



جامعة العريبي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة في إطار نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون إداري

بعنوان:

المنازعة الإدارية الناشئة عن الترقيم النهائي للعقارات غير المطالب بها

تحت إشراف الدكتورة :

هاجر شنيخر

من إعداد الطالبين :

زويبر عزيري / اسماعيل أونيس

أعضاء لجنة المناقشة

الإسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
توهامي مبارك	أستاذ محاضر قسم ب	رئيسا
هاجر شنيخر	أستاذ محاضر قسم ب	مشرفا و مقرا
حملة عبد الرحمان	أستاذ مساعد قسم أ	ممتحنا

السنة الجامعية : 2021/2020



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة في إطار نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون إداري

بـعـنـوان:

المنازعة الإدارية الناشئة عن الترقيم النهائي للعقارات غير المطالب بها

تحت إشراف الدكتورة :

هاجر شنيخر

من إعداد الطالبين :

زويير عزيري / اسماعيل أونيس

أعضاء لجنة المناقشة

الإسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
توهامي مبارك	أستاذ محاضر قسم ب	رئيسا
هاجر شنيخر	أستاذ محاضر قسم ب	مشرفا و مقررا
حملة عبد الرحمان	أستاذ مساعد قسم أ	ممتحنا

السنة الجامعية : 2021/2020



كلية الحقوق والعلوم السياسية
FACULTY OF LAW AND POLITICAL SCIENCES

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's Democratic Republic of Algeria
وزارة التعليم والعلم والبحث
Ministry of Higher Education and Scientific Research
جامعة العربي التبسي - تبسة
Larbi Tebessi University - Tebessa



جامعة العربي التبسي - تبسة
LARBI TEBESSI UNIVERSITY - TEBESSA

رقم :..... ق.ح.ك.ج.ع.س.ا.ج.ع.ب.ت. 2021/

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

بمقتضى القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في جولية 2016

الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية

أنا الممضي أدناه،

السيدة(ة):..... الصفة: طالب

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم :..... والصادرة بتاريخ:.....

المسجل بكلية :. الحقوق والعلوم السياسية

والمكلف بإنجاز مذكرة ماستر في تخصص:.....

عنوانها:.....

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في انجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ :

إمضاء المعني



كلية الحقوق و العلوم السياسية
FACULTY OF LAW AND POLITICAL SCIENCES

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's Democratic Republic of Algeria
وزارة التعليم و البحث العلمي
Ministry of Higher Education and Scientific Research
جامعة العربي التبسي - تبسة
Larbi Tebessi University - Tébessa



جامعة العربي التبسي - تبسة
LARBI TEBESSI UNIVERSITY - TEBESSA

رقم :..... ق ح لك . ج . ع . س / ج . ع . ب . ت / 2021

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

بمقتضى القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في جولية 2016

الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية

أنا الممضي أدناه،

السيدة(ة):..... الصفة: طالب

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم :..... والصادرة بتاريخ:.....

المسجل بكلية :. الحقوق والعلوم السياسية

والمكلف بإنجاز مذكرة ماستر في تخصص:.....

عنوانها:.....

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في انجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ :

إمضاء المعني

الكلية لا تتحمل
أي مسؤولية على ما يرد
في هذه المذكرة من آراء

يقول الله تعالى في محكم
تنزيله بعد

بسم الله الرحمان الرحيم

(قالوا سبحانك لا علم لنا إلا ما

علمتنا إنك أنت العليم الحكيم)

صدق الله العظيم

سورة البقرة الآية 32

شكر و عرفان

نشكر الله سبحانه وتعالى قبل كل شيء على توفيقه لنا في إتمام هذه المذكرة المتواضعة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون إداري، و لا يفوتنا أن نتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير إلى أستاذتنا المشرفة الدكتورة **شنيخر هاجر**، التي ساندتنا و لم تدخر جهدا في توجيهنا لإنجاز هذه العمل بالشكل و المضمون كما تصورناه ليكون مستقبلا مرجعا يستأنس به كل باحث ، كما يسعدنا أن نتقدم بالشكر الخالص إلى: الدكتور محمد كنانة ، الذي له قدم السّبق في ركب العلم و التّعليم، فأليك يا صاحب الأفكار النيرة، أزكى التحيّات وأنداها وأطيبها. على ما تفضلتم به من نصائح قيمة، كما نتقدم بالشكر إلى أعضاء اللجنة الذين سيشرّفونا بمناقشة مذكرتنا و إلى السيد رئيس المجلس العلمي وجميع الأساتذة الأفاضل ، و دون أن ننسى موظفي المكتبة بجامعة العربي التبسي.

(من لم يشكر الناس لم يشكر الله)
للجميع نقول شكرا و شكرا جزيلا.

زوبير عزيري ، إسماعيل أونيس

إهداء 1

أهدي هذا المجهود المتواضع،

- إلى روح والدي رحمة الله تعالى، الذي لم يشهد ثمرة جهده و نجاح أبنائه و هم يرتقون درجات متقدمة في العلم و المعرفة، و إلى الوالدة (أمي) الحنون متعها الله بصحتها و أدامها فوق رؤوسنا تاجا و ذخرا و سندا .
- إلى عضدي و سندي شقيقي نور الدين و أبنائه و شقيقتاي و أبنائهم حفظهم الله و رعاهم و سدد خطاهم ،
- إلى الودود الولود زوجتي رفيقة دربي بنت الأصول التي ساندتني في رحلة الحياة، بطلوها و

مرها و تحملت عناء تربية أبنائنا.

- إلى أحباب قلبي و زينة الدنيا أبنائي: منار، يوسف ، ضياء الحق، حفظهم الله و حرسهم من كل عين لامة ،
- إلى الأهل و الأقارب و الأصدقاء و جميع المقربين و إن لم يسع المجال لذكرهم جميعا، و من غاب عن ذاكرتي لحظتها فالأكيد هو من القلب أقرب لا محالة .

هذه إهداءات محبكم زوبير

إهداء 2

أهدي ثمرت هذا العمل المتواضع

- إلى من قال فيهم الرحمان (رَقُّبًا ارْحَمَهُمْ كَمَا لَبَّيْنَا فِي صَعِيرًا) (الإسراء 24)
- إلى روح والدي و جدي الطاهرة رحمهما الله و أدخلهما فسيح جناتك.
- إلى أمي العزيزة و جدتي أطل الله في عمرهما
- إلى أبي الثاني عمي الأكبر "علي" و عمي "أحمد" و عمي "السعيد"
- إلى إخوتي و أخواتي
- إلى من دعمتني و دفعت الأمل في قلبي للمضي في مواصلة دراستي العليا زوجتي المحترمة.
- إلى أبنائي الأعمام "نور هان، نور الدين"
- إلى جميع أصدقائي و زملائي في العمل.

هذه إهداءات عزيزيكم إسماعيل

قائمة المختصرات

القانون المدني ق . م

قانون الإجراءات المدنية والإدارية ق.إ.ج.م.إ

جريدة الرسمية ج . ر

العدد ع

الصفحة ص

الطبعة ط

بدون طبعة ب. ط

طالب دكتوراه ط.د

مقدمة

مقدمة

الموضوع يكتسي أهمية خاصة يستمدّها من أهمية عملية المسح العقاري في حد ذاتها ومالها من دور أساسي في تحديد أصحاب الحق على الأملاك العقارية ونسبتها لأصحابها وما قد يترتب عنها من إشكالات.

أضف إلى ذلك الانتشار المتزايد للإشكالات الناتجة عن التسجيل في حساب المجهول في الواقع ، بالنظر إلى عدد مجموع الملكيات العقارية المسوَّحة فعليا لحد الآن خاصة بعد صدور القانون 10-14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، وما تضمنته المادة 23 مكرر من نقاط أهمها تلك المتعلقة بترقيم العقارات غير المطالب بها بصورة نهائية ومباشرة باسم الدولة خلافا لما أكد عليه المرسومين التنفيذيين 76-62 و 76-63 تسجيلها مؤقتا باسم الدولة مع أحقية أي شخص كان لتقديم اعتراض على ذلك، لأنها لو كانت تابعة للدولة لطالب بها ممثل أملاك الدولة الموجود كعضو ضمن لجنة المسح العقاري هذا من جهة.

من جهة ثانية سمحت المادة 23 مكرر أيضا بإمكانية الاعتراض على الترقيم النهائي للعقارات غير المطالب بها باسم الدولة أمام المحافظ العقاري دون اللجوء للقضاء خلافا لما أكدته المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63-76 من عدم إمكانية الطعن في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائية للعقارات إلا أمام القضاء، كما أن صعوبة تحديد الملاك الأصليين أو حتى الحائزين الفعليين لهذه الأراضي، وكثرة الاعتراضات التي تتلقاها المصالح المعنية عن الترقيم المؤقت لها، ولدت نزاعات كثيرة قد تعرض أمام القضاء.

وبناء عليه فإن تعديل 2015 عوض أن يأتي بحلول جذرية لمشكلة العقارات في حساب المجهول جاء بأحكام قانونية زادت الأمر تعقيدا وصعبت عملية التسوية الإدارية وأكثرت بالتالي من النزاعات المعروضة أمام القضاء ، وعلى ذلك جاء تعديل 2018 من أجل العمل على حل

كل هذه الإشكالات، و بالرغم من كل الضوابط والأحكام التي تحيط بعملية المسح العقاري وتنظيمها غير أن إنتقال المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني الذي يعتمد على عملية الجرد الشامل للعقارات، إضافة إلى عدم وضوح القوانين التي تحكمها لأنها غير دقيقة ومبعثرة في عدة نصوص قانونية بل ومتناقضة في أحيانا أخرى، أدى إلى بروز عدة إشكالات معقدة كشف عنها الواقع، أهمها تلك المرتبطة بالعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، والتي لم تكن موضوع طلب تسجيل من قبل أي شخص كان من تاريخ فتح عملية المسح إلى تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية، وبهدف وضع حلول لهذه الإشكالات و من أجل تذليل الصعوبات التي تعترضها من الناحية التطبيقية وتسهيلها، تصدر تباعا وآخرها القانون 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018² بتعديل شمل المادة 23 مكرر للأمر 75-74 السالف الذكر بموجب القانون 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015³ ، تلتها مذكرة توضيحية رقم 4060 صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية توضح فيها كيفية التسوية، لهذا النوع من العقارات وحل جميع الاعتراضات والإشكالات التي تعترضها خاصة منذ صدور قانون المالية لسنة 2015 و ما ترتب عنه.

أهمية الدراسة :

تكمن أهمية الموضوع في الجانب الموضوع العملي ، وفقا لما تقتضيه ضروريات البحث بدراسة القوانين و تحليل المذكرات والتعليمات المنظمة لوضعية العقارات غير المطالب بها خاصة المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 والتعليمة 4060 الصادرة عن مديرية

²- قانون 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية، ج.ر عدد 76

³- القانون 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية 2015 ج.ر عدد 78

أملاك الدولة⁴ لتحديد مدى قدرتها على حل الإشكالات السابقة وتسوية الوضعية القانونية للعقارات غير المطالب بها قبل اللجوء للقضاء، و مصاحبها من أوضاع إستقرت لفترات زمنية طويلة غير واضحة المعالم ، خاصة مع تعديل القوانين مما أثار إهتمام الباحث القانوني والمواطن العادي موقعه، و ترصده القاضي الإداري بالأخص لتعامله مع هذا النوع من القضايا على خلفية التسوية القضائية لهذه العقارات، و إيجاد حلول قانونية للإشكالات التي تعترضها عند تطبيق النصوص المنظمة لها، مما يجعلها مجالاً مفتوحاً للدراسة ما بقى الليل و النهار .

إشكالية البحث :

كما أن المنازعات الإدارية العقارية تساهم بشكل فعال في حل إشكالية العقار و وضع أسس و قواعد يقوم عليها، و هي كثيرة و متنوعة إلى درجة أن مجلس الدولة عقد يوم دراسي بتاريخ 2015/04/02 حضره جميع الحقوقيين إلى جانب القضاة، كان الغرض منه تسليط الضوء على المنازعة الناتجة عن الترقيم النهائي و إعادة النظر في الحقوق العينية ، و في إشارة منه إلى أن هذا النوع من القضايا يعرف تزايداً مام القضاء ، الشيء الذي دفع بمحاكم القضاء الإداري و المحكمة الإدارية بتبسة خاصة إلى عقد يوم دراسي بتاريخ 2021/12/16 للوقوف على أشكاليات العملية في مجال الترقيم المؤقت و النهائي للعقارات المقيدة في حساب المجهول أو غير المطالب بها ، لما لهذا الموضوع من أهمية تستوجب الدراسة .

⁴- المذكر رقم 4060 الصادر بتاريخ 05 أفريل 2018 عن المدوية العامة للأملاك الوطنية ، والمتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي "

دوافع إختيار الموضوع :

أما عن دوافع إختيارنا للموضوع ، فتمثل أساسا في أسباب ذاتية وأخرى موضوعية.

• الدوافع الذاتية:

إن الذاتية الكامنة وراء إنتقائنا لموضوع المذكرة، أبانت عنه رغبتنا وميولنا أكثر لمادة المنازعات الإدارية و قضايا الترقيم العقاري، وما تتطلبه من الدقة في التحليل والوصف، تراءى لنا أن نطرق بإزاء الإشكاليات التي فرضها الواقع العملي وحالت دون التسوية، فضلا عن ذلك أيضا علاقتنا كموظفين بالعمل القضائي بالمحكمة الإدارية تبسة، ساهم ولإستهوانا للدراسة والبحث لمعرفة الكيفية التي تعاملت بها السلطة القضائية مع هذه القضايا.

• الدوافع الموضوعية :

أم عن الموضوعية، فنرجعها إلى أهمية المنازعات العقارية الإدارية لإرتباطها بالفرد و المجتمع و هي من أعقد مواضيع القانون الإداري و حديثة النشأة، و التي عرفت تزايدا في الآونة الأخيرة، أين سجلت نسبة 60 بالمائة من القضايا المرفوعة في هذا النوع ، ضف إلى أن النتائج المتوصل إليها لم تكن مجدية، و كثيرا ما كانت عكسية أفرزتها عملية المسح ، و لم تجد لها حلا إلا أمام القضاء الإداري المختص، وهو ما أثار إهتمام الباحثين و الدارسين خلال الأيام الدراسية على منابر القضاء الإداري ، الأمر الذي حفز الأعلام و إستهوى من أراد صبر أغواره .

• إشكالية البحث :

وتأسيسا على الأهمية التي يتحلى بها الموضوع، و بما أتاحت لنا من مراجع قانونية ومناقشات عبر مختلف المنتديات، فإن دراسة المنازعات الإدارية الناشئة عن الترقيم النهائي للعقارات غير المطالب بها ، تتولد عنها إشكالات قانونية تقتضي منا طرح إشكالية أساسية وجدناها تفرض نفسها وتطرح صيغتها على النحو التالي:

كيف عالج القضاء الإداري خصوصية الترقيم النهائي للعقارات غير المطالب بها بإسم الدولة ؟
للإجابة على الإشكالية المطروحة و الإحاطة بجميع جوانب الموضوع ، إرتأينا أن
نطرح عدة أسئلة فرعية متمثلة فيما يلي:

- ما هي و ضيعات العقارات المقيدة سابقا في حساب المجهول ؟

- كيف تم التكفل بطلبات التسوية في ظل المادة 89 من قانون المالية 2018 ؟

- ماهي الإجراءات المتبعة لتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها ؟

- هل يمكن إلغاء الترقيم النهائي لفائدة الدولة على العقارات غير المطالب بها ؟

و تبعا لذلك و لمعالجة الإشكالية الرئيسية والتساؤلات الفرعية قسمنا دراستنا إلى فصلين،
في الفصل الأول تعرضنا إلى عملية الترقيم و أثرها على العقارات غير المطالب بها، إلى
جانب ذلك نتعرف على السجل العيني و إعدادة ، و تبيان أنواع الترقيمات العقارية الممكنة،
أما في الفصل الثاني تطرقنا إلى المنازعة الإدارية التي تثار نتيجة الترقيم النهائي لفائدة الدولة
في العقارات مجهولة المالك و غير المطالب بها، و التعريف بالجهة القضائية المختصة و ما
صدر عنها من أحكامها و إجتهاداتها.

• المنهج المتبع في البحث:

إن موضوع الدراسة ذو طبيعة قانونية إجرائية عملية، ولإعطائه نظرة أكثر إتساعا
وشمولية اعتمدنا في بحثنا على المنهج الوصفي التحليلي الملائم و الغالب في الدراسات
القانونية، و ذلك من خلال تحليل مختلف النصوص والقرارات و المستجدات القضائية المتعلقة
بالموضوع، و التعلل عنها في حدود معناها عند الاقتضاء، فالمنهج الوصفي ساعد في تجسيد
الوضعية و الواقع الفعلي للمنظومة القضائية، والإشكالات التي تعترض القاضي الإداري لحل
النزاعات المطروحة عليه و تجلئ المنهج التحليلي بدوره في شرح بعض النصوص القانونية
المرتبطة، و الوقوف على الثغرات القانونية و التناقضات الموجودة بسبب عدم مسايرة التشريعات
لكل معطيات الواقع، خصوصا في مرحلة التطبيق الأمر الذي إنجر عنه منازعات عديد
و متعددة .

• أهداف الدراسة :

ترمي إلى تحقيق أهداف عديدة من بينها:

- التعريف بالمنازعة الإدارية و دور القضاء الإداري المختص بنظر الدعاوى المتعلقة بالعقارات المرقمة نهائيا لفائدة الدولة، والمقيدة في حساب العقارات غير المطالب بها، و كيفية تطهيرها كملكية خاصة ، تستوجب الحيطنة و الحذر عند المساس بها،
- التطرق لسندات الحيابة العرفية منها في إثبات الملكية مجهولة المالك والوقوف على طبيعتها وعلى الإشكاليات التي تثيرها أمام عقم تطبيق النصوص القانونية المنظمة لها ،
- إقتراح الحلول الممكنة للإشكالات القائمة التي تشهدها الساحة العقارية، و التي أدت لإنسداد السبل أمام المواطن المتقاضى لتسوية ملكيته أمام القضاء، وهو طريق شاق ينهك سالكه ماديا و معنويا .

• الدراسات السابقة :

- أما عن الدراسات السابقة، في مجال المنازعة العقارية، و تبعا لما توفر لنا منها لم تكن تصب في منحى مادة المنازعات الإدارية، إلا أطروحتي الدكتوراه الآتي ذكرهما :
- أولا : أطروحة الدكتوراه، بعنوان "منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري للباحثة لبيض ليلي، من جامعة محمد خيضر بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق و العلوم الساسية ، تم مناقشة الأطروحة خلال السنة الجامعية 2011-2012"، تناولت في بابها التمهيدي المنازعة بمفهومها العام في فصلين ، فكان الفصل الأول في المنازعة الإدارية تناولت فيه إنعقاد المنازعة الإدارية أثناء عملية إيداع وثائق المسح العقاري ، و عن الفصل الثاني ، تطرقت فيه إلى مفهوم الشهر العقاري و أنظمتها، أما في الباب الثاني فتضمن المنازعات المرتبطة بتأسيس السجل العقاري و الحقوق المشهرة و في فصله الأول تعرضت إلى منازعات إعداد السجل العيني، و إلى الفصل الثاني خصصته إلى المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهرة .

- ثانيا : أطروحة الدكتوراه، بعنوان: "منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، للباحثة سماعيني هاجر، من جامعة جيلالي ليايس سيدي بلعباس كلية الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962، قسم الحقوق، تم مناقشة الأطروحة خلال

السنة الجامعية 2019-2020"، تناولت في بابها الأول منازعات الدفتر العقاري قبل إعداده و الذي ينطوي على فصلين إثنيين ، خصص أوله لتوضيح المرحلة التحضيرية التي تكون على مستوى مصالح مسح الأراضي و عملها في إطار إعداد الدفتر العقاري، ثم عالجت في الفصل الثاني المنازعات الناتجة عن عملية المسح و المشكلات التي تعرقل السير الحسن لهذه العملية ، أما في الباب الثاني فخصصته إلى منازعات الدفتر العقاري بعد إعداده و يتضمن بدوره فصلين، عكفت في أوله على بيان الهيئة المكلفة بتأسيس السجل العقاري في تحديد إجراءات شهر وثائق المسح العقاري و من ثم إجراءات تسليم الدفتر العقاري بينما خصص الفصل الثاني منازعات الدفتر العقاري .

- ما يمكن قوله عن موضوعنا أنه حديث النشأة، تضمنه قانون المالية لسنة 2018 لاسيما المادة 89 منه، و نرشحه ليكون جديرا بالدراسة والتحليل و لجدية الطرح .

• صعوبات البحث:

إن الصعوبات التي واجهتنا، الأكيد أن أي دراسة أكاديمية يصحبها الكثير من العناء و المشقات للوصول إلى الغاية المرجوة ، فالصعوبات التي إقتفت سبيلنا ليس في قلة المراجع بل في عدم العثور على المستفيض منها لإشباع نهمنا ، فالدراسات السابقة لم تكن بتلك المتخصصة المتقضية للدقة والمعالجة في الوصف و التحليل، إلا ما زدنا به من المذكرات و التعليمات و المناشير الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية في ظل التحولات الجذرية التي عرفت الجزائر في عشرينية القرن الماضي، الأمر الذي صعب علينا جمع المادة العلمية مع الواقع العملي هذا من جهة و من جهة أخرى علاقة موضوعنا بالتخصص العقاري المتشعب الذي فيه ما يقال، و ربطه بالتخصص الإداري في عملية هجينة بين الخاص والعام يقيد أحدهما الآخر .

التصريح بالخطأ :

إن عنوان البحث المنازعة الإدارية الناشئة عن الترقيم النهائي للعقارات غير المطالب بها و هذا يعني تبيان طرق التسوية الإدارية و القضائية لتطهير الملكية العقارية الخاصة وتطلب من لدراسة هذا الموضوع التصريح بالخطأ التالية :

الفصل الأول :

عملية الترقيم لفائدة الدولة على حساب العقارات غير المطالب بها و الآثار المترتبة عنها .

المبحث الأول : الإطار المفاهيمي للترقيم العقاري.

المبحث الثاني: الإطار القانوني لتسوية العقارات غير المطالب بها.

الفصل الثاني : الإجراءات القضائية الإدارية و دور القاضي الإداري في منازعة الترقيم

النهائي .

المبحث الأول : مفهوم الدعوى القضائية .

المبحث الثاني : مجال إختصاص المحاكم الإدارية و الإجراءات .

الفصل الأول :
عملية الترقيم لفائدة
الدولة على حساب العقارات غير المطالب
بها و الآثار
المترتبة عنها

- ✓ المبحث الأول : الإطار المفاهيمي للترقيم العقاري والترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها.
- ✓ المبحث الثاني : التسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب المجهول و نظرة القضاء له.

الفصل الأول :

عملية الترقيم لفائدة الدولة على حساب العقارات غير المطالب بها و الآثار المترتبة عنها .

إن عملية الترقيم العقاري هي من الأهمية بمكان، لكونها همزة وصل بين نظام الشهر العيني، الذي تبناه المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، و هو ما سنتناول بالدراسة في هذا الفصل الأول من خلال مبحثين، نتناول في المبحث الأول الترقيم بنوعيه، والذي لا يقوم إلا بتوافر وسائل مادية، ووسائل قانونية تتمثل في إيداع الوثائق المسحية، أما في المبحث الثاني سنتطرق إلى الترقيم العقاري و أنواع الترقيم و إلى الصعوبات التي حالت دون سير العملية كما هو مراد لها، و ذلك بسبب ظهور عقارات مجهولة المالك أو تلك العقارات المقيدة في حساب العقارات غير المطالب بها في وثائق المسح المودعة بالمحافظة العقارية، وبما أن الدستور يقر و يضمن الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة، كان لابد على المشرع الجزائري أن يجد الحلول لمثل هذه الحالات المتعارضة مع أهداف المسح بشكل عام ، والتي عالجهافكرة الترقيم المؤقت و النهائي، أين ربط ذلك بمجموعة من الشروط القانونية الضرورية للتسجيل ضمن هذه الفئة من العقارات و جعل الترقيم العقاري المؤقت لها كإجراء أولي ولمدة 15 سنة، وسنتناول في هذا الفصل :

• في مبحث أول :

الإطار المفاهيمي للترقيم العقاري والترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها

• و في المبحث الثاني :

التسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب المجهول و نظرة القضاء له

المبحث الأول : الإطار المفاهيمي للتقييم العقاري

بإختتام عمليات مسح الأراضي يترتب عن ذلك رصيد من الوثائق والمخططات البيانية كالجداول وسجلات المسح، والتي يجب أن تحفظ نسخ منها بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومقر البلدية المعنية، وكذا بالمحافظة العقارية الملزمة بإنشاء السجل العقاري ومطابقته مع مضمون وثائق مسح الأراضي، لقد أوكل المشرع الجزائري عملية التقييم العقاري للمحافظ العقاري وفقاً لنص المادة 11 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹، والتي نصت على أن العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي ، جدير بالذكر أن تاريخ استلام وثائق المسح المثبت بمحضر تسليم وثائق المسح هو التاريخ الذي يتم منه، بدأ التقييم العقاري في السجل العقاري العيني، سواء كان التقييم مؤقت أو كان ترقيماً نهائياً .

المطلب الأول : ترقيم العقارات الممسوحة

يجسد التقييم العقاري مباشرة بعد ستلام المحافظ العقاري للوثائق المسحية من خلال إضائه لمحضر الاستلام إلام الجمهور، وهذا وفقاً لما نصت عليه المادة 11 الفقرة 02 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري²، كما يلي " يعتبر التقييم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الاراضي "

ويتضح من خلال نص المادة بأن عملية التقييم العقاري تمت على أساس وثائق المسح و بالأخص المعلومات الموجودة بالبطاقة العقارية نموذج T10 لأنها تحتوي على كل المعلومات الضرورية لتحديد طبيعة وحدود ومساحة العقارات، فدراسة هذه الوثيقة تبين الحالات التالية:

- عقارات بسندات.

¹ - المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 21 مارس 1267

² - رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في العلوم- القانونية فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لحضر بباتنة ، 2009 / 2008 ص 52.

-عقارات دون سندات لكنها محل حيازة متوفرة على كل الشروط القانونية، أي هادئة وعلنية ومستمرة، ولمدة تسمح لحائزها بامتلاكها عن طرق التقادم المكسب.

-عقارات لم يكن مطالب بها من أي شخص¹

كما أنه بمجرد استلام وثائق المسح يتم التوقيف الرسمي لإجراءات إيداع المحررات الناقلة والمصرحة أو المعدلة أو الكاشفة التي يودعها محررو العقود باختلافهم، والتي تكون معده في إطار الشهر الشخصي، إذ يتوجب أن تحرر من جديد بما يتوافق مع بطاقات الشهر العيني الذي مسك على مستوى المحافظة العقارية².

ومن خلال ما تقدم يتبين أن عملية ترقيم العقارات على مستوى إقليم البلدية الممسوحة يختلف باختلاف وسائل إثبات العقارات وطبيعتها، بحيث قد يكون التقييم مؤقتا إذا لم تكن هناك سندات إثبات أو كانت غير كافية، أو ترقيما نهائيا إذا وجدت سندات إثبات الملكية³.

الفرع الأول : التقييم المؤقت للعقارات لمدة سنتين

يكون التقييم مؤقتاً عندما لا يكون للمالك الظاهر للعقار سند صحيح مشهر مسبقاً أو يستند في ملكيته للعقار على وقائع مادية تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم، كما في حالة الحيازة أو حالة عدم وجود سند، ولا يمكن إثبات الحيازة لمدة التقادم المكسب للمحافظ العقاري، ونميز بين حالتين في التقييم المؤقت، إذ هناك ترقيم مؤقت لمدة 04 أشهر و هو ما سنتناوله إلى جانب التقييم المؤقت لمدة سنتين، و كذا التقييم في حساب المجهول الذي يكون في حالة بقاء المالك غير معروف، ليتحول إلى ترقيما نهائيا بإسم الدولة بإنتهاء المدة المحددة و هو ما سنتعرض له، فالتقييم ملؤقت⁴ لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية⁴، أي عند عدم تمكن المالك

¹ - بريك الطاهر، دور الشهر العيني في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المعارف، العدد 15، ديسمبر 2013، ص 65.

