

المحاضرة 13+14

المحور الثالث: المهام العامة للمحافظ العقاري

تعتبر عملية الشهر العقاري آلية قانونية لتنظيم الملكية العقارية في الجزائر، بالرغم من الصلاحيات الواسعة التي يتمتع بها المحافظ العقاري في مراقبة مدى صحة السندات والتصرفات المعروضة عليه قصد إشهارها قبل أي إجراء آخر في عملية الشهر بخصوصها، إلا أن الأحكام والقرارات الصادرة عن القضاء غالبا ما تفصل في منازعات عقارية تثار في موضوع الشهر وإجراءاته خاصة ما يندرج منها تحت مراقبة الوثائق أو ما قد يصدر من قرارات عن المحافظ العقاري وتعلق بإلغائها أو تعديلها أو تأييدها، وهو ما من شأنه أن يخلق منازعات عقارية تؤثر سلبا على مبدأ استقرار المعاملات، وذلك راجع إما لعدم التطبيق الصحيح لقانون الشهر أو لعدم فهم نظام الشهر العقاري خاصة مع صدور الأمر رقم 74/75 ومحتوى مراسيمه التنفيذية باعتبار نظام الشهر العيني هو الأساس في النظام العقاري.

تتضمن دراسة مهام المحافظ العقاري التعرض لصلاحياته وفق المرسوم 63-76، وكذلك ضمن المرسوم التنفيذي 393-21.

1- مهام المحافظ العقاري ضمن المرسوم 63-76

نصت المادة 20 من الأمر 74/75 على أن تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الاجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر.

كما نصت المادة الأولى من المرسوم رقم 63/76 على أن تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري.

ويشرف على كل محافظة عقارية موظف عام يدعى المحافظ العقاري؛ وهو موظف تابع لمصالح وزارة المالية.

يمكن الدور الرئيسي للمحافظة العقارية في التحديد والعمل على معرفة حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على العقارات عن طريق الإشهار العقاري.

يكلف المحافظ العقاري على الخصوص :

- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة.
- إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى.
- فحص العقود.
- المحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار، وكذلك إعطاء المعلومات الموجودة في وثائق العقارات إلى الجمهور.

2- مهام المحافظ العقاري طبقا للمرسوم 393/21

تعتبر مصلحة الحفظ العقاري من المصالح الهامة التابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية تحت وصاية وزارة المالية، حيث تتواجد في كل ولاية على شكل مديرية ولائية للحفظ العقاري، وعلى المستوى القاعدي أو البلدي على شكل محافظة عقارية، حيث تساهم في الحفاظ على الأملاك الوطنية المتواجدة في اقليمها من خلال تأسيس سجل خاص بها.

لم تتضمن المديرية الولائية للحفظ العقاري سابقا مصلحة مسح الأراضي لكن بعد التعديل الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 21-393 ، المؤرخ في 2021/10/18 تمت تسميتها بالمديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري

لقد تم استحداث المرسوم التنفيذي رقم 21/251 بهدف حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل جميع أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، كما ترتب عن هذا الاجراء إعداد جرد كمي وتوعي وتقديري لمجموع أملاك الوكالة تضبطه طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها ، ولقد تغير الهيكل التنظيمي للمديرية العامة للأموال الوطنية، وتم دمج إدارتي مسح الأراضي والحفظ العقاري في إدارة واحدة، ولقد جاء المرسوم 21-393 بتنظيم جديد للمحافظة العقارية في المادة 17 على أن "يسير المحافظة العقارية محافظ عقاري يعد محاسبا ثانويا..."

لقد أوكل المشروع الجزائري مهام إضافية للمحافظ العقاري بموجب المرسوم 21/394، مهمة القيام بالأمر بالقيام بالتنقيش والرقابة والتحقق فيما يأتي :

- تنظيم مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري وسيرهما.
- تسير أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري.
- التسيير المحاسبي لمصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري.
- شروط استعمال الوسائل البشرية والمالية والمادية الموضوعة تحت تصرف مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري، وتكلف أيضا بما يأتي: - القيام في حدود صلاحياتها بالتحقيقات الخاصة.
- المساهمة بالتعاون مع الهياكل المركزية المعنية للمديرية العامة للأموال الوطنية في عمليات التكوين وتحسين المستوى المتعلقة بأنشطة أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري وتقنيات التنقيش.
- متابعة تنفيذ برامج رقمنة مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري.