارية وتعريفها، فإن التحقيق سيؤدي حتما إلى نتائج تنعكس على أوضاع الملكيات وتغير نظامها القانوني، فتأخذ طابع السجل العيني، لأن التحقيق العقاري يعمل على كشف الحالة الحقيقية التي يكون عليها العقار وجميع الحقوق العينية الأخرى المرتبطة به، ويظهرها من العيوب السابقة و يثبت ما هو ظاهر للعيان.

وعليه فإن للتحقيق العقاري النهائي كامل الأثر القانونية ويصبح في الإجراء الأول هو الأساس بالنسبة للمحافظ العقاري، لأنه تحول إلى نظام عقاري عيني، يعتمد على نتائج التحقيق أثناء عملية المسح، عكس الإجراءات التي كان يقوم بها المحافظ قبل عملية المسح والخاضعة للنظام العقاري الشخصي.

وتبقى نتائج التحقيق بعد قيدها في السجل العقاري أساس كل التصرفات العقارية اللاحقة على الملكية التي طبق عليها المسح. هذا ما يؤكد أهمية التحقيق منذ إنطلاقه لأن أي خطأ يرتكبه المحقق في وثائق المسح سيؤدي إلى أخطاء في السجل العقاري لأن المحافظ يرقم العقارات في الإجراء الأول بحسب المعلومات الواردة في التحقيق لأنه في الإجراء الأول يعفى من فحص العقود ويعتمد على وثائق المسح المودعة لديه.

استنادا لما سبق ذكره، يمكن استظهار نتائج التحقيق العقاري الخاص بعملية مسح الأراضي في العناصر الأساسية التالية:

#### أ: التطهير المادي للملكيات العقارية

مثل ما سبقت الإشارة إليه فإن التحقيق العقاري يهدف إلى تحديد الطبيعة القانونية للملكية العقارية المعنية بالمسح والتعرف على الملاك وأصحاب الحقوق فهي عملية تشخص العقار وتعرفه بكل ما يحمل من بيانات ويصل إلى حقيقته المادية، وبالتالي تصبح الوحدة العقارية خالية من العيوب المادية.

وهذه البيانات والمعلومات، يتم ضبطها في وثيقة مسح، تسمى "بطاقة التحقيق T10 العقاري نموذج" <sup>1</sup>، يقوم بإعدادها المحقق العقاري، بدون فيها كل المعلومات الأساسية المتعلقة بالعقار خاصة من حيث طبيعته القانونية وأصول الملكية ومكونات العقار بمواصفاته المادية ومساحته وحدوده مع الجوار، ويجب أن توقع من طرف المحقق بتاريخ

<sup>1</sup> يراجع الملحق رقم: 1.

ثابت للمعاينة والتحقيق، فتصبح الوثيقة فيما بعد التحقيق العقاري المرجع الاساس في عملية الترقيم<sup>1</sup>.

وبهذا فان التطهير المادي للعقار يتم وفق وثائق ومخططات هندسية لها طابع رسمي وحجية قانونية لا يمكن الطعن في حقيقتها الا بالتزوير، كما ان التحقيق يتم بصفة علنية وفق عملية اشهار واسع بحيث يكون معلوما من طرف كافة سكان البلدية المعنية وبحضور الملاك المجاورين.

اما في حالة وجود نزاع حول الملكية فانه يحال على لجنة مسح الأراضي للنظر فيه من اجل التوصل الى اتفاق ودي بالتراضي وفي حالة العكس يحال النزاع على القاضي المختص ولا يتم تقييد الحقوق الا بعد تصفية النزاع بصفة نهائية.

وقد اشارت المادة الثالثة عشر من المرسوم 62/76 المتعلق باعداد المسح، الى اعتبار وثائق المسح في حالتها النهائية مطابقة للوضع الحالي للملكية ومعمول بها، أي يتم ايداعها بالسجل العقاري وترقيمها، باستثناء اجزاء الملكية التي تبقى في حالة النزاع والتي لا ترقم بالسجل العقاري ما لم يصدر بشأنها حكم او قرار قضائي نهائي يقرر الحالة الحقيقية التي تكون عليها.

في هذا الصدد تجدر الاشارة الى ان المرسوم المتعلق بمسح الاراضي حدد مدة ثلاثة اشهر لاصحاب الملكيات المتنازع عليها لتسوية الخلاف، اما بالاتفاق او برفع دعوى قضائية<sup>2</sup>.

### ب: الكشف عن املاك عقارية مجهولة ذات وضعية خاصة

بعد الانتهاء من الاشغال الميدانية للمسح التي تتمثل في اعمال تحديد الملكيات والتحقيق في طبيعتها القانونية، يظهر للمحققين نوع من الاملاك لا يستجيب اصحابها للاشعار بالحضور اوالاتصال بلجنة المسح او مصالح البلدية المعنية وذلك قبل ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية وذلك لاحتمال غياب هؤلاء عن املاكهم واهمالها او بسبب عدم وجود الملاك اصلا. في هذه الحالة يتم تسجيل هذه العقارات ذات الوضعية الخاصة في حساب خاص بمسح الأراضي يسمى "حساب المجهول" حتى تسير عملية المسح بانتظام و لتفادي التأخر في ايداع الاقسام الممسوحة.

<sup>1</sup> : حمدي باشا عمر و ليلي زروقي : المنازعات العقارية ، مرجع سابق ، ص: 331 .  
<sup>2</sup> : المادة :14 من المرسوم 62/76 المشار اليه سابقا

هذا النوع من الاملاك الذي يكون نتيجة التحقيق العقاري يسجل في حساب خاص بالمجهول، لان البطاقة العقارية المخصصة للتحقيق يجب ان تحتوي على كل المعلومات الضرورية من اجل تحديد الطبيعة القانونية للعقار. فاذا لم يكن العقار المحقق في طبيعته محل مطالبة من صاحبه او ذوي الحقوق بغض النظر عن الاسباب، فانه يسجل في بطاقة التحقيق باسم المجهول<sup>1</sup>.

وقد ذهب الفقه القانوني الى اكثر من ذلك، حيث اعتبر الاملاك غير المشغولة والتي لم يتم التعرف على اصحابها خلال مرحلة مسح الأراضي ولم تكن محل مطالبة اعتبرت تابعة للدولة حتى يثبت العكس<sup>2</sup>. ومع ذلك لم تغفل حقوق الغير الذين لم يحضروا التحقيق لاسباب قاهرة واکدت التعلیمة على ضرورة التعمق في التحقيقات لمنح الوقت الكافي لاصحاب الحقوق لتسوية اوضاعهم العقارية وهذا ما سنعرضه لاحقا.

الى هنا يمكن القول ان التحقيق العقاري:

• يشمل كل العقارات الخاضعة لمسح الاراضي، وتخضع كل الوثائق والسندات المتعلقة بها الى الفحص والتحقيق، بحيث تفرض رقابة مطلقة عليها، سواء كانت سندات او وثائق صادرة عن هيئات ادارية او مدنية او قضائية، فكل وثيقة يدلى بها تخضع للتحقيق العقاري وكل تصريح بحيازة او ملكية او حق عيني، يجب على المحقق العقاري ان يأخذه في الاعتبار ويتأكد من صحته امام الملاك المجاورين ويقوم بتدوينه في محضر رسمي او سجل خاص.

• انه يجب العمل على احترام آجال التحقيق العقاري والسرعة في تنفيذه

• ان التحقيقات العقارية تعد ركيزة اساسية لمسح الاراضي، لانها توفر الضمانات الكفيلة بتأسيس قاعدة القوة الثبوتية للسجل العقاري

• ان العمل الاساسي الذي يقوم به المحقق العقاري، هو النظر الى اصول الملكية التي تقدم له اثناء العملية ومقارنة مدى تطابقها مع الاصل وهل تتوفر فيها الشروط الشكلية من تسجيل واشهار بالمحافظة العقارية

• لضمان تحقيق عقاري ناجح، يجب توفير الوسائل المادية والبشرية، وبما ان الجهات المختصة بتطهير الملكية العقارية هي ادرى واعلم بأساليب العمل وما

<sup>1</sup> التعلیمة الوزارية رقم 16 المذكورة سابقا.

<sup>2</sup> التعلیمة الوزارية رقم: 3587، المؤرخة في: 17/7/1999م، المتعلقة بدور المحقق التابع لاملاك الدولة، مجموع النصوص لسنة 1999، المديرية العامة للاملاك الوطنية، وزارة المالية، ص: 112.

تقرره من سياسة عقارية، فيكون من الضروري العمل على تطوير اساليب التحقيق العقاري، باستعمال الآليات التقنية الحديثة لفحص الوثائق والعقود والكشف عنها.

#### الفرع الرابع: دور لجنة مسح الاراضي في التطهير العقاري

بعد الاعلان عن انطلاق اعمال المسح العام في احدى البلديات، تنشأ اللجنة البلدية لمسح الاراضي تتولى مهمة القيام بجمع الوثائق والمعلومات من اجل تسهيل عملية المسح وتقوم بحل النزاعات بالطرق الودية. ومن مهامها الاساسية ايضا القيام بوضع الحدود في كل بلدية وضبطها بمجرد افتتاح اشغال المسح<sup>1</sup>.

وهي لجنة موسعة تضم ممثلين عن مختلف الهيئات العمومية القضائية والادارية والجماعات المحلية والقطاعات المهنية والدفاع الوطني وعند الضرورة شخصيات اخرى لها درايا وخبرة في مجال الملكية العقارية، التي قد تستفيد منها اللجنة عند الضرورة. يرأسها قاض مختص في القضاء المدني او العقاري الذي يكون تعيينه من طرف رئيس المجلس القضائي من بين قضاة المحكمة التي توجد البلدية المعنية بالمسح في دائرة اختصاصها الاقليمي. وجاء تفعيل دور اللجنة بسبب تفاقم النزاعات العقارية اثناء الشروع في عمليات المسح، خاصة بعد الاصلاحات التي شهدتها الساحة العقارية وظهور قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم<sup>2</sup>. الذي ألغى صراحة العمل بقانون الثورة الزراعية، مؤكدا على ضرورة استرجاع الاراضي الفلاحية المؤممة اوالمتبرع بها، لاصحابها الشرعيين الطبيعيين من ذوي الجنسية الجزائرية. وذلك وفق شروط حددها القانون<sup>3</sup>.

كما ألغى العمل بقانون الاحتياطات العقارية البلدية رقم 26/74<sup>4</sup>. وهي الحالات التي اثارت الكثير من النزاعات في المناطق الحضرية وبعض التجمعات السكنية، وعرقلت سير عمليات مسح الاراضي.

بالفعل فان هذه الوضعية اصبحت لا تتلاءم مع المستجدات الجديدة، ما جعل تشكيلة لجنة المسح لا تستجيب للوضع الراهن، على هذا الاساس تطلب الامر توسيع اللجنة

<sup>1</sup> نعيمة حاجي: مرجع سابق، ص: 54.

<sup>2</sup> تعديل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، المؤرخ في: 18/11/1990، بموجب الامر رقم 26/95، المؤرخ في 25/9/1995.

<sup>3</sup> المادة: 75 من نفس القانون اعلاه

<sup>4</sup> الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فبراير 1974 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية البلدية

بتعديل قانون اعداد مسح الاراضي<sup>1</sup>، حتى تتماشى مع التوجهات الجديدة للسياسة العقارية.

لكن رغم توسع اللجنة ومنحها صلاحيات في حل بعض النزاعات نجد ان دورها لا يتعدى كونه شكليا اكثر منه عمليا، بحيث لم تعد تؤدي حتى المهام الموكلة اليها، لان القاضي الذي يرأسها له مهام ادارية وليست قضائية وبالتالي لا يمكنها حل النزاعات ولو بالتراضي لان المدعي تكون ثقته اكبر في اللجوء الى القضاء ربحا للوقت.

بالمقارنة مع بعض القوانين التي تأخذ بالسجل العيني، نجد ان لجنة المسح لها صلاحيات قضائية كالقانون الالمانى<sup>2</sup> والقانون اللبناني، الذي يمر فيه المسح بمرحلتين اساسيتين الاولى ادارية والثانية قضائية، وهي اساسية بحيث تهدف للوصول الى انهاء عمليات التحديد والتحرير<sup>3</sup> حسب ما هو معمول به في القانون اللبناني، والتي يقابلها عمليات مسح الأراضي في القانون الجزائري.

والجدير بالذكر ان نظام السجل العقاري في اغلب الدول يخضع في تسييره الى السلطة القضائية، ويقتضي وجود لجنة قضائية تتشكل من رئيس محكمة ابتدائية وعضو تقني من المسح وعضو قانوني من مصلحة الشهر العقاري وتختص في حل النزاعات بصفة نهائية وتسلط العقوبات على المخالفين والمتلاعبين بالعقارات.

غير ان قانون السجل العقاري الجزائري كان تركيزه على وجود عدد كبير من الاعضاء في اللجنة والذين هم في الغالب تربطهم علاقة بمسح الاراضي، وهي تشكيلة ذات أهمية. غير ان ما يعاب عليها انها دون صلاحيات قوية وملزمة، تتماشى مع طبيعة نظام مسح الاراضي.

والجدير بالملاحظة ان بعض الباحثين<sup>4</sup>، كان تركيزهم على الاولوية والترتيب لاعضاء اللجنة، وفي اعتقادنا ان العبرة في العضوية والاختصاص والسير الحسن للجنة. اما مسألة ترتيب الاعضاء والاولوية فهي جوانب شكلية. خاصة وان المشاكل التي تعاني منها لجنة المسح تتعلق بالجوانب العملية وصلاحياتها المحدودة في الفصل في النزاعات.

تأسيسا على ما تقدم، نستنتج انه بالرغم من ان القانون العقاري الجزائري قد أخذ بالازدواجية في الانظمة العقارية، الا انه اخضع عملية الاشهار العقاري والقيود عند الاجراء الاول المرتبط بوثائق مسح الاراضي الى سجل عقاري موحد. وبعبارة اخرى ان

<sup>1</sup> المادة السابعة من المرسوم 62/76، بالمرسوم 134/92 المؤرخ في 1992/4/7

<sup>2</sup> منير الفرشيشي: مرجع سابق، ص: 38.

<sup>3</sup> جورج ش دراوي: الوجيز في التحديد والتحرير و السجل العقاري، مرجع سابق، ص: 55.

<sup>4</sup> نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص: 59.

الملكية العقارية تخضع للسجل العقاري، بغض النظر عن طبيعة النظام المطبق عليها على الأقل خلال المرحلة الانتقالية التي يفرضها القانون وتفرضها الوقائع من خلال مدى تقدم العمليات النهائية لمسح الأراضي.

خلاصة القول هنا، ان لجنة المسح بصلاحياتها الحالية لا تدعم اهداف المسح في الكثير من الحالات، لانها اصبحت شكلية<sup>1</sup>، والقاضي الذي يرأسها مجرد من صلاحياته القضائية وليست له سلطة ادارية مطلقة على الاعضاء.

وبما ان القانون الجزائري قد اخذ باغلب الاسس والمبادئ التي يقوم عليها السجل العيني فيكون من باب اولى ان يخضع اعمال المسح اثناء الاجراء الاول الى سلطة القاضي العقاري بدلا من قاض له سلطة ادارية، وفي هذه الحالة يستطيع القضاء العقاري ان يساهم في تسريع عمليات المسح بالبت النهائي وخلال مهلة محددة في النزاعات التي قد تثور اثناء عمليات المسح.

### المطلب الثالث: تثبيت الوحدات العقارية ضمن اقسام مسح الأراضي

بعد قيام فرقة مسح الأراضي بالتحقيقات العقارية ميدانيا، تفرز العملية تحديد وتشخيص الوحدات العقارية وتضبط حدودها ووعائها العقاري، واستخراج مخطط مسح يشمل المساحة الحقيقية داخل قسم المسح (الفرع الاول)، كما ينتج عن التحقيقات تحديد الاملاك العقارية الوطنية (الفرع الثاني)، ومن آثارها ظهور أملاك غير معروفة اطلق عليها اسم املاك مجهولة طرحت اشكالا في سير العملية (الفرع الثالث).

### الفرع الاول: ضبط المخططات الهندسية لكل وحدة العقارية

ان الاجراءات التي يقوم بها المختصون في مسح الأراضي، تتدرج ضمن الاعمال التقنية التي تتطلب الدقة والمهارة في الميدان وعليه فإن خبراء مسح الأراضي يقومون بعمليات شاقة لتحديد قطع الأراضي والعقارات المبنية وغير المبنية، الموجودة ضمن قسم المسح الذي أنشأ سلفا كجزء من البلدية المعنية بعملية المسح ويمز عن باقي الاقسام برقم خاص به.

ثم تتطلب هذه المرحلة وضع مخططات تصميم الوحدات العقارية التي يتم انجازها من طرف الاعوان المختصون في مسح الأراضي او الاستعانة بمهندس معماري مختص في علم المساحة بشرط ان يكون معتمد بصفة رسمية في قائمة الخبراء المساحين.

<sup>1</sup> فيروز براني : مسح الأراضي ، مرجع سابق ، ص: 51.

وهنا تتم عملية التصميم التقنية بعد تحديد الارض او العقار القابل للتقسيم من خلال اعمال المساحة وحساب الاحداثيات لأركان الارض، ثم استخراج مساحتها الاجمالية حسب سلم المخطط، بالاضافة الى تقديم وصف كامل للحدود وعرض الطريق ونسبة المساحة المخصصة للشوارع الى المساحة الكلية للارض المقسمة<sup>1</sup>.

والجدير بالذكر ان مرحلة تثبيت الوحدات العقارية تعتبر من اصعب المراحل التي تمر بها عملية مسح الاراضي، لعدة اعتبارات منها:

- ان العملية تأتي بعد تحديد قسم المسح الذي يضم في الواقع مساحة شاسعة كجزء من تراب البلدية وتقع فيه مجموعة من الملكيات العقارية، بكل اصنافها وملحقاتها والاعباء المثقلة بها.

- ان اعوان المسح يقومون بعملية تقنية دقيقة جدا، من خلالها يرصدون كل عقار على حدة ويوثقون كل المعلومات الخاصة به والتأكد من مدى صحتها ويسألون الجوار، اذا اقتضت الضرورة ذلك.

- ان العملية في هذه المرحلة تتطلب جهود كبيرة تبذلها الهيئة المعنية بالمسح وعدم التراخي في المسألة او تضييع الوقت وتوفير الوسائل المادية والبشرية لإنجاحها.

في هذا الاطار يؤكد المهندس حسين علي الكرباسي<sup>2</sup>، على ان اي خلل في عملية تثبيت اركان الوحدات العقارية سواء باستخدام اسلوب المسح او استخدام الاجهزة الملائمة واعداد فرق المسح المهية لهذا العمل يجعل من الخرائط العامة للوحدات التصميمية لا تطابق الواقع الحقلي، مما يؤدي الى فشل عملية التصميم برمتها.

وعليه فان العملية اذا شرع فيها تتطلب السرعة في انجازها ومتابعتها وعدم اهمال المعلومات المتعلقة بها والقيام بتدوينها في الوثائق الرسمية لمسح الاراضي. لانه في حالة العكس قد تقع تجاوزات على حساب عقارات مجاورة او الاملاك العامة من ساحات عمومية او شوارع.

امام هذه المرحلة الصعبة، التي تهدف الى التعريف الدقيق بالعقارات كمرحلة اولية وأساسية في عملية كبرى للتطهير العقاري، يكون على عاتق فرقة المسح مهمة صعبة يتطلب القيام بها بكل عناية وجهد متواصل وان تكون الاشغال التنفيذية مطابقة لحقيقة

<sup>1</sup> حسين علي الكرباسي: المساحة العقارية، المعزز للنشر والتوزيع، طبعة اولى، 2007، عمان، الاردن، ص:107.

<sup>2</sup> حسين علي الكرباسي: نفس المرجع، ص: 110.



الوحدات العقارية المثبتة في القسم وان تكون تصاميم العقارات منسجمة مع المخطط العام للقسم الممسوح.

### الفرع الثاني: تحديد الاملاك العقارية الوطنية

ان هذه المرحلة تعتبر ذات اهمية بالغة بالنسبة الى الاملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات الاقليمية، التي اصطلح على تسميتها في القانون الجزائري بالاملاك الوطنية<sup>1</sup>، لانها مرحلة تستهدف التعريف بها وضبطها ماديا وفق تقنيات مسح الاراضي المتخصصة وتكون مناسبة لتحديد حقوق الدولة وحقوق الافراد اتجاه الاملاك العامة معا.

وتختلف عملية تثبيت وتحديد الاملاك الوطنية عن باقي الاملاك الاخرى، لان نظام الملكية الفردية يخضع للقانون الخاص، بينما الاملاك الوطنية يتم تحديدها وفق اجراءات تخضع في جانب كبير منها الى القانون العام وما يفرضه من قرارات وقواعد عامة.

وبالرجوع اليها<sup>2</sup>، فان تثبيت ملحقات املاك الدولة الذي يتم بانطلاق اشغال مسح الأراضي، فانه يجب ان يكون بحضور ممثلي المصالح التقنية المسيرة لهذه الملحقات او طبقا للبيانات والمخططات التي ترسلها هذه المصالح الى مديرية مسح الأراضي .

وفي ظل غياب المعلومات الدقيقة فان القائم بتثبيت الحدود يلجأ الى التحديد عملا بحدود ارتفاع الاملاك المجاورة، باستثناء شاطئ البحر او الطرق الوطنية والولائية ومجري المياه الدائمة فانه يستلزم تدخل مصالحها.

وقد اكد مرسوم اعداد مسح الأراضي، بانه يستوجب على الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات الادارية ان تقدم كل التوضيحات حول حدود ملكياتها عند مباشرة عمليات مسح الأراضي<sup>3</sup>

وعليه فان هذا التحديد للاملاك العامة والذي تباشره فرق المسح، يتم في محضر رسمي حسب الاجراء المنصوص عليه في قانون الاملاك الوطنية والنصوص اللاحقة عليه<sup>4</sup>.

وبالنسبة لقانون الاملاك الوطنية نجد انه يراعي حقوق الملكية الخاصة للغير اثناء عملية تثبيت الملك العمومي، اذ سمح للملاك المجاورين سواء كانوا عموميين او خواص بتسجيل ملاحظاتهم واثبات حقوقهم خلال فترة المعاينة وذلك لما يترتب عن هذه العملية

<sup>1</sup> قانون الاملاك الوطنية رقم 30/90، المؤرخ في اول ديسمبر 1990، المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> التعلية رقم: 16 المؤرخة في 1998/5/24م.

<sup>3</sup> المادة السادسة من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/3/25.

<sup>4</sup> المواد: 27-28-29- من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/1، المتعلق بالاملاك الوطنية.

من خطورة، لانه بعد الانتهاء من دراسة الاعتراضات يتخذ الوالي المختص اقليميا قرارا بضبط الحدود<sup>1</sup>، و بعد الاجراء تصبح الحجية مطلقة للدولة على الافراد الذين لم يصرحوا بطعونهم اثناء العملية.

والجدير بالذكر ان قانون الاملاك الوطنية الى جانب اجراءات مسح الاراضي، خول لادارة املاك الدولة اتخاذ كل الاجراءات القانونية لاثبات الاملاك الوطنية او لاكتسابها سواء ما تعلق منها بالاملاك العمومية او الخاصة، وهي تختلف وسائلها حسب طبيعة الملك الوطني.

حيث نجد فيما يتعلق بالأملاك الوطنية العمومية الطبيعية، والتي تتكون بفعل الطبيعة<sup>2</sup>، انه يجب حمايتها واثباتها باجراء تعيين الحدود وضبطها كإجراء اداري. وقبل ذلك يجب على ادارة املاك الدولة باعتبارها الجهة المختصة بالاملاك الوطنية، ان تسعى الى اقتنائها بالتملك القبلي فتدرج بصفتها أملاك وطنية عمومية طبيعية ويتم الاثبات بتعيين حدود الملك العام الطبيعي. مثال ذلك:

- تعيين حدود شواطئ البحر من جهة الارض
- حدود الانهار وشفافها تعين حين تبلغ الامواج او المياه المتدفقة اعلى مستواها
- حدود الجزر والبحيرات وغيرها من الاملاك العامة الطبيعية.

ويتم إجراء تعيين الحدود بشكل حضوري أي أن المالكين المعنيين يجب أن يتسنى لهم إبداء رأيهم أو تقديم اعتراض أو تحفظ على ضبط الحدود. ويمكن الطعن في قرار ضبط الحدود أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة.

وحسب القانون<sup>3</sup>، فان عقد ضبط الحدود الذي تتخذه ادارة املاك الدولة، يعتبر قرار ذو طابع تصريحي، لان هذه الأملاك تكون تابعة للأملاك الوطنية بحكم الطبيعة ولا يمكن ادعاء ملكيتها من اي شخص كان.

اما الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية، التي تقام بالوسائل الاصطناعية وبتدخل من الانسان، تقوم ادارة الاملاك باثباتها وفق عملية الادراج في الملك العمومي الاصطناعي. اما طرق المواصلات فهي تخضع لاجراء يسمى الاصطفاف الذي يهدف الى اثبات تعيين

<sup>1</sup> المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، مؤرخ في: 2012/12/16، يحدد شروط وكيفيات ادارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة. ج.ر. عدد: 2012/69.

<sup>2</sup> المادة 26 من قانون الاملاك الوطنية

<sup>3</sup> المادة 29 من قانون الاملاك الوطنية ، ايضا المواد من 35 الى 37 منه.

الحدود الفاصلة بين الطرق العمومية والملكيات المجاورة. اما الاملاك العمومية الاصطناعية الاخرى<sup>1</sup> في تخضع لقواعد التصنيف حسب موضوع العملية المقصودة. وهذه القرارات يمكن إلغائها عندما ترى ادارة املاك الدولة ضرورة ذلك، وعلى سبيل المثال نجد ان الغاء التصنيف باعتباره قرار اداري، يجرى الملك من طابعه العمومي الاصطناعي ويحواله الى الاملاك الوطنية الخاصة بالدولة.

كما أن التصنيف هو أيضا إجراء لضبط حدود الأملاك العمومية الاصطناعية التابعة للسكك الحديدية والأملاك العامة المطارية والأملاك العامة المينائية. ويترتب على الملكيات الخاصة المجاورة المدرجة داخل حدود هذه الأملاك العامة أن تكون مثقلة بارتفاع ابتعاد عن الطريق أو عدم البنيان بجواره.

وقد يحدث احيانا ان نجد صعوبة في التمييز بين الأملاك العامة التابعة للدولة والأملاك العامة التابعة للجماعات الاقليمية. بالرغم من أن المادة الثانية من القانون الأملاك الوطنية اكدت على ضرورة التمييز بين الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة وللولاية وللبلدية. لكن من الناحية العملية يتطلب ذلك مجهودات كبيرة، التي يجب القيام بها بواسطة خبراء مسح الاراضي.

وفيما يخص اجراءات اثبات الاملاك الوطنية الخاصة بالدولة التي هي مجموع الممتلكات والحقوق والقيم المنقولة والعقارية بمختلف الانواع، غير المصنفة في الاملاك الوطنية العمومية التي تملكها الدولة أو الولاية أو البلدية<sup>2</sup>. فانها بالاضافة الى خضوعها لاجراءات ادارية، تخضع ايضا للقواعد المعمول بها في القانون الخاص، التي تتمثل خصوصا في الاجراءات التعاقدية التي تباشرها الدولة او الجماعات الاقليمية. فيتم من خلالها اقتناء وضم املاك الى الاملاك الوطنية الخاصة واثباتها وهي الوسائل التي وضحها قانون الاملاك الوطنية في المادة 26 منه. وتنقسم الى طريقتين، الاولى بواسطة الاقتناء العادي في اطار القانون الخاص مثلها مثل الاشخاص الطبيعية وهي: التعاقد- التبرع- التبادل- التقادم والحيازة- الرهن- الهبة- الوصايا.

نستنتج ان تحديد الاملاك العقارية الوطنية، يتم بتدخل مباشر وبقوة القانون من طرف الوالي، باعتباره ممثلا للدولة او بواسطة ادارة املاك الدولة باعتبارها الجهة المختصة في ادارة وتسيير الاملاك الوطنية، وذلك للقيام بكل الاجراءات التي تثبت الملك العمومي والمنصوص عليها قانونا.

<sup>1</sup> المادة 16 من قانون الاملاك الوطنية.

<sup>2</sup> المادة 17 من قانون الاملاك الوطنية ، والمواد 18 و 19 و 20 من قانون الاملاك الوطنية التي اوردت تعدادها.

وفي حالة انطلاق عمليات مسح الاراضي في منطقة ما، او اقليم بلدية تتواجد بها املاك عقارية وطنية، فانها تخضع لهذا الاجراء، وعلى فرقة المسح ان تكون دقيقة في تحديد الاملاك الوطنية، وتراعي حدود المتجاورة مع الملكيات الخاصة.

### الفرع الثالث: طبيعة الاملاك المجهولة في سجل مسح الاراضي

بعد مباشرة فرقة المسح للاشغال الميدانية التي تتمثل في اعمال تحديد الوحدات العقارية وبدأ التحقيق في طبيعتها القانونية وتحديد مساحتها الحقيقية، يظهر للاعوان المختصين في مسح الاراضي نوع من الاملاك العقارية لا يستجيب اصحابها للاشعار بالحضور الذي ترسله لهم مصالح مسح الاراضي في العناوين التي يوجد بها العقار، ولم يقوموا بالاتصال بلجنة المسح او مصالح البلدية المعنية وفق الاجراءات القانونية المعمول بها، و ذلك قبل ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية. وهي اجراءات وقائية واحتياطية تتخذها المصالح المعنية بالمسح، لاحتمال غياب اصحاب الاملاك العقارية والحقوق المرتبطة بها.

ففي الحالة التي يتم فيها اثبات غياب اصحاب هذا النوع من الاملاك اثناء مرور فرقة المسح والتي في الغالب تكون عقارات غير مبنية، وانها قد بذلت كل الجهود لمعرفةهم بواسطة المتجاورين معهم، تتخذ الاجراءات بتسجيلها في حساب خاص بمسح الاراضي يسمى "حساب المجهول" حتى تسير عملية المسح بانتظام و لتفادي التأخر في ايداع الاقسام الممسوحة بالمحافظة العقارية.

ونلاحظ ان قانون مسح الاراضي قد لمح لمثل هذه الحالات ومنح المحافظ العقاري مخرجا، عندما قرر الترقيم المؤقت لمدة سنتين من تاريخ الترقيم وفي الحالة التي لا يمكن فيها للمحافظ العقاري ان يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية<sup>1</sup>.

وبما ان حالة الاملاك المجهولة هي من النتائج التي تسفر عنها عمليات مسح الاراضي، كان من المفروض ان لا يتم ايداعها لدى المحافظ العقاري، وتبقى على حالتها من اختصاص فرقة المسح للنظر فيها والعمل على استدعاء اصحابها خلال مدة معقولة، ووفق اجراء خاص بها.

وفي الواقع العملي وبعد ان اصبحت ظاهرة الاملاك المجهولة حالة تعبر عن الامر الواقع وشكلت تحديا وعائقا في نفس الوقت امام مسح الاراضي، جاءت الحلول من الادارة المكلفة بالمالية واصدرت التعليمات بضرورة معالجة هذه الظاهرة وتطهيرها<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة 14 من الامر 74/75، المذكور سابقا  
<sup>2</sup> التعليمات رقم: 16 المشار اليها اعلاه

عن طريق اعادة التحقيق العقاري بشأنها، لان البطاقة العقارية المخصصة للتحقيق يجب ان تحتوي على كل المعلومات الضرورية من اجل تحديد الطبيعة القانونية للوحدة العقارية فاذا لم يكن العقار طبيعته محل مطالبة من صاحبه او ذوي الحقوق بغض النظر عن الاسباب، فانه يسجل في بطاقة التحقيق باسم المجهول.

وقد ذهب الفقه الاداري الى اكثر من ذلك حيث اعتبر الاملاك غير المشغولة والتي لم يتم التعرف على اصحابها خلال مرحلة مسح الأراضي و لم تكن محل مطالبة اعتبرت تابعة للدولة حتى يثبت العكس<sup>1</sup>.

ومع ذلك لم تغفل حقوق الغير الذين لم يحضروا التحقيق لاسباب قاهرة واكدت اجراءات الادارية على ضرورة التعمق في التحقيقات لمنح الوقت الكافي لاصحاب الحقوق الغائبين عنها سواء اثناء عمليات مسح الاراضي او بعدها، لتسوية وضعية حقوقهم العقارية.

لكن بالرغم من الحلول الادارية والتسوية لعدة حالات، فان الاشكال ظل قائما في الحالات التي تمر عليها سنتين من الترقيم العقاري المؤقت دون ظهور صاحب الحق، ثم ترقم نهائيا باسم الدولة ويحرر المحافظ العقاري بشأنها الدفتر العقاري، بعدها يظهر المالك الاصلي وفي حوزته الوثائق الثبوتية للعقار الذي تم ترقيمه باسم الدولة.

فتصبح الحالة معقدة اكثر بوجود المالك الظاهر، الذي هو الدولة بسند رسمي او الدفتر العقاري من جهة والمالك الاصلي بسنداته الرسمية وهو صاحب الحق من جهة اخرى. والحل بطبيعة الحال يكون امام القضاء الاداري المختص.

في هذا السياق يقول الاستاذ عمار بوضياف، انه لا يمكن انكار ملكية ثابتة رسميا لمالك معين وانه ليس من السهل اخراجها من أملاك الدولة<sup>2</sup>. لان العقارات التابعة لاملاك الدولة تخضع لاجراءات خاصة بها، تسمى القيد consignation، بالسجل العام للاملاك الوطنية، بموجب تسجيل بيانات ومواصفات العقار ومساحته، ويمنح لهذا القيد رقم خاص محدد بتاريخ القيد. فنكون امام حق ثابت للدولة وحق ثابت للمالك الاصلي، وهنا تزداد حالة اعادة الملك المقيد باسم الدولة تعقيدا امام القضاء.

وبالتالي يكون من الاحسن اللجوء الى القواعد المعمول بها في التعويض العيني، بمنح عقار مقابل عقار.

<sup>1</sup> التعليم رقم : 3587 المؤرخة في 1999/7/17 المتعلقة بدور المحقق التابع لاملاك الدولة ، مجموع النصوص لسنة :

1999 ، الصادر عن المديرية العامة لاملاك الوطنية ، وزارة المالية ، ص: 112.

<sup>2</sup> د. عمار بوضياف: مرجع سابق، ص: 51.

## المطلب الرابع: انشاء سجل المسح التطهيري

تعتبر مرحلة انشاء سجل المسح التطهيري من اهم المراحل التي تمر بها عمليات مسح الاراضي، باعتباره النواة الاولى والاساس المادي الذي يقوم عليه التطهير العقاري، فبعد انطلاق الاشغال ضمن قسم المسح وفتح التحقيقات العقارية، تتكون مجموعة من الوثائق والمخططات المساحية المادية، التي تشكل في مجموعها مكونات سجل المسح التطهيري التي نتطرق اليها في: (الفرع الاول)، ثم يتم ايداع قسم المساحة بمقر البلدية لاطلاع الجمهور عليه وابداء الرأي وتقديم الاعتراضات وهذا ما نوضحه في (الفرع الثاني)، بعدها تقوم لجنة المسح بدراسة الاعتراضات وتصحيح الاخطاء الواردة في الوثائق نقوم بتحليلها في (الفرع الثالث).

### الفرع الاول: الوثائق التي يتكون منها سجل المسح

بعد الانتهاء من التحقيقات العقارية في اطار مسح الأراضى الاجباري، التي تسير بالتوازي مع اشغال تثبيت الحدود، تتكون مجموعة من المخططات ومعلومات و وثائق مسح تشكل في مجموعها تكوين سجل المسح التطهيري، الذي يعد الركيزة الاساسية للتطهير العقاري والتي يتم ضبطها بصفة قانونية<sup>1</sup>، وهي تشمل على ما يلي:

- مخططات مسح الأراضى التي تبين بوضوح اقسام المسح و مجموعة الملكيات او الوحدات العقارية مفصلة بكل عناية و دقة .
  - جدول للاقسام ترتب فيه مختلف العقارات او الوحدات العقارية ترتيبا طبوغرافيا.
  - دفتر المساحة او سجل المسح الذي يشمل حساب واحد و يضم جميع الوحدات العقارية التي تكون بحوزة مالك واحد.
  - بطاقات المسح الخاصة بالبيانات المتعلقة بالوحدة العقارية والمالك الظاهر وهي:
- أ- بطاقة جزء الملكية: التي تستعمل اثناء التحقيق وتبين فيها الحدود وجميع البيانات الخاصة بالعقار.

ب- بطاقة المالك او الشريك في الملكية التي تتضمن كل المعلومات والبيانات حول المالك او الشريك ومواصفات العقار

ج- البطاقة الوصفية للعقار المبني

<sup>1</sup> المادة الثامنة من الامر 74/75. و المادة الاولى من المرسوم 62/76.

## د- بطاقة الملكية المشتركة

بعد اكتمال هذه الوثائق، نستطيع القول ان عملية المسح بالنسبة للقسم او مجموع الاقسام المعنية، قد شارفت على نهايتها وان عملية التطهير التقني والقانوني بدأت تظهر ملامحها. وحتى يتم ذلك لابد من مرحلة اساسية، تمر بها هذه الوثائق وهي الزامية الايداع في مقر البلدية المعنية بالمسح، لاطلاع الجمهور بها، وهي المرحلة التي نوضحها فيمايلي:

### الفرع الثاني: ايداع قسم المساحة بمقر البلدية

بعد الانتهاء الرسمي للاشغال الميدانية والتحقيقات العقارية لمسح الأراضي على مستوى اقسام البلدية المعنية، تقوم مصلحة مسح الأراضي بعملية ايداع للمخططات والوثائق الملحقة بها بمقر البلدية ليطلع عليها الجمهور و يقدم الاعتراضات.

والملاحظ ان هذا الاجراء لم يكن معمول به قبل الانفتاح الاقتصادي، بل جاء نتيجة التعديلات التي اجريت على الاحكام التشريعية المتعلقة باعداد مسح الأراضي، حيث نصت المادة 11 من المرسوم 62/76، على ايداع وثائق مسح الأراضي بمقر البلدية للاطلاع عليها و تقديم الاحتجاجات.

وهذا نظرا لعدم سير عمليات المسح، التي اصبحت مدتها تطول لعدة سنوات في البلدية الواحدة، بحيث اصبح من غير الممكن ان يتم الانتظار طويلا من اجل ايداع كل اقسام البلدية، فيكفي الانتهاء من قسم واحد فيتم ايداعه بمقر البلدية ثم السجل العقاري.

ولمعرفة اهداف الايداع والوثائق التي تكون محل اطلاق من قبل الجمهور، التي يتم على اساسها عند الاجراء الاول انشاء السجل العقاري والمهلة القانونية المحددة لتقديم الطعون، فاننا نتطرق اليها في النقاط التالية :

### 1: اهداف ايداع الوثائق

ان الهدف الاساسي لايداع مخطط المسح والوثائق المرتبطة به هو اعلان نتائج المسح ووضع الوثائق تحت تصرف الجمهور للاطلاع عليها للتأكد من حقيقة الملكيات المسوحة، وهذه المرحلة تمكن الاشخاص الذين لهم حقوق عينية وتغيبوا عنها اثناء التحقيق تمكنهم من التقدم بالوثائق والعقود الثبوتية او المطالبة بالتحري من جديد لاثبات حقوقهم اذا كانوا حائزين لها دون سند او وثيقة.

كما تعتبر مرحلة الايداع لاقسام المسح بالبلدية، هامة بالنسبة للدولة او الولاية او البلدية باعتبارهم اشخاصا معنوية، لانها تمنحهم فرصة الاطلاع والتعرف على الاملاك العقارية التابعة لهم، وربما اكتشاف جيوب عقارية تابعة للدولة وهي غير مقيدة في السجل العام للاملاك الوطنية ولا يوجد جرد لها. فيكون باستطاعتها ان تبدي تحفظاتها حول القسم الممسوح وتطالب بالاملاك التابعة لها والتي تستغل من طرف الافراد الذين صرحوا امام اعوان المسح بالملكية. وبالتالي يمكن التدخل هنا وابداء المعارضة والتحفظات، وذلك بواسطة ممثليها على المستوى الولائي، مدير املاك الدولة او عن طريق رؤساء مفتشيات املاك الدولة على مستوى الدوائر والبلديات.

## 2: المخططات والوثائق الخاصة بقسم المسح المودعة بالبلدية

مثلا تمت الاشارة اليه، فان اعداد مسح الأراضي العام يتطلب تحرير وانجاز مجموعة من الوثائق والرسوم البيانية او المخططات، وهي تشكل في مجموعها مطبوعات تقنية خاصة بمحافظة مسح الأراضي، التي هي عبارة عن وثائق نموذجية وكل وثيقة لها بياناتها الخاصة وتكون محددة بصفة رسمية من طرف وزارة المالية، كما يمنع استعمالها في شكل صورة طبق الاصل اثناء اعمال المسح او الترقيم العقاري.

وقد تم ضبط هذه الوثائق وتحديد انواعها بصفة قانونية، كجداول الاقسام وسجل المسح والمخطط وسجل قطع الأراضي والمحاضر التي تحرر بعد اجراء المعاينات والتحققات العقارية وهي حسب رموزها المحددة في قائمة الملاحق<sup>1</sup>.

اما الوثائق التي يستوجب ايداعها بمقر البلدية بعد انتهاء مسح القسم او مجموعة اقسام مسح وذلك، لاطلاع الجمهور عليها نحددها فيما يلي:

○ مخطط مسح الأراضي سلم (500/1 و 1000/1 و 2500/1 و 5000/1) ويمثل القسم

○ الممسوح من تراب البلدية او مجموعة اقسام حسب سير عملية المسح

○ مخطط مسح الأراضي الذي يمثل مجموعة ملكية او وحدة عقارية لها رقم اتفاقي وتشخص القطع الارضية التابعة لها بحروف ابجدية ويتم حساب مساحاتها في المخطط بشكل اجمالي.

○ محضر تعيين الحدود.

<sup>1</sup>: حرف C C ، يعني: محافظة المسح ، Conservation et cadastre



ان هذه الوثائق تكون متاحة للجمهور للاطلاع عليها اثناء المرحلة الاولى للايداع ولمن له مصلحة في ذلك، ان يتقدم بملاحظاته او احتياجاته حول هذه الوثائق او القسم المسوح اوليا امام رئيس البلدية او ممثل مسح الاراضي الذي يكون حاضرا لمقر البلدية لمدة شهر. وبالتالي فان عملية الايداع تفتح المجال للتصحيحات وتدارك الاخطاء الواردة في وثائق المسح.

### 3: المهلة القانونية للايداع

ان الامر رقم 74/75 اشار الى ايداع الوثائق في مقر البلدية المعنية بالمسح دون تحديد مدة الايداع<sup>1</sup> ثم جاء المرسوم 62/76 محددًا لمدة الايداع بشهر واحد على الاقل مما يعني امكانية رفع المدة لاكثر من شهر وذلك بهدف منح فرصة اكثر للاشخاص الذين تغيّبوا عن املاكهم اثناء مرور فرق المسح و بالتالي يكون لهم حق الاطلاع على وثائق المسح التي تهم عقاراتهم و تأكد من حقوقهم مع ابداء ملاحظاتهم و تقديم الطعون الى رئيس لجنة المسح. ذلك لان بعد هذه المهلة تصبح وثائق المسح مطابقة للوضعية الحقيقية و يجب العمل بها خاصة بعد تطبيق المرحلة الثانية و النهائية للايداع.

لقد تمت الاشارة سابقا الى ان مرحلة الايداع بمقر البلدية لم يكن معمول بها الا في حالات نادرة و جاءت الفقرة الثالثة من المادة 11 من المرسوم 62/76 لتؤكد ايداع القسم او مجموعة اقسام ممسوحة كلما تطلب المسح مدة تفوق السنة، وهو اجراء قد وفق التشريع في الاخذ به حتى لا تتعطل اجراءات تأسيس السجل العقاري.

كما انه امر معقول بالنسبة لاشغال المسح التي قد تطول ولا يمكن انتظار مسح بلدية بأكملها حتى تودع الوثائق وهذا لتفادي حدوث تغييرات في حدود الملكيات الممسوحة او حدوث تغييرات في الوضع القانوني للعقارات كظهور بناءات جديدة او عمليات هدم او وقوع قوة قاهرة تؤدي الى تغيير في معالم الملكيات وتحدث تداخل فيما بينها مما يجعل جهود المسح في غير محلها.

وعليه فان هذه التغييرات سيتم تداركها والكشف عنها اثناء مدة الايداع بمقر البلدية. وفي حالة العكس، أي في حالة ما اذا تم مسح قسم معين خلال مدة قصيرة يمكن الاستغناء عن مرحلة الايداع بالبلدية واللجوء مباشرة الى الايداع بالمحافظة العقارية للقيّد في السجل.

<sup>1</sup> الفقرة الثانية من المادة العاشرة من الامر 74/75.

## الفرع الثالث: دراسة الاعتراضات بواسطة لجنة مسح الأراضي

ان عملية مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري تفتح المجال واسعا للاعتراضات والطعون التي يقدمها اصحاب الحقوق او المدعون وذلك طيلة اشغال المسح و الى غاية الايداع النهائي بالمحافظة العقارية و اذا كان الاعتراض مؤسس قانونا فانه يجب ان يكون وفق وثائق او سندات رسمية او احكام قضائية يقدمها المعترضون او ان يثبتوا حيازتهم القانونية بالطرق والوسائل القانونية لتأييد ادعاءاتهم التي تقدم مكتوبة الى رئيس البلدية او الادلاء بها امام رئيس فرقة المسح المداوم بمقر البلدية و هنا نكون امام حالتين الاولى حالة اعتراض على اعمال المسح و الثانية طلبات القيد في سجل المسح للأشخاص الذين لم يتمكنوا من الحضور اثناء المعاينة لفرق المسح و التحقيق.

وقد حدد القانون طريقتين لمعالجة الطعون ودراسة الطلبات، الطريقة الاولى ادارية، اما الطريقة الثانية فتتم امام القضاء المختص، التي يتم التطرق اليها فيما يلي:

### 1: تكفل لجنة مسح الأراضي بالاعتراضات الايجابية

اشرنا فيما سبق الى لجنة مسح الأراضي وتشكيلتها القانونية ومختلف الصلاحيات الموكلة اليها، ومن بينها البت في المنازعات التي لم يتم تسويتها بالتراضي، تحيلها فرقة المسح او المحققين الميدانيين الى رئيس اللجنة للنظر فيها والعمل على تسويتها<sup>1</sup>.

غير ان حل النزاع امام اللجنة له طابع اداري، بمعنى اجراء الصلح الودي، وليس من صلاحيات اللجنة ان تفصل في النزاع في جانبه القضائي، بحيث اذا تعذر التوصل الى حل ودي فان رئيس اللجنة في هذه الحالة يحيل النزاع على القاضي المختص.

والملاحظ ان قانون السجل العقاري لم يحدد نوعية الاعتراضات والطعون، مما يعقد الامر على لجنة المسح. وتبقى مسألة حل النزاعات شكلية وغير ايجابية في اغلب الاوقات. ومع ذلك فان رئيس فرقة المسح الميداني عليه اتباع الاجراءات الشكلية الواردة في القانون، فيقوم بتبليغ سجل الطعون و رسائل الاحتجاجات الى رئيس لجنة المسح باعتباره الجهة الادارية المخولة قانونا لدراستها، فتقوم اللجنة باتخاذ قرارات بشأن الطعون ويصادق عليها مدير مسح الأراضي المختص اقليميا.

وتجدر الاشارة الى ان الشكاوى والطعون التي تقدم الى لجنة المسح لفحصها، يجب ان تتم اثناء المهلة القانونية للايداع، وهي لا تقل عن شهر، ونظرا لتعثر الاشغال التقنية فان القانون سمح بالايدياع اذا تطلبت الاشغال مدة تفوق السنة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> المادة التاسعة من المرسوم 62/76 ، المتعلق باعداد مسح الأراضي العام.

كما ان من صلاحيات اللجنة انها في حالة عدم التوصل الى اتفاق بين الاطراف المتنازعة فانها تقر الحدود المؤقتة للعقارات المحددة في المخطط مع تحديد الحائز الفعلي.

نستنتج مما سبق ذكره، ان دور لجنة مسح الاراضي يبقى محدودا وضئيلا وشكليا بالنسبة لعمليات مسح الاراضي وتصفية الاعتراضات، بالرغم من الصلاحيات المخولة لها والتي هي في الحقيقة صلاحيات محدودة ومبهمة احيانا خاصة في مجال البت في النزاع العقارية اثناء مسح الاراضي وقبل الايداع القانوني للوثائق لدى المحافظ العقاري، بحيث اذا احيل لها نزاع عقاري في هذا الاطار، فيجب على الاعضاء العمل والسعي لايجاد الحل بين اطراف النزاع بالتراضي. غير ان العمل على ارض الواقع، اثبت من خلال الوقائع ان الاطراف المتنازعة لا تحبذ اللجوء الى الحلول الودية التي تتكفل بها اللجنة وتفضل اللجوء مباشرة الى طرح النزاع على القضاء.

## 2: احالة الاعتراضات السلبية على القضاء المختص

ان عمليات مسح الأراضي والتحقيقات العقارية المرتبطة بها تكشف عن بعض النزاعات العقارية التي يصعب حلها عن طريق الصلح الاداري الذي تقوم به لجنة المسح و التي تبقى جهودها قاصرة للأسباب التي تم شرحها.

فاذا بقيت هذه النزاعات في الاقسام المسووحة فهذا يعني ان مسح الأراضي لم يحقق اهدافه لانه وصل الى مرحلة لم يستطع حل النزاعات الناجمة عن العملية، وعليه فان الاطراف المتنازعة تلجأ الى الجهات القضائية المختصة.

لان عملية المسح تفتقد الى آلية قانونية تحل محل القضاء اثناء المسح تكون مهمتها الفصل النهائي في النزاع و اتخاذ القرارات التي تودع بالسجل العقاري، مما يجعل المسح يسير بانتظام و بسرعة، لان المعمول به حاليا ان اعمال المسح في المناطق المتنازع عليها تبقى معلقة حتى يفصل فيها القضاء باحكام او قرارات نهائية<sup>2</sup>.

وهذا ما يجعل بعض الاقسام المسووحة معطلة احيانا بحجة النزاعات والتي تنعكس على السجل العقاري بحكم ان النزاعات قد تستغرق مدة طويلة ، بحيث ان المحافظ العقاري يجد حجة بعدم اجراء الترقيم للعقارات المسووحة و التي تتضمن الاجزاء المتنازع عليها حتى يتم موافاته بالاحكام او القرارات القضائية النهائية لهذه الاجزاء.

<sup>1</sup> المادة 11 من المرسوم 62/76 ، المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي 134/92 المؤرخ في 1992/4/7،  
<sup>2</sup> المادة : 12 من المرسوم 62/76.

وعلى الرغم من ان القانون قد حدد مهلة رفع الدعوى القضائية بثلاثة اشهر من تاريخ تبليغ المعنيين بقرارات لجنة المسح، الا ان البث في النزاعات قد يستغرق وقتا اطول خاصة اذا لم تتوفر تلك الجهة القضائية على القاضي العقاري المختص، وكذلك بالنظر الى طبيعة المنازعات التي تتصف احيانا ببطئ اجراءات التقاضي وهذا ما يعقد الوضعية العقارية اكثر ويؤدي الى تاخير اعمال المسح ولو جزئيا.

هنا يتضح لنا الخلل في الخلط الذي اخذ به القانون الجزائري عندما اخذ باغلب المبادئ التي يقوم عليها السجل العيني، وابقى على بعض المبادئ التي يرتكز عليها نظام الشهر الشخصي، التي منها على الخصوص الابقاء على النظام الاداري للسجل العقاري وعدم اخضاعه للقاضي العقاري، اين كان في امكانه تحويل لجنة مسح الأراضي الى جهة لها صلاحيات قضائية بدلا من الاختصاص الاداري، خاصة وانه نصب على رأسها قاضي من المحكمة.

ومع ذلك تجدر الاشارة الى ان القانون العقاري الجزائري يعتبر اقرب بكثير الى نظام السجل العيني بالرغم من الابقاء على تطبيق النظام التقليدي في المناطق التي لم يصل اليها المسح بصفة انتقالية والتي اخضعها الى قانون اثبات الملكية بواسطة التحقيق العقاري الصادر في سنة 2007م، الذي يمكن ان نسميه بالمسح الاختياري او الخاص وقد سبقت الاشارة اليه.

ونجد ان الحل الوحيد يكمن في منح لجنة المسح صلاحيات قضائية للبت في النزاعات العقارية اثناء مرحلة انطلاق اشغال مسح الأراضي ويخول لها سلطة اتخاذ احكام او قرارات نهائية تودع مباشرة بالسجل العقاري للتزقيم، ربعا للجهد والوقت.

ذلك لان السجل العيني في الغالب يقوم على اساس مرحلتين، الاولى ادارية تتمثل في اجراءات المسح وتحديد الملكيات والثانية مرحلة قضائية يلعب فيها القاضي العقاري دورا مهما والتي تأتي بهدف انهاء اعمال المسح بتثبيت الحقوق، حيث يتم الفصل في جميع النزاعات وتصفية الاعتراضات ويصل في النهاية القاضي العقاري الى الفصل في الدعاوى العالقة التي ترسل الى السجل العقاري لقيدها<sup>1</sup>.

بناء على ما سبق توضيحه، نجد ان المرحلة القضائية المرتبطة عضويا بالمسح مهمة جدا في تصفية النزاعات وتعمل على ربح الوقت الى جانب المرحلة الادارية التي لا يمكن الاستغناء عنها. وهذا ما تعمل به اغلب الدول التي تأخذ بنظام السجل العيني ومنها

<sup>1</sup> جورج ش دراوي : مرجع سابق ، ص: 57.

التشريع العقاري الجزائري، غير ان هذا الاخير قد اغفل أثناء تنفيذ عمليات المسح الشامل مرحلة هامة من مراحل تطبيق مبادئ السجل العيني وهي المرحلة القضائية، بجعل لجنة مسح الأراضي ذات طابع اداري بالرغم من اسناد رئاستها لقاضي مختص لكن بصلاحيات ادارية محدودة.

وكان من الاولى ان توسع صلاحيات القاضي وتكون لها صفة قضائية محددة اي يصبح من صلاحيات رئيس لجنة المسح الفصل في النزاعات التي تعرض على اللجنة بمناسبة اعمال المسح وفي المنطقة المعنية بالأشغال وتحت مسؤولية القاضي العقاري باعتباره رئيسا للجنة.

وعليه يمكن القول بان ذلك جاء نتيجة تأثر القانون الجزائري بنظيره الفرنسي في الفترة التي اخذ بها بمبادئ السجل العيني نظرا لسريان القانون المدني الفرنسي وكان القانون المدني الجزائري في طور التحضير.

فلاحظ ان عدم السير المنتظم للجنة المسح قد ساهمت فيه ايضا بعض العوائق والمشكلات المرتبطة بمسح الاراضي التي من المفيد ان نشير اليها ونحاول توضيحها فيمايلي:

### **المبحث الثاني: مشكلات تأخر التطهير المرتبط بمسح الاراضي**

يعاني مسح الاراضي في الجزائر تأخرا كبيرا، فهو منذ ما يقارب الاربعين سنة على بداية تنفيذه، لم يصل بعد الى الانتهاء من عمليات التطهير للملكية العقارية بصفة نهائية، ولم تتحقق الاهداف الاساسية التي رسمتها السياسة العقارية التي جاءت في اطار قانون اعداد مسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري. التي منها على الخصوص الوصول بالملكية العقارية عبر كامل التراب الوطني، الى التطهير الشامل الذي يعبر عن حقيقة الوحدات العقارية وواقعها. وذلك بسبب معاناته من عدة عوائق ومشكلات كانت كافية لتأخيره لعدة سنوات عن الأجال المقررة له.

هذه المعوقات واسبابها، نحاول حصرها وتحديدها في عوامل وصعوبات في تطبيق سياسات عقارية واقتصادية وذلك في (المطلب الاول)، ثم نتطرق الى العوائق المادية التي تتمثل في ضعف الوسائل المادية والبشرية في (المطلب الثاني)، كما نمر على مشكلات ميدانية ظهرت اثناء انطلاق عمليات مسح الاراضي ونحدها في (المطلب الثالث) هذا بالإضافة الى وجود اسباب تقنية وعملية تعود الى غياب التنسيق والتواصل فيما بين مختلف الهياكل المعنية بمسح الاراضي والملكية العقارية نتكلم عنها في (المطلب الرابع).

## المطلب الاول: تأثير مختلف السياسات العقارية على سير مسح الاراضي

عرفت القطاع العقاري في الجزائر تطبيق سياسات عقارية واقتصادية متباينة وغير مستقرة، فمن سياسة الاصلاح العقاري والتسيير الذاتي للممتلكات العقارية العمومية والشاغرة (الفرع الاول)، القائمة على النهج الاشتراكي والتي بدأت مباشرة بعد استرجاع السيادة الوطنية وأكد عليها برنامج طرابلس وميثاق الجزائر<sup>1</sup>، الى نظام التأمين وتجربة الثورة الزراعية (الفرع الثاني)، ثم انتهاج سياسة التوجيه العقاري القائم على الانفتاح الاقتصادي على القطاع الخاص واعادة الاعتبار للملكية الخاصة وتشجيع المعاملات العقارية (الفرع الثالث). كان لهذه السياسات والعمليات القانونية انعكاساتها وتأثيرها المباشر وغير المباشر على تطبيق نظام مسح الاراضي، والتي نوضحها فيما يلي:

### الفرع الاول: سياسة الاصلاحات الزراعية ذات الطابع الشمولي

عرفت هذه المرحلة تطبيق سياسة اقتصادية شمولية وصارمة، قائمة على التوجه الاشتراكي وكرسته نصوص قانونية، عملت على تأمين وسائل الانتاج الاساسية والمتمركزة في يد القطاع الخاص، والعمل على ادماجها في ملكية الدولة<sup>2</sup>، وظهرت السياسة العقارية في شكل اصلاح شامل، جاء في محتواه التأكيد على العناصر التالية:

- منع المعاملات العقارية حول الارض ووسائل الانتاج الفلاحي
- تحديد الملكية العقارية الفلاحية ونزع كل ما زاد عما حدده القانون
- توزيع الاراضي الفلاحية المنزوعة على الفلاحين
- تنظيم القطاع الفلاحي في تعاونيات فلاحية انتاجية
- انشاء قرى حكومية في الاراضي المنزوعة وانشاء مزارع الدولة والتعاونيات الزراعية.
- مساعدة الفلاحين وإلغاء ديونهم اتجاه الملاك والمربين والمصالح العمومية

لقد جاء في بيان المجلس الوطني للثورة الجزائرية المجتمع في مدينة طرابلس الليبية في جوان 1962م، ان وسائل الانتاج الاساسية ملكا للشعب من خلال مبادئ الاشتراكية، التي تقوم على اساس: الاصلاح الزراعي الشامل والمحافظة على تراث الارض الجزائرية

<sup>1</sup> برنامج طرابلس - جوان 1962م، المنبثق عن مؤتمر جبهة التحرير الوطني الجزائري بالعاصمة الليبية طرابلس ، وميثاق الجزائر: المؤتمر الاول للحزب، 16-21 افريل 1964م، ص:36 .  
<sup>2</sup> د. محمد فاروق عبدالحميد: مرجع سابق، ص:125.

