

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري

تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء المسح العقاري في التشريع الجزائري

إشراف الدكتور:
نعيمت حاجي

إعداد الطالبة:
صبرينة بوكاف

أعضاء لجنة المناقشة :

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذ محاضر " ب "	ريم مراهي
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر " ب "	نعيمت حاجي
ممتحنا	أستاذ محاضر " ب "	الكاملت طواهرية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

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

الشكر والعرفان

أشكر الله عز وجل وأحمده على توفيقه لإتمام هذا العمل،
وأشكر أستاذتنا الغالية ومشرفتي الدكتورة حاجي نعيمة التي
علمتنا معنى النجاح وغرست فينا حب التميز، على قبولها الإشراف
على إنجاز هذا العمل، كما أشكر لجنة المناقشة الموقرة الدكتورة
المحترمة ريم مراحي رئيسا، والدكتورة الفاضلة الكاملة
طواهرية ممتحنا على قبول مناقشة هذا العمل وأتمنى لهم دوام
الصحة والعافية.

ولأن عرفان الجميل شيمت الأرواح النبيلة أتقدم بجزيل الشكر
لكل أساتذة كلية الحقوق بجامعة تبسة، خاصة أساتذة تخصص
القانون العقاري، ولهم مني أسى درجات التقدير، كما أتوجه بخالص
الشكر والامتنان لكل من زودني بمعلومة ساهمت في بناء هذا
العمل.

الإهداء

إلى سبب وجودي في الحياة، والنور الذي ينير لي درب النجاح..
والذي الحبيب.

إلى التي لم تكل جهدا في تربيتي وتوجيهي، وعلمتني الصمود
مهما تبدلت الظروف.. إلى والدتي الغالية.

إلى من كانوا يضيئون لي الطريق ويساندوني.. إخوتي.

إلى أساتذتي وأصدقائي وزملائي.. أهدي هذا العمل راجية من
الله عز وجل أن يجعله في ميزان حسناتي.

قائمة المختصرات

ص	صفحة.
ج	جزء.
ط	طبعة.
د.ط	دون طبعة.
د.ت	دون تاريخ.
ج.ر	جريدة رسمية.
ق	قانون.
إ.م.إ	إجراءات مدنية وإدارية.



ورثت الجزائر عن الاستعمار الفرنسي وضعية عقارية مزرية، حيث تفننت فرنسا في نهب أراضي الجزائريين بأساليب و طرق متعددة، منها مصادرة هذه الأراضي باسم القانون، نقل ملكية الأراضي للمستوطنين و استعمال مبدأ المصلحة العامة...، فبعد الاستقلال مباشرة، وجدت الدولة الجزائرية نفسها مجبرة على تطهير الموروث العقاري الذي لا تحسد على وضعيته القانونية، و ذلك عن طريق إيجاد سياسة عقارية ناجعة.

و هذا ما دفع المشرع الجزائري إلى إصدار الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و الذي كان الغرض منه إحصاء شامل للملكيات العقارية قصد تبني نظام أكثر فعالية للحفاظ العقاري هو نظام الشهر العيني، الذي يقوم أساسا على المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري.

و يعتبر المسح العقاري عملية تقنية فنية بالدرجة الأولى لأنها تمثل الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري، حيث تهدف إلى وصف الحالة المأذية و القانونية للعقار من خلال تحديد مساحته المادية و موقعه الطبوغرافي و أوصافه و حدوده، إضافة إلى تحديد المالك الظاهر له، و كل ذلك من أجل إعطاء أرضية قانونية صلبة للملكية العقارية و الحقوق العينية المترتبة عنها.

و من خلال المرسومين التنفيذيين رقم 76-62 و 76-63 المطبقان للأمر رقم 74-75 فإن عملية المسح تمر بعدة مراحل، فتبدأ بالإعلان عنها في إقليم البلدية، ثم يتم افتتاح العملية و استدعاء الملاك للحضور أثناء أشغال المسح، إلى غاية انتهاء العملية و إيداع الوثائق المسحية على مستوى البلدية.

إلا أن التطبيق العملي للمسح العام للأراضي أثار العديد من المشاكل القانونية، و لعل أبرزها هي إشكالية الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها - أو حساب المجهول كما كان يسمى سابقا - و التي تنتج عند تغيب الملاك أو الحائزين عن الحضور خلال أشغال المسح، مما يتعذر معه على الفرق الميدانية للمسح التعرف على

ملاك العقارات و حائزها، فيرقمونها في حساب خاص يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها" الذي كان يسمى حساب المجهول.

و قد لوحظ وجود عدد هائل من العقارات المسجلة في هذا الحساب مع تسجيل عدة طلبات لتسوية وضعيتها، و ذلك ما دفع بالمشرع الجزائري إلى محاولة معالجة هذه الوضعيات و إيجاد حل لها، و ذلك عن طريق العديد من المذكرات و التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، إضافة إلى بعض المواد القانونية.

أهمية الموضوع: يكتسي موضوع تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء المسح العقاري أهمية علمية و عملية بالغة، فمن حيث أهميته العلمية فهو يرتبط بحق مقدس و هو حق الملكية، و حماية هذا الحق و كفالاته من الاعتداء عليه، كما يرتبط بالعقار الذي له أهمية كبيرة في الحياة الاقتصادية و الاجتماعية، كما يعتبر العقار من أثنى ما يمكن أن يمتلكه الإنسان.

أما من الناحية العملية فيستمد هذا الموضوع أهميته من تفشي ظاهرة الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها، و العدد الهائل للعقارات مجهولة المالك، و ما لذلك من خطورة على عملية التطهير العقاري.

و من منطلق هذه الأهمية اجتهدت الهيئة الوصية بإصدار تعليمات و مذكرات متتالية، و كذلك المشرع بإصدار مواد قانونية تعالج مسألة الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها.

دوافع اختيار الموضوع: وتتمثل في دوافع شخصية وأخرى موضوعية، فأما الدوافع الشخصية فتتمثل في أن هذا الموضوع يدخل في لب تخصص القانون العقاري، حيث كان اختيار هذا الموضوع نابع من ميول شخصي للتعمق في دراسة عملية المسح العقاري وما تثيره من إشكالات، والتي منها إشكالية التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها، فأردت إثراء هذا الموضوع، خصوصا مع قلة الدراسات التي تعمقت فيه.

أما الدوافع الموضوعية فتتمثل في أن هذا الموضوع يثير الاهتمام للبحث والتعمق فيه، فمن خلاله يمكن مساعدة المواطن العادي على تسوية وضعية عقاره المرقم في حساب العقارات غير المطالب بها، وكذا مساعدة الإدارة المسؤولة عن عملية التسوية للقيام بها على أكمل وجه، كما يعين القاضي أثناء فصله في نزاع معروض عليه متعلق بتسوية العقارات غير المطالب بها، و ما زاد الحاجة لدراسة هذا الموضوع هو غموض النصوص القانونية و جهل الإجراءات الصحيحة التي يجب إتباعها للخروج من حساب العقارات غير المطالب بها، مثل معرفة سندات إثبات الملكية العقارية المعترف بها قانوناً، و الجهة المختصة بعملية التسوية و غيرها.

الإشكالية: من خلال المعطيات السابقة يمكن طرح الإشكالية التالية:

- هل استطاع المشرع الجزائري إيجاد وسيلة قانونية ناجعة لتسوية العقارات غير المطالب بها، حتى لا تكون عائقاً أمام هدف تطهير الملكية العقارية الذي يرجى تحقيقه من تعميم المسح العقاري على كافة التراب الوطني؟

المنهج المتبع في الدراسة: لقد تم في هذه الدراسة اعتماد المنهج التحليلي، وذلك لتحليل النصوص القانونية والتعليق على القرارات وغيرها مما تتطلبه الدراسة، كما تم الاعتماد على المنهج الوصفي لتعريف ووصف كل جوانب الموضوع.

أهداف الدراسة: تتمثل الأهداف المتوخاة من هذه الدراسة فيما يلي:

- التعرف على الآليات التي اعتمدها المشرع في تسوية العقارات غير المطالب بها.
- معرفة الإجراءات التي يتم إتباعها في التسوية، والجهة المتدخلة في العملية.
- إبراز أهم النزاعات التي يثيرها التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها.
- معرفة الإشكالات التي تعيق عملية التسوية لمساعدة المشرع على إيجاد حلول لها.
- محاولة إبراز النقص التشريعي في معالجة مسألة تطهير حساب العقارات غير المطالب بها و تدارك هذا النقص.
- بيان تضارب النصوص القانونية المتعلقة بتسوية العقارات غير المطالب بها لتعديلها.

الدراسات السابقة: أما بالنسبة إلى الدراسات المتخصصة التي عالجت هذا الموضوع، يوجد مقال منشور في مجلة العلوم القانونية والسياسية الصادرة عن جامعة يحيى فارس المدينة، الجزائر، بتاريخ جوان 2018، للطالب عثمان حويذق، بعنوان " إشكالات العقارات الممسوحة و المسجلة في حساب المجهول و طرق تسويتها". و توصل من خلال دراسته إلى أن عملية التسوية لهذه الفئة من العقارات تتم أساسا بالطريق الإداري، فإذا فشل ذلك يتم اللجوء إلى القضاء.

كذلك مقال للأستاذة منى حنيش، بعنوان "الحلول القانونية لتطهير الأملاك العقارية الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول"، والذي نشر في مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية الصادرة عن المركز الجامعي لقسنطينة في جوان 2017، حيث تطرقت من خلاله خاصة إلى الإطار المؤسسي والقانوني لتطهير وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول.

صعوبات البحث: أهم الصعوبات التي واجهت إعداد هذا البحث هي:

- صعوبة تحديد النسبة الحقيقية للأراضي غير المطالب بها أثناء أشغال المسح العقاري من خلال إحصاءات دقيقة واردة عن جهات معينة.
- صعوبة الحصول على معلومات و بيانات من الهيئة المكلفة بتقييم هذا النوع من العقارات.

التصريح بالخطأ: لقد تمت دراسة هذا البحث بالاعتماد على تقسيم ثنائي وذلك للتمكن من التحكم في عناصر البحث والمحافظة على توازنه، و هذا من خلال فصلين، حيث الفصل الأول تم تخصيصه لدراسة الآليات الإدارية لتطهير حساب العقارات غير المطالب بها، وتم تقسيمه إلى مبحثين، المبحث الأول تم فيه التطرق لمفهوم العقارات غير المطالب بها، أما المبحث الثاني تم تخصيصه لدراسة التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها.

أما الفصل الثاني من هذه الدراسة تم تخصيصه للإشكالات القانونية والتدخل القضائي في تسوية العقارات غير المطالب بها، وذلك من خلال تقسيمه إلى مبحثين، المبحث الأول تمت فيه دراسة الإشكالات القانونية التي أعاققت التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها، أما المبحث الثاني تم تخصيصه للحديث عن التدخل القضائي في تسوية العقارات غير المطالب بها.



الفصل الأول

لقد أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24-05-1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري، التي حددت كيفية مسك جدول الحساب، وحددت الرقم (00001) الذي خصص لأموال الدولة، بحيث ينكر فيه جميع الأملاك التي تعود إلى الدولة، والرقم (00002) لأموال الولاية، والرقم (00003) لأموال البلدية، والرقم (00004) لأموال المجهولة، والرقم (00005) للأموال الوقفية، ثم تأتي حسابات أصحاب الحقوق العينية العقارية الخاصة، وما يهم هنا هو تلك العقارات التي بقيت مجهولة الحائز أو المالك بعد انتهاء عملية المسح التي ترجع لعدة أسباب، كعدم تقرب المعني من فرق المسح الميدانية، أو عدم تبليغه من طرفها، أو في حالة غيابه¹.

وما يهم هنا هو تلك العقارات التي بقيت مجهولة الحائز أو المالك بعد انتهاء عملية المسح، حيث لم يتم المطالبة بها من تاريخ افتتاح عملية المسح إلى غاية إيداع الوثائق المسحية على مستوى البلدية، و قد أصبحت تسمى وفق قانون المالية لسنة 2018 وما تلاه من مذكرات و تعليمات " العقارات غير المطالب بها " بدل " العقارات المجهولة ".

بعد اختتام عملية المسح يمكن أن ترقم العقارات الممسوحة إما ترقيما نهائيا، أو ترقيما مؤقتا لمدة سنتين أو لمدة أربعة (04) أشهر حسب كل حالة، كما يمكن أن ترقم في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح العقاري، و التي قد يظهر بعد ذلك من يطالب بملكيته أو حيازتها.

و للإحاطة بجوانب الموضوع القانونية اقتضى الأمر تخصيص مبحثين، حيث أن المبحث الأول سيتم فيه تحديد مفهوم العقارات غير المطالب بها، أما المبحث الثاني فمن خلاله سيتم تسليط الضوء على كيفية التسوية الإدارية لهذه العقارات.

¹ عثمان حويذق، "إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 9، العدد 2، جامعة يحيى فارس، المدينة، الجزائر، 2018، ص 760.

المبحث الأول: مفهوم العقارات غير المطالب بها

العقارات غير المطالب بها هي تسمية حديثة، جاءت بها المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، المعدلة بالمادة 89 من القانون رقم 11-17 المؤرخ في 11 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018¹، و إضافة إلى تغيير تسميتها بعد أن كانت تسمى العقارات المجهولة، عدلت في إجراءات ترقيمها وفق المادة ذاتها.

و يمكن تفصيل ذلك من خلال مطلبين، حيث المطلب الأول تم تخصيصه لتحديد العقارات غير المطالب بها، أما المطلب الثاني مخصص لأسباب الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها، ومعالجة التشريع لذلك.

المطلب الأول: تحديد العقارات غير المطالب بها

عند مرور فرق المسح لمعاينة الملكية العقارية خلال الأعمال الميدانية للمسح، من الممكن تسجيل غياب العديد من الملاك أو الحائزين عن الحضور، و هذا ما يؤدي إلى تسجيل هذه العقارات في حساب خاص يسمى " حساب العقارات غير المطالب بها " و حتى يتسنى فهم وتحديد العقارات غير المطالب بها بشكل دقيق، يجب أولاً إعطاء تعريف لهذه العقارات من خلال الفرع الأول، وتحديد الأسباب التي تؤدي إلى ترقيم هذه العقارات في حساب العقارات غير المطالب بها، وذلك في الفرع الثاني.

¹ - المادة 89 من الأمر رقم 11-17 المؤرخ في 11 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر عدد 76، لسنة 2017، التي تنص في فقرتها الأولى على: " تعدل أحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 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 مالكة أو حائزه في حساب يسمى " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " و يرقم ترقيميا مؤقتا لمدة خمس عشر (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية. " .

الفرع الأول: تعريف العقارات غير المطالب بها

يمكن تعريف العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح العقاري، أو العقارات المجهولة كما كان يطلق عليها، تعريفاً فقهيًا و آخر قانونيًا، و سيتم تناول ذلك من خلال هذا الفرع.

أولاً: التعريف الاصطلاحي للعقارات غير المطالب بها

لا يوجد تعريف دقيق من الفقهاء لمصطلح العقارات غير المطالب بها، وإنما سيتم التطرق لتعريف المصطلح القديم وهو "العقار المجهول"، والملاحظ أن كل من عرف العقار المجهول من فقهاء وباحثين استعملوا مصطلح "الأراضي مجهولة المالك"، وهذا يعود إلى أن حالة التزقيم للمجهول تبرز أكثر بالنسبة للأراضي غير المبنية.

وتبرز وضعية الأراضي مجهولة المالك في حالة خروج أعوان المسح لمباشرة التحقيق العقاري، ومحاولة معرفتهم لمالك القطعة، فيصطدمون بجهل المالكين المجاورين له، ويقع هذا خاصة بالنسبة للقطع الأرضية غير المبنية، وبعد استكمال مرحلة المسح، تتولى إدارة المسح تسليم سائر الوثائق والمعطيات الناتجة عن التحقيق العقاري للمحافظة العقارية، ولما كان المالك مجهولاً فإن المحافظ العقاري يسجل العقار مجهول المالك في حسابه الخاص¹.

و قد عرفت نعيمة حاجي العقارات مجهولة المالك من خلال تعريفها للأراضي مجهولة المالك كالتالي "يقصد بالأراضي مجهولة المالك تلك القطع أو الأراضي التي أثبت التحقيق العقاري أثناء عملية المسح أن لها مالكا غير معروف، أي مجهول، وذلك بعد استيفاء جميع طرق التحقيق، سواء على مستوى المحافظة العقارية، أو على مستوى الميدان"².

¹ عمار بوضياف، "المسح العقاري وإشكالاته القانونية"، مقال منشور في مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، الصادرة عن المركز الجامعي العربي التبسي، جامعة تبسة، الجزائر، 2006. ص 50.

² نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، د ط، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 18.

يفهم من هذا التعريف أن الأراضي مجهولة المالك عبارة عن قطع أو أراضي تبين خلال التحقيق أثناء أشغال المسح أن لها مالكا غير معروف، أي لم يتمكن التحقيق سواء على مستوى المحافظة العقارية أو على مستوى الميدان من معرفة هويته.

وما يعاب على هذا التعريف أنه جاء قاصرا، حيث حصر العقارات المجهولة في الأراضي فقط لأنها الحالة الأكثر شيوعا، إلا أنه لا يمكن غض النظر عن وجود عقارات مبنية أيضا على غرار الأراضي مسجلة في حساب المجهول، كما أن هذا التعريف لم يشر بصريح العبارة إلى أن التسجيل في حساب المجهول يخص الملكية العقارية الخاصة فقط، و هو ما يفتح بابا للتأويل أمام أنواع الملكية العقارية الأخرى المتمثلة في الأملاك الوقفية و الأملاك الوطنية، و مدى إمكانية تسجيلها أيضا في حساب المجهول.

كذلك لم يبين هذا التعريف أن غياب الملاك عن الحضور خلال أشغال المسح منذ افتتاح العملية إلى غاية إيداع الوثائق المسحية على مستوى البلدية هو ما يؤدي إلى الترقيم في حساب المجهول، فمن الممكن خلال هذه المدة التقدم بطلب للتسجيل في مصفوفة المسح، و هذا لتفادي الترقيم في حساب المجهول.

كما عرفت ههنا وافي الأراضي مجهولة المالك بأنها "تلك القطع أو الأراضي التي يثبت التحقيق العقاري أن مالكا غير معروف أو مجهول، وذلك بعد استنفاد جميع التحقيقات، سواء على مستوى المحافظة العقارية أو على المستوى الميداني"¹، حسب هذا التعريف الذي اعتمد أيضا على مصطلح الأراضي أو القطع بدل العقارات مجهولة المالك، أن هذه الأراضي التي ثبت من خلال التحقيق العقاري على مستوى المحافظة العقارية أو على المستوى الميداني أن مالكا غير معروف أو مجهول.

ويؤخذ على هذا التعريف أنه أيضا قاصر، فمن المفروض استعمال مصطلح العقارات مجهولة المالك أو العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح العقاري بدل مصطلح الأراضي المجهولة، كما كان من الأجدر الإشارة إلى أن هذه العقارات تعود

¹ ههنا وافي، "إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة"، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2012-2013، ص 65.

ملكيتها للخواص، أي تخص الملكية العقارية الخاصة فقط- و أن تسجيلها في حساب العقارات المجهولة أو غير المطالب بها يكون بناء على عدم حضور الملاك أو الحائزين خلال أشغال المسح منذ افتتاح العملية إلى غاية إيداع الوثائق المسحية على مستوى البلدية، خلال هذه المدة من الممكن تسوية الوضعية و تقادي التسجيل في حساب المجهول.

و تجدر الإشارة إلى أن كلا التعريفين السابقين قد تضمن المصطلح القديم المتمثل في العقارات المجهولة بدل التسمية الجديدة لهذه الفئة من العقارات، و المتمثلة في العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح العقاري، التي استحدثت ضمن قانون المالية لسنة 2018، و هو ما سيأتي التفصيل فيه لاحقا، و يعود ذلك لان صياغة هذين التعريفين قد تمت قبل تغيير التسمية بموجب قانون المالية لسنة 2018، و يجب استعمال التسمية الجديدة و التخلي عن التسمية القديمة بما أن المشرع هو من غيرها.

ثانيا: التعريف القانوني للعقارات غير المطالب بها

كما هو معروف عن المشرع الجزائري أنه كثيرا ما يتقادي التعاريف المباشرة، ونفس الأمر بالنسبة للعقارات غير المطالب بها، لم يعرفها لكن أشار إليها في المذكرة 4060، فمن خلال هذه المذكرة يمكن أن نستنتج أن العقارات غير المطالب بها خلال عملية مسح الأراضي، هي العقارات التابعة للخواص، غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، والتي لم تتمكن مصالح المسح من تعيين مالكيها أو حائزيها أثناء التحقيقات المسحية، ومن جهة أخرى تسويتها من قبل مصالح الحفظ العقاري، بالتنسيق لا سيما مع مصالح أملاك الدولة ومصالح مسح الأراضي، وهذا وفق إجراءات مسطرة في هذا الصدد.