² - مجيد خلفون، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، ص 26.

³ - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 64.

⁴ - المادة رقم 14 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

الظاهر من تقديم مستندات كافية، وعدم تمكنه من إثبات مدة التقادم المكسب، مما يجعل المحافظ العقاري غير قادر على تحديد طبيعة العقار، حينها يقوم بترقيم العقار مؤقتاً لمدة سنتين يبدأ سريانها من تاريخ إمضاء محضر التسليم، وبعد انقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائياً، ما لم تظهر أدلة أو وقائع قانونية تثبت بما لا يدع مجالاً للشك طبيعة وملكية العقار خلال تلك الفترة¹، ويتضح من مجمل ما ذكر بخصوص الترقيم العقاري المؤقت أن المشرع الجزائري فرق بين كل حالة من حالات الترقيم من حيث المدة، وذلك تبعاً لقوة ومصداقية الوثائق المقدمة، إذ تطول المدة كلما كانت الوثائق المقدمة أقل مصداقية والعكس صحيح، وبما أن دفتر العقاري يعتبر بمثابة سند الملكية الوحيد الممنوح بعد إنتهاء عملية الترقيم، فإنه يمنع على المحافظ منحه قبل انقضاء مدة الترقيم المؤقت، ما لم تظهر وقائع قانونية تثبت بصفة قاطعة أحقية الملكية، حينها يلزم المحافظ بتحويل الترقيم المؤقت إلى نهائي، ويقوم بتسليم دفتر العقاري للمالك، جدير بالذكر أن الترقيم المؤقت يهدف إلى تصفية حقوق الملكية العقارية، حتى تبلغ مرحلة الترقيم النهائي غير القابل للطعن إدارياً.

الفرع الثاني : الترقيم النهائي للعقارات.

يتم ترقيم العقارات عادة بأثر رجعي ابتداءً من تاريخ التوقيع على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي نظراً لأن الطبيعة القانونية للعقارات قد تتغير قبل الشروع في عملية الترقيم، لذلك ومن أجل أن تكون وثائق المسح ذات مصداقية لا بد من أن تتم عملية الترقيم بصفة فورية، و يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل وثيقة أخرى مقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية²، ويجب على المحافظ العقاري أن ينقل عند الاقتضاء وبصفة تلقائية قيود الامتيازات والرهن العقاري وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنتقض مدة صلاحيتها، ويكون الترقيم نهائياً في حالة ما إذا كان قد تمخض عن الترقيم المؤقت، وذلك بانتهاء المدة التي حددها القانون

¹ - الفقرة الثانية 02 من المادة 62 المرسوم رقم-76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

² - المادة 12 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

عند غياب الاعتراضات، أو في حالة ظهور دلائل جديدة تثبت أحقية الشخص بالملكية، وكذا في حالة ما إذا كان الترقيم نهائياً منذ النشأة أو الميلاد¹، أي عندما يحوز المعني سندات أو عقود أو أية وثيقة أخرى مقبولة وفقاً للتشريع في إثبات حق الملكية²، بما يفيد بأنه في حالة ما إذا كان السند ثابتاً صحيحاً مقبولاً في إثبات الملكية كعقود الملكية الصحيحة و المشهورة فإن العقار حينها يكون محل ترقيم نهائي، يسلم على إثره الدفتر العقاري للمالك المعترف بملكيته، وفي نفس الإطار، ينقل المحافظ العقاري بمناسبة هذا الترقيم النهائي إذا إقتضت الضرورة ذلك وبصفة إجبارية في السجل العقاري قيود الامتيازات والرهن العقارية وحقوق التخصيص غير المشطوبة والتي لم تنقضى مدة صلاحيتها³.

المطلب الثاني: إشكالية المجهول والعقارات غير المطالب بها

عندما يتعذر على فرق المسح خلال قيامها بالتحقيقات الميدانية معرفة المالك الحقيقي للعقار المراد مسحه، أو من جهة ثانية غياب المعنيين وعدم إستجابتهم لثلاث دعوات وإستنفاد كل الطرق للحضور وهذا بتوفر عنصر الغياب الفعلي، يتم ترقيم هذه العقارات لمدة سنتين في جدول حساب رقم 00004 في حساب المجهول، وبعد نفاذ الآجال يتم الترقيم بشكل نهائي للعقار لفائدة الدولة في حسابها رقم 00001، شريطة عدم تسجيل إعتراضات أو إحتجاجات وعدم ظهور المالك الحقيقي الذي يطالب بتسوية وضعية عقاره خلال هذه الآجال⁴.

تعد إشكالية الملكية المجهولة معقدة و صعبة للغاية في تلك الأراضي و قد تمت معالجة هذه الإشكالية من عدة جوانب، و ذلك من خلال تحديد تعريفها أولاً.

¹ - بوزيتون عبد الغني،، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الأخوة منتوري بقسنطينة، الجزائر، 2010.

² - المادة 12 من المرسوم رقم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

³ - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.

⁴ - زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة، الجزائر، 2013 - ، ص. 391

الفرع الأول : تعريف الأراضي المجهولة

إن الأراضي المجهولة و التي ليس لها مالك ظاهر، هي من الصعوبات التي تواجه عملية المسح العام وتأسيس السجل العقاري وأنها من أكثر النقاط غموضوا إشكالا، لكون الملكيات أو الأراضي التي أثبت التحقيق العقاري أثناء عملية المسح أن مالكا غير معروف أي مجهول، وذلك بعد استنفاد جميع طرق التحقيق سواء على مستوى المحافظة العقارية أو على المستوى الميداني وسميت الأراضي ولم تسمى العقارات مجهولة المالك ذلك أنها تبرز كإشكالية خاصة بالنسبة للقطع العقارية غير المبنية، إذ في حالة خروج أعوان المسح المباشرة التحقيق العقاري ومحاولة معرفتهم لمالك القطعة يصطدمون بجهل المالكين المجاورين له ، إن تضخم الحساب العقارات مجهولة المالك أصبح يشكل عائقا في وجه سير عمليات مسح الأراضي وأخل بانتظامها و سرعتها، و هو راجع لعدم تحديدها كليا أو بسبب غياب طبيعتها القانونية، هذه الظاهرة سببت حالة من الهستيريا لمصالح المسح و نظرا لخطورة الوضعية و تأثيرها على مصداقية المسح و السجل العقاري، دفع بالهيئة المختصة بتسيير الملكية العقارية إلى وضع وسائل قانونية تهدف الى معالجتها قبل التطرق إلى دراسة الحلول التي جاءت لاستدراك ما فات.

أولا: تعريف الملكية

الملكية العقارية كما نص عليه القانون المدني لاسيما المادة 683 ، والمادة 27 من قانون التوجيه العقاري:¹ (الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و / أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها) ، كما نصت المادة 674 من القانون المدني الجزائري (الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة)، إن الملكية العقارية لفظ مركب من كلمتين هما الملكية والعقارية ، والملكية حسب الأستاذ رمضان أبو السعود هي "ذلك الحق الذي يرد على شيء من الأشياء ويخول لصاحبه الاستئثار بسلطة الاستعمال والتصرف ، والاستغلال ، في هذا الشيء ، وذلك في حدود القانون ."

¹ - القانون 25 - 90 المؤرخ في 11 / 11 / 1990 ، المتعلق بالتوجيه العقاري ، المصدر السابق

ومن هذا التعريف فان للملكية عناصر تتكون منها سنوجزها فيما يلي:
أ/عناصر الملكية:

1- حق الإستعمال: هو تمتع المالك بالعقار بنفسه وبستعمله الاستعمال ذاتي في احتياجاته الخاصة.

2- حق الاستغلال: هو إستعمال المالك للعقار من أجل الحصول على ريع مادي سواء كان مالكا أو مستأجرا.

3- حق التصرف: هو حق التصرف بجميع انواع التصرفات أكانت بمقابل أو بالتبرع ، وبالرجوع إلى المادتين 29 و 30 من قانون التوجيه العقاري ، وكذلك المادتين 792، 793 من القانون المدني ، لكي يكتسب صفة المالك لا بد أن يكون حائزا لعقد أو سند رسمي يبرر حيازته للعقار .

ب/ السندات المثبتة للملكية:

1- العقود الرسمية: هي تلك العقود المحررة من ضابط عمومي وتكون خاضعة للرسمية المقررة حسب التنظيم وعملية إجراء الإشهار .

2- السندات العرفية : هي تلك المحررات التي تحرر من ذوي الشأن دون تدخل موظف عام ، ولا تتطلب أي شرط شكلي في تحريرها، و شروط صحتها، يتم توقيعها من قبلهم مع الشهود سواء بالإمضاء أو البصمة، أما في حجية إثباتها نصت على ذلك المادة 328 من القانون المدني¹.

3- العقود الإدارية: تحررها الإدارة العمومية المخولة قانونا لتتصرف في ملكيتها لصالح الغير أكانت بمقابل أو مجانا أو مقابل إتاوة شهرية أو سنوية.

4- السندات القضائية : وهي مجموعة الأحكام و القرارات الصادرة عن الهيئة القضائية الفاصلة نزاع عقاري إداري حائزة على قوة الشيء المقضي فيه.

¹ - لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ، ويكون تاريخ ثابت ابتداءا: (من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام ، من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص، من يوم وفاة احد الذين لهم على العقد خطوا إمضاء،...)

ثانيا: تعريف الملكية مجهولة المالك:

الملكية المجهولة هي التي لم يتم التعرف على أصحابها خلال عملية التحقيق التي تقوم بها اللجنة المختلطة أثناء القيام بعملية المسح ومن خلال ما جاء في التعليمات 16 المؤرخة 1998/05/24 المتعلقة بسير عملية المسح والترقيمات العقارية يتضح من خلالها أن الملكية المجهولة كان ظهورها مع تبني الجزائري لنظام الشهر العيني والذي يعتمد على بيانات العقار وكافة الحقوق الواردة عليه ، كما جاء نتيجة التحقيقات العقارية التي يقوم بها أعوان المسح والتي تكون في المناطق ذات طبيعة قانونية ملك خاص سواء كانت هذه الملكية ذات طبيعة حضرية أو ريفية أو سهبية، بمناسبة عملية المسح العام، وعدم وجود مالك أو الحائز أثناء مرور فرقة المسح يدفع لجنة المسح لترقيم هذه الملكية في حساب المجهول، كون صاحب الحق هو المصدر في تنوير التحقيق، بتقديمه جميع الوثائق ذات الصلة بالعقار أو إثبات حيازته عن طريق التحري التي تقوم به لجنة المسح. وحتى تقيد الملكية في حساب المجهول لابد أن تكون غير مشغولة أثناء إجراء التحقيق أي أنها لم تجد أي أحد بالعقار محل التحقيق ، كما أن الملاك المجاورين لم يقوموا بتقديم أي معلومات حول وضعية العقار إتجاه مالكة أو هويته ، وعدم تقديم عون لجنة المسح الممثل للمحافظة العقارية معلومات حول هوية مالك العقار، كما جاء في التعليمات 16 المذكورة سابقا يسجل العقار في حساب المجهول بعد استنفاد جميع الطرق، وذلك باستدعاء صاحب الملكية المجهولة والذي يكون مرتين ولم يحضر إلى مقر البلدية أثناء مدة الإشهار المخصصة لتلقي الاحتجاجات من طرف ذوي المصلحة¹ مما سبق نستنتج أن الملكية المجهولة تكون في الحالات التالية، وذلك بعد إستنفاد جميع طرق التحقيق سواء على مستوى المحافظة العقارية أو على المستوى الميداني²:

¹ - أ . نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ط 2009، ص

² - أ . نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق ، ط 2009، ص 133 .

- غياب المالك أو الحائز الظاهر أثناء مرور فرقة المسح و لم يطالب بها أصحابها في المرحلة الموالية بعد الإنتهاء من عملية المسح (مرحلة الاحتجاجات بمقر البلدية).
 - عدم تقديم عون الممثل للمحافظة العقارية معلومات حول الملكية أو بما يعرف تطابق الشهر الشخصي بالشهر العيني ، كما ان عون البلدية لم يدلي بأي معلومة حولها.
 - عدم إدلاء الجيران بمعلومات تخص مالك العقار .
- ومن الأسباب المينة أعلاه تقوم لجنة المسح بتسجيل العقار في حساب المجهول،
وتصبح الملكية مجهولة المالك.

الفرع الثاني : تميز الملكية مجهولة المالك عن مفاهيم مشابهة

إن بعض المفاهيم تتداخل مع مفهوم الملكية المجهولة، مما يحتم علينا إعطاء بعض التعاريف لهذه الملكيات.

أولاً: الأملاك الشاغرة : بداية ومع رحيل الجماعي للأوروبيين بعد الاستقلال، حيث أصبحت الكثير من الأملاك شاغرة ، وكان أول تدخل للدولة وكإعلان عن حالة الشغور، بموجب الامر 88 - 63 المتعلق المؤرخ في 18/03/1963 المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة ، جاء قصد حماية الإقتصاد الوطني والحد من إستنزاف لهذه الثروة الوطنية ، حيث نصت المادة 11 منه (يمكن التصريح بالشغور)¹، غير أنه تم الغاء هذا الأمر بموجب المرسوم 80-278 المؤرخ 29/11/1980.

و نصت المادة 773 من القانون المدني الجزائري على أنه: (تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم)، غير أن هذه المادة لم تعرف الأملاك الشاغرة بشكل دقيق ، والملاحظ من هذه المادة وجود تداخل بين الأملاك الشاغرة وبين التركات المهملة والأملاك التي لا وارث لها، إن تملك الدولة للأملاك الشاغرة يتم في إطار أحكام

¹ - عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، ط 2009 ، ص. 75

الأمر 66- 102 المؤرخ في 1966/05/06، المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة، إلا أنه لا يمكن العمل بهذا الأمر إلا بموجب المرسوم التنفيذي 91- 454 المؤرخ في 1991/11/23، الملغى بالمرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 2012/12/16. كما عرف القانون 90-30 المعدل والمتمم المتعلق بالاملاك الوطنية في نصه 48 الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها هي ملك للدولة طبقا لنص المادة 773 من القانون المدني¹، كما أن المادة 51 منه وحدت بين الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها وبين التركات التي لا وارث لها.

ثانيا: التركة المهملّة : هي تلك الأموال المنقولة أو العقارية التي يخلفها الهالك دون أن يترك وريثا له أو ورثة غير معروفين أو أن الورثة تخلوا عن حقوقهم في الميراث سواء كان هولاء الورثة أصحاب فروض أو عصبه أو ذوي أرحام المنصوص عليهم في قانون الأسرة، و بذلك نكون أمام تركة مهملّة، حسب ما نصت على ذلك المواد 51 و 53 من القانون 90-30 المذكور آنفا الحالات التالية:

- أن تكون الأملاك لهالك معروف.
- لم يطالب بهذه التركة أي شخص.
- إثبات إنعدام الوارث .
- اعلان الورثة تخليهم عن التركة.

المبحث الثاني: الإطار القانوني لتسوية العقارات غير المطالب بها أو المجهولة

العقارات المقيدة في المجهول والتي جاءت بعد استنفاد جميع المراحل من مرحلة الإشهار بمقر البلدية إلى غاية إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية عملا بالمادة 08 من المرسوم 76-63 وبعد نهاية فترة التقييم المؤقت بعد سنتين، و هي وضعية قانونية سلبية لعدم ظهور ملاك، ما يفرض على المحافظ العقاري ترقية العقار نهائيا في حساب المجهول تنفيذا لما جاء بالتعليمية 16 وكذا نتيجة لانعدام الأساس القانوني في النصوص

¹ - قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص القانونية الصادرة من سنة 1963 - إلى 1999، ط 1 مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001، الجزائر، ص 251.

المبينة لكيفية تطبيق الأمر 74-75 ، تدخلت الإدارة من أجل تسوية وضعية هذه العقارات، أين أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية مجموعة من المذكرات والتعليمات تهدف لتطهير العقارات من هذا الحساب وهي عبارة عن إجراءات إدارية، بما أن هذه التعليمات صدرت من أجل التسوية الإدارية إلا أننا في الواقع العملي نلاحظ بأن أغلب الملفات المرفوعة للجهات الإدارية المعنية غالبا ما تكون خارج آجال السنتين بحيث يصبح التقييم نهائياً¹ ، وكأساس قانوني لتسوية حساب المجهول أو العقارات غير المطالب بها التي يفتقد أصحابها إلى سندات ملكية مشهورة، إلا أنه هناك طريق ثالث للتسوية بالموازاة مع التسوية الإدارية ، والتي تكمن في التسوية القضائية².

العقارات غير المطالب بها هي نفسها تلك العقارات التي كانت تسمى بالمجهول قبل صدور قانون المالية لسنة 2018³ ، أين تم ترقيمتها في حساب الدولة بعد مرور السنتين طبقا للتعليمية رقم 16 السالفة الذكر قبل صدور قانون المالية 2015 أو تلك التي تم ترقيمتها مباشرة في حساب الدولة طبقا لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 مجهول يتم تحويلها أيضا إلى الحساب الجديد المتعلق بالعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح ومن خلال تسميتها، فإن المقصود بها هي العقارات التي لم يطالب مالكوها أو حائزوها بتسجيلها ضمن وثائق المسح أثناء مرور فرقة المسح، وذلك لأسباب متعددة قد يكون لعدم إبلاغهم بتاريخ مرور فرقة المسح أو صعوبة حضورهم لسبب ما، ويستثنى من هذا الإجراء العقارات التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو الأملاك الوقفية.

هذا النوع من العقارات ترقم طبقا لأحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 ترقيميا مؤقتا لمدة 15 سنة في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب به.

¹ - حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، دار همومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر 2013، ص 15.

³ يرجع لنص المادة 89 من قانون المالية 2018 السالف الذكر

المطلب الأول : الإجراءات التطبيقية للتسوية

بمجرد توافر الشروط الموضوعية المشار إليها سابقا تلتزم الجهات المعنية مباشرة عملية التسوية بنفس الكيفيات المطبقة في المذكرة رقم 2421 مع اختلاف بسيط يكمن في ما يلي:

الفرع الأول : الآليات الإدارية للتسوية و التطهير

إن التعلية رقم 16 والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام و الترقيم العقاري¹ نجدهمفصّلت في مجموعة من المسائل من بينها العقارات المجهولة، حيث أكدت على أن العقارات التي لم يطالب بها أصحابها أثناء مرور فرقة المسح يجب أن ترقم مؤقتا لفائدة الدولة ليتحول إلى نهائي بعد انتهاء مدة السنتين في حالة ما إذا لم يسجل أي اعتراض ضده، لكن بظهور المالك الحقيقي الذي يطالب بتسوية وضعية عقاره المجهول خلال المدة القانونية تقطع هذه الآجال، وأمام كثرة هذه الوضعيات التي أدت إلى تسجيل العديد من الشكاوى والتظلمات الإدارية على مستوى الكثير من الولايات مما أدى إلى صدور مجموعة من التعليمات المتعلقة بتسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول، و ذلك بتوضيح السبل التي يسلكها المالك الظاهر نبينها فيما يلي:

أولا : مراسلة المحافظة العقارية المختصة إقليميا :

بعد استلام طلب الترقيم العقاري والتأكد من توفر الشروط الموضوعية يرسل مديرالحفظ العقاري المحافظة العقارية المختصة إقليميا قصد إجراء تحقيق بخصوص مقدم الطلب، من حيث إمكانية وجود حقوق مشهورة للمعني في ظل نظام الشهر الشخصي وفور استلام الإرسال من طرف المحافظ العقاري يشرع العون المكلف بإجراء التحقيق وذلك بالرجوع إلى البطاقة الأبجدية من جهة، ومن جهة أخرى إجراء تحقيق حول الملكيات المجاورة فان كانت النتيجة سلبية يبدي المحافظ العقاري رأيه بإمكانية التسوية اما إذا كانت النتيجة ايجابية يتم الرد بان طالب الترقيم العقاري لديه حقوق مشهورة،

¹ التعلية رقم 16 الصادرة في 1998/05/24 الصادرة عن المديرة العامة للأموال الوطنية ووزارة المالية.

وبالتالي فان التسوية تتم في ظل المذكرة رقم 2421 أما إذا كان العقار محل تحقيق سابق فيجب على المحافظ العقاري ان يشير الى ذلك بكل أمانة ومصادقية.

ثانيا: مراسلة مديرية أملاك الدولة

إن الغاية من مراسلة مديرية أملاك الدولة هو التيقن من أن العقار محل طلب التقييم العقاري ليس ملك للدولة باعتبار أن حساب المجهول يشكل قرينة على ملكيته للدولة حيث يجب على مدير أملاك الدولة ان يبدي رأيه بكل صراحة تحت طائلة مسؤولية هذا الاخير.

ثالثا: مراسلة مديرية مسح الأراضي

الغرض من مراسلة مديرية مسح الأراضي هو إجراء معاينة ميدانية للعقار محل التقييم العقاري وهذه المعاينة إلزامية، بحيث يجب على عون مسح الأراضي التنقل الى موقع العقار وإعداد بطاقة التحقيق T5 مع محضر يوقع عليه طالب التقييم مدعم بشهادة شاهدين وعند الاقتضاء إعداد محضر تغيير الحدود CC1 ووثيقة القياس CC2 اذا كان هناك تغيير في الطبيعة المادية للعقار.

الفرع الثاني : آجال التسوية والتطهير

بغية التوصل إلى نتائج أولت المذكرة رقم 4618 أهمية بالغة للآجال حرصا منها على تطهير الإشكالات التي يثيرها التقييم النهائي في حساب المجهول.¹
أولا: آجال مراسلة ورد مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي حددت المذكرة المنوه عنها أعلاه مدة ثمانية أيام من تاريخ ايدع طلب التقييم كحد اقصى لمدير الحفظ العقاري قصد مراسلة مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي أما بالنسبة لرد هاتين المديريتين فقد حدد بخمسة وأربعون يوما للرد بيداً سريانها من تاريخ تأشيرة أمانة المديريتين.

لكن ما يلاحظ من خلال ما سبق ذكره ان المذكرة وان راعت الآجال التي يجب أخذها بعين الاعتبار بالنسبة لمديرية أملاك الدولة و مديرية مسح الأراضي ، إلا أنها أغفلت الآجال التي يجب أن يأخذها المحافظ العقاري بعين الاعتبار.

¹ - يرجع للتعليمية 16 السالفة الذكر.

ثانياً: آجال رد المحافظ العقاري

إذا كانت المذكرة المنوه عنها أعلاه لم تتطرق للآجال التي يجب على المحافظ العقاري مراعاتها بخصوص التحقيق حول مقدم الطلب، إلا أنها حددت مدة خمسة عشر يوماً لإعداد الدفتر العقاري او شهادة التقييم المؤقت حسب كل حالة من الحالات التي تطرقنا لها سابقاً، يبدأ سريانها من تاريخ تأشيرة أمانة المحافظ العقاري على إرسال مديرية الحفظ العقاري لملف طالب التقييم العقاري والمتكون من وثائق الهوية إضافة لمصفوفة المسح والبطاقة العقارية T10 و بطاقة التحقيق T5 و رد مديرية أملاك الدولة الذي أفضى إلى عدم وجود حقوق على العقار محل التقييم العقاري للدولة¹.

المطلب الثاني : إشكالية العقارات المسجلة في حساب مجهول

ما يعاب عن المذكرة انه يشوبها الغموض بخصوص التقييم المؤقت للعقار محل التقييم العقاري فهل هذا يعني أن إيداع وثائق المسح للقسم الذي يقع في نطاقه الجغرافي العقار محل التقييم العقاري، و مازال في فترة الإيداع المؤقت انقضت فترة الإيداع، هذا الأمر ترتب عنه اختلاف في وجهات النظر فبعض المحافظين العقاريين بمجرد استلامهم لملف طالب التقييم العقاري يبادرون إلى إعداد دفاتر عقارية وتسليمها للمعنيين بالأمر والبعض الآخر يمتنعون باتخاذ هذا الإجراء الى غاية نفاذ الآجال التي حددتها المذكرة المنوه عنها أعلاه، مع الإشارة في هذه المسألة، إن مدير الحفظ العقاري لا يأمر المحافظ العقاري بما يجب إعماله، بل إرساله يأتي تحت عبارة إتخاذ الإجراءات القانونية المعمول به في هذا المجال².

¹- انظر الفقرة 3 - 2 من المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 / 09 / 2004 ، الصارة عن المديرية العامة للاملاك .

² يرجع للتعليمية 16 السابقة الذكر.

الفرع الأول : التسوية وفقا لتعليمات المديرية العامة للأموال الوطنية

تدخلت الإدارة من خلال إصدارها مجموعة من التعليمات والمذكرات التي تبين كيفية تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول، وسنحاول أن نتطرق من خلال هذا العنصر إلى أهمها وتفصيل ذلك من خلال ما يلي:¹

أ - التعليمات رقم 2421 المؤرخة في 02 ماي 2003

صدرت هذه التعليمات بعد الشكاوى العديدة التي تقدم بها المواطنون عبر مختلف الولايات ضد نتائج عمليات المسح العام للأراضي، فجاءت هذه المذكرة بعد التعليمات رقم 16 و التي إقتصرت على العقارات الممسوحة المسجلة في حساب المجهول، التي يحوز أصحابها سندات رسمية مشهورة فبيدّنت كيفية تسوية وضعيتهم كما أكدت هذه المذكرة أنه سوف تصدر مذكرة أخرى تعالج مسألة العقارات المجهولة في القريب العاجل .

ب - التعليمات رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004

جاءت هذه التعليمات لبيان كيفية تسوية وضعية العقارات الممسوحة المسجلة في حساب المجهول²، كما وضحت هذه المذكرة السندات الرسمية والسندات العرفية والحيازة القانونية في حالة غياب السند، و سردت كيفية تقديم الطلب إلى المدير الولائي للحفظ العقاري، الذي يقيّد هذه الطلبات في سجل خاص يفتح لهذا الغرض مقابل تقديم وصل يثبت ذلك إلى الطالب، و بعد إستلام مدير الحفظ العقاري الطلب، يقوم بمراسلة مديرية أملاك الدولة لإبداء رأيها، حول الوضعية القانونية لهذا العقار، كما يطلب من مديرية مسح الأراضي الإنتقال إلى الميدان لتحديد المعالوم عداد بطاقة التحقيق، لقد بينت هذه المذكرة

¹ - ط. د عثمان حويذق، مقال حول إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها، مجلة

العلوم القانونية و السياسية ، المجلد 09، العدد 02، ص760، جوان 2018

2 - يرجع لنص المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004

الآجال المحددة لرد هذه الإدارات على مراسلات مديرية الحفظ العقاري وعملياً نلاحظ أن هناك العديد من الولايات لا تطبق هذه التعليمات كما جاءت، أي أن الطلبات التي تقدم خارج أجل السنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ترفض لهذا السبب وهناك من الولايات التي تبقى المجال مفتوحاً لمعالجة هذه الطلبات حتى ولو كانت خارج الآجال، للحد من المنازعات القضائية المتعلقة بهذا الشأن¹.

ج- التعليم رقم 4060 المؤرخة في 05 أبريل 2018

التعليمية جاءت بعد صدور قانون المالية لسنة 2018 الذي نص في مادته 89 على تعديل المادة 23 مكرر من الأمر 74-75، التي تراجع من خلالها المشرع على موقفه السابق بخصوص العقارات المسجلة في حساب المجهول، بحيث استبدل هذا المصطلح بآخر جديد وهو حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، كما بينت هذه التعليمية مجال تطبيق هذا النص الجديد والسندات الواجب تقديمها وكيفية معالجة هذه الطلبات الرامية إلى تسوية وضعية العقارات المسجلة في هذا الحساب، سنحاول مناقشة هذا النص القانوني مبرزين ايجابياته وسلبياته من وجهة نظرنا كباحثين في هذا المجال من خلال الفرع الثالث أدناه.