واستخدام الاساليب الحديثة، رافعا شعار " الارض لمن يخدمها"<sup>1</sup>. فنلاحظ ان مسألة الارض والملكية مطروحة منذ انطلاق الثورة التحريرية الكبرى، وهذا نظرا لارتباطها القوي بالمجتمع والافراد وحساسيتها المفرطة اتجاه الماضي الاستعماري الأليم.

ثم جاء ميثاق الجزائر لسنة 1964م<sup>2</sup>، للتأكيد على مبدأ التسيير الذاتي باعتباره الاتجاه الصحيح والاساسي للتحويل نحو الاشتراكية ومعبر عن ارادة الفئات المحرومة.

كما ان هذا الاسلوب في التسيير العقاري تزامن ايضا مع ظهور الاملاك الشاغرة التي تركها المستوطنون الاوربيون الذين كانوا يستغلونها في الجزائر دون وجه حق، فقام العمال والفلاحين بتسييرها بشكل ذاتي باسم المصلحة العامة لضمان حمايتها.

ثم اضفت عليها السلطة نوع من الشرعية بالتسيير الذاتي الذي كان الهدف منه تأسيس مجتمع اشتراكي تعاوني وتغيير النمط المعيشي للمجتمع الريفي.

لقد نتج عن هذه التجربة التي تخللتها عمليات تأميم كبرى مست الشركات والمؤسسات البنكية، ظهور التعاونيات الكبرى ومزارع الدولة والمزارع المسيرة ذاتيا، تقوم بتسيير مساحات شاسعة من الاراضي، ثم تطور هذا التسيير الى انشاء دواوين تعمل على مساعدة المزارع والتعاونيات الفلاحية، واصبح القطاع المسير ذاتيا يحوز على ممتلكات عقارية ومساحات كبرى من الاراضي الفلاحية، التي كانت في غالبيتها دون سندات تثبت ملكيتها، والتي اعتبرت ملكا للدولة بالقانون وكان من الواجب ان يتم تطهيرها وفق سندات ملكية خاصة بالدولة. وهذا ما عقد الوضعية فيما بعد بالنسبة لمسح الاراضي.

### الفرع الثاني: انعكاسات تجربة الثورة الزراعية على مسح الاراضي

يعرف قانون الثورة الزراعية الصادر في سنة 1971م<sup>3</sup>، بأنه " مجموعة قواعد وترتيبات خاصة بالتغيير الجذري لملكية الارض واستغلالها وفرض علاقات انتاج جديدة. فهو يتضمن جوانب سياسية واجتماعية واقتصادية وقانونية، جاء لتحقيق ثورة - لإزالة نظام وهياكل قديمة، موروثة عن الماضي الاستعماري واقامة نظام فلاحى جديد<sup>4</sup>.

جاء هذا القانون في الاصل تطبيقا لبرنامج طرابلس لسنة 1962م ودستور سنة 1963م وميثاق الجزائر لسنة 1964م. غير انه تأخر تطبيقه لظروف سياسية عاشتها البلاد.

<sup>1</sup> محمد السويدي: التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية، م و ك، 1986، الجزائر، ص: 139.

<sup>2</sup> ميثاق الجزائر: المؤتمر الاول للحزب، 16-21 افريل 1964م، ص: 36

<sup>3</sup> بموجب الامر 73/71، المؤرخ في: 1971/11/8م المتضمن الثورة الزراعية

<sup>4</sup> عمر صدوق: تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1988، ص: 17.

لقد اكد على قيام ثورة زراعية شاملة وفق ثلاث مراحل اساسية، تتعلق المرحلة الاولى منه بادماج اراضي البلديات والعرش والاراضي الزراعية التابعة للدولة او المؤسسات العامة او الولاية واراضي الاوقاف، ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية الذي انشأ خصيصا لذلك.

اما المرحلة الثانية فقد استهدفت الملكيات والمساحات التابعة للخوادم بالتأميم والادماج في صندوق الثورة الزراعية منها:

- تأميم الاراضي الزراعية التي تغيب عنها اصحابها ولو كانت مستأجرة
- تأميم اراضي الاوقاف العمومية والخاصة
- تأميم الملكيات الزراعية الواسعة للقضاء على الفوارق الاجتماعية
- تأميم اراضي الرعي السهبية التي بها حوالي عشرة ملايين رأس من الغنم<sup>1</sup>.

فلاحظ هنا ان قانون الثورة الزراعية احتفظ بنظام التسيير الذاتي الذي عرف نوع من الاستقلالية، خاصة بعد الغاء منصب مدير مزرعة الذي كان يعين من طرف الوزارة والاكتفاء بمنصب رئيس المزرعة المنتخب من العمال الفلاحين<sup>2</sup>. وان تطبيقه ادى الى ادماج اراضي زراعية ورعوية شاسعة ضمن الاملاك العامة للدولة، وأدى في نفس الوقت الى تضيق نطاق الملكية الخاصة وتقليص دورها في التنمية بمنع التصرفات والمعاملات المالية الواردة عليها.

ومن النتائج والاثار المترتبة عن سياسة الثورة الزراعية مايلي:

- القضاء نهائيا على املاك الكولون بادماجها في الصندوق الوطني للثورة الزراعية
- انشاء حوالي 600 تعاونية انتاجية وتعاونيات خدمات ومزارع نموذجية
- انجاز قرى اشتراكية، التي شكلت فيما بعد تجمعات سكانية حضرية
- احصاء الاراضي واجراء عملية مسح ريفي شامل
- إلغاء الملكيات الخاصة ذات المساحات الكبرى

في هذا الاطار، نستطيع القول بان قانون الثورة الزراعية كان ممهدا لقيام مسح الاراضي العام والاحذ بمبادئ السجل العيني المعتمد على تقنية المسح وانشاء البطاقات.

<sup>1</sup> وزارة الفلاحة والاصلاح الزراعي: النصوص المتعلقة بتطبيق المرحلة الثالثة من الثورة الزراعية، 1976  
<sup>2</sup> عجة الجبالي: أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية ، ط/2005، ص: 67.



ومن الجانب القضائي، خلفت عمليات تطبيق الثورة الزراعية نزاعات قضائية، أكد القانون على كفاءات حلها، حيث نصت المادة 171 الفقرة الأولى من قانون الثورة الزراعية على أنه "يمكن للمحاكم والمجالس القضائية التي تنتظر في أي نوع من النزاعات المتعلقة بالأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة، خلال مهلة تسعة أشهر من تاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية. إنهاء القضايا المتعلقة بهذه الأراضي، بما في ذلك الطعون الناجمة عن هذه النزاعات.

يفهم من هذا النص أن القانون منح مهلة لتصفية النزاعات أمام القضاء والسماح للملاك الخواص استئناف استغلال الأرض بعد إصدار الحكم النهائي وإلا اعتبروا غير مستغلين لها وتطبق أحكام القانون عليها.

كما أكد القانون على وقف جميع المعاملات بين الأحياء على الأراضي الزراعية، حيث نصت المادة 168 على أنه: "يوقف كل نقل للملكية بين الأحياء... طيلة المدة الواقعة ما بين نشر الأمر وتاريخ القفل الرسمي لعمليات الثورة الزراعية... أو كل قسمة أو مصلحة أو اجازة أو مزارعة وإبرامها يؤدي إلى بطلانها بحكم القانون".

وإذا عرضت على المحكمة قضية من هذا النوع يتعين على القاضي الحكم فيها ابتدائياً بوقف النظر إلى غاية تاريخ الإقفال. كما يحق له إبطال التصرف وفقاً للمادة 102 التي أكدت على أن النزاعات المتعلقة بالتعويض عن الأراضي المؤممة بعنوان الثورة الزراعية تختص بها لجان الطعن.

وعليه، نجد أن قانون الثورة الزراعية، قيد حق التصرف في العقارات باستثناء حالات تقع بين الأسرة أو من الأصول إلى الفروع. وكان الهدف من ذلك منع تفكيك الأراضي الفلاحية ورفع الإنتاج وإنجاح التجربة الاشتراكية.

وقد صاحب الثورة الزراعية أيضاً، تطبيق قانون الاحتياطات العقارية البلدية<sup>1</sup>، الذي حظي هو الآخر، بأهمية بالغة في المجال العقاري الحضري لتلك الفترة، إلى جانب قانون الثورة الزراعية الذي اهتم بالعقار الفلاحي والريفي، بالرغم من تعرضه إلى انتقادات بالغة. فكان هدف قانون الاحتياطات تحويل الأراضي التي تقع في المناطق العمرانية أو قابلة للتعمير إلى البلديات لتنميتها وترقيتها في إطار مشاريع مستقبلية<sup>2</sup>، ساهمت فيما بعد بتوسيع الملكية الخاصة على حساب الملكية العامة، التي راهن عليها كثيراً قانون الثورة الزراعية باهتمامه بالقطاع الزراعي العام.

<sup>1</sup> الأمر 26/74، المؤرخ في: 1974/2/20، المتضمن الاحتياطات العقارية البلدية  
<sup>2</sup> عجة الجبالي: مرجع سابق، ص: 88. أيضاً: عبد الحفيظ بن عبيدة: اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة، ط/5، 2006، ص: 2

في هذا الاطار، يرى البعض ان قانون الاحتياطات العقارية وقع في نفس الاشكال الذي وقع فيه قانون الثورة الزراعية من عدة جوانب منها:

- ان عملية الادمج في الاحتياطات البلدية تتم على حساب الملكية الخاصة بالافراد
- ان التعويض تقوم به ادارة املاك الدولة وفي الغالب يكون مجحفا، باعتبار ان الادارة في هذه الحالة هي الطرف الاقوى ويكون الطرف الضعيف صاحب الحق امام عقد اذعان.
- ان عمليات البيع التي قامت بها البلديات في اطار قانون الاحتياطات تمت قبل الادمج والتعويض للمالك الاصلي، ودون تحرير عقود البيع الادارية، ما ادى الى تعقيد الوضعية
- ان القانون مهد لظهور البناء الفوضوي، لان البلديات باعت الاراضي دون تحرير العقود فاستغل الوضع اخرون لم تتعامل معهم البلدية وقاموا بالبناء دون سندات او رخصة فتعقدت وضعية الملكية<sup>1</sup>.

في ظل هذه الوضعية، لاشك ان سياسة التسيير الذاتي والثورة الزراعية قد افرزت، آثار سلبية على العقار عموما، والاراضي الفلاحية على الخصوص. لانها من جهة، حالت دون وجود قطاع عام منتج ومن جهة ثانية ادت الى تحجيم دور القطاع الخاص في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فتعرضت السياسة العقارية على العموم، والعقار الفلاحي على الخصوص، الى انتقادات واسعة حتى من داخل الحزب الحاكم في تلك الفترة وبعض المسؤولين في السلطة<sup>2</sup>.

كما كان لبعض الاساتذة الباحثين، دور كبير في الدعوة الى ضرورة اشراك القطاع الخاص في الاقتصاد الوطني<sup>3</sup>. فكانت الاسباب قوية لتجميد العمل بقانون الثورة الزراعية.

ونظرا لذلك، فان السلطات المعنية اخذت على عاتقها بضرورة الاتجاه نحو اعادة الهيكلة التي كانت جزئية في البداية، تمثلت في التعاونيات المسيرة ذاتيا او تلك التابعة

<sup>1</sup> حمدي باشا : حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة، ص:47.

<sup>2</sup> منهم رئيس الحكومة السابق عبدالحميد ابراهيمي الذي طرح فكرة التريث في مواصلة تطبيق الثورة الزراعية والتراجع عنها بعد تقييمها .

<sup>3</sup> عبد المجيد بوزيدي: من اجل نظرة اقتصادية للقطاع الخاص في الجزائر، مجلة التخطيط، رقم2، جوان 1985م، ص 9، الصادرة عن المركز الوطني للدراسات والتحليل الخاصة بالتخطيط ، الجزائر. وجيلالي الياس: هل يمكننا ان نحل القطاع الصناعي الخاص في الجزائر تحليلا اقتصاديا محظا؟، نفس المجلة، ص 23.

للثورة الزراعية، حيث صدر قرار عن اللجنة المركزية للحزب سنة 1981م، يدعو الى هيكلة جزئية للقطاع الفلاحي، وحل تعاونيات الانتاج وتحويل التعاونيات الكبرى منها الى تعاونيات وحدات التسيير الذاتي.

اما التعاونيات الصغيرة، فوزعت حصتها من الاراضي على العاملين فيها، في شكل مستثمرات فلاحية فردية.

ثم انشئت المزارع النموذجية للدولة في سنة 1982م<sup>1</sup>، وخصصت لها مساحات من الاراضي الفلاحية التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية.

كانت تهدف هذه المزارع الى ايجاد مزارع تجريبية للتنمية، وتلعب دور اساسي في تطور الزراعة واستثمار الجهود العلمية للمعاهد المتخصصة في الزراعة.

اما اعادة الهيكلة الشاملة فقد بدأت في سنة 1987م، في ظل قانون ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للدولة<sup>2</sup>. حيث عملت الدولة على انتهاج سياسة عقارية جديدة تهدف الى حماية الاراضي الفلاحية وربطها بالاملاك الوطنية، ثم اعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية و ايجاد نظام جديد لاستغلالها يهدف الى:

- ضمان الاستغلال بشكل فعلي وحقيقي للاراضي
- رفع الانتاج لتلبية احتياجات الاقتصاد الوطني وضمان الأمن الغذائي للسكان
- تمكين المنتجين من ممارسة مسؤوليتهم وحدهم في استغلال الاراضي الفلاحية
- ضمان الاستقلالية الفعلية للمستثمرات الفلاحية.

امام الوضعية الكارثية التي خلفتها تجربة الثورة الزراعية وكان لها تأثير سلبي على الاراضي الفلاحية، فان عمليات مسح الاراضي ايضا كان لها نصيب كبير من المعاناة والتأخر، لأنها قد انشغلت بالمشاكل الناجمة عن الثورة الزراعية، من خلال تكليف المسح باعداد المخططات الفردية للمستفيدين من اراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية، ومختلف التدخلات المباشرة وغير المباشرة بعد اعادة هيكلة الاراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام، والعمليات الناجمة عن استرجاع الاراضي المؤممة، فأخذت الجهد والوقت الذي كان على حساب السير المنتظم لعمليات مسح الاراضي العام.

<sup>1</sup> المرسوم المؤرخ في: 1982/1/16م، المتضمن انشاء المزارع النموذجية الصادر في الجريدة الرسمية العدد الاول، لسنة 1982م.

<sup>2</sup> القانون رقم 19/87، المؤرخ في: 1987/12/8، المتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية

هذا بالإضافة الى انشغال مسح الاراضي بعمليات قانونية ظرفية اخرى، كعمليات التنازل عن املاك الدولة والتقسيمات الادارية المتتالية وظهور بلديات جديدة<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: أثر الاصلاحات الاقتصادية على مسح الاراضي

ان الملامح الاولى للاصلاح الاقتصادي عرفته الجزائر في بداية ثمانينيات القرن الماضي، حيث بدأت بمحاولة تنظيم الاقتصاد الوطني وفق سياسة تنموية تقوم على اسلوب التخطيط ووسائلها اعادة هيكلة المؤسسات العمومية، غير ان تأثيرات السوق العالمية التي عصفت باسعار النفط وادت الى سقوطها، مع انخفاض قيمة الدولار، عجلت بالدخول في اصلاحات في ظل اوضاع اجتماعية واقتصادية متدنية<sup>2</sup>، وعلى اثرها جاءت التحولات السياسية والاقتصادية التي كرسها الدستور في: 23 فيفري 1989م، حيث عرف خلالها القطاع العقاري ثورة تشريعية كبرى جاءت بمنظومة قانونية بديلة تتماشى مع التوجهات الاقتصادية الراهنة.

فصدر قانون التوجيه العقاري<sup>3</sup>، الذي جاء بمفهوم جديد للعقار بكل اصنافه واصبح يميز بين الاراضي الفلاحية والاراضي ذات الوجهة الفلاحية باعتبارها كل ارض تنتج بتدخل الانسان سنويا اوخلال عدة سنوات انتاجا يستهلكه البشر والحيوان او يستهلك في الصناعة بصفة مباشرة او بعد تحويله<sup>4</sup>. كما صنفها الى اراضي خصبة جدا وخصبة ومتوسطة الخصوبة وضعيفة.

كما ركزت سياسة التوجيه العقاري على الاراضي ذات الطابع العمراني والاراضي القابلة للتعمير، مؤكدا على ضرورة تصنيفها وتطهيرها<sup>5</sup>، بواسطة شهادة الحيازة المستحدثة بمناسبة اعداد مسح الاراضي لتكون سنداً له وليس بديلاً عنه.

والى جانب عمليات مسح الاراضي جاءت شهادة الحيازة كوسيلة اثبات مؤقتة للملكيات الواقعة في مناطق لم يصل اليها مسح الاراضي، وفي انتظار وصوله اليها لاحقا. وبالرجوع الى القانون نجد ان الهدف من اعداد شهادة الحيازة، هو وجوب تطهير الملكيات التي لا سند لها وتنطبق عليها شروط الحيازة الهادئة والمستمرة والعينية، ويجب

<sup>1</sup> كلمة السيد عزوز نصري ، الرئيس الاول للمحكمة العليا، بمناسبة افتتاح السنة القضائية، 1998/1999م، مرجع سابق، ص:186.

<sup>2</sup> عبد الرحمان تومي: الاصلاحات الاقتصادية في الجزائر- الواقع والافاق- دار الخلدونية، ط/2011م، ص:20.

<sup>3</sup> القانون رقم 25/90، المؤرخ في: 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بموجب الامر رقم 26/95، المؤرخ في 25/9/1995.

<sup>4</sup> المادة الرابعة من قانون التوجيه العقاري

<sup>5</sup> المادة: 47، من القانون 25/90، المؤرخ في: 18/11/90، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم ، ج.ر. 1990/49.

على كل حائز لملك عقاري او شاغل له، ان يكون لديه سند قانوني يبرر حيازته<sup>1</sup>. وهذا طبقا للقواعد المنصوص عليها في القانون المدني<sup>2</sup>، فجاءت القواعد القانونية للتأكيد على إمكانية كل شخص يمارس في اراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة، هادئة وعلانية، ولا تشوبها شبهة ان يحصل على سند حيازة، بشرط ان تكون في المناطق التي لم يتم فيها اعداد مسح الاراضي، وتخضع لشكليات التسجيل والاشهار العقاري<sup>3</sup>.

وبخصوص شهادة الحيازة جاء في الاجتهاد القضائي<sup>4</sup>، أنه: لا تحرر شهادة الحيازة، إلا على أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ولم يتم اعداد مسح الاراضي فيها.

ومن محاسن قانون التوجيه العقاري، انه الغى قوانين اثارته الكثير من الجدل، كقانون الاحتياطات العقارية البلدية الذي كان مجحفا في حق الملكية الخاصة نظرا، لسوء التطبيق لان العيب ليس في فكرة الاحتياطات العقارية البلدية، التي كانت عملية ناجحة في العديد من البلدان كالمانيا وفرنسا وهولندا وتركيا<sup>5</sup>. هذا بالاضافة الى إلغاء قانون الثورة الزراعية الذي اثر سلبا على القطاع الفلاحي العام. كما أكد القانون<sup>6</sup>، على استرجاع الملكيات الزراعية التي امتتها الدولة او تلك المتبرع بها، لاصحابها الشرعيين الطبيعيين من ذوي الجنسية الجزائرية<sup>7</sup>، وذلك وفق الشروط الآتية:

- ✓ ان لا تكون الاراضي المعنية قد فقدت طابعها الفلاحي، مع ضمان التعويض
- ✓ ان لا تكون قد منحت في شكل استفادة في اطار قانون 18/83.
- ✓ ان لا يكون المعنيون قد استفادوا في اطار القانون 19/87
- ✓ ان لا يكون الملاك الاصليون قد سلكوا سلوكا غير مشرف اثناء الثورة التحريرية او بحصولهم على معاملات عقارية اثناء الثورة
- ✓ ان لا تقع الاراضي المعنية تحت التقادم المكسب وفق المادة 827 من القانون المدني، لصالح المستفيدين شرعيا.

<sup>1</sup> المادة: 30 من قانون التوجيه العقاري.

<sup>2</sup> المادة: 823 من القانون المدني.

<sup>3</sup> المادة: 39 من قانون التوجيه العقاري

<sup>4</sup> قرار المحكمة العليا - الغرفة العقارية - رقم 333926، المؤرخ في: 2006/1/18.

<sup>5</sup> Chabane ben Akezouh, le droit des réserves foncière, o. p. u.1990 , algerie, p.11.

<sup>6</sup> المادة 75 من قانون التوجيه العقاري

<sup>7</sup> المادة 76 من نفس القانون اعلاه

بعد استعراضنا لمختلف السياسات العقارية المتباينة، فإننا نلاحظ انها افرزت عدة انماط من العقارات والاراضي، خاصة في القطاع العام. وهذا التنوع، لا شك انه يعود سلبا على عمليات مسح الاراضي ويؤخر القيام بها، بل حتى في بعض المناطق الممسوحة، فانها تتطلب عمليات تحيين واسعة لمسح الاراضي. وذلك نتيجة عدم استقرار بعض القوانين العقارية والغاء التجارب والشروع في الاصلاحات العقارية، بمعنى عدم استقرار وثبات السياسة العقارية.

ومن جانب آخر يجب على اعوان مسح الاراضي ان يكون لديهم التأهيل الكامل لمعرفة كل التطورات التي مرت عليها الملكية العقارية وكذا مختلف الانظمة والقوانين العقارية التي خضعت اليها، لان لها تأثير على طبيعتها القانونية التي من خلالها يمكن اثباتها وتحديد أصل ملكيتها.

### المطلب الثاني: معوقات ميدانية واجهت مسح الاراضي

عند البدء في تنفيذ اشغال مسح الاراضي وانزاله الى ارض الواقع، واجه صعوبات ميدانية وتحديات كبيرة، لا شك انها ساهمت بصفة مباشرة او غير مباشرة في تأخر عمليات المسح، وحالت دون الوصول الى تطهير حقيقي وشامل. وشكلت ظاهرة اتساع البناءات الفوضوية على حساب الاراضي التابعة للاملاك العامة، تحديا كبيرا وعائقا امام سير عمليات مسح الاراضي، نعالجها في (الفرع الاول). كما اصطدم مسح الاراضي بوجود عقارات مجهولة نتيجة غياب اصحابها، او باعتبارها شاغرة وبدون مالك، يصعب على فرق المسح تحديد طبيعتها القانونية، وكان لها تأثير بالغ على تأخر مرحلة ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية. والتي نتطرق اليها في (الفرع الثاني). ومن جانب آخر واجهت مسح الاراضي ايضا، مشكلة مشابهة للاملاك المجهولة، هي وجود مناطق غير قابلة للمسح، شكلت تحديا حال دون اتخاذ قرار محلي لمواجهتها وتطهيرها، ما أدى الى تدخل الجهة المركزية الوصية لتقديم الاجتهاد الملائم لتسوية وضعيتها وتوضيح كفيات مسحها، نبينها في (الفرع الثالث).

### الفرع الاول: اتساع ظاهرة البناء الفوضوي على حساب الاملاك العامة

ان ظاهرة البناء الفوضوي او البناءات غير الشرعية، مرتبطة بشكل عام بالوضعية التي عرفتها الملكية العقارية ومرت بها خلال سنوات طويلة ولم تعرف فيها التطهير الفعال والحقيقي. فالواقع التاريخي والاقتصادي والقانوني الذي ترك بصماته على الملكية وأثر في طبيعتها القانونية وأصول ملكيتها، جعلها مع مرور الزمن تتعرض لصعوبات في الاثبات. غير انه في ظل وجود منظومة تشريعية عقارية هامة، تظهر البناءات الفوضوية

بالقرب من التجمعات الحضرية الكبرى والتي كانت على حساب الاراضي التابعة للدولة، لتشكل تحديا كبيرا امام التطهير العقاري.

ويعود اتساع الظاهرة لعدة اسباب منها، ازدياد النمو الديمغرافي للسكان وتفاقم ازمة السكن، وعدم تسوية وضعية الاراضي الصالحة للبناء، بالاضافة الى الشجع والطمع وعدم محاسبة الضمير لدى البعض من الناس، دفعهم الى الاقبال على اقتناء الاراضي بطرق غير شرعية والبناء عليها. التي كانت على حساب الملكية العامة وساهمت الظاهرة في تبذير اراضي الدولة وضياع خطير للمساحات العقارية ادى ايضا الى تهديد مجمل سياسات التهيئة العمرانية والسكن والاستثمار<sup>1</sup>.

كما يشكل انعدام الرقابة على قواعد التهيئة والتعمير، وعدم حماية الاملاك الوطنية سببا كافيا لاتساع ظاهرة البناء الفوضوي. فاستفحلت الظاهرة وفرضت نفسها على ارض الواقع، لانها تحولت بمرور الوقت الى احياء اقيمت فوقها سكنات عشوائية، لا يمتلك اصحابها سندات ملكية باستثناء اوراق او وثائق تثبت تسديد الكهرباء او الماء، احكام قضائية تؤكد عدم شرعيتها، فشكلت عائقا تواجهه فرق مسح الاراضي.

فمن الناحية الميدانية يواجه الاعوان المختصون في مسح الاراضي احياء سكنية بدون وثائق تثبت حيازتهم او تملكهم لها، ومن الجانب القانوني اقامة البناءات فوق اراضي الدولة بطرق غير قانونية، ومع ذلك نجدها تتوفر على خدمات التزود بالماء والكهرباء، وبحوزتهم فواتير تثبت ذلك.

ان انعدام احترام الفضاءات البيئية والفلاحية والجيوب العقارية ساهم بشكل سلبي في عدم انتظام سير عمليات مسح الاراضي، وحسب رأي المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي<sup>2</sup>، فإن غياب مسح الاراضي كان له اثر سلبي على الملكية العقارية، خاصة على الاراضي التابعة للدولة سواء كانت فلاحية او اراضي قابلة للتعمير والبناء. وخير مثال على ذلك، تلك الاراضي الفلاحية الخصبة بسهول متيجة التي تحولت اجزاء كبيرة منها للبناء وضياع مساحات زراعية شاسعة.

ان الفوضى العمرانية تجاوزت احيانا حتى عمليات مسح الاراضي واصبحت تشكل تهديدا خطيرا على السكان في حد ذاتهم، حيث تحولت بعض المناطق العشوائية الى فضاءات واسعة لارتكاب كل انواع الجرائم وتحولت الى اماكن لا يواء المخالفين لنظام

<sup>1</sup> د. نصر الدين هنوني: الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، طبعة، 2013، ص: 665.  
<sup>2</sup> المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي: رأي بعنوان - المدينة الجزائرية او المصير الحضري للبلاد - نوفمبر 1998.

الاقامة<sup>1</sup>. لكن الامر الذي يهمننا هو ان انتشار الظاهرة لها اسبابها وعواملها وأثارها، واصبحت واقعا فرض نفسه يجب العمل على معالجته وتسوية وضعياته المتعلقة بالملكية العقارية.

وبما انها ظاهرة تمت فوق اراضي خاصة بالدولة، فان هذا الواقع يمكن الحد منه وتسويته بالطرق القانونية، خاصة اذا اخذنا في الاعتبار، تجربة سابقة قامت بها السلطة تتعلق بتسوية البناءات الفوضوية<sup>2</sup>.

ان مسح الاراضي كان قادرا على التحكم في التوسع العمراني العشوائي ويقضي على ظاهرة البناء الفوضوي منذ بدايتها، لو فسح له المجال وتوفرت الوسائل المادية والبشرية.

وعليه فان مسح الاراضي يستطيع حل المشكل من الناحية التقنية والمادية للبناءات الفوضوية، بينما المشكل القانوني يظل مطروحا في ظل غياب نص قانوني فعال يسمح بالتسوية. وامام هذه الحالة فان فرق مسح الاراضي لا تستطيع تطبيق مبدأ المالك الظاهر ولو بصفة مؤقتة، وحتى لا تتأخر عمليات ايداع وثائق اقسام المسح التي تتواجد بها بناءات فوضوية، يتم تسجيلها باسم الدولة، او تدوينها في مخطط القسم الممسوح حسب الحالة والوضعية باعتبارها املاك فوضوية الى حين تسويتها.

امام هذه الحالة نلاحظ ان الشخص الذي انجز البناء بشكل غير قانوني لا يأخذ في الاعتبار تطبيقا لمبدأ المالك الظاهر، وذلك لان اعوان المسح امام هذه الوضعية معينين بحماية الاملاك الوطنية سواء كانت عمومية او خاصة بالدولة والتي تتميز بمبدأ عدم قابليتها للتقادم مهما طالت المدة الزمنية، بحيث ان الدولة يمكنها الرجوع على الشخص في أي وقت والمطالبة بملكيته، لكون قواعد الحيازة لا تنطبق عليها.

وعليه وفي ظل غياب نص قانوني صريح يتعلق بتسوية وضعية البناء الفوضوي، فان اشغال مسح الاراضي بقيت عاجزة عن ايجاد الحلول لمشكل تطهير العقار بصفة نهائية وشاملة خاصة في ظل الاهداف التي جاء من اجلها وهي تحقيق تطهير شامل وحقيقي للاوضاع التي تعيشها الملكية العقارية.

وعليه فان مشكلة البناء الفوضوي كان من الواجب ان لا تشكل عائقا يواجهه مسح الاراضي، لان طبيعته في الاصل نابعة من فكرة وضع اليد المقررة في القانون المدني<sup>1</sup>، خاصة في حالة وضع اليد بحسن نية وكان العقار غير مقيد في سجلات املاك الدولة.

<sup>1</sup> محمد السعيد بوقابس: كيف يمكن للجزائر ان تقوم بقفزة نوعية من دولة نامية الى دولة عصرية في ظرف خمس سنوات، دار العبقرية للاعلام، النشر، التوزيع، الجزائر، ط/2010، ص: 422.

<sup>2</sup> بموجب تعليمية وزارية بين وزارة المالية والداخلية والعدل والفلاحة والتخطيط والبناء، مؤرخة في 1985/8/13م، تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع



اما في حالة العكس، فان الوضعية تزداد تعقيدا، لكن مسح الاراضي يسوي الوضعية ويظهرها لفائدة الدولة بشكل مؤقت في انتظار التسوية النهائية وفق القوانين المعمول بها.

### الفرع الثاني: حالة العقارات المصنفة في حساب المجهول

من بين الصعوبات التي واجهت وما زالت تواجه مسح الاراضي في بعض المناطق المعنية بعمليات المسح، ظهور عقارات التي في الغالب تكون اراضي غير مبنية واصحابها مجهولين، بسبب ذلك يتعذر مسحها وتشكل عائقا، خاصة بعد اجراء التحقيقات العقارية النهائية لفرق مسح الاراضي. بحيث يكون فيها صاحب الحق غائبا اثناء معاينة ملكيته لمعرفة طبيعتها وتحديد مواصفاتها.

وقد تنجم هذه الحالة عن تقاعس واهمال من طرف فرقة المسح ذاتها عندما تهمل اتخاذ بعض الاجراءات مثل استدعاء المعني او عدم تحديد تاريخ الاشعار بالمرور نحو العقار او عدم الانتقال الفعلي للعقار، او لم تبذل الجهد الكافي للبحث عن المالك او الحائز الغائب<sup>2</sup>. غير ان المسألة احيانا قد تكون عسيرة على فرق مسح الاراضي ولا يستطيع اعوان التحقيق الوصول الى صاحب الحق خاصة اذا تعلق بعقار غير مبني، بالرغم من التحريات مع الجوار<sup>3</sup>. الا ان هذه الحالات قد تشكل نسبة قليلة، لان فرقة المسح تكون منذ البداية مزودة بالمعلومات والوثائق الموجودة بالنسبة لقسم المسح، خاصة في حالة التجزئة العقارية او عمليات الترقية العقارية او حالة التعاونيات العقارية، لانها تكون معلومة منذ بدايتها.

وفي هذا السياق، بينت احصائيات مسح الاراضي ان نسبة حساب المجهول سجلت ارتفاعا ملحوظا مقارنة مع وظيفة مسح الاراضي ومهمته المتمثلة في رفع نسبة الاملاك العقارية المطهرة ولا مجال لعقار مجهول في قاموس مسح الاراضي الا في حالات نادرة كغياب اشخاص عن الوطن مع استحالة مراسلته والعثور على عنوانه، او حالة المفقود ولا يوجد من ينوب عنه من وصي حسب القانون.

وحسب التعليمات الوزارية المتعلقة بمسح الاراضي، فان الجهة الوكالة الوطنية لمسح الاراضي اعتبرت ارتفاع نسبة الاملاك المجهولة ضمن الاقسام الممسوحة بالامر غير المقبول، لانه يؤثر في مصداقية مسح الاراضي والتطهير العقاري عموما.

<sup>1</sup> حمدي علي احمد: المجتمعات الجديدة بين سياسة الانتشار الحضري والتنمية المتوازنة، طبعة اولى، 2009، دار المعرفة الجامعية، الاسكندرية، مصر، ص: 66.

<sup>2</sup> مذكرة وزارية رقم: 04618، مؤرخة في 2004/9/4، تتعلق بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب المجهول، الصادرة عن وزارة المالية.

<sup>3</sup> نعيمة حاجي: المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، ط/2009، ص: 134.

لهذا شكلت العقارات الممسوحة ضمن حساب المجهول تحديا كبيرا وعائقا امام سير عمليات مسح الاراضي والوصول بها الى تطهير عقاري شامل.

ومن اجل التعجيل في تسوية هذه الحالة سارعت الجهات الوصية الى اصدار التوجيهات التوضيحية لمعالجة حساب المجهول وتطهير العقارات المتعلقة بها حسب الحالات والوضعيات القانونية للعقارات المعنية<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: وجود مناطق غير قابلة للمسح

من المشكلات التي وقفت عائقا امام تقدم عمليات مسح الاراضي والمعاناة منها ظهور مناطق غير قابلة للمسح العام، وهي تلك الاراضي التي تعذر على الفرق التقنية للمسح الشروع في اجراءات مسحها وتحديدتها، للأسباب التالية:

○ غياب المعلومات والمخططات الضرورية بشأنها

○ صعوبة انجاز مخططات حسب السلم الملائم

● عدم قدرة فرقة المسح الدخول اليها ومعاينة العقارات الموجودة بها، لانعدام الأمن فيها وغياب ملاكها<sup>2</sup>.

فكانت نتيجة ذلك صعوبة تحديد الطبيعة القانونية للقطع الارضية وعدم امكانية ضبط مساحتها الفعلية والتعرف على ملاكها الظاهرين او الاصليين، لهذه الاعتبارات تم استبعادها من عمليات المسح بصفة مؤقتة من اجل الاسراع في الاشغال بمناطق اخرى، ما يؤدي الى التأثير في التطهير الحقيقي للملكية العقارية وتأخر المسح.

وكان قانون اعداد مسح الاراضي قد اكد على ان المسح عملية عامة وشاملة لكل التراب الوطني ولا يستثنى منه أي منطقة او عقار مهما كان نوعه او طبيعته.

امام ظهور هذه الحالة، قدمت الوكالة الوطنية لمسح الاراضي اقتراحا بالتسوية الى المديرية العامة للملاك الوطنية، يقضي باتخاذ اجراءات لتسوية الحالات على المستوى المحلي، تكون حسب كل حالة تطرحها مصالح مسح الاراضي يتم خلالها اعادة اجراء المسح وفتح التحقيقات العقارية بشأنها، بحيث يتم تحديد المناطق المعنية في المخططات

<sup>1</sup> وهي الشروط والاجراءات التي اكدت عليها المذكرة رقم 2421 ، المؤرخة في: 2003/5/2م، والمذكرة رقم: 04618، مؤرخة في 2004/9/4، تتعلق بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب المجهول، الصادرتين عن وزارة المالية.

<sup>2</sup> Note, n°1715, du 23/4/2008, a pour objet : cadastre général /ZNC, agence nationale du cadastre ; ministère des finances

والوثائق المرفقة بها ويتم اختصارها بالحروف الاجنبية. فتكون غير ظاهرة في تلك الوثائق ولا يشار اليها في المناطق الممسوحة.

لكن المديرية العامة للاملاك الوطنية اعترتها طريقة لا تستند الى أي اساس قانوني، وان الاستبعاد من المسح لمثل هذه المناطق قد يلحق الضرر بأصحاب الحقوق العقارية المفترضين في تلك المناطق. وقدمت حلا يتمثل في التكفل بالعقارات الواقعة بالمناطق التي اعتبرت غير قابلة للمسح والمشار اليها في المخططات المسحية، وتسوية وضعيتها وتطهيرها بنفس الاجراءات والكيفيات التي تسوى بها العقارات المسجلة في وثائق المسح باسم حساب المجهول وذلك لتشابه الحالتين<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث: صعوبات في الجوانب المادية والتنظيمية

بالرغم من ان مسح الاراضي يحقق فوائد كبيرة ذات ابعاد اجتماعية واقتصادية وقانونية، فهو يضمن للدولة التحكم في وضعية الملكية العقارية، خاصة في المجالات المرتبطة بالضرائب والتهرب الضريبي والرسوم العقارية والكشف عن التصريحات الكاذبة للقيمة الحقيقية للعقارات، الناتجة عن مختلف التصرفات الواردة على العقار، كما يكشف عن معاملات السوق العقارية وحالات المضاربة غير المشروعة. ومع ذلك فانه لم يحظى بالاهمية المطلوبة منذ بدايته ولم ترصد له الميزانية الكافية والوسائل الكافية وتم توظيفه للقيام بمهام بعيدة عن الاهداف التي جاء من اجلها، وانشغل لعدة سنوات في مهمات ثانوية منها، اعداد مخططات القطاع الفلاحي المشاكل الناجمة عن الثورة الزراعية والاستثمار الوطني واقحامه في ملفات التنازل عن املاك الدولة وعمليات خوصصة المؤسسات العمومية وغيرها من العمليات البعيدة عن مهامه الكبرى، في ظل غياب الوسائل والامكانيات المادية والتقنية ( الفرع الاول)، كما عرف معاناة شديدة في ضعف التأطير والتكوين المتخصص للعنصر البشري (الفرع الثاني)، بالاضافة الى تأخر كبير في تطبيق النصوص القانونية بشكل ملائم(الفرع الثالث).

### الفرع الاول: نقص الوسائل والامكانيات المادية والتقنية

عرف مسح الاراضي قبل تاسيس الوكالة الوطنية لمسح الاراضي نقصا حادا في الوسائل والامكانيات المادية والبشرية حيث واجه عدة عوائق في هذا المجال ولم تمنح له الاولوية في رصد الميزانية الكافية وكانت وسائله محدودة جدا، بالمقارنة مع المهام

<sup>1</sup> تعليمة رقم: 1800، المؤرخة في: 2008/2/25م، صادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية، المتعلقة بحالات مناطق غير قابلة للمسح، كيفيات تسويتها.

الكبرى التي يتطلب منه القيام بها المتعلقة بالتطهير الشامل لمساحات شاسعة من الاراضي والعقارات، التي لا شك انها توفر نتائج ايجابية على كافة الاصعدة.

لقد ساهم هذا العامل في تأخر مسح الاراضي، لان توفير الوسائل المادية برصد ميزانية كافية وتوفير الوسائل التقنية المتطورة للقيام بالعمليات بشكل ملائم وصحيح، لابد ان يؤدي الى انتهاء المسح في الآجال المعقولة.

ان الاشغال الميدانية للمسح تتطلب تقنيات قانونية وعلمية جد معقدة، فهي تتعامل مباشرة مع المساحات الشاسعة والعقارات المبنية وغير المبنية والملكيات المشتركة والشقق في الطوابق التي تتفاوت في العلو، فان هذه الاشغال تتطلب الآلات المتطورة ووسائل التصوير التقني والالكتروني العالي الجودة وسيارات الدفع الرباعي لاجتياز مختلف الطرق ودخول المناطق الوعرة.

امام الامكانيات المحدودة لانجاز عمليات المسح، فان النتائج كانت ضئيلة ولم ترقى الى المستوى المطلوب وشكلت عائقا كبيرا لعدة سنوات وحالت دون السير الحسن للمسح وكان لها تأثير سلبي على تقدمه وانهاؤه والوصول به الى تحقيق التطهير العقاري الشامل. لتجاوز هذه العوائق والتحديات كان من الضروري ان تتكفل الدولة بالجوانب التي تعيق سير المسح وتولي له كل الاولوية وترصد له الوسائل الكافية والمدروسة لتحقيق اهدافه.

### الفرع الثاني: تأخر اعتماد برامج التكوين وايجاد التأطير المناسب

بعد التحولات السياسية والاقتصادية التي عرفتها البلاد مطلع سنة 1989م، شهد القطاع العقاري بعض الاصلاحات خاصة في الجوانب المتعلقة بالتسيير والتنظيم، استفاد منها بشكل كبير مسح الاراضي الذي كانت نشاطاته موكلة لموظفي املاك الدولة وتتم في اطارها. دون ان يكون لهم تكوين متخصص في الجانب التقني لمسح الاراضي وهو الجانب الذي يتطلب التحكم في علم المساحة والقياس واجهزة التصوير الطبوغرافي<sup>1</sup>.

كما يستلزم ان يشرف على اشغال المسح اعوان مؤهلون ويخضعون الى تكوين مستمر لمواكبة التطورات القانونية والتقنية والالكترونية، هذه الاخيرة التي فرضت واقعا جديدا في التعامل مع مختلف الوسائل والاجهزة الرقمية التي تتطلب المهارات المتخصصة في الاعلام الآلي ومختلف البرامج الرقمية المرتبطة بالشبكة العنكبوتية الخاضعة لمحركات

<sup>1</sup> د. محمودي عبد العزيز: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، ط/2009، منشورات بغدادي، الجزائر، ص:64.

بحث وعالم رقمي افتراضي جد متطور استطاع ان يفرض نفسه حتى في التجارة والمعاملات المدنية والتي يجب على مسح الاراضي ان يواكبها و يوظفها لخدمة اهدافه.

وعليه فان هذا النقص كان له تأثير بالغ على عدم تقدم عمليات المسح وعدم تحقيق التطهير في الوقت المناسب، وفي نفس السياق يؤكد مدير الوكالة الوطنية لمسح الاراضي في كتابه حول العقار، ان مسح الاراضي العام عند انشاءه كان بإمكانه ان يساهم وبقدر كبير في تطهير الوضعية العقارية بالتعرف على مجمل الملكيات العمومية والخاصة، وان يكون وسيلة ذات منفعة أكيدة من اجل برنامج التطور الاجتماعي- الاقتصادي للبلاد، لكنه يتطلب وسائل مادية وبشرية معتبرة كانت ناقصة في تلك الفترة<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: عدم التقيد بالنصوص القانونية بشكل ملائم

جاء نظام مسح الاراضي في اطار نصوص قانونية خاصة تستلزم التطبيق الدقيق والصارم وانتقاء الاشخاص والاعوان المؤهلين للتعامل معها وفهمها فهما صحيحا. وبالتالي فإن أي تنفيذ خاطئ للنص يؤدي الى اعادة النظر في القسم الممسوح.

لقد تأكد بعد وضع مسح الاراضي حيز التنفيذ ان بعض النصوص التطبيقية المتعلقة به لم تطبق وان بعض المتعاملين مع المسح لا يتقيدون بها.

ومن المشاكل المرتبطة بالنصوص القانونية، نجد عدم فعالية لجنة مسح الاراضي وغياب اعضائها على ارض الواقع، بل هناك اعضاء في اللجنة لا يعلمون بعضويتهم المنصوص عليها قانونا. كذلك قيام فرق المسح بالتحقيقات الميدانية دون اشراك ممثل عن املاك الدولة وممثل عن الحفظ العقاري الذين يفترض انهم مؤهلين في المسائل القانونية ومساعدة فرقة المسح في فحص العقود والوثائق ومختلف السندات التي يقدمها اصحاب الحقوق اثناء المعاينة الميدانية وفتح التحقيق العقاري، لان اعوان المسح مثل ما اشرنا اليه يتمتعون بتخصص تقني في علم المساحة. وفي ظل غياب ممثلين في الهيئات قد تقع اخطاء في تحديد الطبيعة القانونية للملكية او في المساحة وغيرها، تؤدي حتما الى اخطاء في الدفتر العقاري و تترتب عنها نتائج وخيمة قد يتحمل مسؤوليتها المحافظ العقاري. بالرغم من انه يمكن ابطالها عن طريق القضاء، فهي تؤدي الى عدم الثبات والاستقرار في الملكية العقارية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> عمار علوي: الملكية والنظام العقاري في الجزائر- العقار- دار هومة، طبعة ثالثة، 2006م، ص:83.  
<sup>2</sup> مويسي عبد الله: ماهي المشاكل التي مازالت تعوق عملية المسح في الجزائر، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد: 6، افريل-ماي، 2002م، ص:25.

وقد يكون احيانا النص بدون جدوى كما هو الحال في الالتزام بطلب الجدول الوصفي للعقار بعد اجراء عملية مسح الاراضي لتاسيس البطاقة العقارية فهو نص اصبح غير فعال وبدون اهمية وتم الاستغناء عنه عمليا لكنه موجود كنص قانوني يتطلب تعديله او الغاء العمل به.

#### الفرع الرابع: تعدد وثائق مسح الاراضي

ان اعداد مسح الأراضي العام يتطلب تحرير وانجاز مجموعة من الوثائق والرسوم البيانية او المخططات، وهي تشكل في مجموعها مطبوعات تقنية خاصة بمحافظة مسح الأراضي التي هي عبارة عن وثائق نموذجية وكل وثيقة لها بياناتها الخاصة - code - تكون محددة بصفة رسمية من طرف وزارة المالية، كما يمنع استعمالها في شكل صورة طبق الاصل اثناء اعمال المسح او التقييم العقاري.

وقد تم ضبط هذه الوثائق بصفة قانونية وتم تحديد انواعها، كجداول الاقسام وسجل المسح والمخطط وسجل قطع الأراضي والمحاضر التي تحرر بعد اجراء المعاينات والتحقيقات العقارية، ان الاعتماد على الوثائق المساحية والبطاقات العقارية، يجعلها تكتسي بالخصوصية والتميز والتعقيد احيانا، بحيث يعتمد عليها في حفظ المعلومات والبيانات المتعلقة بالعقارات حسب نوعيتها وطبيعتها ومالكها الاصلي او الظاهر، التي هي مبينة في قائمة الملاحق.

والملاحظ على وثائق مسح الاراضي وبطاقات السجل العقاري، انها تتطلب عناية خاصة وتركيز دقيق في اعدادها وتحريرها، خاصة اثناء ملأ البيانات التقنية والرقمية والمعلومات الخاصة بالعقارات والحقوق المرتبطة بها، دون شطب او تغيير، كما ان الاعوان المكلفون باعداد وثائق مسح الاراضي وانشاء البطاقات العقارية مطالبون قانونا بالالتزام بعدم تغيير الحدود او المخططات الا اذا كانت العمليات مرخص بها قانونا ويجب ان تتم بمحضر رسمي للتحديد يتضمن مخطط مسحي تبين فيه المساحات المعدلة والمرتبطة بعناصر الارض<sup>1</sup>. كما يجب ان يتم اعداد الوثيقة المعدلة بعد وضع العلامات للحدود الجديدة التي تعبر بشكل حقيقي عن الواقع<sup>2</sup>. وفيما يخص الوثائق المرتبطة بالمحافظ العقاري فانه يمنع التحشير والكشط على الوثيقة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة: 18 من الامر 74/75.

<sup>2</sup> المادة: 19 من الامر اعلاه

<sup>3</sup> المادة : 33 من المرسوم رقم:62/76، المؤرخ في:1976/3/25، المتعلق بانشاء السجل العقاري

في هذا الإطار يجب ان تتوفر في اعوان مسح الاراضي واعوان المحافظات العقارية المؤهلات التقنية والقانونية للتعامل مع مختلف الوثائق التقنية والقانونية المرتبطة بمجال مسح الاراضي والسجل العقاري.

من ناحية اخرى نجد ان وثائق المسح واعداد وثائق السجل العقاري، تأخذ وقتا وجهدا لا شك انه يكون على حساب تقدم عمليات المسح. بالاضافة الى تكاليفها من حيث الميزانية التي ترصد لاستخراجها سنويا.

في هذا السياق يقول الاستاذ السيد عبد الوهاب عرفه، ان تعدد الوثائق وتنوعها ووجود بعض الصعوبات والتعقيدات في ملئها، ادت الى ببطء الاجراءات وعرقلة سير العمل<sup>1</sup>. بل ايضا وجود بعض الصعوبات والتعقيدات في طريقة ملئها والكتابة عليها وهذا ما تأكد من الناحية العملية.

#### المطلب الرابع: مشكلات نابغة من العقارات في ذاتها

من الصعوبات والعوائق التي تعاني منها فرق مسح الاراضي والمحققين العقاريين اثناء المعاينات الميدانية، عوائق نابغة من العقارات ذاتها، التي ساهمت احيانا في عرقلة سير اشغال المسح وقد تثير بعض النزاعات بين الجوار، منها الحقوق العينية العقارية الاصلية بحكم التلاصق بالجوار، كحالة الحائط المشترك وحالة وضع الحدود الفاصلة بين عقارين متلاصقين، التي قد تثير مشاكل بسببهما، وهي في الفقه الاسلامي تندرج ضمن حالة الشيوخ الاجباري.

وقد حرصت اغلب التشريعات العربية على تنظيم احكامها في اطار الالتزامات على كل من الشريكين للانتفاع به دون اثاره نزاع<sup>2</sup>. كما اكد القانون المدني الجزائري<sup>3</sup>، على ان لمالك الحائط المشترك ان يستعمله بحسب الغرض الذي اعد له.

اما الحالة الثانية التي تتعلق بالعقار فهي مشكلة قد تثور اثناء وضع الحدود التي تعني تحديد الخط الفاصل بين عقارين غير مبنيين بعلامات مادية. وقد يثور النزاع في حالة عدم اتفاق الجارين على وضع الحدود من حيث تبدا ومن حيث تنتهي، وادعاء احدهما ملكيته على جزء من ملكية الاخر.

<sup>1</sup> السيد عبد الوهاب عرفه: الوجيز في السجل العيني ومشكلات عملية واجهت تطبيقه بمصر، ط/2006، ص:13.  
<sup>2</sup> منذر عبد الحسين الفضل: الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة، ص:192. ايضا محمد حسن قاسم: موجز الحقوق العينية الاصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، ط/2005، ص:81.  
<sup>3</sup> المادة: 704 من القانون المدني الجزائري .

وهنا يمكن للمحقق العقاري التابع الى فرقة المسح ان يتوصل الى حل بينهما بتطبيق المعلومات الواردة في مستندات الملكية على الواقع من حيث الحدود واستخراج المساحة لمعرفة الحد الفاصل بينهما، ثم يضع العلامات المادية الفاصلة بين العقارين المتجاورين، فإذا اتفقا على ذلك يحرر محضر اتفاق يكون موقع من الطرفين. وفي الحالة السلبية يمكنهما رفع دعوى تعيين الحدود امام القضاء المختص<sup>1</sup>.

اما القانون المدني فقد نص في المادة 703 منه على اجبار الجار على وضع حدود لاملاكهما المتلاصقة، وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما.

---

<sup>1</sup> نبيل ابراهيم سعد: الحقوق العينية الاصلية، احكامها، مصادرها، ط/2006، دار الجامعة الجديدة للنشر، ص:76.



**الفصل الثاني: الاجراءات القانونية للتطهير  
العقاري**

## تمهيد

بعد التأكيد على الاجراءات التقنية التي يقوم بها مسح الاراضي واعتبارها الوسيلة الاساسية للتطهير العقاري الشامل، فان ذلك يعتبر مرحلة اولية واساسية ولا يكتمل التطهير العقاري ولا يتحقق، الا بتنفيذ المرحلة الثانية بالمرور نحو اجراء قانوني للتطهير، حيث يعتمد على انشاء السجل العقاري باعتباره أثر مادي لمسح الاراضي (المبحث الاول)، ثم الحفاظ على تطابق نتائج مسح الاراضي مع السجل العقاري لضمان فعالية التطهير (المبحث الثاني).

### المبحث الاول: السجل العقاري كأثر مادي لمسح الاراضي

بعد اتمام عمليات مسح الاراضي في البلديات المعلن بها المسح، وبعد اطلاع الجمهور على الاقسام الممسوحة بمقر البلدية، وتقديم الشكاوى والاعتراضات وتصفيتهما من طرف لجنة المسح. يتم ايداع وثائق الاقسام الممسوحة لدى المحافظ العقاري، لانشاء السجل العقاري، اذ لا يمكن انشاء هذا السجل دون ايداع وثائق المسح، باعتبارها مرحلة اساسية تمر عبر اجراءات قانونية صعبة ومعقدة في بعض الاحيان والتي تتطلب جهدا كبيرا وخبرة قانونية للاعوان لفحص الوثائق المتعلقة بالايداع كإجراء اول للتسجيل العقاري.

في هذا السياق وللاحاطة بكل مجريات السجل العقاري نتطرق الى الإلزامية ووثائق مسح الاراضي في تكوين السجل العقاري في (المطلب الاول)، ثم نقوم بتحديد مكونات السجل التطهيري العقاري في (المطلب الثاني)، بعد ذلك نتطرق الى اجراءات قيد الوحدات العقارية الممسوحة في السجل العقاري، من خلال (المطلب الثالث)، وبعد ان تتوفر شروط انشاء السجل العقاري، نقوم بدراسة وتحليل مبدأ القوة الثبوتية للتطهير العقاري في اطار (المطلب الرابع).

### المطلب الاول: إلزامية وثائق مسح الاراضي في تكوين السجل العقاري

أكد قانون السجل العقاري<sup>1</sup>، على ان مسح الاراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون اساسا ماديا للسجل العقاري. بمعنى ان المسح يرتكز اساسا على اجراءات تقنية يكون مجالها العقارات، فيحددها ويشخصها حسب مواصفاتها ومكوناتها التي تعبر عن الحقيقة والواقع المادي. فيكون مسح الاراضي في هذه المرحلة قد انجز المهمة الموكلة اليه من اجل الوصول الى التطهير العقاري النهائي.

<sup>1</sup> المادة الثانية من الامر رقم: 74/75، المؤرخ في: 8 ذي القعدة عام 1395 هـ، الموافق 1975/11/12م، يتضمن اعداد مسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري.

اما الجانب القانوني للتطهير العقاري فهو من مهام السجل العقاري، حيث أكد القانون<sup>1</sup>، على ان الوضعية القانونية للعقارات يعدها السجل العقاري ويبين مختلف التصرفات الواردة عليها.

وعليه فان القانون الجزائري في هذه الحالة يميز بين مرحلتين اساسيتين يمر بهما التطهير العقاري، واراد التأكيد على ان انشاء السجل العقاري وتطبيق مبادئ نظام الشهر العيني لا يمكن ان تتم الا بالشروع في تنفيذ عمليات مسح الاراضي التي هي ذات طابع مادي، يتم استكمالها بعملية ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية(الفرع الاول)، وهذا يتطلب ايضا تحديد اهمية محضر التسليم في تفادي الاخطاء وتصحيحها(الفرع الثاني)، ثم ننظر الى ضرورة الغاء العمل بالجدول الوصفي في العقارات الممسوحة(الفرع الثالث).

### الفرع الاول: ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية للشروع في التطهير القانوني

بعد ضبط وثائق مسح الاراضي تصفية كل الاعتراضات والطعون الواردة بشأن الاقسام الممسوحة، فان العملية تعتبر منتهية في القسم الممسوح ويتم ايداع نسخة من الوثائق لدى مصالح الحفظ العقاري المختصة اقليميا.

وتعتبر عملية الايداع في هذه المرحلة ذات اهمية بالغة من عدة جوانب، فهي تعبر عن مرحلة انتقالية تؤكد على وجود وحدات عقارية خضعت الى تطهير مؤقت في انتظار التطهير القانوني النهائي.

كما انها مرحلة ملزمة للمحافظ العقاري باتخاذ كل التدابير القانونية اللازمة لعملية الايداع والقيام بالترقيم العقاري كاجراء اولي وتأسيس السجل العقاري. وقد جاء التأكيد على هذا الاجراء من الناحية القانونية حسب المرسوم المتعلق بالسجل العقاري<sup>2</sup>، الذي نص على ايداع الوثائق المتعلقة بمسح الاراضي لاتمام اجراءات اثبات حقوق الملكية والحقوق العينية المرتبطة بها بواسطة القيد والتسجيل بالسجل العقاري.

ونظرا لتأخر عمليات المسح في البلديات، اصبح الايداع يتم بطريقة جزئية بمجرد الانتهاء من قسم او اكثر بعد ان كان يتم بكافة الاقسام المكونة لاقليم البلدية الممسوحة. حيث أكد القانون على انه بعد اختتام عمليات المسح في كل بلدية، تودع لدى مصالح

<sup>1</sup> المادة الثالثة من نفس القانون اعلاه

<sup>2</sup> المادة الثامنة من المرسوم 63/76، المؤرخ في: 1976/8/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم 123/93، المؤرخ في: 1993/5/19. ج.ر. عدد: 1993/34.

الحفظ العقاري المكلفة بمسك السجل العقاري نسخة ثانية لجميع الوثائق الخاصة بمسح الأراضي<sup>1</sup>.

وقد استقام الوضع بعد التعديل الذي عرفه المرسوم 63/76، المؤرخ في 1976/3/25، المتعلق بإنشاء السجل العقاري، خاصة في المادة الثامنة منه، وأصبحت عملية الإيداع بالمحافظة العقارية تتم حسب الانتهاء من قسم ممسوح أو أكثر. أما من الناحية التطبيقية للإيداع فإننا نرصد الملاحظات التالية:

- أن إيداع وثائق المسح تأخذ مدة طويلة بالرغم من استنفاد كل الإجراءات المادية المتعلقة بالمسح

- أن الأقسام الممسوحة والمودعة يشوبها الكثير من الأخطاء في تحديد الوحدات العقارية خاصة من حيث ضبط المساحة وتحديد الملاك وأصحاب الحقوق وتداخل الملكيات وعدم ضبط البيانات المتعلقة بالعقارات الممسوحة. وهذا ما يجعل عملية الإيداع ناقصة ولا تعبر عن التطهير العقاري الحقيقي.

وهي أخطاء تقع فيها فرقة مسح الأراضي وأعاون التحقيق العقاري، وأحياناً حتى الملاك عندما يقدمون بيانات خاطئة، لا تعبر عن حقيقة العقار. والتي كان من المفروض أن لا تكون في نظام مسح الأراضي لو طبق بشكل صحيح. وكان يفترض أن لا يتم الإيداع إلا بعد استنفاد ودراسة كل طرق الطعن والقيام بالتصحيات اللازمة، قبل المرور إلى مرحلة القيد بالسجل العقاري، وهنا تأتي أهمية أعداد محضر تسليم وثائق الإيداع التي نوضحها في العنصر التالي:

### الفرع الثاني: أهمية محضر تسليم الوثائق

أكد قانون السجل العقاري على أن إيداع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظ العقارية، يثبت محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري، يشهد فيه بأنه استلم وثائق المسح حسب تفاصيلها في التاريخ المذكور بالمحضر. ومنذ التوقيع على محضر الاستلام تقع مسؤولية الإيداع على المحافظ العقاري وأن مصالح مسح الأراضي لا يمكنها إجراء أي تعديل أو تصحيح لأخطاء إلا بأشعار من المحافظ العقاري.

وتبرز أهمية أعداد محضر التسليم، بالنسبة للمحافظ العقاري فهو في هذه الحالة يستطيع فحص الوثائق والتأكد منها قبل التوقيع على المحضر، وإذا اكتشف الأخطاء الشكلية يطلب من مصالح المسح التصحيح قبل الإيداع النهائي الذي يتوج بمحضر الاستلام الذي يحرر

<sup>1</sup> المادة العاشرة من الأمر 74/75، المذكور سابقاً.

في اربع نسخ متطابقة، يرسلها الى كل من رئيس البلدية المعنية بالمسح ومصالحة مسح الاراضي ونسخة الى املاك الدولة والابقاء على نسخة بارشيف بريد المحافظة العقارية. وهذا يعني ايضا ان ينشر للجمهور بشكل واسع للاطلاع عليه في اجل اقصاه ثمانية ايام من تاريخ الايداع ولمدة اربعة اشهر، بهدف اعلام اصحاب الحقوق والملاك بان عقاراتهم هي موضوع ترقيم بالسجل العقاري وعليهم اطلاع المحافظ العقاري على كل وثيقة تكسبهم حقا وتفيدهم من اجل استلام الدفتر العقاري او شهادة ترقيم مؤقت<sup>1</sup>.

ونلاحظ ان محضر التسليم، بالرغم من بساطته واعتباره اجراء شكلي لاثبات الوثائق المودعة، فإنه تترتب عنه عدة نتائج، نحاول ابرازها فيما يلي:

- من الناحية العملية يحول القسم الممسوح من مرحلة التطهير المادي المؤقت، الذي تشرف عليه مصالح مسح الاراضي الى مرحلة التطهير القانوني النهائي تحت مسؤولية المحافظ العقاري.
- من حيث اختصاص المحافظ العقاري، فهو في هذه الناحية يمنحه سلطة الاشراف على تصحيح الاخطاء الواردة في وثائق المسح المودعة، ويخوله القانون رفض الايداع.
- من الناحية القانونية، فهو يمنح أصحاب الحقوق فرصة قانونية ثانية لاستدراك ما فاتهم من اثبات لحقوقهم اثناء الايداع الاول بمقر البلدية. كما تعتبر عملية قيد العقارات الممسوحة نافذة من تاريخ الايداع بالمحضر ويكون بداية احتساب الاثر التطهيري للحقوق العينية العقارية. و يصبح القسم الممسوح خاضع لنظام السجل العيني اين يلتزم فيه المحافظ العقاري بإنشاء البطاقات واجراء الترقيم العقاري.
- من الناحية الشكلية، فان محضر التسليم يتم وفق عملية النشر والاعلام بكل الوسائل والدعامات حسب القانون<sup>2</sup>، فيكون بالاعلانات في الجرائد الوطنية والملصقات بالمقرات الادارية ومقر البلدية واذا اقتضى الامر في الاماكن السكنية<sup>3</sup>، كما يشمل النشر كافة ولايات الوطن حسب الأجل المذكورة آنفا.

<sup>1</sup> كانت شهادة الترقيم المؤقت مؤسسة بموجب المادة 18 من المرسوم 63/76، وتحرر بناء على طلب المعني وتم الغاء العمل بها بالمرسوم 123/93، المؤرخ في 19/5/1993 م.

<sup>2</sup> المادة التاسعة من المرسوم 63/76.

<sup>3</sup> جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومة، ص: 134.

## الفرع الثالث: الغاء العمل بالجدول الوصفي عند الاجراء الاول

سبقت الاشارة الى ان تعدد الوثائق وعدم التقيد بالنصوص القانونية احيانا من عوائق مسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري، ومن هذه الوثائق النص على استخراج جدول وصفي للعقارات بالاستناد الى مخطط مسح الاراضي ويحرره في نسختين موثق او كاتب ضبط او كاتب عقود اداري<sup>1</sup>، ثم بعد التعديل اصبح نموذج تحرره الادارة.

ونلاحظ ان هذا الاجراء مرتبط بتأسيس مجموعة البطاقات العقارية التي هي جزء اساسي من مكونات السجل العقاري، لا تنشأ الا بوثائق المسح التي تعبر عن مواصفات العقارات وحقيقتها. وتمت في اطار عملية كبرى اشتملت على مراحل اساسية من معاينات وتحقيقات عقارية واعتراضات. فما الفائدة من العودة الى الوراء وإلزام كل مالك او حائز بايداع لدى المحافظة العقارية جدولاً تسلمه الادارة، يحتوي على وصف العقار الذي يمتلكه او يحوزه داخل القسم الممسوح.

فهل يعني ذلك ان اجراءات المسح غير كافية لاثبات الملكية او الحيازة خاصة عند الاجراء الاول للتقيد بالسجل العقاري.

كما ان المحافظ العقاري لديه ما يكفي لاثبات العقار وتوصيفه وان الوثائق مودعة لديه، فما الهدف والجدوى من تحرير جدول وصفي للعقار يتضمن نفس البيانات والمواصفات والمعلومات التي اثبتتها اجراءات مسح الاراضي.

وعليه فان هذا الاجراء لا يستقيم في ظل وجود اجراءات مسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري، ولا يكتسي اية اهمية او قيمة عملية بالنسبة للمحافظ العقاري، خاصة بعد الاجراءات التي تمت في اطار عملية مسح الاراضي. لان المرجع الاساسي في الترقيم هو اعتماد المحافظ على وثائق المسح المودعة لديه، التي اخذت الوقت الكافي لمدة اربعة اشهر لاثبات الحقوق او مراجعتها.

لقد شكل هذا الاجراء عائقاً قانونياً بالنسبة للمحافظ العقاري، بالزامه بعدم تسليم الدفتر العقاري الا بايداع جدول وصفي، ومن جهة اخرى ارهق صاحب الحق بتفويت الفرصة له في تسليم الدفتر في الوقت المناسب.

<sup>1</sup> المادة: 13، من الامر 74/75. والمادة: 10 من المرسوم 63/76.

فعلا لقد طرح هذا الاجراء تساؤلات عدة امام الجهات الوصية، فاصدرت تعليماتها الى المحافظين العقاريين<sup>1</sup>، بعدم انتظار ايداع الجدول الوصفي للعقار والقيام بتحرير الدفتر العقاري وتسليمه وفق الاجراءات المعمول بها.

وفي اعتقادنا ان الصواب الامثل هو تعديل المادة 13، من الامر 74/75، والمادة العاشرة من المرسوم 63/76، لانها تتناقض اهداف واجراءات مسح الاراضي الرامية الى تطهير الملكية وتمكين اصحاب الحقوق من استلام وثائقهم في الاجال المحددة.

من جانب اخر فان انتظار جدول وصفي يتناقض مع المادة 11، من المرسوم 63/76 التي تؤكد للمحافظ على القيام بالترقيم العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الاراضي واعتبرت ان القيد في السجل العقاري قد تم من يوم امضاء المحافظ على محضر تسليمه وثائق المسح. كما أكدت على ان تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات يتم ترقيمها على اساس وثائق المسح وحسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

### المطلب الثاني: مكونات السجل العقاري التطهيري

يعتبر التطهير العقاري نتيجة حتمية لعمليتين اساسيتين يمر بهما العقار، الاولى عملية تقنية تنصب على العقارات بهدف الكشف عنها والتطلع الى معرفة قوامها وحقيقتها المادية، التي يتم افراغها في وثائق لها طابع مسحي.

اما الثانية فهي عملية تخضع الى اجراءات قانونية وادارية، يؤخذ فيها بالاعتبار ما توصلت اليه العملية الاولى من حقائق مادية تعبر عن طبيعة العقار، فتمنحه الصفة القانونية والرسمية الكاشفة عن حالة العقار وطبيعته. غير ان الوصول الى تحقيق هذا الهدف وهو التطهير العقاري وتأسيس السجل الخاص به، يقتضي الاعتماد في الاساس على اعداد السجل اليومي للايداع نبينه في (الفرع الاول) وعلى وثائق مسح الاراضي التي نتطرق اليها في (الفرع الثاني)، ثم انشاء البطاقات العقارية التي نتناولها بشكل مفصل في (الفرع الثالث)، والدفتر العقاري لاثبات الحقوق المطهرة في (الفرع الرابع)، ثم الشهادة العقارية الكاشفة للحقوق المطهرة في (الفرع الخامس).

### الفرع الاول: سجل الايداع اليومي

يعتبر من بين السجلات الهامة التي اكد عليها قانون السجل العقاري<sup>2</sup>، وألزم المحافظ العقاري على تكوينه، وهو السجل اليومي للايداع الذي يتكون حسب الترتيب

<sup>1</sup> Instruction n°16 du 24/5/1998, relative à la conduite des opérations cadastrales et d'immatriculations foncières, page :29.

<sup>2</sup> المادة:41، من المرسوم:63/76

العددي، ويسجل فيه بشكل يومي كل الوثائق والعقود او القرارات القضائية او الدعاوى القضائية الرامية الى النطق بفسخ او ابطال او الغاء او نقض حقوق مشهورة، وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة، وذلك لتنفيذ اجراءات الاشهار. وبعد كل ايداع للوثائق يسلم المحافظ سند او بيان لاثبات مراجع سجل الايداع، في انتظار القيام بفحص الوثائق واجراء الشهر العقاري او رفض الاجراء. ونظرا لاهمية سجل الايداع الذي يسبق اجراء الاشهار، فانه يرقم ويوقع من طرف رئيس المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها المحافظة العقارية. كما تودع في كل سنة نسخ من سجلات الايداع المقفلة في نهاية كل سنة بدون مصاريف لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص اقليميا. وعليه فان سجل الايداع يعتبر من مكونات السجل العقاري باعتباره، المرجع الاساسي لاثبات كل الوثائق التي اودعت بالمحافظة العقارية، غير ان ذلك لا يعني انها اشهرت، لان الايداع يسبق الاشهار. وتجدر الاشارة الى ان سجل الايداع ليس وليد السجل العقاري وانما هو موجود منذ العمل بنظام الشهر الشخصي، في ظل القانون الذي ظل ساريا بعد الاستقلال.

ونلاحظ في هذه الحالة ان القانون خول للمحافظ مراقبة الوثائق وفحصها بدقة ومنحه سلطة رفض الايداع في الحالات التي لم تقدم فيها الوثائق التالية:

- ✓ عدم تقديم الدفتر العقاري بالنسبة للعقارات الممسوحة
- ✓ مستخرج مسح الاراضي في حالة تغيير الوحدات العقارية
- ✓ وثيقة القياس في حالة تغيير حدود العقارات
- ✓ في حالة تقديم مستخرج مسح والسهو عن ذكر عقارات
- ✓ حالة كل عقد او قرار قضائي يتضمن نقص في المعلومات الخاصة بهوية الاطراف واهليتهم المدنية، طبقا للقانون<sup>1</sup>.
- ✓ عدم تقديم اية وثيقة مطلوبة وضرورية للمحافظ العقاري، متى كان من الواجب تسليمها له ولم ترفق اثناء الايداع
- ✓ عندما يكون تعيين العقارات غير واضح بالنسبة للمحافظ ومخالف للشروط الواردة في المادة 66 من قانون السجل العقاري
- ✓ عندما تكون البيانات الواردة في جداول تسجيل الرهون العقارية والقانونية والامتيازات او طلب تجديدها غير كاملة والمقررة حسب القانون<sup>1</sup>، مثل تعيين

<sup>1</sup> المواد: 62 و65 و102 و103، من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25، المتعلق بالسجل العقاري



الدائن دون تحديد هوية المدين، او اغفال ذكر اختيار الموطن من قبل الدائن في دائرة اختصاص المجلس القضائي الذي يقع فيه العقار المثقل بالرهن او الذي يترتب عليه امتيازات، اوتاريخ السند او عدم الاشارة الى عبارة تجديد تسجيل سابق او عدم التعيين الكامل للعقارات المعنية بالرهن او الامتياز.

### الفرع الثاني: وثائق المسح المعتمدة في التطهير النهائي

بعد الانتهاء من التحقيقات العقارية والمعائنات الميدانية التي تقوم بها فرقة مسح الاراضي والمحققون التابعون لها في اطار افتتاح اشغال مسح الاراضي، المعلن عنها رسميا بقرار صادر عن والي الولاية المعنية بالمسح، وبعد الضبط النهائي لسجل مسح الاراضي والاقسام التي يتكون منها، ثم مرحلة ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية لمباشرة عملية التطهير النهائي للعقارات الممسوحة، فان الوثائق المودعة والتي تمت الاشارة اليها سابقا، تعتبر نتيجة حتمية وضرورية لتأسيس السجل العقاري والشروع في عملية التطهير التي يتكفل بها المحافظ العقاري.

وعليه فان عملية التطهير العقاري تتأكد بصفة قانونية بمجموعة وثائق المسح التي حددها القانون والتي هي المؤسسة للسجل العقاري التطهيري. ولا يمكن ان نتصور قيام هذا السجل بدون وثائق مسح، لان النتائج التي توصلت اليها عملية مسح الاراضي، هي اساس السجل العقاري.

والسجل العقاري التطهيري، تناوله بعض الفقهاء من اهل الاختصاص في القانون، بأنه يعبر عن الحالة القانونية للعقارات ويحدد تداول الحقوق العينية عليها، كما يعبر عنه بالوعاء الذي تصب فيه النتائج التي توصل اليها مسح الاراضي<sup>2</sup>، واعتبره حسين عبد اللطيف، بأنه لا يفهم منه وجود سجل واحد للعقارات كما هي تسميته، بل هو مجموعة وثائق تبين وضع العقار من الناحيتين المادية والحقوقية<sup>3</sup>.

اما من الجانب القانوني، نلاحظ ان قانون اعداد مسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري الجزائري لم يتطرق الى تعريف السجل العقاري بل ركز على الدور الذي يقوم به والمتمثل في اعداد الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية<sup>4</sup>.

كما نلاحظ ان اغلب التشريعات تتجنب الخوض في التعريفات وتترك المجال للفقهاء والقضاء، غير ان مشروع القانون العربي الموحد للتسجيل العقاري، المعتمد من طرف

<sup>1</sup> المواد 93 و95 و98، من نفس المرسوم اعلاه

<sup>2</sup> جورج ش دراوي: الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، مرجع سابق، ص: 127.

<sup>3</sup> حسين عبد اللطيف حمدان: نظام السجل العقاري، ص: 260.

<sup>4</sup> المادة الثالثة من الامر 74/75، المشار اليه سابقا.

مجلس وزراء العدل العرب كان واضحا في تناوله للتسجيل العقاري، فعرفه بأنه " تلك الصفحات الخاصة بكل وحدة عقارية لما يدون فيها من بيانات تتضمن حالتها النهائية بموجب اجراءات التسجيل الاول وما يرد عليها من تسجيلات لاحقة تتضمن تغييرا في المركز القانوني والمادي"<sup>1</sup>.

وبخصوص وثائق المسح التي يجب ان تكون مودعة لانشاء السجل العقاري، نجد ان القانون الجزائري قد ذكرها على سبيل الحصر وهي:

- جدول للاقسام وسجل لقطع الارض التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي

- دفتر مسح الاراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك او مستغل حسب الترتيب الابدجي لهم

- المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطعة الارض<sup>2</sup>. التي يتم اعدادها وفق المقاييس السلمية المعمول بها.

وهي الوثائق التي تتعلق بالقسم الممسوح او مجموعة اقسام، التي يفرض القانون على مصالح المسح، ارسال نسخة منها الى مقر البلدية المعنية بالمسح عند الايداع الاول لمدة شهر حتى يطلع عليها الجمهور، والذي سبق توضيحه. ثم ترسل الى المحافظة العقارية عند الايداع الثاني والآخر لتأسيس السجل العقاري والشروع في عملية التطهير النهائي.

### الفرع الثاني: البطاقات العقارية المؤسسة للسجل التطهيري

ان فكرة البطاقات العقارية عرفها القانون الجزائري في ظل نظام الشهر العقاري التقليدي الذي بقي ساري المفعول بعد تمديد العمل بالقواعد القانونية التي لا تتعارض احكامها مع السيادة الوطنية، فشمّل التمديد العمل بالنظام العقاري في بعض المحيطات الكائنة في العمالات الجزائرية تحت تسمية " محيطات التحديث العقاري"<sup>3</sup>، وذلك في اطار ما عرف بعمليات مخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية للجزائر<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المادة: 81، من مشروع القانون العربي الموحد للتسجيل العقاري والمعتمد من طرف مجلس وزراء العدل العرب في دورته العاشرة، بتاريخ: 28 افريل 1994م. اشار اليه ايضا، حامد النعاري: الوجيز في قانون السجل العيني، ص: 362.

<sup>2</sup> المادة الثامنة من الامر رقم: 74/75، والمادة الاولى من المرسوم رقم 62/76.

<sup>3</sup> Modernisation foncière

<sup>4</sup> مرسوم رقم: 271/63، مؤرخ في: 1963/7/25م، يتضمن التمديد الى عمالات الواحات والساورة بتطبيق النظام العقاري الجديد ونظام الشهر العقاري المطبق في بعض المحيطات، ج.ر. عدد: 53، مؤرخة في: 1963/8/2م.

هذا النظام العقاري يرتكز اساسا على القيام باجراء التحقيق والتهيئة العقارية لاثبات حقوق الملكية والحقوق الاخرى المرتبطة بها في محيطات التحديث العقاري<sup>1</sup>. ويعتمد في الاساس على مسك الفهرس العقاري واستخراج ملخصات عنه واعتماد الشكلية في العقود الخاضعة للاشهار العقاري.

غير ان الاوضاع المعقدة التي تميزت بها الملكية العقارية خلال هذه الفترة والتي نتج عنها اصناف جديدة من الاملاك العقارية، كالاملاك الشاغرة والاملاك الموضوعة تحت حماية الدولة والاقواف المدمجة ضمن املاك الدولة، حالت دون تفعيل نظام التحديث العقاري.

وبمجيء قانون الثورة الزراعية وبالرغم من السلبيات التي ذكرناها آنفا، فقد اتضحت فكرة الاخذ بنظام البطاقات ونصت احكامه صراحة على انشاء خزانة للبطاقات العقارية في اقليم كل بلدية، تتضمن احصاء المزارع الخاصة والمسيرة ذاتيا والمزارع الممنوحة بعنوان الثورة الزراعية. ثم أكد القانون على ضرورة وضع وثائق مساحية للبلديات بالاستناد الى مجموع البطاقات العقارية، وبعد الانتهاء من عمليات يتم انشاء السجل المساحي العام للبلاد<sup>2</sup>.

في هذا السياق يتضح ان قانون الثورة الزراعية كان ممهدا لبعض الاسس والمبادئ التي يقوم عليها نظام السجل العيني، عندما أكد على انطلاق العمل بنظام البطاقات العقارية عند انتهاء المسح الريفي، الذي شرع فيه لتحقيق اهداف الثورة الزراعية في تلك المرحلة.

ونظرا للاهمية التي تحظى بها البطاقات في المجال العقاري ودورها في تطهير الملكية، اعتبرت ايضا من المهام الاساسية للوكالة الوطنية لمسح الاراضي<sup>3</sup>، باعتبارها تسمح بتكوين السجل العقاري وتسهيل الوصول الى البيانات الخاصة بالعقار، التي اثبتتها وثائق مسح الاراضي، منها البطاقة العقارية نموذج اشهار عيني<sup>3</sup>. PR3.

هذه الاهمية تكمن على الخصوص في طلب المعلومات العقارية وتسليمها، التي هي من المهام التي يقوم بها المحافظ العقاري باعتباره مخول قانونا نسخ كاملة من عقود او بتسليم مستخرجات في شكل نسخ من وثائق عقارية تتعلق بحقوق مقيد بالسجل العقاري.

<sup>1</sup> رشيد فارح: التشريعات العقارية الاستعمارية اثناء الثورة التحريرية- اصلاح ام حماية وضعيات - اعمال الملتقى الوطني الثاني حول العقار في الجزائر ابان الاحتلال الفرنسي، 1962-1830، المنعقد بولاية سيدي بلعباس، يومي: 20 و21 ماي 2006، منشورات وزارة المجاهدين، الجزائر، ط/2007، ص:244.

<sup>2</sup> المواد: 24 و 25، من الامر 73/71، المؤرخ في: 8/11/1971م، المتضمن الثورة الزراعية  
<sup>3</sup> المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم 234/89، المؤرخ في: 89/2/19، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الاراضي

هذا التسليم للمعلومات العقارية يتم وفق طلب صريح يقدمه من له مصلحة في ذلك، محرر وفق نموذج رسمي<sup>1</sup>، وللمحافظ العقاري الحق في رفض ايداع الطلب على ان يكون الرفض مؤشر عليه ومسبب قانونا ويبلغ للمعني خلال اجل 15 يوما من تاريخ ايداع الطلب مع الاشعار بالاستلام<sup>2</sup>.

وتجدر الاشارة الى ان القانون لم يوضح اسباب الرفض وترك للمحافظ العقاري سلطة تقديرية وسلطة مطلقة في الرفض وهو ما ينتج عنه احيانا التعسف في استعمال الحق.

وبالتالي حرمان المتعاملين مع المحافظة العقارية من حق الاطلاع على السجل العقاري.

فكان من الاحسن تحديد حالات رفض طلب المعلومات وتسليم النسخ من الوثائق وحصرها في الحالات التالية:

- الطلب لا ينسجم مع الاجراء الشكلي
- الوثائق المطلوبة تتعلق بعقار في نزاع قضائي وفي هذه الحالة يمكن للمعني صاحب المصلحة ان يطلب تقديم امر على عريضة من المحكمة المختصة اقليميا يوجه الى المحافظ العقاري، حتى تكون المعلومات او الوثائق المقدمة في خدمة القضاء ولا تأثر في سير الدعوى القضائية ولا تكون على حساب طرف دون طرف في النزاع.
- حالة تعدد الورثة بحيث لا يستطيع المحافظ تسليم نسخ او معلومات الى احد الورثة دون علم الاخرين، الا بتقديم وكالة رسمية وصريحة يحررها موظف مختص.
- تعدد الشركاء في الملكية المشتركة، اين يجب على المحافظ ان لا يقدم المعلومات الا بعلم وموافقة جميع الشركاء
- حالة عوارض الاهلية كالمجنون والمعتوه والمحجوز عليه، بحيث يجب على المحافظ العقاري ان يطلب اذن من الولي او الوصي او من القاضي
- حالات اخرى قد تظهر للمحافظ العقاري بحكم الاختصاص وتبرر قانونا.

<sup>1</sup> المواد : 56 و58، من المرسوم رقم: 63/76، المؤرخ في: 1976/3/25.

<sup>2</sup> المادة: 60 من نفس المرسوم اعلاه.

ونظرا لأهمية البطاقات العقارية، فإن اعدادها يخضع الى نموذج شكلي حدد رسميا بقرار وزاري<sup>1</sup>.

والبطاقة العقارية لا يتم انشاؤها إلا بعد ايداع وثائق مسح الاراضي بالمحافظة العقارية كإجراء أول. او في الحالات التي ننصت عليها القوانين التي سبقت تأسيس مسح الاراضي. ويشكل تاريخ قيد الحقوق في البطاقة العقارية دور هام في الاثبات ونقل الملكية والتطهير العقاري، لان القانون أعتبر ان كافة الحقوق المتعلقة بالملكية اوكل حق عيني اخر، لا يكون لها وجود بالنسبة للغير الا من تاريخ القيد في البطاقة العقارية، باستثناء حالة انتقال الملكية العقارية الى الورثة الذي يكون من يوم وفاة اصحاب الحقوق العينية<sup>2</sup>.

كما اعتبر ان العقود الارادية والاتفاقات التي ترمي الى انشاء او نقل او تصريح او تعديل او انقضاء الحقوق العينية، لا اثر لها حتى بين الاطراف المتعاقدة، إلا من تاريخ اشهارها في مجموعة البطاقات العقارية<sup>3</sup>. واطاف اليها ايضا الايجارات لمدة 12 سنة مؤكدا انها فاقدة لحجية الاثبات اتجاه الغير، وفاقدة لأي أثر بين الاطراف، ما لم تكن مشهورة وفق نظام البطاقات العقارية<sup>4</sup>.

ونلاحظ ان قانون السجل العقاري قد تبني احالة الى المادة 165، من قانون الثورة الزراعية التي كانت تنص على خضوع كل اجارة او عقد مزارعة تتعلق بارض زراعية الى تصريح مالك الارض امام الهيئة التنفيذية البلدية التي لها سلطة معارضة الايجار وبدون استئناف، اذا تبين لها مخالفة للقانون. وبما ان قانون الثورة الزراعية قد ألغي العمل به، فانه من الضروري تعديل المادة 17 من الامر 74/75 حتى تساير التشريعات العقارية المعمول بها.

وبالنظر الى طبيعة نظام السجل العيني التي تركز على العقار في جوانبه المادية والقانونية، فإن البطاقات العقارية يمكن تقسيمها الى نوعين هما:

البطاقات العقارية العينية والبطاقات العقارية الشخصية، نقوم بدراستها وتوضيحها في العناصر التالية:

<sup>1</sup> قرار وزير المالية المؤرخ في: 1976/5/27م، المتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية،

<sup>2</sup> المادة: 15، من الامر رقم: 74/75.

<sup>3</sup> المادة: 16، من الامر رقم: 74/75.

<sup>4</sup> المادة: 17 من نفس الامر السابق

## 1- البطاقات العقارية الشخصية

هي التي تخضع لاجراءات الشهر العقاري الشخصي، وقد أكد على العمل بها قانون السجل العقاري<sup>1</sup>، معتبرا اياها بطاقات عقارية مؤقتة وتخص العقارات الريفية في انتظار اتمام مسح الاراضي العام. بمعنى انها بطاقات استثنائية تخضع لنظام الشهر الشخصي. وهي تتضمن بطاقات فردية وفق النموذج الرسمي الذي حدد في القرار الوزاري<sup>2</sup>، يمسكها المحافظ العقاري في حالتين وهما:

الحالة الاولى: تتعلق بالعقارات الريفية التي يمكن ان تكون مرقمة حسب مخطط مسح الاراضي نتيجة عمليات الثورة الزراعية، فيبين المحافظ العقاري في البطاقة نوع العقار وموقعه ومحتواه ورقم المخطط المسحي.

الحالة الثانية: تتعلق بالمعاملات المدنية التي تتم بواسطة العقود التوثيقية، او نتيجة احكام وقرارات قضائية، عندما تكون موضوع اجراء اشهار بالمحافظة العقارية، فيبين فيها المحافظ نوع العقار وموقعه بدقة ومحتواه المادي واسماء الملاك والمتجاورين للعقار.

ان استعمال البطاقات الشخصية كان من المفروض ان تكون خلال مرحلة انتقالية وجيزة، مرتبطة باتمام مسح الاراضي، غير انها اصبحت تسير بالتوازي مع البطاقات العينية لان مسح الاراضي لم ينتهي وطالت مدته وبقي العمل بالنظام العقاري الشخصي قائما، بالرغم من ان القانون قد اكد على انها بطاقات مؤقتة ريثما يتم ايداع وثائق مسح الاراضي للمناطق التي كانت موضوع بطاقات مؤقتة، فإن السجل العقاري يحل محلها<sup>3</sup>، ويحرر في شأنها الدفتر العقاري.

والجدير بالملاحظة، ان مرحلة اعداد البطاقات العقارية الشخصية، تعتبر عملية مفيدة ومكاملة لتأسيس السجل العقاري، فالبطاقات العقارية الريفية التي نشأت في ظل تطبيق عمليات الثورة الزراعية، وقبل قيام مسح الاراضي العام، تعتبر بمثابة تأسيس جزئي للسجل العقاري في انتظار الايداع النهائي لاقسام المسح. اما البطاقات الابجدية التي يمسكها المحافظ العقاري وتتعلق بعقارات غير ممسوحة، فهي تدرج ضمن البطاقات

<sup>1</sup> المواد من 113 الى 115 من الامر رقم 74/75.

<sup>2</sup> قرار وزير المالية المؤرخ في : 21 ماي 1976م يتعلق بنموذج البطاقات الشخصية المستعملة من قبل المحافظات العقارية

<sup>3</sup> المادة: 115، من المرسوم رقم: 63/76.

الشخصية وتكون حسب الترتيب الابدجي بأسماء أصحاب الحقوق المشهورة، وقد تساعد في المعلومات والبيانات الواردة فيها والخاصة بالافراد والعقارات<sup>1</sup>.

## 2- البطاقات العقارية العينية

هي تلك البطاقات العقارية التي تخضع للشهر العقاري العيني وتتعلق بالعقارات التي تمت عليها اجراءات مسح الاراضي واعتبرت ممسوحة بشكل نهائي، وتصنف الى صنفين اساسيين هما:

### أ- بطاقات قطع الاراضي

نص قانون السجل العقاري على استحداث بطاقة قطع اراضي خاصة بكل وحدة عقارية ممسوحة وعرف الوحدة العقارية في الفقرة الثانية من المادة 23 منه بانها "مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة او ملكية على الشيوع والمثقلة بنفس الحقوق والاعباء"<sup>2</sup>.

وعليه فان المحافظ العقاري يقوم باعداد بطاقات قطع الاراضي عند الاجراء الاول في السجل العقاري بعد استلامه لوثائق مسح الاراضي المودعة لديه، ويكون المحافظ ملزم بنقل المعلومات والبيانات كما وردت عن مسح الاراضي، حسب كل بلدية ومحتويات قسم المسح.

وقد وضحت احكام قانون السجل العقاري كفيات ترتيب البطاقات حسب البلدية الخاضعة للمسح والترتيب الابدجي للاقسام والترتيب التصاعدي لارقام مخطط المسح، بالاضافة الى نطاق الوحدة العقارية ونوعها والاجراءات الخاصة بحق الملكية وتعيين المالك وذكر الحقوق المشتركة والارتفاقات الايجابية والسلبية والحقوق العينية والاعباء العقارية والامتيازات والرهن والايجارات ان وجدت<sup>3</sup>.

وبطاقة قطع الاراضي، يتم اعدادها سواء تعلقت بعقارات حضرية او ريفية، لان العبرة بالقسم الممسوح والمودع بالوثائق المساحية المرتبطة به، وذلك حتى يتمكن المحافظ العقاري من تحقيق التطهير العقاري النهائي، وتسليم الدفتر العقاري لصاحب الحق. لان هذه البطاقات العقارية بعد انشائها تمثل النطاق الطبيعي للعقارات الممسوحة وتعتبر عن وضعيتها القانونية الحقيقية والمطهرة.

<sup>1</sup> المادة: 44 من المرسوم اعلاه

<sup>2</sup> المادة: 23، من المرسوم 63/76

<sup>3</sup> المواد من 24 الى 26 من المرسوم 63/76.

## ب: بطاقات العقار الحضري

العقارات الحضرية هي التي تقع في المناطق والتجمعات الحضرية، سواء كانت مبنية او غير مبنية والتي توجد على الطرقات المرقمة بصفة نظامية في منطقة سكنية تابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة<sup>1</sup>، وما دون ذلك فهي عقارات ريفية.

والتعرف على العقارات الحضرية يتم من خلال الجداول او المستخرجات او النسخ او الصور التي تشير الى ارقام شوارعها. كما يمكن تحديدها والتعرف عليها بكونها حضرية من خلال أدوات التهيئة والتعمير، كمخطط شغل الاراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، باعتبارها ادوات قانونية مختصة بالمجال الحضري والعمراني.

الا ان هذه الادوات العمرانية لا يمكن الاعتماد عليها كثيرا في مجال مسح الاراضي الذي له تقنياته ووسائله، لان ادوات التعمير تعاني في الكثير من الاحيان من عدم مطابقتها للواقع الحضري للبلدية.

لذلك تعرف البطاقات العقارية الحضرية بعض التعقيدات العملية بالنسبة للمحافظ العقاري، كونه يتعامل مع الوثائق على مستوى مكتب المحافظة العقارية وغير مطالب من الناحية القانونية باجراء معاينات ميدانية. وارتباط البطاقات الحضرية بالمجال العقاري الحضري الذي يتميز بكثافة سكانه وتعدد العقارات به وتنوعها واختلاف طبيعتها، فقد تكون ملكية مشتركة او ملكية مشاعة او مجزئة وغيرها..

في هذا السياق يكون من الضروري توسيع صلاحيات المحافظ العقاري لاجراء التحقيقات والمعاينات على ارض الواقع في بعض الحالات، حتى يكون على بينة من أمره عند مباشرة التأشير العقارية. وحتى لا يكون التعسف في رفض الايداع او اجراء الاشهار. وحسب ما ورد في قانون السجل العقاري، فان المحافظ ملزم بمسك البطاقات العقارية الحضرية، حتى في حالة عدم وجود مسح الاراضي ويستند في هذه الحالة الى البلدية التي يقع بها العقار ورقم الشارع واسمه بالاضافة الى اسم المالك.

وهذا النوع من البطاقات العقارية، ينقسم بدوره الى صنفين أساسيين، نتناولها في مايلي:

### أ- البطاقات العامة للعقار

تتعلق بالعقارات الحضرية المبنية التي قد تشمل على اجزاء مشتركة، او تكون عقارات عادية. وهي بطاقة تخضع لشكل رسمي نموذج اشهار عيني<sup>2</sup>، تدون فيها كل البيانات والمواصفات المتعلقة بالعقار، حيث يلتزم المحافظ العقاري بوضع البيانات التالية:

<sup>1</sup> المادة: 21 من المرسوم رقم 63/76،



✓ ذكر اسم البلدية و رقم قسم المسح و رقم الوحدة العقارية او مجموع الملكية  
والمكان المسمى او الحي و رقمه

✓ تعيين ووصف مختصر و وجيز لمجموع العقار

✓ تعيين القطع الارضية التابعة للعقار ان وجدت

✓ تحديد الملكية وطبيعتها وتعيين الملاك بالتتابع (ورثة، شركاء، ملاك على  
الشيوع..)

✓ تحديد حالة الاشتراك بالحائط الفاصل بين عقارين والارتفاقات وجميع المتغيرات  
الطارئة على العقار

✓ ذكر الاعباء المنقل بها العقار من امتيازات و رهون ان وجدت<sup>1</sup>.

بهذه البيانات الوصفية للعقار، التي يسهر المحافظ العقاري على تدوينها في البطاقة  
العامة، ويضبط من خلالها السجل العقاري حسب ما يرد عليه من معاملات وتصرفات  
عقارية لاحقة، ويستطيع بواسطتها استخراج المعلومات وتسليمها لطالبيها.

#### ب: البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة

اذا كانت البطاقة العامة للعقار تتعلق بمجموع الملكية او القطعة او التجزئة، فإن  
البطاقة الخاصة تتعلق بجزء من مجموع الملكية، كالشقق في البنايات او العمارات، فهي  
في الاصل تتعلق بعقار واحد بأبنية متعددة، وبمعنى اخر وجود عدة ملاك للشقق القائمة  
على عقار واحد<sup>2</sup>.

فإذا تعلق الامر بالشقق المشتركة، فإن المحافظ ملزم باعداد بطاقة خاصة بالملكية  
المشتركة نموذج اشهار عيني<sup>3</sup>، تحدد فيها اسم البلدية والموقع ورقم القسم و رقم مجموع  
الملكية والمكان والعنوان وجميع البيانات المطلوبة في نموذج البطاقة.

اما العقار الذي يتشكل من مجموعة من الشقق، فيعد له بطاقة عامة. وترتب البطاقة  
الخاصة حسب تطابقها مع البطاقة العامة وحسب الترتيب العددي للقطع<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة : 29، من المرسوم 63/76

<sup>2</sup> : نعيم مغرب : الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحلات التجارية، دراسة في القانون المقارن - ط/2008،  
بدون دار نشر، ص:47.

<sup>3</sup> المادة:32 من المرسوم 63/76.

وكان قانون السجل العقاري في المواد من 33 الى 40، قد حدد كليات التأشير على البطاقات العقارية بشكل مفصل ودقيق، نستنتج منها انها تميزت بالدقة في اجراءات التأشير، وتدعو المحافظ عند وضع التأشير على البطاقات العقارية الى الالتزام بالوضوح والحذر اثناء تدوين البيانات مع التقيد بالاختصار واستعمال الختم الرسمي والكتابة بالحرر الاسود الذي لا يمحي. وفي حالة التسجيلات التي تستفيد من نظام خاص كحالة الرهون والامتيازات والاحكام القضائية، فان التأشير تكون بالحرر الاحمر الجاف وبكيفية مقروءة، كما ألزم المحافظ العقاري بوجوب تسطير الخطوط بالمسطرة ويمنع عليه التحشير والكشط او اضافات باسلوب اخر تناقض موضوع السجل العقاري.

ومن جانب اخر، يرى البعض ان البطاقات الابجدية لا تكون فقط في المناطق غير ممسوحة وانما توجد في البلديات الممسوحة ايضا<sup>1</sup>.

وفي اعتقادنا ان البطاقات الابجدية معمول بها في نظام الشهر الشخصي وتتعلق بالمناطق التي لم يصل اليها مسح الاراضي. وعندما تصل اليها اشغال المسح، تصبح غير مفيدة لنظام السجل العقاري المعتمد اساسا على وثائق مسح الاراضي.

في حين نجد ان البطاقات الابجدية لا تدرج ضمن المناطق الممسوحة، لانها في الاصل قد نشأت قبل اجراء المسح وعندما يتم المسح تلغى البطاقة وتعوض ببطاقة الشهر العيني<sup>2</sup>. في حين ألزمت المادة 44، من قانون السجل العقاري، المحافظ العقاري بمسك مجموعة بطاقات حسب الترتيب الابجدي لاصحاب الحقوق التي تم اشهارها. وهو اجراء يسبق مسح الاراضي، ويؤكد في الابجدية على اسماء اصحاب الحقوق، ما يعني تطبيق الشهر الشخصي. وعليه لا يمكن الاخذ بالبطاقة الابجدية او الشخصية، في المناطق الممسوحة للاعتبار السابقة، لانها تعوض بالبطاقات العينية.

مع ذلك، تبقى للبطاقات العقارية الابجدية التي تم انشاؤها قبل تأسيس مسح الاراضي، اهميتها ودورها في توفير المعلومات العقارية، التي يمكن تسليمها عند الطلب من طرف من له مصلحة في ذلك.

أما من جانب اخر، فهي كبطاقة عقارية تساعد المحافظ العقاري في التعرف على العقارات اثناء الفحص والبحث في السجل العقاري، والقيام بمقارنتها ان اقتضى الامر مع حالات طارئة في اطار تسليم المعلومات العقارية بواسطة الشهادة العقارية المسماة بالسلبية.

<sup>1</sup> ويس فتحي: الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، ط/ 2014، الجزائر، ص: 254.  
<sup>2</sup> نعيمة حاجي: المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، 2009، ص 103.

## الفرع الرابع: الشهادة العقارية الكاشفة للحقوق المقيدة

من أهداف السجل العقاري انه كاشف للحقوق العينية العقارية، بحيث يمكن الاطلاع على الوثائق المكونة له ويوفر المعلومات ويسلمها لكل ذي مصلحة متى تقدم بطلبها.

هذه المعلومات التي يسلمها المحافظ منها ما يتم بتسليم نسخ من الوثائق مشهورة او مستخرج منها، وقد يتم تسليم المعلومات عن السجل العقاري بموجب شهادة عقارية رسمية كاشفة ومبينة للحقوق المشهورة والمقيدة بالسجل. وقد عرفها الفقيه القانوني عبد الرزاق السنهوري، بأنها: كشف رسمي يستخرج من واقع دفاتر مكتب الشهر المختص عما يكون قد شهر من محررات او قيود او احكام او تأشيرات هامشية عن عقار معين بالنسبة الى شخص معين وخلال مدة معينة<sup>1</sup>.

وقد اكد قانون السجل العقاري<sup>2</sup>، على الزام المحافظ باعطاء المعلومات المتعلقة بالحقوق المقيدة والمشهورة بالسجل العقاري او مستخرجات من الوثائق المودعة لديه، متى كانت ضرورية لمن يطلبها وذلك وفق اجراءات شكلية تتمثل في تقديم طلب رسمي نموذجي في نسختين يتضمن ذكر البلدية والقسم الممسوح و رقم مخطط المسح والقطعة بالاضافة الى وثيقة اثبات الهوية ووصل يثبت تسديد رسم واجب الأداء يقدر بمبلغ 500 د.ج، يدفع لدى امين الصندوق بالمحافظة العقارية. وحسب الطلب يباشر المحافظ في البحث عن المعلومات، فاذا لم يجد اي تسجيلات او قيود متعلقة بالطلب ، يقوم بتحرير شهادة سلبية يبلغها للمعني.

اما اذا وجد قيودا وتسجيلات بالسجل العقاري، يجب عليه تدوين ملخص عنها في الشهادة العقارية بشكل واضح وبكل أمانة وتسمى في هذه الحالة شهادة ايجابية تسلم للمعني، تحت مسؤولية المحافظ العقاري، لانها تترتب عنها نتائج تتعلق بالنزاعات العقارية امام العدالة وفي حالة استظهارها في النزاع من الممكن ان تغير الوقائع والادعاءات. وقد تطلبها مصالح اخرى نتيجة تحقيقات حول الذمة المالية للشخص تتعلق بالاستفادة من السكن او اعانات مالية من الدولة وغيرها.

وفي الواقع العملي، عرفت المحافظات العقارية خلال السنوات الماضية اقبالا كبيرا على طلب الشهادة العقارية من المواطنين، لارتباطها بملفات السكن الاجتماعي الذي تسلمه الدولة لذوي الدخل الضعيف، وقد ساهم هذا الاقبال في احداث بعض الخلل في

<sup>1</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مرجع سابق، ص: 432.  
<sup>2</sup> المادة 3 و55 من المرسوم 63/76

استقبال المواطنين امام المحافظات العقارية. ولتخفيف الضغط اصبح طلب المعلومات يتم بطريقة ادارية بين المحافظات والجهة الادارية المعنية بملفات السكن.

هذا وقد منح القانون للمحافظ العقاري سلطة رفض الطلب في الحالات التالية:

- حالة عدم الالتزام بدفع الرسم الواجب الاداء

- اذا كانت الوثائق المودعة او الاوراق المرفقة غير متوافقة مع الطلب او بيانات البطاقة العقارية.

وفي حالة الرفض يتعين على المحافظ ان يحرر شهادة تتضمن عبارة "اجراء بصدد الانتظار" ويشير الى اتمام التسوية او يتخذ قرار برفض نهائي<sup>1</sup>.

اما بخصوص تسليم نسخ من الوثائق المشهورة او مستخرجات منها، فان المحافظ ملزم بذلك وفقا للقانون، باستثناء الوثائق المؤشرة بخط احمر، لانها فقدت حالتها الراهنة نظرا لاشهار سابق. ويجب ان يكون الرفض مسبب ويبلغ للمعني مع الاشعار بالاستلام خلال مدة 15 يوما من تاريخ ايداع الطلب<sup>2</sup>.

غير ان واقع بعض المحافظات العقارية يظهر عدم الالتزام بالاجال القانونية نتيجة تراكم العمل وكثرة الطلبات المرتبطة بملفات السكن والنزاعات. خاصة في ظل غياب السجل العقاري الرقمي ونقص الامكانيات والوسائل المادية.

### الفرع الخامس: الدفتر العقاري المثبت للحقوق المطهرة

من النتائج الاساسية والنهائية للتطهير العقاري، اعداد دفتر يحرره المحافظ العقاري لكل عقار اثبتت وثائق مسح الاراضي ان بياناته ومواصفاته تعبر عن الحقيقة.

والدفتر العقاري من الناحية القانونية، عبارة عن وثيقة محددة في شكل نموذج رسمي، يتضمن بيانات العقار ومراجع مسح الاراضي، يؤشر عليه المحافظ العقاري المختص اقليميا بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الاسود الذي لا يمحي، دون ترك البياض ودون تشطيب عليه بخط وتكون الجداول مرقمة و موقعة<sup>3</sup>.

ومن الناحية الفقهية حاول بعض الباحثين ايجاد تعريف للدفتر العقاري، فمنهم من يرى بأنه " الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح ينشأ

<sup>1</sup> المادة:4/55، من المرسوم رقم: 63/76.

<sup>2</sup> المادة: 60، من المرسوم 63/76

<sup>3</sup> قرار صادر عن وزير المالية، مؤرخ في: 1976/5/27م، يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري.

استنادا على البطاقات العقارية يسلمه المحافظ العقاري للمالك اثباتا لحقوقه ويعد السند الوحيد المثبت للملكية"<sup>1</sup>. وذهب آخرون الى انه "ذلك السند القانوني الذي يعطي لمالك العقار الحق في التصرف فيه واستغلاله بعد الانتهاء من عملية المسح والذي يدون فيه جميع التصرفات الناقلة للملكية التي من شأنها احداث تغيير في المركز القانوني للملكية العقارية"<sup>2</sup>. وعليه يمكننا القول بان الدفتر العقاري هو وثيقة ادارية يحررها المحافظ العقاري بناء على المعلومات الواردة في وثائق مسح الاراضي المودعة لديه، تهدف الى حفظ الحقوق العينية العقارية وتطهير الملكية بصفة ثابتة ونهائية.

وبما ان الدفتر العقاري يعده ويحرره المحافظ العقاري، فانه يتعين عليه ان يتقيد بما جاء في القانون المنظم للسجل العقاري ويكتب الاسماء العائلية لاصحاب الحقوق بأحرف كبيرة والاسماء الشخصية بالاحرف الصغيرة. وفي حالة شطب الكلمات او الارقام في الدفتر العقاري او اعتماد احالة الى صفحة او على الهامش، يجب ان تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير والمصادقة عليها من طرف المحافظ العقاري. هذا الاخير الذي يجب عليه ان يقوم بالتسطير بالحبر الجاف بعد كل اجراء يتعلق بالدفتر ويوضح تاريخ التسليم ويشهد بصحة كل اشارة او تأشيرة بالتوقيع ووضع الختم الرسمي للمحافظة العقارية<sup>3</sup>.

في هذا الاطار ايضا يجب على المحافظ العقاري ان يتأكد من ان المعلومات المدونة في الدفتر العقاري، مطابقة بشكل دقيق مع المعلومات الواردة في البطاقة العقارية العامة المرتبطة بوثائق مسح الاراضي.

ومن الجانب المالي، نجد ارتباط تحرير الدفتر العقاري بقوانين المالية التي تحدد رسم ثابت واجب التسديد حسب مواصفات كل عقار ممسوح، من حيث كونه مبنيا او غير مبني او ملكية مشتركة ومن حيث مساحته<sup>4</sup>، فيجب على المحافظ العقاري ان يتأكد من تسديد الرسم لدى أمين الصندوق بالمحافظة العقارية قبل التأشير والمصادقة على البيانات والمعلومات الواردة في الدفتر العقاري.

وبما ان اعداد الدفتر العقاري مرتبط بنظام مسح الاراضي، فهو لا يحرر الا للعقارات التي تم فيها المسح والخاضعة لنظام السجل العقاري. وتكون اجراءات الاشهار اللاحقة عليه بعد الاجراء الاول والناجمة عن تصرفات عقارية ناقلة للملكية، مدونة في الدفتر.

<sup>1</sup> ريم مراحي : دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، 2009، الجزائر، ص 125.

<sup>2</sup> رحامية عماد الدين: الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، 2014، ص: 251.

<sup>3</sup> المادة: 45 من المرسوم رقم: 63/76

<sup>4</sup> المادة: 23 من قانون المالية لسنة 2015م، والمادة: 15 من القانون رقم: 12/07 المؤرخ في: 2007/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج.ر، عدد: 82، المؤرخة في: 2007/12/31.

وباعتبار الدفتر يمثل ايضا السند القانوني الوحيد في اثبات الملكية في نظام السجل العيني فان اجراءات الاشهار اللاحقة عليه، لا تتم ما لم تكن الوثائق المودعة لدى المحافظ العقاري مصحوبة بالدفتر العقاري الاصلي.

هذا ما يميز نظام السجل العقاري عن النظام التقليدي الشخصي، لان المتصرف في العقار، يكون ملزم امام محرر العقد بتسليم الدفتر الذي يكون مرفق بالعقد الجديد ويودع بالمحافظة العقارية وبالتالي فلا يستطيع ان يتحايل على المشتري او يتراجع عن البيع، الا عن طريق القضاء وهذا يؤكد الاستقرار للملكية ويبيعث على الائتمان العقاري. وهو عكس التصرف عندما يتعلق بالعقارات الخاضعة لنظام الشهر الشخصي فان محرر العقد في بعض الحالات يكتفي بنسخة من العقد ولا يطلب النسخة الاصلية، وهذا من الناحية العملية قد فتح المجال للنزاعات والتحايل عن طريق اعادة التصرف في نفس العقار دون علم الاطراف ودون ان يعلم الموثق محرر العقد.

اما في الحالة الاولى المتعلقة بالتصرف في العقارات الممسوحة، يجب على المالك القديم الذي تصرف في العقار لفائدة المالك الجديد، ان يقوم بإيداع الدفتر الاصلي الذي هو بحوزته، لدى مكتب التوثيق الذي يباشر فيه عملية نقل الملكية وفق الاجراءات القانونية للشهر العقاري، تحت طائلة البطلان.

وعلى المحافظ ان يدون اسم المالك الجديد في الدفتر ويشطب على المالك القديم، ويسلم الدفتر الى الطرف الذي انتقلت اليه الملكية بعد التأشير والمصادقة والختم<sup>1</sup>.

وفي هذه الحالة لا يمكن للمحافظ ان يباشر عملية اجراء اشهار في مناطق ممسوحة دون طلب الدفتر العقاري الاصلي، الا في الحالات المحددة قانونا والتي اعفى فيها المحافظ من طلب الدفتر الاصلي وهي:

▪ حالة وجود جدول وصفي للعقار، محرر من طرف موثق او كاتب اداري او كاتب ضبط ويكون مرفق بالسندات والعقود المثبتة لملكية العقارات او الحقوق موضوع الاشهار والتي يجب ان تتضمن:

○ وصف العقارات العينية وفق ما هو ثابت في مخطط مسح الاراضي

○ هوية وأهلية اصحاب الحقوق

○ الاعباء والرهون المثقلة بها العقارات موضوع الاشهار<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> المادة: 46 من المرسوم 63/76

- عقد محرر او قرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك او ضده
- تسجيل امتياز او رهن قانوني او قضائي<sup>2</sup>.

والجدير بالذكر ان بعض حالات الاعفاء لا يمكن تطبيقها في الوقت الحالي، مثل حالة وجود جدول وصفي للعقار، الذي لم يعد معمول به ولا يمكن ان يحل محل وثائق المسح او الدفتر العقاري. وعليه فان المحافظ العقاري يكون ملزما بطلب الدفتر العقاري الاصلي اثناء كل معاملة ناقلة للملكية، وذلك لحماية الحقوق وضمان استقرار الملكية. لانه من الناحية العملية اذا قام المحافظ بنقل الملكية وبقاء الدفتر في حوزة المتصرف، فان هذا الاخير يستطيع القيام بتصرف ثاني لنفس العقار وعند مكتب توثيق ثان، وهي حالة نادرة خاصة في ظل الاشهر في النظام العقاري العيني، وتحدث كثيرا في نظام الشهر الشخصي.

وبما ان بقاء الدفتر العقاري في حوزة المتصرف ليس في مصلحة المالك الجديد، فان المحافظ العقاري في هذه الحالات يستطيع القيام بتبليغ قرار الاشهار الى حائز الدفتر بموجب رسالة موصى بها، تتضمن انذارا بايداع الدفتر لدى المحافظة العقارية خلال أجل 15 يوما من تاريخ الاشعار بالاستلام. وعند استلام المحافظ للدفتر يقوم بضبطه حسب الاجراء الجديد الناقل للملكية باسم المالك الجديد. اما في حالة تعذر الحصول على الدفتر وكان الانذار بدون نتيجة، فان المالك الجديد بإمكانه الحصول على دفتر جديد بشرط ان يكون مطابقا للبطاقة العقارية<sup>3</sup>.

ونظرا لأهمية الدفتر العقاري في اثبات تطهير الملكية والحقوق المتعلقة بها، فان القانون منح الحق للاطراف المعنية بالدفتر العقاري باللجوء الى القضاء من اجل الحصول على حكم يقضي بايداع الدفتر لدى المحافظ العقاري متى كان ذلك واجبا. وفي هذه الحالة يتعين على المحافظ ان يبذل كل الجهد من اجل ضبط السجل العقاري والعمل على تطابق البطاقة العقارية مع الدفتر العقاري، وتحت طائلة المسؤولية عليه ان لا يسمح بوجود دفترين لعقار واحد.

## 1- حالة ضياع او اتلاف الدفتر العقاري

نظرا للارتباط الوثيق بين البطاقة العقارية والدفتر العقاري، فان ماسك السجل العقاري مسؤول عن تطابقهما اثناء القيام بالتصحيات او في حالة ضياع او اتلاف

<sup>1</sup> المادة: 13 من الامر رقم 74/75.

<sup>2</sup> المادة: 50 من المرسوم 63/76

<sup>3</sup> المادة: 50 من المرسوم 63/76

الدفتري، لان المالك يستطيع الحصول على دفتري اخر اذا قدم المبررات والاسباب الكافية للضياع او الاتلاف<sup>1</sup>. اما اذا اقتضت الضرورة وجود تأشيرة جديدة على الدفتري وكان المحافظ ملزم بتحرير دفتري جديد، فان عليه ان يقوم بائتلاف الدفتري القديم ويؤشر على عملية الاتلاف في البطاقة العقارية.

وما نلاحظه في حالات ضياع الدفتري العقاري ان القانون قد اغفل بعض الجوانب الصارمة، وان الاجراءات المعمول بها في حالة الضياع بسيطة مقارنة مع الجهود التي بذلت لاعداده والتكاليف التي انفقت على مسح الاراضي من اجل الوصول الى تحرير الدفتري العقاري.

وفي اعتقادنا ان التساهل في الحصول على دفتري عقاري جديد، من شأنه ان يعرض عملية مسح الاراضي الى عدم الفعالية والجدوى، عندما تتعد الدفاتر العقارية على عقار واحد. كما ان امكانية التحايل على الادارة من اجل الحصول على نسخة ثانية من الدفتري تعتبر واردة في ظل الاجراءات البسيطة.

وعليه يصبح من الضروري اعادة النظر في المادة 52، من المرسوم 63/76 المتعلقة بحالة ضياع الدفتري العقاري، واحاطتها بشروط قانونية اكثر فعالية في الحالات التي يتم فيها طلب الحصول على دفتري جديد. وذلك لسد كل الثغرات القانونية المؤدية الى تهديد استقرار الملكية العقارية. وهذا ما اكد عليه مجلس وزراء العدل العرب في المشروع العربي الموحد للتسجيل العقاري، في تناوله لاجراءات ضياع الدفتري العقاري، فوضع الشروط التالية:

- تحرير محضر يتضمن ظروف ضياع او اتلاف السند
- نشر خلاصة عن محضر الضياع او الاتلاف بجريدة يومية لمدة 15 يوم بعدها تسلم نسخة ثانية
- الاشارة الى التسليم في البطاقة العقارية
- النسخة الثانية لها نفس القوة الثبوتية للنسخة المفقودة<sup>2</sup>.

وبالمقارنة مع ما ورد في المادة 52، من قانون السجل العقاري، نلاحظ ان الشروط تتمثل في تقديم طلب ضياع او اتلاف مع ذكر الاسباب، ووثيقة اثبات الهوية. فهي اجراءات بسيطة يستطيع اي شخص تقديمها اما اذا اضفنا لها الشروط التي جاءت في المشروع

<sup>1</sup> المادة: 52 من المرسوم اعلاه

<sup>2</sup> المادة: 89 من المشروع العربي الموحد للتسجيل العقاري،



العربي للسجل العقاري، خاصة تحرير محضر الضياع ونشر خلاصة عنه تنشر بالجرائد اليومية.