كما جاء في نفس المذكرة أن العقارات غير المطالب بها هي "العقارات التابعة للخواص التي لم يطالب بها أثناء عملية المسح إلى تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية، وسيقر من الآن فصاعدا تسجيل هذه الأملاك وترقيمها في حساب العقارات غير المطالب بها"¹.

¹ المذكرة رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 5 أبريل 2018.

و يتضح من ذلك تبني المشرع للتسمية الجديدة للعقارات غير المطالب بها من خلال المذكرة رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، والتي جاءت كتطبيق لأحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 التي سيتم شرح أحكامها بالتفصيل لاحقاً، هذه العقارات تعود ملكيتها أو حيازتها لخواص تغيّبوا عن الحضور أثناء أشغال المسح، و لم يقدموا طلب تسجيل في مصفوفة المسح خلال المدة التي تتوسط افتتاح عملية المسح و إيداع الوثائق المسحية على مستوى البلدية.

و بالتالي حسب هذا التعريف تمت الإشارة إلى إسقاط حساب المجهول جملة و تفصيلاً، و استبداله بحساب العقارات غير المطالب بها، كما تم بيان أن هذه العقارات تعود لخواص فاستثنيت منها صراحة الأملاك الوطنية و الأملاك الوقفية، كما تم بيان إمكانية تفادي التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها، و تدارك الأمر عن طريق طلب التسجيل في مصفوفة المسح خلال المدة المحددة قانوناً.

من خلال التعاريف السابقة يمكن وضع تعريف دقيق وجامع للعقارات غير المطالب بها، فتعرف بأنها: "العقارات المبنية أو غير المبنية، التابعة للخواص، التي لم يتم المطالبة بها خلال عملية المسح العقاري منذ افتتاحها إلى غاية اختتامها بإيداع وثائق المسح، والتي لا يوجد بصدها طلب تسجيل، ولم يتمكن التحقيق العقاري على مستوى المحافظة العقارية أو الميدان من تحديد مالكيها أو حائزيها، فيتم ترقيمها في حساب خاص يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها" في انتظار تسوية وضعيتها إدارياً على مستوى المحافظة العقارية، بالتنسيق مع الجهات الإدارية المختصة المتمثلة في مصالح مسح الأراضي ومصالح أملاك الدولة.

الفرع الثاني: خصائص العقارات غير المطالب بها

العقارات غير المطالب بها هي نتاج تغيّب المالك أو الحائزين عن الحضور خلال أشغال المسح العقاري، فعند التحقيق الميداني يتعذر على فرق المسح التعرف على أسمائهم، فيلجؤون إلى ترقيم هذه العقارات مجهولة المالك في حساب خاص، و هو

حساب العقارات غير المطالب بها، و من خلال ذلك فالعقارات غير المطالب بها لها عدة خصائص و ميزات، و هو ما سيتم تناوله من خلال هذا الفرع.

أولاً: عقارات مبنية أو غير مبنية

تضم العقارات غير المطالب بها العقارات المبنية أو الأراضي العارية، وتظهر بصفة أكثر حالة الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها بالنسبة للأراضي، ذلك لأن العقارات المبنية عادة ما يتم التعرف على ملاكها من خلال تصريحات الملاك المجاورين الذين غالباً ما يكونون يعرفون صاحب العقار خلال البحث والاستقصاء في مرحلة التحقيق العقاري، أما الأراضي التي عادة ما تكون بعيدة عن المناطق السكنية فمن الصعب التعرف على ملاكها أو حائزها عند تغييبهم عن أشغال المسح، و هذا ما جعل تسجيلها في حساب العقارات غير المطالب بها أمراً شائعاً أكثر من العقارات المبنية.

ثانياً: عقارات للخواص

فقد بينت المذكرة 4060 مجال تطبيق المادة 23 مكرر المعدلة بأحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018¹. و التي جاء فيها: "إن التدبير المدرج في نص المادة يتعلق بالعقارات التابعة للخواص.... لا يطبق هذا الإجراء الجديد بأي حال من الأحوال على العقارات التي تعود ملكيتها للدولة، أو لإحدى الجماعات المحلية، أو لمؤسسة أو هيئة عمومية، أو تلك التي تدخل ضمن الأملاك الوقفية، والتي لا يمكن تسجيلها في هذا الحساب".

و باستقراء هذا النص يتضح أن العقارات التي تعود ملكيتها للدولة، أو لإحدى الجماعات المحلية، أو لمؤسسة أو هيئة عمومية، و كذلك الأملاك الوقفية، لا يمكن تحت أي ظرف ترقيمها في حساب العقارات غير المطالب بها، و على ذلك فهذا الترقيم يتعلق فقط بالأملاك العقارية التي يملكها الخواص أو يحوزونها.

¹ أنظر المادة 89 من الأمر 11-17، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، السابق ذكرها.

ثالثا: عقارات لم يطالب بها خلال عملية المسح العقاري

تطبيقا للمرسوم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976¹، تقوم مصالح مسح الأراضي بالولاية بإعداد مشروع قرار يتضمن افتتاح عملية المسح العام على إقليم بلدية معينة، يوقعه السيد والي الولاية المختص إقليميا، ويكون تاريخ القرار هو بداية انطلاق أشغال المسح العام²، وقد نصت المادة 2 من المرسوم 62-76 في فقرتها الثانية على "... و ينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الديمقراطية الشعبية، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية، ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني"³.

باستقراء نص هذه المادة نجد أن عمليات مسح الأراضي تتطلق بعد شهر من نشر قرار الوالي في الجريدة الرسمية وكذلك الجريدة اليومية الوطنية، مع ضرورة تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي، ونشره في مدونة القرارات الإدارية للولاية، أما الجمهور فيتم إعلامه عن طريق لصق الإعلانات في اللوحات الإشهارية في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة⁴، و تتجلى الحكمة من ذلك الإعلام في حضور كل المعنيين بهذه العملية، خاصة الملاك الذين يعتبر حضورهم ضروري، لتجنب قيام النزاعات فيما بعد، وكذا ممثلي أملاك الدولة لحماية أملاك هذه الأخيرة من الاستيلاء⁵.

ويكون حضور الملاك والملاك المجاورين شخصا أو من يمثلهم قانونا، وإن تغيب أحدهم فيتم استدعاؤه مرة ثانية وثالثة، يفصل بين كل استدعاء وآخر 15 يوم، وإذا لم

¹ المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المؤرخ في 25-03-1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30، المؤرخة في 13-04-1976.

² بن عيسى عبد الرحمان، "المدير الولائي للحفظ العقاري ولاية المدية"، مداخلة بعنوان "التعريف بعملية مسح الأراضي والترقيم العقاري"، ملتقى غير منشور، جامعة المدية، الجزائر، ص 5.

³ المادة 2 الفقرة 2 من المرسوم 62-76، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، السابق ذكره.

⁴ ريم مراحي، " آثار الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر"، بتاريخ 27 أبريل 2011، كلية الحقوق جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية، الجزائر، 2011، ص 6.

⁵ عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2010 ص 93.

يحضر فإن عملية وضع الحدود تكون تلقائية، وإذا كان المتغيب هو المالك أو الحائز، فإن هذا العقار يسجل في حساب العقارات غير المطالب بها، ويندرج تكرار الإستدعاءات في إطار تحليل نشوب النزاعات في أشغال المسح، كالأحقية في الملكية، أو الحيازة والنزاعات حول الحدود، فالنصوص التشريعية تهدف إلى الخروج من مرحلة العمل الميداني بأقل ما يمكن من النزاعات¹.

رابعاً: عقارات لم يتمكن التحقيق العقاري من تحديد مالكيها وحائزها

أثناء الإجراءات الميدانية التي تعتبر من أهم المراحل في عملية المسح العقاري، بحيث يقوم الأعوان المكلفون بالمسح العقاري بتعيين الحدود الخاصة بالبلدية، ومباشرة التحقيق العقاري²، وتتطلب عملية تحديد العقارات استدعاء أصحاب الحقوق العقارية، وأصحاب الحقوق المجاورين لها، وذلك على الرغم من أنهم يعلمون مسبقاً بافتتاح عملية المسح حسب ما تقدم ذكره، إلا أن النصوص التنظيمية أكدت على استدعاء هؤلاء كتابياً عن طريق نموذج الاستدعاء (T3)، يطلب منهم فيها الحضور إلى المكان المعني بعملية التحديد، ويندرج ذلك في إطار تطبيق المادة 10 من المرسوم 62-76 المعدل والمتمم³.

و يتم التحقق من هوية الملاك أو وكلائهم، وهذا بطلب كل وثيقة تفيد تعريف هويتهم الكاملة، ثم يتم الاستطلاع على العقار، وهي عملية دقيقة خاصة إذا تعلق الأمر بعقارات لا تحتوي على سندات ملكية معترف بها قانوناً في إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، أو أنها لا تعكس الوضعية الفعلية للعقار الموجود على أرض الواقع، و على الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري نقل ما جاء في تصريحات الملاك بطريقة موضوعية وحيادية⁴.

¹ ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د ط، منشورات بغداد، دار جراح، الجزائر، د.ت، ص 54.

² حنان أوشن، وردة خليفي، "المسح العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، تصدرها جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 2، جوان 2017، الجزائر، 2017، ص 37.

³ عبد الغني بوزيتون، المرجع السابق. ص 98.

⁴ عماد الدين رحامية "الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2014، ص 233-235.

وتتم عملية التحقيق العقاري بواسطة فرقة تقنية تتشكل من ثلاثة أعضاء: عونين محققين، واحد من المحافظة العقارية والآخر من مديرية أملاك الدولة، إضافة إلى حضور عون من البلدية عمليات التحقيق العقاري بصفة ممثل لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية التابعة للبلدية¹، وذلك تحت إشراف وقيادة رئيس الفرقة التقنية للقيام بالأعمال التالية:

- ✓ فحص السندات المثبتة للملكية العقارية.
- ✓ جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين.
- ✓ تقريب المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك التي أخذت من أرشيف المحافظة العقارية.
- ✓ مراقبة ومقارنة المعلومات المتحصل عليها في الميدان مع تلك الموجودة لدى المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة، ومع الوثائق المتحصل عليها من خلال الأعمال التحضيرية.
- ✓ إعداد بطاقة التحقيق العقاري نموذج 17².

وتتم خلال مرحلة التحقيق العقاري معاينة أصحاب الحقوق الذين قد يكونون أشخاصا طبيعية أو معنوية، وعندما يكون العقار ملكا على الشيوخ أو فيه شركاء، فإن تعيين هوية أحد الشركاء في الشيوخ تعد كافية، وفي حالة عدم وجود فريضة فإن الشخص الشريك في الشيوخ، والذي يضمن تسيير العقار، تذكر هويته مع إضافة (فريقه)³، أي باقي أسماء الشركاء، و أما بالنسبة لمعاينة حق الملكية فإنها تكون مثبتة بواسطة السند القانوني، الذي يجب أن يتوفر على جميع شروط وعناصر إثبات حق الملكية⁴.

بعد معاينة حق الملكية و اختتام عملية المسح، يتم ترقيم العقارات الممسوحة إما ترقيما نهائيا في حالة وجود سند قانوني معترف به لإثبات الملكية العقارية و عدم وجود

¹ الأطروحة نفسها، ص 216.

² نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 72.

³ ريم مراحي، "آثار الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية"، المداخلة السابقة، ص 43.

⁴ نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 72.

أي نزاع على العقار المعني، أو ترقيما مؤقتا لمدة سنتين (02) في حالة غياب سند كاف وعدم كفاية التحقيق في تحديد العقار، أو لمدة أربعة (04) أشهر في حالة توفر حيازة قانونية.

أما العقارات التي تغيب ملاكها أو حائزوها عن الحضور خلال أشغال المسح ولم يتم التعرف على ملاكها، ترقم في حساب خاص يسمى حساب العقارات غير المطالب بها.

خامسا: عقارات لم تكن موضوع طلب تسجيل من تاريخ فتح المسح إلى إيداع

وثائق المسح

جاء في المذكرة رقم 4060 السالفة الذكر بخصوص مجال تطبيق المادة 23 مكرر المعدلة بأحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018: "أن التدبير المدرج في نص المادة يتعلق بالعقارات التابعة للخواص التي لم يطالب بها أثناء عملية المسح، والتي لم تكن موضوع طلب تسجيل من قبل أي شخص كان، من تاريخ فتح عملية المسح إلى تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية...".

ويفهم من ذلك أن الترقيم في حساب العقارات غي المطالب بها يتعلق بعقارات تعود لخواص لم يحضروا أثناء أشغال مسحها، و لم يتقدم أي شخص بطلب تسجيلها في مصفوفة المسح من تاريخ افتتاح عملية المسح إلى غاية إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية، و يتم إعداد الوثائق المساحية على ثلاث نسخ، و ما يهم هنا هو تلك النسخة التي تودع على مستوى البلدية لمدة شهر (01) أين يمكن للمعني الاطلاع على هذه الوثائق، و تتم عملية الإيداع من طرف مدير مكتب المسح الذي يسلم هذه الوثائق لرئيس البلدية، الذي يقوم بدوره بتحرير محضر إيداع يتم إشهاره ضمن الأماكن المعدة لذلك في البلدية الممسوحة والبلديات المجاورة، وكذا باستعمال وسائل الاتصال المكتوبة والمسموعة، ويمكن للمعنيين تقديم الشكاوى ضمن الأجل المذكور، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو شفويا إلى ممثل الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها إلى الجمهور، ويمكن أن يتم الإيداع عند

الانتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام، إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على تراب البلدية تتطلب مدة تفوق السنة¹.

و على ذلك إذا تم إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية، لم يعد باستطاعة اي شخص التقدم بطلب للتسجيل في مصفوفة المسح طبقا لما جاء في المذكرة 4060، وبالتالي يسجل عقاره في حساب العقارات غير المطالب بها في انتظار تسوية وضعيته لاحقا.

المطلب الثاني:

أسباب الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها، ومعالجة التشريع لذلك

لقد تم بيان أن العقارات التي لم يطالب بها خلال أشغال المسح العقاري منذ افتتاح عملية المسح إلى غاية إيداع الوثائق على مستوى البلدية، وخلال هذه الفترة لم يوجد بصدها طلب تسجيل ضمن مصفوفة المسح، يتم تسجيلها في حساب خاص هو حساب العقارات غير المطالب بها، وقد سجلت أرقام هائلة للعقارات التي تم ترقيمها في هذا الحساب مما شكل أزمة حقيقية، وهذا ما دفع بالمشروع لمحاولة التدخل في العديد من المرات لحل هذه الأزمة، وعليه سيتم في هذا المطلب تناول العوامل التي أدت إلى التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها، وهذا من خلال الفرع الأول، أما في الفرع الثاني سيتم التطرق لكيفية معالجة المشرع لهذه المسألة.

الفرع الأول: العوامل التي ساهمت في التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها

أصبح من المعروف أن العقارات التي تغيب ملاكها أو حائزوها خلال مرور فرقة المسح تسجل في حساب العقارات غير المطالب بها، وتعطى لهم فرصة للتسجيل في

¹ المادة 11 من المرسوم رقم 62-76، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، السابق ذكره، التي تنص على: " عند الانتهاء من الأشغال التقنية، إن مخطط مسح الأراضي و الوثائق الملحقة تودع طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية حيث للمواطنين الحق في الإطلاع عليها. و يمكن تقديم الشكاوى ضمن الأجل المذكور إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية، و إما شفاهة إلى ممثل للإدارة يكون بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام و الساعات المعلن عنها إلى الجمهور ".

مصنوفة المسح من تاريخ افتتاح عملية المسح إلى تاريخ إيداع الوثائق بالبلدية، وإلا تبقى هذه العقارات في هذا الحساب في انتظار تسوية وضعيتها.

وهناك العديد من العوامل التي ساهمت في زيادة عدد العقارات المسجلة في هذا الحساب، منها عدم انجاز عملية المسح بشكل دقيق بسبب العراقيل التي تعترض هذه العملية، أو بسبب غياب الإمكانيات اللازمة، أيضا قد يتم اللجوء التعسفي لفكرة حساب العقارات غير المطالب بها، وهو ما سيتم تناوله بالتفصيل.

أولا: العوائق العملية للمسح العقاري

إن السير الحسن لعمليات المسح العقاري يضمن التقليل من عدد العقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها، فسير عمليات المسح العام للأراضي يعيقه جملة من المشاكل، ترد من جهات عديدة (إدارة، ملاك، متعاملين...) ¹.

1. المشاكل المتعلقة بالإدارة القائمة على عمليات المسح

لقد نصت المادة 5 من الأمر 74-75 على: "إن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافضة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية" ²، وبالتالي لا يمكن للخواص طلب مسح أراضي خاص بهم إن أرادوا ذلك، وهذا الاحتكار خلق مشاكل مختلفة تبدو ظاهرة للعيان، ذات تأثير مباشر على سير الأشغال المسحية وكذا مردوديتها وتسييرها، وساهمت في تأخير مسح الأراضي العام على مستوى التراب الوطني، ويمكن إجمال هذه المشاكل الظاهرة والمتعلقة أساسا بإدارة المسح في نقاط عديدة، منها تكليف مصالح المسح العقاري بأعمال أخرى، حيث كانت هذه المصالح محتشدة للقيام بعمليات ظرفية واسعة النطاق، وهذا التشتيت انعكس سلبا على تقدم أشغال المسح، ومن تلك العمليات الثورة الزراعية، استصلاح الأراضي، تعيين حدود البلديات، تطهير القطاع الفلاحي، تنازل الدولة عن أملاكها، إرجاع الأراضي المؤممة... إلخ ³.

¹ عبد الغني بوزيتون، المذكرة السابقة، ص 162.

² المادة 5 من الأمر 74-75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، ج ر عدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975، ص 1206.

³ عبد الغني بوزيتون، المذكرة السابقة، ص 157.

وكان ذلك على حساب تقدم أشغال مسح الأراضي العام، حيث يشير السيد عمار علوي إلى أنه 30% من الوسائل بقيت إلى يومنا هذا محتشدة لتنفيذ أشغال غير تلك التي يأملها مسح الأراضي، والحديث عن هذا الاحتشاد يدفع بالمقابل للحديث عن كفاءة الأعوان القائمين على العمليات المسحية، فهذه الأخيرة تعاني من نقص التأطير لدى أعوان المسح لأن أغلبهم يفتقر إلى الثقافة في المجال العقاري، ومما زاد الأمر تعقيدا غياب التكوين المناسب لهم، وقد تفتنت الجهات الوصية لذلك إذ قامت بتسطير برنامج يهدف إلى تحسين المستوى، يمس هذا البرنامج السلك التقني برمته فيما يخص تحديث المعلومات وتحسين التقنيات الجديدة التي أدخلت، وطريقة تسيير الإدارة بالنسبة للمسؤولين، حيث انه هناك برنامج لتكوين الفرق المختلطة (مسح الأراضي، المحافظة العقارية)، كما تم إبرام اتفاقيات مع مؤسسات التكوين في الخارج¹.

ومن بين المشاكل التي تتخر عملية المسح العقاري أيضا صعوبة اجتماع عناصر لجنة المسح، فحسب المادة 07 من المرسوم 62-76 يجب أن تنشأ لجنة مسح الأراضي قبل افتتاح عمليات المسح، يكون من بين مهامها حل المشاكل والنزاعات التي تعترض سير العمليات المسحية، على أن تتألف هذه اللجنة من خليط بين الممثلين عن جهات إدارية مختلفة²، وهذا المزج بين هذه الإدارات صعب من اجتماع عناصرها لاختلاف

¹ علوي عمار، نشرة المهن العقارية المشتركة، الفوج المهني العقاري المشترك سنة 2003، رقم 0، ص 05.

² المادة 07 من المرسوم 62-76، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، السابق ذكره، التي تنص على: " تنشأ لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المساحية و تتشكل هذه اللجنة كما يلي: -قاضي من المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها البلدية، و يعين هذا القاضي من قبل رئيس المجلس القضائي، -رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس، -منسق اتحاد الفلاحين البلدي، نائبا للرئيس، -ثلاثة أعضاء من الاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين تعينهم هذه المنظمة و يمثلون كلا من القطاع الخاص و القطاع المسير ذاتيا و الصندوق الوطني للثورة الزراعية. -رئيس التعاونية الزراعية البلدية المتعددة الخدمات، -ممثل عن إدارة شؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية، -ممثل عن إدارة الضرائب المباشرة، -تقني مسح الأراضي، كاتباً لهذه اللجنة "

آرائهم و توجهاتهم و اهتماماتهم، مما جعلهم في غالب الأحيان يرسلون ممثلين عنهم لا يملكون سلطة القرار¹.