الفرع الأول : تعديل القيد في حساب المجهول الوارد في قانون المالية لسنة 2015

بعد مجموعة التعليمات والمذكرات التي صدرت عن المديرية العامة للأموال الوطنية التي ذكرنا بعضها تدخل المشرع في هذه المسألة من خلال إدراجه لمادة جديدة ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر 74-75 بموجب القانون 10-14 المؤرخ في 2014/12/30² والمتضمن قانون المالية لسنة 2015 و بالتحديد في المادة 67 منه التي

¹ - ط. د عثمان حويذق، المرجع السابق، ص: 761

² - قانون 10-14 المؤرخ في 2014/12/31، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 78، لسنة

إستحدثت المادة 23 مكرر من الأمر المذكور، التي نصت صراحة على أن كل عقار لم يطالب به خلال عملية المسح العام للأراضي يرقم مباشرةً نهائياً باسم الدولة، كإستثناء في حالة الإحتجاج الذي يجب أن يكون صاحبه له سند ملكية قانوني، فإنه خص للمحافظ العقاري في حدود خمسة عشرة 15 سنة، ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لديه أن يقوم بتحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة ولكن يجب أن لا يكون هناك نزاع على هذا العقار.

بعد التحقيق تجتمع لجنة تتكون من ممثلين عن الإدارات المعنية وهي الحفظ العقاري، أملاك الدولة، مسح الأراضي، الفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية ليتم بعدها ترقيم هذا العقار باسم المحتج إذا كان التحقيق إيجابياً، بالتالي فإن المادة الجديدة قضت من طرق تسوية هذه العقارات المسجلة في حساب المجهول، باستقراء نص المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 فإننا نلاحظ بأن المشرع قد تدارك النقص الحاصل بتشكيلة لجنة المسح فيما يتعلق بمعالجة الأراضي الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول إلا أنه لم يتم بتعديل نص المادة 07 من المرسوم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام بإدراج ممثل عن إدارة الأملاك الوقفية ضمن لجنة المسح وذلك حتى يتم المحافظة عليها وصونها من الاعتداءات و الإنتهاكات التي تتعرض لها في الكثير من الأحيان لا سيما وأنها تشكل صنفاً من أصناف الملكية العقارية طبقاً لنص المادة 23 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25¹ المؤرخ في : 1991/11/18.

الملاحظ أيضاً أن نص هذه المادة أسقط حساب المجهول جملة وتفصيلاً، بحيث يرقم كل عقار لم يطالب به لفائدة الدولة ترقيماً نهائياً مباشرةً بالرجوع إلى أحكام المرسومين 62-76 و 63-76 فإن جميع العقارات التي تحوزها الدولة دون سند فإنه يتم تسجيلها باسمها، وترقم ترقيماً مؤقتاً و يحق لأي شخص تقديم إعتراض ضد هذا التقييم خلال الآجال

¹ - قانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18، المتعلق بالتوجيه العقاري.

القانونية، في حين أن هذا التعديل نص على إستفادة الدولة بتقييم نهائي مباشرة لعقارات لا زال أصحابها مجهولين، لأنها لو كانت تابعة للدولة لطالب ممثل أملاك الدولة باعتباره عضو في فرقة المسح بتسجيلها لفائدة الدولة، إن بعض التشريعات المقارنة نصت صراحة على عدم منح الإدارات العامة أو شخصيات القانون العام إمتيازات بالنسبة لعملية التحديد والتحرير أي عملية المسح العام عندنا وهذا ما أخذ به المشرع اللبناني مثلا.¹

كما أن نص المادة 23 مكرر الجديدة تتعارض مع نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63-76 التي تؤكد بأنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي إلا عن طريق القضاء، في حين أن المادة 23 مكرر أجازت تدخل المحافظ العقاري في أجل خمسة عشرة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح للقيام بإعادة النظر في التقييم النهائي الممنوح للدولة دون اللجوء للقضاء، من ناحية أخرى نجد بأن هذه المادة قيدت الإحتجاج المقبول بضرورة أن يكون صاحبه متحصلا على سند قانوني للملكية غير أن حقيقة الأمر أن أصحاب هذه العقارات قد لا يملكون سندات رسمية مثبتة للملكية ولكنهم يحوزون هذه العقارات حيازة هادئة وعلانية ومستمرة منذ سنوات عديدة، وعلى هذا الأساس فإن هذا الإستثناء لا يحل المشكل القائم بالنسبة لهذه العقارات.

بالتالي فإن هذا التعديل عوض أن يأتي بحلول جذرية لمشكلة العقارات المجهولة جاء بنصوص زادت في تعقيد المشكل وصعبت عملية التسوية ليبقى الحل الوحيد لأصحاب الحقوق هو اللجوء إلى القضاء لإنصافهم.

¹ - بدوي حنا، موسوعة القضايا العقارية السجل العقاري، الجزء الرابع، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، صيدا، لبنان، 2009، ص 333.

الفرع الثاني : تعديل القيد في حساب المجهول الوارد في قانون المالية لسنة 2018

نتيجة لتزايد الإشكالات المتعلقة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول وأمام الإنتقادات الكثيرة التي وجهت لنص المادة 23 مكرر قبل التعديل، تطلب هذا الوضع تدخل المشرع لإيجاد حلول جذرية لهذا الإشكال القانوني و قد تم ذلك بالفعل بموجب القانون 17-11 المؤرخ في 2017/12/27¹، المتضمن قانون المالية لسنة 2018 من خلال المادة 89 منه، التي عدلت أحكام المادة 23 مكرر حيث أكدت بأن العقارات التي لم يطالب بها أصحابها تسجل ضمن حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، يرقم العقار في هذه الحالة ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة، كما أتاحت هذه المادة للمحافظ العقاري القيام بتحقيق كلما قدم على مستواه طلب من أجل تسوية وضعية هذه العقارات.

لقد فرقت هذه المادة بين الحائزين على سندات رسمية مشهرة و الذين يحق لهم التقدم بطلب التسوية طيلة مدة 15 سنة بشرط أن لا تكون هناك دعوى قضائية مشهرة على مستوى البطاقة العقارية، أما الأشخاص الحائزين بموجب سندات غير مشهرة فلهم الحق في تقديم طلب التسوية خلال أجل قدره سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية فمتى كانت نتيجة التحقيق إيجابية فإن الطالب يستفيد من ترقيم مؤقت لمدة سنتين يبدأ حسابها من تاريخ إيداع الطلب وفي الحالة العكسية يرفض الطلب.

تقدم الطلبات أمام المحافظ العقاري ، الذي ألزمته هذه المادة بضرورة القيام بالتحقيقات والتحريات اللازمة عن طريق الإتصال بإدارة أملاك الدولة ومسح الأراضي، فإذا تبين له من خلال التحقيق أن هذا العقار يؤول للدولة أو الجماعات المحلية فإنه يتم ترقيمه نهائيا

¹ - أنظر نص المادة 89 المعدل قانون المالية 2015

لفائدتها، وبعد إنقضاء أجل 15 سنة يسند هذا العقار للدولة ، و بالنتيجة يكون المشرع قد أصاب في التعديل الأخير عندما أكد بأن هذه العقارات تبقى مدرجة ضمن حساب خاص لمدة 15 سنة كاملة ولا ترقم بصفة نهائية مباشرة لفائدة أملاك الدولة، غير أنه أخطأ عندما أسند مهمة التحقيق إلى المحافظ العقاري لوحده، بعد أن كان هذا التحقيق تقوم به لجنة متعددة الأطراف خاصة فيما يتعلق بممثل الأملاك الوقفية و غيره من الإدارات الفاعلة في هذا الإطار.

كما أنتقد المشرع لما نص على إسناد هذه العقارات في حساب خاص يرقم ترقيماً مؤقتاً لمدة 15 سنة وهذا نوع جديد من التقييمات، حيث أن في ذلك مخالفة صريحة لنص المادتين 13 و 14 من المرسوم 63-76 اللتين جاءت فيهما بأن هناك نوعين من التقييم المؤقت وهما التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر و التقييم المؤقت لمدة سنتين، بالتالي أصبح هناك نصوص قانونية متناقضة سارية المفعول¹.

باستقراء نص المادة 23 مكرر نلاحظ بأن العقارات التي ليس لأصحابها سندات مشهورة لا يمكنهم التقدم بطلب التسوية بعد السنتين من الإيداع ، فما مصير العقار الذي يبقى مدة 13 سنة وهو في هذا الحساب قبل أن يسند في آخر المطاف إلى أملاك الدولة، فكان الأولى بالمشرع أن يترك الأجل مفتوحاً طالما أن عملية دراسة الملفات تتم عن طريق التحقيق والتحري، لقد أسند المشرع مهمة دراسة هذه الملفات للمحافظ العقاري ، ونحن نرى بأن هذا الأمر فيه إتهال لكاهله فكان الأجدر تكليف مديرية الحفظ العقاري بهذه المهمة، لأن المحافظ لا يمكنه السهر على السير الحسن للمحافظة العقارية أمام العقود والمحركات التي ترده يومياً من أجل التأشير عليها والقيام بإجراء الإشهار اللازم، كذلك أمام العدد الهائل من

¹ - أنظر نص المادتين 13 و 14 من المرسوم 63-76

هذه الملفات التي تتطلب دراسة متأنية وتحقيق معمق ومراسلة جهات إدارية للوصول إلى الحقيقة.¹

¹ - ط. د عثمان حويذق، المرجع السابق، ص: 764

خلاصة الفصل الأول:

نخلص في نهاية هذا الفصل إلى أن العقارات المسجلة والمرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي العام، يمكن المطالبة بها بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، و تسويتها إدارياً عن طريق تقديم طلب تسوية مرفوقاً بالوثائق الثبوتية إلى المحافظ العقاري بالنسبة للطلبات المدعمة بسندات مشهورة والذي يقوم بدوره بعد التحقيق لدى مصالح الأراضي و مصالح أملاك الدولة، وفي ظل غياب دعوى قضائية مشهورة لديه، بإعادة تقييم العقار ترقيمياً نهائياً لفائدة طالبه أما بالنسبة للطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة أو على أساس الحيابة الفعلية، فإن طلبات التسوية تقدم أمام المدير الولائي للحفظ العقاري ليقوم هذا الأخير بالبحث والتحري لدى مصالح مسح الأراضي العام و مصالح أملاك الدولة والمحافظة العقارية المختصة، ومن ثم يطلب من المحافظ العقاري في ظل عدم وجود دعوى قضائية مشهورة تقييم العقار باسم طالبه، ترقيمياً مؤقتاً لمدة 02 سنتين لينتهي إلى تقييم نهائي في ظل غياب اعتراضات على التقييم .

الفصل الثاني :
الإجراءات القضائية
الإدارية و دور القاضي
الإداري في منازعة
الترقيم النهائي

- ✓ المبحث الأول : مفهوم الدعوى القضائية.
- ✓ المبحث الثاني : مجال إختصاص المحاكم الإدارية و الإجراءات.

الفصل الثاني :

الإجراءات القضائية الإدارية و دور القاضي الإداري في منازعة الترقيم النهائي

تعتبر منازعة الترقيم العقاري من بين المنازعات التي كثيرا ما تطرح أمام الجهات القضائية، وهذا لأهميتها لكونها تتعلق بالعقار الذي يعتبر الثروة الحقيقية من جهة و كنتيجة للإشكالات والأخطاء التي غالبا ما تقع فيها لجان المسح العقاري من جهة أخرى، ويتم إيداع الوثائق التي تعدها هذه اللجان على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا التي تقوم بإعداد السجل العقاري عن طريق إنشاء البطاقات العقارية وفقاً لما جاء في وثائق المسح العام المودعة عن طريق ما يسمى بعملية الترقيم العقاري المؤقت أو النهائي. وتبتدئ المنازعة القضائية عن طريق الدعوى باعتبارها الوسيلة القانونية التي يستعملها صاحب الحق لحماية حقه أو إسترداده في حالة التعدي عليه أو سلبه ، و مما تقدم سنتطرق في هذا الفصل إلى مفهوم الدعوى بصفة عامة باعتبارها الطريق الوحيد لحماية الحق العيني المشهر في حالة الإعتداء عليه من خلال منازعات الترقيم العقاري و التي لا تقوم إلا عن طريق دعوى قضائية نتناولها في المبحث الأول، ثم تسليط الضوء على مجال إختصاص المحاكم الإدارية إجراءات سير الدعوى بها و هو سنتطرق إليه في المبحث الثاني.

المبحث الأول : مفهوم الدعوى القضائية

إن الخوض في منازعة الترقيم العقاري تستوجب علينا تعريف الدعوى ثم تمييزها عن غيرها من المفاهيم والمصطلحات المشابهة ثم الشروط التي إستوجبها المشرع لرفع الدعوى أمام الجهات القضائية، وتفصيل ذلك من خلال مطلبين.

نتناول في المطلب الأول تعريف الدعوى وفي المطلب الثاني الجهة القضائية المختصة بالفصل في منازعات الترقيم العقاري.

المطلب الأول : تعريف الدعوى

إن الدعوى لغة هي الإدعاء، أما اصطلاحاً فهي المطالبة باستعادة حق أو حمايته وبالتالي فهي الوسيلة المشروعة للتعبير عن الرغبة في الدفاع عن الحق، تبتدئ بإفتتاح الدعوى ثم التكليف بالحضور في الزمان والمكان المحددين، وتنتهي بحكم قضائي كما عرفت بأنها وسيلة إجرائية يلجأ إليها أي شخص طبيعي أو معنوي يدعي بحق أو يطالب بحمايته فهي حق ساكن قبل تحريكها، يتحرك بمجرد توجيه الادعاء إلى المدعى عليه¹

الفرع الأول : خصائص الدعوى القضائية

الدعوى القضائية حق كفه الدستور لكل شخص طبيعي أو معنوي فهي تشبه الحقوق الشخصية لكونها وسيلة حماية الحق لذلك فهي تتأثر بصفات الحق الذي تهدف إلى حمايته، وخصائصها هي: الدعوى حق و ليست واجباً، لأن الشخص يدور في مباشرة الدعوى.

¹ - عبد الرحمن بارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي، الجزائر، 2007، ص

الدعوى حق يمكن التنازل عنه ولا يجوز الحرمان منه، ونتيجة ذلك لا يجوز الإتفاق بين الخصوم على درجة واحدة للتقاضي لأن ذلك مخالف الف للنظام العام.

• الدعوى حق يمكن حوالة أو إنتقاله وعليه يمكن أن ينتقل الحق في مباشرة الدعوى للخلف الخاص كالمشتري أو الخلف العام كالورثة وهذا بانتقال الحق الموضوعي الذي تحميه.

• الدعوى تقبل الإنقضاء بالتقادم لذلك وضع المشرع آجال محددة يجب رفعها خلالها لا سقط الحق في مباشرة الدعوى¹.

الفرع الثاني : شروط قبول الدعوى

إن الدعاوى المتعلقة بالترقيم العقاري هي دعاوى تهدف إلى إلغاء أو نقض أو فسخ حقوق عينية مشهورة .

وتتقسم شروط قبول الدعوى المتعلقة بمنازعة الترقيم العقاري إلى شروط عامة وأخرى خاصة ، ونفصيل ذلك كما يلي:

أولاً: الشروط العامة : حدد قانون الإجراءات المدنية والإدارية جملة من الشروط الواجب توافرها في رافع الدعوى من جهة وكذلك في عريضة الدعوى، وبيان ذلك كما يلي:

01- الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى

نصت المادة 14 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضرورة أن تكون العريضة مكتوبة وموقعة ومؤرخة تودع بأمانة الضبط من طرف

¹ - ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم-

السياسية جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر 2012 / 2011 ، ص. 228

المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف المذكورين بالعريضة كما بيّنت المادة 15 من نفس القانون مجموعة من البيات والشروط الواجب توافرها في عريضة رفع الدعوى تحت طائلة عدم قبوله شكلاً¹ وهي الجهة القضائية ثم اسم ولقب المدعي وموطنه ثم اسم ولقب وموطن المدعى عليه وكذا تحديد تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي، وصفة عتله القانوني، ثم عرض موجز للوقائع مع ذكر المستندات والوثائق المؤسسة للدعوى.

ولقد أكدت المادة 16 من نفس القانون على ضرورة أن تقيد العريضة في سجل خاص على مستوى أمانة الضبط بحيث يعطى لها رقم تسلسلي خاص بها ويحدد تاري أول جلسة لانعقادها، مع ضرورة إحترام أجل 20 يوم على الأقل بين تاريخ تسليم التكليف والتاريخ المحدد لأول جلسة، لقد ألزم المشرع دفع رسوم محددة بموجب القانون متعلقة بهذه الدعاوى وهذا ما أكدته المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

02- الشروط المتعلقة بالمدعي والأطراف :

وهي الشروط التي استوجبها المشرع في رافع الدعوى¹، وكذا من يوجب له الإدعاء ضدهم ولقد نصت المادة 13 من ق.م.و إ على أنه " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة أو مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون."، كما أكدت هذه المادة في فقرتها الثانية على أن انعدام الصفة يثيره القاضي تلقائياً¹، وكذلك إنعدام الإذن إذا اشترطه القانون.

¹ - عبد الرحمن بربارة، مرجع سابق، ص 2 و ما بعدها

نلاحظ بأن المشرع بالرغم من أنه قرن الصفة بالمصلحة في نص هذه المادة إلا أنه قيّد تدخل القاضي تلقائياً وحصره في انعدام الصفة أو الإذن، وتفصيل ذلك كما يلي:¹

أ- **الصفة** : هي الحق في المطالبة أمام القضاء فهي تنسب للمدعي إيجاباً وللمدعى عليه سلباً، و يجب أن تستمر الصفة طيلة مراحل الدعوى، فمتى زالت أصبحت الدعوى غير مقبولة ، غير أن الصفة في الدعوى تتلف عن الصفة في التقاضي، لأنه قد يستحيل على صاحب الصفة مباشرة الدعوى شخصياً بسبب عذر مشروع فيمثله وكيل أو محامي فيكون التمثيل صحيحاً ولكن صاحب الدعوى قد لا تكون له الصفة وبالتالي ترفض الدعوى لانعدام الصفة.²

ب **المصلحة** : أكد المشرع على ضرورة أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة، وهي المنفعة التي يريد تحقيقها رافع الدعوى وقت اللجوء للقضاء أي يجب أن تكون هناك فائدة عملية يربوها صاحب الطلب من خلال هذه الدعوى.³

ثانياً: الشروط الخاصة برفع الدعوى: إن للدعاوى المتعلقة بنقض أو إبطال أو تعديل حقوق عينية مشهورة شروطاً خاصة نوجزها من خلال ما يلي:

¹ - عبد الرحمن بريارة، مرجع سابق، ص 3 .

² - ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 237 .

³ - بالنسبة للأهليّة وفقاً لقانون 08 / 09 - أصبحت شرطاً لصحة المطالبة القضائية وليست من شروط قبول الدعوى القضائية كما كان يعتبرها القانون القديم.

01- إحترام ميعاد رفع الدعوى

إن الدعاوى المتعلقة بإلغاء قرارى رفض الإجراء أو الإشهار نص المشرع صراحة على ضرورة رفع الدعوى في أجل محدد بشهرين من تاريخ التبليغ للقرار وهو عبارة على نص خاص يقيد العام وهو ما أكدته المادة 110 من المرسوم 76-63.¹

أما بالنسبة للدعاوى التي ترفع ضد الترقيم النهائي، لم يحدد المشرع ميعاد رفعها وهو ما نستكشفه من خلال نص المادة 16 من المرسوم 76-63 وبالتالي فبالرغم من أنه أعتبر الدفتر العقارى قرارى إدارى إلا انه لم يطبق عليه عمليا أحكام المادة 829 إ.م.و.إ التي تفيد بأن القرار الإدارى يكون قابل للإلغاء في أجل 04 أشهر من تاريخ تبليغه.

أما الترقيم المؤقت فقد استوجب المشرع أن ترفع الدعوى خلال مدة 06 أشهر من تاريخ تحرير محضر عدم الصلح وإلاّ أعتبر الاعتراض كأن لم يكن.

02- إحترام الاختصاص الإقليمى والنوعى دائماً بالنسبة لمنازعات الترقيم العقارى

يكون الاختصاص الإقليمى هو مكان وجود العقار، وبالتالي المحكمة المختصة إقليمياً هي التي يقع العقار في دائرة اختصاصها وهو ما أكدته المواد 37 و 38 و 863 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أما الاختصاص النوعى فيؤول إلى القضاء العادى أو الإدارى، وهو ملسنفسد له لاحقاً، وتجدر الإشارة هنا أن المشرع بالنسبة للمحاكم الإدارية إعتبر الإختصاص الإقليمى والنوعى من النظام العام.

¹ - المرسوم رقم- 76-63 المؤرخ في 25 / 03 / 1976 ، المتضمن تأسيس السجل العقارى، المنشور بالجريدة

الرسمية لسنة 1976 عدد. 30

03- شهر عريضة افتتاح الدعوى: أكدت على ذلك المادة 85 - من المرسوم 76-

63 , وكذلك في المادتين 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهذا حتى يعلم كل شخص يريد أن يجري أي تصرف على هذا العقار بأنه متقل بعريضة قضائية وهذا حماية لمصالح حسنى النية ويتم ذلك عن طريق التأشير الهامشي على البطاقة.¹

المطلب الثاني : الجهة القضائية المختصة بالفصل في منازعات الترقيم العقاري

بعد أن أوضحنا في المطلب الأول الإطار المفاهيمي لمنازعة الترقيم العقاري، إذ قمنا بتعريف المنازعة ثم بيان أنواع الترقيم العقاري مؤقت ونهائي، سنسلط الضوء في هذا المطلب على تبيان الجهات القضائية التي يؤول إليها الاختصاص بالفصل في المنازعات التي يثيرها الخصوم بشأن الترقيم العقاري، وتفصيل ذلك من خلال الفرعين، نتناول في الفرع الأول المنازعة التي تؤول للقضاء العادي وفي الفرع الثاني المنازعة التي تؤول للقضاء الإداري.

الفرع الأول : المنازعة التي تؤول للقضاء العادي

نص المشرع الجزائري صراحة انطلاقاً من أحكام المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالقول كما يلي: " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص. " .. من خلال نص المادة المذكورة نستشف أن المشرع الجزائري صرح صراحة على أن المنازعات المثارة بشأن الترقيم المؤقت تكون من إختصاص القضاء العادي وبالتحديد القسم

¹ - كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 2008 / 2007 ص 04 .

العقاري بالمحكمة الابتدائية متى كان أطراف النزاع من أشخاص القانون الخاص ويكون ذلك وفق الإجراءات التي سنوضحها من خلال الإعتراض على الترقيم المؤقت أولاً للجوء إلى القضاء ثانياً.¹

أولاً: الإعتراض على الترقيم المؤقت

عندما يكون الترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين فإنه يكون قابل للاعتراض طيلة هذه المدة من طرف كل شخص له مصلحة في ذلك.

يتم قيد هذا الاعتراض في سجل خاص يفتح لهذا الغرض على مستوى المحافظة العقارية، وتكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف، وذلك بتحديد جلسة لمحاولة الصلح يتم فيها استدعاء المعارض والمستفيد بالترقيم المؤقت، فإذا تحرير محضر المصالحة يكون له الحجية المطلقة في مواجهة جميع الأطراف بحيث يتم تحيين المعلومات الواردة في البطاقة العقارية² على ما جاء في هذا المحضر.

أما إذا باءت محاولات الصلح بالفشل فإنه يتوجب على المحافظ العقاري تحرير محضر عدم الصلح الذي يخبل للأطراف ويشير فيه المحافظ العقاري إلى مهلة الستة أشهر لتقديم الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة تحت طائلة عدم القبول.²

وفي حالة عدم رفع الدعوى خلال الأجل المذكور فإن الاعتراض يسقط ويصبح كأن لم يكن هذا من جهة كما أن الدعوى ترفض شكلاً عندما ترفع خارج الأجل المحدد بستة أشهر، من جهة ثانية.

¹ - أ. لحسين بن الشيخ آث ملوية، تطبيقات المنازعات الإدارية، مطبعة دار هومة، الجزائر 2019

² - يراجع في ذلك نص المادة 15 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 / 03 / 1976 .

ثانياً: اللجوء إلى القضاء

بناء على ما تقدم فإنه يكون للمعترض أجل 06 أشهر من تاريخ تبليغه الرسمي بمحضر عدم الصلح للجوء إلى الجهة القضائية المختصة لرفع الدعوى من أجل إلغاء أو تعديل الترقيم المؤقت مع ضرورة إتباع الإجراءات التي سبق بيانها من خلال المبحث الأول لاسيما شهر عريضة إفتتاح الدعوى على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً لكي يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على هامش البطاقة ينتج عنه بقاء هذا الترقيم مؤقتاً إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي.¹

تكون الجهة المختصة إقليمياً هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع.²

وبعد صدور حكم قضائي نهائي يتم استخراج الصيغة التنفيذية ليتم بعد ذلك تنفيذ الحكم أو القرار عن طريق إيداعه بمعرفة أحد الموثقين، وذلك بشهره في البطاقة العقارية المتعلقة بالترقيم المؤقت وفقاً لما جاء في منطوق الحكم أو القرار محل الإيداع.

من خلال ما تقدم نستطيع أن نوجز المراحل التي تمر بها المنازعة القضائية المتعلقة بالترقيم المؤقت التي ترفع أمام القسم العقاري وبالتحديد المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع هنالك متى كان طرفي الدعوى المعترض والمستفيد بالترقيم المؤقت من أشخاص القانون الخاص، و تبتدى هذه المنازعة بتسجيل عريضة إفتتاح الدعوى القضائية أمام هذه الجهة المشار إليها أعلاه مع ضرورة إرفاقها بمحضر عدم

¹ - يرجع لنص الفقرة الثانية من المادة 16 من المرسوم 76 - 63 السالف الذكر.

² - أنظر نص المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الصلح وكذا احترام الشروط العامة المتعلقة برفع الدعاوى القضائية وكذا الشروط الخاصة التي من أهمها شهر عريضة إفتتاح الدعوى على مستوى المحافظة العقارية من أجل إعلام الكافة بأن هذا العقار محل منازعة قضائية قصد حماية حسني النية.

بعد التبليغ القانوني لأطراف الدعوى تنعقد الخصومة القضائية ، يقدم كل طرف الأدلة والقرائن التي تثبت ادعاءاته بحيث يركز المعارض على إثبات الحيازة القانونية المشروعة للعقار محل الترقيم المؤقت، يفصل القاضي في النزاع إما بإلغاء الترقيم أو تعديله حسب معطيات القضية وطلبات الأطراف غالباً ما يلتجأ إلى تعيين خبير عقاري تسند له مهمة البحث في الحيازة والتأكد من الوثائق المقدمة إسقاطها على العقار محل النزاع، وكذا سماع الملاك المجاورين وبيان المظاهر المادية للحيازة وتاريخها لأن الحيازة الأسبق تاريخاً هي الحيازة الأحق بالتنفيذ والحماية.

بعد أن يقوم الخبير المعين بانجاز الخبروا يداعها لدى أمانة ضبط المحكمة تعاد القضية مرة أخرى في إطار دعوى الترجيع بعد الخبرة ومتى أجابت الخبرة على كل الانشغالات التي عبر عنها الحكم القضائي الذي عيّن فيها الخبير يتم المصادقة عليها وبالنتيجة ينظر في الترقيم العقاري إما بالتعديل أو الإلغاء أو برفض دعوى المعارض لعدم التأسيس متى كان اعتراضه غير جدي ولا يستند إلى وثائق وأسناد قانونية.

الفرع الثاني : المنازعة التي توول إلى القضاء الإداري

إن الطعن بالإلغاء الترقيم باعتبار قراراً إدارياً من إختصاص القضاء الإداري تطبيقاً للمعيار العضوي المكرس بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09-08 وبدورها نصت المادة 24 من الأمر رقم 75-74 السابق الذكر على أن قرارات

المحافظ العقاري تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً ، وذلك باحترام الشروط الخاصة لرفع الطعن ضد هذه القرارات المنصوص عليها في قانون الإجراءات¹ المدنية والإدارية، من ضرورة توافر الصفة والمصلحة إلى جانب شهر العريضة كما سبق ذكره طبقاً للأحكام الواردة في المواد 13 ، و 14 ، و 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية²، قرارات المحافظ العقاري تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً ، وذلك باحترام الشروط الخاصة لرفع الطعن ضد هذه القرارات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، من ضرورة توافر الصفة والمصلحة إلى جانب شهر العريضة كما سبق ذكره ، بمعرفة المنازعة التي يؤول الفصل فيها لجهة القضاء العادي، سنتناول في الفرع الثاني تلك المنازعة التي تؤول للقضاء الإداري وتتحصر أساساً في منازعة الترقيم المؤقت بمفهوم المخالفة للمادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، أي المنازعة التي يكون أحد أطرافها من أشخاص القانون العام والمنازعات المتعلقة بحساب المجهول وكذا منازعات الترقيم النهائي، وتفصيل ذلك من خلال الآتي:

منازعات الترقيم المؤقت وفي الفرع الثاني منازعات العقارات المسجلة في حساب المجهول وفي الفرع الثالث منازعات الترقيم النهائي، وأخيراً في الفرع الرابع دعاوى رفض الإيداع ورفض الإجراء.