ونلاحظ على الاجراءات التي جاءت في المشروع العربي للسجل العقاري، تقع على عاتق المحافظ العقاري اكثر من صاحب الدفتر الضائع. فمن حيث تحرير المحضر وتحديد ظروف ضياعه، فان المحافظ يستند الى تصريحات صاحب السند التي تصبح رسمية بالمحضر، وهي بطبيعة الحال غير كافية فمن الاولى ان يكون المحضر محرر من طرف جهة مختصة غير المحافظ العقاري، قد يكون في شكل تصريح بالضياع من طرف مصالح الشرطة او بواسطة محضر معاينة يحرره محضر قضائي يثبت فيه حالة الضياع. لان ضياع وثيقة رسمية مثل الدفتر العقاري من الممكن ان تترتب عنه نتائج سلبية، وعندما يتم التصريح بهذا الشكل فان حالة الضياع تصبح معلومة للجميع.

بهذه الاجراءات يستطيع المحافظ العقاري، ان يطلب ملفا يثبت حالة ضياع الدفتر الاول يتضمن ما يلي:

○ طلب مكتوب من صاحب الدفتر الضائع يوضح فيه الوقائع مرفوق بوثائق اثبات الهوية

○ تصريح بالضياع يحرر من طرف الشرطة المحلية

○ محضر اثبات حالة الضياع من طرف محضر قضائي، ينشر بالجرائد اليومية لمدة 30 يوما، للاطلاع الجمهور عليه.

ان مرحلة اعلام الجمهور بحالة الضياع مهمة ويستحسن ان تكون بكافة وسائل الاشهار وفي مقر البلدية والاماكن العامة.

ونلاحظ ان المدة المقترحة في المادة 89 من المشروع العربي الموحد للسجل العقاري غير كافية من الناحية العملية، في ان مدة الاعلان والنشر المعقولة من الاحسن ان تكون 30 يوما. يضاف اليها المدة التي يلتزم بها المحافظ العقاري في تحرير دفتر جديد بعد انتهاء مدة الاعلان.

من جهة اخرى نلاحظ ان القانون الجزائري لم يأخذ بفكرة النشر والاعلان التي جاءت في المشروع العربي للسجل العقاري ولم يحدد للمحافظ العقاري المدة التي يحرر فيها دفتر جديد وهي ضرورية، لان حالة ضياع وثيقة مثل الدفتر العقاري تقتضي الاستعجال، من ناحيتين الاعلام بالضياع الذي يستغرق مدة شهر، ثم مدة تحرير دفتر جديد، الممنوحة للمحافظ العقاري، مع امكانية ظهور الدفتر الضائع، وحتى لا يكون للدفتر

الضائع اي اثر. وعليه نقترح اثراء المادة 52 من المرسوم رقم 63/76، المتعلقة بحالة ضياع الدفتر، تحدد فيها الوثائق المطلوبة لتحريير دفتر جديد وتضاف اليها مدة الاعلان والنشر للجمهور والمدة الكافية للمحافظ العقاري لانجاز دفتر جديد والتي لا تتجاوز ثلاثة اشهر من تاريخ الاعلام بالضياع. تكون بالصيغة التالية:

" يستطيع المالك في حالة ضياع الدفتر او اتلافه، ان يتقدم بناء على اثبات هويته بطلب مكتوب ومسبب كالقوة القاهرة او مبررات اخرى، يكون مرفق بالوثائق التالية:

- تصريح بالضياع يحرر من طرف مصالح الشرطة المحلية
- محضر اثبات حالة الضياع من طرف محضر قضائي
- نشر خلاصة عن حالة الضياع المثبتة في المحضر بإحدى الجرائد اليومية لمدة 30 يوما، للاطلاع الجمهور.

عندما تستوفى هذه الشروط، يحصل المالك صاحب الطلب على دفتر عقاري آخر ويؤشر المحافظ العقاري في البطاقة العقارية على هذا الحصول ."

بهذه الاجراءات تعطى اهمية الحفاظ على الدفتر العقاري، والوقت الكافي لامكانية ظهور الدفتر الضائع، حتى لا يكون التلاعب والتحايل في العقارات.

## 2- حق المحافظ في تصحيح الاخطاء

منح القانون الحق للمحافظ العقاري القيام بالتصحيح التلقائي للتأشيرات المدونة في البطاقات العقارية، الناتجة عن الاغلاط التي من الممكن ان يقع فيها اعوان المحافظة العقارية اثناء تعاملهم مع وثائق مسح الاراضي والبطاقات العقارية. فيتم معاينتها وفحصها ثم تصحيحها بمبادرة من المحافظ العقاري، او بناء على طلب يتقدم به حائز الدفتر العقاري<sup>1</sup>.

وعليه فان التصحيحات القانونية التي يقوم بها المحافظ، يجب ان تبلغ بشكل رسمي الى المعنيين المالكين للعقارات او اصحاب الحقوق، حتى يكون على دراية من الامر، مع الزامهم بتقديم الدفتر العقاري ان كان في حوزتهم من اجل ضبط عملية تطابقه مع البطاقات العقارية المصححة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة: 33 من نفس المرسوم اعلاه ونلاحظ ان النص استخدم عبارة السجل العقاري في النص باللغة العربية بدلا من الدفتر العقاري الوارد في النص باللغة الفرنسية الذي هو الاصح.  
<sup>2</sup> المادة: 51 من نفس المرسوم اعلاه

وما نلاحظه امام هذه احالة ان القانون منح سلطة تقديرية للمحافظ العقاري، في القيام بتصحيح الاخطاء المادية متى اكتشفها هو او اعوانه في المحافظة العقارية و كان في استطاعته او من الواجب تصحيحها، او تركها للقضاء.

### المطلب الثالث: كفيات ترقيم الوحدات العقارية الممسوحة

الترقيم العقاري مرحلة اساسية في تطهير الملكية ويقصد به تدوين ملخص عن المعلومات الواردة في الوثائق الاساسية لمسح الاراضي المودعة بالمحافظة العقارية. فتصبح المعلومات المتعلقة بالعقار ثابتة، ويتم تعريفها وتمييزها عن غيرها من الحقوق برقم خاص، من خلاله يتم التعرف على الطبيعة القانونية للعقارات وجميع المواصفات والبيانات المتعلقة بها. ويعرف الترقيم العقاري حالات اساسية حددها القانون حسب وضعية الوثائق التي اعتمدها مسح الاراضي وحسب النتائج النهائية التي توصل اليها، كما في حالة الترقيم العقاري المؤقت، الذي ينقسم بدوره حسب المدة الى ترقيم مؤقت لمدة اربعة اشهر وترقيم مؤقت لمدة سنتين، نتناوله في (الفرع الاول)، ثم حالة الترقيم العقاري النهائي، التي يباشر فيها المحافظ العقاري باعداد الدفتر العقاري حسب المعلومات المدونة في وثائق مسح الاراضي والمطابقة للبطاقة العقارية، ويجب على المحافظ ان يسلمه للمالك فوراً، وهذه الحالة نوضحها في (الفرع الثاني). اما (الفرع الثالث)، فنخصه بالدراسة والتحليل لكيفيات تصفية الاعتراضات الناتجة عن الترقيم العقاري امام المحافظ العقاري.

#### الفرع الاول: حالة ترقيم الوحدات العقارية بصفة مؤقتة

الاصل في الترقيم العقاري من الناحية القانونية، انه يتم من تاريخ ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية وامضاء المحافظ على محضر التسليم<sup>1</sup>. غير ان المحافظ العقاري مطالب بفحص الوثائق قبل مباشرة عملية الترقيم، وعليه ان يميز بين الحالات التالية:

- الوحدات العقارية الممسوحة بناء على وثائق مشهورة، وهي التي يتم ترقيمها بصفة نهائية ولا تطرح اشكال

- الوحدات العقارية التي لها سند ملكية غير مشهر

- الوحدات العقارية التي ليس لها سند ملكية وتم اثبات الحائز الظاهر في وثائق المسح

- العقارات المودعة والتي لا يستطيع المحافظ ابداء الرأي في تحديد المالك وان الاثبات حولها غير كاف بالرغم من النتائج النهائية لمسح الاراضي.

<sup>1</sup> المادة: 11 من المرسوم 63/76

ففي هذه الحالات يلجأ المحافظ العقاري الى الالتزام بتطبيق المدة التي حددها القانون حسب كل حالة، نوضحها فيمايلي:

## 1- حالة الترقيم المؤقت لمدة اربعة اشهر

ان هذه الحالة جاء التأكيد عليها في قانون السجل العقاري<sup>1</sup>، واعتبر الترقيم مؤقتا لمدة اربعة اشهر، يسري ابتداء من يوم الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية ويثبتون حيازتهم لها وفق الشروط القانونية وبالوثائق الناتجة عن مسح الاراضي التي تسمح لهم باكتساب الملكية بالتقادم.

وبالمقارنة مع القانون التونسي نجد انه اقتصر المدة بشهرين فقط<sup>2</sup>. اما القانون اللبناني فقد مددها الى ستة اشهر<sup>3</sup>. ومهما كانت المدة متفاوتة بين التشريعات، فان الهدف منها التريث وعدم الاسراع في الترقيم النهائي لضمان التطهير الحقيقي والفعال.

بالرجوع الى التحقيق العقاري لمسح الاراضي، نجد انه يهدف الى تشخيص العقار والتعرف عليه بكل ما يحمل من بيانات ويصل الى تحديد حقيقته المادية، فتصبح الوحدة العقارية خالية من العيوب المادية. وهي البيانات والمعلومات التي يتم ضبطها في وثيقة مسح<sup>4</sup>، تسمى "بطاقة التحقيق العقاري نموذج T7"، يقوم بتدوينها المحقق العقاري، وتصبح هذه الوثيقة المرجع الاساسي في عملية الترقيم<sup>5</sup>.

ان حالة الترقيم المؤقت يتوصل اليها المحافظ العقاري من خلال بطاقة التحقيق العقاري نموذج T10، التي عليه ان يتأكد من المعلومات الواردة فيها والتي تشير الى عدم وجود أي سند ملكية وان العقار الممسوح يخضع لحيازة حسب الشروط القانونية والمدة التي حددها القانون وهي 15 سنة، فتحسب المدة من تاريخ الترقيم فاذا لم يعترضه احد يصبح الترقيم نهائيا من تاريخ انتهاء المدة ويقوم المحافظ العقاري بتحرير الدفتر العقاري.

اثناء مدة اربعة اشهر يصبح العقار المرقم غير قابل للتصرف فيه بالبيع او الرهن او الايجار حتى انتهاء المدة القانونية للترقيم المؤقت<sup>6</sup>. اما اللافت للانتباه في حالة الترقيم

<sup>1</sup> المادة: 13 من المرسوم 63/76

<sup>2</sup> علي كحلول : القانون العقاري الخاص، منشورات مجمع الاطرش للكتاب المختص، تونس، طبعة ثانية/2010، ص:531.

<sup>3</sup> اسعد دياب وطارق زيادة: ابحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، ط/2، 1994، ص:259.

<sup>4</sup> انظر : ملحق رقم 1، يتضمن قائمة رموز المسح

<sup>5</sup> حمدي، باشا، عمر و ليلي، زروقي: المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص: 331. ايضا، التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/5/24، المذكورة سابقا.

<sup>6</sup> حسين عبد اللطيف حمدان : مرجع سابق ، ص: 377.

المؤقت لاربعة اشهر، ان قانون السجل العقاري قد اخذ بقواعد الحيازة في التقادم المكسب المنصوص عليها في القانون المدني. مع العلم ان مبادئ السجل العيني تحظر التقادم المكسب.

ويظهر ان هذه القاعدة قد خلفت جدلا فقهيها واسعا، بالنسبة للعقارات الواقعة تحت طائلة المسح على اساس احترام مبدأ القوة الثبوتية للتطهير.

اما من حيث الاجتهاد القضائي فقد ذهب قضاة المحكمة العليا للتأكيد على ان شهادة الترقيم المؤقت تعطي صفة المالك الظاهر، عملا بالمواد 13 و16، من المرسوم 63/76، الذي يسعى الى الحصول على الدفتر العقاري<sup>1</sup>. اما من حيث الآثار، فان الترقيم العقاري المؤقت يرتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة المنشأة بموجب المواد من 42 الى 46، من قانون التوجيه العقاري. وهذا ما اكدت عليه ايضا احكام قانون المالية لسنة 2004م<sup>2</sup>.

فهو اجراء جاء ليؤكد اثبات الحق في الحيازة من عدمه في حالة ظهور صاحب الحق الاصيلي.

## 2: الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين باسم الحائز الظاهر وباسم الدولة

جاءت هذه الحالة بمدتها الطويلة نسبيا، لتأكد ان العقارات الممسوحة التي تدرج ضمن هذه الحالة هي التي يحوزها اصحابها الظاهرين دون سندات اثبات كافية.

في هذه الحالة نميز بين صورتين من الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين، الاولى تتعلق بالحائز الظاهر والثانية تخص الدولة، نوضحها كما يلي:

### أ: صورة الترقيم المؤقت لعامين باسم الحائز الظاهر

نص على هذه الحالة قانون السجل العقاري، واعتبرها تلك المدة التي تسري من يوم اتمام الترقيم، على العقارات في الحالات التالية:

✓ عندما لا يكون للمالك الظاهر سندات اثبات كافية

✓ عندما لا يمكن للمحافظ العقاري ان يبدي رأيه القطعي في تحديد حقوق الملكية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> قرار المحكمة العليا، رقم: 367715، المؤرخ في: 2006/11/15.

<sup>2</sup> المادة: 253، الفقرة السابعة، من قانون المالية لسنة 2004م

<sup>3</sup> المادة: 14 من المرسوم 63/76

وهذه المدة تسمح للمالك الاصيل او من له مصلحة وحل محله، ان يتقدم باعتراض على الترقيم العقاري المؤقت يكون معللا. ونلاحظ ان القانون قد اخذ بهذه المدة لصعوبة تحديد الطبيعة القانونية واصل ملكية العقار، بالرغم من وجود المالك الظاهر الذي اثبتته وثائق مسح الاراضي.

وعند انقضاء مدة السنتين ولا يتم فيها طعن او ادعاء بالملكية من طرف الغير، يصبح الترقيم المؤقت نهائيا، ويتخذ المحافظ العقاري كل الاجراءات القانونية لتحرير الدفتر العقاري للمالك الظاهر.

ومن الآثار التي يخلفها الترقيم المؤقت، ان العقار المعني يبقى في حالة تجميد ولا تتم المعاملات حوله.

### ب: صورة الترقيم المؤقت لعامين باسم الدولة

الى جانب الترقيم المؤقت لمدة سنتين للملاك الظاهرين الذين اثبت حيازتهم مسح الاراضي، يمكن للمحافظ العقاري ان يجري ترقيفا مؤقتا لمدة سنتين باسم الدولة، وذلك عندما تكشف نتائج مسح الاراضي عن عقارات لم يطالب بها اي شخص ولا يوجد لها اي مالك ظاهر اثناء المراحل التي تمر بها عمليات مسح الاراضي.

ففي هذه الحالة يتعين على المحافظ ان يرقمها مؤقتا باسم الدولة، فاذا لم يتقدم اي شخص باعتراض او ادعاء ملكيتها بالوثائق التي تثبت ذلك، يتم ترقيمها بصفة نهائية باسم الدولة ويحرر الدفتر العقاري باسمها ويبلغه المحافظ الى مدير املاك الدولة<sup>1</sup>.

اما في حالة ظهور المالك الاصيل اثناء مدة السنتين، يعاد التحقيق العقاري لصالحه بفحص وثائقه وما يدعيه من حقوق حول العقار، والقيام بمعينة الملكية من جديد والنظر في مطابقة الوثائق لمواصفات ملكيته التي اثبتتها وثائق المسح. فاذا تبين ان التحقيق العقاري كان ايجابيا يحرر له دفتر عقاري.

غير ان الاشكال يطرح في حالة مرور المدة القانونية ويحرر المحافظ دفتر عقاري باسم الدولة، فيتم تقييد العقار في السجل العام للاملاك الوطنية وفق اجراءات تقنية خاصة بمصالح املاك الدولة، ثم يظهر المالك الاصيل بوثائقه القانونية.

<sup>1</sup> Instruction n°16, du 24-5-1998, relative a la conduite des operations cadastrales et d'immatriculations foncieres, année 1998, Ministère des finances

بخصوص هذا الاشكال، يقول الاستاذ: عمار بوضياف " انه ليس من السهل الخروج منها فالامر يتعلق بمنازعة بين افراد وادارة املاك الدولة، اذ لا يمكن انكار ملكية ثابتة رسميا لمالك معين كما انه ليس من السهل اخراجها من املاك الدولة"<sup>1</sup>.

بالفعل لان العقار اذا تم تقييده في سجل املاك الدولة الخاصة، لا يمكن الغاء بند التقييد المتعلق به الا بواسطة حكم قضائي نهائي. لان القيد في سجل املاك الدولة يتعلق باملاك محولة وهي الاملاك الخاصة التابعة للدولة وتم تخصيصها لهيئة او مؤسسة عمومية واملاك غير محولة وهي التي لم تخصص بعد.

في هذه الحالة فان الوضع يزداد تعقيدا اذا تم تخصيص العقار موضوع الترقيم النهائي باسم الدولة والمقيد في سجلاتها، فانه حتى في حالة صدور حكم قضائي نهائي يقضي باسترجاع العقار لفائدة المالك الاصلي، فان تنفيذ الحكم قد يطرح اشكالا في التنفيذ يتعلق بعقار مخصص لمؤسسة عمومية اخرى والحكم ضد املاك الدولة باعتبارها مالكة للعقار فمن جانب يتعلق بضمان السير الحسن للمرافق العمومية وعدم تعطيل المصلحة العامة، لا تستطيع مصالح املاك الدولة الغاء التخصيص، الا بارادة الجهة المخصص لها.

ومن جانب اخر، لا تستطيع إلغاء القيد في سجلات املاك الدولة الخاصة والعقار مازال في حالة تخصيص. فيكون من الافضل اصدار الحكم بالتعويض للمالك الاصلي اذا ثبتت ملكيته حفاظا على استقرار ملكية الدولة.

ومن وجهة نظر اخرى يرى البعض<sup>2</sup>، ان الدولة تكون معفاة من اللجوء الى القضاء المدني في حالة تطبيق الترقيم المؤقت لفائدتها بالنسبة الى العقارات الشاغرة التي لا يحوزها احد ولم يعرف لها مالك. وهي الحالة الوحيدة لادراج الملكية الشاغرة ضمن الاملاك الوطنية الخاصة، بعيدا عن تطبيق اجراءات المادة 51 من قانون الاملاك الوطنية. باعتبار ان مدة الترقيم المؤقت تعتبر كافية حتى تنتج الأثر المطهر لحق الدولة في اكتساب العقار الشاغر. وانه بعد انقضاء مهلة السنتين في بعض التشريعات المقارنة كالتشريع اللبناني<sup>3</sup>، لا يمكن الطعن بها اطلاقا على اعتبار ان انقضاء المهلة يطهر الحق من العيوب التي يمكن ان تكون قد طالته، باستثناء حالة الخداع.

وبالرجوع الى المادة 51، من قانون الاملاك الوطنية نجد انها تؤكد على حق الدولة في اللجوء الى القضاء للمطالبة بحكم يصرح بانعدام الوارث في حالة العقارات التي لم يعرف لها مالك او انعدام الورثة. ان الدولة في هذه الحالة لا تستطيع ادماج الملك الشاغر ضمن

<sup>1</sup> عمار بوضياف: مرجع سابق، ص: 51.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا و زروقي ليلي: المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص: 48.

<sup>3</sup> جورج ش دراوي: مرجع سابق، ص: 207.

املاكها الا بحكم قضائي يصرح بانعدام الوارث او الشغور. اما في الحالة السابقة الناتجة عن مسح الاراضي وهي حالة الترقيم المؤقت لمدة سنتين، فان الدولة تستطيع ادماج الملك الشاغر بمرور المدة دون طعن وبالتالي فهي الحالة الوحيدة في هذا الشأن.

### الفرع الثاني: حالة الترقيم العقاري النهائي

بعد قيام المحافظ العقاري بفحص وثائق مسح الاراضي المودعة لديه، والتي تتعلق بالقسم المساحي المتشكل من مجموعة ملكيات او وحدات عقارية، يبدأ في عملية ترتيب العقارات حسب الوثائق بغرض ترقيمها، فيبدأ بالعقارات الثابتة بسندات مشهرة، فترقم بصفة نهائية واعداد دفاترها العقارية.

والعقارات المعنية بهذه الحالة هي التي تبينها بطاقة التحقيق العقاري<sup>1</sup> نموذج T10، لانها تدل على ان العقار له سند ملكية قانوني ومشهر بالمحافظة العقارية ولا تدع مجالاً للشك في طبيعتها القانونية او اصل ملكيتها، بالاضافة الى ان مالكا الاصلي موجود.

وبالنظر الى قانون السجل العقاري فقد اشار الى ان الترقيم العقاري النهائي يتعلق بالعقارات التي يحوز اصحابها سندات او عقود او كل الوثائق الاخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به، لاثبات حق الملكية<sup>2</sup>.

ونلاحظ ان القانون قد توسع في اثبات حق الملكية مستعملاً عبارة " كل الوثائق الاخرى المقبولة "، التي قد تكون احكام او قرارات قضائية نهائية او قرارات ادارية او وثائق مسح الاراضي بشرط ان يتعلق موضوعها بالعقار محل الترقيم النهائي.

غير ان هذا الاطلاق في اثبات حق الملكية لاجراء الترقيم العقاري النهائي، قد يثير اشكالات عملية جديدة ومعقدة في بعض الحالات بالنسبة للمحافظ العقاري، خاصة بعد عملية المسح، ما يجعله يرفض الترقيم النهائي ويلجأ الى تطبيق الترقيم المؤقت عندما تكون وثائق الاثبات غير كافية، ففي هذه الحالة منحه القانون سلطة تقدير هذه الوثائق واثبات عدم كفايتها في اثبات الحق في الملكية.

وقد اكد قانون السجل العقاري، على انه اثناء عملية الترقيم العقاري النهائي، يحق للمحافظ العقاري ان ينقل بصفة تلقائية قيود الامتيازات والرهن العقاري وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقضي مدة صلاحيتها، الى الحالة الجديدة التي

<sup>1</sup> انظر: الملحق رقم واحد  
<sup>2</sup> المادة: 12، من المرسوم 63/76



يكون عليها العقار الممسوح. ولا يصبح العقار مثقل بها ويتحملها المالك الظاهر حتى تنتقضي مدة صلاحيتها.

### الفرع الثالث: تصفية الاعتراضات الناتجة عن الترقيم العقاري

للتأكيد على حفظ حقوق الملكية وتصحيح اوضاعها، خول القانون لاصحاب الحقوق اللجوء الى استعمال وسيلتين، تتفاوتان في الاهمية والفعالية، الاولى من صلاحيات المحافظ العقاري والثانية من صلاحيات القضاء، نوضحها في العناصر التالية:

#### 1: الاعتراض على الترقيم امام المحافظ العقاري

من المهام التي يقوم المحافظ العقاري اثناء عمليات الترقيم العقاري، النظر في طلبات الاعتراض التي ترد اليه بموجب رسالة موسى بها، يفتح لها سجل خاص بالاعتراضات على الترقيم. ففي هذه الحالة تكون للمحافظ سلطة مصالحه الاطراف وتحرير محضر للصلح<sup>1</sup>. فتصبح للمحافظ شبه سلطة قضائية في حل النزاعات بين الاطراف، التي هي مستحيلة التطبيق الا نادرا ما يتوصل الصلح الى نتيجة حقيقية.

وهذا المسعى لم تكن له نتائج ايجابية من الناحية العملية وذلك لعدة اعتبارات نذكر منها:

- ✓ عدم التزام الاطراف بالحضور امام المحافظ وتفضيلهم اللجوء الى العدالة
- ✓ ضعف التكوين القانوني لدى غالبية المحافظين العقاريين، ما افقدهم القدرة على التعامل مع المشكلات القانونية وعدم ايجاد الحلول لها واقناع الاطراف

✓ ضعف الوسائل المادية والبشرية في المحافظات العقارية

- ✓ طول مدة بقاء المحافظين العقاريين في مناصبهم، ادى الى تراكم الاخطاء والعمل بالطرق التقليدية دون تطور واكتساب تجارب فعالة.

ويتم الاعتراض في حالة الترقيم المؤقت وبعد استنفاد الاجراءات الشكلية المتمثلة في رسالة الاعتراض التي تبلغ في الآجال القانونية للترقيم، يقوم المحافظ بفحص الوثائق والسندات المرفقة بالادعاء ويباشر عملية الصلح بين الاطراف المدعية لحق الملكية الممسوحة، وقد ورد الصلح في القانون المدني باعتباره عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما او يتوقيان به نزاعا محتملا، وذلك بان يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه.

<sup>1</sup> المادة: 15، من نفس المرسوم اعلاه

ويشترط في من يبادر الى الصلح ان يكون اهلا للتصرف<sup>1</sup>. ويعرف الصلح امام المحافظ العقاري في هذه المرحلة نوعين، صلح ايجابي و صلح سلبي.

### أ: الصلح الايجابي

وهو ما اكدت عليه المادة 2/15، حيث نصت على انه تكون للمحافظ سلطة مصالحة الاطراف وتحرير محضر عن المصالحة. وتكون لاتفاقات الاطراف المدرجة في المحضر قوة الالزام الخاص. بمعنى ان المحافظ في هذه الحالة قد توصل الى صلح ايجابي، فيحرر محضر المصالحة بتوقيع الاطراف ومصادقة المحافظ فتصبح للمحضر قوة الزامية بالنسبة للاطراف.

بناء على محضر الصلح الايجابي يتم الترقيم النهائي لصالح الطرف المثبتة ملكيته في المحضر ويحرر له دفتر عقاري. بعد ذلك يجب على المحافظ ان يبلغ مصالح مسح الاراضي المختصة اقليميا بكل التغييرات والتحويلات خاصة بعد الصلح. وذلك بواسطة مستخرج عقد<sup>2</sup>.

### ب: الصلح السلبي

في حالة عدم توصل المحافظ العقاري الى المصالحة بين الطرفين رغم اتخاذه كل الاجراءات التي من الممكن ان تؤدي الى الصلح فيتعذر عليه ذلك، لاسباب قد تتمثل في عدم حضور احد الاطراف لعدة جلسات، ويتوصل المحافظ الى قناعة نهائية بأن الصلح عديم الجدوى. يحرر محضر عدم الصلح ويبلغه الى الاطراف المعنية<sup>3</sup>. فيتحررون من التزامات الصلح امام المحافظ، ويكون للطرف المدعي الحق في اللجوء الى القضاء.

## 2: الاعتراض القضائي على الترقيم العقاري

في هذه المرحلة نميز بين حالتين من الاعتراض، الاولى تتعلق بالترقيم العقاري المؤقت والثانية تكون في اطار الترقيم العقاري النهائي نوضحهما فيمايلي:

### أ: حالة الاعتراض القضائي على الترقيم العقاري

من نتائج الصلح السلبي، لجوء الطرف المدعي الى القضاء، حيث اكد قانون السجل العقاري على منح مهلة ستة اشهر للمدعي تبدأ من تاريخ تبليغه محضر الصلح السلبي

<sup>1</sup> المواد: 459 و 460 من القانون المدني

<sup>2</sup> المادة: 17 من المرسوم 63/76.

<sup>3</sup> الفقرة الثالثة من المادة: 15 من نفس المرسوم السابق

الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم اعتراضه امام الجهة القضائية المختصة، تحت طائلة رفض الدعوى<sup>1</sup>.

ومن الشروط الشكلية التي تخضع اليها دعوى الاعتراض على الترقيم المؤقت، انها يجب ان تبلغ للمحافظ العقاري في نفس المهلة المحددة لرفع الدعوى من اجل اشهرها طبقا لاحكام المادة:85، من قانون السجل العقاري، تطبيقا لمبدأ الأشهر المسبق القاضي بعدم قبول الدعوى القضائية الرامية الى النطق بفسخ او ابطال او إلغاء او نقض حقوق ناتجة عن وثائق مشهورة، الا إذا تم اشهر هذه الدعوى مسبقاً<sup>2</sup>.

في هذا الاطار ايضا، أكد قانون الاجراءات المدنية والادارية على وجوب اشهر عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، اذا تعلق موضوعها بعقار او حقوق عينية عقارية مشهورة طبقا للقانون<sup>3</sup>.

اما الجهة القضائية المختصة فلا تطرح اي اشكال مثلما كان سائدا من قبل، لان قانون الاجراءات المدنية والادارية كان صريحا في تحديد الاختصاص واعتبر القسم العقاري لدى المحكمة بانه الجهة التي تنظر في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الاشخاص الخاضعين للقانون الخاص<sup>4</sup>. والى غاية صدور حكم قضائي نهائي، يحافظ الترقيم على طابعه المؤقت وتبقى المعاملات المتعلقة به مجمدة<sup>5</sup> بشرط ان يبلغ بعريضة الدعوى.

وفي حالة عدم تبليغ عريضة الدعوى للمحافظ لاشهرها خلال مدة ستة اشهر، يكون بإمكانه رفع التجميد عن الترقيم المؤقت ليصبح ترقيماً نهائياً لصالح المدعى عليه. وذلك لان مدة ستة اشهر تعتبر كافية للدعاء ورفع الدعوى امام القضاء وتحقيق الحماية لصاحب الحق المشهر<sup>6</sup>.

وفي اعتقادنا ان مدة ستة اشهر لرفع دعوى قضائية لا تتلائم مع طبيعة ومهام السجل العقاري للاعتبارات التالية:

○ ان اجراءات الترقيم تتطلب السرعة لتحقيق التطهير العقاري

<sup>1</sup> الفقرة الرابعة من المادة 15 من نفس المرسوم السابق

<sup>2</sup> المادة: 85، من نفس المرسوم السابق، والمادة 4/14، من الامر 74/75، المذكور سابقا.

<sup>3</sup> المادة: 17 من القانون رقم: 09/08، المؤرخ في 18 صفر 1429 هـ الموافق 2008/2/25م، يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، ج.ر. عدد: 21، مؤرخة في 2008/4/23.

<sup>4</sup> المادة: 516، من نفس المرجع اعلاه.

<sup>5</sup> المادة: 2/16، من المرسوم 63/76، المذكور سابقا

<sup>6</sup> محمدي فريدة: التقادم المكسب ونظام السجل العيني، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية بالمحكمة العليا، ج/1، منشورات المحكمة العليا، قسم الوثائق، سنة 2004م، ص: 120.

○ ان طبيعة الملكية العقارية لا تقبل التقييد والمدة الطويلة، لانها تخضع للتصرفات العقارية

○ ان الترقيم العقاري جاء نتيجة مسح الاراضي، الذي يعرف تأخر في الاجراءات، فاذا تأخر الترقيم ايضا فان عملية التطهير العقاري تتأثر وتفقد الفعالية.

وعليه فان مدة شهرين تكون كافية لرفع دعوى الاعتراض على الترقيم وتبليغها للمحافظ في نفس المدة، بدلا من ستة اشهر.

### ب: حالة الاعتراض القضائي على الترقيم العقاري النهائي

اجاز قانون السجل العقاري في المادة 16 منه، الطعن والاعتراض امام القضاء على القرارات النهائية للمحافظ العقاري، التي تخص اثبات الحقوق العقارية او نقل الملكية وجميع الحقوق العينية العقارية بما فيها قيد الامتيازات والرهن العقاري وحقوق التخصيص غير مشطبة. واعتبرت الحقوق الناتجة عن ترقيم نهائي غير قابلة للاعادة النظر الا عن طريق القضاء.

فلاحظ هنا ان التشريع الجزائري اعتبر كل قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن امام القضاء، من دون استثناء وبالتالي فهذا يعني انه لم يأخذ بفكرة القوة الثبوتية المطلقة للسجل العقاري وان كل النتائج التي توصل اليها مسح الاراضي تكون قابلة للطعن.

وذلك بالرغم من ان الترقيم النهائي بالنسبة للمحافظ العقاري يتم بشكل آلي لان الشروط القانونية متوفرة ولا يكون فيه لبس، لانه يعتمد على الوثائق الرسمية التي اثبتتها عمليات مسح الاراضي، وانه لا يستطيع اجراء الترقيم النهائي ما لم تتوفر لديه السندات والوثائق الرسمية المشهورة سابقا، فكيف بعد ذلك يكون الطعن والاعتراض.

كما ان الترقيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري قد اعتمده بناء على الشروط التالية:

- وجود وثائق مسح الاراضي المودعة قانونا لديه، والتي تثبت الملكية بشكل قطعي
- ان وثائق مسح الاراضي تم اطلاع الجمهور عليها بمقر البلدية المعنية بالمشح
- ان قسم المسح قبل الترقيم النهائي قد خضع للاعتراضات والطعون خلال المراحل التالية:

✓ مرحلة الاعتراض امام لجنة مسح الاراضي التي يرأسها قاض

✓ مرحلة ايداع قسم المسح بمقر البلدية لمدة شهر لاطلاع الجمهور

✓ عند مصالح مسح الاراضي قبل ايداع قسم المسح لدى المحافظ العقاري

✓ مرحلة ايداع وثائق قسم المسح امام المحافظ العقاري

■ ان الترقيم النهائي لا يتم الا بوجود عقود او وثائق رسمية تم اشهارها بالمحافظة العقارية، قبل اجراء مسح الاراضي

■ ان مالك العقار في حالة الترقيم النهائي معلوم ولا يثير اي شك

وعليه فان هذه المراحل تعتبر كافية لاثبات الحقوق، وفي اعتقادنا ان مسألة اعادة النظر في الترقيم النهائي تبقى نسبية ولا تتعلق الا بحالات نادرة الوقوع للاعتبارات السابقة.

ومن جانب اخر، نلاحظ في هذه الحالة ان القانون لم يحدد مدة معينة لرفع الدعوى القضائية وترك المجال مفتوحا، وهذا ما توصل اليه بعض الباحثين ايضا<sup>1</sup>، في ختام دراستهم باقتراح تحديد مدة زمنية للطعن في الترقيم النهائي تكون لمدة معقولة تتراوح بين سنة وخمس سنوات للطعن في الترقيم النهائي والدفتر العقاري حفاظا على القوة الثبوتية للبيانات الواردة في السجل العقاري وتمكين من له مصلحة من استعمال حق الطعن.

وهذا ما نؤكد في هذه الدراسة. لان فتح المجال لما لا نهاية للطعن في حقوق مطهرة، يجعل كل الجهود المبذولة والاموال المرصودة في مجال مسح الاراضي والتطهير العقاري لسنوات طالت والاموال التي رصدت على حساب الخزينة العمومية دون فائدة، وتبقى الملكية العقارية مهددة في استقرارها رغم السندات والتطهير.

ونلاحظ ايضا انه الى جانب تحديد مدة الطعن المشار اليها اعلاه، يكون من الاحسن كذلك تحديد حالات اعادة النظر في الحقوق المرقمة نهائيا.

وعليه فانه من الاحسن ان تعدل المادة 16 من المرسوم 63/76، وتعاد صياغتها وتضاف اليها حالات اعادة النظر والطعن امام المحكمة المختصة، التي نقترحها وهي:

- التزوير والغش في وثائق مسح الاراضي او السجل العقاري

- خطأ من المحافظ العقاري في تحديد المالك

- رفض تسليم سند الملكية

<sup>1</sup> لبيض ليلي: منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2011، ص: 345.

- وجود مانع قانوني يحول دون الترقيم النهائي.

- وجود اخطاء مادية يستحيل على المحافظ تصحيحها الا عن طريق القضاء

وفي نفس السياق نجد ان القانون احال على القضاء مسالة اعادة النظر في الترقيم النهائي الذي يفهم منه ويعني الدفتر العقاري. وبالرجوع الى قانون الاجراءات المدنية والادارية نجد المادة 516 منه في كلامها عن اختصاصات رئيس القسم العقاري قد اكدت على الترقيم العقاري المؤقت ولم تشر الى حالة النزاع المتعلق بالترقيم النهائي، وهذا ما يفيد عدم اختصاص القاضي العقاري.

لكن بعض الباحثين ذهب الى ان نزاعات الترقيم النهائي تكون من اختصاص القضاء الاداري لنفس المادة بمفهوم المخالفة<sup>1</sup>. غير ان الصواب في اعتقادنا ان يكون الطعن في الحقوق الناتجة عن ترقيم نهائي امام القضاء العقاري، للاعتبارات التالية:

➤ ان المادة 16، من المرسوم 63/76، عند تناولها لاعادة النظر في الترقيم النهائي، لم تحدد الجهة القضائية المختصة واكتفت بالقول عن طريق القضاء.

➤ ان قانون الاجراءات الادارية والمدنية في المواد 511 و512، اكد على صلاحيات القسم العقاري بالنظر في المنازعات المتعلقة بالاملاك العقارية بصفة عامة وعلى الخصوص قضايا حق الملكية والحقوق العينية الاخرى والتأمينات العينية وغيرها.

من جهتها اكدت المادة:515، من نفس القانون، انه ينظر في الدعاوى المتعلقة بإبطال او فسخ او تعديل او نفض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها. فنلاحظ انها تتلائم مع المادة 12، من المرسوم السجل العقاري رقم:63/76، التي تعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات. وان المحافظ العقاري لا يتخذ اجراء بالترقيم النهائي الا بالرجوع الى المادة 12. وهذا في اعتقادنا ما يجعل من الترقيم العقاري النهائي، اقرب الى اختصاص القضاء العقاري منه الى القضاء الاداري.

➤ ان الطبيعة القانونية لاعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي تعتبر استثنائية بالنظر الى طبيعة مصدرها التي هي حقوق مدنية تستند عقود ووثائق اثبتها مسح الاراضي، وادت الى الترقيم النهائي لاعتبارات تتعلق بالطبيعة المدنية للحقوق التي هي محل اعادة نظر امام القضاء. وهذا ما سارت عليه المحكمة العليا في قرارها رقم: 282811، المؤرخ في: 2005/2/23، عندما اعتبرت انه لا يجوز

<sup>1</sup> مجيد خلفوني: العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، ط/2012، الجزائر، ص:241.

اعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المجسد في  
الدفتر العقاري الا قضائيا<sup>1</sup>.

### المطلب الرابع: الآثار القانونية للتطهير العقاري

ان انشاء السجل العقاري يؤدي الى تطهير حقيقي للملكية العقارية والحقوق العينية المرتبطة بها، فيكسب الحق والسند المتعلق به قوة في الاثبات والحجية، لان الاصل في هذا التطهير كان نتيجة عمليات تقنية وقانونية طويلة وشاقة بدأت منذ افتتاح عمليات مسح الاراضي الى غاية الترقيم العقاري النهائي واعداد الدفتر العقاري.

وعليه فان التطهير العقاري، ينتج آثار قانونية منشئة للحقوق العينية نسعى لمعالجتها في (الفرع الاول)، كما انه يؤدي الى تصفية الوضعية العقارية وتطهيرها بصفة نهائيا من كل العيوب التي كانت عالقة بها قبل القيد، نتطرق اليها في (الفرع الثاني)، ومن جانب اخر، يمنع بعد التطهير العقاري سريان التقادم المكسب على الحقوق المقيدة بالسجل العقاري وهو ما نوكد عليه في (الفرع الثالث)، اما (الفرع الرابع) فنخصه لموقف الفقه والقضاء من القوة الثبوتية للسجل العقاري.

### الفرع الاول: الأثر القانوني المنشئ للحق العيني

من الآثار القانونية لمبدأ التطهير، ان الحق العيني يعتبر منعما ولا وجود له قبل قيده في السجل العقاري، وبالرجوع الى القواعد العامة في القانون المدني<sup>2</sup>، نجد انه قد أكد على ان الملكية العقارية لا تنتقل ولا يكون لها أي اثر حتى فيما بين المتعاقدين انفسهم، الا بتنفيذ اجراءات الشهر العقاري. أي ان كل التصرفات الواردة على العقار لا يكون لها وجود ما لم تسجل وتفيد بالسجل العقاري. وكان قبله قانون السجل العقاري قد أخذ الجزائي بهذا المبدأ، معتبرا كل التصرفات الناقلة للملكية العقارية لا أثر لها حتى بين الاطراف الا من تاريخ قيدها في السجل العقاري<sup>3</sup>.

كما اكد الاجتهاد القضائي على ان عملية الشهر العقاري هي وحدها التي تستطيع نقل الملكية طبقا لمقتضيات المادة 793 من القانون المدني<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> جمال سايس: الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، كليك للنشر، ط/1، 2009، ص: 85.

<sup>2</sup> المادة: 793 من الامر 58/75 المؤرخ في: 1975/9/26، المتضمن القانون المدني.

<sup>3</sup> المادة: 15 من الامر 74/75 المشار اليه سابقا.

<sup>4</sup> قرار المحكمة العليا رقم 68467 المؤرخ في 1990/1/21.

وعليه فان مبدأ القيد بالسجل العقاري ملزم قانوناً<sup>1</sup>، ويقصد به ان جميع الحقوق العينية العقارية لا تكتسب الا بالتسجيل في السجل العقاري حتى في مواجهة البائع<sup>2</sup>، بمعنى ان التصرفات لا تنتقل بين المتعاقدين بمجرد التراضي، بل يجب قيدها في السجل العقاري.

وهذا ما يميز نظام السجل العيني عن الشهر الشخصي الذي تنتقل فيه الحقوق بقوة التعاقد أي تحقيق الأثر القانوني للعقود وليس للسجل العقاري.

وعليه نجد ان قانون السجل العقاري قد كرس مبدأ الأثر المنشئ للحقوق واعتبر جميع العقود الإرادية خاضعة للقيد وذهب الى اكثر من ذلك عندما تقرر قيد الأيجارات الطويلة المدة<sup>3</sup>. بالرغم من انها حقوق شخصية تنصب على عقارات، وهذا لحماية الحقوق العقارية العينية المترتبة عن الأيجار الطويل.

ومثلما سبقت الإشارة اليه، فان القانون اكد ايضاً على ضرورة شهر الدعاوى القضائية الرامية الى النطق بفسخ او ابطال او الغاء او نقض حقوق ناتجة عن حقوق مقيدة بالسجل العقاري.

وعليه فان مبدأ القيد المطلق بالسجل العقاري اجراء الزامي وهو منشئ للحقوق في ظل نظام السجل العيني، كما يعتبر ضروري لوجود الحق الذي يمكن صاحبه من التمسك به متى كان مقيداً.

ومن الواضح ان للقيد في السجل العقاري قوة اثبات مطلقة (la force probante) لان كل ما هو مدون في السجل يعبر عن الحقيقة بالنسبة للغير، فتكون له الحجية القانونية المطلقة. لكن من جانب اخر يرى البعض ان هذا المبدأ يعتبر قيد على سلطان الإرادة الذي توسعت فيه مختلف الشرائع<sup>4</sup>. ولا عبرة لفكرة العقد شريعة المتعاقدين الا من تاريخ التسجيل.

ومع ذلك فان قانون السجل العقاري الجزائري بالرغم من تأكيده على مبدأ القيد المنشئ للحقوق او القيد المطلق، فان القوة الثبوتية للقيد تعتبر نسبية لضمان حماية اكثر للحقوق تجنباً للتعسف في استعمال السلطة من طرف ماسك السجل العقاري وجعل رقابة

<sup>1</sup> المادة : 15، و 16 من قانون السجل العقاري رقم 74/75.

<sup>2</sup> شاكر، ناصر، حيدر، مرجع سابق، ص: 181.

<sup>3</sup> المادة: 17 من الامر 74/75، والتي تحيل على المادة 165 من الامر 73/71، المؤرخ في: 8/11/1971 المتعلق بقانون الثورة الزراعية، حيث اخضعت كل اجازة او عقد مزارعة لتصريح يديله المالك امام الهيئة البلدية والتي لها صلاحية معارضة الأيجار دون استئناف.

<sup>4</sup> هدى عبد الله: دروس في التحديد والتحرير وفي السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، ط/2010، بيروت، لبنان، ص: 293.



قضائية على اعماله، و بالتالي خول القانون لاصحاب الحقوق المتضررين من سلطة المحافظ ، حق الطعن في قراراته او الاخطاء المرتكبة<sup>1</sup>.

بالاضافة الى ذلك، فان التشريعات التي تأخذ بالقوة الثبوتية المطلقة تخضع السجل العيني الى القاضي العقاري<sup>2</sup>، كما انها تمنح رئيس لجنة المسح المعين من سلك القضاء صلاحيات قضائية وليست ادارية اثناء اعمال المسح<sup>3</sup>، وهذا عكس ما اخذ به القانون الجزائري. وهو ما جعل هذا الاخير يتخلى عن مبدأ الاطلاق في حجية القيد، ويأخذ بالقوة الثبوتية النسبية. ذلك لان القاضي له دور هام، ليس فقط في عملية المسح والسجل العقاري، بل كذلك في تجاوز عدة مشاكل قانونية بحكم طبيعة وظيفته التي تفرض عليه التعامل بليين وحكمة و تبصر مما يمكن من تجاوز عدة صعوبات<sup>4</sup>.

وعليه فان تحجيم دور القاضي في السجل العقاري، اثر سلبا على سير اعمال مسح الأراضي التي لم تنتهي بعد<sup>5</sup>، وايضا على تأسيس السجل العقاري، وهذا ما يؤكد على ضرورة وضع كل الامكانيات المادية والبشرية في خدمة مسح الاراضي والسجل العقاري للاسراع في تطهير الوضعية العقارية.

اما تطبيق القانون الجزائري لمبدأ القيد المطلق في السجل العقاري، فإنه أكد على الاستثناءات التالية:

### 1: حالة نقل الملكية عن طريق الوفاة باعتبارها واقعة قانونية

أدرج قانون السجل العقاري بعض الحالات التي تستثنى من مبدأ القيد المطلق او الأثر المنشئ للحقوق من تاريخ اشهارها وانما لها اثر رجعي من تاريخ الواقعة القانونية حتى تنتج اثارها، كحالة نقل الملكية عن طريق الوفاة، باعتبارها واقعة مادية وليست تصرفا قانونيا، حيث يعتبر نقل الملكية فيها ابتداء من يوم الوفاة<sup>6</sup>.

وهذا ما جاء به قانون السجل العقاري، عندما اشار الى ان حقوق الورثة والموصي لهم تنقل اليهم عن طريق القيد باثر رجعي الى تاريخ الوفاة. و بالتالي لا يكون للقيد اثر

<sup>1</sup> بن خضرة ، زهيرة ، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص: 4. ايضا: زروقي ، ليلي التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار المترتبة عن القيد ، مرجع سابق، ص:70.

<sup>2</sup> حسين، عبد اللطيف، حمدان، مرجع سابق ، ص:108.

<sup>3</sup> وزارة العدل التونسية ، دليل اجراءات المحكمة العقارية ، مرجع سابق ، ص: 110.

<sup>4</sup> نعمان، الرقيق، الأيام المغاربية للقانون العقاري ، مرجع سابق ، ص: 252.

<sup>5</sup> عبد العزيز ، نويري ، الشكلية و اثرها على التعاقد في القانون المدني الجزائري و التطبيق القضائي لها، مجلة الشرطة ، العدد: 18 ، جويلية 1982 ، ص: 29.

<sup>6</sup> المادة : 15، من الامر رقم: 74/75

منشئ للحقوق<sup>1</sup>، و قد وضع هذا القانون، الاجراءات التي يتبعها المحافظ العقاري في قيد هذه الحقوق<sup>2</sup>.

## 2: حقوق الامتياز العقارية والعامّة

وهي حقوق الامتياز العامّة وحقوق الامتيازات العقارية، التي تضمن المبالغ المستحقة للخرينة العمومية، عملا بأحكام القواعد العامّة<sup>3</sup>.

ويقصد بها حق الاولوية التي يقرها القانون لدين معين وتكون بنص قانوني كالمصاريف القضائية والمبالغ المستحقة للخرينة العمومية من ضرائب ورسوم وحقوق او مصاريف خاصة بتحرير العقود وغيرها<sup>4</sup>.

على العموم نلاحظ ان بعض المحررين للعقود الرامية الى انشاء او نقل او تغيير او زوال حقوق كالموثق، لا يلتزمون باشهارها في السجل العقاري بحجة عدم استيفائها لشرط الأثر النسبي او الشهر المسبق لاصل الملكية<sup>5</sup>، رغم القوة المطلقة للقيّد في السجل، وعليه فان عدم الالتزام بهذا المبدأ يعد خرقا للقانون ويستوجب تحمل المسؤولية عن الضرر الذي يصيب صاحب الحق.

## 3- حالة الاحكام والقرارات القضائية

وهي الاحكام النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي به، وهي التي تقضي بالكشف عن حقوق عينية عقارية، فيصبح الحق ثابت من تاريخ الحكم القضائي وليس من تاريخ القيد في السجل العقاري. وتعتبر المصاريف القضائية من ضمن الحقوق التي لها امتياز على ثمن الاموال التي انفقت<sup>6</sup>.

والاحكام القضائية النهائية التي تتعلق بالحقوق العقارية، قد يكون لها اثر تطهيري في حالة الطعن الترقيم العقاري النهائي او في الدفتر العقاري.

## 4- الاملاك الوطنية العمومية

فهي بحكم عدم قابليتها للتصرف او التقادم او الحجز، لا يمكن للاشخاص اكتسابها وتطهيرها، باسمهم وليس لها اي اثر منشئ للحق، ولو تم تسجيلها بهذه الصفة وبقيت

<sup>1</sup> ليلى زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص: 72.

<sup>2</sup> المواد: 39 و 62 و 99 من المرسوم 63/76 المشار اليه سابقا.

<sup>3</sup> المادة: 986 وما يليها الى المادة 1001، من القانون المدني الجزائري

<sup>4</sup> المادة 990، من القانون المدني

<sup>5</sup> المادة: 88 من المرسوم 63/76.

<sup>6</sup> المادة: 990 من القانون المدني

تحت تصرفهم لمدة طويلة، فان القانون لا يكسبهم هذا الحق مهما طال الزمن ولا يمكن الادعاء به امام القضاء.

## 5- الاوقاف العامة

لها نفس الحكم في الاملاك العمومية فلا يجوز اكتسابها بالتقادم او الحجز عليها او التصرف فيها ولو تم تسجيله باسم شخص في السجل العقاري، فان ذلك لا يحول دون مطالبة وزارة الاوقاف باسترداده مهما طال الزمن<sup>1</sup>.

نستنتج مما سبق ان عدم اخذ التشريع الجزائري بالقوة الثبوتية المطلقة لا يؤثر على المبدأ، خاصة اذا علمنا ان بعض القوانين كالقانون الالمانى والقانون السوري، تقضي بان من يتمسك بحقوق تتعارض مع الحق المسجل، يمكنهم اللجوء الى طريقة التعليقات او القيود الاحتياطية. ففي هذه الحالة لا يمكن الاحتجاج بالقوة المطلقة ، فاذا تقرر الحق يسجل اما اذا لم يثبت الحق يشطب التعليق<sup>2</sup>.

ونلاحظ هنا ان القانون الجزائري قد اخذ بهذا الاجراء اثناء الترقيم المؤقت الذي يمكن ان يتحول الى نهائي كما سبق وان اشرنا، الا ان نقطة الخلاف تبقى في الطعن القضائي التي ابقى عليها بعد الترقيم النهائي دون تحديد المدة.

اما الحقوق العقارية المعنية بالقيد، جاء قانون السجل العقاري بصيغة عامة للحقوق العقارية الخاضعة للقيد والشهر العقاري مؤكدا على ان كل حق ملكية والحقوق العينية الاخرى اصلية كانت او تبعية تبقى خاضعة لهذا الاجراء.

والحقوق العينية الاصلية هي تلك القائمة بذاتها و ليست لها تبعية لحق اخر كحق الملكية وحق التصرف والاستعمال والارتفاق و الايجار الطويل المدة. اما الحقوق العينية التبعية فهي التي لا يمكن ان تقوم بذاتها ، بل تستند في وجودها الى الحق الاصيلي كالرهون التأمينية وحقوق الامتياز والتخصيص. وبالرغم من كون الحق التبعية غير ناقل للملكية الا انه تترتب عليه حقوق عينية مرتبطة بالحق الاصيلي.

في ظل نظام السجل العقاري، اصبحت الرهون التأمينية غير محددة بالزمن الذي يسري فيه القيد بحيث يسقط في نهايته الا اذا اعيد تجديده، ويبقى مستمرا في النفاذ الى ان يؤشر عليه المحافظ بالشطب RADIATION.

<sup>1</sup> المختار بن احمد عطار: التحفيظ العقاري في ضوء القانون المغربي، ط/1، مطبعة النجاح الجديدة، 2008م، الدار البيضاء، المغرب، ص 86.  
<sup>2</sup> شاكر، ناصر، حيدر، مرجع سابق ، ص: 182.

وقد تنثور مسألة القيمة القانونية للتصرف الذي لم يقيد بالسجل العقاري، خاصة وان المنظومة العقارية الجزائرية اصبحت تتميز بالازدواجية<sup>1</sup>، لان الاعتماد على الشهر الشخصي مازال قائما في المناطق التي لم يصل اليها المسح.

واضاف قانون السجل العقاري مؤكدا على ان كل العقود الملزمة للجانبين او لجانب واحد وجميع الاتفاقات الرامية الى انشاء حقوق عينية او نقلها او كل تصريح او تعديل بشأنها، لا وجود لها ما لم تستجب لروح المادة 15 و 16 من قانون السجل العقاري.

فيغض النظر عن الاستثناءات الواردة على مبدأ القيد المطلق، فان الأخذ بهذه العمومية في القيد تطرح بعض الصعوبات حول التصرفات التي تجريها الادارة، باعتبار ان الاملاك العامة او الخاصة التابعة للدولة او الجماعات المحلية لها خصوصية اخضاعها لقوانين خاصة منها قواعد نزع الملكية للمنفعة العامة اذا تعلقت بعقارات بدون سند، ففي هذه الحالة تطرح صعوبات في نقل الملكية المنتزعة، خاصة وان اصحاب الملكيات المنتزعة يجبرون بمجرد تبليغهم قرار النزع، باخلاء الاماكن تحت طائلة العقوبات<sup>2</sup>.

وبالتالي فان ملكية العقار المنزوع تنتقل الى الجهة الادارية بمجرد اصدار القرار الاداري دون الرجوع الى السجل العقاري والذي احيانا يصطدم بقاعدة الأثر النسبي للقيد و ذلك في حالة عدم وجود اصل ملكية مشهر مسبقا.

وعليه فان معالجة هذه الحالة لا يتم الا بتعديل المادة 89 من المرسوم: 93/ 123 المتمم للمرسوم 63/76، وذلك بادراج استثناء اضافي يتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة. كما ان هناك صعوبات اخرى في مجال تكوين الاملاك العمومية التي يتم تحديدها وتثبيتها بواسطة مسح الأراضي، غير انها تتميز بعدم خضوعها للقيد في السجل العقاري.

من جانب اخر، تجدر الملاحظة ان اغلب عمليات أملاك الدولة، التي يكون طرفها عمومي، تتم وفق قواعد ادارية محضة وتخضع للقانون العام، وذلك بقيدتها في الجدول العام للاملاك الوطنية ويتم جردها سنويا. اما التصرفات التي تقوم بها الدولة لفائدة الخواص او لفائدتها وتكون خاضعة لقواعد القانون الخاص، فتطبق عليها القواعد المعمول بها في السجل العقاري.

<sup>1</sup> نعمان، الرقيق، الأيام المغاربية للقانون العقاري، مجلة التواصل، مرجع سابق، ص: 250.  
<sup>2</sup> المادة: 43 من المرسوم التنفيذي رقم: 186/93 المؤرخ في 1993/7/27، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم: 11/91 المؤرخ في 1991/4/27 المتعلق بقواعد نزع الملكية لاجل المنفعة العامة، ج.ر. عدد: 1993/51.

## الفرع الثاني: اقرار مبدأ تطهير الوضعية العقارية

يقصد بالتطهير العقاري تصفية الوضعية العقارية السابقة، بحيث تصبح لها القوة والمتانة في صفاء الملك ووضوحه بالقيد في السجل العقاري فيكتسب الحجية الكاملة في اثبات الحقوق العقارية المقيدة. وعرفه اخرون<sup>1</sup> بأنه الذي يهدف الى الاثبات الحقيقي للعقار ويعمل على استقراره باعتبار انه يطهره من الحقوق التي لم تظهر اثناء التسجيل.

وهناك معاني اخرى للتطهير، منها المعنى العام الذي يقصد به تخليص العقار من الاعباء التي تنقله باي سبب من الاسباب، مثل الشركاء في عدة عقارات ثم اختص به احدهم بعد القسمة والتزم بتطهيره من الرهن المثقل به. ومعنى خاص بعرض قيمة العقار المرهون على الدائنين قبل تسجيل سند الملكية اليه، مقابل تخليص العقار من الرهون<sup>2</sup>.

اما في مفهوم القانون المدني، فان التطهير يقصد به عرض الحائز على الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار والنافذة في مواجهته، استعداده لدفع مبلغا يساوي القيمة الحقيقية للعقار مقابل تطهيره من كل ما يتقله من حقوق مقيدة، تفاديا لبيع العقار بالمزاد العلني<sup>3</sup>.

ومن جهته اكد القانون المدني الجزائري، على انه اذا تمت اجراءات التطهير، انقضى حق الرهن الرسمي نهائيا، ولو زالت لاي سبب من الاسباب ملكية الحائز الذي طهر العقار<sup>4</sup>.

وقد اقر القانون العقاري الجزائري هذه الحجية معتبرا الدفاتر العقارية الموضوعة على اساس المسح، المنطلق الوحيد لاقامة البينة « la preuve »<sup>5</sup>.

كما اعتبر ان كل الحقوق الموجودة على عقار ما وقت اشهارها، تكون مسجلة بالدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية<sup>6</sup>، وهذا ما يجعله مطهرا للملكية بشكل نهائي يعبر عن الحقيقة والواقع.

<sup>1</sup> السيد عبد الوهاب عرفة: المطول في الملكية العقارية والعقود المدنية العقارية، ط/2004، دار المطبوعات الجامعية، ص:31.

<sup>2</sup> حسني محمود عبد الدايم: الائتمان العقاري بين الشريعة الاسلامية والقانون الوضعي، دار الفكر الجامعي، ط/2008، الاسكندرية، مصر، ص:343.

<sup>3</sup> همام محمد محمود زهران: التأمينات العينية والشخصية، دار المطبوعات الجامعية، 1997، ص: 286.

<sup>4</sup> المادة 934 من القانون المدني الجزائري

<sup>5</sup> المادة: 33 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/1/5، المتعلق باثبات حق الملكية الخاصة.