إن تكفل الدولة بجميع مصاريف عملية المسح جعلها تغض الطرف عن الوضعية الاجتماعية والمهنية للعمال، فهي لا تحفزهم من أجل القيام بأعمالهم بطريقة صحيحة، بعيدا عن كل الضغوطات، وبمناى عن كل الشبهات²، فمن الضروري تحفيز العمال بعدة طرق مثل تقديم المكافآت لهم.

2. المشاكل المتعلقة بالملاك

إن عدم استجابة الملاك دوما إلى الدعوة للحضور أثناء القيام بأعمال المسح، رغم أن القانون يجبرهم على ذلك - ساهم بشكل كبير في إعاقة تقدم سير عمليات المسح، وهذا الغياب مرده إلى جهل الملاك لأهمية و خطورة عملية التحقيق و أهدافها، وانعدام الثقافة الكافية حول أبعادها، نتيجة تقصير القائمين عليها في تحسيسهم وتوعيتهم بذلك، فأول ما يفكر فيه المالك هو الخوف من أن العملية تهدف مباشرة إلى فرض الضرائب، حيث أصبح تعيب الملاك و الخروج المتكرر لأعوان المسح إلى الميدان يتم دون جدوى، حيث بلغت نسبة الغياب من 10 إلى 50% حسب الولايات³، وهذا ما ساهم بشكل كبير في كثرة العقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها.

كذلك تسببت العديد من السلوكيات الصادرة عن الملاك في خلق عدة وضعيات معقدة صعبت من السير الحسن لعمليات المسح، من ذلك إقدامهم على استغلال قطع أرضية تابعة للغير عن طريق إقامة بنايات يصعب إزالتها من الناحية العملية، فعمليات المسح العام للأراضي يعترضها مشكل ليس باليسير، يتمثل أساسا في عدم احترام القوانين الموضوعية، خاصة تلك المتعلقة بالتهيئة والتعمير، فغياب المراقبة الإدارية للعمران أدى إلى عدم احترام قوانين العمران وانتشار البنائيات الفوضوية بشكل رهيب، وفي أغلب

¹ عبد الغني بوزيتون، المذكرة السابقة، ص158.

² نفس المذكرة السابقة، ص 159.

³ عمار علوي، مجلة الموثق، عدد 6 سنة 2002. ص 28.

الأحيان فإن الأفراد يعملون على إقامة بنايات غير متجانسة ولا تخضع للمخططات الموضوعة¹.

ثانياً: عدم توفر الإمكانيات اللازمة

يتطلب القيام بعمليات المسح العام للأراضي توفر إمكانيات سواء إدارية أو بشرية، وذلك حتى يتم انجاز المهمة على أكمل وجه وبصفة دقيقة، وذلك ما يقلل من العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها، وأحياناً قصر المدة المخصصة لإجراء عملية المسح يساهم أيضاً في زيادة ظاهرة الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها، وذلك لعدم وجود وقت أكثر يسمح بالبحث والتقصي جيداً عن مالك العقار، بالرغم من إعطائه فرصة للتقدم لطلب التسجيل ضمن مصفوفة المسح وذلك قبل إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية.

وتتمثل المعوقات ذات الطابع البشري في عدم كفاية عدد الأعوان الذين يقومون بعملية التحقيق والبحث والاستقصاء عن المالك أو الحائز للعقار، وهذا مقارنة بشساعة المساحات التي يتم مسحها، فالأجدر هو زيادة عدد الموظفين في هذا المجال مع تكليف كل منهم بمهمة خاصة عليه أن يؤديها على أكمل وجه، تحت طائلة المسائلة الإدارية، مع تلقيه لتكوين خاص في مجاله، وهذا بالتأكيد سيقبل من عدم جدية هؤلاء الأعوان، فمن الضروري تحسيسهم بأهمية عملهم، لأنهم قد يكونون سبباً في حرمان الأشخاص من أملاكهم العقارية.

أما المعوقات المادية تتجسد في غياب كل المعدات والأجهزة التي من شأنها ضمان سير عمليات المسح أو التحقيق على أكمل وجه، وتسهيل مهمة الأعوان، فيجب توفير وسائل النقل حسب كل منطقة، فمثلاً التنقل للمعاينة في المناطق الصحراوية يتطلب توفير التكنولوجيات اللازمة للحصول على نتائج دقيقة خلال المعاينة وذلك بأسرع طريقة ممكنة.

¹ عبد الغني بوزيتون، المذكرة السابقة، ص 161.

ثالثا: اللجوء التعسفي لفكرة حساب العقارات غير المطالب بها

لقد جاء في المذكرة رقم 14618¹ الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ما يلي: "اللجوء التعسفي لفكرة حساب المجهول، فعلا هذا الواقع الذي تم التأكد منه، يعني أن فرقة المسح لم تتحلى بالجدية بمهامها، المتمثلة قبل كل شيء في الانتقال الفعلي للميدان في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور، ولم تطمئن من أن التدابير الضرورية للبحث عن المالك أو الحائز، قد اتبعت بالصرامة اللازمة، كلما يلاحظ وبعين أن المكان المعني يشكل بديهيا ملكية عقارية مشغولة... إلخ، وأخيرا، أن تصريحات وأقوال الشهود والجيران، وكذا ممثل البلدية، قد تم الحصول عليها بكيفية صافية وفعالة، وعليه يعود للإدارة أن تتيب على هذا النقص، وتتكفل بتطهير الوضعية التي انجرت عنها"².

فمن مهام فرقة المسح أن تنتقل فعلا إلى الميدان للقيام بالمعاينة وذلك ضمن الأيام التي تم تحديدها لهذا الغرض في استمارة الإشعار بالمرور، وذلك من أجل التأكد من اتخاذ التدابير اللازمة في البحث والتحري عن المالك والحائز، فالمعاينة الميدانية مهمة جدا، لأنها تمكن من التعرف على مالك العقار أو حائزه، من خلال التأكد من وجود أي شيء يدل على شغل العقار أو استغلاله مهما كان، إضافة إلى الاستماع لأقوال وتصريحات الجيران أو الشهود أو ممثل البلدية... إلخ. إلا أن عدم قيام الأعوان بمهامهم بالدقة والجدية المطلوبة منهم، وأحيانا عدم انتقالهم الفعلي إلى الميدان، وعدم الاستماع للتصريحات فعليا، يؤدي إلى تسجيل هذا العقار في حساب العقارات غير المطالب بها.

الفرع الثاني: التدرج التشريعي لتسوية العقارات غير المطالب بها

بعد التعرف على العوامل التي تساهم في التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها التي كانت تسمى العقارات المجهولة، سيتم التطرق إلى الأساس القانوني لتسوية هذه العقارات وفق تدرج تشريعي، وذلك من خلال فرعين، الفرع الأول مخصص لمذكرات وتعليمات المديرية العامة للأموال الوطنية، والفرع الثاني مخصص للحديث عن التغيير الذي جاء في قانون المالية لسنة 2015 وسنة 2018 على التوالي.

¹ أنظر الملحق رقم 2.

² المذكرة رقم 4618 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، بتاريخ 04 سبتمبر 2004.

أولاً: مذكرات وتعليمات المديرية العامة للأموال الوطني

نظراً للوضعية الناجمة عن تسجيل عقارات في حساب المجهول، ولتسوية وضعية هاته الحالات، قامت المديرية العامة للأموال الوطنية باستصدار مذكرات وتعليمات في هذا الشأن، سيتم التطرق إلى أبرزها¹ من خلال ما يأتي:

1. التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24-05-1998

حسب ما جاءت به هذه التعليمات، فإنه في حالة ما تبين للمحافظ العقاري بعد دراسة الوثائق، وفحص الأرشيف، والاتصال بالإدارات المعنية أن القطعة التي جهل مالكاها لا وجود لمعلومة تخصها، يقوم بتسجيلها باسم الدولة، ويمنحها ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين من أجل تلقي الاعتراضات والاحتجاجات إن وجدت، طبقاً للمادة 15 من المرسوم رقم 63-76²، فإذا انتهت المدة ولم يقدم أي اعتراض أو احتجاج للمحافظ العقاري، يصبح الترقيم نهائياً، وبذلك يصبح العقار تابعاً لأموال الدولة الخاصة، ويتحول من عقار مجهول المالك إلى عقار معلوم المالك، ألا وهو الدولة³.

2. المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003⁴

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، والتي اقتصر على العقارات الممسوحة المسجلة في حساب المجهول التي يحوز

¹ بن عيسى عبد الرحمان، المداخلة السابقة، ص 9.

² المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 30، بتاريخ 13-04-1976، التي تنص على: " كل منازعة تثار خلال هذه العمليات تبلغ بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ و الطرف المعني.

و يمكن أن تسجل أيضا هذه المنازعات مباشرة من قبل المعنيين في سجل مفتوح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية.

و للمحافظ السلطة في مصالحة الأطراف و أن يحزر محضرا عن المصالحة، و إن اتفقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر لها قوة الإلزام الخاص.

و في حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، فإن الاعتراضات ينظر فيها أمام المحكمة المختصة إقليميا "

³ هناء وافي، المذكرة السابقة، ص 66.

⁴ أنظر الملحق رقم 03.

أصحابها سندات رسمية مشهورة، فبينت كيفية تسوية وضعيتهم، كما أكدت هذه المذكرة أنه سوف تصدر مذكرة أخرى تعالج مسألة العقارات مجهولة المالك في القريب العاجل¹.

3. المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04-09-2014

نظرا لارتفاع نسب الأراضي مجهولة المالك في كثير من الولايات، اضطر ذلك المدير العام للأموال الوطنية إلى توجيه مذكرة تحت رقم 4618، بموجبها ألزم الإدارة المعنية في حال عدم وجود سند، بإجراء تحقيق عقاري معمق للتأكد من توافر عنصر الحيازة على الأقل من يوم شروع فرقة المسح في تحديد مجموعة الملكية المعنية².

4. المذكرة رقم 9642 المؤرخة في 22-10-2008³

جاءت هذه المذكرة للتذكير بتسوية حساب المجهول نظرا لوقوع خلط في فهم محتوى "التعليمة 16 التي أشارت إلى وجوب ترقيم العقارات المسجلة في حساب المجهول باسم الدولة لمدة سنتين (02) على أن ترقم باسمها بعد انقضاء هذه المدة، مما دفع ببعض المدراء الولائيين للحفاظ العقاري إلى عدم الاستجابة لطلبات التسوية بعد تلك المدة، من جهة، وكذا بعض مدراء أملاك الدولة للولايات بالاعتراض على التسوية بحجة ترقيم العقارات المعنية نهائيا باسم الدولة من جهة أخرى"⁴.

و عليه فقد نصت هذه المذكرة على وجوب الاستجابة للتسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب المجهول حسب التعليمات المحتواة في المذكرة رقم 2421 بالنسبة لطلبات المدعمة بعقود مشهورة، وحسب المذكرة رقم 4618 بالنسبة للطلبات المدعمة بسندات لها حجية كما تم تبيانها في نفس المذكرة.

5. المذكرة رقم 7049 المؤرخة في 10-07-2013⁵

هذه المذكرة صدرت ردا على رسالة السيد مدير الحفظ العقاري لولاية المدية نحت رقم 2091 مؤرخة في 18-04-2013، حيث جاء في هذه الرسالة طرح "تساؤل يتعلق

¹ عثمان حويذق، " إشكالات العقارات الممسوحة و المسجلة في حساب المجهول و طرق تسويتها"، مجلة العلوم القانونية و السياسية، المجلد 9، العدد 2، جامعة يحيى فارس، المدية، الجزائر، 2018، ص 761.

² عمار بوضياف، المقال السابق، ص 52.

³ أنظر الملحق رقم 04.

⁴ المذكرة رقم 9642 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 22-10-2008.

⁵ أنظر الملحق رقم 05.

بكيفية التعامل تجاه الملفات المتضمنة طلبات التسوية غير المدعمة بسندات، والخاصة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول"¹.

وأجابت هذه المذكرة عن التساؤل المطروح في الرسالة السالفة الذكر، أن هذا النوع من الحالات مستبعد من نطاق تطبيق المذكرة رقم 4618، مما يتعين إفادة المعنيين بعدم إمكانية الاستجابة لطلباتهم².

6. المذكرة رقم 8730 المؤرخة في 11-09-2013³

هذه المذكرة جاءت كتذكير لما جاء في الفقرة الثالثة من المذكرة رقم 10787 المؤرخة في 29-11-2008 والمتعلقة بكيفية تسوية فوارق في المساحات، نظرا لصعوبة "تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول التي تتوفر على سندات مشهورة يعود أصل ملكيتها للخواص، والتي مسحت بمساحات زائدة تفوق الحد الأدنى المسموح به"⁴.

فنصت المذكرة رقم 10787 المذكورة أعلاه على وجوب الأخذ بالقياسات الجديدة التي يتم القيام بها خلال عمليات مسح الأراضي، ومنه 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 المجاورة⁵، فعند تسوية العقارات مجهولة المالك يمكن الاصطدام بإشكالية مسح هذه العقارات بمساحات زائدة مما يعيق عملية تسوية وضعيتها، و لمعالجة ذلك يتم الأخذ بالقياسات المسحية الجديدة بشرط عدم التوسع على حساب الملكيات المجاورة.

7. المذكرة رقم 2536 المؤرخة في 21-03-2010⁶

هذه المذكرة جاءت للتأكيد على ما سبقها من مذكرات، حيث جاء فيها: "يتعين على مدراء أملاك الدولة الذين استلموا الدفاتر العقارية المتعلقة بعقارات تم تسجيلها في حساب المجهول، ورقمت على مستوى المحافظة العقارية باسم الدولة عملا بأحكام

¹ المذكرة رقم 7049 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 10-07-2013.

² أنظر المذكرة 7049 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، السابق ذكرها.

³ أنظر الملحق رقم 06.

⁴ المذكرة رقم 8730 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 11-09-2013.

⁵ المذكرة رقم 10787 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 29-11-2008.

⁶ أنظر الملحق رقم 7.

التعليمة 16 السالفة الذكر، بإرجاعها إلى المحافظة العقارية، نتيجة توظيف التعليمات المذكورة بالمرجع، التي أظهرت أن ملكيتها تعود إلى أشخاص تقدموا بطلبات تسوية"¹.

8.المذكرة رقم 5590 المؤرخة في 06-06-2013²

موضوع هذه المذكرة هو العقارات المسجلة في حساب الدولة، والتي قد تعود ملكيتها لخواص أو لمؤسسة الوقف، أو البلدية، وكيفية تسويتها، فحفاظا على الحقوق العينية العقارية المشهورة بالمحافظة العقارية وكذا 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 المذكرة رقم 2421 والمذكرة رقم 4618 نظرا لتشابه الوضعيتين.

هذا ويتعين كذلك إتباع نفس إجراء التسوية في حالة تسجيل، عن طريق الخطأ، أملاك عقارية تابعة قانونا للدولة باسم الجماعات الإقليمية (الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية... الخ) وتجنب اللجوء إلى القضاء تفاديا للمنازعات التي هو في غنى عنها³.

ثانيا: قوانين المالية لسنة 2015 و2018

لقد تضمنت قوانين المالية لسنة 2015 و 2018 تعديلات مهمة بخصوص تطهير حساب العقارات غير المطالب بها، و سيتم التطرق لهذه التعديلات من خلال ما يلي:

1. إدراج مادة جديدة بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015

نصت المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 على ما يلي: "تدرج ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395

¹ المذكرة رقم 2536 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 21-03-2010.

² أنظر الملحق رقم 8.

³ المذكرة رقم 5590 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 06-06-2013.

الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مادة 23 مكرر¹.

يفهم من هذه المادة أنها أدرجت المادة 23 مكرر ضمن الأمر رقم 74-75 سابق الذكر، والتي جاء في مضمونها أن كل عقار لم يطالب به خلال عملية المسح العقاري يرقم ترقيم نهائي باسم الدولة.

والملاحظ من هذه المادة الجديدة أنها أسقطت حساب المجهول، بحيث يتم الترقيم نهائياً باسم الدولة مباشرة، مع إمكانية ترقيم الملك المطالب به باسم مالكه في حالة الاحتجاج المبرر بسند قانوني، وعلى هذا الأساس فإن الأملاك غير المطالب بها خلال عملية المسح، ولا يحوز أصحابها سندات قانونية مشهورة أو لها حجية، فإنها ترقم نهائياً باسم الدولة، ويتم تسويتها قضائياً.

ويثور الإشكال هنا حول كيفية التكفل بالملفات المودعة قبل صدور قانون المالية لسنة 2015، وفي هذا الصدد، ولمعالجة هذه المسألة، أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية التعلية رقم 5543 المؤرخة في 23-05-2017²، وسيتم التفصيل أكثر من خلال المبحث الثاني.

¹ المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، المحدثه بموجب المادة 67 من الأمر رقم 10-14 المؤرخ في 30-12-2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر، رقم 87 لسنة 2014، التي تنص على: " يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيماً نهائياً باسم الدولة.

في حال احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلاً في غضون خمس عشر (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 بناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية الولائية للحفظ العقاري و المحافظة العقارية و أملاك الدولة و مسح الأراضي و الفلاحة و الشؤون الدينية و الأوقاف و البلدية بترقيم الملك المطالب به بأسم مالكه ".

² انظر الملحق رقم 09.

2. تعديل المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018

لقد نصت م 89 من قانون المالية لسنة 2018 على ما يلي: "تعدل أحكام المادة 23 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم " ¹، فقد عدلت هذه المادة أحكام المادة 23 مكرر السالفة الذكر، والتي جاء فيها أن كل عقار تابع لخواص، لم يطالب به خلال عمليات المسح، ولم يتم التمكن من تحديد مالكة أو حائزته يسجل في حساب خاص يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح"، ويرقم ترقيميا مؤقتا لمدة خمس عشر (15) سنة ².

وجاء هذا التعديل نتيجة لتزايد الإشكالات المتعلقة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول، وأمام الانتقادات الكثيرة التي وجهت لنص المادة 23 مكرر قبل التعديل، مما تطلب تدخل المشرع لإيجاد حلول جذرية لهذا الإشكال القانوني، وتم ذلك بالفعل من خلال تعديل المادة 23 مكرر ³.

وبعد صدور قانون المالية لسنة 2018، صدرت المذكرة رقم 4060 في 05 أبريل 2018 التي تراجع من خلالها المشرع عن 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 المذكرة مجال تطبيق المادة 23 المعدلة، والسندات الواجب تقديمها، وكيفية معالجة هذه الطلبات الرامية إلى تسوية وضعية العقارات المسجلة في هذا الحساب ⁴.

¹ انظر المادة 89 من الأمر رقم 17-11، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، السابق ذكرها.

² أنظر الأمر 74-75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، السابق ذكره.

³ عثمان حويذق. المقال السابق، ص 763.

⁴ نفس المقال السابق، ص 761.

المبحث الثاني: التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها

إن تسوية العقارات غير المطالب بها تكون بالأساس إدارية بتدخل مصالح الحفظ العقاري والمسح، وهذا لتخفيف العبء عن القضاء وتجنبه منازعات ليس لها داعي، كذلك نظرا لكثرة حالات الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها. لذلك سيتم التطرق في هذا المبحث إلى الطريقة الإدارية لتسوية العقارات غير المطالب بها والتي تعتبر الأصل، فالمطلب الأول سيتم تخصيصه للتسوية القديمة لحساب المجهول، أما المطلب الثاني فمخصص للتسوية الحالية للعقارات غير المطالب بها.

المطلب الأول:

التسوية القديمة للعقارات غير المطالب بها قبل قانون المالية لسنة 2018

سيتم الحديث في هذا المطلب عن التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها قبل صدور قانون المالية لسنة 2018 الذي بموجبه عدلت المادة 89 منه المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 سالف الذكر، فالمادة 14 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بينت جواز تغيير الترقيم من مؤقت إلى نهائي إذا تأكد المحافظ العقاري من الحقوق العينية الواجب شهرها¹.

تطبيقا لهذه المادة أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية المذكرة رقم 2421 لتسوية الوضعيات التي يوجد بصدها عقود مشهورة، وهذا ما سيتم تناوله في الفرع الأول، ثم أصدرت المذكرة رقم 4618 وهذا بالنسبة لتسوية الوضعيات التي لا يحوز أصحابها على سندات مشهورة، وستتم دراسة هذه الحالة في الفرع الثاني، وبما أن الدراسة المتناولة

¹ المادة 14 من المرسوم رقم 63-76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، السابق ذكره، التي تنص على: " يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين (02) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية، و عندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية. و يصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع للمحافظ العقاري بالثبوت بصفة مؤكدة من الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري و يكون قد اطلع عليها في غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني ".

من خلال هذا المطلب تصب في التسوية القديمة، فلا بد من الحديث عن التسوية التي جاء بها قانون المالية لسنة 2015، وهذا من خلال الفرع الثالث.