¹ - أ. لحسين بن الشيخ آث ملوية ، تطبيقات المنازعات الإدارية ، المرجع السابق.
² بوزينون عبد الغني، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، الجزائر، جامعة الأخوة منتوري بقسنطينة، 2009-2010.

أولاً: منازعة الترقيم المؤقت

بالنسبة للمنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت عندما يكون أحد أطرافها من أشخاص القانون العام فإن القضاء المختص في هذه الحالة هو القضاء الإداري وهذا بمفهوم المخالفة لنص المادة 516 المذكورة أعلاه من جهة، وكذا تطبيقاً لمبدأ المعيار العضوي الذي تبناه المشرع انطلاقاً من أحكام نص المادة 800 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تؤكد بأنه متى كانت الدولة أو الولاية أو البلدية أو أحد المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً في النزاع فإن الاختصاص ينعقد مباشرة إلى القضاء الإداري، وبذلك تكون المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة في الفصل في مثل هذه المنازعات ذلك بإتباع نفس الإجراءات المشار إليها في جهة القضاء العادي مع الإشارة إلى ضرورة تأسيس محامي¹ والمشرع أعفى الدولة وكذا الأشخاص المعنوية المذكورة في نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية من التمثيل الوجوبي للمحامي بل يكفي توقيعها من طرف الممثل القانوني لهذه الهيئات الإدارية.

ثانياً : منازعة العقارات المسجلة في حساب المجهول

بالرجوع إلى التعليم رقم 16 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية نجدها قد أكدت بأن الترقيم المسجل في حساب المجهول بعد فوات أجل السنتين يلحق ضمن أملاك الدولة وبالتالي فإن المنازعات المثارة بشأنه تكون هي الأخرى من اختصاص القضاء الإداري باعتبار أن الدولة أصبحت طرفاً أساسياً في النزاع، وبالتالي فتطبيقاً للمعيار العضوي المشار إليه الذي يمثل المبدأ العام الذي أخذ به المشرع الجزائري، فإن الاختصاص

¹ -أنظر نص المادة 826 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يؤول للمحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل المنازعة الإدارية المراد تطهيره من هذا الحسابوا عادة تسجيله باسم الطالب أو الحائز، كما تجدر الإشارة هنا أنه ولقبول الدعوى من الناحية الشكلية فإن القضاء الإداري يستوجب ضرورة السعي إلى التسوية الودية قبل رفع الدعوى القضائية.

ترفع الدعوى المتعلقة بتطهير العقار من حساب المجهول هي الأخرى بنفس الأشكال والشروط العامة والخاصة المشار إليها أعلاه، وتنتهي بحكم إداري يعتبر حائزا لقوة الشيء المقضى به باعتباره سند من السندات التنفيذية حسب الفقرة السابعة من المادة 600¹ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يتم تنفيذه عن طريق الإيداع بمعرفة موثق ويقوم المحافظ العقاري بالتأشير بذلك على مستوى البطاقة العقارية، كم يقوم بمراسلة إدارة مسح الأراضي لتقوم هي الأخرى بتعيين المعلومات المحفوظة على مستواها بناء على ما جاء في منطوق الحكم محل الإيداع.

ثالثا: منازعة الترقيم النهائي

بعد أن تطرقنا إلى منازعات الترقيم المؤقت عندما يكون أحد طرفي النزاع من أشخاص القانون العام وكذلك العقارات المسجلة في حساب المجهول، نتناول فيما يلي منازعات الترقيم النهائي الذي غالباً ما يحتجون بالدفتري العقاري باسم صاحبه باعتبار أن الترقيم نهائي فإنه يجب أن يكون وزير المالية مثلاً في شخص المدير الولائي للحفظ العقاري طرفاً في النزاع².

¹ -أنظر نص المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² - قرار مؤرخ في 20 - فيفري 1999 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف

بالتالي فتطبيقاً للمعيار العضوي فإن الاختصاص يؤول مباشرة إلى القضاء الإداري. أما إذا كان الترقيم النهائي متوجاً بالدفتر العقاري الذي اعتبر قراراً إدارياً لتوفره على جميع مقومات القرار الإداري كونه ليس عقداً إدارياً باعتباره صادر عن الإرادة المنفردة للإدارة وكذلك يترتب عليه أثر قانوني يتعلق بحق الملكية، بالإضافة إلى أنه صادر عن هيئة إدارية وهي المحافظة العقارية وعليه متى اعتبر دفتر العقاري قراراً إدارياً فإن المنازعة بشأنه تكون من اختصاص القضاء الإداري.

إن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على اختصاص القضاء الإداري عكس ما رأيناه بالنسبة للترقيم المؤقت بحيث نصت المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أيلولة مثل هذه المنازعات إلى القضاء العادي فبمفهوم المخالفة متى كان أحد أطراف الخصومة شخصاً من أشخاص القانون العام فإن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري وكذلك الحال بالنسبة للترقيم النهائي ويتجلى هذا الأمر من خلال نص المادة 16 من المرسوم 63-76 السالف الذكر بقولها " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي يتم بموجب أحكام المواد 12، 13، 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء. "

يتضح لنا من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري لم يأخذ بمبدأ الحجية المطلقة للقيد الأمر الذي كرسه كذلك القضاء الذي اعتبر بأن إعادة النظر في الترقيم النهائي أو دفتر العقاري يؤول إلى جهة القضاء الإداري تغليباً للمعيار العضوي الذي نصت عليه المادة

800 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد منها القرار¹ 392317 و كذلك القرار رقم 66056 المؤرخ في. 14 / 07 / 2011².

وعليه فإن المنازعة ترفع بنفس الأشكال والإجراءات المذكور سابقاً، و الجهة المختصة هي المحكمة الإدارية التي يقع بدائرة اختصاصها العقار محل النزاع ، بطبيعة الحال يجب أن تشهد العريضة الافتتاحية للدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً وتكون طلبات رافع الدعوى تتعلق بإلغاء أو تعديل هذا الترقيم النهائي، يقدم خلالها المدعي كل السندات والوثائق المثبتة لإدعاءاته ومتى كانت دفعه مقنعة فإن القاضي غالباً ما يخيّر خبير في النزاع ليسقط الوثائق المحتج بها على العقار محل النزاع للتأكد من الحيابة الفعلية وهذا بعد سماع المملأ ك المجاورين والإتصال بالإدارات المعنية لينير المحكمة بالرأي السديد.

بعد انجاز تقرير الخبراء يداعه على مستوى أمانة ضبط المحكمة يعاد السير في الدعوى عن طريق الترجيع ، قد يصادق القاضي على الخبرة كلياً أو جزئياً أو يعيد خبير آخر تسند له نفس المهام، متى تمت المصادقة على الخبر كلياً أو جزئياً فالقاضي يستجيب لطلبات المرجع أو المدعي إذا كانت الخبرة لصالحه أو يقوم برفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس إذا كانت الخبرة عكس إدعاءات المدعي الأصلي ليتم بعدها إيداع هذا الحكم لكونه سند تنفيذي بمعرفة موثق.³

¹ - يرجع لنص المادة السالفة الذكر.

² - قرار رقم 66056 العدد 12 ، مجلس الدولة، سنة 2011 ص 17

³ - جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الجزء 2 - ، الطبعة الأولى، المحمدية، الجزائر، 2014 ، ص 737 .

المبحث الثاني: مجال إختصاص المحاكم الإدارية والإجراءات.

إن المعيار الأساسي لانعقاد الاختصاص للمحاكم الإدارية هو أن يكون النزاع إدارياً، هذه هي مقتضيات القاعدة القائلة بأن المحاكم الإدارية هي جهة الولاية العامة المنصوص عليها في الفقرة¹ من قانون المحاكم الإدارية، وبالمادة (1/800 ق.إ.م.إ.)، وعندما نتساءل عن مفهوم النزاع الإداري، أي متى نعتبر أن النزاع إداري؟ فإن الجواب يكون بناء على قاعدة ثانية، وهي أن النزاع يكون إدارياً كلما كان أحد طرفي الدعوى شخصاً من أشخاص القانون العام التقليدية (الإدارية البحتة)، وقد حددت المادة (2/800 ق.إ.م.إ.) هذه الأشخاص على سبيل الحصر ب: الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية، ولأن العبرة هنا بالجهة التي تكون طرفاً في النزاع بغض النظر عن النشاط، فقد شاعت تسمية هذه القاعدة بالمعيار العضوي، من خلال هذا المبحث سوف نتطرق إلى :

-التحقيق في المنازعات الإدارية و إجراءات سيره في مطلب أول

-منازعة دعوى الإلغاء في الترقيم النهائي في مطلب ثاني

المطلب الأول: التحقيق في المنازعات الإدارية و إجراءات سيره

من خلال هذا المطلب سوف نحاول التوصل إلى ماهية التحقيق في المنازعات الإدارية بجانبها النظري والتطبيقي فنخصص الفرع الأول للكلام عن الجانب النظري للتحقيق بالتطرق لمفهوم التحقيق وخصوصياته والغاية من اللجوء إليه، ثم نخرج في الفرع الثاني للتطرق إلى إجراءات سير التحقيق .

¹ يرجع لنص المادة 800 السالفة الذكر الفقرة 1.

الفرع الأول : مفهوم التحقيق في المنازعات الإدارية

إن الدعوى المرفوعة أمام القضاء تحتاج إلى كل ما يدعمها و يؤيدها سواء كان ذلك من المدعي الذي يطمح إلى مساعدة و إقناع القاضي ليحكم له بما يطالب أو من قبل المدعى عليه الذي يحاول بما يقدمه من دفوع أن يعارض طلبات المدعي , وفي هذه الحالة يلعب كل من القاضي والخصوم دورا في الدعوى¹

كما سبق ذكره فإن أهم ما يميز القضاء الإداري هو الدور الايجابي للقاضي الإداري من جهة والطابع التحقيقي للإجراءات القضائية الإدارية التي منحت للقاضي الإداري اللجوء إلى كافة الإجراءات والوسائل القانونية التي من شأنها إظهار الحقيقة و تكوين اقتناعه.

ومن خلال المطالب اللاحقة سوف نحاول التطرق إلى تعريف التحقيق في المنازعة الإدارية, خصائصه و كذا الغرض منه.

- تعريف التحقيق في المنازعات الإدارية.

إن الفقه الإداري في غالبته المطلقة إن لم نقل مجمله لم يتطرق لوضع تعريف للتحقيق في المنازعات الإدارية و ذلك ليس لصعوبة الأمر و إنما بكل بساطة لسبق الفقه الإجرائي المدني في التطرق للمعنى و إن كان الأمر يختلف بين المجالين إلا أن النطاق العام يبقى نفسه فنحن بصدد إجراءات الإثبات أمام القضاء .

¹ - الدكتور عوابدي عمار - النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري - الجزء الثاني - "نظرية الدعوى" الطبعة الثالثة 2004 ص 252.

والمعنى الاصطلاحي للتحقيق انه "مرحلة من الدعوى القضائية, يقوم من خلالها القاضي بتشغيل جميع الصلاحيات المخولة له قانونا والضرورية لإظهار الحقيقة التي سيبنى عليها قناعته وبالتالي حكمه المستقبل " أو "هو مرحلة جمع كل المعلومات والعناصر الضرورية حتى يتمكن القاضي من الفصل في الدعوى المرفوعة أمامه"¹

من خلال هذا التعريف نستكشف أن للتحقيق في المنازعات الإدارية دور مهم جدا فهو الذي يظهر من خلاله الدور الإيجابي الذي يلعبه القاضي الإداري في البحث عن الحقيقة واستعمال الصلاحيات التي خوله القانون إياها وهذا الدور الإيجابي الذي يتمتع به القاضي الإداري يشبه إلى حد بعيد ما يتمتع به القاضي الجزائي المكلف بالتحقيق, الذي همه الوحيد الوصول إلى الحقيقة ولهذا النظام المتبع في القانون الإداري غاية بالغة الأهمية سوف نتطرق لها في المطلب الموالي عندما نتعرض للغاية من إجراء التحقيق.

وما يميز إجراء التحقيق في المنازعات الإدارية هو أنه ينطلق مباشرة بعد تسجيل العريضة الافتتاحية للدعوى, ما عدا في حالة الأمر بالإعفاء منه التي سنتناولها فيما بعد, كما أنه يمتد إلى غاية أن تصبح القضية مهياًة للفصل مع مراعاة المواعيد التي حددها القانون الجديد والتي سنتناولها لاحقا والسبب في اعتبار تبادل المذكرات والمستندات من إجراءات التحقيق هو ببساطة أنها تدخل ضمن إجراءات تكوين قناعة القاضي المكلف بها من حيث ما يمكن الاستناد عليه من خلال الوثائق المقدمة له بموجب المذكرات. ولذلك نجد المشرع في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد ويصدر الفرع الأول المتعلق بالتحقيق في مادته الأولى 838 تكلم مباشرة عن إيداع المذكرات وإجراءات تبليغها.

¹ - د. الغوثي بن ملحّة, القانون القضائي الجزائري, الديوان الوطني للأشغال التربوية طبعة 2000 ص 322

هذا ومهما كانت أهمية إجراءات التحقيق في المنازعات الإدارية فإنها تبقى من قبيل الإجراءات القضائية الإدارية من حيث طبيعتها و مميزاتها و سنخصص الفرع اللاحق للتطرق لخصوصيات إجراءات التحقيق.¹

الفرع الثاني : خصائص إجراءات التحقيق في المنازعات الإدارية

التحقيق هو إجراء من الإجراءات القضائية الإدارية وبالتالي فله نفس الخصائص التي سبق وأن تطرقنا لها لما تناولنا خصوصيات هذه الأخيرة و أهم خصائص إجراءات التحقيق أن له طابع ثلاثي, استقصائي و كتابي و وجاهي.²

1- الطابع الكتابي:

إن إجراءات التحقيق تطغى عليها سمة الكتاب و الشفاهة فيها لا تمثل سوى مظهرا استثنائيا حتى و إن كانت بعض الإجراءات تتم شفويا فلا بد أن تدون كتابيا, كسماع الشهود مثلا لا بد من إفراغها في محاضر فلا نجد أي إجراء يبقى دون أن يكرس كتابيا و نجد المادة 886 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تؤكد على هذه الخاصية إذ نصت على أن المحكمة الإدارية غير ملزمة بالرد على الأوجه المقدمة شفويا بالجلسة ما لم تؤكد بمذكرة كتابية, يستكشف من ذلك أن المرافعات الشفوية لا تعتبر سوى دعما للمذكرات الكتابية.

2- الطابع الاستقصائي:

خلافا للطابع الاتهامي السائد في القضايا المدنية أين يقوم المتقاضيين بتقديم أدلتهم و حججهم والقاضي هو حكم النقاش فلقاضي الإداري دور فعال في البحث عن أدلة

¹- د. الغوثي بن ملحمة, القانون القضائي الجزائري, المرجع السابق, ص 323.

²- د. عوابدي عمار - النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري, المرجع السابق, ص 253

الإثبات وإدارة وتسيير الدعوى و هذا الطابع الاستقصائي نفسه المتبع في المواد الجزائية و نجاعة و فعالية هذا النظام قد جعلت الفقه المعاصر في الإجراءات المدنية يأخذ بها وقد كرس المشرع الجزائري ذلك بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد أين أصبح القاضي المدني هو الآخر يلعب دورا إيجابيا في الدعوى المدنية, إذ له أن يأمر الخصوم ببعض الإجراءات وغير ذلك من الصلاحيات.

3- الطابع الوجاهي:

هذا الطابع الوجاهي وفقا للمبدأ القانوني العام المطبق على أي إجراء قضائي، أمر متعلق بمظهر خاص بحقوق الدفاع، فيقتضي أن يتم إعلامه بالدعوى القضائية وأن تتوفر معرفته بجميع عناصرها، حيث تتسم الإجراءات القضائية الإدارية بخاصية المواجهة (caractère contradictoire) أي أن القاضي الإداري لا يمكنه الفصل في الدعوى على أساس مستند لم يتيسر لأحد الخصوم فرصة الإطلاع عليه ومناقشته وتقديم الملاحظات بشأنه (ضمانا لمبدأ حق الدفاع)¹.

4- وحدة إجراءات التحقيق:

إذ بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن إجراءات التحقيق قد أصبحت موحدة على مستوى كل من مجلس الدولة والغرف الإدارية لدى المجالس القضائية فنجد المادة 916 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تنص على: "تطبق الأحكام الواردة في المواد من 883 إلى 873 أعلاه والمتعلقة بالتحقيق أمام مجلس الدولة." أي إجراءات التحقيق موحدة أمام درجتي التقاضي الإداري.

¹ د. عوادي عمار - النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، المرجع السابق. ص 254

المطلب الثاني: منازعة دعوى الإلغاء في الترقيم النهائي

من خلال هذا المطلب سوف نحاول التوصل إلى ماهية منازعة دعوى الإلغاء في الترقيم النهائي بشقيها رفع الدعوى والفصل فيها، فخصصنا الفرع الأول للتطرق إلى ماهية دعوى الإلغاء وشروط قبولها، ثم نعرض في الفرع الثاني للتطرق إلى المنهجية التي يتبعها القاضي الإداري للفصل في منازعة الشهر العقاري.¹

الفرع الأول : ماهية دعوى الإلغاء وشروط قبولها

يتصل القاضي الإداري بمنازعات الشهر العقاري بموجب إحدى الدعاوى الإدارية وهي دعوى الإلغاء والتي ترمي إلى إلغاء أحد القرارات الصادرة بمناسبة إجراءات الشهر العقاري ولا يمكن معرفة كيفية الفصل في مثل هذه المنازعات دون التعرف على ماهية هذه الدعوى وشروط قبولها أمام القضاء الإداري.

أولاً: ماهية دعوى الإلغاء

لا يمكن الخوض في إجراءات التقاضي المتعلقة بالمنازعة موضوع البحث، دون معرفة الوسيلة التي بموجبها يتصل المتضرر بالجهات القضائية وهذه الوسيلة هي دعوى الإلغاء والتي سوف أتعرض إلى ماهيتها عن طريق تعريفها وإبراز أهم خصائصها، من ثم يقسم المطلب إلى:

فرع أول: تعريف دعوى الإلغاء؛

الفرع الثاني : خصائص دعوى الإلغاء.

1- تعريف دعوى الإلغاء

إن دعوى الإلغاء هي تلك الدعوى التي تهدف إلى إلغاء القرار الإداري الذي أصدرته الإدارة ، وتتميز بأن سلطة القاضي الإداري فيها تقتصر على بحث مشروعية

¹ د. عوابدي عمار - النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، المرجع السابق. ص 255

القرار ومدى اتفائه مع قواعد القانون وإلغاء ذلك القرار إذا كان مخالفا للقانون ، وهكذا لا تتعدى سلطة القاضي أكثر من إلغاء القرار غير المشروع فلا يستطيع القاضي أن يقوم بتحديد نطاق المركز القانوني للطاعن أو أن يقوم بسحب قرار الإدارة أو تعديله أو أن يصدر قرارا آخر محل القرار المعيب الذي أصدرته الإدارة¹ ، ولذا يقف القاضي عند حد الحكم بإلغاء القرار غير المشروع دون أن يذهب إلى أبعد من ذلك بتقرير حقوق للمدعي أو تحديد مداها² كما يعرفها الدكتور سليمان الطماوي بأنها هي تلك الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون³، وهذا بمراقبة مدى شرعية القرار الإداري ومنه النطق بإلغائه إذا كان كذلك ، والطعن بالإلغاء والأكثر شيوعا والأكثر أهمية في القانون الإدارية⁴، وبذلك يظهر بأن دعوى الإلغاء هي دعوى إدارية التي لا تشذ في تعريفها عن الدعوى المدنية التي سبق التعرض لها ضمن الباب الأول من هذا القسم وإن تميزت عنها بعدة مميزات تميزها عن الدعاوى التي تخضع للقانون الخاص أمام القضاء العادي وهذه المميزات تتمثل في:

- أحد أطراف الدعوى الإدارية شخص من أشخاص القانون العام، أي الدولة كسلطة عامة أو أحد فروعها المركزية أو المحلية، أو هيئاتها أو مؤسساتها العامة.

هذا الطرف الأخير في الدعوى الإدارية يكون في الغالب هو المدعى عليه في الدعوى ، لأن لهذا الشخص العام امتياز، يسمى امتياز المدعى عليه وهو نتيجة الامتياز آخر يسمى بامتياز المبادرة أو حق التنفيذ المباشر دون الالتجاء للقضاء للحصول على حكم بحقوقها قبل الأفراد أو التابعين لها.

¹ د . محمد رفعت عبد الوهاب ، القضاء الإداري (قضاء الإلغاء ، قضاء التعويض وأصول الإجراءات) منشورات الحلبي الحقوقية ، 2005 ، ص 11.

² د . محمد عاطف البناء الوسيط في القضاء الإداري (تنظيم رقابة القضاء الإداري - الدعاوى الإدارية) ، دار الفكر العربي ، 1990 ، ص 119

³ د . سليمان الطماوي ، الوجيز في القضاء الإدارية ، الجزء الأول ، دار الفكر العربي ، 2017 ، ص 315

⁴ PEISER Gostave , Contentieux administratif 12 " éd DALLOZ , 2001 , P 189

- كما تتميز الدعوى الإدارية، من ناحية الحق موضوع الدعوى، إذ يجب أن يكون حقا من الحقوق الإدارية، أي تلك التي بسبب العلاقة بين الأشخاص العامة من ناحية، والأفراد من ناحية أخرى وسواء كانوا أفراد عاديين أو عاملين لديها، وسواء كانت هذه العلاقة تستند إلى الاتفاق أو كان مصدرها القانون ذاته .

- إن الدعوى الإدارية يختص بنظرها جهة قضائية خاصة وهي القضاء الإداري¹.

2 - خصائص دعوى الإلغاء

يمكن إجمال خصائص دعوى الإلغاء في أنها:

- طعن قضائي:

لم تكن الدعوى الإلغاء في القانون الفرنسي الطابع القضائي منذ البداية، ذلك أن مجلس الدولة الفرنسي عند نشأته لم يكن محكمة قضائية بالمعنى الصحيح وإنما أنشئ كهيئة استشارية لجهة الإدارة العامة يصدر في المنازعة الإدارية رأيا أو مشروع قرار يخضع لتصديق رئيس الدولة الذي يصدر القرار النهائي ومن ثم كان الطعن بالإلغاء نوعا من التظلم الإداري الرئاسي، إلا أن مجلس الدولة قد تحول إلى محكمة قضائية حقيقة بموجب القانون الصادر بتاريخ : 1972/05/24 يصدر أحكاما نهائية لا معقب عليها وأصبح الطعن بالإلغاء طعنا قضائيا بالمعنى الصحيح² وسلطة القاضي الإداري فيها تقتصر على مجرد الحكم بالإلغاء القرار الإداري غير المشروع وليس أكثر .

- طعن موضوعي:

الطعن بالإلغاء -كطعن موضوعي- يقوم أساسا على اختصاص القرار الإداري وليس الإدارة، ففي دعاوى القضاء الشخصي ينعى المدعى عليه الاعتداء على حقه الشخصي،

¹ المستشار معوض عبد التواب ، الدعوى الإدارية و صيغها ، دار الفكر العربي ، 1991 ، ص 13

² د . محمد عاطف البناء المرجع السابق ، ص 127

فهو نزاع بين أطراف يفصل القاضي في ادعاءاتهم المختلفة ، ولذا فإنها تقتضي توجيهها من شخص إلى شخص آخر، إلا أن رقابة قاضي الإلغاء إنما تستهدف حماية المشروعية وتحكمها اعتبارات المصلحة العامة¹ .

- دعوى الحق العام :

دعوى الإلغاء هي دعوى القانون العام في فرنسا ، بمعنى أنها يمكن أن توجه إلى أي قرار إداري دون حاجة إلى نص خاص، فهذه الدعوى أصبحت من المبادئ العامة للقانون بحيث لا يحتاج تقريرها إلى النص عليها و إنما يلزم النص الصريح لاستبعادها في حالات معينة².

- الحكم في دعوى الإلغاء :

إن الحكم الصادر في الدعوى بإلغاء القرار الإداري له حجية مطلقة في مواجهة الكافة، ويتمسك بالإلغاء كل من له مصلحة في ذلك ولم يكن طرفا في الدعوى³ .

ثانيا : شروط قبول دعوى الإلغاء

البحث في شروط قبول دعوى الإلغاء ، يتطلب أن يكون القاضي الإداري مختصا أصلا بنظر الدعوى ومسألة قبول الدعوى أو عدم قبولها ، مسألة ابتدائية يبحثها القاضي والخصوم قبل الدخول في الموضوع، تتعلق شروط قبول الدعوى بتلك الشروط التي تخص محل الدعوى وأيضا الشروط التي تتعلق بعريضة رفعها وكيفية اتصالها بالقضاء⁴.

¹ د . محمد عاطف البناء المرجع السابق ، ص 140 وأيضا د . محمد رفعت عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص 13 وما بعدها.

² د . محمد عاطف البناء المرجع السابق ، ص 129

³ د . محمد رفعت عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص 13 وما بعدها

⁴ - محمد رفعت عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص 14 وما بعدها

1- الشروط المتعلقة بقبول الدعوى

يشترط لقبول دعوى الإلغاء عدة شروط منها ما يتعلق بالقرار المطعون فيه ومنها ما يتعلق بأطرافها ومنها ما يتعلق بميعاد رفعها وهي الشروط التي سأتناولها بالتفصيل التالي:

أ : شروط تتعلق بالقرار المطعون فيه :

ما هو القرار الإداري القابل للطعن فيه بدعوى الإلغاء؟

استقر قضاء مجلس الدولة المصري على تعريف القرار الإداري بأنه "إفصاح الإدارة في الشكل الذي يحدده القانون عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة عامة بمقتضى القوانين واللوائح ، وذلك بقصد إحداث مركز قانوني متى كان ممكنا وجائزا قانونا وكان الباعث عليه ابتغاء مصلحة عامة " ، فهو إذن عمل قانوني يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة ، ومن خلال هذا التعريف نستخلص العناصر التالية الأساسية=:

- أنه عمل قانوني؛

- أنه عمل صادر بالإرادة المنفردة؛

- أنه عمل يصدر عن جهة إدارية¹.

يشترط في القرار الإداري أيضا أن يكون نهائيا ومؤثرا أي قابلا للتنفيذ دون حاجة إلى أي إجراء لاحق ومؤثرا ويحدث أثرا في المراكز القانونية للطاعن بأن يلحق به ضرر².

¹ د . محمد رفعت عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص 21 وما بعدها وأيضاً د . محمد عبد الله الفلاح ، شروط قبول

دعوى الإلغاء (دراسة مقارنة) دار النهضة العربية ، 2011 ، ص 43

² د . ماجد راغب الحلو ، القضاء الإداري ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، 2010 ، ص 274

وهي العناصر التي تنطبق على قرارات المحافظ العقاري (رفض الإيداع رفض الإجراء ورفض الشهر) كونها تصدر بإرادة المحافظ العقاري المنفردة باعتباره جهة إدارية.

كما تنطبق على قرار الترقيم النهائي الذي ينتج عنه الدفتر العقاري باعتباره عملا قانونيا صادرا عن جهة إدارية (المحافظة العقارية) بإرادتها المنفردة، وكذا الأمر بالنسبة للترقيم المؤقت إذا كان أحد أطراف الدعوى شخص من أشخاص القانون العام وهي كلها قرارات لا مجال للطعن فيها إلا بموجب دعوى الإلغاء ضد القرار الإداري الصادر بمناسبة إجراءات الشهر العقاري.