<sup>6</sup> المادة: 19 من الامر 74/75. و التي نلاحظ عليها ترجمة ركيكة من اللغة الفرنسية الى اللغة العربية. كما نلاحظ ايضا ان النص باللغة الفرنسية لا يميز بين السجل العقاري registre foncier و الدفتر العقاري livret foncier.

لكن بالرجوع الى قانون السجل العقاري، نجد انه كرس مبدأ الأخذ بالقوة الثبوتية للقيد في السجل العقاري، وفي نفس الوقت اخذ بمبدأ قابلية الطعن واعادة النظر في الحقوق المقيدة. غير ان ما يثير الجدل هو مدى قوة هذا القيد في مواجهة الادعاءات الطارئة، فكلما كانت مطلقة يكون التطهير العقاري الناتج عنها مطلقا، اما اذا كانت نسبية فتكون نتائج التطهير العقاري نسبية.

وبالنظر الى احكام قانون السجل العقاري نجد انه قد نص صراحة على جواز الطعن في قرارات المحافظ العقاري<sup>1</sup>، بمعنى كل الاعمال الصادرة عنه بمناسبة قيامه بمهامه باعتباره المسؤول الاول عن السجل العقاري.

وأكد ايضا على امكانية اعادة النظر عن طريق القضاء<sup>2</sup>، في الحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري النهائي الناتج عن عملية المسح والتحقيق العقاري. في الوقت الذي كان فيه المرسوم رقم: 32/73، المؤرخ في: 1973/1/5م، المتعلق باثبات حق الملكية الخاصة، ينص على ان الدفتر العقاري يشكل المنطلق الجديد والوحيد، لاقامة البيئة في اثبات الملكية العقارية.

وعليه يمكن القول بأنه على الرغم من النص الصريح على اعادة النظر في حجية القيد، فان مبدأ القوة الثبوتية يبقى ساريا ومنتجا للآثاره. والاستثناء هو الطعن بواسطة القضاء، لانه من الحالات النادرة التي تقع. هذا بالاضافة الى ان المقبل على الطعن القضائي، لا بد ان تكون بحوزته أدلة اثبات قوية.

وهنا نجد ان بعض القوانين قد لجأت الى تحديد حالات الطعن في الحقوق المطهرة بشكل نهائي، وذلك بحصرها في الغش او التزوير في وثائق الملكية او حالة وجود اخطاء مادية جوهرية، يتعذر على المحافظ العقاري القيام بتصحيحها، الا عن طريق القضاء<sup>3</sup>. والتي اشرنا اليها سابقا.

وفي رأي آخر<sup>4</sup>، جاء فيه ان الاخذ بالاثر التطهيري او القوة الثبوتية المطلقة، لا يعني اهدار حقوق الغير، لان صاحب الحق الاصلي على عكس المالك الظاهر، يجوز له المطالبة بالتعويض عن الضرر من الحائز سيء النية او من المحافظ العقاري نفسه اذا كان هو المسؤول عن اهدار هذا الحق.

<sup>1</sup> المادة 24 من الامر 74/75، المشار اليه سابقا.

<sup>2</sup> المادة: 16 من المرسوم 63/76 المشار اليه سابقا.

<sup>3</sup> المادة: 18، من القانون الليبي رقم: 12 لسنة: 1988، المنظم لمصلحة التسجيل العقاري الاشتراكي والتوثيق، التي اجازت الطعن حسب حالات محددة قانونا.

<sup>4</sup> حمدي عمر باشا ويلي زروقي: مرجع سابق، ص: 50.

وفي اجتهاد خاص، نصل الى نتيجة مفادها، ان قانون السجل العقاري الجزائري يتميز بنوعين من التطهير، يمكن رصدهما فيما يلي:

## 1- التطهير القانوني

هو الذي يتم بالترقيم العقاري النهائي في السجل العقاري، وتكون له كامل القوة والحجية في اثبات حق الملكية والحقوق العينية الاصلية والتبعية المتفرعة عنها، اذا لم تتعرض الحقوق المرقمة بصفة نهائية، لاعادة النظر، ولم تكن محل طعن امام القضاء او نص القانون بخلاف ذلك.

فالتطهير القانوني يعتبر من خصائص نظام السجل العقاري، غير انه كأثر مطهر لا يؤخذ على اطلاقه في بعض التشريعات، التي منها القانون الجزائري.

## 2- التطهير القضائي

يكون في حالات الطعن في قرارات المحافظ العقاري او طلبات اعادة النظر في الترقيم العقاري النهائي، فيصبح الحكم او القرار القضائي الحائز لقوة الشيء المقضي به مطهرا للحقوق. غير ان الاثر التطهيري للاحكام والقرارات القضائية التي تقضي باثبات الحقوق العقارية العينية، لا يتم الا بقيد الاحكام والقرارات القضائية في السجل العقاري تطبيقا لمبدأ القيد المطلق للحقوق السابق الذكر، وبالتالي تكون الاحكام والقرارات القضائية مطهرة للحقوق العقارية وتكسب القيد في السجل العقاري قوته الثبوتية المطلقة.

وفي نفس السياق نجد ان القوة الثبوتية المطلقة لها ما يبررها قانونا لان انشاء السجل العقاري بمكوناته التي سبق ذكرها والمراحل التقنية والقانونية التي مر بها واتباع خطوات معينة فنية ومادية او قانونية للتيقن من صحة ودقة البيانات المقيدة بالسجل حتى يقال ان لها حجية مطلقة<sup>1</sup>، وهي تلك الاجراءات الخاصة باعداد وثائق مسح الاراضي اين يتم تصفية جميع الحقوق السابقة فتصبح العقارات ممسوحة ومطهرة بشكل نهائي لانها قد مرت في الاصل على اجراء تقني متميز يعتمد على وسائل مادية ورقمية حديثة ثم اجراء قضائي بالنسبة للتشريعات التي تاخذ بفكرة القاضي العقاري اثناء عملية المسح والتحديد<sup>2</sup>، بحيث تصفى كل النزاعات قبل المرور الى السجل العقاري. ثم اجراء قانوني يتمثل في مرحلة الترقيم العقاري واعداد الدفتر العقاري. فلهذا تكون للدفتر العقاري القوة الثبوتية المطلقة في التطهير.

<sup>1</sup> مصطفى احمد ابو عمرو: الموجز في شرح نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص: 23.  
<sup>2</sup> اسعد دياب وطارق زياد: ابحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، مرجع سابق، ص: 76.

أما التشريعات التي تطبق فكرة القاضي الذي يترأس لجنة مسح الأراضي، لكن دون صلاحيات قضائية كالقانون الجزائري، فإن مسألة القوة الثبوتية تكون نسبية، وفي هذه الحالة لا نستطيع القول ان الدفتر العقاري له قوة ثبوتية مطلقة. لان النزاعات مازالت قائمة وان لجنة المسح ليست لها الصلاحيات الكافية لحل النزاعات، فتكون مضطرة لاحالتها على القضاء.

وهنا يكمن الخلل، لان التشريع في هذه الحالة قد اهمل مرحلة مهمة جدا وحساسة للغاية في تصفية النزاعات اثناء عمليات مسح الأراضي، وذلك بالعزوف عن اسناد صلاحيات قضائية كاملة للجنة مسح الأراضي، واعادة النظر في تشكيلتها التي يغلب عليها الطابع الاداري. وفي اعتقادنا، أصبحت هذه المرحلة كالحلقة المفقودة في عمليات مسح الأراضي، وكانت نتائجها واضحة بالتأثير السلبي عليها وتأخير المسح. وذلك عند الانتظار لغاية الفصل في النزاعات امام القضاء والتي تستغرق وقتا طويلا في اصدار الاحكام والقرارات القضائية النهائية.

### 3 - الاستثناء الوارد على مبدأ القوة الثبوتية

سبقت الاشارة الى ان وظيفة المحافظ لها مخاطر و بالتالي يكون معرضا للاخطاء التي قد تؤدي الى الاضرار بالغير و عليه فان قانون السجل العقاري قد احاط اعمال المحافظ بنوع من المرونة وهو ما يعني ارتكاب المزيد من الاخطاء والتي تنعكس سلبيا على الاهداف الاساسية للسجل العقاري، لهذا جاء النص على الطعن قضائيا في قرارات المحافظ وأخطائه لتحقيق الحماية القانونية لاصحاب الحقوق وهو الاجراء الوحيد في القانون العقاري الجزائري الذي يفسر على انه استثناء عن قاعدة القوة الثبوتية للقيد.

وقد اصاب القانون باقراره لهذا الاستثناء، الا انه لم يحدد حالات الطعن وتركها للاجتهاد القضائي.

### الفرع الثالث: موقف الفقه والقضاء من القوة الثبوتية للسجل العقاري

ان مبدأ القوة الثبوتية للتطهير العقاري، الذي يعني ان كل ما هو مقيد بالسجل العقاري، باعتباره اثر مادي لمسح الأراضي، يمثل الحقيقة التي يكون عليها العقار عند تاريخ القيد بالسجل العقاري. وذهب البعض الى اعتباره الحقيقة نفسها، سواء فيما بين المتعاقدين او بالنسبة للغير، اذ انه من تاريخ قيده بالسجل العقاري يصبح ذا حجية قوية ومطلقة. غير ان مسألة القوة الثبوتية المطلقة، اثارت جدلا واسعا في الاوساط القانونية والقضائية، ما ادى الى تباين الآراء والانقسام الى فريقين، بين مؤيد للمبدأ القائل بالقوة



الثبوتية المطلقة، وبين معارض لها. واعتبارها قوة ذات حجية نسبية وقابلة للطعن القضائي حتى في حالة الترقيم النهائي وهو الرأي السائد.

امام هذا التباين والاختلاف الفقهي، نحاول إستعراض رأي وحجة كل فريق، وذلك من خلال الطرح التالي:

## 1- الآراء الفقهية المؤيدة لمبدأ القوة الثبوتية المطلقة

يرى البعض من فقهاء القانون ان البيانات التي يتم تسجيلها في البطاقة العقارية تكون لها قوة ثبوتية مطلقة في مواجهة كافة الناس، فلا يمكن الطعن في التصرف المسجل<sup>1</sup>، وهذا يعني تأييدهم لفكرة الاثر التطهيري للقيود في السجل العقاري. وسندهم في ذلك تأكيد المحكمة العليا على القوة الثبوتية للدفتر العقاري في قرارها المؤرخ في 16/3/1984 رقم 108200، اذ يرى قضاة المحكمة العليا، انه بالحصول على الدفتر العقاري يصبح التصرف القانوني مطهرا من كل العيوب ولا يمكن الطعن في صحته فله قوة ثبوتية مطلقة<sup>2</sup>. وقد عبر عن هذا الموقف اخرون ايضا بقولهم، ان الشهر العقاري في النظام الجزائري لا يجعل الحق قابلا للاحتجاج به فقط وانما نقل هذا الحق، مما يعني ان للشهر دور اثباتي على الاقل في حالة الترقيم النهائي للعقارات الممسوحة<sup>3</sup>.

وفي نفس الاتجاه ذهب بعض الباحثين الى انه لا يقصد بالقوة الثبوتية المطلقة وجود قرينة قاطعة على استحقاق الحق محل التحديد، لانه قد يتسنى لغيره فيما بعد اثبات حقوق تملكه. وانما يقصد بها زوال كل وجه للنزاع حول العقار المسجل وتعذر الرجوع عليه باعتبار ان التسجيل يشكل الحقيقة ولا مجال لغيرها صلب صفحات السجل العقاري<sup>4</sup>.

## 2- الآراء المعارضة للمبدأ

يرى آخرون من المعارضين لمبدأ القوة الثبوتية المطلقة للقيود النهائي، انه اذا كان القانون يجيز الطعن في الحق المشهر، وقد اقر القضاء هذا الطعن في عدة قرارات وافر ان هذا الشهر باطلا حتى ولو كان صاحبه قد تحصل على الدفتر العقاري. اذ لا يمنع توفر العقار على الدفتر العقاري من اكتسابه بالتقادم من طرف الغير<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> علي، فيلالي، الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري، مرجع سابق، ص: 127.

<sup>2</sup> علي، فيلالي، نفس المرجع اعلاه، ص: 128.

<sup>3</sup> العتروس، بشير، ترجمة، امقران، عيد العزیز، مرجع سابق، ص: 34.

<sup>4</sup> حامد، النقاوي، مرجع سابق، ص: 26.

<sup>5</sup> رحايمية عماد الدين: الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، 2014، ص: 270.

وبالتالي لا يكون للشهر اثر تطهيري، اذا تعلق الامر بأموال عامة او كان قائما على تقادم غير صحيح، او على تصريح باطل كبيع المحجوز عليه للعون القضائي المشرف على حراسة المال، فهو باطل ولا يصححه الشهر. كما ان شهر الحق ليس قطعيا، بل يمكن اثبات العكس لان السجل العيني لا يمكن ان يقوم على اهدار الحقوق<sup>1</sup>.

وما يبرر عدم الاخذ بالاثر التطهيري للسجل العقاري، ان قواعد العدالة من جهة تفرض تحقيق التوازن بين قواعد قانونية قائمة على اسس اخلاقية تتمثل في عدم اهدار الحقوق، ومن جهة اخرى تعمل على ضمان استقرار المعاملات ومختلف التصرفات العقارية، التي يفرضها نظام السجل العقاري. وهو ما يتطلب حماية للغير المعتمد على الشهر العقاري، وهي مسألة تتعلق بحجية الشهر في مواجهة الغير التي يمكن تحقيقها دون الاخذ بالاثر التطهيري للشهر<sup>2</sup>.

### 3- مناقشة الآراء المتباينة

بالنسبة للآراء المؤيدة، نعتقد أنه يستحيل ان تبقى الحقوق العقارية العينية مثقلة بعيوبها بعد عملية الترقيم العقاري النهائي. لان الحقوق المعنية بهذا الترقيم، في الاصل قد تم تطهيرها منذ تاريخ ايداع وثائق المسح المتعلقة بها لدى المحافظ العقاري. وهذا الاخير هو الوحيد الذي يتعين عليه ان يباشر عملية الترقيم النهائي، عندما تتوفر لديه الوثائق الاساسية، ويحرر الدفتر العقاري المتعلق بالترقيم النهائي وفق الاجراء القانوني المعمول به. غير ان هذا لا يعني عدم وجود اعتراض او طعن، لانها حتى وان حدثت اعتراضات قضائية، فانها تكون قليلة ومعزولة، مقارنة بحجم العقارات الممسوحة او التصرفات القانونية اللاحقة عليها.

وعليه، فانه يمكن تغليب فكرة القوة الثبوتية المطلقة للقيد النهائي في السجل العقاري باستثناء الحالات القانونية التي من الممكن ان تظهر بعد القيد النهائي، والتي يتعين تحديدها قانونا ولا يترك مجال الطعن او اعادة النظر في الحقوق المرقمة بصفة نهائية مفتوحا، لضمان حماية الملكية العقارية والحفاظ على مبدأ التطهير. وهذا اكدنا عليه سابقا واقترحنا مدة للطعن وحالات معينة له.

اما الآراء المعارضة لمبدأ حجية الاثبات في التطهير، فانه بعد استعراضنا لهذه الآراء، نجد ان القيد وفقا للقانون الجزائي والاجتهاد القضائي، له اثر تطهيري من حيث المبدأ، واذا تم الطعن في قوته عن طريق القضاء فهذا المسار يعتبر استثنائيا ويؤكد

<sup>1</sup> محمدي، فريدة، التقادم المكسب و نظام السجل العيني، مرجع سابق نص: 122.

<sup>2</sup> محمدي، فريدة، نفس المرجع اعلاه، ص: 125.

أكثر على الأثر التطهيري للقيد في السجل العقاري، الذي هو في الغالب مسار نادر الحدوث، للاعتبارات السابقة. وإذا حصل وأن حدث الطعن القضائي فالحق المطعون فيه يستمد قوته من القضاء وبالحكم القضائي، لأن الحكم المقضي به أو القرار القضائي النهائي، يتم إيداعه بالمحافظة العقارية، فيعود ثانية إلى القيد في السجل العقاري فيكتسب القوة الثبوتية المطلقة في التطهير، وتكون للقيد والسند المترتب عليه وهو دفتر العقاري كامل القوة والحجية في الإثبات. والأشكال في هذه الحالة ليس في الطعن وإنما في ضرورة تحديد مدة قانونية للطعن.

وعليه، نعتقد أن المسألة تتعلق بمبدأ الأثر التطهيري للقيد في السجل العقاري والاستثناء الوارد عليه. غير أننا نلاحظ في القانون الجزائري أن الاستثناء الوارد في المادة 16 من المرسوم 63/76، كان مطلقاً، ولم يحدد الحالات التي يكون فيها إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن ترقيم عقاري نهائي، الأمر الذي أثار هذا الجدل والانقسام بين الفقهاء والباحثين. وعليه يتعين تعديل المادة بإضافة حالات إعادة النظر أو الطعن، كالغش والتحايل على المحقق العقاري أثناء عمليات المسح بالتصريح بمعلومات خاطئة، أو تزوير وثائق أو إثبات أخطاء مادية في وثائق المسح أو البطاقة العقارية... الخ.

#### الفرع الرابع: قاعدة عدم جواز اكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم

الملاحظ أن التقادم المكسب للحقوق العقارية مرتبط بالنظام العقاري التقليدي أي أنه مبدئياً، يطبق في ظل نظام الشهر العقاري الشخصي. وكأصل عام نلاحظ أن مبادئ السجل العيني وإجراءاته قد تتعارض مع فكرة التقادم المكسب، إلا في حالات نادرة، كالغش أو التزوير في الوثائق. ذلك لأن مبدأ القيد يتعارض مع وضع اليد أو الحيابة التي هي قرينة على الملكية التي هي ثابتة بالقيد<sup>1</sup>.

ولأن الحيابة التي تسمح لأصحابها الظاهرين باكتساب الملكية بالتقادم يؤخذ بها وتصفى أثناء عمليات التحقيق العقاري المرتبطة بالمسح، فإن ذلك يبرر عدم جواز الاحتجاج بالتقادم بعد القيد العقاري النهائي.

إلا أن قانون السجل العقاري الجزائري لم يأخذ بهذا المبدأ، لأنه أجاز إعادة النظر في الحقوق المقيدة ولو كان القيد العقاري نهائياً وقد سبق الإشارة إلى ذلك.

وبالرغم من النص الصريح بالطعن في القيد قضائياً، فإن القانون استثنى إثبات التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة في المناطق التي تخضع لمسح الأراضي وتطبيق

<sup>1</sup> زروقي، ليلي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص: 44.

السجل العقاري<sup>1</sup>، وهو ما يفهم منه انه اخذ بمبدأ عدم اكتساب الحقوق بالتقادم في المناطق المسووحة و المقيدة بالسجل العقاري.

ومن جهة اخرى نلاحظ ان قانون السجل العقاري قد تبني فكرة الاثر النسبي للاشهار او قاعدة الشهر المسبق، حيث اكد على عدم امكانية القيام بالقيود او الاشهار الا بوجود اشهار مسبق او مقارنة أي اشهار الاصل معا في نفس الوقت، وهو الاجراء الذي يجعل صاحب الحق المشهر في مأمن من ادعاء الغير اكتساب الملكية بالتقادم<sup>2</sup>.

وعليه فانه ليس للحائز، مهما طال مدة حيازته ان يتمسك بها امام حق مشهر. وعلو حضر التقادم المكسب على العقارات المقيدة بالسجل العقاري، تكمن في ان التقادم دليل قاطع على الملكية ويبرر كوسيلة لتيسير اثبات الحقوق، غير انه طالما كان السجل العقاري حجة قاطعة على الملكية وطالما انه ينهض على كل الوسائل المكسبة للحقوق العينية العقارية، فان من مبادئه اعادة انشاء سند جديد للملكية، فلا يمكن تبعا لذلك مجابهة دفتر العقاري كسند ملكية، بالحيازة المكتسبة التي وان توفرت اركانها فقد تم تطهير حقوق الحائز بمقتضى التسجيل<sup>3</sup>.

ولما كان التقادم المكسب او وضع اليد مرتبطا بنظام الشهر الشخصي اين كانت له مبرراته في العهود السابقة، فانه اليوم وفي ظل النظام العقاري الحديث لم يعد التعامل الا بالاوراق الرسمية بالاضافة الى الاثبات والتعامل الالكتروني.

وبالتالي فان التقادم المكسب يؤول الى الزوال بمرور الوقت، خاصة في ظل تطبيق السجل العقاري واجراء التطهير العقاري الشامل. وعليه فان التقادم لا يمكن ان يكون مبررا لحق الملكية بعد القيد في السجل، خاصة اذا اخذنا التطور التكنولوجي الرقمي بالاعتبار، لان كل المعلومات والبيانات تتم بصفة رقمية وبوسائل تقنية متطورة، والا فما فائدة نظام السجل العيني واجراءاته المعقدة والمكلفة للخزينة العمومية، اذا كان يأخذ بنفس الاسس التي قام عليها نظام الشهر الشخصي.

تأسيسا لما سبق، يمكن القول ان مبدأ عدم الاخذ بالتقادم المكسب للحقوق المقيدة يجب النص عليه صراحة في قانون السجل العقاري مع تحديد الحالات النادرة التي يجوز فيها الطعن كالغش اثناء التحقيق العقاري او التزوير في الوثائق.

<sup>1</sup> المادة الاولى من المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/5/21 المتعلق باجراء لاثبات التقادم المكسب و اعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، ج.ر ، عدد: 1983/21.

<sup>2</sup> محمدي، فريدة (زاوي): الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية ، ط 2000 ، ص 122.

<sup>3</sup> حامد، التقعاوي : مرجع سابق ن ص:302.

نستنتج مما سبق، ان الاثر التطهيري يتعلق بالاجراء الاول للقيد في السجل العقاري اما التصرفات اللاحقة فتخضع للتحيين العقاري.

وبالتالي يمكن القول ان القانون الجزائري ياخذ بالقوة الثبوتية النسبية وليس المطلقة لكن ماذا عن عدم استقرار الملكية العقارية وتعدد النزاعات حول عقار واحد له ترقيم نهائي. فمن الصواب ان يكون الطعن او اعادة النظر في الحقوق المرقمة بصفة نهائية في حالات معينة ومحددة قانونا، حتى لا يفسح المجال لادعاءات كيدية او غير مجدية وبالتالي يكون الحفاظ على استقرار الملكية العقارية له اولوية، مع ضمان الحق في التعويض العادل.

### المبحث الثاني: المحافظة على مسح الاراضي لضمان فعالية التطهير العقاري

الاصل ان مسح الاراضي يتعامل مع حالة مادية واقعية متغيرة من حيث طبيعتها ومواصفاتها ومالكها، فالملكية العقارية ظاهرة قانونية واجتماعية تخضع لارادة مالكيها. وبحكم الخصائص التي تتميز بها، كقابليتها للتصرف والاستعمال والاستغلال، فان صاحبها قد خول له القانون سلطة عليها مثل كل الحقوق الاخرى. وبالتالي له حق التصرف فيها بمختلف المعاملات العقارية سواء كانت ناقلة للملكية، او مستعملة لها. ومن جانب اخر تخضع ايضا للتغيرات والتحويلات بحكم الوقائع القانونية، التي قد تؤثر على طبيعتها ومكوناتها المادية.

وعليه، فان البيانات والمعلومات التي وفرها مسح الاراضي واعتمدها السجل العقاري التطهيري، قد تفقد قيمتها القانونية وتصبح لا تعبر عن حقيقة العقار من الناحية الواقعية. امام هذه الوضعية يكون مسح الاراضي في حاجة الى تحيين للمحافظة عليه وجعله معبرا عن الحقيقة التي تكون عليها الملكية الممسوحة وضمان فعالية التطهير.

لتحقيق تحيين المسح والمحافظة على التطهير العقاري الناتج عنه، يجب العمل باستمرار واتخاذ اجراءات مناسبة تساعد على تحيين سجل مسح الاراضي لمطابقته مع السجل العقاري والتي نتناولها في(المطلب الاول)، وكذلك يجب العمل على تفعيل دور الرقابة وتفتيش المصالح المرتبطة بمسح الاراضي والسجل العقاري، لضمان السير الحسن وحماية التطهير، نبحثها في(المطلب الثاني)، والعمل على تطوير وعصرنة مسح الاراضي من خلال البرامج الحديثة (المطلب الثالث)، اما(المطلب الرابع) فهو من منحنى مختلف ومنظار مغاير بعض الشيء، حيث نؤكد فيه على دور الوسائل الحديثة في التطهير وانشاء السجل العقاري الرقمي.

## المطلب الاول: تحيين سجل مسح الأراضي لمطابقته مع السجل العقاري

ان سجل مسح الأراضي الذي تأسس وفقا للوثائق النهائية ومخططات هندسية ناتجة عن عملية المسح، وان السجل العقاري الذي نشأ بنفس الوثائق، يعتبران مكسبا هاما في عملية تطهير الملكية العقارية، وفي نفس الوقت يشكلان اساسا لعملية التطهير العقاري. حتى انه يمكن القول بأنهما وجهان لعملة واحدة، نظرا للارتباط الوثيق بينهما.

وفي جانب اخر، فان وجودهما لا يعني انهاء دور مسح الأراضي بالنسبة للمناطق او الاملاك العقارية الممسوحة، لان نتائج المسح مهما تحققت وان التقييم العقاري النهائي المطهر للملكية العقارية مهما كان واقعا ملموسا، فان ذلك لا يكون له معنى، ما لم يتم المحافظة على تحيين المسح، والعمل على مطابقته مع السجل العقاري، بكل دقة ووضوح حتى تتماشى مع الحقيقة والواقع التي تعبر عنه الملكية العقارية المطهرة.

وللتوضيح اكثر، نجد من الضروري ان نتطرق الى تحديد مبدأ التحيين العقاري وذلك في (الفرع الاول)، ثم نتناول الاسباب المؤدية لتحيين الاملاك الممسوحة في (الفرع الثاني)، ثم نبين الاجراءات القانونية للتحيين العقاري من خلال (الفرع الثالث).

### الفرع الاول: تحديد مبدأ التحيين العقاري

نلاحظ ان قانون مسح الاراضي والسجل العقاري تناول مصطلح التحيين بصياغة كلمة موافقة او مطابقة والتي تقابلها في النص القانوني باللغة الفرنسية « Concordance »، وقصد به تطابق البطاقات العقارية مع سجل مسح الاراضي، وذلك انطلاقا من النص القانوني الذي أكد انه لا يمكن لأي تعديل للوضعية القانونية لعقار ما ان تكون موضوع نقل لمسح الاراضي اذا كان العقد او القرار القضائي المثبت لهذا التعديل لم يتم اشهاره مسبقا في مجموعة البطاقات العقارية<sup>1</sup>. وما يلاحظ ان نفس النص مطابق للمادة الثانية من المرسوم الفرنسي رقم 22/55، المؤرخ في 1955/1/4م المتضمن اصلاح الشهر العقاري في فرنسا ونصها كمايلي: " لا يمكن لأي تعديل في الوضع القانوني للعقار، ان يشكل موضوع تغيير مساحي اذا لم يتم مسبقا شهر العمل او القرار القضائي الذي يثبت هذا التعديل في استمارة الملكية العقارية "<sup>2</sup>. وفي حقيقة الامر ان فكرة مطابقة سجل مسح الاراضي مع البطاقات العقارية او السجل العقاري قديمة تعود الى سنة 1841م، في اجابة عن تحقيق اجري في تلك الفترة قدمت الى كلية كايبين مفادها

<sup>1</sup> المادة:72 من المرسوم 63/76، المؤرخ في 1976/3/25م.

<sup>2</sup> القانون المدني الفرنسي بالعربية، طبعة دالوز ، 108، لسنة 2009، جامعة القديس يوسف بيروت، طبعة بالعربية 2012، ص: 2142.

ايداع نسخة من مخطط المسح بمكتب المحافظة العقارية تتضمن جداول القيد لمنشئة او المحددة للعقارات بكل بلدية وقسم ورقم المسح<sup>1</sup>.

وهذا يعني الاخذ بمبدأ التحيين العقاري سواء تعلق بسجل مسح الاراضي او تحيين السجل العقاري، والهدف ان يكون كل منهما مطابق للاخر من حيث البيانات والمواصفات العقارية الواردة فيهما والمعبرة عن الحالة الحقيقية للعقار. غير ان القانون الجزائري لم يوضح المقصود بهذا المبدأ ولم يقدم تعريفا خاصا به، وان كان قد تناول الاجراءات المتعلقة به بشكل مفصل.

وتعريف التحيين العقاري من الناحية الفقهية حسب بعض الباحثين، يقصد منه جعل الوضعية القانونية للعقار الممسوح مطابقة للحالة الواقعية له، بشكل يعكس الحياة الحقيقية للعقار. ويقصد بالحالة القانونية وضعية بيانات السجل العقاري الاخيرة. اما الحالة الواقعية فهي الصورة العينية للعقار في اطاره الواقعي خارج حدود تنصيب السجل العقاري<sup>2</sup>.

وعليه فان التحيين العقاري والمطابقة بين السجلين، امر في غاية الاهمية والضرورة لضمان سلامة نتائج سجل مسح الاراضي وسجل التطهير العقاري والعمل المستمر على مطابقتها للحقيقة وعدم تناقضها. بمعنى ان يكون الملكية الممسوحة بنفس البيانات والمواصفات الموجودة في سجل مسح الاراضي والبطاقات والدفتر العقاري.

### الفرع الثاني: الاسباب المؤدية لتحيين الاملاك الممسوحة

لا شك ان الوثائق المعتمدة سواء في سجل مسح الاراضي او في السجل العقاري التطهيري، ليست دائمة بنفس البيانات والمواصفات والمعلومات التي ينطوي عليها العقار الممسوح فهي قابلة للتغييرات، ما دامت متعلقة بالعقارات وفي اي وقت، بحكم طبيعة الملكية العقارية التي تتميز بالقابلية للتداول والانتقال من مالك الى اخر، من خلال مختلف التصرفات القانونية الناقلة للملكية من بيوع وهبات وقسمة عقارية... الخ.

كما انها تخضع لتغيير اوضاعها ومعالمها دون المساس بوضعها القانوني، لأسباب مادية تخضع العقار الممسوح لعملية بناء بعد ان تم المسح كارض غير مبنية، او بناء جديد بعد هدم البناء القديم الثابت في وثائق المسح والبطاقة العقارية، او في حالة اداء الشكليات المطلوبة قانونا من المحافظ العقاري، حالة تغييرات تلقائية تقوم بها مصالح مسح الاراضي لاسباب طبيعية بعيدة عن ارادة الأشخاص والتي تتم نتيجة المعايينات

<sup>1</sup> Stephane, piedelièvre, Traité de droit civil- la publicité foncière- delta,2000, Paris, p.34.

<sup>2</sup> علي كحلون: التحيين العقاري وأثره على المفعول المنشئ للترسيم - دراسة تحليلية نقدية- دار اسهامات في ادبيات المؤسسة ، تونس ، طبعة 2008، ص:8.

السنوية او بناء على معلومات تقدمها مصالح البلدية وهي تتمثل انجراف التربة والظمي ورواسبه قرارات ادارية مثل تغيير الحدود او استحداث بلديات جديدة.

وفي هذه الحالات، تبقى مهمة المسح قائمة ومستمرة بالتحيين la mise a jour. الذي يتم وفق القواعد القانونية المعمول بها<sup>1</sup>.

كما توجد اسباب اخرى لم يحددها القانون، لكنها في الواقع موجودة وتضع الاملاك المسووحة في وضع مضر بها. وهي تتعلق بطبيعة اشغال مسح الاراضي واجراءات السجل العقاري، لان القانون يمنح المهلة للايداع ويفتح خلالها المجال للاعتراض، لكن قد تتسرب حالات منذ البداية وتمر دون اعتراضات، ثم تطرح فيما بعد اشكالات التطابق بين المسح والسجل العقاري. وهي الحالات التي تكون في الاملاك الوقفية التي قد تدون باسم الشخص المستغل لها، او باسم الشخص المتوفى او باسم الشخص المنتفع من المستثمرات الفلاحية التي هي ملك للدولة، او حالات تتعلق بالاحكام القضائية الصادرة بعد المسح وتغيير الواقع.

ونلاحظ ان اسباب التحيين قد تختلف من تشريع الى اخر، فبالنسبة للقانون العقاري التونسي الذي يجعل المحكمة العقارية مختصة بالسجل العقاري، فان هذا الاخير يعاني من تدخل عدة جهات قضائية بصفة مباشرة او غير مباشرة، تؤدي الى تناقض بعض القرارات وتؤثر على ترسيم الحقوق، هذا بالاضافة الى عدم احترام مبادئ نظام السجل العقاري وطريقة تحرير الرسوم والصكوك المتعلقة بالملكية وطول الاجراءات<sup>2</sup>.

كما انه بالنظر الى طبيعة الترابط بين مسح الاراضي والملكية العقارية في الجوانب المتعلقة بالتطهير، فانه من الطبيعي ان تتم المطابقة بينهما، في حالات التغيير التي من الممكن ان تتأثر بها الملكية العقارية والسجل العقاري التطهيري الخاضعة لاجراءاته القانونية. واذ اردنا تحديد مجمل الحالات القانونية المؤثرة في سجل المسح والسجل العقاري التطهيري، نجدها تتعلق بالحالات التالية:

- التصرفات الناقلة للملكية العقارية الخاصة بالافراد والتي تتم بموجب عقود محررة امام الموثق
- القرارات القضائية النهائية الرامية الى النطق بفسخ او ابطال او الغاء او نقض حقوق<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المواد: من 18 الى 22، من المرسوم رقم 62/76، المؤرخ في 76/3/25، المتعلق باعداد مسح الاراضي العام

<sup>2</sup> علي كحلون: مرجع سابق، ص: 11.

<sup>3</sup> المادة: 73، من المرسوم 63/76



- الوقائع القانونية كحالة الوفاة التي يترتب عنها اعداد شهادة توثيقية والتي تحول ملكية الهالك الى ملكية مشاعة بين الورثة<sup>1</sup>، ثم تتحول ملكية مفرزة لكل وارث نصيب.
- الاخطاء المادية في وثائق مسح الاراضي، والتي تقوم المصلحة بتصحيحها واشعار المحافظ بكل التغييرات
- مستخرج مسح الاراضي، الذي يتم في حالة تعيين وحدات عقارية تكون محل نقل عن طريق الوفاة لعقد او قرار قضائي. وفي حالة تغيير الحدود طبقا لوثيقة القياس<sup>2</sup>.
- التصرفات العقارية الخاصة بالدولة، التي تتم وفق الحالات التالية:

أ: تقسيم عقارات مشاعة بين الدولة والخواص لتحديد حصة الدولة منها والتي تتم بالتراضي او بواسطة القضاء في حالة عدم التراضي<sup>3</sup>.

ب: التبادل بين الاملاك الخاصة بالدولة او الجماعات الاقليمية مقابل املاك عقارية يملكها الخواص التي تتم طبقا للقواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به لاسيما القانون المدني<sup>4</sup>.

ج: البيع والتنازل الوارد على الاملاك العقارية التابعة للدولة او الجماعات الاقليمية وذلك في حالة اثبات عدم قابليتها لتادية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية والتي تكرر بعقود ناقلة للملكية<sup>5</sup>. لانه في هذه الحالة تكون العقارات الممسوحة والمقيدة في السجل العقاري وسجل المسح، باسم الدولة او احدى الجماعات الاقليمية، واذا حصل البيع او التنازل فان المالك الاصلي يتغير فيكون التطابق والتحيين ضروري.

### الفرع الثالث: الاجراءات القانونية للتحيين العقاري

ان مصالح مسح الأراضي بالتنسيق مع مصالح الحفظ العقاري والبلديات ومصالح املاك الدولة او هيئات اخرى لها علاقة كمكاتب التوثيق او من خلال جهاز العدالة الصادر للاحكام والقرارات القضائية النهائية، تقوم بضبط سجل المسح كل سنة حسب

<sup>1</sup> المادة:39، من المرسوم 63/76

<sup>2</sup> المادة: 74، من المرسوم 63/76

<sup>3</sup> المواد 124 الى 129، من المرسوم التنفيذي رقم:427/12، المؤرخ في 16/12/2012م، يحدد شروط وكيفية ادارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج.ر. عدد:2012/69، ص: 38.

<sup>4</sup> المادة:92، من القانون 30/90، المؤرخ في 1/12/1990، المتضمن قانون الاملاك الوطنية. والمادة: 115 من نفس

المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

<sup>5</sup> المادة 89، من قانون الاملاك الوطنية

تواريخ ايداع وثائق الاقسام الممسوحة، فهي تسهر على تقييد اولا بأول وباستمرار ودون انتظار عملية تحيين المجموعات الاصلية للمخططات والوثائق الملحقة بها، بحيث يدرج فيها كل تغيير يتعلق بالحدود الخاصة بالوضع القانوني للعقارات<sup>1</sup>.

وبالنظر لاهمية التحيين فان قانون مسح الاراضي<sup>2</sup>، أكد على ان كل تغيير قانوني لحدود الملكية في البلديات التي تم فيها مسح الاراضي لاسيما التغيير الناتج عن التقسيم او التجزئة او التجميع او الاقتسام، يجب اثباتها من جديد بمحضر تحديد يكون مرفق بمخطط المساحة يخضع لنفس المقاييس المعمول بها لدى مصالح مسح الاراضي في حالة اعداده من طرف الخبير العقاري المعتمد من طرف وزير المالية والتي لها صلاحية معاينة التغييرات من كل نوع وضبط وثائقها والتحقق فيها. ويتضمن المخطط مراجع المسح حسب الواقع الجديد المثبت ميدانيا ويكون مرتبط بعناصر الارض المستقرة والمعنية بالتغيير، باستثناء حالات تغيير الحدود لدواعي واسباب طبيعية خارجة عن ارادة الاطراف كالطمي والانجراف فيتم اثباته تلقائيا من طرف مصالح مسح الاراضي<sup>3</sup>.

كما ان تحرير محضر الحدود مرتبط اساسا بوضع العلامات الجديدة، وتكون المصاريف على عاتق اصحاب الحقوق. وفي هذا المضمار خول قانون مسح الاراضي لاعوان المسح، السماح لهم بالدخول الحر للعقارات المعنية، للقيام بعمليات المسح او لمعاينة التغييرات المضرة بالوضع القانوني للاملاك الممسوحة.

ووفقا للاجراء القانوني<sup>4</sup>، يشترط في وثائق مسح الاراضي اثناء عملية التحيين العقاري مايلي:

✓ ان تكون منجزة من طرف موظفي مديرية مسح الاراضي، او الاشخاص ذوي الاختصاص، المرخص لهم والمدرجة اسمائهم في قائمة الخبراء المعتمدين بقرار من وزير المالية

✓ ان يكون التغيير ناتج عن اوضاع مصدرها عقد او حكم قضائي او واقعة قانونية ناقلة او مثبتة او منشئة او مسقطة لحق ملكية او حق انتفاع او حق ايجارة طويلة وحق مباني

✓ ان تقوم الوثيقة وفق خريطة مساحة تتضمن البيانات التالية:

<sup>1</sup> المادة الاولى من القرار الوزاري المؤرخ في 1978/3/9م، المتضمن تحديد كليات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الاراضي وشكل وثائق مسح الاراضي

<sup>2</sup> المادة 7 من الامر 74/75. والمادة 18 من المرسوم 62/76

<sup>3</sup> المادة: 18 من المرسوم 62/76. والمادة الثالثة من القرار المؤرخ في 1978/3/9م

<sup>4</sup> القرار الوزاري المؤرخ في 1978/3/9م، الصادر عن وزارة المالية

- أ- العناصر الواجب إلغاؤها من مخطط المساحة وتكون باللون الاخضر
- ب- العناصر الجديدة الواجب ادراجها في مخطط المساحة وتلون بالاحمر
- ج- بيانات لا تدرج في مخطط المساحة كتجزئة قطع الاراضي وخطوط العمليات وارقام المساحة للحدود الجديدة، وتكون باللون البنفسجي
- د- ألقاب وأسماء المالكين، تكتب بالقلم الرصاص
- و- على اساس الاجرة والاعتاب التي يتم اعدادها طبقا للتعريفات المحددة في القانون.
- ✓ ان تكون وثيقة المسح المقدمة للتدقيق والترقيم لوحداث المساحة الجديدة موقعة من الاطراف او وكلائهم ومن الخبير الذي قام بانجازها. اما اذا تعلق الامر بالحالات التالية:

أ- نزع الملكية للمنفعة العامة، فان الوثيقة المتعلقة بالتحيين توقع من طرف ممثل السلطة النازعة للملكية.

ب- حالة المزاد العلني في الجلسة، توقيع وثيقة المسح المتعلقة بتقسيم مجموعة الملكية من طرف كاتب الضبط في الجلسة او محافظ المزاد.

ج- حكم قضائي فاصل في نزاع يتعلق بحق الملكية، توقع الوثيقة قانونا من قبل كاتب الضبط المكلف بنشر الحكم بغض النظر عن ارادة الاطراف.

ترسل الوثائق في أظرفة من ورق مقوى يكتب عليها العبارة التالية: وثائق مسح الاراضي - يجب عدم طيها - وتخضع الزاميا لتدقيق وترقيم مسحي، قبل تحرير اي عقد يتعلق بإنجاز تغيير الحدود. ويهدف التدقيق الى التأكد من ان هذه الوثائق مطابقة للاجراء القانوني وان المساحات محددة بشكل صحيح.

ففي هذه المرحلة يجوز للمحقق العقاري اجراء معاينة ميدانية يستدعي خلالها الاطراف يحرر تقريراً بالملاحظات وذلك خلال ثمانية ايام كحد اقصى من تاريخ ايداع وثيقة المسح. وعندما يتأكد من المطابقة ترقم البيانات الجديدة في سجل مسح الاراضي.

وفي نفس السياق، جاء التأكيد ايضا على مبدأ تطابق السجل العقاري مع سجل مسح الاراض ان تحيين سجل المسح يؤكد على متابعة تطهير الملكية بعد مسحها ايضا والهدف منه المحافظة على بنك المعلومات العقاري الذي أعده المسح ومتابعة كل التطورات والتصرفات القانونية الواردة على العقار، حتى يحافظ المسح على أهميته ومصداقيته.

وهذا التحيين يجب ان يتناول كل التغييرات المتعلقة بالوضع القانوني للعقارات بمجرد الاطلاع عليها والتي تقدمها لمصالح مسح الأراضي كل من:

- المجالس الشعبية البلدية للبلديات التي تم فيها المسح نهاية كل ثلاثي من السنة .

- مصالح الحفظ العقاري، التي يجب عليها التبليغ عن كل التحويلات المتعلقة بكل الاملاك العقارية الممسوحة خلال عمليات مسح الاراضي والتي تم قيدها بالسجل العقاري، تحت طائلة رفض الايداع، وذلك بواسطة ارسال مستخرج عقد وفق نموذج رسمي يحرره الموثق المعني بالمعاملة او كاتب الضبط في حالة القرارات القضائية او السلطات الادارية عندما يتعلق الامر بالعقود الادارية<sup>1</sup>.

- او بمناسبة اجراء معاينات وتحقيقات ميدانية لفرق المسح لمراقبة اعمالها.

وعليه نجد ان الغرض من الحفظ السنوي للمسح وتحيينه هو تحقيق هدفين اساسيين:

الاول: جعل ثلاث وثائق اساسية ومكونة لسجل مسح الاراضي وهي المخطط المساحي وحالة الاقسام والدفتر المساحي، على علم بكل التعديلات الواقعة عليها. بمعنى القيام بتدوين كل التغييرات الطارئة وجعلها مطابقة للتغييرات الجديدة. وهذا وفقا لما نص عليه قانون مسح الاراضي<sup>2</sup>.

الثاني: الحرص على مطابقة بيانات سجل المسح مع المعلومات المقيدة بالسجل العقاري.

غير ان هذا الغرض لا يمكن تحقيقه الا بوجود علاقة وثيقة بين سجل مسح الأراضي والسجل العقاري، التي تقوم على اساس التواصل والتطابق الدائم والمستمر.

على هذا الاساس، وضعت قواعد صارمة في عملية ترقيم العقارات منها:

1- ان كل مجموعة ملكية يتم تعديل موقعها على مخطط المسح تفقد رقمها وتمنح لمجموعة ملكية جديدة ارقام موالية لآخر رقم ممنوح في القسم الممسوح.

2- الاجزاء داخل مجموعة ملكية واحدة ، تعين بحرف صغير (أ - ب - ج)

3- الاجزاء غير الشائعة في عقار مجزأ داخل نظام الملكية المشتركة تعين برقم الحصة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> طبقا للمادة 17، و 73، من المرسوم 63/76

<sup>2</sup> المادة السابعة من الامر 74/75. والمواد: 18 و 19، من المرسوم رقم: 62/76.

<sup>3</sup> تقنيات حفظ مسح الأراضي، كتيب خاص في اطار برنامج التكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للاملاك الوطنية، وزارة المالية، افريل 2007، ص: 14.

بناء على ما تقدم ذكره، فإن عملية التواصل والموافقة بين سجل مسح الأراضي والسجل العقاري، ترمي الى اقامة تطابق وارتباط وثيق بينهما، بحكم طبيعة المهام المشتركة، التي تهدف الى جعل كل الوثائق المكونة لسجل المسح او تلك المتعلقة بالسجل العقاري، جعلها تعبر في جميع الحالات ومهما كانت الظروف عن الحقيقة المطلقة للملكية المسوحة والا فقدت مصداقيتها.

وقد تناول هذا المبدأ قانون السجل العقاري في المادة 72 منه، التي اشارت الى ان كل تعديل للوضع القانوني للعقار، لا يمكن ان يكون موضوع نقل لمسح الأراضي ما لم يتم اشهار مسبق في السجل العقاري للعقد او القرار القضائي المثبت لهذا التعديل<sup>1</sup>. أي ان هذا الاجراء يكون بعد اتمام عملية المسح<sup>2</sup>، ثم القيد في السجل العقاري، بمعنى ان كل التصرفات المتعلقة بوحدة عقارية خضعت للمسح، لا تشهر بالمحافظة العقارية ما لم تخضع لمبدأ الأثر النسبي، وهو اشتراط الاشهار المسبق للعقد او القرار القضائي المثبت للحق.

وعليه فان تحيين وثائق المسح وجعلها متطابقة مع ما يحتويه السجل العقاري وسائر الوثائق المكونة له، من بيانات ومعلومات حول الاقسام المسوحة، خاصة البطاقات العقارية والدفتر العقاري، تعتبر عملية اساسية وضرورية في ميدان التطهير العقاري ولا يمكن بأي حال من الاحوال الاستغناء عنها، وتقع مسؤولية عدم الالتزام بها على المصالح المعنية بمسح الاراضي والحفظ العقاري.

اما فيما يخص تعيين الوحدات العقارية التي تكون موضوع نقل عن طريق الوفاة لعقد او قرار قضائي ناقل او مثبت او منشئ لحق عيني قابل للرهن، يتم ضبطه طبقا لمستخرج مسح الاراضي، اما في حالة تغيير الحدود، فيتم طبقا لوثائق القياس، التي ترفق وجوبا مع مستخرج العقد<sup>3</sup>. وهذا المستخرج يجب ان يقل تاريخه عن ستة اشهر من تاريخ العقد او شهادة الوفاة او يوم الطلب المقدم الى العدالة. وفي حالة تغيير حدود العقار يجب ذكر البيانات المساحية ومحتويات الوحدات العقارية قبل وبعد التغيير.

والهدف هو اشهار وتطهير الملكية والحقوق العينية الاخرى بعد الحالات الجديدة الناقلة او المثبتة او المنشئة لها.

في هذا الاطار، نصل الى نتيجة مفادها ان اجراءات تحيين مسح الاراضي والعمل على مطابقته للسجل العقاري عملية معقدة وبطيئة، خاصة في ظل تعدد النماذج الرسمية

<sup>1</sup> المادة: 72 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

<sup>2</sup> المواد: 56 و58 من المرسوم: 63/76.

<sup>3</sup> المادة: 74، من المرسوم 63/76

كمخلص العقد ومستخرج المسح ووثيقة القياس وغيرها، وهي في اعتقادنا قد تأثر سلبا على عملية التحيين العقاري والتطهير بصفة عامة. ما لم تتم في اطار الرقابة الصارمة لضمان السير الحسن لهذه الاجراءات. وهذا ما سنوضحه من خلال المحور التالي:

### المطلب الثاني: تفعيل الرقابة القانونية على سجل التطهير العقاري

ان تحقيق الاهداف يكون في الغالب مرتبطا بما تحقق من نتائج، ولا يمكن الوصول الى ذلك الا ببذل الجهود المتواصلة، التي تؤدي الى ضمان فعالية الآليات المرتبطة بهذه النتائج والعمل الدؤوب على المحافظة على سلامة النتائج وتوظيفها لتحقيق الصالح العام. غير ان تطبيق هذا الاختيار، كثيرا ما يستلزم بالضرورة وجود معيار يمكن من خلاله تقييم الاعمال والنتائج، واتخاذ الاجراءات التصحيحية الهادفة في الوقت المناسب.

لانه من المعتاد في اي نشاط او عمل ان نجد بعض الاخطاء والانحرافات عن الاهداف المسطرة، التي تكون لها اسبابها، كالتخطيط السيء أو عدم مرونة التنظيم وانعدام الفعالية في التوجيه الخ..، فتكون وظيفة الرقابة على الاعمال في غالب الاحيان أكثر من ضرورة واكثر فعالية بشرط استخدامها في وجهتها الحقيقية، باعتبارها احدى وظائف الادارة التي تقوم بقياس وتصحيح الاداء، لغرض التأكد من تحقيق الاهداف والخطط<sup>1</sup>.

وتتدرج وظيفة مسح الاراضي والسجل العقاري التطهيري ضمن هذا الاطار، لان لها طابع تقني وقانوني وينتظر منها تحقيق اهداف ونتائج، قد تكون لها انعكاسات على مختلف مجالات الحياة. وبالتالي لا يمكن ان تكون هذه الوظيفة التي صرفت عليها اموالا طائلة من خزينة الدولة وتبقى اعمالها ونتائجها مطلقة بدون تفتيش او رقابة مستمرة.

كما ان الوصول الى تاسيس السجل العقاري التطهيري يعني انه قد تضمن جانبيين اساسيين في تطهير الملكية العقارية، الجانب الاول له طابع مادي وقاعدته الاساسية وثائق مسح الاراضي، اما الجانب الثاني فذو طابع قانوني ويعبر عنه بالبطاقات العقارية والدفتر العقاري، وعليه فان الكلام عن السجل العقاري التطهيري يقصد به الجانب المادي والجانب القانوني.

في هذا السياق، نتناول اجراءات تنفيذ الرقابة بوجه عام في (الفرع الاول)، ثم نتطرق الى دور الرقابة في حماية التطهير العقاري في (الفرع الثاني)، اما (الفرع الثالث) فنخصصه للرقابة على العمليات المحاسبية للسجل العقاري.

<sup>1</sup> جميل احمد توفيق: مذكرات في ادارة الاعمال، دار الجامعات المصرية، ط/1975، ص: 375.

## الفرع الاول: اجراءات تنفيذ الرقابة بوجه عام

من اجل تفعيل وتدعيم الرقابة الادارية لسجل مسح الاراضي وضمان القيام بالمهام في احسن الظروف، فان عمليات الرقابة تتم بصفة خارجية او داخلية، لذا تم اعتماد طريقتين للرقابة والتفتيش ضمن الاطار التنظيمي الاداري لمصالح مسح الاراضي ومصالح السجل العقاري، نوضحها كمايلي:

### 1: حالة الرقابة الذاتية بواسطة تفتيش المصالح

هي نوع من الرقابة تقوم بها الجهة الوصية بذاتها على مختلف المصالح التابعة لها، وتتكفل بها مصالح المديرية العامة للاملاك الوطنية والمفتشية العامة للمالية، وهما مصلحتين مركزيتين تابعتين لوزارة المالية، وهذا النوع من الرقابة يعتمد على اسلوب التحقيق والتفتيش للمصالح في الجانب المالي والاداري.

وهو اجراء يتم عن طريق لجنة تتكون من مفتشين او بواسطة محقق واحد مختص، يعهد اليه القيام بمهمة جمع المعلومات الضرورية وتقصي الحقائق، ضمن صلاحيات محددة يلتزم فيها بتقديم تقرير نهائي واتخاذ قرارات على ضوء التقرير، ويعتبر من اقوى انواع الرقابة.

ويجري التفتيش في اطار الرقابة على اساس اختيار القضايا التي يعتقد انها هامة وضرورية في سير اعمال السجل العقاري، وكثيرا ما تتم استنادا لمعلومات وردت من مصادر مختلفة الى الجهة المعنية بالتفتيش او الادارة المركزية على مستوى وزارة المالية مع العلم ان هذه الاخيرة تتكفل سنويا او بصفة دورية في حالة وجود نقص بالقطاع بتكوين اسلاك وظيفية خاصة بالرقابة والتفتيش، تكون حسب الرتب والوظائف منها رتب خاصة بالمراقبين والمفتشين في املاك الدولة والحفظ العقاري والمراقبين والمفتشين في مسح الاراضي.

ويؤدي المفتش مهامه بالشكل الذي يحقق الغاية المنشودة ويضمن الفائدة لذا يتم التفتيش وفقا لمنهاج سنوي يوضع في اخر شهر من كل سنة على ان يغطي جميع الهيئات المعنية بالرقابة او يتم وفقا لبرنامج استثنائي يوضع كلما دعت الحاجة اليه او بناء على مهمات خاصة تصدر عن الجهات الادارية التالية:

✓ عن رئيس ادارة التفتيش المركزي وهي بالنسبة للسجل العقاري، المديرية العامة للاملاك الوطنية او المفتشية العامة للمالية والتي قد تكون بناء على شكوى او ملاحظات يقدمها المواطن او من له مصلحة.

✓ او من طرف رئيس الموظفين اذا كان الامر يتعلق بالوظيفة العامة او احد الموظفين

✓ او عن رئيس مجلس المحاسبة او المدعي العام في حالة التفتيش المالي

✓ او عن الوزير او المدير العام للقطاع المعني

✓ او من طرف المفتش الجهوي لاملاك الدولة والحفظ العقاري .

ونلاحظ انه في الواقع العملي، تعمل جهات التفتيش والرقابة على اعطاء كل الاولوية للحالات الاستثنائية التي تطرأ بصفة فجائية، على حساب برامج التفتيش المعدة سنويا. وهذا ما قد يؤثر على حسن سير عملية الرقابة الذاتية برمتها وعدم التمكن من اجراءها وفقا لما هو مقرر لها ويمكن ان تتأخر لسنوات.

## 2: رقابة داخلية

وتتم داخل الجهاز الاداري المشرف على تسيير السجل العقاري، والتي تقوم بها مكاتب خاصة<sup>1</sup>، وفقا لبرنامج معد سنويا مهمتها تفتيش ورقابة نشاطات المحافظات العقارية باعتبارها ماسكة للسجل العقاري من خلال:

- مراقبة الصندوق والسجلات المحاسبية

- تفتيش كل العمليات المتعلقة بالسجل العقاري بمناسبة الاجراء الاول او المعاملات اللاحقة عليه

- مراقبة انتظام سجل الايداع والشطب

وعليه فان الرقابة عموما تحتوي على تقييم ما يأتي:

- مراقبة مدى مطابقة عمليات السجل العقاري للاحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها

- مراقبة مختلف العمليات المحاسبية و المالية التي تختص بها المحافظات العقارية

- مراقبة نوعية أنظمة الاعلام الآلي والاتصال و وسائل حفظ المعلومات و ضمان حسن معالجتها.

<sup>1</sup> مذكرة رقم 4840 المؤرخة في 1996/10/22 المتعلقة بمكتب الرقابة و التفتيش على مستوى مديريةية الحفظ العقاري ، و الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية ، وزارة المالية



يستفاد من ذلك كله، ان الرقابة تعتبر وسيلة هامة في تطوير السجل العقاري، لانها تضمن حسن تأدية مهامه وتسييره وتحفيز المشرفين عليه على تأدية المهام وبلوغ الاهداف.

غير ان هذه الرقابة اصبحت في الواقع اجراء اداريا شكليا وعملا روتينيا تقوم به المصالح المعنية، لانها لا تتناول السجل العقاري ككل أي في جانبه التقني والقانوني و انما كل مصلحة تراقب الجانب المختصة به، فالوكالة الوطنية لمسح الاراضي تراقب الجانب التقني لسجل المسح والمديرية العامة للاملاك الوطنية تفرض رقابتها على مديريات الحفظ العقاري والمحافظات العقارية البالغ عددها، 183 محافظة على مستوى الوطن الى غاية سنة 2012م.

بهذه الاجراءات فان التطهير العقاري يبقى بعيدا عن تحقيق تطابق المسح مع السجل العقاري، ولا يتم ذلك الا في اطار ايجاد هيكله ادارية واحدة لتسيير مسح الاراضي والسجل العقاري على المستوى الوطني والمحلي.

### الفرع الثاني: دور الرقابة في حماية التطهير العقاري

اذا كانت الرقابة الادارية ضرورية في التسيير وتنشيط الاعمال، فانها بالنسبة لمسح الاراضي والسجل العقاري التطهيري المرتبط به أكثر من ضرورة. وهذا يعود الى طبيعة المهام التي يتكفل بها كل منهما وخصوصية الاعمال التي تنصب على العقارات. و بالتالي فان الهدف من وضع نظام محكم للرقابة والنقثيش لمصالح مسح الاراضي والسجل العقاري، هو الوصول الى اكتشاف مواطن الضعف من اجل تحقيق عوامل القوة بالمعالجة الوقائية ومنع تكرار حدوث الاخطاء.

بهذا يمكن ان تكون اعمال مسح الاراضي بعيدة عن الضعف وفق مبدأ صفر خطأ فيستطيع تأدية المهام بكل دقة وثقة ونجاح، وتتحقق فكرة العصرية التي تعني التجديد الدائم وتكييف المصالح والاشخاص من حيث النوع.

في هذا الاطار، نجد ان اهداف الرقابة قد توسعت اكثر، واصبح من واجب المراقب توجيه انتقادات وابداء الملاحظات والرأي بكل حياد وموضوعية<sup>1</sup>. فهو يقوم بتفتيش المصالح المعنية بعمليات مسح الاراضي والنظر في الوثائق والخرائط المنجزة ومقارنتها بالواقع واخذ العينات من الاقسام والوحدات العقارية المسوحة ومراقبة مدى مطابقة المعلومات الخاصة بها. وتقديم التوجيهات والارشادات اللازمة في هذا الشأن.

<sup>1</sup> عبد الرؤوف جابر: الرقابة المالية والمراقب المالي من الناحية النظرية، ط/2004، دار النهضة العربية، بيروت، ص: 19.

وعليه، فإن للرقابة في المجال العقاري عموماً ومسح الأراضي على الخصوص، دور أساسي في تحقيق التطهير العقاري الشامل، وذلك من خلال الوقوف على الأخطاء قصد معالجتها في حينها وتقديم الانتقادات والملاحظات بصفة رسمية من أجل تداركها وإكمال النقائص.

### الفرع الثالث: الرقابة المحاسبية في مجال مسح الأراضي والسجل العقاري

إن عمليات مسح الأراضي ينتج عنها قيد الحقوق العقارية العينية، التي يختص بها السجل العقاري، من خلال مباشرة مهامه بإجراءات أشهر للعقود الإرادية والاتفاقات الرامية إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل للحقوق، التي لا يكون لها أي أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ الأشهر والقيد في السجل العقاري<sup>1</sup>. وإيضاً الوثائق المودعة عند الإجراء الأول الناتجة عن مسح الأراضي.

بهذا الاختصاص، يتكون لدى السجل العقاري بنك معلومات عقاري، من خلاله يتم تقديم الخدمات والمعلومات التي يطلبها الجمهور، في إطار القوانين المعمول بها. وذلك باستخراج نسخ من الوثائق المشهورة وعند الاقتضاء تسلم شهادة عقارية تثبت وجود أو عدم وجود عقارات مشهورة. وتترتب على هذه المهام قيام المحافظ العقاري باعتباره محاسب مالي باتخاذ إجراءات تحصيل المصاريف الناتجة عن الحقوق المشهورة والمقيدة بالسجل العقاري وتطبيق رسوم الأشهر العقاري المحددة في إطار قوانين المالية، كرسوم واجبة في حالة القيام بإجراء أشهر في المحافظة العقارية للعقود والقرارات القضائية المتضمنة نقل أو تكوين أو تصريح بحق ملكية عقارية أو غيرها من الوثائق الخاضعة للأشهر<sup>2</sup>. وتخضع النسب إلى مراجعة بالزيادة أو التعديل بموجب قوانين المالية السنوية كلما دعت الضرورة لذلك.

وعليه نميز بين رسوم الأشهر العقاري العادية ورسوم القيد عند الإجراء الأول، ثم إجراءات التفتيش التي يقوم بها المحقق.

#### 1- رسوم الأشهر العقاري العادية

بالرجوع إلى قانون المالية نجد الرسوم المتعلقة بالأشهر العقاري محددة حسب النسب التالية:

— 1% تحسب من قيمة العقار المصرح به في العقد أو القرار القضائي وإيضاً عقود الوعد بالبيع التي يجب أن يذكر فيها سعر البيع المتفق عليه والأجل المحدد من قبل الأطراف لإتمام البيع.

<sup>1</sup> المادة: 16 من المرسوم 63/76.

<sup>2</sup> المادة 56 من المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في: 1976/3/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري

— 0,50% من قيمة العقار بالنسبة للعقود والقرارات القضائية التصريحية والايجازات والايصالات والتنازلات عن اجور الكراء والمزارعة وعقود محررة في اطار المرسوم رقم 83—352 المتعلق باثبات التقادم المكسب والذي الغي بموجب قانون التحقيق العقاري رقم 07- 02 .

— رسم ثابت قدره: 1000د.ج بالنسبة لشهادات نقل الملكية عن طريق الوفاة والتصريحات او الاختيار بالمزايدة.

هذا بالاضافة الى عقود تقسيم الملكية، وشهادة الحيازة في اطار قانون التوجيه العقاري<sup>1</sup>.

## 2- الرسوم المطبقة على الاجراء الاول للمسح الاراضي

من المقرر قانونا ان مصلحة مسح الاراضي تقوم بانجاز الاشغال الطبوغرافية اللازمة لبرامج التجهيز<sup>2</sup>، في اطار المهام الموكلة بها. فيتشكل لديها سجل المسح الذي يضم مجموعة من الوثائق التي يمكن تسليم نسخ منها او مستخرجات لمن يطلبها. لكنها تخضع لتعريفه بمبلغ الكلفة اللازمة لاعداد الوثيقة والتي تكون حسب نوع الوثيقة واسباس الاجر<sup>3</sup>. وعليه فان هذا التسليم يترتب عليه عملية محاسبية تتم بدفع المبالغ للخرينة العمومية.

وعند الاجراء الاول للمسح، لا تطبق قاعدة الاثر النسبي للاشهار العقاري، وقد حدد قانون المالية لسنة 1994م رسوم ثابتة حسب الحصص وتصنيف الاراضي والعقارات الى المبنية وغير المبنية والفلاحية وفي اطار الملكية المشتركة<sup>4</sup>.

— رسم ثابت يطبق على الاجراءات غير الترقيمات العقارية قدره: 1000 د.ج.

— رسم ثابت يحصل في مجال الترقيم المؤقت او النهائي لفائدة ورثة المالك و الترقيم النهائي للقسم الفعالية

— رسم ثابت لشهادة الترقيم المؤقت قدره: 1000د.ج

— رسم بالنسبة لكل قرار رفض ايداع او رد اجراء اتخذ ضد وثيقة مقدمة للاشهار يقتطع تلقائيا قدره الف دينار من محرر العقد واسباسه القانوني المادة 353-11من قانون التسجيل .

يقوم المحافظ العقاري بتحصيل رسوم الاشهار المقررة قانونا وذلك عند كل عملية اشهار لمختلف العقود والاحكام والقرارات القضائية وفي هذه الحالات، يتعين على المحافظ ان

<sup>1</sup> المادة 353-1 من قانون التسجيل المعدلة و المتممة بموجب قانون المالية لسنة 1994.

<sup>2</sup> سعيد بن عيسى: الجباية، شبه الجباية، الجمارك، املاك الدولة - الوعاء والتعريف - ط/1، مارس 2003م، دون دار نشر، ص: 217.

<sup>3</sup> سعيد بن عيسى: نفس المرجع، ص: 266.

<sup>4</sup> تعليمة رقم: 0566 مؤرخة في 2004/2/10 و الصادرة عن المديرية العامة للملاك الوطنية، تتعلق بتنظيم رسم

الاشهار العقاري الوارد في قانون المالية لسنة 2004.

يسلم للمستفيد من اجراء الاشهار نسخة الزامية من وصل الدفع يحدد فيه المبلغ المالي للرسم بالحروف والارقام.

وتجدر الاشارة هنا الى ان مبلغ الدفع او الغرامة المسددة لا يسترجعان الا في حالة ارتكاب خطأ اداري من المحافظ العقاري او في حالة رفض الايداع غير المؤسس قانونا كما يسلم ايصال بشأن المبلغ المسترجع على شكل مستخلص عن الايرادات المدونة في سجل الايداع. وبما ان التحصيل يتم لفائدة ميزانية الدولة والخزينة العمومية، فان المحافظ العقاري يتعامل مع الخزينة العمومية بفتح حسابات.

### 3- تفتيش النشاطات المرتبطة بمسح الاراضي واملاك الدولة والسجل العقاري

بعد انتداب العون المحقق لمهمة تفتيش السجلات المحاسبية وصندوق الايرادات الخاص بالمحافظة العقارية يقوم لزوما باعداد تقرير مفصل يرسله الى الجهة الوصية ويتضمن المعلومات التالية:

#### أ- الجانب المتعلق بتنظيم المصالح

يراعي فيه المحقق مدى ملائمة مقر العمل وظروفه والوسائل المادية والبشرية المتاحة والمناسبة للعمل. وعليه ان يراقب وسائل حفظ البطاقات وآلات تصوير الوثائق ومختلف الاجهزة الآلية والرقمية المرتبطة باداء المهام.

كما يقوم ايضا بمعاينة مدى انضباط العمال في تأدية مهامهم من خلال كشف الحضور ومراعات مدى الالتزام بتوفير المناصب النوعية واكتمال التعيينات المناسبة. ولفت الانتباه الى اجراء التربصات والتكوين لتحسين المستوى للمستخدمين ومسايرة التطورات المعرفية في مجال الاختصاص. كما يجب على المحقق ان يتأكد بنفسه من الاحتياطات المتخذة من الناحية الامنية كتوفير الحراسة الدائمة ليلا ونهارا، جرس الانذار توفير صندوق فولاذي يكون مثبت بالجدار الخ...

#### ب- تفتيش التسيير المحاسبي

نظرا للمداخل المعتمدة التي يقوم بتحصيلها المحافظ العقاري او مصالح مسح الاراضي او حتى مفتشيات املاك الدولة، فان اهمية مداخل الصندوق تقتضي فرض رقابة محاسبية دقيقة وصارمة لان تحصيل الاموال وايداعها بالخزينة العمومية يخضع الى اجراءات يجب على امين الصندوق والمحافظ العقاري اتباعها بكل دقة وامانة، الذي عليه ان يلتزم باستعمال الدفاتر والسجلات الخاصة بالمجال المحاسبي وفق نظام القيد المزدوج.

وهنا يبرز دور المحقق في تقديم الملاحظات والتوجيهات للمحاسب الذي يجب عليه ان يتقبلها ويعمل بها لتفادي الاخطاء وتصحيحها. وعليه فان المحقق في هذا الجانب يجب عليه ان يكون تركيزه على النقاط التالية:

### • معاينة صندوق المحاسبة العمومية

وذلك بمراقبة مدى التزام المحافظ العقاري وأمين الصندوق، بالتصفية اليومية للصندوق، وملاحظة عدم وجود مبالغ مالية تفوق الحد المسموح به قانوناً<sup>1</sup>، وذلك بالقيام يوميا بالإيداع المالي لدى الخزينة العمومية، الذي يتم تحصيله نتيجة العمليات المحاسبية التي تقوم بها المحافظة العقارية.

### • تصفية رصيد الحساب البريدي الجاري

وهو رصيد مخصص للمحافظ العقاري في إطار تأدية مهامه لتغطية النفقات المحتملة التي لها علاقة مع خدمات البريد. خاصة عندما يتم دفع الرسوم بواسطة الصكوك البريدية فيقوم المحافظ بدفع الصك ويحول المبلغ في الصك الى الحساب الجاري المخصص له. وتطبيقاً للتعليمية المركزية رقم: 6118 المؤرخة في: 1992/12/14، فانها تأمر المحافظ بوجود تصفية حساب البريد الجاري في بداية كل شهر محاسبي.

غير ان الواقع اثبت ان بعض المحافظين، لا يحرصون على تصفية هذا الحساب بشكل مستمر بالرغم من التوجيهات التي تعطى لهم من طرف المحققين وتترك المبالغ لعدة سنوات. وعليه يجب مراقبة المبالغ الواجب تسويتها وتحديد الاسباب القانونية للتأخير والاجراءات التي اتخذها المحاسب لمعالجتها. فاذا كانت صكوك مرفوضة توضح في جدول خاص يتضمن بياناتها المفصلة.

### • مراقبة حسابات الخزينة العمومية

يعتمد المحافظ العقاري في التسيير المحاسبي للسجل العقاري باعتباره محاسب عمومي، على ثلاثة حسابات رئيسية مفتوحة في الخزينة العمومية باسم العمليات المحاسبية التي يقوم بها بشكل يومي، والهدف منها حماية الاموال العمومية وضمان مراقبتها. هذه الحسابات نقدمها فيما يلي:

#### - حساب المصاريف البريدية

حساب مفتوح على مستوى الخزينة تحت رقم 510-007، يمثل مختلف الحقوق المتعلقة برسوم الحوالات البريدية الناتجة عن معاملات مع الخزينة العمومية. وهذا الحساب يستعمله المحافظ العقاري في حالة تعذر الدفع المباشر مع الخزينة.

#### - حساب الانتظار او القيد المؤقت

وهو حساب خاص بالخزينة العمومية، يستخدمه المحافظ العقاري عند عملية ايداع الاموال المنقولة، نقدا او بواسطة الصكوك البنكية، التي تبقى في الانتظار الى غاية دفعها او اتمام المعاملات الخاصة بها بصفة نهائية. فيتم تحويل المبلغ المالي من القيد المؤقت الى القيد النهائي في حساب ميزانية الدولة.

<sup>1</sup> تعليمية وزارية، صادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية، تحت رقم: 1626، مؤرخة في 1993/4/10م، المتعلقة بتصفية الصندوق

وتعتبر حسابات الخزينة العمومية في هذه الحالات اساسية والى جانبها يوجد حساب اخر يمثل حقوق رسوم حوالات البريد مع الخزينة العمومية. وفي هذه الحالة يقوم المحقق بالاطلاع على دفتر العمليات المحاسبية للخزينة العمومية المخصصة للمحافظ العقاري، فإذا لاحظ ان المحاسب العمومي لا يقوم بالتصفية، يقدم تنبيهها بذلك يدونه في تقريره.

- حساب ميزانية الدولة

هذا الحساب يحمل رقم: 201-006، يعتمد عليه المحافظ العقاري باعتباره محاسب عمومي للدولة، ويقوم بايداع الاموال المحصلة نقدا وبصفة نهائية. وينقسم هذا الحساب الى خطين اساسيين هما:

- الخط 06-39: مخصص لايداع الاموال الناتجة عن رسوم الاشهار العقاري بمختلف انواعها.

- الخط 06-40 : مخصص للرسوم المحصلة نتيجة الخدمات التي تقدمها المحافظة العقارية للجمهور عند استخراج وطلب الوثائق، ونسخ من العقود المشهورة وتحرير الشهادات العقارية السلبية. وتجدر الاشارة، انه على المحافظ العقاري ان يباشر عملية تصفية الصندوق بصفة يومية ويجب عليه عدم الاحتفاظ في الصندوق بالمبالغ التي تفوق خمسمائة (500د.ج) دينار جزائري<sup>1</sup>.

نصل في آخر هذا المطلب الى ان العمليات المحاسبية للسجل العقاري لها دور اساسي في تمويل الخزينة العمومية، من خلال رسوم القيد والاشهار والتي تضمن ايرادات مالية ثابتة و مستمرة، لا شك وانها تساهم سنويا في الميزانية العامة للدولة. وبالتالي فان الرقابة والتفتيش تعتبر اساسية في هذا المجال.

#### ج: مراقبة وثائق مسح الاراضي والعقود المودعة للاشهار

في هذا الاطار، يلتزم المحقق بمراقبة مختلف النشاطات والمهام التي يقوم بها المحافظ العقاري، واثناء عملية التفتيش يسهر على فحص عينات من وثائق الاقسام المسوحة والمودعة بالمحافظة العقارية عند الاجراء الاول، والتأكد من التقييم العقاري بشأنها ومدى التزام المحافظ بتحرير الدفاتر العقارية وتسليمها لاصحابها، ومدى احترامه للأجال القانونية، وعليه ان يتأكد ايضا من مطابقة السجل العقاري لسجل مسح الاراضي، وذلك بالانتقال الى مصلحة مسح الاراضي للاطلاع على سجل المسح ومقارنته مع البطاقات العقارية.

<sup>1</sup> التعليم رقم 1626 المؤرخة في 1993/4/1م، المتعلقة بالمحاسبة العمومية الخاصة باملاك الدولة و الحفظ العقاري.

وبالنسبة لمراقبة الترقيم العقاري يجب على المحقق ان يضمن تقريره بكل المعلومات الاساسية عن سير عملية مسح الاراضي والترقيم العقاري، التي من الافضل ان تكون في جدول خاص يتضمن المعلومات التالية:

- اسم البلدية التي افتتح فيها مسح الاراضي
- تاريخ افتتاح مسح الاراضي
- تاريخ ايداع وثائق مسح الاراضي لدى مصالح الحفظ العقاري
- تاريخ تحرير محضر استلام الوثائق
- عدد اقسام المسح المودعة، وتحديد اماكنها واسمائها
- عدد الوحدات العقارية الممسوحة التابعة للدولة
- عدد الوحدات العقارية الممسوحة التابعة للخواص
- عدد الاملاك العقارية المرقمة بصفة نهائية
- عدد الاملاك العقارية المرقمة بصفة مؤقتة
- عدد الدفاتر العقارية المنجزة والمسلمة

اما الجانب المتعلق بالعقود التوثيقية المشهورة، فيجب على المحقق ان يتأكد من ان الوثائق المودعة للاشهار مسجلة في سجل الايداع اليومي الرسمي من تاريخ استلامها طبقا للقانون<sup>1</sup>، لان الايداع تترتب عنه اثار قانونية واي تأخير في تسجيل الوثائق من الممكن ان يلحق الضرر بأصحاب الحقوق وتنتج عنه نزاعات يكون اطرافها محرري العقود واصحاب الحقوق ضد المحافظ العقاري، ومن الممكن ان يتمسك صاحب الحق بتنفيذ اجراء الاشهار من تاريخ الاستلام للايداع وحسب الترتيب. بالاضافة الى كون تأجيل التسجيل لاكثر من يوم واحد مخالفا للقانون<sup>2</sup>.

يقوم بفحص عينات منها والتأكد من الشروط الشكلية والموضوعية في تحريرها واعدادها من طرف المحررين العموميين كالموثقين او بعض الهيئات الادارية العمومية. وعند انهاء التفتيش، فان المحقق يقوم باعداد تقرير التفتيش الذي في البداية يكون تقريراً اولياً، ويجب ان يكتب بشكل واضح وموجز، يبتعد فيه المحقق عن استعمال عبارات او مصطلحات مبهمه وغامضة، او تتضمن احكاما مسبقة او مسيئة تمس بالكفاءة المهنية للاعوان والمسؤولين. فيبين فيه النقائص والمخالفات التي اكتشفها اثناء التحقيق فيقوم بتحديددها بكل دقة ووضوح. وعليه ان يذكر في التقرير، الملاحظات والتوجيهات والاقتراحات لمعالجة الاخطاء البسيطة التي يراها المحقق مناسبة ويمكن تصحيحها في اطار القانون.

<sup>1</sup> المادة:41، من المرسوم 63/76، المؤرخ في:1976/3/25م، المتعلق بالسجل العقاري، المعدل والمتمم  
<sup>2</sup> تعليمية رقم:10786، مؤرخة في:2008/11/29م، عن وزارة المالية، مديرية المحافظة العقارية ومسح الاراضي. تتعلق بالامتثال لاحكام المادة41 من المرسوم 63/76.

وفي حالة وجود صعوبات او قيود في تنفيذ المهمة، يجب ان يذكرها باختصار في التقرير. وحتى يكون التقرير مفيدا يجب ان لا يتضمن العمليات التي تسير بشكل عادي. ومن جانب اخر فان التقرير النهائي يجب ان يتضمن ردا واضحا من طرف المسؤول الاول للهيئة الموجودة تحت المراقبة، وذلك بالاجابة عن كل ملاحظة وردت في التقرير الاول، فيكون من حقه قبول التقرير او رفضه مع تبرير الاسباب<sup>1</sup>.

بهذه المراحل التي تمر بها عملية الرقابة على مجمل الاعمال والمهام التي تتم في اطار عمليات مسح الاراضي واعداد السجل العقاري، نستنتج ان الرقابة القانونية لها عدة اهداف وادوار اساسية يمكن ان تحققها وتضمن من خلالها نتائج ايجابية بالنسبة للملكية العقارية عموما ومسح الاراضي على الخصوص.

وبالتالي فهي آلية قانونية لضمان السير الحسن والمستمر للسجل العقاري التطهيري، فهي تعمل على كشف العيوب والاطفاء في الجوانب العملية وتضمن معالجتها وتصحيحها، كما انها تؤكد على تطابق سجل مسح الاراضي والسجل العقاري. وتجعل الاعوان والمسؤولين حرصين على تأدية مهامهم بشكل صحيح.

### المطلب الثالث: عصنة مسح الاراضي للمحافظة على السجل العقاري التطهيري

ان العمل باسلوب التطوير والعصنة لوسائل التسيير « Modernisation » اصبحت من متطلبات كل النظم والتشريعات القانونية، خاصة في ظل التطورات التكنولوجية السريعة، التي احدثت ثورة رقمية واسعة ، انعكست آثارها على كافة مجالات الحياة واصبح الاعتماد على التسيير الآلي والرقمي اكثر من ضرورة، بما يمتاز به من سرعة فائقة في تنظيم الاعمال، وتوفير المعلومات بكل سهولة ودقة.

وقد جاء في احدى الدراسات الخاصة بتطوير التسيير في المحافظات العقارية، ان العصنة " تعتبر بمثابة تحدي دائم لتجديد وتكييف المصالح والرجال من حيث النوع بمعنى جعل البعض اكثر مردودية والآخرين اكثر تأهيلا واكثر مسؤولية والحرص على تحسين نوعية الخدمات المقدمة للمواطنين والجماعات في ظل ارتباطها الصعب بتقييد الميزانيات والعمل بالاعتمادات المتوفرة<sup>2</sup>.

وإذا اسقطنا هذا التعريف على واقع الهيئات المسيرة للملكية العقارية، نلاحظ انها بعيدة كل البعد عن هذا التصور، لان التنظيم الحالي، اعتمد التوسع في الهياكل بشكل افقي دون الاخذ في الاعتبار تكاليف الميزانية المعتمدة، وكان من الصواب ان تجرى عملية تجميع

<sup>1</sup> مذكرة رقم: 011666، المؤرخة في: 2009/11/12م، المتعلقة بتفتيش المصالح وتقارير التحقيق ، الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للاملاك الوطنية، الجزائر.

<sup>2</sup> وزارة المالية – المديرية العامة للاملاك الوطنية : التخطيط الاستراتيجي التساهمي للمحافظات العقارية – وجيز ودليل- مارس 2005، مطبعة عين بنيا، الجزائر، ص:17.



للهيكل، ليستوعبها هيكل موحد على المستوى المركزي والمحلي، ثم يتم توزيعها بشكل عمودي، واخضاعها لوسائل مادية وبشرية موحدة.

وحتى تساير الهيئات المختصة بمسح الاراضي والملكية العقارية هذا التطور يستوجب العمل اكثر على تطوير وعصرنة آلياتها، وفق برامج اصلاحات ذات فعالية على مستوى القاعدي التي من خلالها يمكن تدعيم الهياكل التنظيمية بالموارد البشرية والمادية التي نوضحها في (الفرع الاول)، اما (الفرع الثاني) فنخصصه للبحث في ضرورة ايجاد هيكل تنظيمي موحد للملكية العقارية، ثم نتناول تفعيل برامج الاصلاح واتفاقيات التعاون والشراكة في (الفرع الثالث).

### الفرع الاول: تدعيم الهياكل التنظيمية بالموارد المادية والبشرية

بالرغم من ان الجزائر شهدت اصلاحات معمقة منذ التعديل الدستوري لسنة 1989 والتي جاءت استجابة للتحويلات السياسية والاقتصادية العالمية، حيث مست هذه الاصلاحات عدة ميادين وقطاعات عمومية، خاصة في الجوانب المتعلقة بالقطاع العقاري، الذي شهد توسعا في هياكله التنظيمية على المستوى المركزي والمحلي. حيث تم احداث هياكل جديدة، تتماشى مع المتطلبات السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي تعرفها المرحلة، والاستغناء عن بعض الهياكل القديمة، التي لا تتناسب مع التوجهات الجديدة. خاصة بعد ان كان مسح الاراضي والملكية العقارية، ضمن هيكل موحد على المستوى المحلي يضم مديريات فرعية، تخضع لمدير التنسيق المالي<sup>1</sup>.

وبعد الاصلاحات التي عرفتها البلاد والتي تزامنت مع تدخلات صندوق النقد الدولي بفعل الازمة الاقتصادية التي مرت بها البلاد واثبتت عدم فعالية الهيئات المشرفة على الساحة العقارية التي اتسمت بمركزية اتخاذ القرار، وثقل ميكانزمات التدخل بسبب البيروقراطية المفرطة<sup>2</sup>. بالاضافة الى تداخل الصلاحيات وانعدام التنسيق والتعاون بين الهيئات المسيرة. جاءت هياكل جديدة، اين اصبحت الملكية العقارية موزعة بين ثلاث هيئات ادارية<sup>3</sup>، وكل هيئة يشرف عليها مسؤول ولائي. الامر الذي ادى مرة اخرى الى تشتيت الجهود وارهاق ميزانية التسيير وانعدام التنسيق والترابط فيما بين المصالح.

وعلى الرغم من هذه الجهود، الا ان النتائج التي تحققت من مسح الاراضي، ظلت ضئيلة بالمقارنة مع الاهداف المرجوة. خاصة في مجال انتهاء عمليات مسح الأراضي

<sup>1</sup> وهي مديرية التنسيق المالي، التي كانت تضم مصالح الضرائب و أملاك الدولة والمحافظات العقارية و الخزينة العمومية والرقابة المالية.

<sup>2</sup> سماعين، شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص: 104.

<sup>3</sup> هي: مديرية أملاك الدولة - مديرية الحفظ العقاري - والمديرية الفرعية لمسح الأراضي.

واتمام تأسيس السجل العقاري. ناهيك عن التوصل الى الجرد العام لاملاك الدولة وضبط سجلاتها، وتوفير الحماية والرقابة للأملاك الوطنية.

### الفرع الثاني: توحيد الهياكل التنظيمية المسيرة للملكية العقارية

ما زالت الوضعية العقارية في الجزائر تعاني من صعوبات ومشاكل، ولم تخرج من الوضع المعقد الذي تعاني منه منذ وقت طويل، فبالرغم من ادخال بعض التغييرات على الهياكل الادارية القائمة التي تدير الملكية العقارية ومسح الاراضي ومست الجوانب المتعلقة بالتنوع الهيكلي، غير انها لم تصل الى معالجة كل المعوقات المرتبطة بالتطهير العقاري وابتقت على نفس النمط في تسيير لعقار، وبتعدد الهياكل المختصة في تسيير وادارة الجوانب العقارية كمسح الاراضي واملاك الدولة والسجل العقاري، ازدادت صعوبات التسيير وتناقضت الاعمال وظهرت عوائق جديدة في التطهير كاندماج التعاون والتنسيق بين المصالح وقلة الامكانيات والوسائل التي اصبحت موزعة بين عدة جهات وكل جهة تحتكرها ولو لم تكن في حاجة اليها.

وقد اثبتت اعادة الهيكلة الادارية للقطاع المسير للملكية العقارية، والتي وضعت منذ اواخر الثمانينات وبداية تسعينيات القرن الماضي<sup>1</sup>، عدم القدرة على التحكم في المشكلة العقارية وان الهياكل الادارية ما زالت تعاني من صعوبات ميدانية ادت الى التأخر الكبير في تحقيق الاهداف، خاصة عدم التوصل الى انتهاء عمليات مسح الأراضي، التي من الممكن ان تتأخر على الاقل لعشر سنوات قادمة. وعليه فان الهيكلة الادارية المدروسة بدقة والمبنية على قواعد صحيحة تلعب دورا كبيرا في الوصول الى تحقيق النتائج المرجوة وتحقيق الاهداف المحددة، خاصة اذا تعلق الامر بقطاع حساس مثل العقار.

وبالتالي فان تنظيم الملكية العقارية وكيفيات تسييرها، لا بد ان يحتاج الى منهج مدروس ينظر الى المشكلة من كافة جوانبها، لان الجانب التقني والقانوني وحده يبقى قاصرا الا اذا تم داخل اطار تنظيمي محكم ومنسجم. ذلك ان الواقع التطبيقي اثبت ان هناك تضارب وتباين في معالجة المشكلة العقارية، خاصة على مستوى الهياكل المحلية.

على سبيل المثال، نجد لجنة مسح الأراضي التي تضم مختلف الهيئات الممثلة للعقار، الا انها في الواقع اصبحت لها دور شكلي و تفتقد الى المصداقية.

<sup>1</sup> فيروز، براني: مسح الأراضي، مرجع سابق، ص: 59.

وعليه فانه اصبح من الضروري العمل على اعادة هيكله القطاع المشرف على مسح الأراضي العام<sup>1</sup>، وليس هذا فقط بل يجب اعادة النظر في جميع المصالح الخارجية التابعة للمديرية العامة للاملاك الوطنية. على اعتبار ان مسح الأراضي مرتبط ارتباط وثيق بالسجل العقاري، الذي تشرف على تسييره مديرية الحفظ العقاري، و لان المهمة الصعبة تكون بعد انتهاء المسح و تتمثل في ان كل الوثائق المتعلقة بجميع التصرفات القانونية على العقارات والمودعة بالسجل العقاري بعد عملية المسح يجب ان تكون متطابقة مع سجل مسح الأراضي. وفي هذه الحالة، يكون تحيين المسح وتطابقه مع السجل العقاري la mise à jour du cadastre، امر ضروري والزامي من الناحية التقنية والقانونية، والا افتقد اعداد المسح وتأسيس السجل العقاري لمعنى وجوده.

والمحافظ العقاري في هذه الحالة، يجب عليه ايضا ان يلعب دور مراقب للاملاك الوطنية، فهو قبل الترقيم العقاري يجب عليه ان يشعر مسؤول أملاك الدولة، لابداء الرأي بهدف توفير الحماية للملك العام.

وعليه نلاحظ ان اختصاصات هذه المصالح متداخلة ولها اهداف مشتركة وكل منها له جانب يخدم الملكية العقارية فلا يمكن فصل كل جانب عن الاخر فهي اهداف مشتركة.

نستنتج مما سبق ان وجود ثلاث هيئات ادارية تمثل تسيير العقار و مستقلة عن بعضها البعض، لا يخدم الاهداف المرجوة لغياب التنسيق وعدم الانسجام فيما بينها رغم ان الاهداف الاستراتيجية واحدة.

من جهة اخرى نسجل من الناحية الشكلية، ان التسمية الحالية للهيئة المكلفة بتسيير الملكية العقارية على مستوى وزارة المالية<sup>2</sup>، لا تعبر عن طبيعة هذا التسيير لانه يفهم انها مكلفة فقط بالاملاك الوطنية التي هي مجموع الاملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الاقليمية<sup>3</sup>، بينما اختصاصها يمتد الى الاشراف والسهر على تنظيم وحسن سير جميع الاملاك العقارية سواء كانت عمومية أو خاصة بالافراد وهي حسب المفهوم الذي جاء به قانون التوجيه العقاري، الذي صنف الملكية العقارية الى ثلاثة

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم: 234/89، مؤرخ في: 19/12/1989، المتضمن انشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي. ج.ر. عدد: 1989/54. والمرسوم التنفيذي رقم: 65/91، المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لاملاك الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم، ج.ر. عدد: 10/1991، المعدل.

<sup>2</sup> هي المديرية العامة للاملاك الوطنية، la Direction générale du domaine national.

<sup>3</sup> المادة الثانية من القانون رقم: 30/90 المؤرخ في: 1/12/1990، المتعلق بقانون الاملاك الوطنية، ج.ر. عدد: 52/1990، المعدل والمتمم.

اصناف وقد سبقت الاشارة اليها<sup>1</sup>، وايضا لها اشراف تنظيمي على المصالح الخارجية الثلاث المتواجدة على المستوى المحلي.

وعلى هذا الاساس نعتقد ان ضبط تسمية الهيئة المركزية تحت اسم " المديرية العامة للاملاك العقارية " بدلا من " المديرية العامة للاملاك الوطنية "، قد يؤدي المعنى الحقيقي من تنظيم الملكية العقارية، لانها شاملة لجميع انواع الملكيات حسب القانون، ولان عمليات مسح الأراضي تشمل جميع الاملاك بما فيها الاملاك الوطنية والملكية الخاصة والاملاك الوقفية.

ومن اجل ضمان تسيير اداري ناجح، وترشيد الميزانية والنفقات العمومية، نلاحظ انه من الاحسن ان يتم ادماج الهيئات الادارية المتواجدة على المستوى المحلي والتابعة للمديرية العامة للاملاك الوطنية، في هيكله ادارية موحدة باسم "المديرية العامة للاملاك العقارية"، تحت وصاية وزارة المالية<sup>2</sup>. التي يمكن ان تتفرع الى 48 مديرية ولائية تحت اسم "المديرية الولائية للاملاك العقارية " تتكون من مديريات فرعية على الشكل التالي:

- المديرية الفرعية للوسائل والميزانية وتسيير المستخدمين، تضم مصلحتين ومكاتب خاصة بتسيير الميزانية والحياة المهنية للموظفين التابعين لمسح الاراضي واملاك الدولة والحفظ العقاري.
- المديرية الفرعية لاملاك الدولة وتضم مصلحتين او اكثر، وكل مصلحة لها مكاتب حسب الولايات وحجم العمل. بالاضافة الى مفتشيات املاك الدولة حسب الدوائر
- المديرية الفرعية للحفظ العقاري، تضم مصلحتين ومكاتب ومحافظات عقارية في الدوائر
- المديرية الفرعية لعمليات مسح الأراضي تضم بين مصلحتين الى ثلاثة ومكاتب على ان يخصص مكتب مختص بمتابعة تحيين مسح الاراضي وحفظ الارشيف. وانشاء مكاتب على مستوى كل بلدية لمتابعة عملية المسح وضمان حفظه وتحيينه.
- تحويل المفتشيات الجهوية الى هيئة مكلفة بالرقابة وتفتيش المصالح وحفظ مسح الاراضي

<sup>1</sup> المادة:23 من القانون رقم:25/90 المؤرخ في: 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر عدد: 1990/49، المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> انظر: الملحق رقم: 02.

وعليه فان وجود اطار هيكلية موحد لتنظيم الملكية العقارية على المستوى المركزي والمحلي، سيحقق الكثير من النتائج ويضمن نجاح السياسة العقارية وتحقيق اهدافها خاصة من ناحية:

- تخفيف الاعباء على ميزانية الدولة بتوحيد ميزانية التسيير وترشيد النفقات وتحقيق القدرة على التحكم فيها
- توحيد الوسائل المادية والبشرية، بحيث يسهل التحكم فيها وتوجيهها لخدمة اهداف التطهير العقاري وسد النقائص المسجلة في مسح الاراضي
- ضمان الرقابة الفعالة على القطاع العقاري، خاصة في مجال متابعة تطبيق بعض البرامج المسطرة لانجاح عمليات مسح الأراضي وتحقيق التطهير العقاري الشامل.
- توفير حماية قوية للأموال الوطنية وتحقيق الجرد المناسب لها
- تحقيق السير الحسن لمسح اراضي وضمان تحيينه ومطابقته مع السجل العقاري.

### الفرع الثالث: تفعيل البرامج المعتمدة لتكوين الموارد البشرية

ان اعوان الادارة هم الركيزة الاساسية لأي نشاط اداري يراد له النجاح، وعليه فان أي برنامج او مشروع اصلاحي، لابد ان يكون موجها بالدرجة الاولى لهؤلاء الاعوان، لانهم هم المعنيون بالتنفيذ وتحقيق النتائج.

وحتى يقوم العون بأداء واجباته بكل كفاءة ومهنية وضمير، يجب اشعاره بواجباته وتحديد اعماله كل حسب اختصاصه، وابعاده عن نمط الروتين في العمل وتحفيزه على الابتكار والابداع في ميدانه.

لان النمط الممل للحياة المهنية يؤدي حتما الى جمود التفكير والخروج من دائرة الابداع والمبادرة، الى دائرة الرداءة وارتكاب الاخطاء.

وعلى هذا الاساس قامت خلية التكوين المتواجدة على المستوى المركزي لوزارة المالية والتابعة للمديرية العامة للاملاك الوطنية، باعداد برنامج تكوين للاطارات والاعوان في مجال املاك الدولة والحفظ العقاري، الذي بدأ منذ افريل 2007م، ويشمل برامج محددة الهدف منها تحفيز الموظفين واخراجهم من دائرة الجمود وتهيئتهم لتطبيق القوانين الجديدة في المجال العقاري واكتساب معارف علمية جديدة.

ومن جهتها قامت الوكالة الوطنية لمسح الاراضي باعداد برامج تكوين لاعوان مسح الاراضي، لقيت ترحيبا كبيرا من طرف المستخدمين، خاصة من حيث برنامج التكوين في المادة العقارية ومسح الاراضي التي تم توفيرها لهم في شكل مطبوعات الكترونية يسهل استخدامها والتعامل معها.

وتجدر الاشارة الى ان هذا التكوين شمل ايضا الاعوان المتخصصين في الاعلام الآلي في الجانب المتعلق بهم واطلاعهم على برامج آلية لتطبيق قانون التحقيق العقاري.

غير ان هذه الجهودات تبقى ضئيلة مقارنة مع المهام الكبرى الملقاة على عاتق مسح الاراضي والمحافظات العقارية. والتي تتطلب الاطلاع الواسع والتكوين المستمر لمسايرة التطورات الحاصلة في المجال العقاري، خاصة التحول العالمي نحو التكنولوجيات الرقمية، والتفكير في توسيع دائرة الخوصصة في بعض القطاعات التي منها القطاع العقاري.

#### المطلب الرابع: استخدام الانظمة والتقنيات الحديثة في عمليات التطهير العقاري

ان العلاقة بين السجل العقاري التطهيري وتوسيع دائرة استخدام الاعلام الآلي والعمل على انشاء سجل عقاري رقمي، اصبحت مطلبا ملحا في الوقت الراهن خاصة في ظل التطورات التقنية الحديثة في ميدان الاتصالات بواسطة الاقمار الصناعية والاختراعات الالكترونية الواسعة التي قصرت المسافات وحدثت ثورة رقمية اجتاحت العالم وفرضت نفسها كبديل عن الاستخدامات التقليدية السابقة.

وعليه فان ادخال الاستخدام الرقمي، سيساهم بلا شك في تطوير، وعصرنة مسح الاراضي والسجل العقاري معا، لان الوسائل التقنية الحديثة، اصبحت لها مميزات وايجابيات فاقت كل التصورات. منها فتح الطريق واسعا امام مختلف التطبيقات وتوفير السهولة في الاستخدام والسرعة في الحصول على المعلومات والسماح بمعالجتها بكل دقة وبشكل اكثر وضوحا، كما تتميز بسرعة انتقالها بحيث لا يآثر فيها ولا يحدها زمان او مكان.

وهذا ما يسمح بتوفير المعلومات العقارية بطريقة محكمة ومتاحة للجميع. لذلك، اصبحت من الضروري توسيع دائرة الاستخدام الآلي والمعلوماتي، بتوفير الوسائل وتحديثها بما يتلاءم مع التطورات وتفعيل برنامج التوثيق العقاري العام « documentation foncière générale »<sup>1</sup>، والتي نتطرق اليها في (الفرع الاول)، الى جانب تفعيل برامج الاصلاح

<sup>1</sup> عبد الحميد جبار : السياسة العقارية في المجال الصناعي، مرجع سابق ص: 84.

واتفاقيات التعاون والشراكة، التي نقوم بدراستها في (الفرع الثاني)، ثم العمل على انشاء السجل العقاري الالكتروني، الذي نتناوله بالبحث والدراسة في (الفرع الثاني).

### الفرع الاول: تفعيل مشروع التوثيق العقاري العام

اعتمدت وزارة المالية مشروع التوثيق العقاري العام في اطار القرض<sup>1</sup>، الممنوح من طرف البنك الدولي للانشاء والتعمير المؤرخ في: 1992/8/5، المقدر ب:33مليار دولار، ويهدف المشروع الى تكليف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و الهيئات المرتبطة بها بمواصلة عمليات المسح الشامل للأراضي وتسريعها من خلال توفير الظروف الملائمة لتحقيق الاهداف المحددة وفق الآجال خلال خمسة عشرة سنة من تاريخ الاتفاق ، خاصة الوصول الى تطهير عقاري<sup>2</sup>.

وبالرغم من تحديد آجال المشروع، فان نتائجه لم تسفر عن تحقيق الاهداف وانهاء اشغال المسح و كانت النتائج ضئيلة مقارنة بما تم تسخيره من وسائل، خاصة في مجال استخدام الأنظمة الآلية، لان مشروع التوثيق العقاري العام<sup>3</sup> يعتمد اساسا على نظام معلوماتي محكم يتمثل في محطات الاعلام الآلي الموضوعة على مستوى كل محافظة عقارية ومصالح المسح للتنسيق المعلوماتي فيما بينها و ضمان توافق المسح مع السجل العقاري.

غير ان العمل بآليات محطات DFG، وجد صعوبة ميدانية، بسبب عدم توفير مناصب شغل لتوظيف المختصين في مجال الاعلام الآلي لضمان تشغيلها، كما انعدم التنسيق بين مصالح المسح والسجل العقاري، مما ادى الى عدم تحيين المعلومات.

وبناء على ذلك فان الامر اصبح يتطلب تحيين النظام الاعلامي المعتمد وهو التوثيق العقاري العام او اعتماد نظام جديد يتماشى مع التطورات التي تشهدها أنظمة الاعلام الآلي. لان الاصلاحات في هذا المجال له اهميته من خلال ضمان ربط مصالح الملكية العقارية بشبكة معلوماتية داخلية موحدة، تفرض التكامل والتنسيق الآلي وتحيين المعلومات.

من جانب اخرى، فان هذا المجال يشهد تطورات مذهلة وانتقل من مرحلة الاستخدام العادي، المتمثل في تخزين المعلومات الخاصة بالسجل العقاري<sup>4</sup>، في جهاز الحاسوب

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم: 440/92، المؤرخ في: 1992/12/2، المتضمن الموافقة على اتفاق القرض رقم: AL/3488، ج.ر. عدد: 1992/ 87.

<sup>2</sup> فيروز براني: مسح الأراضي، مرجع سابق، ص: 75. ايضا: سماعيل، شاما، مرجع سابق، ص: 107.

<sup>3</sup> سماعيل شامة: مرجع سابق، ص 107.

<sup>4</sup> المادة: 12 من اتفاقية القرض مع البنك الدولي رقم 440 /92، مؤرخة في 1992/12/2م، ج. ر، عدد: 1992/78م، والتي أكدت على ضرورة استعمال نظام التسجيل بالاعلام الآلي.

وبرمجتها بحيث يسهل استرجاعها بشكل سريع، الى مرحلة جديدة، تسمح بالاستخدام الرقمي، بواسطة البرامج الرقمية والاقمار الصناعية والشبكات الانترنت، والتي نقوم بتوضيحها من خلال العناصر التالية:

### الفرع الثاني: تدعيم برامج الاصلاح والدخول في اتفاقيات التعاون

ادراكا منها بأهمية التسيير المثالي للهياكل الادارية المختصة بالعقار، فان وزارة المالية باعتبارها الجهة الوصية على الاملاك الوطنية ومسح الاراضي وادارة الحفظ العقاري، لجأت الى اعتماد مجموعة برامج تتعلق باجراء اصلاحات تهدف الى عصرنه سير الهيئات المكلفة بالملكية العقارية وضمان تسيير مثالي وفق اداة منهجية لها تطبيق واقعي وملموس، بهدف الأداء الكامل للمهام<sup>1</sup>.

وهي الاصلاحات التي تعبر عن مفهوم جديد لتنظيم المهام ومناهج العمل وكيفيات التسيير الاداري للهيئات المحلية المكلفة بمسك السجل العقاري وهي المحافظات العقارية في اطار تنفيذ برنامج عصرنه المصالح التابعة للمديرية العامة للاملاك الوطنية.

ولتكريس هذه الاصلاحات، وعلى سبيل المثال، تم ابرام اتفاقيات تعاون دولية مع تنظيمات مختصة منها، اتفاقية مع تنظيم التعاون الالمانى « GTZ » في مجال السجل العقاري. واتفاقية التعاون في مجال مسح الأراضي مع التنظيم الفرنسى « MEDA »<sup>2</sup>.

التي سنتطرق اليها بالدراسة والتحليل من خلال العناصر التالية:

### 1- نظام التسيير بالتخطيط الاستراتيجي التساهمي

يهدف هذا البرنامج<sup>3</sup>، الى وضع حيز التنفيذ مشروع لتحسين وعصرنه اسلوب التسيير الاداري للهيئات المكلفة من خلال وضع خطة عمل، « plan d'action »، يهدف الى تحسين طريقة العمل بالتخطيط والانجاز، ايضا احترام قانون اخلاقيات المهنة التي تفرض على الاعوان التحلي بالسلوك الحسن وغير مضره بصورة ادارته، لان مهمة الخدمة العمومية التي يقدمها العون تلزمه بتحسين الأداء والتحلي بالاستقامة والكفاءة والتحمل للمسؤولية والتزام السر المهني اثناء تأدية المهام، لان المعلومات التي بحوزته

<sup>1</sup> وزارة المالية: المديرية العامة للاملاك الوطنية: التخطيط الاستراتيجي التساهمي للمحافظات العقارية، مارس، 2005، مطبعة الجزائر، عين بنيان، ص: 127.

<sup>2</sup> وزارة المالية: نفس المرجع، ص: 127.

<sup>3</sup> وزارة المالية: نفس المرجع اعلاه، ص: 3.



حول العقار لها طابع شخصي ومهني وتجاري للأفراد وافشاؤها يمكن ان تضر بمصالحهم المحمية قانونا.

ويتم تنفيذ هذا البرنامج وفق مراحل محددة مسبقا ووفق جدول زمني مضبوط يتناول طرق واساليب تسيير المحافظة العقارية وتقييم مستوى أدائها، حسب نسب مئوية واعتماد طريقة صفر خطأ في وثائق المسح المودعة والبطاقات العقارية المنشأة، وانجاز 100% من السندات العقارية او الدفاتر العقاري « livre foncier » ، ايضا التكفل بالوثائق المودعة للاشهار وفق الاجراءات المعمول بها عن طريق قيدها في السجل العقاري او رفضها لاسباب مؤسسة قانونا او الرد عليها وفق الآجال المحددة مع صفر خطأ وصفر نزاع، ونفس الطريقة تتم في حالة تلبية طلبات تسليم المعلومات.

كما تجدر الإشارة الى ان هذا البرنامج موجه ايضا الى كل المتعاملين مع ادارة الحفظ العقاري كالموثقين والخبراء العقاريين واطارات مسح الأراضي والادارات العمومية وجمعيات المجتمع المدني بمعنى كل الذين لهم مصلحة في السجل العقاري.

وقد عرف هذا المشروع عملية ادماج في نظام الاعلام الجغرافي وذلك من خلال صياغة المعلومات في التوثيق العقاري العام بحيث تقوم مصالح مسح الاراضي او الحفظ العقاري بتهيئة قاعدة بيانات انطلاقا من المعلومات التي توفرها السندات القانونية التي تكون بحوزة اصحاب الحقوق ويتم صياغتها حسب التوجيه المعلوماتي المتعلق بالشخص او مجموع الملكية وترسل البيانات الى الوكالة الوطنية لمسح الاراضي لمراقبة المساحات الواردة في السندات مع المساحة الجغرافية المحسوبة<sup>1</sup>.

مع ذلك نلاحظ بأن التنفيذ هذا البرنامج في مجال السجل العقاري مازال بعيدا، لانه لا يتماشى مع الاوضاع العقارية الحالية، خاصة اذا تم مراعاة توفير الامكانيات المادية والبشرية الملائمة.

## 2- برامج التعاون واتفاقيات الشراكة في مجال مسح الأراضي

تأسيسا لما سبق فان الاصلاحات المعتمدة تهدف الى عصرنه نمط التسيير لكافة الهيئات المكلفة بالعقار والتابعة لوزارة المالية، وبالتالي فان ادارة مسح الأراضي تشكل الاهتمام الاكبر في هذا المجال وتم الأخذ ببرنامج التخطيط الاستراتيجي على غرار المحافظات العقارية بنفس القواعد التي جاء بها، منها فرض عقود مسبقة في ظل تطبيق البرنامج باعتبارها وسائل لتحديث قطاع مسح الأراضي وتحسين فعاليته في اطار نتائج منتظرة و التي تتمحور حول:

<sup>1</sup> الوكالة الوطنية لمسح الأراضي: النشرة الاعلامية: مسح الأراضي رقم:7، مارس 2005، ص: 28.

- تطهير نوعية التحقيقات العقارية وتعيين حدود المسح

- تطهير الاقسام المعلقة بسبب النزاعات العقارية

- تحسين اداء الخدمات المقدمة الى الجمهور<sup>1</sup>.

في هذا الاطار تم امضاء اتفاقية تعاون جزائري - فرنسي بتاريخ 2005/11/12، تهدف الى اجراء مهمة التدقيق لاعمال مسح الأراضي من خلال القيام بمعاينة شاملة ودقيقة عن سير العمليات، لتشمل كامل التراب الوطني واعداد دراسة نقدية وحصر المعوقات التي تواجه المسح، ايضا دراسة حالة مكان العمل لمصالح المسح والمحافظات والجهات المتعاملة معهم<sup>2</sup>.

كما تجدر الاشارة ايضا الى وجود مشروع تعاون جزائري - ايطالي ، يتكون من خلية تفكير تضم اطارات من المديرية العامة للاملاك الوطنية والوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومسؤولين عن وكالة تنظيم الاقليم الايطالية و ممثلي شركة - سوجيي - SOGEI وهي شركة عامة للاعلام الآلي<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث: أسس قيام بنك المعلومات العقارية الرقمية

ان التطور المذهل في مجال تكنولوجيا المعلومات ونظم تحديد المواقع بواسطة اقمار صناعية في الفضاء واجهزة ملاحية مع محطات سيطرة ارضية<sup>4</sup>. افرز انواع جديدة من التعاملات وازداد معها معدل نمو العلوم والتقنية وتميزت مجمل النظم الرقمية بخصائص ذات فعالية ادت الى سهولة الوصول الى المعلومة وامكانية تحديد واعداد الخرائط والمخططات المساحية بشكل دقيق وسريع، واصبحت المعلومات والبيانات ومختلف التعاملات متاحة ومتوفرة في كل وقت ومن اية جهة كانت في انحاء العالم ولا تحدها حدود او حواجز.

يستفاد من ذلك ان التعامل بهذه التقنية الجد المتطورة، اصبح يفرض نفسه في كافة المجالات وبالخصوص الاستخدام في مجال مسح الاراضي والملكية العقارية.

وللوصول الى تأسيس بنك معلومات عقاري رقمي حقيقي، يجب تطبيق تقنيات متطورة واعتماد انظمة رقمية حديثة، نتطرق اليها من خلال العناصر التالية:

<sup>1</sup> الوكالة الوطنية لمسح الأراضي: النشرة الاعلامية: مسح الأراضي رقم:9، جويلية 2007، ص: 22.

<sup>2</sup> برنامج التخطيط التساهمي للمحافظات العقارية، مرجع سابق، ص: 39.

<sup>3</sup> النشرة الاعلامية لمسح الأراضي : نفس المرجع السابق ، ص: 19.

<sup>4</sup> محمود احمد حسن الارديني: نظام تحديد الموقع العالمي GPS اساسياته وتطبيقاته، ط/1، 2016م، دار غيداء للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، ص:14.

## 1-تطبيق نظم المعلومات الجغرافية في مسح الاراضي

من الاصلاحات الاساسية في مجال مسح الاراضي، العمل بنظم المعلومات الجغرافية، التي عرفت بشكلها المعاصر، منذ ستينيات القرن الماضي، وطبقت اولاً في الولايات المتحدة الامريكية وكندا، ثم توسع استخدامها نحو اوروبا. وكان اول عمل بها في الجامعات والمؤسسات الحكومية، لتطوير اعمال المواصلات والتخطيط الحضري والاقليمي، ثم تطور الاستخدام الى ادارة الاراضي والموارد الطبيعية.

وفي منتصف السبعينيات تم الاتفاق من طرف الدول المتقدمة على تسمية هذه النظم باسم- نظم المعلومات الجغرافية- « Geographic Information System »<sup>1</sup>، وكانت جهودهم منصبة حول توحيد الرؤى بشأنها.

وقد عرفها بعض الباحثين<sup>2</sup>، بأنها " تقنية رقمية حديثة تسهم في احداث تطور علمي في مختلف المجالات، لاسيما في الدراسات الجغرافية كأداة لجمع المعلومات و تخزينها ومعالجتها وتحليلها وعرضها بصور مختلفة حسب نوعية وهدف البحث وتتعامل مع الخريطة بأسلوب ديناميكي حديث، يتسم بالدقة والسلامة في الحركة وانشاء قاعدة معلومات مكانية شاملة عن الظاهرة المراد دراستها " .

وجاء في تعريف اخر بانها،" نظام آلي معلوماتي مهيب يهدف الى معالجة المعلومات السابقة بانطلاقة جغرافية<sup>3</sup>، ويوفر المعطيات فيزيائياً او اجتماعياً او اقتصادياً، التي يمكن تخزينها بشكل رقمي، تؤسس في مجال مسح الاراضي، لقاعدة بيانات عقارية ومعطيات مسح مرقمة تكون في متناول المتعاملين، ما يسمح بالانتقال بنقلة نوعية لعمليات مسح الاراضي من عملية تسيير المسح بالاقسام المحددة في اطار البلديات الى استعمال الفضاء الجغرافي المتواصل على امتداد الولاية - الاقليم - او الجهة.

ومن وظائف نظم المعلومات الجغرافية الرقمية ما يلي:

- حجز البيانات بشكل رقمي بما يسمح بالمعالجة السريعة وباقل التكاليف
- استخراج التقارير وتوفير المخططات والخرائط الرقمية المنتظمة والدقيقة
- التسيير والاحصاء والتحيين السريع للمعطيات الرقمية

<sup>1</sup> ضياء الدين امجد قطيشات: نظم المعلومات الجغرافية، ط/1، مكتبة المجتمع العربي، 2014م، عمان، الاردن، ص:15.

<sup>2</sup> نفس المرجع، ص: 14.

<sup>3</sup> Magalie, Franchomme, DU CADASTRE NAPOLEONNIEN A LA TRAME VERTE, LE DEVENIR DES PETITES ZONES HUMIDES PERIURBAINES EN REGION NORD-PAS DE CALAIS, Thèse pour obtenir le grade de Docteur de l'Université des sciences et technologies de Lille- Géographie et Aménagement, Université des sciences et technologies de Lille, École Doctorale SESAM, le 1er décembre 2008, p.183 .

وفي الجزائر، تم استحداث المجلس الوطني للاعلام الجغرافي في سنة 1996م، الذي عوض المجلس الوطني للإلتقاط اللاسلكي الذي انشأ في سنة 1980م<sup>1</sup>. وقد اعتبره القانون بانه: هيئة استشارية للدراسات والتوجيه والتنسيق والاقتراح والاعلام. تحت وصاية وزير الدفاع الوطني، ومقره بمدينة الجزائر<sup>2</sup>.

اما المصطلح الاعلام الجغرافي في نظر القانون الجزائري، فقد عرفه حسب المرسوم الرئاسي رقم 405/96، بانه: مختلف الاختصاصات والاعمال في البحث التابعة للتقنيات الارضية والبحرية والجوية والفضائية المتعلقة بالجيوديزية وقياس الجاذبية وقياس الارتفاعات والطبوغرافيا والمساحة التصويرية والكشف عن بعد، وقراءة الصور والقياس الطبوغرافي وعلم اسماء البلدان والهيدروغرافيا وعلم الخرائط المختلفة وكذلك المعطيات الاقتصادية والاجتماعية الخاصة بالوسط الفيزيائي الذي يمكن تمثيله في الفضاء ببعدين او ثلاثة ابعاد<sup>3</sup>.

اما التعريف الجديد الذي ورد في المرسوم الرئاسي رقم: 134/14، جاء اكثر دقة ووضوحا تتماشى مع التطورات العلمية المتسارعة، حيث قصد بالاعلام الجغرافي، جميع النشاطات والاختصاصات والاعمال في البحث والتطوير التي تساهم في جمع واقتناء وتحليل ونشر البيانات المتصلة بالتسيير المتعدد الابعاد للمجال الجغرافي الوطني، خاصة في مجالات الخرائطية الطبوغرافية والموضوعاتية، الفتوغراميتري، الكشف عن بعد، مسح الاراضي، علم البحار، تكنولوجيات الفضاء، الارصاد الجوية وغيرها...<sup>4</sup>

ومن المهام الاساسية التي يقوم بها المجلس الوطني للاعلام الجغرافي، نجد انه مختص بالمهام التالية:

- 1- اقتراح عناصر السياسة الوطنية في مجال الاعلام الجغرافي، من خلال مكوناته الخرائطية والفضائية وضمان متابعة تنفيذها
- 2- ضمان تنسيق نشاطات انتاج الاعلام الجغرافي وجمع المعطيات الساتلية وضمان توزيعها على المتعاملين الوطنيين

<sup>1</sup> مرسوم رئاسي رقم: 405/96، مؤرخ في 19/11/1996م، يتضمن احداث مجلس وطني للاعلام الجغرافي، ج. ر، عدد: 1996/71. والذي ألغى المرسوم رقم 90/80، المؤرخ في 30/3/1980، المتعلق بانشاء المجلس الوطني للإلتقاط اللاسلكي.

<sup>2</sup> المادة الثانية من المرسوم الرئاسي رقم: 134/14، مؤرخ في 12/04/2014، الذي يضبط تشكيلة المجلس الوطني للاعلام الجغرافي ومهامه وتنظيمه وعمله. ج. ر، عدد: 2014/22.

<sup>3</sup> المادة الثالثة من المرسوم رئاسي رقم: 405/96، مؤرخ في 19/11/1996م.

<sup>4</sup> المادة الثالثة من المرسوم الرئاسي رقم 134/14، المشار اليه سابقا

3- ترقية التكوين والبحث العلمي في تخصصات الاعلام الجغرافي

4- متابعة وتقويم تطور تقنيات واساليب انتاج الاعلام الجغرافي ومعالجته وحفظه وتوزيعه على مجموع القطاعات المعنية

5- الفصل في كل مشروع تعاون مع الاجهزة الاجنبية

6- وابداء الرأي في تمثيل الدولة لدى الهيئات الدولية او في المؤتمرات الدولية الخاصة بالاعلام الجغرافي والكشف عن بعد.

كما تم تطبيق نظام الاعلام الجغرافي سنة 2005م، في مجال الاحصاء الفلاحي العام، وعرف تقدما من حيث ادماج المعلومات الجغرافية المرقمة وانجاز خرائط التقسيم الاداري للبلديات الولايات والمناطق، وتقديم المعطيات الوصفية للعناصر المسحية.

وكانت ولاية سيدي بلعباس نموذجا لهذا التطبيق في المجال الفلاحي من خلال ربط المستثمرات الفلاحية والممتلكات العقارية وتوفير المعلومات الرقمية<sup>1</sup>.