الفرع الأول:

تسوية العقارات غير المطالب بها التي يوجد بشأنها سندات مشهورة: (حسب المذكرة
2421)

تتم عملية التسوية للعقارات المرقمة في حساب المجهول بحسب ما ورد في المذكرة 2421 عن طريق تقديم طلب الترقيم، ثم تتم دراسة هذا الطلب ثم البث فيه، و هو ما سيتم تسليط الضوء عليه بالتفصيل.

أولاً: تقديم طلب الترقيم ودراسته

يتم تقديم طلب التسوية للعقارات المرقمة في حساب المجهول التي يوجد بصددتها سندات مشهورة على مستوى المحافظة العقارية لتتم دراسته و التحقيق فيه كما يلي:

1. تقديم الطلب

يقدم طلب الترقيم العقاري من المعني على ورق عادي، ويودع مباشرة بالمحافظة العقارية في نسختين، تسلم نسخة من الطلب في الحال للمعني أو ممثل بعد وضع ختم المصلحة عليها وتاريخ الإيداع، والطلب يجب أن يرفق بنسخة من السند القانوني المثبت للملكية، والفريضة إذا اقتضى الأمر ذلك.

2. دراسة الطلب

بعد إيداع الطلب، يتعين على المحافظ العقاري دراسته، وذلك من خلال التثبت من سند الملكية نفسه ومن العقار المفترض تسجيله في حساب المجهول الذي يجب أن يتوافق مع سند الملكية المقدم، وذلك عملاً بالمبدأ المنصوص عليه في المادة 14 من المرسوم 63-76¹، التي تخول للمحافظ العقاري إمكانية تحويل ترقيم عقاري مؤقت إلى ترقيم عقاري نهائي.

أ- التحقيق في سند الملكية

يتعين على المحافظ العقاري بخصوص سند الملكية المقدم أن يتحقق من أمرين:

¹أنظر المادة 14 من المرسوم 63-76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، السابق ذكرها.

✓ إذا ما كان سند الملكية قد أشهر فعلا.

✓ وأنه يعتبر بالنظر إلى البطاقة العقارية حق حالي.

و قد جاء في المذكرة رقم 2421 ما يلي: "إذا كان سند الملكية مشهر في محافظة عقارية أخرى قبل 01-03-1961، فإن التحقق من وضعية العقار محل السند المقدم يكون من تاريخ شهره إلى غاية 28-02-1961 على مستوى المحافظة العقارية الأم، والتي يمكن أن تكون في بعض الأحيان تابعة لولاية أخرى، حسب التنظيم الذي كان معمولاً به آنذاك"¹، في هذه الحالة يطلب المحافظ العقاري المعلومة مباشرة من مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً، الذي يرد عليه في أجل 08 أيام إذا كانت المحافظتين العقاريتين تابعتين لنفس الولاية، وأجل 15 يوماً إذا كانت المحافظة العقارية الأم تابعة لولاية أخرى، وفي هذه الحالة يتم تبادل الرسائل مباشرة بين مديري الحفظ العقاري

ب- التحقيق في العقار

و الهدف من التحقيق في العقار يكون على درجتين، في الدرجة الأولى: تحديده على مخطط مسح الأراضي، وفي الدرجة الثانية: التأكد من أنه ليس ملكاً للدولة.

• تحديد العقار على مخطط المسح

أحياناً يكون تحديد العقار على مخطط المسح سهلاً، يتم على مستوى المحافظة العقارية، مثل:

✓ الشقق المتواجدة في البنايات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة لا سيما العقارات المباعة في إطار القانون 01-81 المؤرخ في 07-02-1981² المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية العمومية، تحدد بواسطة الجدول الوصفي للتقسيم المشهر من قبل.

¹ انظر المذكرة 2421 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، السابق ذكرها.

² القانون رقم 01-81 المؤرخ في 07-02-1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية العمومية، ج.ر. عدد 06، الصادرة في 10 مارس 1981 المعدل والمتمم بالقانون 03-86 المؤرخ في 04-02-1986. ج.ر. عدد 05 لسنة 1986.

✓ العقارات التي تشكل وحدات عقارية (شارع، نهج، ساحة...)، يسهل تمييزها بالرجوع إلى الطريق النظامي، الموقع والإشارة إلى الرقم.

وهناك حالات أخرى تكون فيها عملية تحديد العقار صعبة أو مستحيلة على مستوى المحافظة العقارية، لهذا تقوم بها مصالح مسح الأراضي التي في غالب الأحيان يجب عليها التنقل إلى عين المكان، وتتمثل في الحالات التالية:

- ✓ إذا كان العقار وحدة عقارية مدرجة في مخطط المسح داخل قطعة أرض أكبر مساحة سجلت في حد ذاتها في حساب المجهول (أي عدة وحدات عقارية متجاورة).
- ✓ وجود فرق في المساحات أو الحدود تظهر من خلال المقارنة بين مجموعة الملكية المقيدة في حساب المجهول والمساحة المذكورة في سند الملكية الذي يمكن أن يرفق بمخطط¹.

• التحقق أن العقار ليس ملكا للدولة

بعد تحديد العقار على مخطط المسح، يجب التحقق أنه ليس ملكا للدولة، وذلك لأن التعليمات 16 السالفة الذكر تشكل قرينة على امتلاك الدولة للعقارات المسجلة في حساب المجهول، وبالتالي يعود لمدير أملاك الدولة المختص إقليميا أن يبدي موقفه في الموضوع. غير أنه يجب التمييز في هذا الشأن بين حالتين:

الحالة 01: السندات المشهورة بعد 25-03-1976

الذي يمثل تاريخ دخول الأمر 75-74 المتعلق بتأسيس السجل العقاري² حيز التنفيذ، والذي يقضي بأن الحقوق العينية العقارية لا يكون لها أي أثر أو حجية حتى بين الأطراف إلا من تاريخ شهرها.

¹ أنظر المذكرة 2421 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، السابق ذكرها.

² أنظر الأمر 75-74، يتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري، السابق ذكره.

الحالة 02: السندات المشهورة قبل دخول الأمر 75-74 حيز التنفيذ

أين كان يتم العمل بنظام الشهر الشخصي، حيث كان الشهر العقاري اختياري، وكان للعقد الرسمي أثره الكامل بين الأطراف وحتى ولو لم يشهر.

وفي الحالة الأولى يكون التحقيق من حيث ملكية العقار للدولة غير ضروري، في حين في الحالة الثانية يجب التحقق من عدم وجود أي عقد رسمي غير مشهر يتضمن نقل ملكية لفائدة الدولة قد حرر في تلك الفترة¹، وعلى هذا الأساس، كلما كان العقد الرسمي المقدم مشهر قبل دخول الأمر 75-74 حيز التنفيذ، يتعين تلقائياً على المحافظ العقاري إبلاغ مصالح أملاك الدولة.

ثانياً: الإجراءات العملية للتسوية

1. التكفل بالعرائض المقدمة في الموضوع

بعد تقديم طلب التسوية ودراسته والتحقق من سند الملكية والعقار كما تم بيانه، يتم التكفل بالعرائض المقدمة في الموضوع، كآلاتي:

الحالة 01: تحديد العقار استناداً إلى مخطط المسح²

و ذلك على مستوى المحافظة العقارية دون الحاجة للاتصال بمصالح أملاك الدولة كم تم بيانه، بصفة مؤكدة ودون أي لبس، في هذه الحالة يشرع في الترقيم في السجل العقاري، ثم إعداد وتسليم دفتر العقاري في الآجال المحددة.

الحالة 02: في الحالات التي يجب فيها تدخل مصلحة مسح الأراضي

و ذلك باستثناء الحالات التي يكفي فيها فحص تقني فقط لتحديد الموقع في مخطط المسح، حيث تقوم بالتنقل للمعاينة الميدانية بعد استلامها لعرائض المؤسسة (سند

¹ المذكرة رقم 2421 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، السابق ذكرها.

² للتفصيل أكثر في إجراءات المسح العقاري راجع: ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق.

ملكية رسمي مشهر وحقوق حالية)، وتخطر المالك المزعوم بإشعار مرور فرقة المسح التي تقوم بـ:

✓ التعرف على الحدود، والتأكد من مطابقة المعلومات المذكورة في عقد الملكية مع تلك المعاينة في الميدان، وإذا تم ملاحظة أن تغييرات لاحقة قد طرأت على العقار بعد إعداد عقد الملكية يتم إتمام التعيين.

✓ إجراء وضع الحدود لمجموعة الملكية التي ليست مبنية كوحدة عقارية في مخطط المسح حضوريا، وإعداد وثيقة قياس وإعطاء مراجع مسح جديدة كما هو الحال بالنسبة للعمليات العادية لضبط الوثائق عند تغيير الحدود، إلا أنه في هذه الحالة يكون دون طلب دفع المصاريف.

ويكون التكفل في مجال المسح كآلاتي:

✓ عندما لا تكون بصدد تغيير في الحدود، تملأ بطاقة العقار T10، متضمنة كافة العناصر المتعلقة بالمحتويات المادية لمجموعة الملكية، وكذا مراجع المسح، ثم ترسل إلى المحافظة العقارية.

✓ في حالة ضرورة القيام بعملية وضع الحدود، يجب أن يتضمن الإرسال الموجه للمحافظة العقارية بطاقة تحقيق ووثيقة قياس أيضا¹.

بعد تزويد مصالح المسح وأملاك الدولة المحافظ العقاري بالمعلومات اللازمة، وبعد التأكد من عدم وجود حق ملكية للدولة، يشرع المحافظ العقاري في التقييم النهائي، وإعداد الدفتر العقاري، وذلك خلال المدة المحددة، وتسليمه لصاحبه.

2. المواعيد المتعلقة بإجراءات التسوية:

لقد أكدت المذكرة 2421 على ضرورة احترام المواعيد من طرف المسؤولين المعنيين، وذلك حرصا على تنفيذ عمليات التسوية في أسرع وقت، وذلك كآلاتي:

¹ المذكرة رقم 2421 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، السابق ذكرها.

✓ آجال إعداد الدفتر العقاري

يكون الدفتر العقاري¹ جاهزا خلال الثمانية (08) أيام التي تلي:

○ تاريخ إيداع الطلب، عند مباشرة الترقيم دون الاتصال بمصلحة المسح وإدارة أملاك الدولة، ويجب أن تأخذ بعين الاعتبار المدة المحددة من قبل في حالة طلب معلومات من المحافظة العقارية الأم.

○ تاريخ تلقي المعلومات المطلوبة من مصلحة المسح وأملاك الدولة.

✓ آجال إرسال نسخ الطلبات والوثائق اللازمة لمصلحة المسح وأملاك الدولة

و هذا في حالة ما إذا كان الاتصال بهاتين المصلحتين ضروري، فترسل نسخ من الطلبات مرفقة بسندات الملكية، والمخططات القديمة عن الاقتضاء، وذلك مرة كل أسبوع.

✓ آجال تلقي المحافظة العقارية الردود من مصلحتي المسح وأملاك الدولة

يجب إعطاء الردود للمحافظة العقارية في حالة طلبها معلومات خلال 15 يوما من تاريخ طلبها، وخلال هذه المدة غياب رد مصلحة أملاك الدولة يعني اعتبار العقار ملكية خاصة وذلك تحت مسؤولية مدير أملاك الدولة، أما إذا رد مدير أملاك الدولة بأن العقار يعود للدولة، يتم ترقيمه مباشرة ترقيميا نهائيا باسم الدولة².

وأخيرا يجب تحيين وثائق المسح نتيجة الترقيمات العقارية في إطار تطهير حساب المجهول، وذلك بإرسال المحافظ العقاري شهريا إلى مصلحة المسح استمارة تتضمن جميع المعلومات اللازمة.

¹ الدفتر العقاري سند لإثبات الملكية العقارية، يعده ويقدمه المحافظ العقاري في حالة الترقيم النهائي بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري، وله حجية مطلقة نسبيا لا يمكن الطعن فيه إلا بالتزوير.

² المذكرة رقم 2421 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، السابق ذكرها.

الفرع الثاني:

تسوية العقارات غير المطالب بها التي لا يحوز أصحابها سندات مشهورة
(وفق المذكرة 4618)

بعد أكثر من سنة من صدور المذكرة رقم 2421، أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04-09-2004¹، والتي وجهت إلى المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وكذلك مدراء أملاك الدولة الولائيين، وكان موضوعها يتعلق بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة ومسجلة في حساب المجهول، وبالتحديد العقارات التي يطالب بترقيمتها أشخاص يفتقدون لحقوق أو سندات مشهورة، لأن هذه المذكرة قد صدرت نتيجة الشكاوى التي تلقتها المديرية العامة من المواطنين في هذا الصدد، وبعد التحقيق الذي قامت به هذه الأخيرة وجدت بالفعل أن عددا كبيرا من مجموعات الملكية الموجودة في المناطق الممسوحة مدرجة في حساب المجهول².
وقد بينت المذكرة 4618 الشروط الموضوعية الواجب توفرها للتكفل بطلبات التسوية المعنية، ووضعت الإجراءات التطبيقية الواجبة الإلتباع في هذا المجال، و هو ما سيتم بيانه بالتفصيل من خلال هذا الفرع.

أولا: الشروط الموضوعية لتطهير حساب المجهول عند غياب حقوق مشهورة

عند فحص طلبات الاعتراف بصفة المالك أو الحائز قصد الترقيم في السجل العقاري في غياب حقوق مشهورة بالمحافظة العقارية، يمكن التمييز بين 03 حالات: صاحب الطلب يحوز سند معترف به قانونا لإثبات حق الملكية العقارية، لم يتم إشهاره، صاحب الطلب له سند غير كاف لإثبات حق الملكية، صاحب الطلب لا يملك أي سند لإثبات الملكية:

الحالة 01: وجود سند ملكية له حجية قانونية، غير مشهر

ويتعلق الأمر هنا بالأشخاص الذين يلتزمون الترقيم في السجل العقاري بناء على سندات لها حجية مطلقة لإثبات الملكية العقارية، والذين لو كانوا حاضرين في الميدان

¹ ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 504.

² أنظر المذكرة 4618 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، السابق ذكرها.

أثناء أشغال المسح لاستفادوا من ترقيم نهائي وتسلموا الدفتر العقاري طبقا لأحكام المادة 12 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹، حتى وإن كان السند المقدم غير مشهر، وتتمثل سندات الملكية التي لها حجية مطلقة غير المشهرة والتي تشكل، دليلا على وجود حق الملكية في العقود الرسمية، والعقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل الفاتح من جانفي سنة 1971:

أ.العقود الرسمية غير المشهرة

وتتكون هذه العقود الرسمية غير المشهرة من:

- ✓ العقود الموثقة والأحكام القضائية المعدة قبل دخول المرسوم 63-76 حيز التنفيذ التي لم تقدم للإشهار بسبب طبيعة الإشهار الاختيارية آنذاك.
- ✓ العقود المعدة قبل إصلاح مهنة التوثيق بالأمر رقم 91-70²، والتي لم تقدم أغلبها للإشهار أيضا، ويتعلق الأمر بالعقود المعدة سابقا من طرف كتاب الضبط الموثقين والقضاة الموثقين والقضاة الشرعيين.

فيجب على المحافظ العقاري في هذا المجال القيام بتحقيق كإجراء تحفظي للتأكد من عدم وجود إشهار مسبق يكشف عدم تطابق مع مضمون الوثيقة الرسمية، وإذا ثبت من التحقيق عدم وجود ما يحول دون التسوية الملتزمة، يقوم المحافظ العقاري بالترقيم النهائي لفائدة طالب التسوية.

¹ المادة 12 من المرسوم 63-76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، السابق ذكره، التي تنص على: " يحقق المحافظ في موافقة الجدول مع مسح الأراضي و يفحص صحة السندات و عقود الملكية المرفقة بها.

إن تحديد الحقوق المتعلقة بالملكيات التي ليست لها سندات، يتم على أساس وثائق مسح الأراضي و تبعا للقواعد المنصوص عليها في هذا الموضوع بموجب التشريع الجاري به العمل " .

² أنظر الأمر رقم 91-70 المؤرخ في 12-12-1970، يتضمن تنظيم التوثيق، ج ر عدد 107، الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 1970.

ب. العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل 1971

تعتبر العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل 1971 سندات عقارية ذات حجية قانونية، فالمبدأ أن العقود المحررة قبل صدور قانون التوثيق الأمر 70-91 والثابتة التاريخ وغير المشهورة، صحيحة ومنتجة لآثارها، وبينت المادة 328 عن القانون المدني¹ كيفية اكتساب العقد العرفي تاريخا ثابتا.

بالنسبة لهذه العقود العرفية الثابتة التاريخ يتم إجراء تحقيقات دقيقة على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وكذا المحافظة العقارية الأم، وذلك للتأكد من عدم وجود أي تناقض بين العقود العرفية المقدمة وأي معلومات على مستوى المحافظة العقارية، مع العلم أنه يمكن أن يكون أصحاب هذه العقود العرفية قد اكتسبوا الحقوق المطالب بها من أشخاص لهم حقوق مشهورة من قبل.

الحالة 02: وجود سند عقاري غير كاف لإثبات الملكية العقارية

يمكن عند الاقتضاء الأخذ بالاعتبار بعض السندات العقارية ولو كانت غير كافية في بعض الحالات لإثبات الملكية العقارية بعد التدقيق في المعلومات المحتواة فيها، ويتعلق الأمر هنا ب:

1. عقود عرفية معدة قبل المسح، بالنظر لتاريخها الثابت

وهي عقود عرفية متعلقة باقتناءات لحقوق عقارية أو تبادل أو قسمة التي تتضمن تاريخا ثابتا اكتسبته من يوم ثبوت مضمونها في عقد آخر حرره موظف عام، ومن يوم

¹ المادة 328 من الأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 20 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر عدد 78 الصادرة في 30-09-1975، معدل ومنمّم، التي تنص على: " لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، و يكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء: - من يوم تسجيله.

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

- من يوم وفاة أحد اللذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

غير أنه يجوز للقاضي تبعا للظروف، رفض تطبيق هذه الأحكام فيما يتعلق بالمخالصة "

التأشير عليها من ضابط عمومي مختص، أما بالنسبة لحالة وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء فهي من اختصاص القضاء.

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

2. عقود عرفية معدة بعد المسح، بالنظر لتاريخها المفترض

هناك عقود عرفية لا تتضمن تاريخا ثابتا، لكن بعد الفحص الدقيق يمكن استنتاج يوم تحريرها، وهذه الحالة يمكن أن تظهر في الوحدات العقارية المجاورة للعقار المجهول محل المطالبة التي مسحت باسم أشخاص يحوزون عقود عرفية لا تتضمن تاريخا ثابتا، والذين استفادوا فيما بعد من ترقيم مؤقت لمدة سنتين أو أربعة (04) أشهر، وهم حائزون لدفاتر عقارية أو في انتظار الحصول عليها.

فمن خلال المقارنة البسيطة بين العقود العرفية التي يحوزها الأشخاص الذين استفادوا من ترقيم عقاري والعقود المقدمة تدعيما لطلبات التسوية، قد يبين التشابه في الشكل ووجود معلومات تشير إلى أن الطالب الحالي حائز للعقار المطالب به، فعند تنقل أعوان المسح إلى الميدان والتأكد من الشغل الفعلي والحقيقي للعقار محل الطلب من طرف صاحب الطلب قبل المرحلة الميدانية لعمليات المسح على الأقل، يتم الترقيم المؤقت لصالحه، أما عند استحالة تحديد تاريخ معين غير قابل للاحتجاج، تدرج هذه الحالة ضمن صنف الغياب الكامل لسند الملكية¹.

الحالة 03: الغياب الكامل لسند الملكية

في حالة افتقار المطالب بالعقار المجهول لأي سند يثبت ملكيته، يجب القيام بتحقيقات عقارية جديدة وفعالية مع بذل أقصى حد من العناية نظرا لصعوبة فحص هذه الوضعيات، فيجب التأكد من الحيابة وتوفير شروطها وفق أحكام المادة 808 من القانون

¹ المذكرة رقم 4618 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، السابق ذكرها.

المدني¹، وذلك منذ شروع فرقة المسح في تحديد مجموعة الملكية المعنية على الأقل، وفي حالة ما إذا بين التحقيق في الميدان أن الحيازة تعود إلى فترة ما قبل عمليات مسح الأراضي العام، يمكن منح الترقيم العقاري المطالب به، شريطة أن تكون أقوال وتصريحات الطالب مدعمة بشهادة شخصين، مصرح بها أمام الموثق².