- شرط المصلحة في دعوى الإلغاء

يشترط في قانون المرافعات لقبول الدعوى أن تستند المصلحة إلى حق اعتدي عليه أو مهدد بالاعتداء عليه، أما بالنسبة لدعوى الإلغاء في القانون الإداري فيكفي أن يكون لرافع الدعوى مجرد مصلحة يمسه القرار المطعون فيه ولا يهم بعد ذلك أن تستند هذه المصلحة إلى حق شخصي اعتدي عليه¹، تتميز المصلحة في دعوى الإلغاء باتساع نطاقها وبتوسع القضاء الإداري في قبولها في تطبيقات عديدة ومتنوعة، وكان رأي القاضي الإداري دائما التيسير على الطاعنين ما أمكنه ذلك حتى تتوفر في النهاية حماية قواعد المشروعية، فالشرط الوحيد لتحقيق المصلحة هو أن تكون مصلحة شخصية ومباشرة لرافع دعوى الإلغاء².

- شرط ميعاد رفع دعوى الإلغاء:

يشترط المشرع على أن يحدد مياعدا قصيرا يجب أن ترفع خلاله دعوى الإلغاء لكي تكون مقبولة يسري من تاريخ نشر القرار أو إعلان صاحب الشأن به³، وميعاد رفع

¹ د . محمد عاطف البناء المرجع السابق، م 186

² محمد رفعت عبد الوهاب . المرجع السابق ، ص 39 ومابعداها

³ د . محمد عاطف البناء المرجع السابق ، ص 203

الدعوى هو ميعاد سقوط بمعنى أن الحق في الطعن في القرار الإداري لا ينشئ ولا يتم مباشرته إلا بإيداع الطعن كتابة ضبط المحكمة الإدارية خلال هذا الميعاد وليس بعد فواته ، بحيث لا ينقطع ولا يقف ولا يمتد إلا في الأحوال المنصوص عليها قانونا .

إن تحديد ميعاد ثابت للدعوى يشكل بكل تأكيد قيودا على حرية الأفراد في مقاضاة الإدارة حسب رأي الدكتور مسعود شيهوب والذي يرى مع ذلك، بأن هذا القيد تفرضه متطلبات المصلحة العامة التي هي موضوع القرارات الإدارية، لأن هذه الأخيرة يجب أن تتحصن بعد مدة، إذ لا يعقل أن تبقى حرجة وقلقة عرضة للإلغاء القضائي في أي وقت

ومهما طالّت المدة، وهذا ينعكس -حسب رأيه - على العمل الإداري سلبا، لذلك كان من اللازم تحديد مدة التقاضي إذا لم يتم خلالها الطعن في القرار تحصن ضد أي شكل من أشكال الإلغاء، وأصبح في حكم القرار المشروع لأن هذه القاعدة تفرضها دواعي استقرار الأوضاع في المجتمع بمرور وقت معين¹.

ميعاد الطعن في دعوى الإلغاء حددته المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي.

الأصل أن يبدأ الميعاد من تاريخ إعلان القرار الإداري النهائي لصاحب الشأن أو كما استقر عليه الفقه والقضاء الإداري من تاريخ العلم اليقيني بالقرار ومحتوياته، على أساس أنه بمجرد تحقق العلم يستطيع المدعي أن يحدد مركزه من القرار وطريق الطعن فيه² وهذا على أساس العلم اليقيني والتي هي نظرية قضائية، مفادها أنه عندما يثبت من ملف الدعوى أو أية أوراق أخرى أو من حضور الشخص ودفاعه أنه أخذ علما مؤكدا

¹ د. مسعود شيهوب (نظرية الاختصاص الجزء الثالث) المرجع السابق ، ص 329

² سامي جمال الدين ، المرجع السابق ، ص 38

وكافيا بالقرار محل الطعن ، فإن الميعاد يبدأ في السريان حتى في غياب النشر أو التبليغ.

إن القضاء الفرنسي هو الذي سن هذه النظرية ولكنه اليوم يطبقها بشكل ضيق وفي الجزائر فإن قضاء المحكمة العليا كرس تطبيقا واسعا لهذه النظرية في العديد من القرارات اعتبرت فيها أن الطاعن أخذ علما يقينيا بالقرار محل الطعن من خلال الدعوى الاستعجالية التي رفعها ، أو من خلال المراسلة المتبادلة بين وكيل المدعيات والإدارة أو من خلال قيام المدعي بالتظلم وهذا من خلال عدة قرارات صادرة عن المحكمة العليا الغرفة الإدارية منها تحت رقم : 28562 بتاريخ: 1982/12/11 والقرار رقم: 29777 بتاريخ : 1983/03/05¹.

إن الإدارة ليست ملزمة بإتباع وسيلة معينة للإعلان وإذا تعلق الأمر بقرار إداري أو تنظيمي ، فإن ميعاد الطاعن يبدأ سريانه من تاريخ نشر هذا القرار ويتم النشر طبقا للأوضاع التي يحددها القانون فإذا لم يتم نشر هذه القرارات، أو إذا تم نشرها بغير الطريق التي رسمها القانون، فإن ميعاد دعوى الإلغاء لا يسري بشأنها ويظل القرار قابلا للطعن فيه مهما طالت مدته².

- حالات وقف انقطاع هذا الميعاد :

الأصل أنه متى بدأ سريان ميعاد رفع دعوى الإلغاء ، فإنه باعتباره ميعاد سقوط لا ينقطع ولا يقف ولا يمتد ، ويبدأ حسابه من اليوم التالي لثبوت التبليغ الشخصي أو النشر وينتهي بانتهاء آخر يوم، وتنقطع هذه الأجل وفقا لنص المادة 832 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الحالات الآتية :

1. الطعن أمام جهة قضائية إدارية غير مختصة.

¹ د . مسعود شيهوب (نظرية الاختصاص الجزء الثالث) المرجع السابق ، ص 333 - 334

² د . محمد عبد الله الفلاح ، شروط قبول دعوى الإلغاء (دراسة مقارنة) دار النهضة العربية ، 2011 ، ص 168-169.

2. طلب المساعدة القضائية .
3. وفاة المدعي أو تغير أهليته .
4. القوة القاهرة أو الحادث الفجائي وهي الحالات التي يتم تفصيلها فيما يلي :

أ - الطعن أمام جهة قضائية إدارية غير مختصة :

إن رفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية غير المختصة، يعني أن يكون رافع الدعوى متمسكا بحقه بالمطالبة القضائية، ومن ثم وجب ترتيب أثر قطع ميعاد رفع دعوى إلغاء القرار الإداري ويبقى هذا الأثر قائما إلى غاية صدور حكم بعدم الاختصاص نهائيا بعد استنفاد طرق الطعن فيه¹.

ب - طلب المساعدة القضائية: إن تمثيل الأطراف أمام المحكمة الإدارية أصبح وجوبيا وفقا لنص المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وقد يرغب المتضرر من أحد قرارات المحافظ العقاري المتعلقة بالترقيم أو رفض الإيداع أو الإجراء... ، في اللجوء إلى القضاء للمطالبة بإلغاء هذه القرارات، ولكن يحول دون ذلك عجزه عن سداد أتعاب المحامي الذي يتولى مباشرة الدعوى نيابة عنه الأمر الذي يسمح له بالمطالبة بتوكيل محام في إطار المساعدة القضائية، إن لجوء المعني للمطالبة بإفادته بإجراءات المساعدة القضائية من شأنه أن يقطع ميعاد الطعن بالإلغاء، وهذا إذا تم خلال ميعاد رفع الدعوى ، أي خلال مدة أربعة أشهر وقبل انقضاء هذا الميعاد .

ج - وفاة المدعي أو تغير أهليته :

بوفاة المدعي أو بتغير أهليته تنقطع الخصومة القضائية عملا بنص المادة 210 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و هما سببان لوقف ميعاد رفع دعوى الإلغاء لتعلقها بصفة المدعي، ويترتب على

¹ د . حمدي باشا عمر المرجع السابق، المرجع السابق ، ص 79

ذلك مباشرة الدعوى من طرف من تنتقل إليه إذا كانت قابلة للانتقال .

د - القوة القاهرة أو الحادث الفجائي :

وهو المبدأ الذي استقر عليه القضاء الإداري والذي أخذ به المشرع الجزائري تطبيقاً لنظرية القوة القاهرة التي تؤدي إلى وقف سريان ميعاد الطعن التي تجعل من المستحيل على الفرد اتخاذ الإجراءات اللازمة للمحافظة على حقه ، وبهذا فإذا استحال على ذي الشأن رفع دعوى الإلغاء في الميعاد القانوني ، فليس من العدل استمرار سريان ميعاد الطعن بحجة استقرار الأوضاع الإدارية على أساس القرار الإداري محل المنازعة¹ .

2- الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى

المنازعة الإدارية كغيرها من المنازعات الأخرى ، لا يمكن للقاضي أن يتدخل فيها من تلقاء نفسه وإنما لابد من تحريكها من أحد أطراف الخصومة - المدعي - لحماية مركز قانوني له ضد اعتداء أو تعسف الإدارة في إصدارها للقرار موضوع المطالبة بالإلغاء، فتبدأ الخصومة بمجرد إيداع العريضة كتابة ضبط المحكمة الإدارية ، ويجب أن تتضمن هذه العريضة البيانات السابق الإشارة إليها ، إذ لا تختلف عن عريضة رفع الدعوى العادية وعلى هذا الأساس أركز فقط على ما يخص المنازعة الإدارية مع الإحالة إلى الأحكام العامة في هذا المجال والتي نصت عليها المادة 816 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي جاء فيها : يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من هذا القانون " .²

أ - وجوب توقيعها من طرف محام :

يجب أن تكون عريضة رفع الدعوى الإدارية الرامية إلى إلغاء أحد القرارات الصادرة بشأن إجراءات الشهر العقاري موضوع الدراسة موقعة من محام تحت طائلة عدم القبول

¹- د . حمدي باشا عمر المرجع السابق، المرجع السابق ، ص 80 و ما بعدها

² د . سامي جمال الدين ، المرجع السابق ، ص 108

وفقا لنص المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع مراعاة أحكام المادة 827 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تعفي الدولة والأشخاص المعنوية الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية من التمثيل الوجوبي بمحام في الادعاء أو الدفاع أو التدخل، واشترط توقيع العريضة من طرف محام واعتباره من النظام العام الذي لا يجوز الإخلال به، يرجع إلى إجراءات التقاضي أمام المحكمة الإدارية تحتاج إلى خبرة وكفاية لا تتوفر إلا في المحامين، فضلا عن أن التقاضي مجلس الدولة يتطلب أن يكون المحامي معتمدا لديه أي أن يكون أكثر خبرة وأقدمية .

لقد انتقد جانب من الفقه هذا الشرط ، لأنه ما دام المتقاضي كامل الأهلية ويعبر عن إرادته بتقديم عريضة مفصحة عن طلبه كافية في بيان مقصوده ، فإنه من التعتت أن نضع في طريق حقه في رفع دعواه، لرفع ظلم حاق، مثل هذا الشرط الذي قد يعرقل هذا الحق الذي هو من حقوق الإنسان¹.

ب- جواز التظلم المسبق:

أجاز المشرع بموجب نص المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية للمعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في أجل أربعة أشهر من تاريخ تبليغه بالقرار أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي، وهذا التظلم المسبق هو تظلم جوازي يمكن اللجوء إليه كما يمكن مباشرة الدعوى أمام القضاء دونه.

ج- وجوب إرفاق القرار الإداري مع عريضة رفع الدعوى:

يجب أن يرفق مع عريضة رفع الدعوى الرامية إلى إلغاء القرار الإداري، القرار الإداري المطعون فيه وهذا تحت طائلة عدم القبول ، عملا بنص المادة 819 من قانون

¹ د . سامي جمال الدين ، المرجع السابق ، ص 109

الإجراءات المدنية والإدارية ما لم يوجد مانع مبرر، فإذا ثبت أن هذا المانع يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه، أمره القاضي بتقديمه في أول جلسة، ويستخلص النتائج القانونية المترتبة على هذا الامتناع.¹

يتم إيداع العريضة الافتتاحية مع نسخة منها بملف القضية ، بأمانة ضبط المحكمة الإدارية مقابل دفع الرسم القضائي ثم تقييد بسجل خاص، ترقم حسب ترتيب ورودها، يقيد التاريخ ورقم التسجيل على العريضة وعلى المستندات المرفقة عملاً بنص المواد: 818-821-823-824 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وهذا قبل تبليغها عن طريق المحضر القضائي وفقاً لنص المادة 1/838 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بينما يتم تبليغ المذكرات ومذكرات الرد مع الوثائق المرفقة بها إلى الخصوم عن طريق أمانة الضبط تحت إشراف القاضي المقرر وفقاً لنص المادة 2/838.

بهذه الإجراءات يحاول المشرع تحقيق التوازن بين أطراف المنازعة، ويكون تبليغ المذكرات بمثابة أثر إجرائي يترتب على انعقاد الخصومة الإدارية بعد تبليغ عريضة رفع الدعوى من المدعي ، وإن هذا التبليغ غير محصور في عريضة رفع الدعوى أو المذكرات الجوابية ، وإنما يمتد أيضاً إلى كل الإجراءات المتخذة وتدابير التحقيق التي تبلغ للخصوم بموجب رسالة مضمونة مع الإشعار بالاستلام عن طريق محضر قضائي.

ويشار في تبليغ العرائض والمذكرات إلى أنه في حالة عدم مراعاة الأجل المحدد من طرف القاضي التقديم مذكرات الرد، يمكن اختتام التحقيق دون إشعار مسبق وهذا وفقاً لنص المادة 840 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، كما تبلغ نسخ الوثائق المرفقة بالعرائض والمذكرات إلى الخصوم بنفس الأشكال المقررة لتبليغ المذكرات، عندما يحول عدد الوثائق أو حجمها أو خصائصها دون استخراج نسخ عنها يبلغ جرد مفصل عنها ويبلغ إلى الخصوم أو إلى ممثليهم للإطلاع عليها بأمانة الضبط و أخذ نسخ عنها على نفقتهم ، كما يجوز لرئيس المحكمة الإدارية أن يرخص في حالة الضرورة الملحة ، بتسليم

¹ د . حمدي عمر باشا ، المرجع السابق ، ص 110 و ما بعدها.

هذه الوثائق مؤقتا إلى الخصوم أو ممثليهم خلال أجل يحدده عملا بنص المادتين :
841 و 842 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .¹

الفرع الثاني: المنهجية التي يتبعها القاضي الإداري للفصل في منازعة الشهر العقاري

نتناول في هذا المبحث المنهجية التي يتبعها القاضي الإداري في بحثه للوصول إلى حل للمنازعة وكيفية تأسيس حكمه الناتج عن هذا الحل .²

فيلتزم القاضي من ناحية أولى باحترام القانون وتحقيق العدالة متقيدا بنطاق الخصومة، فلا يمكن أن يتجاوزه ويقضي بعلمه الشخصي أو بناء على وقائع أو أدلة لم تعرض عليه أثناء سير الخصومة ويفصل القاضي الإداري في المنازعة موضوع الدراسة بعد تكوين اقتناعه بالحل المفروض إتباعه ، ثم يصيغ الأسباب القانونية لهذا الحل متبعا لمنهجية خاصة عند البحث عن حل للمنازعة وهذا باللجوء إلى وسائل منطقية للفهم والإدراك للمنازعة بمقتضى قواعد وأسس قانونية ومنطقية، يتوصل القاضي الإداري بفضل هذه المنهجية إلى حل للمنازعة ، فإذا توصل إلى الحل الذي يراه متفقا مع القانون و متمشيا مع العدالة يبدأ في مهمة تأسيس حكمه وإخراجه وإلباسه ثوب العمل القضائي .

- أولا: الأسس والوسائل التي يعتمد عليها القاضي الإداري للبحث عن حل لمنازعة الشهر العقاري

يضطر القاضي للبحث عن حل لما يطرحه أمامه من منازعات للخروج من حالة الشك للوصول إلى اقتناع تام بالنتائج التي يتوصل إليها .

ففي المادة الجزائية تلعب قرينة الشك دورا لفائدة المتهم وتؤدي إلى إفادته بحكم البراءة أما في المادة المدنية فيكون الأمر أكثر تعقيدا وهذا بالبحث عن النصوص القانونية الواجبة التطبيق فضلا عن السلطة التقديرية التي يتمتع بها القاضي المدني التي

¹ - د . حمدي باشا عمر المرجع السابق، المرجع السابق ، ص 111

² - محمد عبد الله الفلاح ، المرجع السابق ، ص 206 و ما بعدها

يراقب من خلالها مدى تطابق العقود والالتزامات مع النظام العام والآداب العامة ، إذ لا يلتزم القاضي بهذه الحدود فحسب وإنما يلتزم بعدم البحث عن الحقيقة خارج إطار الخصومة وما قدمه له الأطراف دعماً لإدعاءاتهم وما توصل إلى علمه من المرافعات التي تمت بصفة وجاهية بين أطراف الدعوى وفقاً لإجراءات محددة قانوناً¹.

إن مهمة القاضي الإداري لا تختلف عن ما سبق ذكره بالنسبة للقاضي المدني من حيث الوسائل المعتمدة من طرفه لتأسيس حكمة القضائي ، فهي أيضاً تنحصر في حدود الطلبات والدفع التي يقدمها الأطراف والتي تكون الأساس في تحديد موضوع النزاع وللحل المتخذ من طرفه ، وإلا كان متجاوزاً حدود سلطته .

يلتزم القاضي من ناحية أولى باحترام القانون وتحقيق العدالة ، كما أنه يتقيد بنطاق الخصومة ولا يقضي بعلمه الشخصي ولا بناء على دليل أو وقائع خارج هذا النطاق .

يعتق القاضي الإداري تكييفاً مبدئياً بالمنازعة عند عرضها ، ويقدر نظاماً معيناً لاستكمال ملف القضية فيكون يقضا من حدوث نتائج أو ظواهر لا تتفق وما سبق أن تصوره للقضية أو التي قد تفوق فيها مجال رؤيته وتخيله ولا يتدخل المشرع ويحدد للقاضي وسائل تصرفه وفهمه للقضايا ، وإنما يستمد هذا الأخير تكوين إدراكه وتصوره للقضية من خلال الطريقة التي يلجأ إليها والتي تتسم بنوع من التجريد وتؤدي به إلى البحث عن المبادئ العامة ، ثم يعمل على إنزالها على القضايا كنتيجة لعمليات من الاستقراء والاستنتاج الذي له أهمية كبرى² ، ولا يتمسك القاضي بتكليفه المبدئي وإنما يسهر على تماسك النظام وكماله ومطابقتها مع الحل الذي قدره ، فالقاضي عند ممارسته لنشاطه يعمل على البحث عن الحقيقة³.

¹ ARMIJON pierre , la fonction judiciaire , extrait de la revue de Paris de 1 " juin 1920 , imprimerie Pochy , 1920 , P 6

² د . حسن السيد بسيوني ، المرجع السابق ، ص 362 وما يليها

³ GAUDEMET Yves Les méthodes du Juge administratif , LGDG , 1972 , P 26 .

يلجأ القاضي إلى النظريات أو مجموعات منها أيضا للفصل في القرار الإداري إذ تساهم هذه الأخيرة بدور فعال في تكوين فهم وإدراك القاضي ، ويلعب القضاء دورا كبيرا في استنتاج الكثير من النظريات في مجال القانون الإداري من المبادئ العامة ويزخر القانون الإداري بنظريات هامة مثل نظرية التعسف في استعمال الحق - نظرية المرافق العامة - نظرية أعمال السيادة - نظرية السلطة التقديرية - نظرية الضرورة.

ينظر القاضي إلى الواقعة التي تثيرها المنازعة محل الدراسة ويستلهم النظرية التي تتعلق بها في محاولة منه للبحث عن حل لها في ضوء حقيقتها الواقعية وظروفها الملازمة لها.

يستند في ذلك إلى الوسائل الفنية القانونية ويساعد في هذا الاستخدام تكوينه القانوني، وممارسته للعمل القضائي فترة من الوقت ويساهم القاضي بحكم هذا التكوين وتلك الممارسة العملية في خلق هذه الوسائل منها الشروط الاستثنائية وغير المألوفة التي هي من خلق القضاء الإداري، كما يساهم القاضي في خلق القرائن القانونية والحيل القانونية بهدف الوصول إلى الحقيقة القانونية¹، تتمثل هذه الوسائل الفنية القانونية في وسائل متعددة منها الشكلية والحيل القانونية والقرائن القانونية والمعايير والضوابط التي تساعد القاضي الإداري في الوصول للحل المطلوب، يستعمل القاضي الإداري أيضا الوسائل المنطقية المتمثلة في الاستدلالات المركبة والاستدلالات بالتمثيل والاستدلال بالمخالفة والتحليل والبرهنة²، لأن القاضي الإداري هو الذي يخلق بنفسه القاعدة التي يطبقها حتى يصل إلى النتيجة التي تتمثل في حل القضية، ولا مرشد له إلى الوصول إلى ذلك سوى حدسه ورجوعه إلى وسائل من التصور والإدراك وذلك لاستخدامه أي من المبادئ العامة والنظريات والأفكار .

¹ GAUDEMET Yves , op . cit , P 41

² أ.د. حسين السيد بسيوني , المرجع السابق , ص 368 وما بعدها

ثانيا: وسائل تأسيس الحكم القضائي

تعتبر مرحلة بناء الحكم، المرحلة الأخيرة لعمل القاضي، ولا تبدأ هذه المرحلة إلا بعد تكوين اقتناعه الشخصي بمعطيات القضية من الواقع والقانون¹، بعد اقتناع القاضي بالرأي الذي توصل إليه، بأي من طرق الإدراك والتصور والطرق الفنية القانونية أو الوسائل الاستدلالية المختلفة، يبدأ في مرحلة بناء الحكم لغويا ومنطقيا .

إذا كان القاضي يبذل المزيد من الفكر في البحث عن حل للمنازعة ، فإنه يكون مضطرا للبحث عن وسيلة للتعبير عنه، لاسيما وأن الفكر نفسه مستحيل بدون اللغة التي تقوم بالتعبير عن نتاج ذلك الفكر .

كما يلجأ القاضي في بناء حكمه إلى البناء المنطقي المتمثل في أحد أسلوبين، إما إلى أسلوب البناء القياسي للحكم، أو الأسلوب الروائي له، ويقصد بالبناء القياسي للحكم أن يفرغ القاضي اقتناعه عند تحرير حكمه في قالب قياسي في صورة مقدمات ونتائج ، بأن تكون هناك مقدمة كبرى والتي تتمثل في القاعدة القانونية الواجبة التطبيق المستمدة من أي مصادر القانون المختلفة ، وأخرى صغرى تستمد من معطيات وقائع النزاع ومحصلة أعمالهما تكون نتيجة القياس متمثلة في الرأي الذي اعتنقه لحل المنازعة وهي ما يطلق عليها المحصلة الاستدلالية ومحلها في (القرار منطوق الحكم). أما البناء الروائي فيقوم على سرد الوقائع في قول منطوق، متحد العناصر بعلاقة فاعلية ، ويتبعها بالاستنتاجات المتعاقبة التي يستدل عليها من طلبات الخصوم ثم يذكر الحل المعتمد² .

¹ GAUDEMET Yves , op . cit , P 71

² أ.د. حسين السيد بسيوني , المرجع السابق , ص 386 وما بعدها

خلاصة الفصل الثاني

في الأخير تجدر الإشارة إلى أن الاختصاص القضائي يؤول إلى جهة القضاء الإداري بالنسبة للمنازعات المتعلقة برفض قراري رفض الإجراء أو الإيداع وهذا لكون الرفض عبارة عن قرار إداري لأنه صادر عن موظف عام تابع لهيئة إدارية وهي المحافظة العقارية وبالتالي فإن الاختصاص يؤول إلى المحكمة الإدارية التي تكون المحافظة العقارية تقع في دائرة إختصاصها، بحيث يهدف المدعي في مثل هذه الدعاوى إلى إلغاء قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الإجراء أو رفض الإيداع.

يتدخل القاضي الإداري من أجل إلزام المحافظ العقاري بإتمام إجراءات الشهر العقاري متى رأى بأن قراره غير مسبب أو غير قانوني أو تضمن أحد أسباب إلغاء القرار الإداري، أما إذ تبيّن للقاضي بأن قرار المحافظ كان قانوني فإنه يرفض الدعوى لعدم التأسيس ويتبع المدعي في هذه الدعوى نفس الإجراءات والشكليات المعهودة غير أن أجل رفع الدعوى هو شهرين وليس 04 أشهر وهذا لوجود نص خاص قضى بذلك صراحة.

الخاتمة

الخاتمة

ما يمكننا القول في خاتمة موضوعنا، وبالنتيجة أن العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول، غير المطالب بها تعود أسباب وجودها إلى العديد من العوامل منها ما هو متعلق بالإدارة كنقص العلام والتوعية والتحسيس بعمل لجنة المسح العام وكذلك عدم الالتزام بترك رسائل متعلقة بالشعار بالمرور تطالب من خلالها حائز العقار بالاتصال بها في أقرب وقت ممكن لتسجيل عقاره، لذلك يجب أن يتم الإعلان على هذه العملية على أوسع نطاق كالمساجد والإذاعات المحلية وكذا الملصقات في الأماكن العمومية كما على المشرع أن يصدر نصوص خاصة بهذا الشأن تخول للمحافظ العقاري رفض الإيداع في حال كانت نسبة العقارات المسجلة في حساب المجهول معتبرة في القسم أو الأقسام المراد إيداعها.

إلا أنه و بعدما عرف حساب المجهول انتشارا واسعا و وصل إلى كم هائل من العقارات على المستوى الوطني مسجلة عقارات مجهولة المالك ، حاولت الإدارة التصدي لهذا الملف عن طريق التعليمات و المذكرات إلى غاية 2015 ، أين صدر قانون المالية يقضي بتسجيل العقارات بإسم الدولة نهائيا بعد مرور سنتين طبقا لنص المادة 67 منه والتي أضحت وسيلة للاستيلاء على أملاك الخواص كما سبق شرحه و قام من جهة أخرى بالحد من التسوية الإدارية وفتح باب المنازعة على مستوى القضاء و الذي أثقل كاهل القضاء .

نتيجة لكثرة هذه العقارات ولعدد الهائل من طلبات التسوية المقدمة أمام إدارات الحفظ العقاري على المستوى الوطني، هذا الأمر إضطر المديرية العامة للأملاك

الوطنية لصدار العديد من التعليمات والمذكرات من أجل تسوية وضعية هذه العقارات إداريا لكن عمليا بقي الأخذ بمحتوى هذه التعليمات نسبيا لا سيما في حالة إنتهاء الآجال.

كما تطرقنا من خلال من تقدم إلى بيان كيفية التسوية القضائية بعد إستنفاد طرق التسوية الإدارية من إيداع وثائق القسم المساحي الذي يقع به العقار محل طلب التسوية وبيننا أن الاختصاص هذا النوع من القضايا يؤول إلى القضاء الإداري دون منازع باعتبار أن هذا الترقيم نهائي لا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء وهذا ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وحسب نص المادة 800 و 801 من الإجراءات المدنية والإدارية.

مما سبق نأتي على ذكر النتائج المتوصل إليها في الدراسة والبحث أولا ومنها إلى المقترحات .

النتائج

من خلال مواكبة المشرع للتحويلات التي تعرفها الجزائر في مجال العقارات وخاصة تلك العقارات السائرة نحو التسوية والوقوف على النقائص و الخلل الحاصل و أمام هذه الحلول يمكننا القول أن مصير هذه الوضعية الاضمحلال و الزوال .