وفي مجال مسح الاراضي، اصبح مستخدما كقاعدة بيانات، يتم من خلالها التحكم في المعلومات واستخراجها عند الضرورة، كما اجريت التريصات للاعوان حتى يكونوا على دراية بهذا النظام الرقمي والتحكم فيه اكثر وتعميمه ليشمل كل المصالح والفروع التابعة لمسح الاراضي، بهدف المساعدة وتطوير المسح، من خلال توفير المعلومات المساحية بشكل سريع ودقيق، واسقاطها على الاشغال التي تقوم بها فرق مسح الاراضي في الميدان.

بهذا التطبيق نعتقد انه اصبح من الضروري تفعيل العمل بالانظمة الرقمية وتعميمها في الاستخدام العقاري وتأسيس نظام عقاري يقوم على اساس البيانات والمعلومات الرقمية الاكثر دقة ومصداقية.

## 2- تكوين السجل العقاري الرقمي

ان التطور التكنولوجي أدى ببعض الدول التي خطت خطوات جبارة في تطوير السجل العقاري الى فتح المجال للتعاملات العقارية الرقمية واجراء التصرفات الناقلة للملكية بشكل الكتروني. ولان هذه التقنية تعمل على تقريب المعلومات والخدمات من المتعاملين مع السجل العقاري، فان هذه الخدمات لا يمكن توفيرها الا باجراء رقمنة للبيانات والمعلومات والوثائق المكونة للسجل العقاري، بحيث يتم تحويلها الى موقع

<sup>1</sup> الوكالة الوطنية لمسح الاراضي، مسح الاراضي، نشرة اعلامية، رقم:7، مارس 2005م، ص:19.

الالكتروني بالشبكة والقيام بتسجيل المعلومات العقارية المراد ادخالها عبر الموقع في قاعدة بيانات الاجهزة الالكترونية المتنوعة كالماسح الضوئي والطابعات، بهدف التعامل مع البيانات المخزنة.

بهذا الاجراء نتمكن من الوصول من خلال الشبكة العنكبوتية الى توفير نظام ايداع المستندات في السجل العقاري بطريقة الكترونية، بمعنى نقل المستندات وتحويلها في أي وقت بواسطة الانترنت ، بل حتى نقل الملكية او التعاقد اصبح ممكنا عبر الشبكة وهي محل تجربة في بعض الدول مثل كندا، ولا نقول المتطورة فقط لان التحكم في الاعلام الآلي لم يعد حكرا على احد، بل هناك دول متطورة وما زالت تتحفظ في الاستخدام الالكتروني للسجل العقاري.

وتعتبر دولة كندا رائدة عالميا في استخدام السجل العقاري الالكتروني، حيث اصبح بموجبه يتم نقل الملكية العقارية والتصرف فيها بالبيع والتعاقد يتم بطريقة الكترونية بواسطة الموقع والبريد الالكتروني، لكنه اجراء غير موسع ويقتصر على المحامين المفوضين بهذا الشأن وهم القائمين بهذه المهمة في اطار القوانين. وتأتي بريطانيا في الدرجة الثانية<sup>1</sup>.

اما في الجزائر، فما لاحظناه في المجال العقاري ومن الناحية العملية انها ما زالت متعثرة وبعيدة عن هذا التطور التكنولوجي المذهل، بالرغم من الجهود التي بذلت من اجل الوصول الى عصرنة السجل العقاري، والذي ما زال العمل فيه قائما بالطرق التقليدية بالرغم من البرامج التطويرية المعتمدة والتي تهدف الى ربط مصالح السجل العقاري ومسح الأراضي بشبكة اعلامية موحدة مما يسمح بتكامل وتنسيق آلي بين مختلف التدخلات العملية.

غير أن توفير بنك المعلومات العقارية وضمن تحيينها مرهون بمدى تقدم اشغال مسح الأراضي والانتهاء منها بصفة نهائية. وهذا في اعتقادنا لا يتم الا بضرورة توحيد الهيكل التنظيمي لمسح الاراضي والملكية العقارية، ودمجها في ادارة تسيير واحدة من القمة الى القاعدة. وبهذه الخطوة نستطيع توفير الوسائل المادية والبشرية الكافية لعمليات مسح الاراضي، ومن ثمة الوصول الى التطهير العقاري وتحقيق النتائج المرجوة، التي منها انشاء بنك معلومات رقمي حقيقي.

وعليه فان مسألة انشاء السجل العقاري الرقمي لا بد منها لمواكبة التطورات العالمية في الساحة العقارية.

<sup>1</sup> دراسة حول تبسيط القوانين والتشريعات والاجراءات التي تحكم تسجيل العقارات في مصر ، ملخص التوصيات ، تنفيذ ميجام ، سبتمبر 2005 ، وزارة المالية ، مصر ، ص: 36،

وتجدر الملاحظة الى انه بالرغم من خصوصية المعلومات والوثائق المكونة للسجل العقاري التي تتعلق بحقوق الأشخاص وذمتهم المالية، فان استخدام التقنيات الالكترونية الحديثة وتعميم المعلومات الالكترونية وتوظيفها في مختلف التعاملات مع في مجال مسح الاراضي والسجل العقاري، لا يعني بالضرورة الكشف عن معلومات السجل العقاري واتاحتها لكل الأشخاص، وانما يبقى الاطلاع عليها محصورا في الذين لهم حقوق مقيدة بالسجل العقاري، فهي مثل الارصدة المالية المودعة باسم اصحابها في المؤسسات المالية.

## خاتمة الباب الثاني

تطرقنا في هذا الباب الى الاثار المادية والقانونية الناجمة عن تنفيذ مسح الاراضي على مجموع العقارات التي خضعت للمسح. وبيننا الاجراءات القانونية المعمول بها والمراحل التي تمر بها عمليات المسح، منذ التحضيرات الاولية وانشاء لجنة المسح الى الانطلاق الرسمي في الاشغال الميدانية، التي تبدأ برسم الحدود الخاصة بالبلدية المعنية بتنفيذ اشغال المسح وتقسيمها الى مناطق مسح او مجموعة اقسام، ثم مباشرة التحقيقات العقارية بواسطة الفرق التقنية للمسح والمحققين العقاريين والتي تتعلق بالوحدات العقارية داخل قسم المسح، التي ينتج عنها:

- اجراء التصوير الجوي للاقسام
- انشاء لجنة مسح الاراضي
- رسم حدود البلدية المعنية بالمسح
- انجاز المخططات الهندسية لاقسام مسح الاراضي
- ضبط الوحدات العقارية وتثبيتها
- تحديد الاملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات الاقليمية
- تشخيص الاملاك المجهولة وتحديدتها ضمن حساب المجهول في انتظار التسوية
- انشاء سجل مسح الاراضي ومختلف الوثائق المسحية المرتبطة به
- ايداع مخطط القسم الممسوح بمقر البلدية لاطلاع الجمهور عليه
- تكفل لجنة مسح الاراضي بدراسة الاعتراضات
- ايداع وثائق سجل مسح الاراضي بالمحافظة العقارية
- انشاء البطاقات العقارية
- ترقيم الوحدات العقارية بالسجل العقاري حسب الحالات التي يكون عليها العقار بالترقيم النهائي او بالترقيم المؤقت الذي يكون في حالتين، الاولى ترقيم لمدة اربعة اشهر والثانية ترقيم لمدة سنتين.
- تكفل المحافظ العقاري بالطعون واجراء الصلح بين المدعين لحق الملكية



- اعداد الدفتر العقاري
- ان الاثر التطهيري يتعلق بالاجراء الاول للقيود في السجل العقاري، اما التصرفات اللاحقة فتخضع للتحيين والمطابقة
- ان القانون الجزائري يضمن حماية الحقوق مهما طالت المدة ومتى كانت واجبة الاثبات فيجيز الطعن امام القضاء في الترقيم النهائي وفي الدفتر العقاري. وهذا يعني عدم الاخذ بالقوة الثبوتية المطلقة وما يجعل من القرار القضائي، قوة ثبوتية مطلقة تثبت الملكية العقارية.

ثم بينا الاجراءات القانونية للتطهير العقاري، التي تعتمد في الاساس على مجموعة من الوثائق المرتبطة بمسح الاراضي والبطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري التطهيري. التي في النهاية تتوج باعداد الدفتر العقاري المثبت للحقوق المطهرة، بعد مرور المحافظ العقاري على خطوات جوهرية يقوم بها في عملية الترقيم والتي فصلناها وميزنا بين مراحلها، التي هي حسب الحالات التالية:

- حالة ترقيم الوحدات العقارية بصفة مؤقتة، التي تمر بمرحلتين حسب المدة القانونية
- حالة الترقيم العقاري النهائي، التي يصدر بعدها الدفتر العقاري
- ثم تطرقنا الى الآثار القانونية للتطهير، المتمثلة في الأثر القانوني المنشئ للحق العيني ومبدأ التطهير العقاري، واثر عدم جواز اكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم.
- ومن اجل حماية مسح الاراضي والمحافظة على نتائج التطهير التي حققها، قمنا بتحديد مجموعة من الآليات القانونية للمحافظة على مسح الاراضي وضمان فعالية التطهير العقاري. وهي كالتالي:
- تحيين سجل المسح ومطابقته مع السجل العقاري.
- الرقابة القانونية على سجل التطهير العقاري
- ادماج هياكل التسيير في جهاز تنظيمي واحد لمسح الاراضي والملكية العقارية
- اعتماد برامج حديثة وفعالة لتكوين الموارد البشرية
- اعتماد الانظمة والتقنيات الحديثة في التطهير وتنفيذ برامج اصلاح واتفاقيات التعاون
- انشاء بنك المعلومات العقارية الرقمية

# خاتمة عامة

في نهاية الدراسة نخلص، الى ان مسح الأراضي، يشكل الاساس المادي للسجل العقاري التطهيري، باعتباره مرتبط بشكل وثيق بالملكية العقارية. بحيث يعمل على اخراجها من النظام العقاري التقليدي الى نظام السجل العقاري الاكثر وضوحا ودقة في تحديد العقارات، ويمثل عند الاجراء الاول الركيزة الاساسية لتكوين السجل العقاري.

وعليه، فانه لا يمكن تأسيس السجل العقاري التطهيري، دون اجراء مسح الأراضي فهو السبيل الوحيد لحد الآن، لإحصاء الاملاك العقارية وتحديد طبيعتها، وتصفية كل الحقوق العينية العقارية المرتبطة بها، بقيدتها في السجل العقاري.

ولهذا يعتبر مسح الاراضي الأداة التقنية والقانونية الفعالة للوصول الى الأهداف التي جاء من اجلها، وهي بلوغ التطهير العقاري الشامل الذي يرتكز على معلومات حقيقية، المعبرة عن الوضع الراهن للعقار. والتي من خلالها يمكن وضع استراتيجية لسياسة عقارية منسجمة تعمل على تحريك وتفعيل التنمية الاقتصادية الشاملة.

ومن جانب اخر، فان مسح الاراضي يضمن التحكم الحقيقي في العقار ويمكن الدولة من التدخل في العديد من المجالات المرتبطة بالعقار، خاصة فيما يتعلق بضبط السوق العقارية وما ينجم عنها من رسوم عقارية وفرض الضريبة والكشف عن المضاربة غير المشروعة، والتهرب الضريبي والتعرف على التصريحات الكاذبة للقيمة العقارية.

لان المعلومات التي يقدمها المسح، تكون دقيقة ومعبرة عن حقيقة العقار وطبيعته، من حيث هو موجه للسكن او التجارة او الصناعة او الزراعة او السياحة الخ.

وهذا التشخيص يمكن اعوان الضرائب من الوصول الى تحديد القيمة الحقيقية للعقار موضوع التصرف او المعاملة.

وبالرغم من ان مسح الاراضي يستطيع الوصول الى:

- 1- تعيين دقيق لحدود البلديات
- 2- انشاء اقسام ممسوحة
- 3- اعداد وثائق مسح هامة ومخططات وخرائط ذات مرجعية حقيقية
- 4- تشخيص وتحديد الوحدات العقارية وتطهيرها
- 5- ضمان التسهيلات والوضوح في نقل الملكية بعد المسح والبعث على الائتمان العقاري وتقليص النزاعات العقارية

6- تحقيق مبدأ العدالة في فرض الضريبة العقارية ومنع المعاملات العشوائية وتقليص التهرب الضريبي، لأن الملكية المسوحة تكون معلنة ومكتشوفة للجمهور، وان الدفتر العقاري يمنح في نسخة أصلية واحدة، لا تتغير في حالة التصرفات، بل ينتقل الدفتر العقاري من مالك الى اخر بشطب اخر متصرف في العقار.

7- ضمان استقرار التعاملات البنكية في المجال العقاري وتشجيع القروض وانعاش نظام التمويل العقاري وضمان الرهون العقارية

8- تشجيع المستثمرين الوطنيين او الاجانب في مجالات الاستثمار في الترقية العقارية وغيرها لان العقارات اصبحت مضمونة بتطهيرها

9- تكوين بنك المعلومات العقاري قد يساعد كثيرا في رسم السياسة العقارية الملائمة والارتقاء بمستوى المعاملات والضرائب

10- التحكم التقني والرقمي في وضعية العقارات المسوحة

11- تسهيل مهمة القضاء والمساهمة بالاسراع في حل النزاعات العقارية والحد منها. لان بالمسح اصبحت الملكية المتنازع عليها واضحة المعالم وتعبر عن الحقيقة على الاقل من حيث المواصفات والمساحة والجوار

12- العمل على استقرار الملكية وحفظ الحقوق لاصحابها وتسهيل المعاملات العقارية وتشجيعها

13- المحافظة على الثروة العقارية وتوفير المعلومات والحماية للاملاك الوطنية والمساهمة في احصائها وجردها.

فهو عاجز أمام تحقيق ذلك، ما لم يتم القضاء على المشاكل والمعوقات التي تواجهه.

وعليه، فان العمل على تدارك النقائص، كالإصلاحات الهيكلية التي أدت الى استقلالية مسح الأراضي في اطار الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وتخصيص مبالغ مالية معتبرة في اطار التعاون الدولي، لمواجهة صعوبات المسح، والدخول في اتفاقيات ثنائية وتنفيذ برامج تكوين وتسيير. لم تكن كافية للوصول الى تطهير عقاري شامل، خاصة في مجال المسح الحضري، ما ادى الى عدم التحكم في ضبط الساحة العقارية، وبقي هدف التطهير بعيد المنال.

ولانجاح مسح الاراضي وتحقيق التطهير العقاري للملكية، نقترح التوصيات التالية:

- 1 – تدعيم الفرق التقنية للمسح بالموارد البشرية ذات الكفاءة والتأهيل المهني المتخصص، حتى لا تعاني البلديات المعنية بالمسح من النقص في الاعوان المختصين
- 2 – توفير الاحتياجات المادية اللازمة مع امكانية تحديد الاولويات في القطاع العقاري وذلك حسب النسب التي بلغت في بعض المناطق للانتهاء منها
- 3 – تسطير برامج تكوينية سنوية داخل الوطن وخارجه، للاطارات والمختصين في الميدان من اجل اكتساب معلومات جديدة تتماشى مع التطورات العالمية، خاصة بالميدان العقاري
- 4 – توعية الجمهور المعني بضرورة المسح وتقريب الادارة اكثر والتعريف باشغال المسح والسجل العقاري بواسطة الاعلانات والمطويات المكتوبة والابواب المفتوحة ووسائل الاعلام المسموعة والمرئية وبرمجة الايام الدراسية والملتقيات الوطنية والدولية حول العقار بالتنسيق مع مراكز البحث العلمي والجامعات المتخصصة
- 5- تطبيق نظام خدمات الشباك الوحيد في مجال الملكية العقارية وعلى مستوى المصالح المرتبطة بها من اجل احترام المدة الزمنية في مختلف المعاملات وتقليل زيارة المواطنين لمصالح مسح الاراضي والمحافظات العقارية
- 6 – اشراك الخبير المهندس العقاري في اشغال المسح بشكل يضمن المساهمة في تسريع وتيرة الاشغال والاستفادة من الخبرة المهنية لهؤلاء وذلك عن طريق اطار قانوني واضح يضمن الحقوق ويحدد المسؤوليات
- 7 – تفعيل دور القضاء العقاري ضمن اشغال مسح الأراضي وعدم الاكتفاء بترأس لجنة المسح وممارسة عمل اداري محض، بل يجب ان تكون للقاضي باعتباره رئيسا للجنة مسح الأراضي صلاحيات قضائية تؤهله للفصل في النزاعات التي قد تثور اثناء عمليات مسح الاراضي الى غاية الايداع بالمحافظة العقارية اين تصبح النزاعات من صلاحيات القضاء العادي، ويصدر احكام نهائية يتم ايداعها لدى المحافظ العقاري من اجل قيدها بالسجل وترقيمها بصفة نهائية.
- 8 – تنسيق الاعمال مع المتعاملين وتوعيتهم من اجل المساهمة في انجاح مهام المسح و السجل العقاري بوضع امكانياتهم وخبراتهم في خدمة القطاع العقاري.

9 - ضرورة الاستفادة من التجارب الدولية الناجحة في القطاع العقاري والعمل على انشاء بنك المعلومات في مجال المسح وتوظيفها لخدمة الصالح العام في مختلف مجالات الحياة و بالوسائل الالكترونية الحديثة.

10- ضرورة اعادة النظر في قانون اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري الصادر بالامر 74/75، و صياغة بعض مواد صياغة جديدة من طرف متخصصين في المجال العقاري، حتى تتماشى مع التوجهات والمتغيرات في الساحة العقارية

11- اعفاء المحافظ العقاري من اجراء المصالحة بين الاطراف والغاء الاعتراض امامه واحالة الاطراف على القضاء المختص مادام الطعن في قرارات المحافظ وارد قانونا.

12- توسيع صلاحيات المحافظ العقاري لاجراء معاينات ميدانية قبل التاشير والمصادقة للتأكد من مطابقة الوثائق المودعة لديه على أرض الواقع.

13- ضرورة تحديد مدة شغل منصب المحافظ العقاري بسبع سنوات، والعمل بنظام النقل والتحويل من محافظة الى اخرى عبر ولايات الوطن، على غرار المديرين الولائيين لتطوير نمط الادارة والتسيير واكتساب المعارف، وتفادي البقاء في منصب نوعي كالمحافظ العقاري لمدة طويلة. لضمان القضاء على السلبيات وتفادي الاخطاء التي تزامنت مع سوء التسيير الذي عرفته بعض المحافظات العقارية، وادت الى متابعات قضائية ضدهم نتيجة تراكم الاخطاء.

14- في حالة عدم تقيد المحافظ العقاري بجميع احكام قانون السجل العقاري، يمكن فرض غرامة مالية في حالة المخالفة الاولى، والعزل من المنصب في حالة تكرار الاخطاء التي تقدرها الجهة الوصية.

15- اقتراح تعديلات في بعض مواد تخص المرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 1976/3/25، المتعلق بالسجل العقاري منها:

- المادة الاولى: لأنها لا تتماشى مع الاصلاحات الهيكلية التي مست مصالح الخارجية لوزارة المالية باستحداث مديرية الحفظ العقاري، فمن الاحسن ان تكون تصاغ كما يلي:

{ تحدث لدى مديريات الحفظ العقاري، محافظة عقارية او اكثر يسيرها محافظ عقاري مختص في القانون او ما يعادله }.

- تعديل المادة 13 من المرسوم 63/76، والغاء ايداع الجدول الوصفي عند الاجراء الاول في المسح

- المادة 16، باضافة حالات اعادة النظر وهي: الغش والتزوير في وثائق المسح - اخطاء مادية وقع فيها موظفون ويستحيل على المحافظ العقاري تصحيحها- حالات اخرى مبررة وفقا للقانون.

- المادة 15، بضرورة تصحيحها في النص باللغة العربية واطافة كلمة (مخطط مسح) بدلا من مسح الاراضي، لان المعنى يختلف ، وتكون مطابقة للنص باللغة الفرنسية.

- ايضا تعديل الفقرة الرابعة من المادة 15، من المرسوم 63/76، بتخفيض مدة رفع دعوى الاعتراض على الترقيم العقاري المؤقت الى شهرين بدلا من ستة اشهر.

16- اقتراح تحديد مدة ثلاثة اشهر لاستخراج نسخة من الدفتر العقاري في حالة ضياع الدفتر الاول، مع تحديد الاسباب التي منها حالة القوة القاهرة او مبررات قانونية اخرى

17- ان التنظيم الهيكلي لمسح الاراضي والسجل العقاري الحالي، لا يخدم التطهير العقاري من حيث المحافظة عليه ويبقى مصدر استنزاف لاموال الخزينة العمومية ،وذلك لوجود عدة هيئات مشرفة على ادارة وتسيير الملكية العقارية بشكل مستقل عن بعضها البعض، يجعلها من الناحية العملية متناقضة في قراراتها وغير مطابقة، ان لم نقل معرقله لمسيرة مسح الاراضي احيانا. وعليه نقترح توحيد الاجهزة المختصة بمسح الاراضي والملكية على المستوى المركزي والجهوي والمحلي لتكون في شكل ادارة واحدة باسم الملكية العقارية على ان تضم في هيكلها مجموعة من المديريات الفرعية متخصصة في الاملاك الوطنية والحفظ العقاري ومسح الاراضي.

18- الاعتناء بالحافظات الآلية لترتيب البطاقات العقارية ومخططات مسح الاراضي والحرص على صيانتها، وفتح مناصب شغل على المستوى المحلي خاصة بالتقنيين في مجال صيانة وتركيب الاجهزة المخصصة لحفظ سجل مسح الاراضي والسجل العقاري.

19- اقتراح جائزة سنوية على مستوى الوكالة الوطنية لمسح الاراضي، تمنح لأحسن موظف أدى واجباته المهنية، الهدف منها تشجيع الموظفين على المبادرة وحسن الأداء.

20- اعداد دليل خاص يتضمن كل الاجراءات والمعلومات والخدمات التي يوفرها مسح الاراضي، للمواطنين والمتعاملين، بهدف التعريف بالمسح وتسهيل الاتصال والتواصل اثناء عمليات المسح.

21- الغاء المفتشيات الجهوية لاملاك الدولة والحفظ العقاري، لان دورها محدود جدا في هذا المجال، وتحويلها الى مفتشية جهوية للرقابة وتفتيش مصالح الملكية العقارية الثلاثة

(املاك الدولة - مسح الاراضي- الحفظ العقاري) بالتنسيق مع المفتشية العامة للمالية وتدعيم طاقمها الاداري المختص. بهدف تفعيل دور الرقابة والتفتيش لارتباط نشاطها بالسياسة المالية والعقارية والاقتصادية.

22- اعداد مشروع قانون خاص بتحيين مسح الاراضي وتطابقه مع السجل العقاري لضمان الفعالية والسير المنتظم على غرار التشريعات المقارنة

23- مخاطبة الجمهور والمتعاملين مع مصالح مسح الاراضي والسجل العقاري عن طريق وسائل الاعلام التقليدية والالكترونية وعبر التواصل الاجتماعي

24- اجراء استبيان على المستويات المحلية تحت اشراف الوكالة الوطنية لمسح الاراضي بهدف التعرف على رأي الجمهور والمتعاملين حول سير مسح الاراضي حتى يتسنى لهذه المصالح التعرف على نقاط الضعف وتحسين مستوى الخدمة العمومية.

25- ضرورة اعداد سجل عام رقمي للاملاك الوطنية، « Tableau Générale des domaines national »، وتأهيل اعوان املاك الدولة من خلال برامج تكوين متطورة واشراكهم في القرارات الخاصة بالقطاع.

26- اعادة احياء سلك حراس املاك الدولة، الذي كان معمول به في الماضي على غرار حراس الغابات الوطنية، وذلك لتدعيم حماية املاك الدولة التي تعرضت للاهمال والاعتداء والبناء فوقها بطرق غير مشروعة وضياع الجيوب العقارية الواقعة في المناطق العمرانية.

27- نظرا لتفاقم ظاهرة البناءات غير المشروعة على حساب الاملاك التابعة للدولة والاعتداء عليها والقيام بتسجيلها بالتحايل والغش والتزوير، نقترح اضافة احكام جزائية لقانون السجل العقاري، منها النص على اعتبار كل شهادة زور امام الموثق من شأنها تسهيل كتابة او تسجيل عقار دون وجه حق باسم شخص ليس عليه اي حق.

28- ضرورة التنسيق الرسمي بين مسح الاراضي ومصالح الضرائب، للاستفادة من بنك المعلومات العقاري الذي يوفره سجل مسح الاراضي لتسهيل مهمة الضرائب واستغلال المعلومات العقارية في الكشف عن التهرب الضريبي ومحاربة الغش الضريبي.

29- ضرورة الاهتمام بالارشيف العقاري وتوفير الوسائل المادية والبشرية المؤهلة لصيانته وتنظيمه في هيئة موحدة تضم قسم ارشيف مسح الاراضي وقسم ارشيف السجل العقاري وقسم يخصص لارشيف الاملاك الوطنية.



30- اعتماد لباس خاص وموحد لفرقة مسح الاراضي والمحققين العقاريين، يكون له لون يتناسب مع طبيعة النشاط الذي يقوم به مسح الاراضي ويكون ملزما اثناء القيام بالمعاينات الميدانية واجراء التحقيقات العقارية والهدف منه حماية الاعوان عند الانتقال الى عين المكان وسهولة التعرف عليهم من طرف اصحاب الحقوق وامكانية تمييزهم عن اعوان اخرين تابعين لمصالح اخرى، كاعوان الضرائب او اعوان مراقبة الاسعار وقمع الغش..

31- استحداث هيئة مختصة، بمراقبة عمليات تحيين مسح الاراضي ومطابقته مع السجل العقاري.

## الملاحق

الملاحق المتعلقة بوثائق مسح الأراضي والسجل العقاري  
ملحق رقم:01، يتضمن مدونة المطبوعات التقنية المستعملة في محافظة مسح الأراضي

الرمز المستعمل في وثائق مسح الأراضي	موضوع الوثيقة
CC1	محضر تعيين الحدود
CC2	وثيقة القياس
CC3	كشف يبين التغييرات التي طرأت على الملكيات
CC4	طلب مستخرج مسح الأراضي
bis	مستخرج مسح الأراضي ومستخرج عقد (4 PR مكرر سابقا)
CC5	طلب مستخرج استنساخ وثائق مسح الأراضي
CC7	طلب مستخرج من مخطط مسح الأراضي
CC11	مستخرج من دفتر المساحة
CC12	مستخرج من حالة القسم
CC13	مستخرج كشف التغييرات
CC14	كشف بالمعلومات ذات الطابع الخاص بمسح الأراضي
CC15	مستخرج من مخطط مسح الأراضي (حجم 30 x 21)
CC16	مستخرج من مخطط مسح الأراضي (حجم 42 x 30)
CC19	تبلغ المالكين بالتغييرات التي طرأت
CC20	رسم بياني للحفظ
PR11	جدول إرسال شهري من المحافظة العقارية إلى مسح الأراضي
PR12	التغييرات في هوية الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين
PR13	جدول إرسال شهري من مسح الأراضي إلى المحافظة العقارية
PR14	محضر التغييرات الطارئة على ترقيم مجموعات الملكية
PR15	محضر التغييرات المتعلقة بالبناءات الجديدة وعمليات الهدم
PR16	سجل قيد المحاضر

المصدر: تقنيات حفظ مسح الأراضي، كتيب خاص في إطار برنامج التكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للاملاك الوطنية، وزارة المالية.

الهيكل التنظيمي المقترح لتسيير قطاع الاملاك الوطنية ومسح الاراضي والملكية العقارية على المستوى المركزي والمحلي

### الهيكل الحالية

وزارة المالية		
المديرية العامة للاملاك الوطنية		
14- مفتشيات جهوية لاملاك الدولة والحفظ العقاري		
144- مديريات ولائية		
مديرية ولائية لحفظ العقاري	مديرية ولائية لاملاك الدولة	
هياكل على المستوى المحلي البلدي		
محافظات عقارية - مفتشيات املاك الدولة		

وزارة المالية		
الوكالة الوطنية لمسح الاراضي		
المديريات الجهوية لمسح الاراضي		
مديريات ولائية لمسح الاراضي		

## التنظيم الهيكلي المقترح

وزارة المالية				
المديرية العامة للاملاك العقارية ومسح الاراضي				
14- مفتشيات جهوية للرقابة والتفتيش				
48 ولاية - مديرية الاملاك العقارية ومسح الاراضي				
مديرية فرعية لتسيير الميزانية والوسائل	مديرية فرعية لاملاك الدولة	مديرية فرعية لمسح الاراضي	مديرية فرعية لحفظ الملكية العقارية	
على المستوى البلدي				
محافظات عقارية - مفتشيات املاك الدولة- مكاتب مسح الاراضي				

ملاحظة:

- 1- دمج المديريات الجهوية لمسح الاراضي ومفتشيات املاك الدولة والحفظ العقاري في مفتشية جهوية واحدة مختصة بالرقابة والتفتيش وضمان سير مسح الاراضي
  - 2- تحويل الوكالة الوطنية لمسح الاراضي الى هيئة مختصة بالمشح، لها طابع صناعي وتجاري تعمل بالتنسيق مع المديرية العامة للاملاك العقارية ومسح الاراضي، وتوفر الوسائل التقنية والرقمية.
- المصدر: من اعداد الباحث



ملحق رقم: 04 ، يتضمن دفتر المساحة

1.2.1.1.1 دفتر المساحة

ولاية: بلدية: رقم الحساب : 00353

الاسم أو العنوان التجاري : - الرقم الوطني : 00000000000

المولود أو المؤسسة في : 08/03/14 - الطبيعة أو المهنة : فلاح

اسم الأب : - اسم الجد : - عنوان المقر :

الموجودات فوق الأرض	طبيعة الأرض	طبيعة شغل الأرض	القوام			Ex.	Nj	قطعة	مجموعة ملكية	قسم	التحويلات			
			هـ	أ	س						خروج		دخول	
											محوّل إلى	عام	سند	عام
طريق - سبيل	طين مسقي	زراعة	25	03	8			A	0028	05			00353	94/04/26
طريق - سبيل	طين مسقي	الخضر	00	80	3			A	0031	05			00353	94/04/26
بناء	طين مسقي	بستان حمضيات	50	62	7			B						
			75	45	19			0003	0002					المجموع

المصدر: تقنيات حفظ مسح الأراضي، كتيب خاص في اطار برنامج التكوين - المديرية العامة للاملاك الوطنية، وزارة المالية.

ملحق رقم:05، يتضمن جدول حسابات دفتر المساحة

1.2.1.1.1 جدول حسابات دفتر  
المساحة

- بلدية:

- ولاية:

رقم الحساب	عام	المالك	عام الحذف
		اللقب والاسم	

المصدر: تقنيات حفظ مسح الأراضي، كتيب خاص في اطار برنامج التكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للاملاك الوطنية، وزارة المالية.



ملحق رقم: 06 ، يتضمن كثافة الملكية والملاك في المناطق الريفية والمناطق الحضرية

كثافة الملكية و الملاك

مناطق حضرية		مناطق ريفية		الولايات
كثافة		كثافة		
مجموعة ملكية / هكتار	ملاك / هكتار	مجموعة ملكية / هكتار	ملاك / هكتار	
5,77	2,53	0,00	0,00	الدرار
15,05	10,65	0,20	0,18	الشف
18,62	8,96	0,04	0,00	الأغواط
6,25	4,96	0,05	0,01	أم البواقي
1,39	1,06	0,16	0,04	بقنة
6,55	7,81	0,64	1,80	بجاية
25,02	24,64	0,06	0,06	بسنجة
4,39	4,92	0,08	0,17	بشار
23,96	31,48	0,00	0,00	الغابوية
2,58	5,97	0,38	0,13	بوزية
1,06	0,73	0,12	0,10	تلمسان
5,43	1,91	0,03	0,01	تلمسة
29,14	32,77	0,23	0,14	تلمسان
13,70	4,86	0,07	0,02	تولبت
7,97	7,83	0,48	0,43	تغزي وزو
3,20	6,32	0,00	0,00	الجزائر
6,84	3,20	0,01	0,00	الجزيرة
2,77	1,93	0,00	0,00	بوجل
5,63	4,37	0,20	0,03	سطيف
13,43	4,54	0,03	0,02	سعيدة
1,12	1,59	0,02	0,01	سكيكدة
12,50	18,60	0,07	0,02	سوي بلعاس
7,20	11,44	0,00	0,00	ظفيرة
6,22	4,98	0,10	0,01	قلعة
2,62	1,64	0,33	0,11	قسنطينة
4,61	1,86	0,52	0,04	المدية
10,15	12,65	0,73	0,32	مستغلم
3,17	2,71	0,06	0,01	مسيلة
12,57	12,49	0,14	0,09	مصصر
3,75	3,69	0,52	0,68	ورقلة
7,15	7,00	0,00	0,00	وهران
7,92	8,24	0,01	0,01	البيض
3,57	1,76	0,00	0,00	البرقي
7,70	5,95	0,28	0,15	الراج بوعريش
8,03	6,68	0,35	0,19	بومرداس
7,34	6,22	0,08	0,05	الطارف
0,00	0,00	0,00	0,00	تندوف
19,09	7,84	0,35	0,04	تيسمسيلت
8,23	7,16	0,25	0,30	الواد
4,06	3,86	0,04	0,03	الغشلة
13,29	4,33	0,48	0,04	سوق أهراس
6,63	2,92	0,38	0,13	تيزة
36,80	31,51	0,36	0,07	ميلة
9,66	8,44	0,30	0,10	عين الدقة
5,00	4,34	0,00	0,00	القلعة
16,24	11,00	0,00	0,00	عين تيموشنت
18,96	6,58	0,04	0,04	غرداية
9,78	6,88	0,25	0,06	ظفيران
9,42	7,79	0,18	0,12	المجموع

مناطق حضرية	
كثافة	
مجموعة ملكية / هكتار	ملاك / هكتار
9,42	7,79

مناطق ريفية	
كثافة	
مجموعة ملكية / هكتار	ملاك / هكتار
0,18	0,12

إجمالي

الطبيعة القانونية للملكيات المسووحة وملاكها  
مناطق حضرية وريفية

عدد الملاك									عدد مجموعات الملكية									ولايات		
%	مجهول	%	خاص	%	ملك عومي	%	وقف	%	دولة	%	مجهول	%	خاص	%	ملك عومي	%	وقف		%	دولة
0,0	0	99,8	3228	0,0	0	0,1	3	0,2	5	7,3	455	71,8	4448	0,0	0	0,5	30	20,4	1262	أدرار
14,5	4639	83,9	26882	0,1	19	0,0	16	1,6	502	11,2	4731	81,9	34514	1,5	651	0,2	70	5,1	2163	الشفة
0,0	5	99,5	11515	0,0	0	0,0	4	0,4	49	22,9	4233	67,9	12533	0,0	0	0,8	155	8,4	1544	الأطراف
0,1	21	95,0	16160	0,0	5	0,0	5	4,8	825	21,3	8928	61,6	25794	2,4	985	0,4	188	14,3	6002	الم الوادي
4,1	753	86,5	15997	0,2	30	0,1	15	9,2	1693	4,6	2006	83,8	36229	0,5	221	0,0	15	11,0	4754	بابة
4,8	1693	93,4	32897	0,2	55	0,0	3	1,7	592	5,9	5721	91,2	88541	0,8	742	0,0	30	2,1	2040	بجاية
47,4	14901	52,4	16453	0,0	6	0,0	0	0,1	44	46,2	15151	50,3	16500	0,0	9	0,0	0	3,4	1131	بسنجة
0,0	0	98,5	22613	0,0	0	0,0	8	1,4	330	22,3	6103	63,7	17408	0,2	67	0,3	93	13,4	3665	بشار
21,9	3829	69,0	12093	0,0	0	0,1	10	9,0	1584	17,2	3737	62,6	13589	0,0	0	0,2	46	20,0	4348	البلدية
1,3	154	94,7	10940	0,0	0	0,1	6	3,9	456	13,3	3403	82,1	21039	0,0	0	0,0	8	4,6	1171	بويرة
14,4	73	85,2	431	0,0	0	0,2	1	0,2	1	16,2	90	81,1	450	0,0	0	1,3	7	1,4	8	تلمسان
0,5	78	97,8	14795	0,5	76	0,0	2	1,2	174	10,0	3109	51,5	16005	7,9	2454	0,1	31	30,6	9505	تلمسة
0,0	5	90,3	9722	0,0	1	0,0	1	9,6	1033	5,3	718	85,0	11552	0,0	1	0,0	4	9,7	1321	تلمسان
12,0	1614	63,7	8580	0,1	17	0,0	4	24,2	3256	7,6	2030	38,5	10245	10,6	2834	0,1	24	43,1	11483	تلمسان
2,4	249	94,3	9860	0,0	2	0,0	1	3,3	349	4,9	1118	91,2	20885	0,0	8	0,0	1	3,9	886	الجزائر
3,7	3608	92,5	90498	0,0	7	0,0	15	3,8	3746	3,3	1657	74,3	37034	0,0	7	0,0	15	22,3	11139	الجزائر
8,2	449	91,5	5037	0,0	2	0,1	4	0,2	11	26,8	2985	48,1	5346	0,2	19	0,1	16	24,8	2755	الجزيرة
0,3	35	90,6	11998	0,2	29	0,0	4	8,9	1181	0,2	42	84,3	15329	1,5	279	0,0	7	13,9	2530	بوجبال
3,2	758	91,3	21737	0,6	140	0,0	1	4,9	1178	6,1	3431	78,9	44493	0,4	231	0,0	24	14,5	8191	سطيف
6,0	783	73,2	9513	0,1	19	0,1	19	20,5	2663	3,5	1028	69,5	20513	0,7	214	0,1	25	26,2	7725	سعيدة
3,2	273	60,5	5202	0,2	16	0,2	17	35,9	3085	6,7	1516	53,3	12004	0,2	36	0,2	35	39,7	8944	سعيدة
0,1	24	74,8	15217	0,2	50	0,0	1	24,9	5064	12,8	3699	47,3	13691	0,4	125	0,1	26	39,4	11395	سعيدة بعاص
0,5	11	60,7	1351	1,0	22	0,0	0	37,8	841	7,8	722	34,4	3202	8,5	793	0,0	0	49,4	4598	طافية
1,4	149	77,2	8402	1,1	120	0,1	9	20,3	2208	5,0	950	56,8	10807	4,4	846	0,1	13	33,7	6422	القلمة
0,6	35	68,2	2687	0,1	3	0,1	3	31,0	1675	9,9	127	51,9	7038	0,8	112	0,0	6	46,3	6269	المنطقة
2,0	213	96,0	10194	0,0	0	0,1	7	1,9	200	0,4	178	96,2	39907	0,0	0	0,0	13	3,3	1369	المنطقة
7,2	2170	82,8	25052	0,1	30	0,1	25	9,9	2981	2,9	1133	85,6	33256	0,6	246	0,1	42	10,7	4157	مستغانم
0,1	5	99,7	5192	0,0	0	0,0	1	0,2	9	27,8	6155	55,3	12253	0,0	0	0,0	5	16,9	3756	مسيلة
12,0	2862	66,7	15945	0,1	17	0,2	38	21,1	5037	9,4	2490	66,1	17457	0,2	46	0,2	56	24,1	6370	مصصر
27,0	5416	64,9	13034	1,9	383	0,7	132	5,5	1107	25,1	5349	59,3	12655	2,7	576	0,6	135	12,3	2626	ورقلة
4,4	3329	85,3	65023	0,1	109	0,0	25	10,1	7715	6,5	3153	73,9	36071	0,5	222	0,0	0	19,2	9361	وهران
0,1	45	98,7	30383	0,0	10	0,3	90	0,8	240	9,1	1559	79,0	13483	0,1	10	0,5	92	11,3	1931	البيض
0,0	0	98,1	1007	0,0	0	0,1	1	1,9	19	0,0	0	75,3	1684	0,0	0	0,3	7	24,3	544	الجزائر
0,1	19	98,0	33990	0,2	55	0,0	16	1,7	604	8,9	5107	85,0	48965	0,4	226	0,3	148	5,5	3164	الجزائر عرريج
0,1	8	82,4	4925	0,0	0	1,1	66	16,4	981	29,6	14120	63,8	30445	0,0	12	0,0	20	6,6	3132	بومرداس
3,3	157	47,6	2289	1,1	55	0,0	2	47,9	2304	2,8	283	35,5	3561	11,6	1170	0,0	2	50,1	5028	الطرف
18,2	932	81,5	4172	0,0	0	0,0	1	0,3	17	12,6	932	73,1	5419	0,0	0	0,1	5	14,3	1061	تندوف
0,1	9	96,0	7946	0,0	0	0,0	4	3,9	321	8,0	2692	71,2	23964	0,0	0	0,1	19	20,8	6998	تمسيلات
0,0	0	99,9	15966	0,0	1	0,0	4	0,1	11	14,4	3493	79,1	19163	0,0	0	0,3	82	6,1	1474	الوادي
17,8	3567	72,0	14386	0,1	29	0,1	26	9,9	1983	8,8	3567	81,8	33190	2,3	937	0,1	52	6,9	2808	الغضنة
24,0	2079	70,3	6087	0,6	50	0,3	23	4,9	425	12,9	2756	56,0	11983	7,4	1587	6,2	1328	17,5	3739	سوق اهراس
16,6	1345	70,7	5745	0,0	0	0,1	7	12,6	1025	11,6	1359	60,5	7096	0,0	0	0,1	17	27,7	3253	تبيالة
0,3	23	81,7	6200	0,4	29	0,2	12	17,5	1325	8,0	2165	60,7	16376	1,1	293	0,4	119	29,8	8038	سولة
22,2	4869	67,4	14762	0,0	0	0,1	16	10,3	2262	22,0	11303	64,3	33072	0,0	0	0,1	55	13,7	7029	صن الطلبة
0,0	4	99,8	9576	0,1	9	0,0	4	0,0	4	22,7	3547	68,4	10670	0,1	22	0,4	59	8,3	1298	لمعة
3,8	457	75,2	9071	0,0	0	0,2	26	20,8	2509	15,7	3914	52,0	13006	0,0	0	0,5	128	31,8	7958	عين تموشنت
2,9	171	93,9	5490	1,1	67	0,7	38	1,4	79	17,7	1825	68,6	7056	0,7	67	0,5	53	12,5	1284	غرداية
0,1	23	73,2	14879	18,4	3696	0,3	51	8,0	1602	17,7	8775	69,6	34410	0,0	0	0,3	143	12,4	6110	غليزان
7,4	61842	84,1	705922	0,6	5159	0,1	767	7,8	65305	12,0	163545	70,8	964331	1,2	16049	0,3	3449	15,7	213739	المجموع

ملحق رقم: 08 يتعلق بمسح الأراضي في المناطق الحضرية والريفية حسب البلديات

**مسح الأراضي الريفية**  
**قائمة البلديات الممسوحة و في طور المسح**  
 الوضعية إلى غاية 2007/03/31

ولاية	بلديات	
	ممسوحة	في طور المسح
أدرار	واد فضة	عين مران
شلف	ثقيبة ولاد عباس	حرشون ليبوض مجاجة برقدير
الأغواط	الأغواط خنق	بوز غاية أبو الحسن ولاد فارس صبة
أم البواقي	سيقوس عين بابوش عين مليلة قصر السباحي ولاد حملة عين النيس	عاجوننت عين فكرون سوق نعمان عين زيتون الجازية
باتنة	تازولت العنبر فمنس قصر بلزما تيمقاد شمورة	عين توتة سقانة
بجاية	تازملت سيدي عيش واد غير دراغ القايد أقبو سيماون الفلاي	توجة
بسكرة	برانيس	لوتاية سيدي عفية شمنة
بشار	عرق فراج لحمر العبادلة	بسكره لقروس شمنة مريجة
البلدية	واد العلايق موزاية بني تامو الشبلي البلدية	بن خليل بوفريك بني مراد ثيفة قرواوو
بويره	بويره خنوزية عين العلوي عين الترك بيز عبالو عين لعزيز أوعمر الهاشمية	حيزر
تامنغست	اندلس تازروك	أبالسة عين صالح
تبسة	حمامات	مورسوت

بلديات		ولاية		
في طور المسح		ممسوحة		
	السبت فلفلة زردازة	نجز دشيش الحدائق حمادي كرومة بن عزوز سيدي مزغيش سكيكدة عين بوزيان الغدير	عزابة جنبل سعدي بكوش عين شرشار سيدي بوشاعور بني بشير لا مرسي الحروش رمضان جمال	سكيكدة
	تلاغ تنيرة حاسي داحو عين برد	سيدي يعقوب سيدي علي بوسيدي شتوان عين قادة بوخنفيس ميزاورو سقيسف بن شيليا مصطفى بن بولعيد زرولة عين ثريد سيدي داحو واد سفيون مسيد	بن باديس حاسي زهانة بدر الدين المقراني لمطار سيدي بلعباس سحالتاوو تسالة سيدي خالد سيدي لحسن تلموني بلعربي سيدي ابراهيم طابيا سيدي حمدوش	سيدي بلعباس
		شرقة عين بردة شطايبي عناية تريت	الحجار سيدي عامر علمة البوني برحال واد العنب	عظبة
	واد زناتي حمام النبايل	تملوكة جاب الله خميسي الفجوج مجز الصفي روقنية بوشقوف بني مزلين	قالمة قلب السبع بواتي محمود إيليوبوليس عين بن بيضاء تشميا واد فراغة بومحرة	قالمة
	قسنطينة	ولاد رحمون زيغود يوسف الخرروب بوجريو بن باديس	ابن زياد ديدوش مراد بن حميدان عين سمارة حامة بوزيان عين عبيد	قسنطينة
	بوغزول	برواقية بوسكان القلب الكبير	او عمري بني سليمان سيدي رابية	المدية
صفصاف عين بودينار	مزغران بن عبد المالك رمضان حجاج سيدي لخضر خضرة بوغيرات عشاشة	ميسرة ب. ثورية واد الخير صيادة صور سيراط منصورة سواقلية	ستيديا حاسي مماش فورناكة عين النويسي الحسيان خير الدين عين سيدي شريف عين تدلس سيدي بلعطار	مستغانم
حمام دلعة خطوطي	مسيلة مغرة			مسيلة

بلديات		ولاية	
في طور المسح		ممسوحة	
		أم العسل	تندوف
عماري معصم	تيسمسيلت لزهارية	بني مايدة سيدي عابد	الكرمة خميستي لرجم
ديبلة	الواد		الوادي
محمل	قايس		خنشلة
عين الزانة رقوية	سوق اهراس تيفش مداوروش		سوق اهراس مرحمة
بوركيكة	الشنونة سيدي غيلاس	عين تاقوريت سيدي راشد شرشال حجوط حطاطبة	دواودة بوهارون خميستي تبيازة بوسماعيل فركة بلج
شلغوم العبد	ميلة فرجيرة		ميلة واد أنجا
العبادية خمس مليانة جندل عريب	العطاف الروينة مختارية عين سلطان	سيدي لخضر عين الدفلة	عين الدفلة جمعة ولاد الشيخ زدين
الإنعامة التبوت	عين الصفرة مشرية البيوض	جنين بورز عين بن خليل	التعامة سفيصة مك بن عمار
	عين طولبة بني صاف	سيدي بن عدى حاسي الغلة العميرة شنتوف عين الأربعاء بوزجار أمير عبد القادر	عين تيموشنت المالح شعبة اللحم عين تيموشنت ولاد كيجال ترقة
زلفانة			غرداية
واد الرهيو		المتمار غليزان	غليزان سيدي سعادة مرجة عابد

189	تكتلات سكنية تم مسحها أو إنتهت فيها الأشغال الميدانية
158	تكتلات سكنية في طور رفع الحدود و التحقيق

بلديات		ولاية		
في طور المسح		ممسوحة		
		واد بركش عوبليل عين خيال اغلال ولاد بوجمة بني صاف أمير عبد القادر واد صباح سيدي أوراش العمرية أولحاسة الفرابية المساید تامزورة بوزجار	الملاح عين تيموشنت شعبة اللحم حمام بو حجار سيدي بومدين حساسنة ترقى عين الأربعة حاسي الغلة سيدي بن عدي شنتوف عين طولبة ولاد كيجال سيدي صافي	عين تيموشنت
	داعيا بن دحوى صبصب		غرداية زلفانة	غرداية
	سيدي خطاب أوريزان زمورة عين رحمة قلعة ولاد عيش واد السلام		العتمر غليزان واد الجمعة حمامنة واد الرهيو جديوة ولاد سيدي ميهوب سيدي سعادة بلال بلعسل بوزقرة مرجة عابد حمري بني درقون	ظليزان

494	عدد البلديات الممسوحة
153	عدد البلديات في طور المسح

بلديات		ممسوحة		ولاية
في طور المسح				
	خميستي سيدي بوتو لعجم بني لحتن	سيدي عابد معصم	تيسمبيلت ولاد بسام عماري	تيسمبيلت
	ام الطيور الواد	مغران	دنبيلة سيدي خليل	الوادي
	تامزة أنسيقة بيار	شيليا الحامة متوسة خنشلة عين الطويلة	كايس رميلة بغاي تاوزينات بابوس	خنشلة
مداوروش حناشة خميسة	رغبة سدراة مشروحة تيفاش		زوايي سوق أهراس بئر بوحوش	سوق أهراس
		خميستي عين تاقوراية سيدي راشد نادور تبيازة سيدي عامر شرشال سيدي غيلاس بوهارون	بوسماعيل دواودة حجوط بوركيكة حمر العين فوكة حطاطية شعبية قلبية	تبيازة
	ولاد خلوف عين بيضاء حريش تاجننت	عين ملوك بوحاتم واد العثمانية سيدي خليفة تلازمة رواشد باي عبد الرحمن فرجية شلغوم العيد قرارم قوقة	عين التين ولاد أنجا يحي بني غشا سيدي مروان زغاية واد سقى تبيرغاننت أحمد راشدي ميلة حمالة دراجي بوصالح	ميلة
	برج الأمير خالد بومدفع عين بويحي عين تركي	عين لشيخ جندل العطاف العمرة عربيس واد جمعة زدين جليدة	خميس مليانة سيدي لخضر بئر ولد خليفة عين سلطان الحسينية الروينة عين الدفلة العبيدية	عين الدفلة
				النعامة

بلديات		ولاية		
في طور المسح		ممسوحة		
ولاد لخضر بن سكران جبالة	حمام بوغراة ولاد ميمون سيرة	عمير غزوات الفحول بهلو عين نحالة منصورة سبع شيوخ	رشمي مغنية هناية عين يوسف سيدي عبد اللي زناتة ندرومة تلمسان	تلمسان
	رحوية سيدي حسني عين لحديد	مدرسة ملاكو حمادية دحموني سباعين تونسية	تيارت مهديّة عين بوشقيف سوقر عين تزاريت عين كرمس سي عبد الغاني فرنندا	تيارت
	مكودة فريكات	إرجن مقلة تيزي راشد تادميت بوغني تيزي وزو	دراع بن خدة وقنون عين زاوية تيزي غنيف فريحة دراع الميزان	تيزي وزو
	لويرة	برج البحري رغاية هراوة روبية المرصي عين طاية زيرالدة مطولي عين بنبان شراقة باب حسن درارية العاشور ولاد فايت الرحمانية	الدار البيضاء برج الكيفان بنر خادم جسر قسنطينة باب الزوار المحمدية براقي للكتبتوس دالي إبراهيم بني مسوس حمامات سيدي موسى ولاد شبل تساللة المرجة بنر توتة محلّة	الجزائر العاصمة
عين وسارة عين المعابد	موجبارة مسعد		الجلفة	الجلفة
العوانة الكنار	تاكسنة جيجل شقة		الأمير عبد القادر قاوس الطاهير	جيجل
	عين لخضر صالح باي تلة	برقعة العلجة بنر العرش قصر الأبطال حمام السخنة عين الراوة عين ألمان بنر حدادة عين أبسة قلت الزرقة	سطيف الطمة مزلق الأوريسية عين عنرات ولاد صبور قيجل بزار صخرة غلال بلعة طاية	سطيف
تيرسين يوب سيدي أحمد حساسنة	سيدي بوبكر ولاد براهيم عين سلطان هونات مولاي العربي	ولاد خالد سيدي عامر	سعيدة دهوي ثابت	سعيدة



## مصادر الملاحق:

- الجداول من رقم 06 الى رقم 08:

نشرة خاصة بمسح الاراضي، عدد رقم 9، جويلية 2007م  
الصادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الاراضية - وزارة المالية.

## قائمة المراجع

### اولا: المؤلفات العامة

#### أ- باللغة العربية

- 1- العبادي عبدالسلام داود: الملكية في الشريعة الاسلامية- طبيعتها ووظيفتها وقيودها - دراسة مقارنة بالقوانين والنظم الوضعية- مؤسسة الرسالة، طبعة اولى، 2000، بيروت، لبنان.
- 2- الماوردي: الاحكام السلطانية في الولايات الدينية، دار الكتاب العربي ط/1، 1990، بيروت، لبنان
- 3- السويدي، محمد: التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية، م و ك، 1986، الجزائر.
- 4- الدولة السوفيتية والقانون السوفييتي، معهد الدولة والقانون، دار التقدم ، ط/1976، دون اسم مؤلف.
- 5- احمد مصطفى المراغي: تفسير المراغي، دار احياء التراث العربي، ج/3 و ج/22، بيروت، لبنان.
- 6- احمد زكي بدوي: القاموس القانوني، مكتبة لبنان، 1983.
- 7- احمد آق كوندز وسعيد أوزتورك: الدولة العثمانية المجهولة، وقف البحوث العثمانية، 2008، استنبول.
- 8- ابراهيم مذكور، المعجم الوجيز، مجمع اللغة العربية، دون دار نشر وتاريخ طبع.
- 38- بوقابس، محمد السعيد: كيف يمكن للجزائر ان تقوم بقفزة نوعية من دولة نامية الى دولة عصرية في ظرف خمس سنوات، دار العبقرية للاعلام، النشر، التوزيع ، الجزائر ط/2010.
- 9- بومخلوف، محمد: التوطين الصناعي في الفكر و الممارسة ،دار الامة ، طبعة اولى، جانفي 2000، الجزائر.
- 10- بهلول محمد بلقاسم حسن: القطاع التقليدي في الزراعة بالجزائر- تحديده ونظام دمجه في الثورة الزراعية - طبعة 1985، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر.
- 11- جوستنيان: ترجمة الى العربية ،عبد العزيز فهمي: مدونة جوستنيان في الفقه الروماني، دون تاريخ طبع، عالم الكتب، بيروت، لبنان.
- 12- جميل احمد توفيق: مذكرات في ادارة الاعمال، دار الجامعات المصرية، ط/1975.

- 13- جروان السابق: الكنز الوجيز، دار السابق، طبعة 1975م.
- 14- حسن ابراهيم حسن: تاريخ الاسلام ، الجزء الاول، دار الجيل، بيروت، لبنان، ط/15، 2001م.
- 15- حمدي علي احمد: المجتمعات الجديدة بين سياسة الانتشار الحضري والتنمية المتوازنة، ط/1، 2009، دار المعرفة الجامعية، الاسكندرية، مصر.
- 16- خليل التفكجي: مشاكل الملكيات والتخطيط في مدينة القدس، مركز الابحاث ، منظمة التحرير الفلسطينية، اوت 2013م.
- 17- رحمانى، الشريف: أموال البلديات الجزائرية- الاعتلال، العجز، والتحكم الجيد في التسيير، دار القصة للنشر، الجزائر، 2003م
- 18 - رزان ابراهيم ابو صالح: أصول المساحة، مكتبة المجتمع العربي ، ط/1، عمان، الاردن، 2011م.
- 19 - سعاد عادل العيد : المساحة الجيوديسية، ط/1، 2013م، مكتبة المجمع العربي للنشر والتوزيع، عمان ، الاردن.
- 20- سليمان محمد الطماوي: مبادئ القانون الاداري - دراسة مقارنة - الكتاب الثالث - أموال الادارة العامة وامتيازاتها - ط/1973، دار الفكر العربي.
- 21- سليم، رستم، باز اللبناني، شرح المجلة ،المجلد الثاني، ط/3، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان
- 22- سلوى احمد ميدان المفرجي: الحماية الدولية للممتلكات الثقافية اثناء النزاعات المسلحة- دراسة في ضوء احكام الاتفاقيات الدولية- دار الكتب القانونية، طبعة 2011م.
- 23- سعيدوني، ناصرالدين: دراسات تاريخية في الملكية والوقف والجباية - الفترة الحديثة - طبعة اولى 2001 ، دار الغرب الاسلامي، بيروت، لبنان.
- 24 - شيرين حسين النسور: المساحة الجيوديسية، مكتبة المجتمع العربي، ط/2014م، عمان، الاردن.
- 25- شنيتي محمد، البشير: التغيرات الاقتصادية والاجتماعية في المغرب اثناء الاحتلال الروماني، المؤسسة الوطنية للكتاب، ط/ 1984، الجزائر.
- 26- صوفي حسن ابو طالب: مبادئ تاريخ القانون، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، ج/1.
- 27 - ضياء الدين امجد قطيشات: نظم المعلومات الجغرافية، ط/1، مكتبة المجتمع العربي، 2014م، عمان، الاردن.
- 28 - عكاشة محمد عبد العال وطارق المجذوب: تاريخ النظم القانونية والاجتماعية، منشورات الحلبي الحقوقية، طبعة 2004، بيروت، لبنان.
- 29 - عبد الرؤوف جابر: الرقابة المالية والمراقب المالي من الناحية النظرية، ط/2004 ، دار النهضة العربية ، بيروت.