ثانياً: الإجراءات التطبيقية لتسوية حساب المجهول في حالة غياب عقود مشهورة،
(حسب المذكرة 4618)

عند توفر الشروط الموضوعية سالفة الذكر، تتم تسوية حساب المجهول في حالة غياب عقود مشهورة بنفس الإجراءات المسطرة في المذكرة 2421 والتي تم التطرق إليها بالتفصيل، إلا أنه يجب احترام ما يلي:

1. فحص الطلبات

بداية طلبات التسوية في حالة غياب عقود مشهورة تقدم لمدير الحفظ العقاري بدلا من المحافظ العقاري، ويتم تسليم وصل إيداع للمعني، ويقوم مدير الحفظ العقاري بتكليف المحافظ العقاري المختص إقليمياً بإجراء تحقيق قصد التأكد من أن العناصر المحتواة ضمن عريضة طلب التسوية مطابقة لتلك الموجودة في وثائق المسح، ثم يقوم بمراسلة مديري أملاك الدولة ومسح الأراضي.

أ.مراسلة مصالح أملاك الدولة

كما تم الإشارة إليه فإن ترقيم العقار في حساب المجهول هو بمثابة قرينة تدل على ملكية من طرف الدولة، وبالتالي من الضروري الاتصال بمصالح أملاك الدولة حتى يبدي مدير أملاك الدولة رأيه صراحة حول الوضعية القانونية للعقار المعني بالنسبة لأملاك الدولة.

¹ المادة 808 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، السابق ذكره، التي تنص على: " لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو على عمل يتحملة على سبيل التسامح. إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها إلتباس فلا يكون لها أثر اتجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو إلتبس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب ".
² المذكرة 4618 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، السابق ذكرها.

ب.مراسلة مصالح مسح الأراضي

تنقل عون مصلحة مسح الأراضي إلى الميدان هو إجباري كذلك في كل الحالات، وهذا لتحديد المعالم حضوريا وإعداد بطاقة التحقيق، ووثيقة قياس إذا دعت الضرورة، وجمع تصريحات الشهود، ويمكن تقديم الوثائق المعدة من طرف موثق و المتضمنة الشهادات مباشرة إلى المحافظة العقارية، ويبلغ أصحاب الطلبات بذلك عند إيداع طلب الترقيم العقاري بمديرية الحفظ العقاري¹.

2.آجال التسوية وفق المذكرة 4618

تطبق نفس الآجال والمواعيد المذكورة في التعليمات 2421 السابق بيانها، لكن يجب التمييز بين الحالات التالية:

أ.آجال مراسلة مديري أملاك الدولة ومسح الأراضي

يجب على مدير الحفظ العقاري مراسلة مديري أملاك الدولة ومسح الأراضي خلال الثمانية (08) أيام التي تلي تلقيه طلب التسوية.

ب.آجال تلقي الرد من مديري أملاك الدولة والمسح

يقوم مديري أملاك الدولة ومسح الأراضي بالرد على مدير الحفظ العقاري في أجل 45 يوما من تاريخ مراسلتهم².

¹ المذكرة 4618 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، السابق ذكرها.

² أنظر المذكرة 4618 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، السابق ذكرها.

ت. آجال خاصة بالمحافظ العقاري

يعد الدفتر العقاري أو شهادة الترقيم المؤقت¹ حسب الحالات، عندما يكون الطلب مؤسس في خلال الخمس عشرة (15) يوماً ابتداءً من تاريخ استلام مدير الحفظ العقاري المعلومات من مدير أملاك الدولة ومصالحة المسح، ويتم ذلك حسب الحالات التالية:

- ✓ ترقيم نهائي في حالة وجود سند له حجية.
- ✓ ترقيم مؤقت لمدة أربعة (04) أشهر إذا كان صاحب الطلب يمارس حيازة على العقار المعني لمدة تفوق خمس عشرة (15) سنة، وهي مدة التقادم المكسب².
- ✓ ترقيم مؤقت لمدة سنتين عند عدم إمكانية تحديد مدة الحيازة، ويبدأ حساب هذه المدة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

الفرع الثالث:

التعديل الذي جاء به قانون المالية لسنة 2015 بخصوص العقارات غير المطالب بها لقد تم الإشارة إلى أن قانون المالية لسنة 2015 قد استحدثت المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 بموجب المادة 67 السالفة الذكر³، و سيتم شرح الأحكام التي جاءت بها هذه المادة بالتفصيل وفق ما يلي:

أولاً: مضمون المادة 23 مكرر المستحدثة بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015

لقد نصت المادة 23 مكرر المستحدثة بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 في فقرتها الأولى على ما يلي: "يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيميا نهائياً باسم الدولة"، ومن خلال ذلك يتضح إسقاط حساب المجهول

¹ شهادة الترقيم المؤقت تعطي لصاحبها صفة المالك الظاهر وبالتالي صفة التقاضي، وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري بعد انتهاء مدة الترقيم المؤقت طالما لا يوجد هناك اعتراف.

² التقادم المكسب سبب من أسباب كسب الملكية والحقوق العينية إذا استمرت حيازتها المدة التي نص عليها القانون، وهي 15 سنة.

³ أنظر المادة 67 من الأمر 10-14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، السابق ذكرها.

جملة، حيث أصبح كل عقار لم يطالب به خلال عمليات المسح يرقم مباشرة باسم الدولة ترقيماً نهائياً.

و نصت الفقرة الثانية من نفس المادة على إمكانية تسوية وضعية الاحتجاجات المبررة بسند ملكية قانوني، ويتم ذلك بتقديم طلب للمحافظ العقاري المختص الذي يتعين عليه عند تلقي الطلبات التأكد من توفر الشروط الموضوعية التالية:

✓ تقديم الطلب يجب أن يكون في غضون 15 سنة ابتداءً من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.

✓ التأكد من غياب أي نزاع على العقار محل الطلب.

✓ القيام بمراسلة مصالح أملاك الدولة والمسح وذلك حسب التدقيق المعتاد.

✓ أخذ رأي لجنة تتكون من: ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفاظ العقاري والمحافظة العقارية، وأملاك الدولة، ومسح الأراضي، والفلاحة والشؤون الدينية، والأوقاف، والبلدية، وذلك للتأكد من ان العقار لا يعود لأي جهة من الجهات المذكورة.

و عند توفر الشروط الموضوعية التي تم بيانها، يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار المطالب به باسم مالكة¹.

ثانياً: الانتقادات التي وجهت للمادة 23 مكرر سائلة الذكر

أول ما يؤخذ عن هذه المادة أنها ضيقت من طرق تسوية العقارات غير المطالب بها، إضافة إلى إسقاطها حساب المجهول حيث يتم الترقيم النهائي مباشرة لفائدة الدولة، وباستقراء نص المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 فإنه يلاحظ أن المشرع قد تدارك النقص الحاصل بتشكيله لجنة المسح فيما يتعلق بمعالجة الأراضي الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول، إلا أنه لم يقم 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 والانتهاكات التي تتعرض لها في الكثير من الأحيان، لاسيما وأنها تشكل صنفاً من أصناف الملكية العقارية.

¹ أنظر المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، السابق ذكرها.

وبالرجوع إلى أحكام المرسومين 62-76 و 63-76 فإن جميع العقارات التي تحوزها الدولة دون سند فإنه يتم تسجيلها باسمها ويرقم ترقيماً مؤقتاً، ويحق لأي شخص تقديم اعتراض ضد هذا الترقيم خلال الآجال القانونية، في حين أن هذا التعديل نص على استفادة الدولة بترقيم نهائي مباشرة لعقارات لازال أصحابها مجهولين، لأنها لو كانت تابعة للدولة لطالب ممثل أملاك الدولة باعتباره عضو في فرقة المسح بتسجيلها لفائدة الدولة.¹ وهذا ما أكدته المادتين 13 و 14 من المرسوم 63-76 حيث لم تستثني الدولة من المدة القانونية للترقيم المؤقت.²

كما أن نص المادة 23 مكرر الجديدة يتعارض مع نص المادة 16 من المرسوم 63-76³، التي تؤكد بأنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء، في حين أن المادة 23 مكرر أجازت تدخل المحافظ العقاري في أجل 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح للقيام بإعادة النظر في الترقيم النهائي الممنوح للدولة دون اللجوء للقضاء.⁴

من ناحية أخرى نجد أن هذه المادة قيدت الاحتجاج المقبول بضرورة أن يكون صاحبه متحصلاً 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 وعملانية ومستمرة منذ سنوات عديدة، وعلى هذا الأساس فإن هذا الاستثناء لا يحل المشكل القائم بالنسبة لهذه العقارات.⁵ أيضاً المادة 23 مكرر الجديدة أثارت مسألة كيفية التعامل مع العقارات التي سجلت في حساب المجهول قبل صدور هذا النص الجديد.

و 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 لإنصافهم⁶، مع ملاحظة أن المشرع لم

¹ عثمان حويذق، المقال السابق. ص 762.

² أنظر المادة 13، 14 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السابق ذكرها.

³ أنظر المادة 16 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السابق ذكرها.

⁴ عثمان حويذق، المقال السابق. ص 762.

⁵ نفس المقال السابق، ص 763.

⁶ نفس المقال السابق، ص 763.

يعقب هذا النص الجديد بمذكرات وتعليمات لكيفية تطبيقه، وهذا ما صعب الأمر وزاد من تعقيدته.

ثالثاً: تسوية الطلبات العالقة قبل قانون المالية لسنة 2015

بصدور المذكرة رقم 5543 في 23-05-2017¹، بينت كيفية تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول بالنسبة للطلبات المدعمة بعقود مشهورة المتعلقة بالإيداعات التي تمت قبل 01-01-2015 أي قبل دخول قانون المالية لسنة 2015 حيز التطبيق، والتي لم تتم معالجتها في حينها، حيث يتعين المواصلة في تسويتها وفق أحكام المذكرتين 4618 و 2421 سالفه الذكر.

وبالنسبة للتاريخ الذي يعتد به للتكفل بهذه الطلبات، يؤخذ بتاريخ قيد طلب التسوية في السجل الخاص، هذا بالنسبة للطلبات المودعة لدى مدير الحفظ العقاري²، أما الطلبات المودعة أمام المحافظة العقارية فيؤخذ بتاريخ تلقي طلب الترقيم العقاري المودع في نسختين³.

يجدر التنبيه أنه لا يجب أن تتعدى مدة التكفل بهذه الملفات المعنية نهاية سنة 2017، كأقصى أجل، على أن يتم التنسيق بين المصالح الثلاث (الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة) لتطهير وضعية هذه الملفات، حيث لن يقبل أي تأخير بعد تاريخ 31 ديسمبر 2017⁴.

أما بالنسبة للملفات التي تم إيداعها بعد دخول قانون المالية لسنة 2015 حيز التطبيق والتي أودعت وثائق المسح المتعلقة بها قبل هذا التاريخ، ففي هذه الحالة يتعين أيضاً التكفل بهذه الطلبات شريطة أن تكون مدعمة بسندات مشهورة، حيث تتم التسوية في هذه الحالة وفق أحكام المذكرة 2421، على أن يكون تعيين العقار المدون في العقد

¹ أنظر المذكرة رقم 5543 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، السابق ذكرها.

² أنظر المذكرة 4618 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، السابق ذكرها.

³ أنظر المذكرة 2421 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، السابق ذكرها.

⁴ المذكرة رقم 5543 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، السابق ذكرها.

المشهر المدعم للطلب دقيق وواضح من شأنه تمكين المعني من الاستفتاء من إجراءات التسوية¹.

المطلب الثاني:

التسوية الحالية للعقارات غير المطالب بها وفق التعديل الذي جاء به قانون المالية لسنة 2018

لقد جاء قانون المالية لسنة 2018 بتعديل مهم بخصوص العقارات غير المطالب بها، بحيث عدلت المادة 89 منه² أحكام المادة 23 مكرر المدرجة بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، ثم صدرت مذكرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4060 تشرح هذا التعديل وتبين كيفية التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح.

وعلى هذا الأساس سيتم دراسة هذا المطلب من خلال ثلاثة فروع، حيث الفرع الأول مخصص لمجال تطبيق المادة 23 مكرر المعدلة، أما الفرع الثاني فسيتم الحديث فيه عن كيفية التكفل بطلبات التسوية، أما الفرع الثالث فسيتم تخصيصه لكيفية التكفل بالوضعيات العالقة الناتجة عن إستحداث المادة 23 مكرر بموجب قانون المالية لسنة 2015.

الفرع الأول: مجال تطبيق المادة 23 مكرر المعدلة

إن المادة 23 مكرر المعدلة السالفة الذكر جاءت أحكامها واضحة بخصوص مجال تطبيقها، حيث تطبق أحكامها على الأملاك العقارية الخاصة فقط دون غيرها، أما بخصوص طلبات التسوية التي يمكن أخذها بعين الاعتبار فتتمثل في الطلبات المدعمة بعقود مشهورة أو غير مشهورة معترف بها قانوناً في إثبات الملكية العقارية الخاصة، إضافة إلى الطلبات المقدمة على أساس الحيازة، و هو ما سيتم تناوله من خلال هذا الفرع.

¹ نفس المذكرة السابقة

² أنظر المذكرة رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، السابق ذكرها.

أولاً: العقارات المعنية بالتسوية

تخص إجراءات التسوية العقارات التابعة للخواص، أي الملكية العقارية الخاصة فقط التي لم يطالب بها أصحابها أثناء عملية المسح، والتي لم تكن موضوع طلب تسجيل من قبل أي شخص من تاريخ فتح عملية المسح إلى تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية، فيتم تسجيل هذه العقارات وترقيمها في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي¹.

وبالتالي لا تطبق إجراءات التسوية على العقارات العائدة للدولة، أو الجماعات المحلية، أو المؤسسات أو الهيئات العمومية، أو الأملاك الوقفية، ويتعين على الأعوان المحققين في إطار المسح الإشارة إلى ذلك ضمن استمارات (T10) الخاصة بالعقارات المسجلة في هذا الحساب، وعند اللزوم بالاعتماد على المعلومات المستقاة خلال الأشغال التحضيرية والتحقيقات لدى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً.

ثانياً: طلبات التسوية التي يمكن أخذها بعين الاعتبار

إن أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 جاءت واضحة بخصوص طلبات التسوية التي يمكن أخذها بعين الاعتبار، ويتعلق الأمر بالطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهورة، والطلبات المدعمة بسندات ملكية غير مشهورة، والطلبات المقدمة على أساس الحيازة الفعلية لطالب التسوية.

1. السندات المشهورة المدعمة للطلبات

يقصد بالسندات المشهورة لإثبات الملكية العقارية الخاصة كل الوثائق المكرسة لحق عيني عقاري، مشهورة بالمحافظة العقارية، والتي تشكل بالرجوع إلى البطاقة العقارية حقا حالياً، ويتعلق الأمر بالسندات والعقود المحررة من طرف ضابط عمومي (الموثق) أو سلطة إدارية مؤهلة أو سلطة قضائية بالنسبة للأحكام والقرارات القضائية، وكل السندات

¹ أنظر المادة 89 من الأمر رقم 17-11 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، السابق ذكرها.

المشابهة التي تم إشهارها بالمحافظة العقارية المتعلقة بحق الملكية العقارية، يكتسي هذا النوع من السندات قوة إثبات مطلقة بمجرد إشهاره في البطاقة العقارية¹.

2. السندات غير المشهورة المدعمة للطلبات

توجد كذلك سندات قانونية أخرى غير مشهورة معدة سواء في الشكل الرسمي أو العرفي، لها حجية ومعتترف بها في إثبات حق الملكية العقارية²، ويتعلق الأمر بالسندات والأحكام القضائية التي أعدت قبل إضفاء الطابع الإلزامي على الإشهار العقاري بموجب الأمر رقم 74-75 سالف الذكر³.

يتعلق الأمر أيضا بالعقود التي أعدت بعد الأمر 74-75 من طرف الموثقين، إلا أنها لم يتم تقديمها للإشهار العقاري على الرغم من الطابع الإلزامي لهذا الإجراء، فهذه العقود يمكن أن تؤخذ بعين الاعتبار، بشرط أن تتوافق مع البطاقة العقارية المسوَّحة بالمحافظة العقارية فيما يخص أصل الملكية، ونفس الشيء بالنسبة للقرارات القضائية المنصبة على حق الملكية العقارية التي صدرت بعد دخول الأمر 74-75 حيز التطبيق والتي لم تقدم حينها للشهر العقاري.

أما العقود الرسمية التي أعدت قبل صدور الأمر 70-91 المتعلق بمهنة التوثيق⁴، والتي حررت من طرف الموثقين أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين، أو كتاب الضبط، فالقانون أقر لها بالحجية المطلقة في إثبات الملكية العقارية.

تعتبر أيضا بعض العقود العرفية كسندات ذات حجية، وهي تلك التي نصت عليها أحكام المادة 89 من المرسوم رقم 63-76، أي التي اكتسبت تاريخا ثابتا حسب أحكام المادة 328 من القانون المدني⁵، على أن يكون هذا التاريخ سابقا للفتح من جانبي 1971، أي تاريخ دخول قانون التوثيق حيز التطبيق⁶.

¹ المذكرة رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، السابق ذكرها.

² نفس المذكرة السابق ذكرها.

³ أنظر الأمر 74-75 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، السابق ذكره.

⁴ أنظر الأمر 70-91، المتضمن تنظيم التوثيق، السابق ذكره.

⁵ أنظر المادة 328 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، السابق ذكرها.

⁶ أنظر المذكرة 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، السابق ذكرها.

3. الطلبات المقدمة على أساس الحيازة الفعلية لطالب التسوية

هناك حالات لا يحوز فيها طالب التسوية على أي سند مشهر لإثبات الملكية العقارية، إلا أنه يحتج بوثائق تدعم ممارسته حيازة طويلة الأمد على العقار المعني، وحتى يستفيد من التسوية يجب أن يرفق طلبه بوثائق يمكن أن تدل على ممارسة الحيازة، مثل: الوثائق الجبائية، شهادات الحيازة¹، عقود التعمير قرارات وعقود إدارية، الأحكام القضائية الفاصلة في دعاوى الحيازة، العقود العرفية التي اكتسبت تاريخاً ثابتاً بين جوان 1983 وديسمبر 1992، فبالاعتماد على العناصر المحتواة في هذه الوثائق، يتم تقدير وقائع الحيازة المثارة من قبل طالب التسوية، والنظر فيما إذا كان هذا الأخير سيحقق التسوية المطلوبة².

الفرع الثاني: كيفية التكفل بطلبات التسوية

تتم عملية التكفل بطلبات تسوية العقارات غير المطالب بها تحت إشراف المدير الولائي للحفظ العقاري بما في ذلك الملفات التي تخضع تسويتها مباشرة للمحافظين العقاريين، وقد أوكلت للمدير الولائي للحفظ العقاري مهمة تسوية الملفات المدعمة بسندات غير مشهورة أو الطلبات المقدمة على أساس الحيازة خلال أجل سنتين من تاريخ محضر استلام وثائق المسح من طرف المحافظ العقاري، أما المحافظ العقاري فهو ملزم بموافاة المدير الولائي لأملاك الدولة بقائمة الأملاك المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح بمناسبة التكفل بكل استلام لوثائق المسح بالمحافظة العقارية، أما المدير الولائي لأملاك الدولة أوكلت إليه مهمة توضيح الوضعية القانونية للعقار المطالب به بالنظر إلى الأحكام القانونية المعمول بها في مجال أملاك الدولة.

أولاً: معالجة طلبات التسوية المدعمة بسندات ملكية مشهورة

في حالة تقديم طلبات لتسوية العقارات غير المطالب بها مدعمة بسندات ملكية مشهورة، يتم ذلك على مستوى المحافظة العقارية أين يقوم المحافظ العقاري بمراسلة

¹ شهادة الحيازة هي شبه عقد أو مقرر إداري يكتسي طابعاً رسمياً يثبت حق الحيازة على العقار محل الشهادة بعد إتمام إجراءات تسجيلها وشهرها، وهي لا ترقى إلى سند الملكية.

² أنظر المذكرة رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، السابق ذكرها.

مختلف الجهات المتدخلة في عملية التسوية، و في حالة توفر الشروط المطلوبة يتم ترقيم العقار نهائيا باسم مالكة، و سيتم بيان ذلك من خلال ما يلي:

1. تقديم الطلب وفحصه

يتم إيداع طلب التسوية في حالة وجود سند ملكية مشهر لدى المحافظ العقاري المختص إقليميا، ويجب إرفاقه بوثائق إثبات الهوية وسند الملكية المشهر، وعقد الفريضة عند اللزوم في حال وفاة المالك الأصلي، يجب التأكد من أن طلب التسوية تم إيداعه ضمن الآجال المحددة قانونا بخمس عشرة سنة (15) سنة من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

يتم بعد ذلك إجراء فحص أولي للتأكد من أن العقار محل الطلب يدخل ضمن نطاق الفقرة 02 من المادة 23 مكرر المعدلة بالنظر إلى مراجع المسح المقدمة¹، كذلك التأكد من عدم وجود أية دعوى قضائية مشهورة بخصوص هذا العقار على مستوى البطاقية، أو على مستوى الحفظ العقاري للتأكد من عدم وجود أية دعوى قضائية تكون إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري طرفا فيها، ثم يتولى المحافظ العقاري دراسة السند المقدم والتأكد من إشهارة بالبطاقية العقارية المسوحة لديه وأنه يمثل حقا قائما، وفي حالة ما إذا كان السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى يرسل المحافظ العقاري مديره خلال 08 أيام من تاريخ استلامه الطلب، والمدير بدوره يطلب الوضعية القانونية للعقار المعني لدى المحافظة الأم (إذا كانت محليا)، أو يرسل زميله بالولاية محل تواجد المحافظة الأم أين يتم القيام بتحريات تنصب على فحص مضمون السند المسلم والتأكد من تطابق مراجع إشهارة مع تلك المدرجة في سجل الإيداع المناسب وتطابقه مع النسخة المحفوظة بها².