- إن العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول, غير المطالب بها تعود أسباب وجودها إلى العديد من العوامل منها ما هو متعلق بالإدارة كنقص العلام والتوعية و التحسيس بعمل لجنة المسح العام و كذلك عدم الالتزام بترك رسائل متعلقة بالشعار بالمرور تطالب من خلالها حائز العقار للاتصال بها في أقرب وقت ممكن لتسجيل عقاره،

- عدم تماشي المادتين 13 و14 بخصوص أنواع الترقيم المؤقت، لأن المادة 89 نصت على نوع جديده هو الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة، وقد رينا أن الإطار الجديد للتسوية قد ميز بين الطلبات المدعمة بسندات مشهرة والطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو على أساس الحيازة، والترقيم المؤقت لهذه العقارات لمدة 15 سنة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء المسح، كما أنه حصر المتدخلين في التسوية في مصالح الحفظ العقاري، مصالح مسح الأراضي ومصالح أملاك الدولة.
- تكفل المشرع الجزائري بتعديل الأمر رقم 75-74 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إلا أنه جاء معارضا ومتناقضا مع الدستور والقانون المدني.
- المرسومين التنفيذيين الأول رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والثاني وترد تحت رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ولتدارك هذا النقص كان ينبغي أن يكون حل الإشكالات المطروحة بتقديم حلول إدارية بسيطة جدا، نراها تكمن في ضرورة تقديم المحافظات العقارية نسخ من سندات الملكية المشهرة لمصالح المسح قبل نقلها لإجراء المعاينة الميدانية حتى تتفادى تقييد العقارات المشهرة سنداتها في حساب لمجهول وبالتالي تضمن المحافظة على حق الملكية كحق مؤبد، هذا الحل يشمل العقارات المثبت ملكيتها بسندات مشهرة أما بالنسبة للعقارات التي لا يحوز أصحابها بسندات ملكية مشهرة يتم تسويتها إداريا عن طريق تقديم ملف أمام الجهات المعنية شريطة أن تضمن الإدارات المختصة.

التوصيات و المقترحات:

- يجب أن يتم الإعلان على العملية المسح على أوسع نطاق كالمساجد و الإذاعات المحلية و عن طريق الملصقات في الأماكن العمومية مع ضرورة التبليغ الرسمي للمعنيين بمرور فرق المسح أثناء المعاينة الميدانية، ويتم إخبارهم عن طريق محضر قضائي للحضور إلى إدارة المسح و خلال آجال محددة، مرفوقين بكل الوثائق التي تثبت حيازته للعقار و إذا لم يمثل الحائز يرقم العقار ترقبياً مؤقتاً في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح.
- إنشاء لجنة و لائية متكونة من مديرية المسح و مديرية أملاك الدولة إلى جانب مديرية الحفظ العقاري تسند لها مهمة تحيين هذه الوضعيات و الوقوف على الإشكالات التي تعرفها بعد الإيداع ، و قبل اللجوء للقضاء، على أن يوضع النص مجدداً على إحداث لجنة التسوية المنصوص عليها بالمادة (23 مكرر) قبل تعديلها، والتي تضم إضافة إلى باقي المصالح، ممثل الأملاك الوقفية و تفعيلها عملياً.
- على المشرع أن يصدر نصوص خاصة في هذا الشأن تخول للمحافظ العقاري رفض الإيداع في حال كانت نسبة العقارات المسجلة في حساب المجهول معتبرة في القسم أو الأقسام المراد إيداعها.
- يجب أن تتقيد مديرية الأملاك الوطنية عند إعدادها للمذكرات التوضيحية بالمحتوى التعديلات القانونية، ولا تخرج عن فحواها أو مضمونها و إلا تتعارض معها.

- إلغاء المدة القانونية المحددة بـ 15 سنة لتسجيل العقارات المجهولة وغير المطالب بها في حساب الدولة وترك أمر التسوية للجنة المشار سلفاً، لأن المبدأ العام أن هذه العقارات معظمها ملكية خاصة بالحيازة أو السندات ومحمية دستورياً، أما عن المجهولة والشاغرة تعود ملكيتها للدولة بقوة القانون.
 - السماح لأصحاب الطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة أو على أساس الحيازة أيضاً بتقديم طلباتهم طيلة مدة التقييم المؤقت (15 سنة) .
 - التأكيد على عصريّة ورقمنة الإدارات التي لها علاقة بتسيير العقارات ولما يوفره من وقت وجهد، وضمان الحماية والإتقان العقاري .
 - إمكانية التنازل عن هذه العقارات لفائدة حائزها في حالة ترقيمها نهائياً باسم الدولة أو الجماعات المحلية.
- في الأخير يمكننا أن نؤكد بأن هذه التعليمات و المذكرات رغم كثرتها إلا أنها تظل غير كافية للتكفل الإداري بتسوية وضعية هذه العقارات وتطهيرها من حساب المجهول مما يستدعي تدخل الإدارة من جديد لإستحداث إجراءات أكثر فعالية حتى لا يتثقل كاهل القضاء بمنازعات هو في غنى عنها.

إنتهى بحمد من الله و فضله

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

قرار

مجلس الدولة

الغرفة الرابعة

القسم الأول

رقم الملف: 138641

رقم الملف: 20/00399 (1)

ابن عمارة .

الكائن مقره (هم) ب: حي البساتين تبسة .

و القائم في حقه (هم) الأستاذ (ة): عجو فاطمة الزهراء .

الكائن مقره ب: حي الهواء الطلق (خلف المحكمة) رقم 04 ولاية تبسة .

قرار بتاريخ:

2020/09/24

قضية:

من جهة

وبين: ابن عمارة .

1): بلدية تبسة ممثلة برئيس المجلس الشعبي البلدي .

الكائن مقره (هم) ب: ولاية تبسة .

و القائم في حقه (هم) الأستاذ (ة): زروق عبد الحفيظ

الكائن مقره ب: حي الفوبر حائطة 28 رقم 13 - تبسة

2): وزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري لولاية تبسة .

ضد /

بلدية تبسة ومن معها.

(عقار - الترقيم و المسح)

و دفتر العقاري

مبلغ الرسم: 2250 دج

من جهة أخرى

إن مجلس الدولة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ:

الرابع و العشرون من شهر سبتمبر سنة ألفين و عشرون

بمقتضى القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق

لـ 1998/05/30 و المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله، المعدل و المتمم.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق

لـ 2008/02/25 المتضمن لاجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد

876، 884، 888، 889، 898، 899، 915 و 916 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) نايت قاسي و ردية مستشار الدولة المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) مصطفى عبد القادر محافظ الدولة

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

الوقائع والإجراءات

بموجب عريضة استئناف أودعت بتاريخ 19 جانفي 2017، لدى رئاسة أمانة ضبط مجلس الدولة من قبل الأستاذة عجو فاطمة الزهراء محامية معتمدة لدى المحكمة العليا ومجلس الدولة في حق ابن عمارة استئنافا للحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بتبسة بتاريخ 2016/04/19 تحت رقم 15/602 فهرس 15/235 القاضي بعدم قبول الدعوى لسبق الفصل فيها.

تذكيرا للوقائع والإجراءات، جاء بموجب هذه العريضة أنه بتاريخ 2015/11/15 أقام المستأنف دعوى قضائية ضد المستأنف عليها بلدية تبسة فحواها أنه اشترى عقار يتمثل في قطعة أرض شاغرة معدة للبناء متواجدة بحي المرجة مساحتها 233 متر مربع قسم 71 مجموعة ملكية 25 وقد رقم هذا العقار نهائيا لفائدة بلدية تبسة حسب محضر تسلم وثائق المسح المودعة بالمحافظة العقارية في 07 طيب 2004/09 حجم 02 تربيعة 9553، وهذا بموجب عقد عرفي من عند المدعين بتاريخ 2002/01/02 وقد شيد فوقها سكنا ظل يشغله ولا يزال كذلك، إلا أنه بمناسبة عملية المسح التي لم تدم طويلا وفي غياب الحائز المدعي (المستأنف) تم ترقيم العقار مؤقتا لفائدة بلدية تبسة وبمجرد علمه، تقدم من مصالحها المختصة شارحا وضعيته.

على إثرها قامت هذه الأخيرة بإجراء تحقيق عقاري حول مجموعة الملكية 25 من القسم 71 وقد تبين لها وأن العقار محل النزاع لا ينبع من أملاكها وإنما ينبع من ملكية خاصة تعود في الأصل إلى ورثة وانقل إلى حيازة المدعي (المستأنف) بموجب عقد عرفي بحضور شهود.

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي راسل المحافظ العقاري بتبسة بموجب المراسلة 2007/464 وأكد من خلالها أن العقار ليس تابعا للبلدية وينبع من ملكية خاصة. لذا فإنه يلتمس إلغاء الإجراء والإشهار العقاري المؤرخ في 2004/09/07 حجم 02 تربيعة 9553 والمتضمن ترقيم العقار المتمثل في قطعة أرض شاغرة للبناء متواجدة بحي المرجة مساحتها 233 متر مربع قسم 71 مجموعة الملكية 25 والمرقم نهائيا لفائدة المدعي عليها بلدية تبسة وإعادة ترقيمه لفائدته وتسليمه الدفتر العقاري وصدر إثر هذه الدعوى الحكم المعاد.

حيث أن المستأنف عليها بلدية تبسة ممثلة برئيس البلدية، تأسس في حقها الأستاذ زروق عبد الحفيظ محامي معتمد لدى المحكمة العليا ومجلس الدولة ويقدم مذكرة جوابية ملتصقا تأييد الحكم المستأنف.

تاريخ العقد العرفي المتضمن شراء العقار محل النزاع سنة 2002.
حيث أن المستأنف عليها بلدية تبسة دفعت أنه سبق للمستأنف رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية طلب بموجبها إعادة ترقيم نفس العقار باسمه وانتهت بصدور الحكم المؤرخ في 2014/01/12 برفض الدعوى لعدم التأسيس، دون أن يتم استئنائه خلال سنتين وبالتالي فإنه أصبح نهائي وفقا لمقتضيات المادة 314 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
حيث أنه ثابت من مقتضيات القضية، أن الدعوى الأولى التي أسفرت إلى صدور الحكم المؤرخ في 2014/01/12 يتعلق بنفس المحل (عقار تم ترقيمه لفائدة بلدية تبسة) نفس الأطراف ونفس الحجج أي مطالبة الترقيم على أساس المالك الظاهر بناء على الحيازة.
حيث أن وفقا لأحكام المادة 314 من قانون الإجراءات المدنية، فإن الحكم الذي فصل في طلب إعادة الترقيم، كان مؤقت أو نهائي- سبب الفصل فيه من قبل الحكم المؤرخ في 2014/01/12 برفض الدعوى لعدم التأسيس ذلك لأنه فصل في مسألة إثبات الحيازة.
حيث أنه تبعا لذلك فإنه يتعين تأييد الحكم المستأنف وإلزام المستأنف بالمصاريف القضائية.

فلهذا الأسباب

- يقرر مجلس الدولة علنيا حضوريا للمستأنف عليها الأولى، واعتباريا حضوريا للباقي نهائيا.
- في الشكل: قبول الإستئناف.
- في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف.
- والمصاريف القضائية على عاتق المستأنف.

بذا صدر القرار و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ
الرابع و العشرون من شهر سبتمبر سنة ألفين و عشرون
من قبل الغرفة الرابعة القسم الأول بمجلس الدولة المتشكلة من السيدات والسادة :

الرئيس	زرارة ضرار
مستشار الدولة مقررا	نايت قاسي وردية
مستشار الدولة	سعادة الهاشمي
مستشار الدولة	سعد الله محمود
مستشار الدولة	الطاعني محمد
محافظ الدولة	وبحضور السيد (ة): زان محمد
أمين الضبط	وبمساعدة السيد (ة): حجوط حسان
أمين الضبط	الرئيس
	المستشار المقرر

ملف رقم: 112270، قرار صادر بتاريخ: 2017/04/27

قضية: (ر. ح)، ضد: وزير المالية ممثلاً بمدير الحفظ العقاري

الموضوع: الصفة في دعاوى الغاء ترقيم في حساب مجهول

المرجع القانوني: القانون 90-30 المؤرخ في الأول ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية (المادة 48)

المبدأ: الدعوى التي يرفعها المدعى من أجل تسجيل قطعة أرضية مسجلة باسم مجهول باسمه ترفع ضد مديرية أملاك الدولة إلى جانب مديرية الحفظ العقاري كون المديريتين تمثلان الدولة بالنسبة للقطع الأرضية المسجلة باسم مجهول.

إن مجلس الدولة:

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ:

السابع والعشرون من شهر أفريل سنة ألفين وسبعة عشر

بمقتضى القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 1998/05/30 والمتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله المعدل والمتمم.

بمقتضى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد 876، 884، 888، 889، 898، 899، 915 و916 منه.

بعد الاستماع إلى السيد (ة) حس بوعبد الله مستشار الدولة المقرر

في تلاوة تقريره (ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد (ة) بن ساعو فريدة محافظ الدولة

مجلة مجلس الدولة - العدد 15 - 2017

والإستماع إلى ملاحظاته (ها) الشفوية.
وبعد المداولة القانونية أصدر القرار التالي:
وعليه فإن مجلس الدولة

- من حيث الشكل:

حيث أن الحكم المستأنف صدر عن المحكمة الإدارية بالبويرة بتاريخ 05/01/2015، ولا يوجد بالملف ما يفيد تبليغه للمستأنف مما يجعله داخل الأجل القانوني.

حيث أن الإستئناف سجل بأمانة مجلس الدولة بموجب عريضة مؤرخة في 15/03/2015 وهي مستوفية لكل البيانات الشكلية المقررة قانونا مما يتعين قبول الإستئناف شكلا.

- من حيث الموضوع:

حيث أن المستأنف يلتمس إلغاء الحكم المستأنف والتصدي من جديد بإفراغ الحكم المؤرخ في 17/02/2014 والمصادقة على خبرة الخبير مسلم مسعود وبالنتيجة إلزام المستأنف عليها بإعادة تسجيل القطعة الأرضية المتواجدة ببلدية واد البردي والمعينة بمجموعة ملكية 316 من القسم 11 بإسمه تأسيسا على أنه حائز للأرض محل النزاع منذ وفاة والده وهو يستغلها منذ أكثر من 45 سنة بدون أي مشكل مع الغير وتأسيسا على خبرة الخبير مسلم مسعود الذي أكد بأن الأرض محل النزاع تحت حيازة المستأنف منذ سنة 1945 بدون منازع وبتصريح أعمام المستأنف.

حيث أن المستأنف عليه مديرية الحفظ العقاري لولاية البويرة تخلفت عن الحضور رغم صحة إستدعائها لذا يكون القرار في حقها إعتباري حضوري.

حيث أن الحكم محل الإستئناف قضى بإفراغ الحكم الصادر في 17/02/2014 بالمصادقة جزئيا على الخبرة المنجزة من طرف الخبير مسلم مسعود وبالنتيجة القضاء برفض الدعوى لعدم التأسيس تأسيسا على أن الملكية

أو الحيازة في العقار لا تثبت إلا بسند رسمي وأن المدعى لم يقدم ما يثبت حيازته للأرض أمام المحكمة وأن الخبرة لم تتوصل إلى تبيان أي مظهر من مظاهر الحيازة المادية على الأرض محل النزاع.

حيث أن النزاع ينحصر حول طلب المستأنف بإعادة تسجيل وترقيم القطعة الأرضية المتواجدة ببلدية وادي البردي والمعينة بمجموعة ملكية 316 من القسم 11 باسمه والتي هي مرقمة باسم المجهول كونه هو الحائز لهذه الأرض منذ 45 سنة وهذا ما أكده الخبير مسلم مسعود في خبرته.

حيث أنه عملاً بأحكام المادة 48 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 تنص على أن الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقاً للمادة 773 من القانون المدني.

حيث أن الثابت من أوراق الملف أن المستأنف يطالب بتسوية وضعيّة القطعة الأرضية الكائنة بالمكان المسمى "واد البردي" المعينة بمجموعة ملكية 316 من القسم 11 المسجلة باسم المجهول.

حيث يتعين القول أن القطعة الأرضية المسجلة باسم مجهول هي ملك الدولة ما دام أنه لا صاحب لها وهذا طبقاً للمادة 48 من قانون الأملاك الوطنية والمادة 773 من القانون المدني.

حيث تبعا لذلك يتعين القول أن الدعوى المرفوعة من طرف المستأنف والهادفة إلى تسجيل القطعة الأرضية محل النزاع باسم المجهول باسمه فإنه كان على المستأنف رفع هذه الدعوى ضد مديرية أملاك الدولة لولاية البويرة إلى جانب مديرية الحفظ العقاري لولاية البويرة بدلا من تسجيلها فقط ضد مديرية الحفظ العقاري لأن الأرض المرقمة باسم المجهول تعود للدولة كون أن مديرية أملاك الدولة هي التي لها الصفة لتمثيل الدولة بالنسبة للقطع الأرضية المسجلة باسم المجهول.

حيث تبعا لذلك يتعين القول أن قضاة الدرجة الأولى قد جانبوا الصواب لما لم يتطرقوا إلى هذه المسألة مما يعرض حكمهم للإلغاء.

حيث تبعا لذلك قرر المجلس إلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد بعدم قبول الدعوى شكلا لسوء التوجيه.
حيث أن المصاريف القضائية على عاتق المستأنف.

لهذه الأسباب

- يقرر مجلس الدولة: علنيا إعتباريا حضوريا لمديرية الحفظ العقاري لولاية البويرة

- في الشكل: قبول الإستئناف

- في الموضوع: إلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد بعدم قبول الدعوى شكلا لسوء التوجيه.

إبقاء المصاريف القضائية على عاتق المستأنف.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ:

السابع والعشرون من شهر أفريل سنة ألفين وسبعة عشر

من قبل الغرفة الرابعة القسم الأول بمجلس الدولة المشكلة من السيدات

والسادة:

الرئيس

روابحي محمدي

مستشار الدولة مقرا

حسن بو عبد الله

مستشار الدولة

بومخيلة مبروك

محافظ الدولة

وبحضور السيد (ة): بن ساعو فريدة

أمين الضبط

وبمساعدة السيد (ة): حجوط حسان

النصوص التشريعية المتعلقة بكيفية تسوية
العقارات المسجلة في حساب "المجهول"
والمسجلة في حساب "العقارات غير المطالب
بها أثناء أشغال مسح الأراضي"

النصوص التشريعية المتعلقة بكيفية تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول

حيث غيرت المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، المعدل و المتمم المعدلة بالمادة 89 من القانون رقم 11-17 المؤرخ في 27/12/2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018 تسمية حساب المجهول الى :
حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي

أنجزه : بوشارب جمال

<p>المذكورة رقم 2421 المؤرخة في 03/05/2003 : عقارات واقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب المجهول - حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة</p>
<p>المذكورة رقم 4618 المؤرخة في 04/09/2004 : عقارات واقعة في مناطق ممسوحة ، مسجلة في حساب المجهول - حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة</p>
<p>المذكورة رقم 9642 المؤرخة في 22/10/2008 : تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول - تذكير</p>
<p>المذكورة رقم 2536 المؤرخة في 21/03/2010 : تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول</p>
<p>المذكورة رقم 5590 المؤرخة في 06/06/2013 : عقارات مسجلة في حساب الدولة قد تعود ملكيتها لخواص أو لمؤسسة الوقف أو البلدية - كفاءات التسوية</p>
<p>المذكورة رقم 7049 المؤرخة في 24/07/2013 : حساب المجهول - كيفية التعامل مع الملفات المودعة بعد مرور أجل السنتين في غياب السند</p>
<p>المذكورة رقم 8730 المؤرخة في 11/09/2013 : فيما يخص تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول و الممسوحة بفارق في المساحة</p>
<p>المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، المعدل و المتمم (جريدة رسمية رقم 92 لسنة 1975) المدرجة بموجب</p> <p>المادة 67 من القانون رقم 10-14 المؤرخ في 30/12/2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015 (جريدة رسمية رقم 87 لسنة 2014) و المعدلة بموجب</p> <p>المادة 89 من القانون رقم 11-17 المؤرخ في 27/12/2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018 (جريدة رسمية رقم 76 لسنة 2017)</p>
<p>المذكورة رقم 5543 المؤرخة في 23/05/2017 : تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول المتعلقة بالإيداعات التي تمت قبل 01/01/2015 على أساس محاضر إستلام ممضاة من طرف المحافظين العقاريين - طلبات التسوية المدعمة بعقود مشهورة</p>
<p>المادة 88 من القانون رقم 11-17 المؤرخ في 27/12/2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018 (جريدة رسمية رقم 76 لسنة 2017)</p>
<p>المذكورة رقم 4060 المؤرخة في 05/04/2018 : التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 ، المعدل و المتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري</p>
<p>مواد أشارت إليها المذكرات</p> <p>- المواد 12 ، 13 ، 14 ، 15 و 89 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل و المتمم . (جريدة رسمية رقم 30 لسنة 1976)</p> <p>- المادتين 328 و 808 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26/09/1975 يتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم . (جريدة رسمية رقم 78 لسنة 1975)</p> <p>- المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27/07/1991 الذي يحدد كفاءات إعداد شهادات الحياة و تسليمها ، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 و المتضمن التوجيه العقاري (جريدة رسمية رقم 36 لسنة 1991)</p>

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية
مديرية عمليات الأملاك الوطنية و العقارية
رقم : 2421 / م/م ع أو / م ع أ د ع / م أ .

الجزائر في : 2003/05/03

مذكرة

إلى

السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

السادة مدراء الحفظ العقاري

السادة مدراء أملاك الدولة

للاعلام إلى :

السادة المفتشين الجهويين لأموال الدولة و الحفظ العقاري

الموضوع : عقارات واقعة في مناطق ممسوحة ، مسجلة في حساب المجهول - حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة .

لقد بلغ عدد العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة ، مسجلة في حساب المجهول مستوى معتبر . هذه الوضعية كشفت على أن نحو ثلث (3/1) الأملاك العقارية تم إغفالها في عملية المسح (غياب التحديد ، غياب الطيبة القانونية) ، بالنسبة للبلديات (أو أقسام إقليم البلديات) ، التي وضعت وثائق المسح التي تخصها حيز التنفيذ ، نتج عنها عدد وافر من الشكاوى عن مواطنين يطالبون بصفة مشروعة ترقيم مؤقت أو نهائي ، في السجل العقاري . لذا ، فإن تعليمة تعالج مسألة حساب المجهول ، من جميع جوانبه ، سوف تكون عن قريب موضوع نشر واسع .

غير أن هذه المذكرة تتعلق بحالات وجود سندات الملكية القانونية التي تم إشهارها بالمحافظة العقارية ، قبل إعداد مسح الأراضي العام ، إذ أن أصحاب هذه الحقوق ، لا يمكنهم التصرف فيها بصفة عادية (إعداد شهادة عقارية بعد الوفاة ، مبادلة ، هبة ، بيع ، رهن ... إلخ) بسبب عدم إنجاز مسح الأراضي العام لبلدية موقع العقارات ، بصفة سليمة .

و عليه ، فالمسؤولون المعنيون مدعوون كل فيما يخصه ، من أجل السهر على التطبيق الصارم لإجراء التسوية المبين في ما يلي :

1 - دراسة طلب الترتيم :

1 - طلب الترتيم العقاري المقدم في هذا الشأن على ورق عادي (إستمارة إ-19 ، المخصصة عادة بالنسبة للعقارات الممسوحة ، لا تحتوي على كل عناصر المعلومات الضرورية ، و غير قابلة للإستعمال في قضية الحال ، بما أن عناصر المعلومات الضرورية لملئها في الفقرات التي تتضمنها هي مجهولة) يــــودع مباشرة بالمحافظة العقارية في نسختين ، تسلّم في الحال نسخة منهما ، موهورة بختم المصلحة و بتاريخ الإيداع ، للمعني ، أو عند الإقتضاء ، لممثله (لا تشتترط هنا الوكالة المعدة في الشكل الرسمي) . يرفق الطلب بنسخة من السند القانوني للملكية ، و عند اللزوم ، بالفريضة .

2 - عملا بالمبدأ المنصوص عليه في المادة 14 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل و المتمم ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري الذي يخول له إمكانية تحويل ترقيم عقاري مؤقت إلى ترقيم عقاري نهائي " ... إلا إذا وقائع قانونية ... سمحت له ... بالتثبيت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري و يكون قد إطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني " ، يشرع المحافظ العقاري في دراسة طلب الترتيم العقاري الذي يجب أن ينصب من جهة ، على سند الملكية نفسه و من جهة أخرى ، على العقار المفترض تسجيله في حساب المجهول الذي يجب أن يتوافق مع سند الملكية المعني .

2 - 1 - يجب على المحافظ العقاري أن يتحقق من أن سند الملكية قد أشهر فعلا ، و بطبيعة الحال ، أنه يعتبر ، بالنظر إلى البطاقة العقارية ، حقا حاليا .

إذا تعلق الأمر بسند مشهر قبل 1961/03/01 ، في محافظة عقارية أخرى ، فإن التحقق في الوضعية القانونية للعقار محل السند المقدم من تاريخ إشهارة إلى غاية 1961/02/28 ، يجب أن يتم على مستوى المحافظة العقارية الأم (التي يمكن أن تكون تابعة لولاية أخرى) .

يطلب المحافظ العقاري المعلومة مباشرة من مديره ، كلما تلقى الطلبات . يستعجل مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا عملية البحث . إذا كانت المحافظة العقارية "الأم" تابعة لولاية أخرى ، فإن تبادل الرسائل يتم مباشرة بين المديرين المعنيين .

تكون المعلومات متوفرة ، خلال ثمانية (08) أيام أو في حدود خمسة عشر (15) يوما ، على التوالي ، في حالة ما إذا كانت المحافظتين العقاريتين تابعتين لنفس الولاية أم لا .

2 - 2 - أما فيما يخص العقار فإن الهدف من التحقيق فيه ، هو في الدرجة الأولى ، تحديده على مخطط مسح الأراضي ، و معاينة توافق محتوياته المادية ، و بعد ذلك ، استخراج مراجع المسح (رقمي القسم و الوحدة العقارية) و في الدرجة الثانية ، التأكد من أنه ليس ملكا للدولة .

2 - 2 - 1 - أحيانا يكون تحديد العقار على المخطط سهل . و هي حالة الشقق المتواجدة في البنايات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة ، فهذه تحدد ، بواسطة الجدول الوصفي للتقسيم المشهر من قبل . و هذا ما نجده ، لا سيما فيما يخص العقارات المباعة في إطار القانون رقم 01-81 المؤرخ في 1981/02/07 ، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية العمومية .

يمكن أن يتعلق الأمر أيضا بعقارات تشكل وحدات عقارية يسهل تمييزها بالرجوع إلى الطريق النظامي (شارع ، نهج ، ساحة ...) الموقع و الإشارة إلى الرقم .

في حالات أخرى ، تعتبر عملية تمديد العقار ، المذكور في سند الملكية المعد قبل إنجاز مسح الأراضي العام ، و صعوبة بل حتى مستحيلة ، على مستوى المحافظة العقارية . لهذا السبب يجب أن تجرى هذه العملية من طرف مصالح مسح الأراضي ، مع إحتمال ، في أغلب الأحيان ، التنقل إلى عين المكان .

يكون تحديد مكان عقار ما ، في مخطط المسح ، من قبل مصلحة مسح الأراضي ضروري لاسيما في الحالات الآتية :

- عقار معين ، يشكل ، حسب سند الملكية ، وحدة عقارية ، مدرجة في مخطط المسح داخل قطعة أرض متعددة الأضلاع ذات مساحة أكبر ، سجلت هي في حد ذاتها في حساب المجهول (الشيء الذي يستنتج منه أن هذا الفضاء هو ضم في مخطط المسح ، عدة وحدات عقارية متجاورة) .

- الفرق في المساحات ، و/أو في الحدود ، تظهر من خلال المقارنة المتضمنة في سند الملكية (الذي يمكن أن يفرق بمخطط قانوني) بتلك التي تعني مجموعة الملكية المقيدة في حساب المجهول .

2 - 2 - 2 - بعد ذلك ، يجب التحقق من أن العقارات المعنية ليست ملكا للدولة ، خاصة و أن التسجيل في حساب المجهول يشكل ، حسب التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 ، قرينة على إمتلاكها من طرف الدولة ، و عليه ، يعود لمدير أملاك الدولة المختص إقليميا ، أن يبدي موقفه في الموضوع .