- 30 - عدي الهواري: ترجمة: جوزيف عبدالله: الاستعمار الفرنسي في الجزائر- سياسة التفكيك الاقتصادي والاجتماعي-1830/1960، ط/1، 1983، دارالحدائث، بيروت، لبنان.
- 31- عبد الرحمان تومي: الاصلاحات الاقتصادية في الجزائر- الواقع والافاق- دار الخلدونية، ط/2011م.
- 32- عصمت عبدالمجيد بكر: المدخل لدراسة النظام القانوني في العهدين العثماني والجمهوري التركي، دار الكتب العلمية، طبعة اولى، 2012، بيروت، لبنان.
- 33- عبد الامير علي مهنا: شرح كتاب الاموال للإمام الحافظ ابي عبيد القاسم بن سلام، دار الحدائث، ط/1، 1988م، بيروت، لبنان.
- 34 - علي بن عبدالله بن ابي زرع: الانيس المطرب بروض القرطاس، دار المنصور للطباعة، طبعة 1973م، الرباط، المملكة المغربية.
- 35- عقون محمد العربي: الاقتصاد والمجتمع في الشمال الافريقي، دار الهدى، عين مليلة، طبعة/2008، الجزائر.
- 36- علي، عبدالحليم، محمود، التربية الاقتصادية الاسلامية، دار التوزيع والنشر الاسلامية، ط2002، القاهرة
- 37- فتحي عبدالعزيز ابو راضي: المساحة والخرائط- دراسة في الطرق المساحية واساليب التمثيل الكارتوغرافي، دار المعرفة الجامعية، طبعة اولى، 1998.
- 38- لحسن بن شيخ آث ملويا : المنتقى في قضاء محكمة التنازع و مجلس الدولة، دار هومة، 2014.
- 39- محمد فاروق عبد الحميد: التطور المعاصر لنظرية الاموال العامة في القانون الجزائري- دراسة مقارنة في ظل قانون الاملاك الوطنية - ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.
- 40- محمد فريد وجدي: المصحف المفسر، ج/3، الدار العربية للكتاب، ليبيا- تونس، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، ط/1988.
- 41- محمد امين عمران: تفسير القرآن الكريم، للإمامين الجليلين: جل الدين المحلي وجلال الدين السيوطي، مطبعة مصطفى الباي الحلبي واولاده بمصر، سنة1352هـ/1938م
- 42- محمد بن اسماعيل البخاري، صحيح البخاري، ط/2010، بيروت، المكتبة العصرية.
- 43- محمد علي نصرالله: تطور نظام ملكية الاراضي في الاسلام- نموذج اراضي السواد- طبعة ثانية 1985، دار الحدائث، بيروت، لبنان.
- 44- محمد الحاج الناصر: الاسلام وانتزاع الملك للمصلحة العامة، وزارة الاوقاف والشؤون الاسلامية المملكة المغربية، طبعة 1991.

- 45- محمودي مراد: النظرية العامة للمناطق الاقتصادية الحرة، دار الكتاب الحديث، 2002، الجزائر.
- 46- منذر عبد الحسين الفضل: الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الاسلامية والقانون الوضعي، طبعة 1988، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
- 47- محمد صالح جواد السامري: اثر التخطيط النبوي في بناء المجتمع المدني ، دار ابن حزم، ط/1، 2003، بيروت، لبنان
- 48- محمد فريد فتحي: المساحة للجغرافيين- المساحة المستوية والتصويرية- ط/3، دار المعرفة الجامعية، الاسكندرية، مصر.
- 49- هيرمن، كندر- فيرنر هيلغيمن ، ترجمة ، الياس، عبدو، الحلو، اطلس تاريخ العالم، طبعة اولى 2003، المكتبة الشرقية ، بيروت، لبنان.
- 50- هاني محمد دويدار: مبادئ القانون التجاري - دراسة في قانون المشروع الرأسمالي- ، دار النهضة العربية ، ط/1995، بيروت، لبنان.
- 51- وطبان عبد العزيز: الاقتصاد الجزائري- ماضيه وحاضره 1830/1985 - طبعة اولى 1992 ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
- 52- يحي ابو المعاطي محمد عباسي: الملكيات الزراعية وأثارها في المغرب والاندلس جامعة القاهرة، قسم التاريخ الاسلامي، سنة 1421هـ/2000م.

### ب- باللغة الفرنسية

- 1- Robert charvin ; l'investissement international et le droit au développement, l'harmattan; 2002, paris, France.
- 2- Larousse dictionnaire de francais;bordas,1997.France
- 3- Dominique et Michèle Frémy ;Quid.2001.France Loisirs.Paris.p.935et 942.

### ثانيا: كتب ومؤلفات المتخصصة

#### أ- باللغة العربية:

- 1- السيد عبد الوهاب عرفة: المطول في الملكية العقارية والعقود المدنية العقارية، ج/1 اجراءات التسجيل امام الشهر العقاري، ط/2004، الاسكندرية، مصر.
- 2- السيد عبد الوهاب عرفة: الوجيز في السجل العيني ومشكلات عملية واجهت تطبيقه بمصر، ط/2006.
- 3- المختار بن احمد عطار: التحفيظ العقاري في ضوء القانون المغربي، ط/1، مطبعة النجاح الجديدة، 2008م، الدار البيضاء، المغرب.

- 4 - احمد محمد الايوبي: القانون المدني اللبناني للاموال - ج/1، المدخل الى دراسة قانون الاموال، ط/1، 2007، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان.
- 5- أحمد سي علي: مدخل للعلوم القانونية، دار الاكاديمية ، طبعة 2012م، الجزائر.
- 6- أعراب بلقاسم: القانون الدولي الخاص الجزائري - تنازع القوانين - دار هومة ط/2001، الجزائر.
- 7- اسعد، دياب وطارق، زيادة: ابحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، طبعة ثانية، 1994
- 8- بن الرقية، بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط/1، 2001، الديوان الوطني للاشغال العمومية، الجزائر.
- 9- بن عبدة عبدالحفيظ: اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط/5، 2006، دار هومة، الجزائر.
- 10- بوشنافة، جمال: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية 2006، الجزائر.
- 11 - تيسير عبدالله المكيد العساف: السجل العقاري- دراسة قانونية مقارنة- ط/2009 منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان.
- 12 - جمعة محمود الرزيقي: نظام الشهر العقاري في الشريعة الاسلامية- دراسة مقارنة مع نظام السجل العيني- ط/1، 1988، دار الآفاق الجديدة، بيروت، لبنان.
- 13 - جورج ش دراوي: الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، ط/2005 المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان.
- 14 - جورج ش دراوي: تقسيمات الاموال، ط/2005، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب طرابلس، لبنان.
- 15 - جورج ش دراوي: حق الملكية العقارية، ط/2005، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان.
- 16- حسين عبد اللطيف حمدان: نظام السجل العقاري، ط/1، 2005، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان.
- 17- حاجي، نعيمة: المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ط/ 2009.
- 18- حميدي محمد لمين: نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، 2015م.

- 19- حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم، عناية الجزائر، ط/2000. ايضاً: القضاء العقاري في ضوء احداث القرارات الصادرة من مجلس الدولة و المحكمة العليا، دار هومة ، الجزائر، طبعة 2008.
- 20- حامد النقاوي: الوجيز في قانون السجل العيني، ط/1، 2002، دار الميزان للنشر سوسة، تونس.
- 21- حسين علي الكرباسي: المساحة العقارية ، المعتر للنشر والتوزيع ، ط/1، 2007 عمان، الاردن.
- 22- حسني محمود عبد الدايم: الائتمان العقاري بين الشريعة الاسلامية والقانون الوضعي دار الفكر الجامعي، ط/1/2008، الاسكندرية ، مصر.
- 23 - خلفوني، مجيد: نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط/1، الديوان الوطني للاشغال التربوية، الجزائر، 2003
- 24- خلفوني، مجيد: العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، ط/2012، الجزائر.
- 25- رمول خالد: المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري قصر الكتاب، البلدة، الجزائر، 2001.
- 26- ريم مراحي : دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري منشورات بغداددي، 2009، الجزائر.
- 27- رمضان ابو السعود: الوجيز في الحقوق العينية الاصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، ط/2002 ، بيروت، لبنان.
- 28- زهدي يكن: الملكية والحقوق العينية الاصلية علما وعملا، الطبعة الثانية، منشورات المكتبة العصرية، صيدا، بيروت، لبنان، دون تاريخ طبع.
- 29- سماعيل شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري- دراسة وصفية وتحليلية - دار هومة، طبع في 2004 ، الجزائر.
- 30- سلطاني عبد العظيم: تسيير وادارة الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، ط/2010، الجزائر.
- 31- سايس جمال: الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، ط/1، سبتمبر 2009، شركة كليك لخدمات الحاسوب، المحمدية، الجزائر.
- 32- سعيد بن عيسى: الجباية ، شبه الجباية، الجمارك، املاك الدولة - الوعاء والتعريفه - ط/1، مارس 2003م، دون دار نشر.
- 33- شاكر ناصر حيدر: الوجيز في الحقوق العينية الاصلية، الجزء الاول، في حق الملكية، مطبعة العاني، بغداد، 1969.

- 34- عبد الرزاق احمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج/8، حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان. 2000
- 35- عبد الرزاق احمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج/9 المجلد 1، و2، اسباب كسب الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000.
- 36- عمار علوي: الملكية والنظام العقاري في الجزائر- العقار- ط/3، دار هومة الجزائر، 2006.
- 37- عفيف شمس الدين: الوسيط في القانون العقاري- دراسة مقارنة- طبعة ثانية 2011 ، منشورات زين الحقوقية ، بيروت لبنان.
- 38- عفيف شمس الدين: ملكية الشقق والطوابق والشاليهات في الابنية المفرزة ، ط/1، 2007، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان.
- 39- عبد المنعم موسى ابراهيم: الاعتبار الشخصي في شركات الاموال وقانون تملك الاجانب للعقارات، ط/1، 2008، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان.
- 40- عدلي امير خالد: تملك الاراضي الصحراوية وانشاء المجتمعات العمرانية الجديدة منشأة المعارف، الاسكندرية، دون تاريخ طبع.
- 41- عمر صدوق: تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1988.
- 42- عجة الجيلالي: أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية ، ط/2005.
- 43- فاضلي ادريس: نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري ديوان المطبوعات الجامعية، ط/2010م، الجزائر.
- 44 - كحلول علي: التحيين العقاري وأثره على المفعول المنشئ للترسيم، ط/ 2008 دار اسهامات في أدبيات المؤسسة، تونس.
- 45 - كحلول علي: القانون العقاري الخاص، ط/2، 2010 ، منشورات مجمع الاطرش للكتاب المختص، تونس.
- 46 - كحلول علي: نظام السجل العقاري، ط/2، 2009، منشورات مجمع الاطرش للكتاب المختص، تونس.
- 47 - محمودي عبد العزيز: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ط/ 2009، منشورات بغدادي، الجزائر.
- 48- محمودي عبد العزيز: اجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، ط/1، 2011/2012، منشورات بغدادي، الجزائر
- 49- منير الفرشيشي: التشريع وآليات التطبيق في القانون العقاري التونسي، ط/1، 2004، دار محمد علي للنشر، تونس.



- 50- مندي حمزة محمد: السجل العقاري ثورة في نظام الشهر، الاقصى للطباعة والتجارة و التوريدات، 2008، مصر.
- 51- محمدي، فريدة (زواوي): الحيازة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، ط/2000.
- 52- محمد حسن قاسم: موجز الحقوق العينية الاصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، ط/2005.
- 53- مصطفى الجمال ونبيل ابراهيم سعد: النظرية العامة للقانون- القاعدة القانونية - الحق، ط/2002، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان.
- 54- مصطفى كمال طه: النظرية العامة للقانون التجاري والبحري- دراسة مقارنة - منشورات الحلبي الحقوقية، ط/1، 2006، بيروت، لبنان.
- 55- محمد حسنين: الوجيز في نظرية الحق بوجه عام- الاشخاص والاموال والاثبات في القانون الجزائري- المؤسسة الوطنية للكتاب، 1985، الجزائر
- 56- مصطفى أحمد ابو عمرو: الموجز في شرح نظام السجل العقاري، ط/1، 2010 منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان.
- 57- محمد حسن قاسم: موجز الحقوق العينية الاصلية، ج/1- حق الملكية- ط/1، 2005 منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان.
- 58- مصطفى ياسين محمد حيدر الاصبحي: حق الاجانب في التملك في القانون الدولي الخاص- دراسة مقارنة - المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، ط/2007م
- 59- نعيم مغرب: الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحلات التجارية، دراسة في القانون المقارن - ط/2008، بدون دار نشر.
- 60- نبيل ابراهيم سعد: الحقوق العينية الاصلية ، احكامها ،مصادرها، ط/2006، دار الجامعة الجديدة للنشر.
- 61- هنوني، نصر الدين: الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر مطبوعات الديوان الوطني للاشغال التربوية، ط/2001، الجزائر.
- 62- هنوني، نصر الدين: الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، دار هومة الجزائر، ط/2013.
- 63- هدى عبد الله: دروس في التحديد والتحرير وفي السجل العقاري، ط/1، 2010، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان.
- 64- همام محمد محمود زهران: التأمينات العينية والشخصية، 1997، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية
- 65- ويس فتحي: الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة الجزائر، ط/2014م.

- 66- وزارة التجهيز والتهيئة العمرانية: الجزائر غدا - وضعية التراب الوطني - استرجاع التراب الوطني- ملفات التهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، 1995، الجزائر.
- 67 - وزارة المالية - المديرية العامة للاملاك الوطنية : التخطيط الاستراتيجي التساهمي للمحافظات العقارية - وجيز ودليل- مارس 2005، مطبعة عين بنيان، الجزائر.
- 68- وزارة المالية - المديرية العامة للاملاك الوطنية- تقنيات حفظ مسح الأراضي- كتيب خاص ببرنامج التكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للاملاك الوطنية، وزارة المالية، افريل 2007.
- 69- وزارة العدل التونسية، دليل اجراءات المحكمة العقارية.سبتمبر، 2001، مركز الدراسات القانونية، تونس.

### ب- باللغة الفرنسية:

- 1- Aloui Amar , Propriété et Regime Foncier en Algerie , 3éme Editions , Houma , 2006 , Alger.
- 2- Alloum Mohand Tahar, Le Régime Foncier en Algerie , Impression moderne , 2005 , Alger.
- 3- Anne suy, la théorie des biens publics mondiaux-une solution à la crise,l'harmattan ; 2009,paris, France.
- 4- Adolphe Thiers,du droit de propriété, édition pagala, cinquième livraison, paris ,juin 2009.
- 5- Chabane benkezouh: les droits des réserves foncières ; O.P.U , alger ; 1990.
- 6- fernand dulout , traité de législation Algerienne , tome II ,la maison des livres , Alger , 1948.
- 7- F.H-V.Noiset: Etude sur le cadastre ; guillaumin , libraires 1857:paris,.
- 8- Gabriel Marty et Pierre Rayaoud , « Les Suretés la Publicité fonciere » Tome 111, Volume 1 , 1971 , Paris .
- 9- Jean-Louis Bergel, Marc Bruschi , Et Sylvie Cimamanti , Traitè De Droit Civil – Les Biens – Ed, Delta 2000, Paris .
- 10- Rahmani ,Ahmed, Les Biens Publics en Droit Algerien , Les éditions
- 11- Philippe Malaurie et Laurent Aynès , Les sûretès la publicité foncière , 2<sup>ème</sup> édition , 2006 , Dèfrènois , Paris.
- 12- Stephane, piedelièvre, Traitè de droit civil- la publicité foncière- delta,2000, Paris,

## ثالثا- اطروحات ورسائل جامعية متخصصة

### أ- باللغة العربية

- 1- رحايمية، عماد الدين: الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، 2014.
- 2- لباد، ناصر: النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة، السنة الجامعية 2005/2004، جامعة باجي مختار - كلية الحقوق، عنابة.
- 3- لبيض ليلي: منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة - الجزائر، السنة الجامعية 2012/2011م.
- 4- بن خضرة زهيرة: مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007/2006.
- 5- براني، فيروز: مسح الاراضي، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، الجزائر 2002/2001.
- 6- جبار، عبد الحميد: السياسة العقارية في المجال الصناعي، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002/2001.

### ب: باللغة الفرنسية

1-Magalie, Franchomme, DU CADASTRE NAPOLEONNIEN A LA TRAME VERTE, LE DEVENIR DES PETITES ZONES HUMIDES PERIURBAINES EN REGION NORD-PAS DE CALAIS, Thèse pour obtenir le grade de Docteur de l'Université des sciences et technologies de Lille- Géographie et Aménagement, Université des sciences et technologies de Lille, École Doctorale SESAM, le 1er décembre 2008.

### رابعاً: دوريات ومجلات:

### أ - باللغة العربية:

- 1- العتروس، بشير، ترجمة: أمقران عبد العزيز: الشهر العقاري في القانون الجزائري مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج1، المحكمة العليا، قسم الوثائق، 2004.

- 2- الحلو رسمية: السجل العقاري وصحيفة السجل العقاري، مجلة افاق عقارية، العدد:10، كانون الثاني، 2002، الاردن.
- 3- السليمانى، احمد، حسين : نزع الملكية العقارية للجزائريين (1830-1871) مجلة المصادر، المركز الوطني للدراسات والبحث في الحركة الوطنية، العدد:6، مارس 2002.
- 4- جيلالي اليابس: هل يمكننا ان نحلل القطاع الصناعي الخاص في الجزائر تحليلا اقتصاديا محظا؟ مجلة التخطيط، رقم2، جوان 1985م، ص:23، الصادرة عن المركز الوطني للدراسات والتحليل الخاصة بالتخطيط، الجزائر.
- 5- بوضياف، عمار: المسح العقاري واشكالاته في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، سداسية متخصصة ومحكمة، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي- تبسة عدد تجريبي، افريل، 2006.
- 6- بوغزالة محمد ناصر: الملكية العمومية في ظل تحولات الجزائر الاقتصادية والسياسية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، عدد خاص، تحت عنوان: الملكية والقانون، جامعة الجزائر كلية الحقوق ،.2013
- 7- بوحفص جلاب نعاة: النظام القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر، مجلة الفكر البرلماني، الجزائر، العدد:22، مارس، 2009.
- 8- بوزيدي، عبد المجيد: من اجل نظرة اقتصادية للقطاع الخاص في الجزائر، مجلة التخطيط، رقم2، جوان 1985م، ص 9، الصادرة عن المركز الوطني للدراسات والتحليل الخاصة بالتخطيط ، الجزائر.
- 9- بن حميدان، صلاح الدين: آثار تحديد ملك الدولة، المجلة التونسية للإدارة العمومية، عدد:20، الثلاثية الثانية، 1996، مركز البحوث والدراسات الادارية، تونس.
- 10- خليل عبد الرزاق و محمد، زرقون: اثر التغيير في نمط الملكية على الأداء المالي للمؤسسات، مجلة اقتصاديات شمال افريقيا، الصادرة عن جامعة الشلف، الجزائر، العدد: 2005/3.
- 11- عزوز، ناصري: كلمة بمناسبة افتتاح السنة القضائية 1998/1999م، المجلة القضائية ، العدد الثاني، 1998م، منشورات قسم وثائق المحكمة العليا، الجزائر.
- 12 - فيلالي، علي: الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، الجزء 40، العدد: 2، السنة 2002.
- 13 - فتحي، السكري: تطور نظرية املاك الدولة العامة وحمايتها، المجلة التونسية للإدارة العمومية، عدد:20، الثلاثية الثانية، 1996، مركز البحوث والدراسات الادارية، تونس.

14 - محمدي، فريدة: النقاد المكسب و نظام السجل العيني، ماي 2003، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية بالمحكمة العليا، ج/1، منشورات المحكمة العليا، قسم الوثائق 2004.

- 15- موسى، عبد الله: ماهي المشاكل التي مازالت تعوق عملية المسح في الجزائر، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد: 6، افريل-ماي، 2002م.
- 16- نويري، عبد العزيز: الشكلية واثرها على التعاقد في القانون المدني الجزائري والتطبيق القضائي لها، مجلة الشرطة، العدد: 18، جويلية 1982.
- 17- ناصر، مراد: متطلبات نجاح اتفاق الشراكة الأورو- جزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، عدد: 2009/02.

#### ب - باللغة الفرنسية:

1- Ghaouti, Souad, Le traitement de la propriete dans les textes fondamentaux algeriens, Revue Algerienne ,numéro spécial, 2013, p,29, Université D'Alger, Faculté de droit,

#### خامسا: مؤتمرات، ملتقيات وتقارير

- 1- رشيد فارح: التشريعات العقارية الاستعمارية اثناء الثورة التحريرية- اصلاح ام حماية وضعيات - اعمال الملتقى الوطني الثاني حول العقار في الجزائر ابان الاحتلال الفرنسي، 1830-1962، المنعقد بولاية سيدي بلعباس ، يومي: 20 و 21 ماي 2006، منشورات وزارة المجاهدين، الجزائر، ط/2007.
- 2- عدة بن داهة، الخفيات الحقيقية للتشريعات العقارية في الجزائر ابان الاحتلال الفرنسي اعمال الملتقى الوطني حول العقار في الجزائر ابان الاحتلال الفرنسي- 1830/1962، منشورات وزارة المجاهدين، الجزائر، 2007.
- 3- عازب فرحات: مسح الاراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري الديوان الوطني للاشغال التربوية، زرالدة، الجزائر، 1993م.
- 4- نعمان الرقيق: عرض حال عن الملتقى الدولي لأيام المغاربة للقانون العقاري تنظيم كلية الحقوق بصفاقس بتونس بالتعاون مع كلية الحقوق بعنابة و كلية الحقوق بتبسة- مجلة التواصل- جامعة عنابة، الجزائر، العدد، 15 / ديسمبر 2005.
- 5- مداخلات الملتقى الوطني - المجال والسكان - المنعقد يومي 14 و 15 أفريل 2002 في جامعة وهران السانية، دار الغرب للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- 6- التنمية العقارية والعمرانية: بحوث واوراق عمل المؤتمر العربي الاول للتنمية العقارية والعمرانية، تحت شعار- نحو مشروعات عقارية وعمرانية عملاقة مستدامة

النجاح- المنعقد بابوظبي، الامارات العربية المتحدة، اكتوبر 2008م، منشورات المنظمة العربية للتنمية الادارية، طبعة 2009م، القاهرة، جمهورية مصر العربية.

7- القانون العربي الموحد للتسجيل العقاري: المعتمد من طرف مجلس وزراء العدل العرب في دورة انعقاده العاشرة كقانون نموذجي استرشادي تحت رقم:ق/188/د/10/ المؤرخ في: 28/4/1994م، رقم الايداع:ج/11/2004/04/ن/0496، منشورات جامعة الدول العربية- الامانة العامة الفنية لمجلس وزراء العدل العرب.

8- كتاب المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم: المسح الأثري في الوطن العربي وقائع المؤتمر الثاني عشر للآثار في الوطن العربي، المنامة - دولة البحرين ، 30 ذو القعدة الى 4 ذو الحجة 1413هـ ، الموافق 22-26 ماي 1993م.

9- تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي بعنوان: مساهمة في مشروع الاستراتيجية الوطنية للسكن، رقم:2، اكتوبر، 1995م.

10- المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي: رأي بعنوان- المدينة الجزائرية او المصير الحضري للبلاد - نوفمبر 1998.

11- المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي: رأي بعنوان- الاستراتيجية الوطنية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية على المدى المتوسط- ماي 1997، ج. ر، عدد:09/1998م.

12- المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي: رأي بعنوان- الجزائر غدا - 1995م، ج. ر، عدد:21/1997.

13- المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي: رأي بعنوان- ملف الجزائر 2013-2009م، ج. ر، عدد:54/2009م.

14- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي: النشرة الاعلامية: مسح الأراضي رقم:7، مارس 2005، ص: 28.

15- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي: النشرة الاعلامية: مسح الأراضي رقم:9، جويلية 2007.

## سادسا- مراجع الكترونية

1- وزارة المالية لجمهورية مصر العربية: دراسة حول تبسيط القوانين والتشريعات والاجراءات التي تحكم تسجيل العقارات في مصر، ملخص التوصيات ، تنفيذ ميكاكم سبتمبر، 2005م، جمهورية مصر العربية، ص: 8 و 9. الموقع الرسمي لوزارة المالية لجمهورية مصر العربية. [www.ministry of finance.gov.eg](http://www.ministry of finance.gov.eg)

## سابع: النصوص القانونية

### أ- الاتفاقيات الدولية

1- اتفاق القرض رقم: 3488، الموقع في: 1992/8/5، بواشنطن بين الجزائر و البنك الدولي للإنشاء والتعمير، لتمويل مشروع الوثائق العقارية العامة . المصادق عليه بالمرسوم الرئاسي رقم: 440/92، المؤرخ في: 1992/12/2، ج.ر. عدد: 1992/87.

### ب- المواثيق والداستير

1- برنامج طرابلس - جوان 1962م، المنبثق عن مؤتمر جبهة التحرير الوطني الجزائري بالعاصمة الليبية طرابلس  
2- ميثاق الجزائر: مجموع النصوص المصادق عليها من طرف المؤتمر الاول لحزب جبهة التحرير الوطني، في: 16-21 افريل 1964م.

3- الدستور الصادر في 22 نوفمبر 1976

4- الدستور الصادر في 23 فبراير 1989

5- الدستور الصادر في 28/11/1996م، المعدل والمتمم في: 10/4/2002م و 2012.

### ج - النصوص التشريعية

1- الامر: 52/61، المؤرخ في: 18/1/1961م، يتعلق بنظام الشهر العقاري بالنسبة لولايات الشمال

2 -الأمر رقم 62-020 الصادر في 24 أغسطس 1962، يتعلق بالتدابير المناسبة لحماية الأملاك الشاغرة وحفظها

3- الامر رقم: 157/62، المؤرخ في: 31/12/1962م، يتعلق بتمديد العمل بالتشريع الساري

4-الأمر رقم 64-258 المؤرخ في 27 أغسطس 1964 الذي أنشأ لجنة لمصادرة ممتلكات الأشخاص الذين يضررون بمصالح الثورة الاشتراكية.

5-الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 6 مايو 1966، المتعلق بأيلولة الاملاك الشاغرة الى الدولة

6- الامر 67/211، المؤرخ في: 17/10/1967م المتضمن انشاء وتنظيم المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد، ج.ر. عدد: 1967/88.

- 7- الأمر رقم: 281/67 المؤرخ في: 19 رمضان 1387هـ الموافق 1967/12/20م، يتعلق بالحفريات و حماية الاماكن و الاثار التاريخية و الطبيعية، جريدة رسمية عدد: 07
- 8- الأمر 38/69، المؤرخ في: 1969/5/23م، المتضمن قانون الولاية
- 9- الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/8 المتضمن قانون الثورة الزراعية.
- 10- الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات
- 11- الأمر رقم: 74/75، المؤرخ في: 8 ذي القعدة عام 1395هـ ، الموافق 1975/11/12م، يتضمن اعداد مسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري.
- 12- الأمر رقم 92/76، المؤرخ في 1976/10/23، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج.ر. عدد: 1977/12.
- 13- الأمر 08/95، المؤرخ في: 1995/2/1، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، ج.ر. عدد: 1995/20.
- 14- الأمر رقم: 91/70، مؤرخ في: 1970/12/15، المتضمن تنظيم التوثيق ، ج.ر. عدد: 1970/10.
- 15- الأمر رقم 58/75، بتاريخ 1975/9/26، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.
- 16- الأمر رقم 59/75، بتاريخ 1975/9/26، المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم.
- 17- القانون رقم 63-276 المؤرخ في 26 يوليو 1963، والمتعلق بالأحكام المغتصبة أو المحجوزة من طرف الإدارة الاستعمارية.
- 18- قانون البلدية لسنة 1967م
- 19- القانون رقم 07/79، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10/98، المؤرخ في 1998/8/22، المتضمن قانون الجمارك، ج.ر. عدد: 1998/61.
- 20- القانون رقم: 09/84 المؤرخ في 1984/2/4 ، المتعلق بالتنظيم الاقليمي للبلاد القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04، الخاص بالترقية العقارية
- 22- القانون رقم 19/87، المؤرخ في: 1987/12/8، المتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية
- 23- القانون رقم 27/88. المؤرخ في: 1988/7/12، المتضمن مهنة التوثيق، ج.ر. عدد: 1988/28.
- 24- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم
- 25- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فبراير 1974 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية البلدية.



- 26- القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتعلق بالأموال الوطنية.
- 27- القانون رقم: 84/12 المؤرخ في 23/6/1984، المعدل والمتمم بالقانون 91/20 المؤرخ في 2/12/1990، المتضمن النظام العام للغابات.
- 28- القانون 09/90، المؤرخ في: 7/4/1990، المتعلق بالولاية.
- 29- القانون 08/90 المؤرخ في 17/4/1991م، المتعلق بالبلدية
- 30- القانون رقم: 90/25 المؤرخ في: 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، عدد: 49، المؤرخة في: 18.11.1990 المعدل والمتمم، بموجب الامر رقم 26/95، المؤرخ في 25/9/1995.
- 31- القانون رقم: 90/30 المؤرخ في: 1/12/1990، المتضمن قانون الاملاك الوطنية الجريدة الرسمية، عدد: 52 المؤرخة في 2/12/1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم: 08/14، المؤرخ في: 20/7/2008، ج.ر. عدد: 44، المؤرخة في 3/8/2008.
- 32- القانون رقم: 91/10 المؤرخ في: 27/4/1991، المتعلق بالاقواف.
- 33- قانون النشاط العقاري رقم 93/03 المؤرخ في 01/03/1993
- 34- القانون رقم: 98/04 المؤرخ في 15/6/1998م المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد: 44/98 مؤرخة في: 17/6/1998
- 35- قانون المالية لسنة 2004م
- 36- قانون المالية لسنة 2015م
- 37- القانون رقم 03/05، المرخ في 19/7/2003م، المتضمن حقوق المؤلف والحقوق المجاورة
- 38- القانون رقم: 06/02، المؤرخ في: 20/7/2006م، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج.ر، عدد: 14 /2006.
- 39- القانون رقم: 07/02 المؤرخ في: 27/02/2007م المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج.ر. عدد: 15/2007.
- 40- القانون رقم: 07/12 المؤرخ في: 30/12/2007، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج.ر، عدد: 82، المؤرخة في: 31/12/2007.
- 41- القانون رقم: 08/09، المؤرخ في 18 صفر 1429هـ الموافق 25/2/2008م، يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، ج.ر. عدد: 21، مؤرخة في 23/4/2008.
- 42- القانون رقم 04/11، المؤرخ في: 17/2/2011، المتعلق بالترقية العقارية
- 43- القانون رقم 10/11، المؤرخ في: 22/6/2011و المتضمن قانون البلدية

- 44-القانون رقم 06/12.المؤرخ في 12/01/2012.المتعلق بالجمعيات.  
45- القانون رقم 07/12 المؤرخ في:21/02/2012م، المتعلق بالولاية.

## د- النصوص التنظيمية:

### 1- المراسيم التنفيذية:

- 1- المرسوم رقم 555/60 المؤرخ في 3/6/1960م، يقضي بتكوين محيطات عصرية عقارية ممسوحة
- 2-المرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962، المتعلق بمنع بيع الأملاك الشاغرة وتعزيز حمايتها
- المرسوم رقم:102/62 المؤرخ في:1962/12/31.
- 3- المرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 9 مايو 1963.المتعلق بوضع الأملاك تحت حماية الدولة
- 4- مرسوم رقم: 271/63، مؤرخ في:1963/7/25م، يتضمن التمديد الى عمالات الواحات والساورة بتطبيق النظام العقاري الجديد ونظام الشهر العقاري المطبق في بعض المحيطات، ج.ر. عدد: 53، مؤرخة في: 1963/8/2م.
- 5- المرسوم 272/63، المؤرخ في 1963/7/25م.يتعلق بالشهر العقاري بالنسبة للجنوب
- 6- المرسوم 15/64، المؤرخ في:1964/1/20م، المتعلق بحرية المعاملات العقارية ، ج.ر. عدد: 1964/07. المعدل والمتمم بالمرسوم 344/83، المؤرخ في:1983/5/21م.
- 7- المرسوم 283/64، مؤرخ في:1964/9/17، يتضمن تنظيم الاملاك الحسبية العامة.
- 8- المرسوم رقم 175/64، المؤرخ في: 1964/6/8، المحدد لتنظيم القطاع الصناعي
- 9- المرسوم 45/73، المؤرخ في1973/12/28م المتعلق بانشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية.
- 10- المرسوم المتعلق بتثبيت الملكية العقارية الخاصة ، رقم:32/73، المؤرخ في:1973/1/5م
- 11-المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام
- 12- المرسوم 63/76، المؤرخ في:1976/8/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم 123/93، المؤرخ في1993/5/19.ج.ر. عدد:1993/34.
- 13- المرسوم المؤرخ في: 1982/1/16م، المتضمن انشاء المزارع النموذجية الصادر في الجريدة الرسمية العدد الاول، لسنة 1982م.

- 14- المرسوم رقم: 189/82، المؤرخ في: 1982/05/29م، المتعلق بالوثائق الخرائطية ، ج.ر، عدد: 1982/22.
- 15- المرسوم رقم: 238/82، المؤرخ في: 1982/07/17م، المتضمن تنظيم وزارة المالية.
- 16- المرسوم رقم: 237/82، المؤرخ في: 1982/07/17م.
- 17- المرسوم رقم: 500/82، المؤرخ في: 1982/12/25م، المتعلق بتنفيذ الاشغال الجيوديزية ومسح الاراضي وحماية الاشارات والنصب والمعالم، ج.ر عدد: 1982/55.
- 18- المرسوم رقم 285/83، المؤرخ في 1983/4/30، المتعلق بالمجلس الوطني للتعاون العقاري، ج.ر، عدد: 18، 1983.
- 19- المرسوم رقم: 352/83، المؤرخ في: 1983/05/21م، المتعلق كإجراء اثبات الملكية بواسطة التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة، ج.ر، عدد: 1983/21
- 20- المرسوم رقم: 202/85، المؤرخ في: 1985/08/06م، المتضمن اعادة هيكلة وزارة المالية، ج.ر. عدد: 33.
- 21- المرسوم رقم 212/87، المؤرخ في 1987/9/29م المتعلق بهيكلة وزارة المالية ج.ر. عدد: 1987/40
- 22- المرسوم التنفيذي رقم: 234/89، المؤرخ في: 1989/12/19م، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الاراضي، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 63/92، المؤرخ في: 1992/02/12م.
- 23- المرسوم التنفيذي رقم: 65/91، المؤرخ في: 1991/03/02م، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لاملاك الدولة والحفظ العقاري ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 98/15، المؤرخ في: 2015/04/04م.
- 24- المرسوم التنفيذي رقم: 254/91، المؤرخ في: 1991/7/27م، المحدد لكيفيات اعداد شهادة الحيازة وتسليمها
- 25- مرسوم تنفيذي رقم: 371/92، المؤرخ في 1992/10/10، يحدد القواعد المطبقة في تسيير الاملاك العقارية المخصصة لوزارة الدفاع الوطني.
- 26- مرسوم تنفيذي رقم 156/93، المؤرخ في 1993/7/7، يتعلق بمنح الجمعيات والمنظمات ذات الطابع الاجتماعي امتياز حق الانتفاع بممتلكات تابعة للاملاك الوطنية.
- 27- المرسوم التنفيذي رقم: 186/93 المؤرخ في 1993/7/27، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم: 11/91 المؤرخ في 1991/4/27 المتعلق بقواعد نزع الملكية لاجل المنفعة العامة ، ج.ر. عدد: 1993./51
- 28- المرسوم التشريعي رقم: 12/93، المؤرخ في: 1993/10/5، المتعلق بترقية الاستثمار ، ج.ر. عدد: 1993/64.

- 29- المرسوم التنفيذي 321/94، المؤرخ في: 17/10/1994، يتضمن تطبيق المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم: 12/93، المؤرخ في: 5/10/1993، المتعلق بترقية الاستثمار
- 30- المرسوم التنفيذي رقم: 320/94، المؤرخ في: 17/10/1994م، المتعلق بالمناطق الحرة. ج.ر، عدد: 67، مؤرخة في: 19/10/1994م.
- 31- المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1/12/1998 المحدد لشروط ادارة الاملاك الوقفية وتسييرها و حمايتها ، الجريدة الرسمية، عدد: 90/ 1998.
- 32- المرسوم التنفيذي رقم: 115/2000، المؤرخ في: 24/5/2000، الذي يحدد قواعد مسح الاراضي الغابية الوطنية.
- 33- المرسوم التنفيذي رقم 336/2000 المؤرخ في: 25/10/2000، المتضمن احداث وثيقة الاشهاد المكتوب لاثبات الملك الوقفي. الجريدة الرسمية، عدد: 64 المؤرخة في: 21/10/2000.
- 34- المرسوم التنفيذي رقم: 122/07، المؤرخ في: 23/4/2007م، المحدد لشروط وكيفيات تسيير الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والاصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.
- 35- المرسوم التنفيذي رقم: 153/09، المؤرخ في: 2/5/2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.
- 36- المرسوم التنفيذي رقم 427/12، مؤرخ في: 16/12/2012، يحدد شروط وكيفيات ادارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة. ج.ر. عدد: 69/2012.

## 2- القرارات:

- 1- القرار الوزاري المؤرخ في: 27/05/1976م، المتضمن تحديد نموذج البطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، ج.ر، عدد: 20/1977.
- 2- القرار الوزاري المؤرخ في: 27/05/1976م، المتضمن تحديد نموذج البطاقات الشخصية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، ج.ر ، عدد: 20/1977
- 3- قرار مؤرخ في: 27/05/1976م، الذي يحدد نموذج الدفتر العقاري، ج.ر. عدد: 20/1977م.
- 4- قرار مؤرخ في: 23/06/1976م يتعلق بتنسيق أشغال مسح الاراضي و التحقيقات العقارية الصادر في ج.ر العدد: 22/1976.

- 5- القرار المؤرخ في 21/1/1978م، المتضمن القانون الاساسي النموذجي للتعاونيات العقارية، ج.ر ، عدد:1978/7.
- 6- القرار المؤرخ في 9 مارس 1978 المتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي.
- 7-القرار المؤرخ في 9 مارس 1978 المتضمن كفيات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي وشكل وثائق القياس.
- 8- قرار وزاري مشترك بين وزارة المالية ووزارة الدفاع الوطني، المؤرخ في:1978/4/9م، يتضمن تحديد طرق استعمال التصوير الضوئي لمسح الاراضي في المناطق الريفية وتحديد شروط وضع البرنامج السنوي لاشغال تاسيس مسح الاراضي، ج.ر. عدد:17، مؤرخة في78./4/25
- 9- القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ:1989/07/23م، المتضمن تحديد كفيات انشاء خلفيات المخططات لوضع مسح الاراضي في المناطق الريفية، ج.ر، عدد:1989/40م.
- 10-القرار المؤرخ في: 10 رجب عام 1412هـ الموافق: 15/01/1992م، الذي يحدد تعريفه النسخ وملخصات وثنائق مسح الاراضي التي تسلمها الوكالة الوطنية لمسح الاراضي، ج.ر عدد:22، المؤرخة في:22/03/1992م.
- 11- قرار وزاري مؤرخ في:12/05/2002م، الذي يتضمن تحديد المقر والاختصاص الاقليمي للمديريات الجهوية لمسح الاراضي، وتصنيف المديريات الولائية لمسح الاراضي ، ج.ر ، عدد:42، المؤرخة في:18/06/2002م.
- 12- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 3 صفر 1424هـ الموافق 5/4/2003م، يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية او غير المبنية التابعة للاملاك الخاصة للدولة والمخصصة لانجاز عمليات تعمير او بناء، ج.ر عدد 2003/35م.

#### هـ- تشريعات في القانون المقارن

- 1- قانون الاراضي العثماني المؤرخ في السابع من شهر رمضان 1858م.
- 2- القانون المؤرخ في 16/2/1897م، المتعلق باجراء التحقيقات العقارية
- 3- القانون المؤرخ في 17/12/1941م، المتعلق بمصالح مسح الاراضي في فرنسا
- 4- الامر المؤرخ في 03/01/1959م، المتضمن التحديث العقاري في الجزائر

- 5- قانون السجل العقاري البحريني رقم 15، المؤرخ في: 29 رمضان 1399هـ، الموافق 1979/8/22م.
- 6- مشروع القانون العربي الموحد للتسجيل العقاري والمعتمد من طرف مجلس وزراء العدل العرب في دورته العاشرة ، بتاريخ: 28 افريل 1994م.
- 7- القانون الليبي رقم: 12 لسنة: 1988، المنظم لمصلحة التسجيل العقاري الاشتراكي والتوثيق.
- 8- القانون المدني الفرنسي بالعربية، طبعة دالوز ، 108، لسنة 2009، جامعة القديس يوسف بيروت، طبعة بالعربية 2012.

### و- الاجتهاد القضائي

- 1- قرار المحكمة العليا رقم 68467 المؤرخ في 1990./1/21
- 2- قرار المحكمة العليا رقم 259635 المؤرخ في 2004/4/21
- 3- قرار المحكمة العليا - الغرفة العقارية - رقم 333926، المؤرخ في: 2006/1/18.
- 4- قرار المحكمة العليا، رقم: 367715، المؤرخ في: 2006/11/15.
- 5- قرار مجلس الدولة - الغرفة الرابعة- تحت رقم: 37356، فهرس، 1236، المؤرخ في 2007/10/24.

### ي- تعليمات صادرة عن وزارة المالية

#### - باللغة العربية

- 1- التعليمات الوزارية المشتركة بين وزارة المالية ووزارة الداخلية رقم 37/83، المؤرخة في: 1983/10/26م.
- 2- تعليمات وزارية بين وزارة المالية والداخلية والعدل والفلاحة والتخطيط والبناء، مؤرخة في 1985/8/13م، تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع
- 3- تعليمات رقم: 01538، المؤرخة في: 1990/5/13م، الصادرة عن وزارة الاقتصاد، والموجهة الى المفتشين الفرعيين لأملاك الدولة والشؤون العقارية.
- 4- تعليمات رقم: 01538، المؤرخة في: 1990/5/13م، الصادرة عن وزارة الاقتصاد، والموجهة الى المفتشين الفرعيين لأملاك الدولة والشؤون العقارية.
- 5- التعليمات رقم 1626 المؤرخة في 1993/4/1م، المتعلقة بالمحاسبة العمومية الخاصة باملاك الدولة و الحفظ العقاري.

- 6- مذكرة رقم 4840 المؤرخة في 1996/10/22 المتعلقة بمكتب الرقابة والتفتيش على مستوى مديرية الحفظ العقاري، والصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية، وزارة المالية
- 7- وزارة المالية، المديرية العامة للاملاك الوطنية، التعليم رقم: 16، المؤرخة في 1998/5/24م، المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي والترقيم العقاري،
- 8- التعليم رقم: 3587 بتاريخ: 1999/7/17، الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية دور المحققين التابعين لاملاك الدولة والحفظ العقاري في التحقيقات المدرجة ضمن اعداد مسح الأراضي العام .
- 9- التعليم رقم: 2650 المؤرخة في 1999/5/26، مجموع النصوص لسنة 1999 ، الصادر عن المديرية العامة للاملاك الوطنية ، وزارة المالية .
- 10- التعليم الوزاري رقم: 3587، المؤرخة في: 1999/7/17م، المتعلقة بدور المحقق التابع لاملاك الدولة، مجموع النصوص لسنة 1999، المديرية العامة للاملاك الوطنية، وزارة المالية.
- 11- المرشد العملي للتحقيق العقاري ، الصادر عن وكالة مسح الأراضي المؤرخ في جويلية 2000.
- 12- المذكرة رقم 2421 ، المؤرخة في: 2003/5/2م، والمذكرة رقم: 04618، مؤرخة في 2004/9/4، تتعلق بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب المجهول، الصادرتين عن وزارة المالية .
- 13- تعليم رقم: 0566 مؤرخة في 2004/2/10 و الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية ، تتعلق بتنظيم رسم الاشهار العقاري الوارد في قانون المالية لسنة 2004
- 14- مذكرة وزارية رقم: 04618، مؤرخة في 2004/9/4، تتعلق بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب المجهول، الصادرة عن وزارة المالية .
- 15- تعليم رقم 139، مؤرخة في: 2005/1/10، تتعلق بتسوية الوضعية القانونية للاملاك العقارية لمؤسسة سوناطراك، الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للاملاك الوطنية، المرفقة بقائمة الشركات البترولية المؤممة.
- 16- تعليم رقم: 1800، المؤرخة في: 2008/2/25م، صادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية، المتعلقة بحالات مناطق غير قابلة للمسح، كفيات تسويتها.
- 17- تعليم رقم: 10786، مؤرخة في: 2008/11/29م، عن وزارة المالية ، مديرية المحافظة العقارية ومسح الاراضي. تتعلق بالامثال لاحكام المادة 41 من المرسوم 63/76.
- 18- التعليم رقم 11321، المؤرخة في: 2009/10/29، المتعلقة بتحويل الاملاك العقارية التابعة لشركات التامين الفرنسية لفائدة الدولة، الصادرة عن وزارة المالية ، المديرية العامة للاملاك الوطنية.

- 19- تعلية مؤرخة في 2009/5/3، تحدد سير اعمال مسح وترقيم الاراضي الصحراوية، صادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للاملاك الوطنية.
- 20- مذكرة رقم: 011666، المؤرخة في: 2009/11/12م، المتعلقة بتفتيش المصالح وتقارير التحقيق، الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للاملاك الوطنية، الجزائر.

- باللغة الفرنسية

- 1- organisation de formation aux metiers clès de la DGDN, module de " techniques de conservation cadastrale " .
- 2 -instruction n°16, du24mai1998,relative a la conduite des opèrations cadastrales et d'immatriculations foncieres, DGDN, Ministere des finances, ALGERIE.
- 3- Note, n°1715,du 23/4/2008,a pour objet : cadastre général /ZNC, agence nationale du cadastre ; ministère des finances



## الفهرس العام

3	كلمات شكر وتقدير
5	الاهداء
6	فهرس الكلمات المختصرة
7	مقدمة
19	الباب الاول: وظيفة مسح الاراضي في المجال العقاري- تجربة ضرورية من اجل تطهير حقيقي
24	الفصل الاول: طبيعة الترابط بين مسح الاراضي والملكية العقارية
25	المبحث الاول: مفهوم مسح الاراضي بوجه عام
25	المطلب الاول: ابراز المعاني والتعاريف الواردة على مسح الاراضي
25	الفرع الاول: المعاني اللغوية للمسح والتطهير في القرآن الكريم
27	الفرع الثاني: المعاني اللغوية الواردة في المعاجم
28	الفرع الثالث: المدلول الفقهي لمسح الاراضي
32	الفرع الرابع: مسح الاراضي في الاصطلاح القانوني
34	الفرع الخامس: معنى مسح الاراضي في علم المساحة
35	المطلب الثاني: الاهداف العامة لمسح الاراضي
36	الفرع الاول: الاهداف السياسية لمسح الاراضي
37	الفرع الثاني: الاهداف المرتبطة بالجوانب الاقتصادية
39	الفرع الثالث: الاهداف المتعلقة بالمجال الاجتماعي
40	الفرع الرابع: الاهداف القانونية لمسح الاراضي
40	المطلب الثالث: مجالات استخدام مسح الاراضي
41	الفرع الاول: الاستخدام القانوني لمسح الاراضي

43	الفرع الثاني: المجال التقني لمسح الاراضي
46	الفرع الثالث: استخدام المسح الاثري في الكشف عن المواقع الاثرية
47	المطلب الرابع: تطور مسح الاراضي والملكية في ظل الأنظمة العقارية
47	الفرع الاول: اطلالة على مسح الاراضي في النظم العقارية القديمة
50	الفرع الثاني: الملكية في النظام العقاري الاسلامي
57	الفرع الثالث: مكانة الملكية العقارية في الانظمة الاقتصادية الحديثة
60	الفرع الرابع: الملامح الحديثة لمسح الاراضي في انظمة الشهر العقاري
66	الفرع الخامس: تطور مسح الاراضي في ظل النظام العقاري الجزائري
77	المبحث الثاني: الهيئات المرتبطة بتنفيذ مسح الاراضي والتطهير العقاري
77	المطلب الاول: الهيئات العمومية المكلفة بتنفيذ مسح الاراضي
78	الفرع الاول: علاقة المديرية العامة للاملاك الوطنية بمسح الاراضي
79	الفرع الثاني: الوكالة الوطنية لمسح الاراضي كهيئة مختصة بالمسح العام
82	الفرع الثالث: علاقة المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد بمسح الاراضي
84	المطلب الثاني: دور الجماعات الاقليمية في مجال مسح الاراضي
85	الفرع الاول: المقصود بالجماعات الاقليمية في القانون الجزائري
86	الفرع الثاني: دور رئيس البلدية في تنفيذ مسح الاراضي
88	الفرع الثالث: اختصاصات الوالي في مجال مسح الاراضي
90	المطلب الثالث: علاقة الاعمال المهنية الحرة بأشغال مسح الاراضي
90	الفرع الاول: ارتباط المهندس الخبير العقاري بمسح الاراضي
91	الفرع الثاني: علاقة مكاتب التوثيق بسجل مسح الاراضي

93	الفرع الثالث: دور مهنة المرقي العقاري بمسح الاراضي
96	المطلب الرابع: دور القضاء في حل نزاعات مسح الاراضي
96	الفرع الاول: سلطة قاضي لجنة مسح الاراضي
97	الفرع الثاني: نزاعات وثائق المسح امام القضاء
99	الفرع الثالث: اختصاص القضاء في نزاعات الدفتر العقاري
103	الفصل الثاني: الاملاك العقارية الخاضعة لاجراء مسح الاراضي
104	المبحث الاول: الاملاك العقارية التابعة للمجموعة الوطنية
104	المطلب الاول: مسح الاملاك العقارية التابعة للدولة
105	الفرع الاول: مسح الاملاك الوطنية العقارية
108	الفرع الثاني: مسح الاراضي الخاصة بالغابات الوطنية
110	الفرع الثالث: مسح الاراضي الصحراوية
113	الفرع الرابع: الاملاك الوطنية المخصصة للدفاع الوطني
115	المطلب الثاني: مسح الاملاك العقارية الوقفية
115	الفرع الاول: الطبيعة القانونية للاملاك الوقفية
119	الفرع الثاني: دور مسح الاراضي في حماية الاملاك الوقفية
121	المطلب الثالث: الممتلكات الثقافية العقارية القابلة لمسح الاراضي
122	الفرع الاول: مفهوم الممتلكات الثقافية العقارية
124	الفرع الثاني: استقلالية لممتلكات الثقافية العقارية
125	الفرع الثالث: الممتلكات الثقافية العقارية المعنية بمسح الاراضي
127	الفرع الرابع: الآليات القانونية لحماية الملك الثقافي العقاري
129	المطلب الرابع: مسح المناطق ذات النشاط الصناعي والاقتصادي
130	الفرع الاول: مسح المناطق ذات الطابع الصناعي
133	الفرع الثاني: مناطق النشاط الاقتصادي

134	الفرع الثالث: مسح المناطق الموجهة للاستثمارات الحرة
136	المبحث الثاني: الاملاك العقارية التابعة للخوادم
136	المطلب الاول: العقارات في مفهوم القانون الخاص
137	الفرع الاول: العقار حسب طبيعته
138	الفرع الثاني: تحديد العقار بالتخصيص
139	الفرع الثالث: العقارات حسب الموضوع المنطبق عليها
140	المطلب الثاني: العقارات الخاصة بالاشخاص الطبيعية
141	الفرع الاول: تعريف الشخص الطبيعي
142	الفرع الثاني: التقسيم القانوني للملكية العقارية الخاصة
144	المطلب الثالث: مسح العقارات التي يمتلكها أشخاص أجنب
145	الفرع الاول: نظرة القانون لحق الاجانب في التملك
147	الفرع الثاني: كيفية اكتساب الاجانب للملكية العقارية
148	الفرع الثالث: اجراءات اخضاع ملكية الاجانب لمسح الاراضي
149	المطلب الرابع: الاملاك العقارية التابعة للاشخاص الاعتبارية الخاصة
150	الفرع الاول: مسح العقارات التابعة للشركات المدنية والتجارية
153	الفرع الثاني: مسح الاملاك العقارية التابعة للجمعيات المدنية
154	الفرع الثالث: املاك التعاونيات العقارية
158	خاتمة الباب الاول
160	الباب الثاني: مسح الاراضي كأثر مادي فعال في التطهير العقاري
163	الفصل الاول: الاثر المادي لعملية مسح الاراضي في التطهير العقاري
164	المبحث الاول: التنفيذ المادي لاشغال مسح الاراضي
165	المطلب الاول: التحضيرات الاولية لانطلاق عمليات مسح الاراضي
165	الفرع الاول: الاعلان الرسمي لانطلاق الاشغال في اقليم البلدية

168	الفرع الثاني: جمع الوثائق والمخططات الهندسية المنجزة قبل مسح الاراضي
170	الفرع الثالث: اجراء عملية التصوير الجوي لتوفير المعلومات المسحية
171	المطلب الثاني: الاشغال الميدانية لتنفيذ مسح الاراضي
171	الفرع الاول: تقسيم اقليم البلدية الى مجموعة مناطق مسح
172	الفرع الثاني: انجاز المخططات الهندسية للوحدات العقارية لتطهيرها
174	الفرع الثالث: الشروع في التحقيق العقاري لتحديد الطبيعة القانونية واصول الملكيات
181	الفرع الرابع: دور لجنة مسح الاراضي في التطهير العقاري
183	المطلب الثالث: تثبيت الوحدات العقارية ضمن اقسام مسح الاراضي
183	الفرع الاول: ضبط المخططات الهندسية لكل وحدة العقارية
185	الفرع الثاني: تحديد الاملاك العقارية الوطنية
188	الفرع الثالث: طبيعة الاملاك المجهولة في سجل مسح الاراضي
190	المطلب الرابع: انشاء سجل المسح التطهيري
190	الفرع الاول: الوثائق التي يتكون منها سجل المسح
191	الفرع الثاني: ايداع قسم المساحة بمقر البلدية
194	الفرع الثالث: دراسة الاعتراضات بواسطة لجنة مسح الاراضي
197	المبحث الثاني: مشكلات تأخر التطهير المرتبط بمسح الاراضي
198	المطلب الاول: تأثير مختلف السياسات العقارية على سير مسح الاراضي
198	الفرع الاول: سياسة الاصلاحات الزراعية ذات الطابع الشمولي
199	الفرع الثاني: انعكاسات تجربة الثورة الزراعية على مسح الاراضي
204	الفرع الثالث: أثر الاصلاحات الاقتصادية على مسح الاراضي

206	المطلب الثاني: معوقات ميدانية واجهت مسح الاراضي
206	الفرع الاول: اتساع ظاهرة البناء الفوضوي على حساب الاملاك العامة
209	الفرع الثاني: حالة العقارات المصنفة في حساب المجهول
210	الفرع الثالث: وجود مناطق غير قابلة للمسح
211	المطلب الثالث: صعوبات في الجوانب المادية والتنظيمية
211	الفرع الاول: نقص الوسائل والامكانيات المادية والتقنية
212	الفرع الثاني: تأخر اعتماد برامج التكوين وايجاد التأطير المناسب
213	الفرع الثالث: عدم التقيد بالنصوص القانونية بشكل ملائم
214	الفرع الرابع: تعدد وثائق مسح الاراضي
215	المطلب الرابع: مشكلات نابغة من العقارات في ذاتها
217	الفصل الثاني: الاجراءات القانونية للتطهير العقاري
218	المبحث الاول: السجل العقاري كأثر مادي لمسح الاراضي
218	المطلب الاول: إلزامية وثائق مسح الاراضي في تكوين السجل العقاري
219	الفرع الاول: ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية للشروع في التطهير القانوني
220	الفرع الثاني: أهمية حضر تسليم الوثائق
222	الفرع الثالث: الغاء العمل بالجدول الوصفي عند الاجراء الاول
223	المطلب الثاني: مكونات السجل العقاري التطهيري
223	الفرع الاول: سجل الايداع اليومي
225	الفرع الثاني: وثائق المسح المعتمدة في التطهير النهائي
226	الفرع الثاني: البطاقات العقارية المؤسسة للسجل التطهيري

235	الفرع الرابع: الشهادة العقارية الكاشفة للحقوق المقيدة
236	الفرع الخامس: الدفتر العقاري المثبت للحقوق المطهرة
243	المطلب الثالث: كيفيات ترقيم الوحدات العقارية الممسوحة
243	الفرع الاول: حالة ترقيم الوحدات العقارية بصفة مؤقتة
248	الفرع الثاني: حالة الترقيم العقاري النهائي
249	الفرع الثالث: تصفية الاعتراضات الناتجة عن الترقيم العقاري
255	المطلب الرابع: الآثار القانونية للتطهير العقاري
255	الفرع الاول: الأثر القانوني المنشئ للحق العيني
261	الفرع الثاني: اقرار مبدأ تطهير الوضعية العقارية
264	الفرع الثالث: موقف الفقه والقضاء من القوة الثبوتية لسجل العقاري
267	الفرع الرابع: قاعدة عدم جواز اكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم
269	المبحث الثاني: المحافظة على مسح الاراضي لضمان فعالية التطهير العقاري
270	المطلب الاول: تحيين سجل مسح الأراضي لمطابقته مع السجل العقاري
270	الفرع الاول: تحديد مبدأ التحيين العقاري
271	الفرع الثاني: الاسباب المؤدية لتحيين الاملاك الممسوحة
273	الفرع الثالث: الاجراءات القانونية لتحيين العقاري
278	المطلب الثاني: تفعيل الرقابة القانونية على سجل التطهير العقاري
279	الفرع الاول: اجراءات تنفيذ الرقابة بوجه عام
281	الفرع الثاني: دور الرقابة في حماية التطهير العقاري
282	الفرع الثالث: الرقابة المحاسبية المرتبطة بمسح الاراضي والسجل العقاري



288	المطلب الثالث: عصرنة مسح الاراضي للمحافظة على السجل العقاري التطهيري
289	الفرع الاول: تدعيم الهياكل التنظيمية بالموارد المادية والبشرية
290	الفرع الثاني: توحيد الهياكل التنظيمية المسيرة للملكية العقارية
293	الفرع الثالث: تفعيل البرامج المعتمدة لتكوين الموارد البشرية
294	المطلب الرابع: استخدام الانظمة والتقنيات الحديثة في عمليات التطهير العقاري
295	الفرع الاول: تفعيل مشروع التوثيق العقاري العام
296	الفرع الثاني: تدعيم برامج الاصلاح والدخول في اتفاقيات التعاون
297	1- نظام التسيير بالتخطيط الاستراتيجي التساهمي
297	2- برامج التعاون واتفاقيات الشراكة في مجال مسح الأراضي
298	الفرع الثالث: أسس قيام بنك المعلومات العقارية الرقمية
299	1- تطبيق نظم المعلومات الجغرافية في مسح الاراضي
301	2- تكوين السجل العقاري الرقمي
304	خاتمة الباب الثاني
306	الخاتمة العامة
314	الملاحق
328	قائمة المراجع