2. مراسلة الجهات المتدخلة في عملية التسوية

يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة ليبيدي رأيه بخصوص العقار محل طلب التسوية، ويجب عليه أن يبلغ رده إلى المحافظ العقاري في غضون شهرين (02) من تاريخ استلامه الطلب، للتأكد من وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على

¹ أنظر المادة 23 مكرر المعدلة من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، السابق ذكرها .

² أنظر المذكرة 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، السابق ذكرها.

العقار المطالب به، كما يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مدير المسح خلال ثمانية (08) أيام من تاريخ استلامه لطلب التسوية، وذلك للتحقق من تطابق التعيين الوارد في العقد المحتج به مع مجموعة الملكية محل طلب التسوية، ويكون مدير المسح ملزم بالرد خلال شهر (01) من تاريخ استلامه للطلب.

في حالة الطلبات المتعلقة بجزء من مجموعة الملكية المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، فإن مصالح المسح تتكفل بالتأشير على وثيقة القياس المعدة من قبل مهندس خبير عقاري¹، تقدم للمحافظ العقاري في غضون الأجل المذكور (شهر)، مع التوضيح أنه بالنسبة للجزء المتبقي من مجموعة الملكية هذه يبقى مرقم في نفس الحساب، ويخضع لنفس إجراءات التسوية.

3. نتيجة الفحص والتدقيق في طلب التسوية

بعد فحص طلب التسوية والتأكد من توفر الشروط المطلوبة، وإثبات أن العقار موضوع طلب التسوية يعود للطالب، يقوم المحافظ العقاري مباشرة بترقيمه نهائياً لفائدة مالكه، ثم يبلغ مصالح المسح لأجل ضبط الوثائق المسحية (T4 و T10) باسم المعني وإعطاء نسخة منها للمحافظ العقاري، أما في حالة عدم توفر شروط التسوية، يقوم المحافظ العقاري بإبلاغ المعني بالسبب الذي حال دون إجراء التسوية.

ثانياً: معالجة طلبات التسوية المدعمة بسندات غير مشهورة أو المقدمة على أساس ممارسة الحيابة

في حالة تقديم طلبات لتسوية العقارات غير المطالب بها مدعمة بسندات غير مشهورة أو مقدمة على أساس ممارسة الحيابة، يتم التكفل بها على مستوى مديرية الحفظ العقاري ليتم فحصها و التدقيق فيها، و إذا توفرت فيها الشروط المطلوبة يرقم العقار ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين (02) لفائدة حائزها، و هو ما سيتم تسليط الضوء عليه فيما يلي:

¹ المهندس الخبير العقاري يقوم بوضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية.

1. تقديم الطلب وفحصه

يتم إيداع طلب التسوية في حالة وجود سندات غير مشهرة أو ممارسة الحيابة لدى مديرية الحفظ العقاري على مستوى مكتب تأسيس السجل العقاري، ويتم إرفاق الطلب بوثائق إثبات الهوية والسند الرسمي غير المشهر أو السند العرفي، أو كل وثيقة تثبت ممارسة حيابة فعلية على العقار المعني سابقة لتاريخ مرور فرقة المسح أو عقد الفريضة في حالة وفاة الحائز الأصلي عند اللزوم.

يجب التحقق من عدم فوات آجال التسوية المحددة بسنتين (02) من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية للقسم المتواجد به العقار محل طلب التسوية وأن إيداع الطلب جاء ضمن الآجال، بعد التحقق من توفر شرط الآجال، يقيد الطلب في سجل خاص مرقم ومختوم من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري، ويتم إخطار المحافظ العقاري خلال ثمانية (08) أيام مع موافاته بنسخة من الملف، من أجل القيام بالتحريات اللازمة للتأكد من أن صاحب الطلب ليس لديه أي سند مشهر على العقار المطالب به، وأن السند أو الوثيقة المقدمة غير مستعملين في ترقيم مجموعة ملكية أخرى لفائدته، ويتم التأكد أيضا من أن العقار المطالب به لم يكن موضوع أي دعوى قضائية مشهرة، ويمكن أن تمتد هذه التحريات إلى المحافظة العقارية الأم عند الاقتضاء، ويكون المحافظ العقاري ملزما بتبليغ المعلومات المطلوبة في أجل خمس عشرة (15) يوم من تاريخ استلامه للطلب¹.

2. مراسلة الجهات المتدخلة في عملية التسوية

في حالة توفر شروط التسوية بعد إجراء الفحص الأولي، وفي أجل ثمانية (08) أيام بعد التحقيقات المنجزة على مستوى المحافظة العقارية المختصة، يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة لإعطاء رأيه في وضعية العقار المطالب به بوجود أو عدم وجود حقوق عليه تعود للدولة، ويبلغ رده لمدير الحفظ العقاري خلال شهرين (02) من تاريخ استلامه الطلب، كما يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة مدير المسح قصد التحقق من مطابقة العقار المطالب به مع مجموعة الملكية موضوع طلب التسوية،

¹ أنظر المذكرة 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، السابق ذكرها.

ويتعين عليه إبلاغ رده رفقة محضر تعيين الحدود لمدير الحفظ العقاري في غضون شهر (01) من تاريخ استلامه الطلب.

في حالة الطلبات المتعلقة بجزء من مجموعة الملكية المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، فإن مصالح المسح تتكفل بالتأشير على وثيقة القياس المعدة من قبل مهندس خبير عقاري، والتي ستترفق بالرد الموجه إلى مدير الحفظ العقاري مع التوضيح أنه بالنسبة للجزء المتبقي من مجموعة الملكية هذه يبقى مرقم في نفس الحساب ويخضع لنفس إجراءات التسوية¹.

3. النتائج التي قد يفضي إليها الفحص والتدقيق

إذا أثبتت البحوث والتحريات المنجزة أن ملكية أو حيازة العقار المطالب به قائمة، يقوم مدير الحفظ العقاري بتبليغ المحافظ العقاري بطلب ترقيم مؤقت للعقار المعني باسم طالبه لمدة سنتين (02) يبدأ سريانها من تاريخ إيداع طلب التسوية، ثم يقوم بإبلاغ مصالح المسح لأجل ضبط الوثائق المسحية باسم المعني، وموافاة مديرية الحفظ العقاري بنسخة منها تقوم بدورها بتبليغها إلى محافظ العقاري، و يتلقى المحافظ العقاري المعارضات المحتملة على إجراء الترقيم المؤقت للمعني، ويقيدها في سجل المعارضات، ويتكفل بها وفقاً لأحكام المادة 15 من المرسوم 63-76².

أما إذا كشفت البحوث والتحريات المنجزة أن العقار تعود ملكيته للدولة أو لإحدى الجماعات المحلية، يقوم مدير الحفظ العقاري بمطالبة المحافظ العقاري، بإجراء ترقيم نهائي للعقار على هذا النحو، مع تبليغ مدير أملاك الدولة أو ممثل الجماعة المحلية المعنية بذلك على سبيل الإعلام، مع العلم أنه في كل الحالات يجب إبلاغ المعارض بنتيجة التحقيق كتابياً³.

¹ المذكرة 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، السابق ذكرها.

² أنظر المادة 15 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السابق ذكرها.

³ أنظر المذكرة 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، السابق ذكرها.

الفرع الثالث:

كيفية التكفل بالوضعيات العالقة الناتجة عن إحداث المادة 23 مكرر بموجب

المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015

يتعلق الأمر هنا بتصفية الوضعيات الناتجة عن إحداث المادة 23 مكرر بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، والمعدلة بالمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، وتتمثل هذه الوضعيات في العقارات التي كانت مسجلة في حساب المجهول حسب ما كان معمولاً به قبل 31 ديسمبر 2014 وهو تاريخ صدور قانون المالية لسنة 2015، والعقارات التي لم يكن في الإمكان التعرف على ملاكها والتي سجلت في حساب الدولة تطبيقاً للمادة 67 سالفه الذكر.

أولاً: العقارات التي كانت مسجلة في حساب المجهول حسب ما كان معمولاً به قبل 31 ديسمبر 2014

هناك أربع (04) حالات يمكن مصادفتها من الناحية العملية:

الحالة 01: عقارات مسجلة في حساب المجهول قبل 31-12-2014، وتم استلام وثائقها المسحية بموجب محاضر ممضاة قبل 31-12-2014، مرقمة باسم الدولة تطبيقاً لأحكام التعلية رقم 16¹

وقد كان ترقيم وتسوية هذه العقارات يتم في ظل الإطار القانوني و التنظيمي الساري قبل دخول المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 حيز التنفيذ، حيث كانت تسوية هذه العقارات خاضعة للإجراءات المحدثة في التعلية 16 والمذكرتين 2421 و4618.

الحالة 02: تتعلق بالعقارات المسجلة في حساب المجهول قبل 31-12-2014، وتم استلام وثائقها المسحية بموجب محاضر ممضاة بعد 31-12-2014، ورقمت ضمن

الإطار القانوني القديم دون تطبيق أحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 وذلك بسبب حذر وتردد بعض المحافظين العقاريين إزاء تطبيقها، نتيجة الغموض الحاصل في تكييف هذه العقارات مع النص القانوني الجديد من جهة، ولغياب مذكرة

¹ التعلية 16، تتعلق بسير العمليات الخاصة ومسح الأراضي والترقيم المؤقت، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 24 ماي 1998.

تفسيرية في الموضوع من جهة أخرى، حيث قام هؤلاء المحافظين العقاريين بترقيم العقارات المعنية تلقائياً في ظل الإطار القانوني السابق، مع مواصلة تطبيق إجراءات التسوية الإدارية الواردة بالمذكرتين المعلومتين (2421 و 4618).

وبالنسبة للحالة الأولى والثانية فهما خارج نطاق المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.

الحالة 03: تخص العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل 31-12-2014، وتم استلام وثائقها المسحية بموجب محاضر ممضاة بعد 31-12-2014، ورقمت مباشرة ترقيماً نهائياً باسم الدولة تطبيقاً لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015

فهي بذلك متضررة من تطبيق النص القانوني الجديد في ظل حرمانها من تطبيق أحكام المؤثرات السالفة الذكر (2421 و 4618) في عملية تسويتها، حيث ظلت الطلبات الخاصة بها دون معالجة و دون تسوية، وعليه فإن هذه الفئة معنية بدرجة أولى بأحكام التسوية المنصوص عليها بالمادة 89 سالفة الذكر.

الحالة 04: تضم العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل 31-12-2014، ولم يتم إمضاء محاضر استلام وثائقها المسحية إلى تاريخ صدور قانون المالية لسنة 2018

فبحكم وضعيتها بانتظار الإيداع أو بانتظار إمضاء محاضر استلام وثائقها المسحية، فقد أدركتها أحكام المادة 89، وأصبحت سارية عليها ابتداء من تاريخ دخولها حيز التنفيذ، وبالتالي فإنه من البديهي تطبيق هذه الأحكام عليها¹.

وعليه سيتم تصفية وضعية هذه العقارات ومعالجتها على النحو الآتي:

✓ سيتم إدماج هذه العقارات في الحساب الجديد المسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، وتتم تسويتها حسب الكيفيات الجديدة المحددة في المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.

¹ أنظر المذكرة 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، السابق ذكرها.

✓ أما طلبات التسوية التي تمت معالجتها في ظل الإجراءات السابقة التي كان معمولاً بها، والتي كانت محل قرارات بالرفض لأسباب في الموضوع، لا يمكن قبولها من جديد في إطار الأحكام الجديدة.

✓ و بخصوص طلبات التسوية التي كانت محل رفض لسبب انقضاء أجل قبول الطلبات فيمكن أن تعاد دراستها على ضوء الأحكام الجديدة.

ثانياً: العقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقاً لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015

من الناحية النظرية، وفي ظل نص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، كان ينبغي تسجيل وترقيم العقارات التي لا يمكن التعرف على ملاكها خلال عمليات مسح الأراضي باسم الدولة، مع إمكانية تسوية وضعيتها لفائدة الملاك المحتملين إذا طالبوا بها خلال أجل محدد بخمس عشرة (15) سنة من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية، إلا أنه من الناحية العملية لم يتم العمل بهذه الأحكام نظراً للصعوبات التي تمت مواجهتها أثناء وضعها حيز التطبيق، لكن على مستوى بعض الولايات يمكن أن تكون بعض العقارات المقصودة بهذه الأحكام قد تم تسجيلها من قبل مصالح المسح إما مباشرة باسم الدولة، أو في حساب يسمى "الدولة مالكة مفترضة".

ويتم تصفية وضعية هذه العقارات على النحو التالي:

يتم بداية تحويلها إلى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، وبالنسبة لتحويل العقارات المسجلة في حساب "الدولة مالكة مفترضة" فهو لا يطرح أي إشكال، أما العقارات المسجلة مباشرة باسم الدولة يتطلب تحويلها إلى الحساب الجديد القيام ببعض الإجراءات الخاصة، ثم بعد ذلك تتم تسويتها حسب الإجراءات الجديدة المسطرة في المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018¹.

¹أنظر المذكرة 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، السابق ذكرها.

خلاصة الفصل الأول

إن العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح العقاري كانت تسمى قبل صدور قانون المالية لسنة 2018 بالعقارات المجهولة، وهي عبارة عن عقارات تابعة للخواص لم تتم المطالبة بها خلال عملية المسح العقاري، ولم يتمكن التحقيق العقاري من تحديد مالكيها أو حائزيها، ولم تكن موضوع طلب تسجيل في مصفوفة المسح من تاريخ افتتاح عملية المسح إلى غاية إيداع الوثائق المسحية على مستوى البلدية.

والأصل أن تسوى وضعية هذه العقارات إداريا، وذلك لتخفيف العبء على القضاء، حيث قبل قانون المالية لسنة 2018 كانت تسوى الطلبات التي يوجد بصدها عقود مشهورة وفق المذكرة 2421، والطلبات التي لا يوجد بصدها عقود مشهورة عن طريق المذكرة 4618، ثم بصور قانون المالية لسنة 2015 في مادته 67، و الذي أتى بتغيير جذري، وهو أن تسجل هذه العقارات بعد أن كانت تسجل في حساب خاص هو حساب العقارات المجهولة أصبحت تسجل مباشرة باسم الدولة في انتظار تسوية وضعيتها، فإذا لم يظهر المالك خلال سنتين يتم ترقيم هذه العقارات باسم الدولة .

أما حاليا وبصور المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، والمذكرة 4060 أصبحت تسجل هذه العقارات في حساب العقارات غير المطالب بها، وتتم تسوية كل حالة على حدى سواء الطلبات التي يحوز أصحابها سندات مشهورة أو غير مشهورة أو على أساس ممارسة الحياة، إضافة إلى معالجة الوضعيات العالقة قبل صدور المادة 89 سائلة الذكر.

وقد أصاب المشرع الجزائري عندما نص على أن العقارات غير المطالب بها ترقم في حساب خاص لمدة 15 سنة في انتظار تسويتها، وعدم ترقيمها نهائيا لفائدة الدولة، لكنه أثقل كاهل المحافظ العقاري بإسناد مهمة التحقيق له وحده، بعد أن كانت تقوم به لجنة متخصصة كما أن إسناد مهمة دراسة الملفات كان الأجدر أن تكون من اختصاص مديرية الحفظ العقاري وهذا نظرا للمهام المتعددة للمحافظ العقاري، وضمانا لسرعة الفصل في طلبات التسوية التي تعرف تماطلا ومدة طويلة.



الفصل الثاني

الفصل الثاني: الإشكالات القانونية والتدخل القضائي في تسوية العقارات غير المطالب بها.

إن العدد الهائل للعقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها التي لم تتمكن الحلول الإدارية من تسوية وضعيتها، وذلك بسبب مجموعة من الإشكالات التي حالت دون إمكانية التسوية الإدارية، كل ذلك أدى إلى اللجوء إلى القضاء للمطالبة بهذه العقارات، كل هذا لا يمنع صاحب المصلحة من اللجوء مباشرة إلى القضاء، إذ أن طلب التسوية غير إجباري فيه اللجوء إلى القضاء، فالمشرع لم يشترط القيام بأي تظلم أو تقديم أي طلب لأجل رفع الدعوى.

و بالتالي في هذا الفصل سيتم تسليط الضوء على الإشكالات القانونية التي أعاققت التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها، وهذا من خلال المبحث الأول، أما المبحث الثاني سيتم تخصيصه للتدخل القضائي في تسوية العقارات غير المطالب بها.

المبحث الأول:

الإشكالات القانونية التي أعاققت التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها

إن العقارات غير المطالب بها هي في حد ذاتها إشكالية من إشكاليات المسح العقاري، وقد جعل المشرع إمكانية تسوية وضعية هذه العقارات إدارياً، إلا أن مجموعة من العوامل صعبت من عملية التسوية الإدارية، وبالتالي كان لزاماً اللجوء إلى القضاء، فالتسوية الإدارية هي بالأساس جعلت من أجل تخفيف العبء على القضاء وتجنبيه منازعات هو في غنى عنها.

ومن خلال هذا المبحث سيتم دراسة هذه الإشكالات القانونية التي حالت دون إمكانية التسوية الإدارية، وبالتالي إلزامية تدخل القضاء للفصل في هذه المسألة، وعليه سيتم تخصيص المطلب الأول للحديث عن العوائق المباشرة لتسوية العقارات غير المطالب بها، أما في المطلب الثاني سيتم تسليط الضوء على العوائق غير المباشرة لتسوية العقارات غير المطالب بها.

المطلب الأول: العوائق المباشرة لتسوية العقارات غير المطالب بها

أثناء التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها، يمكن أن تظهر عدة مشاكل لها علاقة مباشرة بفشل التسوية أو تأخرها، ومن خلال هذا المطلب سيتم تسليط الضوء على هذه المشاكل، وذلك من خلال فرعين، الفرع الأول سيتم تخصيصه للتحدث عن مشكلة كثرة طلبات التسوية وما نتج عنها، أما في الفرع الثاني سيتم التطرق إلى المشاكل التي تواجه أعوان المسح في الميدان.

الفرع الأول: كثرة طلبات تسوية العقارات غير المطالب بها

لقد أشارت كل من المذكرة 2421 والمذكرة 4618 الصادرتين عن مديرية أملاك الدولة للعدد الهائل للعقارات المرقمة في حساب المجهول، فقد جاء في المذكرة 2421: "لقد بلغ عدد العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، مسجلة في حساب المجهول

الفصل الثاني: الإشكالات القانونية والتدخل القضائي في تسوية العقارات غير المطالب بها.

مستوى معتبر، هذه الوضعية كشفت على أن نحو ثلث (1/3) من الأملاك العقارية تم إغفالها في عملية المسح (غياب التحديد، غياب الطبيعة القانونية)، بالنسبة للبلديات (أو أقسام إقليم البلديات)، التي وضعت وثائق المسح التي تخصصها حيز التنفيذ، نتج عنها عدد وافر من الشكاوى عن مواطنين يطالبون بصفة مشروعة ترقيم مؤقت أو نهائي، في السجل العقاري¹، ثم أكدت المذكرة 4618 على خطورة الوضعية الناجمة عن العدد غير المقبول للعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة المدرجة في حساب المجهول، بالنظر إلى عدد مجموعات الملكية الممسوحة فعليا².

وبصدور قانون المالية لسنة 2018 من خلال مادته 89، والتي فسرتها المذكرة 4060 السالفة الذكر، حيث جاء في هذه المذكرة تأكيد على تزايد طلبات تسوية العقارات غير المطالب بها، فنصت على أنه: "من المفيد التذكير بأن الإدارة المركزية حددت من خلال المذكرتين 2421 و 4618 إجراء مسح بتسوية عدد معتبر من هذه العقارات، إلا أن هذا الإجراء لم يحقق الأهداف المرجوة بسبب التزايد المتضاعف بمرور السنين لعدد مجموعات الملكية المسجلة في "حساب المجهول"³.

وقد نتج عن كثرة طلبات التسوية التأخر في الفصل فيها، وأحيانا تركها عالقة دون تسوية، وعليه يجب معرفة الأسباب التي أدت إلى هذا التأخر، وأدت إلى كثرة العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها.

أولاً: العوائق المتعلقة بمديرية أملاك الدولة

من خلال الفصل الأول تم بيان أن مديرية أملاك الدولة لها علاقة ودور جوهري في تسوية العقارات غير المطالب، وبالتالي فعدم قيامها بدورها بالشكل المرجو منها قد يعيق عملية التسوية، وذلك من خلال ما يلي:

¹ المذكرة 2421 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، السابق ذكرها.