غير أنه ، يتعين التمييز في هذا المجال ، بين السندات المشهورة بعد 1976/03/25 (تاريخ وضع حيز التطبيق الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المسن لنظام السجل العقاري ، الذي يقر أن كل الحقوق العقارية لا يكون لها أثر ، حتى بين الأطراف ، إلا من تاريخ شهرها) و بين السندات المشهورة قبل هذا التاريخ (في ظل نظام الشهر الشخصي ، الذي كان فيه ، من جهة ، للعقد الرسمي ، و لو لم يشهر ، أثره القانوني الكامل بين الأطراف ، من جهة أخرى . كان إجراء الشهر العقاري إختياري) .

نظرا لهذه الوضعية ، إنه من المنطقي حصر التحقيق ، فقط على الحالات التي تكون فيها سندات الملكية مشهورة قبل تاريخ 1976/03/25 ، و هذا قصد التأكد بصفة قطعية أن أي واقعة قانونية ، بل أي عقد رسمي غير مشهر ، يتضمن نقل ملكية لفائدة الدولة قد طرأ في تلك الفترة .

و عليه ، يتعين إبلاغ ، تلقائيا ، مصالح أملاك الدولة كلما يكون العقد الرسمي المقدم ، مشهر قبل التاريخ المشار إليه أعلاه .

و خلاف ذلك ، يكون التحقيق ، من حيث ملكيتها للدولة ، غير ضروري ، عندها تكون عقود الملكية المعنية مشهورة بعد هذا التاريخ ، علما أن هذه السندات تكون لها حجية مطلقة ضد الكل ، إذا لم تفقد حداثتها بإشهارات لاحقة .

II - الطرق العملية للتسوية

- إعتبارا للتعليمات المذكورة أعلاه ، يكون التكفل بالعرائض المقدمة في الموضوع ، كالاتي :
- 1 - عندما يمكن تحديد العقار إستناداً إلى مخطط المسح ، بصفة مؤكدة دون أي لبس ، على مستوى المحافظة العقارية ، و أن الإتصال بمصالح أملاك الدولة ، غير ضروري كما هو مشار إليه أعلاه ، يشرع في الترقيم في السجل العقاري ، إعداد و تسليم الدفتر العقاري في الأجل المحددة أدناه ، في هذه المذكرة .
 - 2 - في الحالات التي يجب فيها تدخل مصلحة مسح الأراضي بإستثناء تلك التي يكتفي فيها ، لتحديد الموقع في مخطط المسح ، بفحص تقني فقط ، تقوم بعد إستلامها للعرائض المؤسسة (سند ملكية رسمي مشهر و حقوق حالية) ، بالتنقل إلى عين المكان ، بعد إخطار المالك المزعم ، بإشعار مرور فرقة المسح قصد حسب الحالات :
 - التعرف على الحدود ، التأكد من مطابقة محتويات العقار المذكورة في عقد الملكية و تلك المعاينة في الميدان ، و إحتمالا ، إتمام تعيين العقار إذا تم ملاحظة أن تغييرات لاحقة قد طرأت عليه بعد إعداد عقد الملكية .
 - إجراء وضع الحدود حضوري ، لمجموعة الملكية ، (التي ليست مبيّنة كوحدة عقارية في مخطط المسح) ، إعداد ، دون طلب دفع المصاريف ، وثيقة قياس (كما هو الحال بالنسبة للعمليات العادية لضبط الوثائق عند تغيير الحدود) و إعطاء مراجع مسح جديدة .يكون التكفل ، في مجال المسح ، كالاتي :
 - عندما لا نكون بصدد تغيير في الحدود ، تملأ بطاقة العقار (T10) ، متضمنة كافة العناصر المتعلقة بالمحتويات المادية لمجموعة الملكية ، و كذا مراجع المسح ثم ترسل إلى المحافظة العقارية .
 - في حالة ضرورة القيام بعملية وضع الحدود ، يجب أن يتضمن الإرسال الموجه للمحافظة العقارية أيضا ، بطاقة تحقيق و وثيقة قياس .
 - 3 - عندما يكون الإتصال بمصلحة أملاك الدولة ضروري كما هو مبين أعلاه ، يجب أن يتم ذلك وفق الشروط الآتية :
 - عندما لا يكون اللجوء لإجراء تحقيق ، من قبل مسح الأراضي ، ضروريا ، (يفترض أن التعرف على العقار في مخطط المسح أمر يسير ، على مستوى المحافظة العقارية ، و أن كل العناصر ذات الطابع المادي و القانوني متوفرة) ، فإن الإتصال بمصلحة أملاك الدولة فيما يخص كل الطلبات المؤسسة يتم ضمن الأجل المحددة أدناه .
 - في حالة العكس ، فإن الإتصال لا يمكن أن يتم إلا بعد أن يأتي رد مصلحة مسح الأراضي .
 - 4 - بإستلام المحافظ العقاري عناصر المعلومات المزودة من طرف مسح الأراضي و أملاك الدولة ، يشرع ، إلا إذا تأكد وجود حق ملكية للدولة ، في الترقيم العقاري النهائي ، إعداد الدفتر العقاري ، خلال المدة المحددة و تسليمه إلى صاحبه .
 - 5 - حرصا على تنفيذ ، في أسرع وقت عمليات التسوية ، على المسؤولين المعنيين أن يسهروا على إحترام المواعيد في هذا الشأن ، كما يلي :
- 5-1 - يكون الدفتر العقاري جاهزا خلال الثمانية (8) أيام التي تلي :
 - إما تاريخ إيداع الطلب ، عندها يباشر في الترقيم العقاري دون الإتصال لا بمصلحة مسح الأراضي و لا بإدارة أملاك الدولة ، مع الأخذ في الحسبان المدة المحددة من قبل ، في حالة طلب معلومات من المحافظة العقارية "الأم" .
 - إما تاريخ تلقي المعلومات ، المطلوبة من مصلحتي مسح الأراضي و أملاك الدولة .
- 5-2 - عندما يكون الإتصال بالمصلحتين ضروري ، ترسل نسخ من الطلبات مرفقة بسندات الملكية ، و عند الإقتضاء ، المخططات القديمة ، و يتم ذلك مرة في الأسبوع ، اليوم الأخير شاغل ، من مجموع الطلبات المستلمة خلال هذه المدة .
 - 5-3 - إن الردود التي يجب إعطاؤها للمحافظة العقارية ، من طرف مصلحتي مسح الأراضي و أملاك الدولة ، تتم خلال الخمسة عشر (15) يوما ، بعد أن تطلب منهم ، في غياب رد مصلحة أملاك الدولة ، خلال هذه المدة ، يعتبر العقار ملكية خاصة و هذا ، تحت مسؤولية مدير أملاك الدولة .
- إذا أسفرت نتيجة البحث أن العقار موضوع التحقيق ، تابعا لأملاك الدولة . فإن الدفتر العقاري يتم إعداده على هذا الأساس ، و يسلم إلى مدير أملاك الدولة الذي عليه ، دون تعطيل ، أخذ التدابير اللازمة للإستحواذ ، بطريقة فعلية ، على العقار المعني ، و السهر على تسييره في إطار التشريع المعمول به .
- 5-4 - تبادل الوثائق بين ، من جهة ، المحافظة العقارية و مسح الأراضي ، و من جهة أخرى المحافظة العقارية و إدارة أملاك الدولة ، يتم عن طريق البريد المحمول و إيداع مباشر ، كل إيداع للوثائق يجب تدوينه في كشف إرسال ، معد في نسختين (2) ، يسلم نسخة منه للمودع بعد ختمه كإشعار بالإستلام .

5 - 5 - الردود على العرائض تتم بالإحترام الصارم للتسلسل الزمني لإيداعها ، مع الأخذ بعين الإعتبار ، مختلف الحالات الممكن حدوثها (ضرورة الإتصال أو عدم الإتصال ، بالمحافظة العقارية "الأم" ، مسح لأراضي ، أملاك الدولة) .

لكي يتسنى المسك النهائي لوثائق مسح الأراضي ، نتيجة للترقيعات العقارية المنجزة في إطار تطهير لحساب المجهول ، يرسل المحافظ العقاري شهريا إلى مصلحة المسح إستمارة إ-ع 12 تبين التغييرات ذات لطابع القانوني الحاصلة (تعيين الأشخاص الطبيعية أو المعنوية مكان الحساب المجهول) ، ترفق عند لإقتضاء ، ووثائق القياس مع الإستمارة المذكورة .

لتسهيل عمليات علاقات مسك الوثائق العقارية ، بين المحافظة العقارية و محافظة المسح ، فإن صحائف سجل المسح ، الواجب تغييرها ، و كذا مخططات الأقسام ، التي مستها تغييرات ، في إطار التسوية ، موضوع هذه المذكرة ، ترسل إلى المحافظة العقارية دوريا ، حسب الطريقة المعتادة .

يبلغ المسؤولون المعنيون الإدارة المركزيّة بكل ما يعترض تطبيق هذه التعليمات .
تدمج إجباريا حالة تقدم عمليات تسوية ووضعيات تسجيل في حساب المجهول ضمن تقارير النشاطات الثلاثية من طرف كل من المصالح الثلاث المعنية .

المدير العام للأملك الوطنية
إمضاء : محمد بن مرادي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية

مديرية عمليات الأملاك الوطنية و العقارية
رقم : 4618 / م ع أ و / م ع أ د ع / م أ .

الجزائر في : 2004/09/04

مذكرة

إلى /

السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

السادة مدراء الحفظ العقاري

السادة مدراء أملاك الدولة

بالتبليغ إلى :

السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري

الموضوع : عقارات واقعة في مناطق ممسوحة ، مسجلة في حساب المجهول - حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة .

المرجع : المذكرة العامة رقم 2421 / م ع أ و / م ع أ د ع / م أ المؤرخة في 2003/05/03 .

أشارت المذكرة المشار إليها أعلاه ، التي أكدت على خطورة الوضعية الناجمة عن العدد غير المقبول للعقارات ، الواقعة في مناطق ممسوحة ، المدرجة في حساب المجهول ، بالنظر إلى عدد مجموعات الملكية الممسوحة فعليا ، و التي سنت إجراء يتبع لتسوية الحالات التي يوجد بشأنها سندات رسمية للملكية ، مشهورة بالمحافظة العقارية ، قبل إعداد مسح الأراضي العام . تعالج هاته المذكرة كيفية التكفل بطلبات تسوية الحالات التي تتميز بعدم إشهار حق الملكية .

بالطبع ، إن الإحتمال الأول الذي تؤسس عليه الطريقة الحالية لتطهير حساب المجهول ، هو أن يكون الشخص الذي يلتمس تسجيل العقار ، المطالب بحق ملكيته بإسمه في مصفوفة المسح و ترقيمه في السجل العقاري ، المفترض غائبا ، خلال عمليات المسح ، يعتبر في أول وهلة يمارس من قبل ، حيازة فعلية ، إلا إذا تبين العكس من التحقيق القائم في هذه المجال .

الإحتمال الثاني ينجم عن اللجوء التعسفي لفكرة حساب المجهول . فعلا ، هذا الواقع ، الذي تم التأكد منه ، يفيد أن فرقة المسح لم تتحل بالجدية بمهامها ، المتمثلة قبل كل شيء في الانتقال الفعلي إلى الميدان ، في الأيام المحددة في إستمارة الإشعار بالمرور ، و لم تظمن من أن التدبير الضرورية للبحث عن المالك أو الحائز ، قد اتبعت بالصرامة اللازمة ، كلما يلاحظ و يعاين أن المكان المعني يشكل بديهيا ملكية عقارية مشغولة ، مستغلة ، ... إلخ ، و أخيرا ، أن تصريحات و أقوال الشهود و الجيران ، و كذا ممثل البلدية ، قد تم الحصول عليها بكيفية صاغية و فعالة . و عليه ، يعود للإدارة أن تنيب على هذا النقص و تتكفل بتطهير الوضعية التي أنجرت عنها .

لذا ، ترمي هذه المذكرة إلى تحديد ، أولا ، الشروط الموضوعية الواجب توفرها للتكفل بطلبات التسوية المعنية و ثانيا ، وضع الإجراءات التطبيقية الواجبة الإلتباع في هذا المجال .

1 - الشروط الموضوعية للتسوية عند غياب حقوق مشهورة .

إن فحص طلبات الإعتراف بصفة المالك أو الحائز ، قصد الترقيم في السجل العقاري ، في غياب حقوق مشهورة بالمحافظة العقارية ، أدى إلى التمييز بين (3) حالات الآتية :

- 1 - صاحب الطلب بحوز سند ، معترف به قانونا لإثبات حق الملكية العقارية ، لم يتم إشهاره ؛
- 2 - بحوزته سند غير كاف لإثبات حق الملكية ؛
- 3 - ليس له أي سند ملكية .

1 - وجود سند ملكية له حجية قانونية ، غير مشهر :

من بين الأشخاص الذين يلتمسون الترقيم في السجل العقاري ، هنالك من يحوز سندات لها حجية مطلقة في مجال حق الملكية العقارية (أي أنها تشكل ، بموجب التشريع المعمول به ، دليلا على وجود حق ملكية) ، بحيث أن هؤلاء الأشخاص ، لو كانوا حاضرين في الميدان ، خلال عمليات المسح ، لاستفادوا ، طبقا لأحكام المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 ، المعدل و المتمم ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، بعد إيداع وثائق المسح ، بالمحافظة العقارية ، من ترقيم نهائي و تسليم الدفتر العقاري ، حتى و لو أن السند المقدم ، المعد في الشكل الرسمي أو العرفي ، لم يكن موضوع إشهار من قبل .

1 - 1 - العقود الرسمية :

للتذكير ، العقود الرسمية المعنية ، تتكون من مجموع العقود الموثقة و الأحكام القضائية المعدة قبل صدور المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 ، المشار إليه أعلاه ، و التي لم تقدم للإشهار ، بسبب خاصة الطبيعة الاختيارية للإشهار العقاري آنذاك .

من بين العقود الرسمية يتعين ذكر بالخصوص ، تلك المعدة قبل إصلاح مهنة التوثيق بالأمر رقم 91-70 المؤرخ في 1970/12/15 و التي لم تقدم كذلك ، تقريبا في مجملها ، لإجراءات الشهر العقاري .

يتعلق بالعقود المعدة من طرف كتاب الضبط الموثقين و القضاة الموثقين ، سابقا ، و كذا القضاة الشرعيين ، علما أن التشريع المعمول به آنذاك كان يعترف لهذه المجموعة الأخيرة ، بنفس درجة الطابع الرسمي للوثائق المحررة من طرف ضباط عموميين تابعين للصنفين الأولين المذكورين أعلاه .

يتعين على المحافظ العقاري في هذا المجال القيام بالبحث كإجراء تحفظي ، على عدم وجود إشهار مسبق ، يكشف عدم تطابق مع مضمون الوثيقة الرسمية ، غير المشهورة ، المدعمة لطلب الترقيم العقاري . بالفعل ، يمكن أن تتضمن هذه الوثيقة في حد ذاتها تأشيرة تتعلق بعقد مشهر من قبل ، على أن هذا الأخير يشكل الأصل لحق الملكية ، و من ثم يؤشر على مجموعات البطاقات العقارية . فإذا لم يتبين من التحقيق وجود عناصر من شأنها تحول دون التسوية الملتزمة ، يحق للعارض حينئذ الإستفادة من الترقيم النهائي .

1 - 2 - عقود عرفية لها تاريخ ثابت قبل 1971 :

تعتبر كذلك سندات عقارية ذات حجية قانونية ، العقود العرفية التي ، بموجب أحكام المادة 89 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 ، المذكور أعلاه المعدل و المتمم ، إكتسبت تاريخا ثابتا ، بمفهوم المادة 328 من القانون المدني ، قبل 1971/01/01 تجري تحقيقات دقيقة للتأكد من أن العقود العرفية المقدمة لم تتناقض مع معلومات يحتمل وجودها بالمحافظة العقارية ، علما أنه في بعض الأحيان ، يمكن لأصحاب العقود العرفية أن إكتسبوا الحقوق المطالب بها من أشخاص لهم حقوق مشهورة من قبل .

يجدر التأكيد ، أن التحقيقات المتبعة المعتادة ، التي يجب أن تؤدي بعناية و أقصى إنتباه تلزم أن تركز الأبحاث ليس فقط بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا حاليا ، و إنما على مستوى المحافظة العقارية الأم كذلك .

2 - وجود سند عقارى غير كاف :

تمكن حيازة سندات عقارية ، و لو غير كافية في بعض الحالات ، من الأخذ بعين الإعتبار عناصر المعلومات المحتواة فيها ، و عند الإقتضاء ، إعتبار طلب الترقيم في السجل العقاري مؤسس .

يتعلق الأمر بالعقود العرفية المتعلقة بإقتناءات لحقوق عقارية أو تبادل أو قسمة ، يتضمن البعض منهم تاريخ ثابت ، إلا أنه كان بعد تاريخ 1970/12/31 ، و البعض الآخر يمكن أن يكشف ، بعد فحص مدقق ، قرائنا قوية تدل على تاريخ إعدادها . يتعين في هذه الحالات ، التحقق من أن التاريخ الثابت ، أو ذلك الذي يمكن إستنتاجه بعد الفحص الذي يتسنى تأديته بإنتباه و عناية ، سابق فعلا لتاريخ مرور فرقة المسح ، الذي هو هنا لتاريخ المذكور في بطاقة التحقيق المتعلقة بالوحدة العقارية غير الممسوحة .

2 - 1 - عقود عرفية معدة قبل مسح الأراضي العام . بالنظر لتاريخها الثابت :

العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت ، التي تؤخذ بعين الإعتبار ، هي أساسا تلك المسجلة ما بين جوان 1983 (نص قانون المالية التكميلي لسنة 1983 الذي يسمح بتسجيل العقود العرفية) و ديسمبر 1992 (قانون المالية لسنة 1993 الذي يلغي النص الأول المذكور) .

يمكن لها ، من جهة أخرى ، أن تكتسب تاريخا ثابتا ، بموجب الوسيلة الثانية و الثالثة المنصوص عليها في المادة 328 من القانون المدني . الوسيلة الثانية (من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام) ، لوسيلة الثالثة (من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص) . بالطبع ، الوسيلة الرابعة (من يوم وفاة أحد لذين لهم على العقد خط و إمضاء) هي من إختصاص القضاء .

2 - 2 - عقود عرفية معدة قبل مسح الأراضي العام ، بالنظر لتاريخها المفترض :

الحالات التي لا تتضمن فيها العقود العرفية على تاريخ ثابت ، لكن يمكن إستنتاج يوم تحريرها ، على ضوء فحص دقيق ، يمكن مواجهتها ، عموماً ، في الإفتراضات التالية :

فعلاً يمكن الملاحظة ، من بين الوحدات العقارية المجاورة أو الواقعة بجنب العقار المسجل في حساب المجهول ، موضوع طلب التقييم العقاري أن البعض منها قد مسحت بإسم أشخاص يحوزون عقود عرفية ، تتضمن أو لم تتضمن تاريخاً ثابتاً ، قد إستفادوا في ما بعد من ترقيم مؤقت لمدة سنتين ، بل حتى (4) أشهر ، وهم حائزين حالياً على دفاتر عقارية أو في إنتظار الحصول عليها .

غير أن المقارنة البسيطة للعقود العرفية التي هي بحوزة الأشخاص ، الذين إستفادوا من ترقيم عقاري ، بالعقود المقدمة تدعيماً لطلبات التسوية ، تسمح من ملاحظة أن هاتين الوثيقتين قد صدرت ، على سبيل المثال ، من نفس صاحب العقار الأصلي (أو ورثته) ، على أساس سند قانوني ، مشهر أو يعتبر سند له حجية مطلقة كما تم توضيحه أعلاه .

فعلاً ، إن المقارنة التي يتسنى إثارتها و القيام بها ، بعناية خاصة ، قد تثبت أن مختلف الوثائق المقدمة تتشابه ، في الشكل ، أو تحتوي على معلومات تدل على وجود الطالب الحالي ، في الميدان ، كحائز للوحدة العقارية المطالب بها (إسمه مذكور في العقد العرفي يحوزه شخص إستفاد من ترقيم عقاري ، كمالك مجاور) ، أو جار أو شاهد ، ... إلخ .

إشارات أخرى يمكن أن تظهر حسب مختلف الحالات .

نتيجة لهذا الفحص ، يستنتج أن العديد من العقود العرفية قد أعدت خلال فترة زمنية واحدة ، علماً أن الهدف هنا ، هو التحقق من أن التاريخ ، الذي تم تحديده ، سابق على إجراء عمليات المسح في الميدان .

عند الإيجاب ، يمكن للعارض أن يستفيد من ترقيم مؤقت ، حسب الحالات المذكورة في هذه المذكرة العامة ، شريطة أن يكشف عون المسح حين تنقله إلى الميدان ، شغل فعلي و حقيقي من طرف صاحب الطلب ، على الأقل قبل مرحلة إنطلاق عمليات المسح في الميدان .

و عند إستحالة تحديد تاريخ معين غير قابل للإحتجاج ، بالطريقة المبينة أعلاه ، تدرج هذه الحالة ضمن صنف الغياب الكامل لسند الملكية .

3 - الغياب الكامل لسند الملكية :

في بعض الحالات ، يفتقر العارضين لأي سند يتعلق بحق الملكية ، من الصعب جداً فحص هذه الوضعيات لهذا السبب يجب بذل أقصى حد من العناية عند التكفل بها .

في هذه الحالات ، يجب القيام بتحقيقات عقارية جديدة و فعلية ، للتأكد من أن صاحب الطلب يمارس حيازة حقيقية منذ ، على الأقل ، يوم شروع فرقة المسح في تحديد مجموعة الملكية المعنية ، و التي يمكن أن يطالب العارض ، بحق ملكيتها في مجمل مساحتها أو تلك المتواجدة ضمن وحدة عقارية أكبر مساحة ، محل التقييم .

في هذا الصدد ، يجدر التذكير أن الحيازة المعينة في الميدان ، يجب أن تتوفر على الشروط المنصوص عنها في أحكام المادة 808 من القانون المدني .

يجب أن يسمح التحقيق في الميدان من معاينة وقائع تدل على حيازة ظاهرة ، كشغل حقيقي للسكن ، أرض فلاحية مزروعة ، وجود سياج ، ... إلخ .

في حالة ما إذا بيّن التحقيق في الميدان أن الحيازة تعود إلى فترة ما قبل عمليات مسح الأراضي العام ، يمكن منح التقييم العقاري المطالب به ، شريطة أن تكون أقوال و تصريحات الطالب مدعّمة بشهادة شخصين ، مصرح بها أمام موثق .

II - الإجراءات التطبيقية للتسوية :

تتم التسوية ، عند الإستفادة من الشروط الموضوعية ، المحددة أعلاه ، في ما يخص طلبات التقييم العقاري بنفس الإجراء المسطر في المذكرة العامة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 ، المشار إليها في المرجع ، شريطة إحترام ما يلي :

1 - فحص الطلبات :

في مثل هذه الحالات ، توجه الطلبات إلى مدير الحفظ العقاري .

تفيد في سجل خاص ، حيث ترقم و تختتم صفحاته من طرف مدير الحفظ العقاري .

يسلم وصل حينها لمودع الطلب .

إذا ، يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة مديري أملاك الدولة و مسح الأراضي بعد التأكد ، نتيجة التحقيق الذي كلف بها المحافظ العقاري المختص إقليمياً ، أن العناصر المحتواة ضمن عريضة طلب التسوية هي مطابقة لتلك الموجودة في وثائق المسح .

1 - 1 - مراسلة مصالح أملاك الدولة :

يجب أن يتم الإتصال بمصالح أملاك الدولة ، المكلفة بضمان حماية حق ملكية الدولة في كل الإحتمالات المتوقعة في هذه المذكرة . فعلا ، يشكل ترقيم "العقار" في "حساب المجهول" قرينة تدل على ملكيته للدولة . لذا ، من الضروري أن يبدي مدير أملاك الدولة صراحة ، عن رأيه حول الوضعية القانونية لهذا العقار بالنظر لأملاك الدولة .

1 - 2 - الزامية تنقل جديد إلى الميدان لفرقة مسح الأراضي :

تنقل عون مصلحة مسح الأراضي إلى الميدان هو إجباري كذلك في كل الحالات ، و هذا ، لتحديد المعالم حضوريا ، إعداد بطاقة التحقيق ، و إذا استلزم الأمر وثيقة قياس ، جمع ، كما هو مبين سابقا ، تصريحات الشهود . و يمكن تقديم الوثائق المعدة من طرف موثق ، المتضمنة الشهادات ، في ما بعد ، مباشرة إلى المحافظة العقارية . يبلغ أصحاب الطلبات بذلك ، عند إيداع طلب الترقيم العقاري بمديرية الحفظ العقاري .

2 - الأجال :

تطبق ، في ما يخص مسألة الأجال ، نفس التعليمات المحتواة في المذكرة المشار إليها أعلاه ، مع التمييز في ما بين الحالات التالية :

2 - 1 - آجال مراسلة مديري أملاك الدولة و مسح الأراضي :

يقوم مدير الحفظ العقاري بالإتصال بالمديرين المعنيين في خلال الثمانية (8) أيام من تاريخ إستلامه طلب التسوية .

2 - 2 - آجال جواب مديريتي أملاك الدولة و مسح الأراضي :

يكون رد كل من مصلحة أملاك الدولة و مسح الأراضي ، المخصص لمدير الحفظ العقاري ، في حدود خمسة و أربعون (45) يوما من تاريخ مراسلتهم .

2 - 3 - آجال رد المحافظ العقاري :

يعد الدفتر العقاري ، أو شهادة الترقيم المؤقت ، حسب الحالات ، عندها يكون الطلب مؤسس ، في خلال الخمسة عشر (15) يوم ، من تاريخ إستلام مدير الحفظ العقاري على المعلومات من طرف مصلحي أملاك الدولة و مسح الأراضي .

2 - 3 - 1 - يقوم المحافظ العقاري بأمر من مدير الحفظ العقاري بترقيم نهائي عندما يحوز العارض على سند له حجّية ، كما هو مبين أعلاه ، هذا مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية .

2 - 3 - 3 - إذا كان بحوزة العارض سند غير كافٍ أخذ بعين الإعتبار ، فإنه يستفيد :

- سواءً من ترقيم مؤقت لمدة أربعة (4) أشهر ، إذا كان السند يبيّن حيازة تفوق خمسة عشر (15) سنة ، يوم الحصول على المعلومات الناجمة عن التحقيقات التي قامت بها مصالح أملاك الدولة و مسح الأراضي .

- سواءً ، من ترقيم مؤقت لمدة تعادل أجل سنتين (2) ، عند عدم إمكانية تحديد مدة الحيازة ، يبدأ حسابها من تاريخ إيداع ، بالمحافظة العقارية ، لوثائق المسح ، و لا تكون مدة هذا الترقيم المؤقت ، في أي حال من الأحوال أقل من أربعة (4) أشهر .

2 - 3 - 3 - في غياب تام لسند عقاري يستفيد العارض ، الذي يعتبر طلب تسوية وضعية عقاره مؤسس ، و مثبت على ضوء التحريات التي قامت بها مصالح أملاك الدولة و مسح الأراضي ، من ترقيم مؤقت لمدة تقابل باقي أجل سنتين ، المتعلقة بقسم وجود العقار ، و لا تكون مدة هذا الترقيم المؤقت أقل من أربعة (4) أشهر .

على غرار ما تم تحديده ني ما يخص تسوية الحالات المتعلقة بملكيات لها سندات مشهورة ، يجب إخطار المصلحة المركزية ، في إطار عملية تطهير حساب المجهول ، بكل الصعوبات المحتمل مواجهتها و بالنسبة لجدول تقدم الأشغال ، في الموضوع ، حسب نفس الشكل و نفس الدورية .

المدير العام للأملاك الوطنية

إمضاء : محمد بن مرادي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية

مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي
رقم : 9642 / و م ع أ و / م م ع م أ م ع .

الجزائر في : 2008/10/22

المدير العام للأموال الوطنية

السيد

السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

السادة مديري الحفظ العقاري

السادة مديري أملاك الدولة

بالتبليغ إلى :

السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري

الموضوع : تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول - تذكير .

المرجع : المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 .

المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 .

لقد إشتكى عددا من المواطنين مالكين لعقارات ، تم تسجيلها أثناء عمليات مسح الأراضي العام في حساب المجهول ، على عدم الإستفادة من عملية التسوية المنصوص عنها في المذكرتين المشار إليهما أعلاه ، بسبب فوات آجال الترقيم المقدرة بسنتين المنفذة لفائدة الدولة عملا بأحكام التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 .