² أنظر المذكرة 4618 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، السابق ذكرها.

³ المذكرة 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، السابق ذكرها.

1. تأخر رد مدير أملاك الدولة

لقد بينت المذكرات الصادرة عن مديرية أملاك الدولة التي تشرح إجراءات التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها، أنه يتعين في كل الحالات مراسلة مدير أملاك الدولة من أجل إعطاء رأيه بخصوص وجود حق للدولة على العقار المطالب به أم لا، وبالتالي فرأيه مهم وجوهري للفصل في طلب التسوية، فحسب المذكرة الأخيرة 4060 فقد أوكلت إليه مهمة توضيح الوضعية القانونية للعقار المطالب به بالنظر للأحكام القانونية المعمول بها في مجال أملاك الدولة، حيث يقوم المحافظ العقاري أو مدير الحفظ العقاري حسب كل حالة بمراسلة مدير أملاك الدولة، الذي يجب أن يبلغ رده في غضون شهرين من تاريخ استلامه الطلب، ويجب أن يكون الرد واضحاً بوجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به، مع ذكر عند الاقتضاء مراجع السند الذي يثبت أيلولة هذه الحقوق للدولة أو الإطار القانوني الذي تم ضمنه إدماج هذا العقار في أملاك الدولة (التأميم، الأملاك الشاغرة، الثورة الزراعية، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية...)¹.

لكن نظراً لكثرة مهام مدير أملاك الدولة من جهة، وصعوبة التقصي عن العقار المطالب به من جهة ثانية، يمكن أن يتأخر رد مدير أملاك الدولة، وبالتالي يتأخر معه إجراء تسوية العقارات غير المطالب بها، و عليه يجب إتخاذ التدابير اللازمة من أجل مساعدة مدير أملاك الدولة على البت في المراسلات المقدمة له بخصوص تسوية وضعية العقارات غير المطالب بها في أسرع وقت ممكن.

2. تردد مدراء أملاك في إرجاع الدفاتر العقارية المسلمة إليهم

حيث جاء في المذكرة رقم 2536 السالفة الذكر، أن بعض مديريات الحفظ العقاري تتلقى صعوبات في إجراءات تسوية العقارات المرقمة في حساب المجهول، حيث تتمثل هذه الصعوبات في تردد مدراء أملاك الدولة في إرجاع الدفاتر العقارية المسلمة إليهم نتيجة الترقيم النهائي لمجموعات الملكية، المسجلة أصلاً في حساب المجهول، باسم الدولة بعد مدة سنتين².

¹أنظر المذكرة 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، السابق ذكرها.

² أنظر المذكرة رقم 2536 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، السابق ذكرها.

إذ أنه وفق ما كان معمولاً به حسب التعليمات رقم 16 سالف الذكر، فالعقارات المسجلة في حساب المجهول يجب أن ترقم باسم الدولة لمدة سنتين على أن ترقم نهائياً باسمها بعد انقضاء هذه المدة¹، أو بسندات لها حجية حسب ما ورد ضمن المذكرة 4618، يجب أن تحظى بالموافقة، وبالتالي يتعين على مدراء أملاك الدولة الذين استلموا الدفاتر العقارية المتعلقة بعقارات تم تسجيلها في حساب المجهول، ورقمت على مستوى المحافظة العقارية، نتيجة توظيف التعليمات المذكورة التي أظهرت أن ملكيتها تعود إلى أشخاص تقدموا بطلبات تسوية²، وعليه فإن تردد مدراء أملاك الدولة في إرجاع هذه الدفاتر العقارية ساهم في إعاقة عملية تسوية العقارات غير المطالب بها، وأدى إلى تأخر العملية.

ثانياً: العوائق المتعلقة بالمحافظة العقارية ومديرية الحفظ العقاري

إن المحافظة العقارية لها الدور الفعال والأساسي في الفصل في طلبات تسوية العقارات غير المطالب بها، إلا أن بعض الأسباب حالت دون تمكنها من إجراء التسوية بأسرع وقت ممكن، أو عدم التمكن من التسوية أساساً في بعض الأحيان، وتتمثل هذه الأسباب في:

1. العبء الواقع على المحافظة العقارية ومديرية الحفظ العقاري

نظراً لكثرة المهام الموكلة للمحافظة العقارية فهي غالباً ما تتأخر في الفصل في طلبات تسوية العقارات غير المطالب بها، فبالرجوع إلى أحكام الأمر 75-74 سالف الذكر، يتضح أن المشرع لم يحصر من خلاله كل المهام الموكلة للمحافظة العقارية، رغم أن هذا الأمر يعد أول نص قانوني محدث للمحافظات العقارية في نظام الإشهار، وذلك من خلال إشارته إلى تشريعات لاحقة سوف تصدر في هذا المجال، ومن خلال استقراء المادتين 10 و13 من الأمر نفسه نجد أن المشرع قد أشار إلى مهمة أساسية للمحافظة العقارية، ويتم إعداده وفقاً لإجراءات معينة يبدأ بعملية المسح العام للأراضي، ثم إيداع

¹ أنظر التعليمات رقم 16، السابق ذكرها.

² المذكرة رقم 2536 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، السابق ذكرها.

الفصل الثاني: الإشكالات القانونية والتدخل القضائي في تسوية العقارات غير المطالب بها.

وثائق المسح لدى المحافظة العقارية من أجل ترقيم العقارات، وإنشاء مجموعة البطاقات العقارية¹.

أما بالرجوع إلى المرسوم 91-65 في مادته السادسة (06)²، يتضح أن المشرع أراد أن يحدد الإطار العام لعملية الحفظ العقاري من خلال حصر جميع المهام الموكلة لهذه المصلحة بشكل دقيق ومتدرج، مراعيًا في ذلك دقة الإجراءات المتبعة في عملية الشهر³، ويسهر المحافظ العقاري على تسيير هيئة المحافظة العقارية، وتنفيذ سياسة الدولة في مجال الملكية العقارية⁴، وذلك من خلال مراقبة وفحص الوثائق المودعة لدى مصالحه، وكون المحافظ العقاري موظفًا عامًا، فإن تشعب مهامه وسلطاته لاتصالها بالعديد من الهيئات والمرافق يجعله موظفًا من طبيعة خاصة، بل ذهبت بعض الدول إلى أبعد من ذلك، وأضفت على منصبه صفة القاضي العقاري⁵، هو ما لم تذهب إليه الجزائر، وبالتالي كثرة المهام الموكلة للمحافظ العقاري والتي يجب أن يقوم بها شخصيا في بعض الأحيان، أعاق أداء مهامه بسرعة ودقة، وهذا ما انعكس على مسألة تسوية العقارات غير المطالب بها.

ونفس الشيء ينطبق على مدير الحفظ العقاري الذي يتولى الفصل في طلبات التسوية المدعمة بسندات غير مشهورة أو على أساس الحيازة، حيث أوكلت لمديرية الحفظ

¹ بشير ميم و علي قوادري، "دور المحافظ العقاري في نظام السجل العقاري، المؤسس بالأمر رقم 75-74 المؤرخ في 18-12-1975"، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، المعهد الوطني للمالية، الجزائر، 1995، ص 7، 8.

² المادة 06 من المرسوم 91-65 المؤرخ في 02-03-1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر عدد 10 لسنة 1991، التي تنص على: "يساعد المفتش الجهوي لأملاك الدولة و الحفظ العقاري في أداء مهامه، حسب أهمية النواحي، مفتشان (02) جهويان مساعدان أو ثلاثة (03) مفتشين جهويين. كما يكون له فريق تقني.

³ خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، د.ط، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص 76.

⁴ محمد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 2، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2008، ص 58.

⁵ الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، د.ط، دار الهدى، الجزائر، 2013، ص 52.

الفصل الثاني: الإشكالات القانونية والتدخل القضائي في تسوية العقارات غير المطالب بها.

العقاري مهمة مراقبة أعمال المحافظات العقارية الدائرة في اختصاصها الإقليمي، والسهر على حفظ العقود والتصاميم، وجميع الوثائق المودعة على مستواها، وغيرها من المهام التي بينها المادة 10 من المرسوم 91-65 سالف الذكر¹.

فالمحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري تابعة لمديرية الحفظ العقاري، و تؤدي مهامها التي من بينها عملية تسوية العقارات غير المطالب بها تحت اشرافها، إلا أن المشرع لم يحدد طبيعتها القانونية، و هي لا تتمتع بالشخصية المعنوية بل هي تابعة لوزارة المالية².

ومن المشاكل أيضا التي تعيق عمل المحافظة العقارية و مديرية الحفظ العقاري، كما تعيق عملية تسوية العقارات غير المطالب بها عدم القيام بتحيين الوثائق المتعلقة بالعقارات، وهذا يخلق وضعية غير مطابقة للواقع، كون المعاملات العقارية غير مستقرة غالبا.

2. عدم التنسيق بين المحافظة العقارية وغيرها من الجهات الفاعلة في المجال العقاري

إن عدم التنسيق بين الجهات الفاعلة في المجال العقاري يشكل عقبة أمام عملية تسوية العقارات غير المطالب بها، فعند التسوية تتم مراسلة مديرية مسح الأراضي للتحقق من مطابقة العقار المعني مع مجموعة الملكية موضوع طلب التسوية.

فيتم التنسيق خاصة بين المحافظات العقارية والوكالة الوطنية لمسح الأراضي، كون العلاقة بينهما تكتسي نوعا من الخصوصية والأهمية، فهي علاقة تكامل، حيث

¹ المادة 10 من المرسوم 91-65 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة و الحفظ العقاري، التي تنص على: " تتولى مديرية الحفظ العقاري في الولاية ما يأتي:

-تنظم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري و ضبطه باستمرار و انتظام،

-تسهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري،

-تتابع القضايا المتنازع فيها المتعلقة بالشهر العقاري و المرفوعة إلى الهيئات القضائية،

-تسهر على سير مصالح الحفظ العقاري سيرا منتظما،

-تحل دوريا نشاط المصالح و تعد تلاخيص بذلك و تبلغها للسلطات السلمية،

-تأمر بضمان حفظ العقود و التصاميم و جميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري و سلامتها ".

² خالد رامول، المرجع السابق، ص 79.

الأولى تختص بتأسيس السجل العقاري، والثانية تختص بمسح الأراضي، ولتحقيق هذا التكامل، قد أوجب المشرع على المحافظة العقارية أن تبلغ مصلحة مسح الأراضي بكل التحويلات العقارية المشهورة خلال عمليات المسح واستكمال عمليات الشهر العقاري، للقيام بإجراءات ضبط الوضعية الجديدة للعقار، ولكن قبل ذلك فقد ألزم المشرع المحافظة العقارية بالإسراع في إعداد وتسليم الدفاتر العقارية، هذه الحالة التي تسيل كثيرا من الحبر، فبالرغم من أن إدارات الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، قد تمكنوا من مسح قرابة السبع (07) ملايين هكتار من أصل 11 مليون هكتار مبرمجة إلى غاية 2010 كآخر أجل بالنسبة للقرض الممنوح من قبل البنك العالمي، وعلى الرغم من ذلك فإن المحافظات العقارية لم تجتهد من أجل تسليم الدفاتر العقارية الخاصة بالعقارات مثل المسح، وكذا إجراء التقييم المطلوب، ومعالجة الملفات في الوقت المناسب، وقد يكون مرد ذلك إلى إهمال المحافظات العقارية لهذا المشروع الاستراتيجي وقرعها لاستصدار عقود الموثقين، ونقل الملكية، وهذا ما قد يؤدي بالسلطات الوصية لإعادة المسح الذي تم إنجازه من جديد، لطول المدة بين تاريخ المسح وتاريخ إعداد الدفاتر العقاري¹.

3. الغموض الذي يكتنف النصوص القانونية المتعلقة بالتسوية

إن كثرة إجراءات تسوية العقارات غير المطالب بها وتنوع كل حالة عن الأخرى، مع وجود عدد هائل من الطلبات دون تسوية، كل ذلك أدى بالمشرع إلى محاولة تنظيم كل جوانب عملية التسوية، وذلك من خلال إدراج مادة ضمن الأمر 74-75 كما تم بيانه سابقا، إضافة إلى إصدار المديرية العامة للأموال الوطنية للعديد من التعليمات والمذكرات التي تشرح وبالتفصيل كيفية معالجة طلبات التسوية.

إلا أنه، ونظرا لعدم استقرار المعاملات العقارية، فهناك العديد من الحالات التي تم إغفالها، مما جعل المحافظين العقاريين ومدراء الحفظ العقاري، بصفتهم المسؤولين عن الفصل في طلبات التسوية كل فيما يختص به، يقعون في العديد من الأحيان في لبس وغموض، ولهذا يلجؤون عادة إلى طرح تساؤلاتهم على الإدارة المركزية.

¹ عبد الغني بوزيتون، المذكرة السابقة، ص 160.

فعلى سبيل المثال التساؤل الذي جاء في المذكرة رقم 7049 سألته الذكر، الذي يتعلق بكيفية التعامل تجاه الملفات المتضمنة طلبات التسوية غير المدعمة بسندات لها حجية، والمودعة بعد نفاذ مدة التقييم العقاري المؤقت المقدرة بسنتين، والخاصة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول، حيث تم الإجابة على التساؤل بأنه لا يمكن قبول طلبات التسوية في هذا الصدد¹، وتعتبر هذه الحالة على سبيل المثال لا الحصر بالنسبة للغموض واللبس الذي يقع فيه المحافظين العقاريين ومدراء الحفظ العقاري وهم بصدد دراسة طلبات التسوية والفصل فيها.

الفرع الثاني: المشاكل الميدانية

أثناء القيام بإجراءات التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها، قد يتوجب اللجوء إلى المعاينة الميدانية للعقار المعني من طرف أعوان المسح، وأثناء تأدية مهامهم قد تعترضهم العديد من العقبات، يمكن شرح أهمها من خلال ما يلي:

أولاً: إشكالية الفرق في المساحة

من الصعوبات التي طرحت خلال تسوية العقارات غير المطالب بها أن يتم اكتشاف أن هذه العقارات قد مسحت بمساحات زائدة تفوق الحد الأدنى المسموح به، وقد تعود ملكية هذه العقارات للدولة أو الخواص.

1. وجود فرق في مساحة العقار الممسوح تعود لملكية الدولة:

هذه الوضعية تتعلق بالعقارات التي يحوزها الخواص، والتي تنازلت لهم الدولة عنها طبقاً لقانون الأملاك الوطنية، وقد تكون في غالب الأحيان بناية، حيث تظهر المعاينة المادية للعقار من طرف فرق المسح استفادة المالك من أوعية عقارية ملحقة للعقار المتنازل عنه، وهنا يظهر الفرق بين مساحة العقار المملوك الواردة في العقد

¹ أنظر المذكرة رقم 7049 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، السابق ذكرها.

الإداري، وبين الواقع، لذا تلجأ لجان المسح إلى قيد المساحة الزائدة باسم الدولة مباشرة، مما يمنع حائز العقار من الاستفادة مستقبلاً من الوعاء العقاري الملاصق ببنائه¹.

وفي إطار قيام لجان المسح بمهامها يتعين أخذ مقاييس العقارات الممسوحة بدقة ومقارنتها مع محتوى وثائق الإثبات وعقود الملكية التي يقدمها الحائزون أو المالكون، وينتج عن ذلك إشكال قانوني يتمثل في عدم تطابق وضعية العقار المادية في الواقع مع محتوى هذه العقود، ويعود ذلك في الغالب إلى عدم تحيين الوثائق عند التصرف في العقار بالبناء أو القسمة أو التجزئة المفضية إلى البيع أو الميراث، أيضاً قد يترتب ذلك عن خطأ إداري ناتج عن خطأ في أخذ القياسات المسحية أو في التدوين².

و أبرز مثال عن هذه الحالة الأملاك التي تم التنازل عنها في إطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981³، الذي يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، والذي تم إلغائه بالقانون 2000-06 المتضمن قانون المالية لسنة 2001⁴.

2. وجود فرق في مساحة العقار الممسوح تعود لملكية الخواص

قد يظهر من خلال معاينة فرق المسح للعقار وجود فرق في المساحة لا يعود أصل ملكيتها للدولة بل يعود إلى الخواص، فصدرت في هذا الصدد المذكرة رقم 8730 المؤرخة في 11 سبتمبر 2013 السالفة الذكر التي بينت كيفية تسوية العقارات المرقمة في حساب المجهول والممسوحة بفارق في المساحة⁵.

¹ منى حنيش، "الحلول القانونية لتطهير الأملاك العقارية الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول"، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، العدد الأول، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، جوان 2017، ص 145.

²المقال نفسه، ص 146.

³ القانون رقم 81-01، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، السابق ذكره.

⁴ القانون رقم 200-06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج ر عدد 80، الصادرة بتاريخ 24 ديسمبر 2000.

⁵ أنظر المذكرة رقم 8730 الصادرة عن المديرية العامة عن الأملاك الوطنية، السابق ذكرها.

فاشترطت هذه المذكرة لتسوية وضعية هذه العقارات وجود سندات مشهورة بصدها، فتسوى وفقاً للمذكرة 2421 السالفة الذكر، والمذكرة رقم 10787 التي تتعلق بتسوية الفوارق في المساحات بالنسبة للعقارات التي لا يعود أصل ملكيتها للدولة، والتي نصت على وجوب الأخذ بالقياسات الجديدة التي يتم القيام بها خلال عمليات مسح الأراضي، فيتم التقييم النهائي للعقار باسم المالك على أساس القياس المسحي، مع مراعاة شرط مهم يتعين على مصالح مسح الأراضي التأكد منه، وهو أن لا ينتج الفارق في المساحة عن توسع على حساب الملكيات المجاورة¹.

فإذا لوحظ فارق في المساحة يفوق النسبة المسموح بها، على المحقق أن يذكر ذلك في تقرير يرفق ببطاقة التحقيق، كما يذكر بوضوح في وثائق المسح حتى يتسنى وضعها في متناول الجمهور قصد تمكين أي مختص له صفة أو مصلحة لإبداء ملاحظاته، كما أن ذكر الفارق في المساحة هو بمثابة وسيلة يعلم بها المحافظ العقاري أن فرقة المسح قد قامت بمهامها بدقة مما يجنب مطالبة مصلحة مسح الأراضي التأكد من المساحات مرة أخرى².

ثانياً: إشكالية التصريحات الكاذبة

تعد التحقيقات العقارية من أهم الإجراءات في عملية المسح العقاري، وهي تعتمد على السندات الرسمية أو العرفية أو أي سند آخر قد يفيد في الموضوع، كما تعتمد كذلك شهادات وتصريحات الأفراد بغض النظر على صفتهم، وهذا خاصة في حالة عدم توفر سند يثبت الملكية، وذلك لإعطاء المعلومات الكافية على وضعية الحيازة ومدى توفر شروطها لتكون سند للحيازة المشروعة المؤدية للتملك بالتقادم المكسب³، وأثناء القيام بإجراءات تسوية العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها، وفي حالة القيام بالتحقيقات للتأكد من الملكية أو الحيازة، يمكن اللجوء إلى الاستماع لتصريحات الأفراد.

¹ أنظر المذكرة رقم 10787 الصادرة عن المديرية العامة عن الأملاك الوطنية، السابق ذكرها.

² منى حنيش، المقال السابق، ص 146، 147.

³ هناء وافي، المذكرة السابقة، ص 72.

لكن الإشكال هنا يطرح في حالة إدلاء هؤلاء الأفراد، سواء كانوا الملاك المجاورين أو الحائزين في حد ذاتهم، بتصريحات وشهادات كاذبة لتدعيم موقفهم، ويمكن أن يتواطأ الملاك المجاورين مع الحائز، خاصة إذا نتج عن هذه التصريحات التي لا تعكس الوضعية الحقيقية لحقوق الملكية دفاتر عقارية، وهذا ما يؤدي إلى حرمان المالكين أو الحائزين الحقيقيين من حقوقهم¹.

والإدلاء بالتصريحات الكاذبة قد يؤدي إلى فشل التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها، أو يؤدي إلى تأخر العملية على الأقل، فذلك يؤثر على مصداقية التحقيقات التي تعد أحد أهم الإجراءات في عملية التسوية، وإذا نتج عن هذه العملية دفتر عقاري، فيكون فاقد لقوته الثبوتية اللازمة والكافية لتحقيق الائتمان، ويمكن بذلك التشكيك في مصداقيته ومطابقته لأرض الواقع، وهو الأمر الذي يناقض بشدة أهداف السجل العيني، والحل الأمثل للحد من هذه المشكلة هو تجريم مثل هذه الأفعال، وتوقيع عقوبة رادعة على الأفراد اللذين يقدمون تصريحات كاذبة إذا ثبت عدم صحتها ومطابقتها للواقع².