للتذكير فإن التعليم رقم 16 السالفة الذكر أشارت إلى وجوب ترقيم العقارات المسجلة في حساب المجهول بإسم للدولة لمدة سنتين على أن ترقم نهائيا بإسمها بعد إنقضاء هذه المدة ، مما دفع ببعض المدراء الولائيين للحفظ العقاري إلى عدم الإستجابة لطلبات التسوية بعد تلك المدة ، من جهة ، و كذا بعض مدراء أملاك الدولة للولايات بالإعتراض على التسوية بحجة ترقيم العقارات المعنية نهائيا بإسم الدولة من جهة أخرى . إن الحالات المعنية بهذه المذكرة تتمثل في العقارات التي يطالب مالكيها بالتسوية و التي يتوفر أصحابها على سندات لها حجبية . ناهيك عن العقود المشهورة في المحافظة العقارية و التي عالجتها المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 ، المشار إليها بالمرجع ، بحيث لو كان هؤلاء الملاك في الميدان عند مرور فرقة المسح ، و سجلت بإسمهم لاستفادوا من الترقيم النهائي مباشرة عند إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ، طبقا لأحكام المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 ، المعدل و المتمم ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

في هذا الصدد ، يشرفني تذكيركم بأن محتوى المذكرة رقم 4618 المشار إليها بالمرجع أعلاه ، واضح و لا يحتاج إلى قراءة مخالفة حيث ورد في العنوان " 2 - 3 - آجال رد المحافظ العقاري " و في الفقرة " 2 - 3 - 1 . يقوم المحافظ العقاري بأمر من مدير الحفظ العقاري بترقيم نهائي عندما يحوز العارض على سند له حجبية ، كما هو مبين أعلاه ، هذا مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية " .

و عليه ، فإن على المصالح المعنية بالإستجابة ، حسب التعليمات المحتواة في المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 ، للطلبات المدعمة بالعقود المشهورة ، و حسب تلك المنصوص عنها في المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 ، بالنسبة للطلبات المدعمة بالسندات التي لها حجبية كما تم تبيانها في نفس المذكرة ، و هذا مهما كان تاريخ الإيداع بالمحافظة العقارية .

المدير العام للأموال الوطنية
إمضاء : محمد بن مرادي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية

مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي
رقم : 2536 / و م ع أ و / م م ع م أ م ع .

الجزائر في : 2010/03/21

المدير العام للأموال الوطنية

إلى

السادة مديري أملاك الدولة

- الموضوع : تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول .
المرجع : المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 .
المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 .
المذكرة رقم 9642 المؤرخة في 2008/10/22 .

لوحظ أن بعض المديريات الولائية للحفاظ العقاري تتلقى صعوبات في إجراءات التسوية المنصوص عنها ضمن محتوى التعليمات المشار إليها بالمرجع ، حيث تتمثل هذه الصعوبات في تردد مدراء أملاك الدولة في إرجاع الدفاتر العقارية المسلمة إليهم نتيجة الترقيم النهائي لمجموعات الملكية ، المسجلة أصلا في حساب المجهول ، بإسم الدولة بعد مدة سنتين .

للتذكير ، فإن التعليمات رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 قد أشارت إلى وجوب ترقيم العقارات المسجلة في حساب المجهول بإسم الدولة لمدة سنتين على أن ترقم نهائيا بإسمها بعد إنقضاء هذه المدة ، غير أنه عملا بأحكام التعليمتين المشار إليهما بالمرجع الأول والثاني أعلاه ، للأشخاص الذين يتوفرون على عقود مشهورة أو سندات لها حجية تتعلق بعقارات سجلت في حساب المجهول ، الاستفادة من إجراءات التسوية مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية .

و عليه فإن الملفات المقدمة في هذا الإطار المتضمنة طلب التسوية المدعمة بعقود مشهورة ، أو بسندات لها حجية حسب ما ورد ضمن المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 يجب أن تحضى بالموافقة .

مما سبق ، فإنه يتعين على مدراء أملاك الدولة الذين إستلموا الدفاتر العقارية المتعلقة بعقارات تم تسجيلها في حساب المجهول و رقت على مستوى المحافظة العقارية بإسم الدولة عملا بأحكام التعليمات رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 السالفة الذكر بإرجاعها إلى المحافظة العقارية ، نتيجة توظيف التعليمات المذكورة بالمرجع و التي أظهرت أن ملكيتها تعود إلى أشخاص تقدموا بطلبات تسوية .

رقم : 2537 .

بالتبليغ إلى :

- السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي .
- السادة مديري الحفظ العقاري .

المدير العام للأموال الوطنية
إمضاء : محمد بن مرادي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية

مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي
رقم : 5590 / م ع أ و / م م ع م أ م ع .

الجزائر في : 2013/06/06

المدير العام للأموال الوطنية

السيد

السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

السيدات و السادة مدراء الحفظ العقاري

السيدة و السادة مدراء أملاك الدولة

الموضوع : عقارات مسجلة في حساب الدولة قد تعود ملكيتها لخواص أو لمؤسسة الوقف أو البلدية -
كيفية التسوية .

المرجع : المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 .

المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 .

لقد لوحظ أن عددا من العرائض الواردة إلى الإدارة المركزية تتعلق بطلبات تخص المطالبة بعقارات سجلت أثناء أشغال مسح الأراضي العام في حساب الدولة و رقت في السجل العقاري باسمها . غير أن ملكيتها قد تعود للبلدية أو مؤسسة الوقف أو للخواص ، حسب التصنيف القانوني للعقارات المنصوص عنه ضمن أحكام المادة 23 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 ، المعدل و المتمم ، المتعلق بالتوجيه العقاري .

إن الملفات المقدمة تخص المطالبة بالحصول على دفاتر عقارية ، صادرة خاصة من طرف خواص ، مالكين لعقارات بموجب عقود مشهورة أو سندات لها حجّة في إثبات حق الملكية العقارية ، و معترف بها قانونا ، حيث تتعلق هذه العقود و السندات بعقارات تم تسجيلها و ترقيمها في حساب الدولة ، لأسباب غير موضوعية في بعض الأحيان ، كما أن هذا راجع أساسا لغياب الملاك أثناء أشغال المسح في الميدان و إلى بعض المؤشرات التي قد توحي بأن العقارات المعنية قد تكون ملك للدولة (على سبيل المثال أراضي شاسعة ، أرض فلاحية) .

و حفاظا على الحقوق العينية العقارية المشهورة بالمحافظة العقارية و كذا السندات المعترف بها قانونا ، فإنه يتعين ، بعد التحقق أن الملك غير تابع للدولة ، عدم توجيه المعنيين بصفة تلقائية إلى العدالة ، بل التكفل بالعرائض المتعلقة بطلب التسوية الخاصة بهذا النوع من الحالات ، حسب نفس الكيفية التي نصت عليها التعليمات المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول ، المشار إليهما بالمرجع ، نظرا لتشابه الوضعيتين .

هذا و يتعين كذلك إتباع نفس إجراء التسوية في حالة تسجيل ، عن طريق الخطأ ، أملاك عقارية ، تابعة قانونا للدولة ، باسم الجماعات الإقليمية (الولاية ، البلدية ، المؤسسات العمومية ... إلخ) و تجنب اللجوء إلى العدالة تفاديا للمنازعات التي نحن في غنى عنها .

المدير العام للأموال الوطنية
إمضاء : محمد حيمور

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية

مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي
رقم : 7049 / م/ع أو / م م ع م / م أ ت ع .

الجزائر في : 2013/07/10

المدير العام للأموال الوطنية

السيد

السيد مدير الحفظ العقاري لولاية المدية

الموضوع : حساب المجهول - كيفية التعامل مع الملفات المودعة بعد مرور أجل السنتين في غياب السند .
المرجع : رسالتكم رقم 2091 المؤرخة في 2013/04/18 .

بموجب رسالتكم المشار إليها بالمرجع ، طرحتم على الإدارة المركزية تساؤل يتعلق بكيفية التعامل تجاه الملفات المتضمنة طلبات التسوية غير المدعمة بسندات لها حجية و المودعة بعد نفاذ مدة التقييم العقاري المؤقت المقدرة بسنتين و الخاصة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول .
للتذكير ، فإنه بالرجوع إلى محتوى المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 ، فإن الملفات المودعة خلال فترة التقييم العقاري المؤقت ، المقدرة بسنتين المنفذة بإسم الدولة على العقارات المسجلة في حساب المجهول ، تقبل و تعالج مهما كانت الوثائق المدعمة لملفات التسوية ، و هو ما تطرقت له "الفقرة 2 - 3 - 3" من نفس المذكرة بحيث يستفيد الشخص الذي تقدم بطلب التسوية خلال أجل السنتين من متبقي هذا الأجل ، على أن لا تكون هذه المدة أقل من أربعة أشهر ، حتى و إن تعدت هاته الأخيرة أجل السنتين .
كما أن التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 أشارت إلى وجوب تقييم العقارات المسجلة في حساب المجهول بإسم الدولة لمدة سنتين على أن ترقم نهائيا بإسمها بعد إنقضاء هذه المدة ، مما دفع ببعض المدراء الولائيين للحفظ العقاري إلى عدم الإستجابة لطلبات التسوية بعد تلك المدة ، من جهة ، و كذا بعض مدراء أملاك الدولة للولايات بالإعتراض على التسوية بحجة تقييم العقارات المعنية نهائيا بإسم الدولة ، من جهة أخرى .
في هذا الصدد ، يشرفني تذكيركم بأن محتوى المذكرة رقم 4618 المشار إليها أعلا ، واضح و لا يحتاج إلى قراءة مخالفة حيث ورد في العنوان "2 - 3 - 3 - أجال رد المحافظ العقاري" و في الفقرة "2 - 3 - 1 - يقوم المحافظ العقاري بأمر من مدير الحفظ العقاري بتقييم نهائي عندما يحوز العارض على سند له حجية ، كما هو مبين أعلاه ، هذا مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية" .
مما سبق و إجابة على السؤال المطروح المتعلق بكيفية التعامل مع الملفات المودعة بعد إنتهاء أجل السنتين ، غير المدعمة بسندات رسمية أو سندات لها حجية ، فإنه يتضح أن هذا النوع من الحالات مستبعد من نطاق تطبيق المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 ، السالفة الذكر ، مما يتعين إفادة المعنيين بعدم إمكانية الإستجابة لطلباتهم .

نسخة إلى :

- السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي .
- السيدات و السادة مدراء الحفظ العقاري .
- السيدة و السادة مدراء أملاك الدولة .

المدير العام للأموال الوطنية
إمضاء : محمد حيمور

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية

مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي
رقم : 8730 / م/ع أو / م م ع م / م أ ت ع.

الجزائر في : 2013/09/11

إلى /
السيدات و السادة مدراء الحفظ العقاري
السيدات و السادة مدراء أملاك الدولة

الموضوع : فيما يخص تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول و الممسوحة بفارق في المساحة .
المرجع : المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 .
المذكرة رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29 .

لقد طرح على الإدارة المركزية ، صعوبات تتلقاها مصالحكم في إطار تسوية عقارات مسجلة في حساب المجهول ، تتوفر على سندات مشهورة يعود أصل ملكيتها للخواص ، و التي مسحت بمساحات زائدة تفوق الحد الأدنى المسموح به .

في هذا الصدد ، يشرفني أن أذكركم بأن الأحكام المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول التي لها سندات مشهورة ، هي تلك المنصوص عليها ضمن المذكرة المشار إليها بالمرجع الأول ، و فيما يخص فوارق في المساحة على عقارات لا يعود أصل ملكيتها للدولة ، فقد تم التطرق إليها في الفقرة الثالثة (03) ضمن المذكرة المشار إليها بالمرجع الثاني ، المتعلقة بكيفيات تسوية فوارق في المساحات ، و التي نصت على وجوب الأخذ بالقياسات الجديدة التي يتم القيام بها خلال عمليات مسح الأراضي ، و منه يتم الترقيم النهائي للعقار باسم المالك ، على أساس القياس المسحي ، على أن يتم التأكد من طرف مصالح مسح الأراضي أن الفارق في المساحة لا ينتج عن توسع على حساب الملكيات المجاورة .
و عليه ، يتعين عليكم التقيد بما ورد أعلاه في معالجة مثل هذه الحالات .

المدير العام للأموال الوطنية
إمضاء : محمد حيمور

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

الجزائر في : 2017/05/23

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية
مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي
رقم : 5543 / م / م ع أ / م ع م أ .

المدير العام للأموال الوطنية

السيد /

السيدات و السادة مديري الحفظ العقاري

السيدة و السادة مديري أملاك الدولة

بالتبليغ إلى :

السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

السادة المفتشين الجهويين لأموال الدولة و الحفظ العقاري

الموضوع : تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول المتعلقة بالإيداعات التي تمت قبل 2015/01/01 ،
على أساس محاضر إستلام ممضأة من طرف المحافظين العقاريين - طلبات التسوية المدعمة
بعقود مشهورة .

لا تزال تتلقى الإدارة المركزية مراسلات من قبل المديريات الولائية للحفظ العقاري حول مسألة كيفية التعامل تجاه العديد من الملفات العالقة بخصوص تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول أثناء عمليات مسح الأراضي و هي محل مطالبة من طرف أشخاص لدى مصالح المحافظات العقارية بعد إيداع وثائق المسح لديها و إمضاء محاضر الإستلام ، قبل 2015/01/01 ، منها ما هي مدعمة بعقود ملكية مشهورة و أخرى دون سندات مشهورة ، و هذا في ظل تدخل المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 ، المعدل و المتمم ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، المدرجة بموجب أحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 .

في هذا الصدد، يجدر التوضيح أن المادة 23 مكرر السالفة الذكر ، التي تخص عقارات محل وثائق مسح يكون إيداعها على مستوى المحافظة العقارية لاحق لدخول حيز التنفيذ قانون المالية لسنة 2015 ، تطرقت لحالة عدم التعرف على المالكين المحتملين خلال عملية المسح ، حيث نصت على تسجيل العقار في مثل هذه الحالات بإسم الدولة مع الإحتفاظ بإمكانية التسوية لصالح المالك في حالة تقدمه بعد إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية .

أما العقارات المسجلة في حساب المجهول فهي فئة متميزة عن تلك موضوع المادة 23 مكرر على اعتبار أنها لم تسجل بإسم الدولة خلال عملية المسح و إنما في حساب المجهول و عليه لا تخضع تسويتها للإجراء الجديد الذي سطرته أحكام هذه المادة .

و عليه ، تهدف هذه المذكرة إلى توضيح كيفية التكفل بالملفات المودعة قبل صدور القانون رقم 10-14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، التي تخص العقارات التي أودعت وثائق المسح المتعلقة بها أيضا قبل دخول حيز التطبيق هذا القانون و التي لم تعالج في حينها ، سواء تلك التي تعلقته المديريات الولائية للحفظ العقاري لمعالجتها في إطار المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 أو تلك المودعة مباشرة أمام المحافظة العقارية للتكفل بها في إطار أحكام المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 .

في هذا الصدد ، و بما أن الأمر يتعلق بملفات أودعت قبل صدور قانون المالية لسنة 2015 تتعلق بأموال عقارية مسجلة في حساب المجهول و مرقمة كذلك قبل دخول حيز التنفيذ للنص التشريعي السالف الذكر ، فإنه يتعين المواصلة في معالجتها ، وفق أحكام التعليمتين السالفتين الذكر .

المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري

(جريدة رسمية رقم 92 لسنة 1975)

- * المعدل بالمادة 56 من القانون رقم 79-09 مؤرخ في 12 صفر عام 1400 الموافق 31 ديسمبر سنة 1979 يتضمن قانون المالية لسنة 1980 (جريدة رسمية رقم 53 لسنة 1979)
- * المعدل و المتمم بالمواد 65 ، 66 و 67 من القانون رقم 14-10 المؤرخ في 8 ربيع الأول عام 1436 الموافق 30 ديسمبر سنة 2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015 (جريدة رسمية رقم 78 لسنة 2014)
- * المعدل بالمادتين 89 و 92 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1439 الموافق 27 ديسمبر سنة 2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018 (جريدة رسمية رقم 76 لسنة 2017)

المدرجة بموجب

المادة 67 من القانون رقم 14-10 المؤرخ في 8 ربيع الأول عام 1436 الموافق 30 ديسمبر سنة 2014

يتضمن قانون المالية لسنة 2015

(جريدة رسمية رقم 87 لسنة 2014)

المادة 67 :

تدرج ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، مادة 23 مكرر ، تحرر كما يأتي :

المادة 23 مكرر :

يرقم كل عقار لم يُطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ، ترقيماً نهائياً باسم الدولة .
في حالة احتجاج ميرر بسند ملكية قانوني ، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلاً في غضون خمس عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ، للقيام في غياب أي نزاع و بعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة و التدقيق المعتاد و بناءً على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري و المحافظة العقارية و أملاك الدولة و مسح الأراضي و الفلاحة و الشؤون الدينية و الأوقاف و البلدية ، بترقيم الملك المطالب به باسم ماله .

و المعدلة بموجب

المادة 89 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1439

الموافق 27 ديسمبر سنة 2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018

المادة 89 :

تعديل أحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، المعدل و المتمم ، و تحرر كما يأتي :

المادة 23 مكرر :

يسجل كل عقار تابع لخواص ، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي و لم تتمكن مصالح المسح من تحديد ماله أو حانزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" و يرقم ترقيماً مؤقتاً لمدة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية .
في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر ، خلال الأجل المذكورة أعلاه ، يقوم المحافظ العقاري ، في غياب دعوى قضائية قائمة ، بعد التحريات المعهودة و التحقيق لدى مصالح أملاك الدولة و مسح الأراضي ، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم ماله .

و في حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيابة طبقاً للتشريع المعمول به ، في أجل سنتين (2) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ، يقوم المحافظ العقاري ، بعد التحريات المعهودة و تحقيق لدى مصالح أملاك الدولة و مسح الأراضي ، بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (2) باسم المعني ، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب .
إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية ، يرقم العقار المعني فوراً بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق .

بعد إستنفاد أجل خمس عشرة (15) سنة المذكور أعلاه ، يرقم العقار نهائياً باسم الدولة .

قائمة المراجع

قائمة المراجع و المصادر

• أولاً: الكتب:

1. لحسين بن الشيخ آث ملوية ،تطبيقات المنازعات الإدارية ، مطبعة دار هومة ، الجزائر 2019.
2. نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ط 2009 .
3. بدوي حنا، موسوعة القضايا العقارية السجل العقاري، الجزء الرابع، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية.
4. بريك الطاهر، دور الشهر العيني في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المعارف، العدد 15، ديسمبر.
5. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
6. جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الجزء 2 - ، الطبعة الأولى، المحمدية، الجزائر، 2014 .
7. حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، دار همومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر 2013.
8. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، ط 2009 .
9. د . ماجد راغب الحلو ، القضاء الإداري ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، 2010 ،
10. د محمد رفعت عبد الوهاب ، القضاء الإداري (قضاء الإلغاء ، قضاء التعويض وأصول الإجراءات) منشورات الحلبي الحقوقية ، 2005 .
11. د . محمد عبد الله الفلاح ، شروط قبول دعوى الإلغاء (دراسة مقارنة) دار النهضة العربية ، 2011 .
12. د .الغوثنى بن ملح ،القانون القضائي الجزائري،الديوان الوطني للأشغال التربوية طبعة 2000 .

13. د. سليمان الطماوي ، الوجيز في القضاء الإدارية، الجزء الأول، دار الفكر العربي، 2017.
14. د. عوابدي عمار- النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري- الجزء الثاني- "نظرية الدعوى" الطبعة الثالثة 2004 .
15. د. محمد عاطف البناء الوسيط في القضاء الإداري (تنظيم رقابة القضاء الإداري - الدعاوى الإدارية) ، دار الفكر العربي ، 1990 .
16. زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة، الجزائر، 2013 .
17. عبد الرحمن بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي، الجزائر، 2007 .
18. قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص القانونية الصادرة من سنة 1963 - إلى 1999 ، ط 1 مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001، الجزائر.
19. مجيد خلفون، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر.
20. المستشار معوض عبد التواب ، الدعوى الإدارية و صيغها ، دار الفكر العربي ، 1991 .

ثانيا: الرسائل الجامعية

- أطروحة دكتوراه

21. ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم، السياسية جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر .2012/2011

- رسالة الماجستير

22. رويسات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في العلوم- القانونية فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لحضر بباتنة، 2009/2008.

23. بوزيتون عبد الغني، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الأخوة منتوري بقسنطينة، الجزائر، 2010.

24. كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 2008/2007.

■ ثالثا: المقالات

25. ط. د عثمان حويذق، مقال حول إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها، مجلة العلوم القانونية و السياسية ، المجلد 09، العدد 02، ص760، جوان 2018.

■ رابعا: الأحكام و القرارات القضائية :

26. مجلة مجلس الدولة العدد 15 لسنة 2017

● خامسا : النصوص القانونية

1- الأوامر والقوانين

- المرسوم رقم- 76-63 المؤرخ في 25 / 03 / 1976، المتضمن تأسيس السجل

العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1976 عدد. 30

- قانون 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية، ج.ر عدد

.76

- قانون 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ج.ر عدد 78.

- قانون 14-10 المؤرخ في 31/12/2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 78 ، لسنة 2014 .

- قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المتعلق بالتوجيه العقاري.

- قانون 17-11 المؤرخ في 27/12/2017 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2018

2- المراسيم والقرارات

- مرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 21 مارس 1976 ج.ر عدد 30، معدل ومتم بالمرسوم 84-400 مؤرخ في 24/12/1984 ج.ر عدد 71، معدل ومتم بالمرسوم 92-134 مؤرخ في 07/04/1992 ج ر عدد 26.

- قرار وزاري مؤرخ في 20 فيفري 1999 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 30 لسنة 1999.

• سادسا : مذكرات ، تعليمات ، مناشير

- تعلمة رقم 16 مؤرخة في 24/05/1998 متعلقة بسير مسح الأراضي العام
○ و الترقيم العقاري.

- المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03/05/2003 تتضمن تسوية عقارات واقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب المجهول، حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة.

- المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04/09/2004: تتضمن عقارات واقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب المجهول، حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة .

- **المذكرة رقم 9642 المؤرخة في 2008/10/22**: تتضمن تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول (تذكير).
- **المذكرة رقم 2536 المؤرخة في 2010/03/31**، تتضمن تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول.
- **المذكرة رقم 5590 المؤرخة في 2013/06/06**: تتضمن عقارات مسجلة في حساب الدولة قد تعود ملكيتها لخواص أو لمؤسسة الوقف أو البلدية (كيفية التسوية).
- **المذكرة رقم 7049 المؤرخة 2013/07/24** : تتضمن حساب المجهول - كيفية التعامل مع الملفات المودعة بعد مرور أجل السننتين في غياب السند.
- **المذكرة رقم 5543 المؤرخة في 2017/05/23**: تتضمن تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول المتعلقة بالإيداعات التي تمت قبل 2015/01/01 على أساس محاضر إستلام ممضاة من طرف المحافظين العقاريين (طلبات التسوية المدعمة بعقود مشهورة).
- **المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05**: تتضمن التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 1975/11/12، المعدل والمتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

سابعا: المراجع باللغة الأجنبية

- 1- PEISER Gostave , Contentieux administratif 12 " éd DALLOZ , 2001.
- 2- PEISER Gostave , Contentieux administratif 12 " éd DALLOZ , 2001 .

خلاصة الموضوع

خلاصة الموضوع:

لقد واجهت عملية إعداد مسح الأراضي العام في الجزائر عدة عراقيل منها قلة الإمكانيات المادية ونقص الإطارات التقنية المؤهلة، بالإضافة للظروف الأمنية التي مرت بها بلادنا خلال تسعينات القرن الماضي، وهو الأمر الذي نتج عنه تأخر إتمام العملية من جهة وعدم دقتها وفعاليتها من جهة أخرى، ويتجلى ذلك من خلال تسجيل عدد كبير من العقارات في حساب مجهول والعقارات غير المطالب بها ، وهذا يتنافى والغرض الأساسي من عملية مسح الأراضي.

غير أنه ونتيجة لهذه الوضعية تدخلت المديرية العامة للأموال الوطنية في العديد من المرات لبيان كيفية تسوية وضعية هذه العقارات وتطهيرها في حساب المجهول، إلا أن هذه التعليمات والمذكرات تبقى غير كافية مما أضطر العديد من الحائزين والملاك للجوء إلى القضاء لتسوية وضعية عقاراتهم وذلك ما وقفنا عليه في هذه الورقة البحثية حيث نبين طرق تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول أو العقارات غير المطالب بها سواء عن طريق المنازعة الإدارية أو عن طريق المنازعة القضائية.

الكلمات المفتاحية: التقييم العقاري، العقارات غير المطالب بها، المجهول،

منازعات التقييم العقاري. المنازعة الإدارية

Abstract :

The preparation of the public land survey in Algeria has faced several obstacles , including the lack of material abilities and the lack of qualified technical executives, In addition to the security conditions experienced by our country during the 1990s of last century, this resulted in the delay of completion of the operation on the one hand, and its inaccuracy and effectiveness on the other. This is evidenced by the registration of a large number of real estate in an anonymous account, which is contrary to the primary purpose of the land survey process.

However , as a result of this situation, the General Directorate of National Properties intervened many times to show how to settle the status of these properties and clearing them from the account of the unknown, but these

فهرس المحتويات

1	مقدمة
9	الفصل الأول :
9	عملية التقييم لفائدة الدولة على حساب العقارات غير المطالب بها و الآثار المترتبة عنها
10	المبحث الأول : الإطار المفاهيمي للتقييم العقاري
10	المطلب الأول : تقييم العقارات الممسوحة
11	الفرع الأول : التقييم المؤقت للعقارات لمدة سنتين
12	الفرع الثاني : التقييم النهائي للعقارات
13	المطلب الثاني : إشكالية المجهول والعقارات غير المطالب بها
14	الفرع الأول : تعريف الأراضي المجهولة
17	الفرع الثاني : تميز الملكية مجهولة المالك عن مفاهيم مشابهة
18	المبحث الثاني: الإطار القانوني لتسوية العقارات غير المطالب بها أو المجهولة
20	المطلب الأول : الإجراءات التطبيقية للتسوية
20	الفرع الأول : الآليات الإدارية للتسوية و التطهير
21	الفرع الثاني : آجال التسوية و التطهير
22	المطلب الثاني : إشكالية العقارات المسجلة في حساب مجهول
23	الفرع الأول : التسوية وفقا لتعليمات المديرية العامة للأموال الوطنية
27	الفرع الثاني : تعديل القيد في حساب المجهول الوارد في قانون المالية لسنة 2018
31	الفصل الثاني :
31	الإجراءات القضائية الإدارية و دور القاضي الإداري في منازعة التقييم النهائي
32	المبحث الأول : مفهوم الدعوى القضائية
32	المطلب الأول : تعريف الدعوى

32	الفرع الأول : خصائص الدعوى القضائية.....
33	الفرع الثاني : شروط قبول الدعوى.....
37	المطلب الثاني : الجهة القضائية المختصة بالفصل في منازعات الترقيم العقاري.....
37	الفرع الأول : المنازعة التي تؤول للقضاء العادي.....
40	الفرع الثاني : المنازعة التي تؤول إلى القضاء الإداري.....
46	المبحث الثاني : مجال إختصاص المحاكم الإدارية و الإجراءات .
46	المطلب الأول : التحقيق في المنازعات الإدارية و إجراءات سيره.....
47	الفرع الأول : مفهوم التحقيق في المنازعات الإدارية.....
49	الفرع الثاني : خصائص إجراءات التحقيق في المنازعات الإدارية.....
51	المطلب الثاني: منازعة دعوى الإلغاء في الترقيم النهائي.....
51	الفرع الأول : ماهية دعوى الإلغاء وشروط قبولها.....
63	الفرع الثاني: المنهجية التي يتبعها القاضي الإداري للفصل في منازعة الشهر العقاري.....
67	خلاصة الفصل الثاني.....
70	الخاتمة.....