ثالثاً: إشكالية تغيير الحدود

أثناء القيام بالمعاينة الميدانية في إطار تسوية العقارات غير المطالب بها قد يتم الاضطرار لتعيين الحدود من جديد، وذلك لأنه من الممكن أن يحدث تغيير فيها، فعند عملية تعيين الحدود من خلال أشغال المسح عنصرًا جوهريًا لضمان نتائج المسح، نظراً لما يترتب عليها من حقوق الملكية التي تثبت لاحقاً في الدفتر العقاري³.

ويمكن أن يحدث التغيير في الحدود لعدة أسباب، والتي منها:

1. تغيير الحدود بسبب التصوير الجوي

قد يقع خطأ أثناء التصاویر الجوية التي تقوم بها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي للحصول على خرائط الأقسام، مما قد يترتب عليه حرمان أحد الملاك من جزء من

¹ نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 155.

² نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 155.

³ هناء وافي، المذكرة السابقة، ص 70.

ملكيته مقابل زيادة المساحة لمالك آخر مجاور له، فيترتب على ذلك تقديم احتجاجات على المساحة المسجلة من قبل المالك الذي نسب إلى ملكيته جزء فقط من المساحة الحقيقية التي يملكها، في هذه الحالة تقوم لجنة المسح بإعادة التحقيق بإرسال خبير عقاري يعاين العقار محل الاحتجاج، وإذا تبين أن المحتج يملك فعلا تلك المساحة، فإنه يحصل على دفتر عقاري بكامل تلك المساحة التي يملكها¹.

2. تغيير الحدود لأسباب طبيعية

يمكن أن تتغير الحدود نتيجة لظروف طبيعية، ومن أبرز هذه الحالات وجود وادي بين قطعتين أرضيتين لمالكين مختلفين، ومع مرور الزمن ونتيجة للمياه التي تسري في الوادي فإنه قد يتسع من جهة ويضيق من جهة أخرى، مما ينتج عنه زيادة في مساحة الأرض الأولى على حساب الأرض الثانية، لكن غالبا لا يقدم أي اعتراض بخصوص هذه الإشكالية لأن التغيير يكون طفيفا ولا يحدث إلا بعد العشرات من السنين².

3. تغيير الحدود بفعل تصريحات الأفراد

وتخص هذه المسألة التصريح بجزء فقط من الملكية، وهذا تهربا من الضريبة حسب اعتقاد هؤلاء الملاك، فعدم وعيهم يجعلهم يعتقدون أن الفرقة التقنية للمسح تابعة لإدارة الضرائب، وبما أن التحقيق يعتمد على تصريحات الأفراد، فيتم تسجيل المساحة المصرح بها دون الباقي، ولاحقا يتم تقديم طعون من المالكين، بعد اكتشافهم أنهم فقدوا جزءا من الملكية، حتى تتم إضافة المساحة غير المصرح بها، فبدلا من تقدم أشغال المسح، تتوقف للنظر في حل لمثل هذه المشاكل³.

¹ نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 151.

² هناء وافي، المذكرة السابقة، ص 71.

³ نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 152.

4. تغيير الحدود بين البلديات

هذه الحالة تتعلق بتموقع عقار على جزء من بلدية وجزء آخر من نفس العقار على بلدية مجاورة، و كقاعدة عامة لا يجوز تقسيم عقار بين بلديتين، مما يستوجب ضمه إلى إحدى البلديتين، فيترتب على ذلك تغيير الحدود بين البلديتين، وهذا التغيير يتطلب مصادقة من الهيئات المركزية، وعادة ما يتشبت رؤساء البلديات بالحدود ويرفضون تغييرها، مما يؤثر على سير عمليات المسح وتأخيرها¹.

المطلب الثاني: العوائق غير المباشرة لتسوية العقارات غير المطالب بها

هناك عدة عوامل تتدخل بطريقة غير مباشرة في إعاقاة التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها، وعليه سيتم من خلال هذا المطلب دراسة العوائق الخاصة في الفرع الأول، والعوائق العامة في الفرع الثاني.

الفرع الأول: العوائق الخاصة بالعقارات غير المطالب بها

العوائق الخاصة هي عبارة عن مجموعة أسباب تعيق تسوية العقارات غير المطالب بها بصفة خاصة، أي أنها تخص مسألة التسوية فقط، ويمكن تعداد بعضها فيما يلي:

أولاً: انعدام ركن الشكلية في العقود الواردة على العقارات الممسوحة

1. إشكالية العقود العرفية

قد يكون للعقار المسجل في حساب العقارات غير المطالب بها سند ملكية غير مشهر من قبل في المحافظة العقارية، ولكنه يشكل قرينة على الحيابة الفعلية، إلا أن المشكل يثور عندما تجد فرق المسح سندات ملكية غير مشهرة، من المفروض أن تخول لصاحبها إمكانية الاستفادة من ترقيم مؤقت يتحول فيما بعد إلى ترقيم نهائي، يخول للحائز الحق في اكتساب الدفتر العقاري بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية التي

¹ نفس المرجع السابق، ص 153.

يقع العقار المعني بدائرة اختصاصها الإقليمي، وهذا طبقاً لنص المادة 12 من المرسوم 63-76 السالفة الذكر، إلا أن فرق المسح لا تعدد بمثل هذه العقود والسندات بحجة أن السند المقدم لم يخضع للإشهار المسبق طبقاً لقاعدة الشهر المسبق المعمول بها وفقاً لمقتضيات نظام الشهر العيني، وتلجأ إلى القيد المباشر في حساب العقارات غير المطالب بها¹.

ومن بين سندات الملكية التي يمكن الاعتداد بها لتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح رغم عدم خضوعها مسبقاً للشهر، العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل عام 1971، وفي حالة غياب سند عقاري كافي يمكن الأخذ بعين الاعتبار العقود العرفية المعدة قبل المسح بالنظر إلى تاريخها الثابت، والعقود العرفية المعدة قبل مرور فرق المسح بالنظر لتاريخها المفترض²، والتي تم شرحها في الفصل الأول من هذه المذكرة.

2. وجود خلل في عناصر الحيابة المؤدية للتملك بالتقادم المكسب للعقار المسموح

من بين الإشكالات الناتجة عن انعدام ركن الشكلية في العقار المسموح أيضاً هي مسألة إثبات الحيابة والانتفاع، فتعتبر أحد أصعب وضعيات التسوية للعقارات غير المطالب بها التي تواجهها الإدارة العامة للأماكن العقارية بمؤسساتها، من مديرية الحفظ العقاري والمحافظة العقارية ومصالح المسح العام للأراضي. ففي هذه الحالة يتم التركيز على التحقيقات العقارية للتأكد من صحة ادعاءات طالب التسوية فيما إذا كان يمارس حيابة فعلية على الأقل منذ شروع فرق المسح في تحديد مجموعة الملكية المعنية التي يطالب العارض بأحققته في ملكيتها بكامل المساحة، أو تلك المتواجدة ضمن وحدة عقارية ذات مساحة أكبر محل ترقيم عقاري مؤقت³.

¹ منى حنيش، المقال السابق، ص 142.

² نفس المقال السابق، ص 143.

³ نفس المقال السابق، ص 144.

وفي مثل هذه الوضعية قد يفتقر طالب التسوية لأي سند يشكل قرينة على ملكية العقار الذي سبق مسحه وتسجيله في حساب العقارات غير المطالب بها، وذلك يشكل صعوبة في إثبات حق الملكية، لهذا على المصالح المعنية القيام بإجراءات التطهير العقاري ببذل أقصى درجات البحث والتنقصي للتكفل بهذه الحالة¹.

ثانياً: وجود أقسام بأكملها مسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها

في بعض الأحيان عند مرور فرقة المسح للقيام بالبحث والتنقصي عن العقارات، قد تقوم بتسجيل قسم كامل يضم على سبيل المثال 200 وحدة عقارية في حساب المجهول، بالرغم من أن المحافظ العقاري يمكن له ممارسة رقابة على الوثائق المودعة لديه قبل إمضاء محضر الاستلام، وبالتالي إذا تبين له تسجيل 60% من العقارات الموجودة ضمن البلدية الممسوحة في حساب العقارات غير المطالب بها بإمكانه أن يرفض الإيداع، إلا أنه من الناحية النظرية لوحظ وجود العديد من الأقسام التي تم تسجيلها في هذا الحساب، وهذا من غير المعقول لأنه لا يتصور عدم وجود ولو مالك واحد على الأقل معلوم.

وبالرغم من كثرة الوحدات العقارية ضمن القسم، إلا أنه يتم معالجة كل طلب تسويه على حدى، وهو الأمر الذي خلق عدة صعوبات أمام إنجاز المهندس الخبير العقاري لمهامه المتمثلة في مقارنة الوضعية المادية للعقار مع ما هو مدون في مخطط المسح من حيث المساحة والحدود، لأنه سيتم إنجازها على كل القسم للتأكد من العقار المعني، وعليه من الانسب معالجة هذه الوضعية بصفة جماعية، أي تتم معالجة كل قسم تم تسجيله بأكمله في حساب العقارات غير المطالب بها من طرف الدولة، لأن ذلك يدل على وقوع خطأ إداري، فمن غير المعقول تحميل كل المسؤولية فيه على عاتق أصحاب العقارات التي تم تسجيلها في هذا الحساب.

¹أنظر المذكرة 4618 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، السابق ذكرها.

ثالثا: التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها يمكن أن تستفيد منه ما فيا العقار

إن تسجيل العقار في حساب العقارات غير المطالب بها معناه أنه لم يتم التعرف على مالكة الذي لم يحضر خلال عملية المسح العقاري منذ افتتاحها إلى غاية إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية، وعدم طلبه التسجيل في هذه الفترة في مصفوفة المسح، فيتم إدراج العقار في حساب العقارات غير المطالب بها في انتظار ظهور صاحبه للمطالبة به، وهذا ما يجعل البعض يعتقد أن هذا العقار ليس له مالك وبالتالي يرغب في الاستيلاء عليه ظنا منه بعدم ظهور أي أحد للمطالبة به، فيقوم بالتواطؤ أحيانا مع أفراد عديمي الضمير يعملون في مجال المسح العقاري والحفظ العقاري، من أجل أخذ كل المعلومات عن العقار، التي تسهل عليهم عملية الاحتيال وانتحال شخصية المالك أو الحائز، ومن الطرق التي يتم اعتمادها ادعاء الحيازة مع احضار شهود زور، وذلك للتمكن من اكتساب العقار عن طريق التقدّم المكسب.

وهو الأمر غير المقبول وعلى السلطات المعنية التدخل للحد من هذه الظاهرة التي تعد جد خطيرة، لأنها تحرم أصحاب الملكيات من حقوقهم، وعليه يجب تطبيق أقصى العقوبات على هؤلاء، سواء المحتالين أو المتواطئين معهم، وذلك حفاظا على حق الملكية الذي يتميز بأنه دائم.

رابعا: تسجيل العقار باسم الدولة

إذا كان المحافظ العقاري بعد تلقيه سائر الوثائق من قبل إدارة المسح، قد منح العقار غير المطالب به أثناء أشغال المسح العقاري ترقيما مؤقتا، وبحسب مقتضيات المادة 14 من المرسوم 63-76، فإن هذا الترقيم يصبح نهائيا بعد مضي سنتين، وفي حالة عدم ظهور أي مطالب بالعقار المعني ولم يسجل أي اعتراض لدى المحافظة العقارية خلال المدة، فإن المحافظ العقاري يقوم بتسجيل العقار باسم الدولة بصفة نهائية¹.

¹ حنان أوّشن، وردة خليفي، المقال السابق، ص 42.

والإشكال المطروح في هذه الحالة هو أنه لو مضت المدة وسجل العقار باسم الدولة، ثم يظهر بعد ذلك مطالب بالعقار المسجل في حساب العقارات غير المطالب بها وبحوزته سندات رسمية، إن هذه الإشكالية من الصعب الخروج منها، فالأمر هنا يتعلق بمنازعة بين فرد وإدارة أملاك الدولة، إذ لا يمكن انكار ملكية ثابتة رسمياً لمالك معين، كما أنه ليس من السهل إخراجه من أملاك الدولة.¹، وقد حاولت المديرية العامة للأملاك الوطنية معالجة هذه الإشكالية بعد تلقيها العديد من التساؤلات، وذلك بإصدارها لتعليمات ومذكرات في هذا الصدد، إلا أن ذلك لم يكن كافٍ لمعالجة الوضع، وبالتالي من الضروري تعديل القانون، ولا سيما المرسوم رقم 63-76، أو إصدار قوانين أخرى من شأنها سد هذا الفراغ، والقضاء على هذا الإشكال.

الفرع الثاني: العوائق العامة المتعلقة بكل العقارات

العوائق العامة هي التي لا تتعلق بالتسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها بصفة خاصة، وإنما تعيق التطهير العقاري بصفة عامة، وتتمثل هذه العوائق فيما يلي:

أولاً: الوضعية التي ورثتها الجزائر عن الاستعمار

لقد تعمد المشرع الفرنسي بمجرد احتلاله للجزائر إصدار قانون سنة 1834، مفاده امتداد تطبيق القوانين الفرنسية إلى الجزائر، ومن بينها القانون الصادر في 23 مارس 1855 المتعلق بالإشهار العقاري (تسجيلات الرهون)، والذي نص على إلزامية شهر جميع التصرفات والعقود الناقلة للملكية العقارية أو المترتبة عليها دون أعباء حتى تكون حجة على الغير²، والهدف من ذلك هو الاستيلاء على الأملاك العقارية الجزائرية.

¹ عمار بوضياف، المقال السابق، ص 53.

² زهرة بن عمار، "دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري"، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2010، 2011، ص 42.

وقد تضمن القانون المؤرخ في 03 نوفمبر 1959 أحكام الشهر العيني، بحيث شرع في تطبيق عملية مسح الأراضي على سبيل التجربة في منطقة ملاكوف (حاليا بوقادير)، ثم تركت تماما بعد الاستقلال¹، وبذلك فإن نظام الشهر المطبق في الجزائر المستعمرة يمكن القول عليه من الناحية النظرية هو تحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، وليس بالتحول العملي، لأن قانون سنة 1959 لم يطبق في الجزائر إلا بعد الاستقلال²، وكان شيئا حتميا أن تصدر الحكومة الأمر رقم 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، الذي نص في المادة الأولى منه على استمرارية العمل بالتشريعات الفرنسية، ما عدا ما يتعارض مع السيادة الوطنية، وذلك إلى غاية صدور قوانين جزائرية³.

وهكذا بقي القانون الفرنسي يطبق على العقارات المفرنسة، وأحكام الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية مطبقة على الأراضي الأخرى، أي أن القانون أبقى على ازدواجية النظام⁴، وبالتالي استمر الأخذ بنظام الشهر الشخصي إلى غاية صدور الأمر رقم 74-75، حيث تم الانتقال إلى ازدواجية نظام الشهر (عيني وشخصي)⁵، وعليه فإن نظام الشهر المتبع في الجزائر هو نظام الشهر العيني من الناحية التشريعية مع خضوع تلك العقارات لهذا النظام، أما الثلثين الباقيين فيخضعان لنظام الشهر الشخصي إلى حين إتمام عملية المسح العام للأراضي وتعميم نظام الشهر العيني⁶.

¹ عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د ط، دار هومة، الجزائر، 2000، ص 65.

² زهرة بن عمار، المذكرة السابقة، ص 43.

³ مسعود رويصات، "نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009، ص 28.

⁴ زهرة بن عمار، المذكرة السابقة، ص 43.

⁵ حازم عزوي، "آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010، ص 50.

⁶ المذكرة نفسها، ص 59.

وما يمكن ملاحظته أن الاستعمار الفرنسي عمد بمجرد احتلاله للجزائر إلى البحث عن وسيلة فعالة تشمل كل الميادين الحيوية التي تمكن من استغلال أرض الجزائر وسكانها أحسن استغلال¹، وعليه فقد تم الاستيلاء على عقارات الجزائريين وإعطائها للمعمرين، وبعد الاستقلال مباشرة، العديد من الأشخاص ذوي الجنسية الجزائرية قاموا باكتساب أملاك عقارية، خاصة خلال الفترة الممتدة ما بين 1962 إلى 1964، والتي كانت تمنع فيها كل المعاملات العقارية الواقعة على أملاك عقارية شاغرة باستثناء المنجزة لصالح المصالح العمومية، إلى غاية صدور المرسوم رقم 64-15 المؤرخ في 20 يناير 1964 المتعلق بحرية المعاملات المعدل بالمرسوم رقم 83-344²، أين سجلت العديد من المعاملات بعقود موثقة أشهرت بالمحافظة العقارية، وبالتالي أصبح مكتسبو العقارات المتعلقة بها ملاك شرعيين بموجب هذه الإشهارات التي لم تكن محل اعتراض آنذاك، كونه لم تتم المطالبة بها من طرف الدولة باسم الشغور³.

غير أنه لوحظ أنه عند مرور فرق المسح يتم تسجيل هذه العقارات دون وجه حق باسم الدولة، بحجة أنها كانت محل بيع ممنوعة في الفترة الممتدة من 1962 إلى 1964، وفي حالات أخرى تسجل الأملاك العقارية المقيدة في وثائق المسح باسم ملاكها، غير أن المحافظ العقاري المختص إقليميا بعد إيداع وثائق المسح على مستوى مصلحته يرفض ترقيمها على هذا الأساس ويعتبرها ملكا للدولة، كما يحدث أيضا أن تسجل هذه الأملاك العقارية في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، وحين يتقدم المعنيون بطلب التسوية يجدون أنفسهم أمام وضعية بيروقراطية معقدة⁴.

و بالفعل، فإنه في جميع الحالات المذكورة أعلاه، يقوم المحافظ العقاري إما برفض القيام بالتسوية لصالح مالك العقار بموجب عقد مشهر، وإما يطلب من مصلحة

¹ المذكرة نفسها، ص 57.

² المرسوم رقم 83-344 المؤرخ في 21 يناير 1983، المعدل لبعض أحكام المرسوم رقم 64-15 المؤرخ في 20 يناير 1964، المتعلق بحرية المعاملات، ج ر العدد 21، المؤرخة في 24 يناير 1983.

³ منى حنيش، المقال السابق، ص 144.

⁴ نفس المقال السابق، ص 145.

الفصل الثاني: الإشكالات القانونية والتدخل القضائي في تسوية العقارات غير المطالب بها.

أملاك الدولة التي ترأسل بدورها مصالح الولاية، وأحيانا دواوين الترقية والتسيير العقاري للبت في مسألة الشغور من عدمه، وينجم عن هذا الوضع عدم تمكن المواطن الضحية من الحصول على دفتر عقاري بالرغم من أنه مالك للعقار بموجب عقد مشهر، وهذا يخالف مبدأ حماية الحقوق المكتسبة وأيضا سياسة تسهيل الإجراءات الإدارية المنتهجة من طرف السلطات العمومية في الجزائر¹.

وبالرغم من أن الاستعمار الفرنسي قد ترك الجزائر تتخبط في وضعية عقارية غير مستقرة، إلا أن المخططات التي أنجزها من أجل تقسيم الأراضي الجزائرية إلى أراضي ملك وأراضي عرش وأراضي مفرنسة²، اتسمت بدقتها ووضوحها، حيث تم تحديد الأملاك حسب طريقة هندسية لأجل إقامة مخطط صحيح³، وبالتالي على المصالح المتدخلة في تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح الرجوع عند الاقتضاء إلى هذه المخططات، وذلك لتسهيل عملهم، والتمكن من التعرف على أصل الملكية، وذلك يجنبهم عناء إعادة انجاز المخططات التي قد تكون في الغالب غير دقيقة.

ثانيا: عدم استقرار المعاملات العقارية

إن عدم استقرار الوضعية العقارية لعدة أسباب، منها عودة المالكين من الخارج أو ظهور مطالبين آخرين بالعقار نفسه الذي تم تسجيله في حساب العقارات غير المطالب بها، أو اختلاط أمور الورثة، كل هذه الأسباب وغيرها قد تؤدي إلى تعطيل عملية تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح.

لقد عاشت الجزائر، كما تم الإشارة إليه سابقا، وضعا غامضا بشأن السياسة العقارية في الفترة الممتدة من جويلية 1962 إلى نهاية 1970، حيث انتشرت ظاهرة العقود العرفية التي أصبحت تشكل الأصل في كل معاملة عقارية، واهتم المشرع في هذه

¹ المذكرة رقم 6359 المتعلقة بإجراءات المسح العام للأراضي وتطبيق أحكام المرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 1962، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 16 جوان 2013.

² للتفصيل أكثر راجع مسعود رويصات، المذكرة السابقة، ص 25.

³ حازم عزوي، المذكرة السابقة، ص 55.

الفترة بحماية الأملاك الشاغرة للحد من نهبها، وهذا نتيجة للهجرة الجماعية للمعمرين الفرنسيين بعد الاستقلال¹، وقد أطلقت عليهم فيما بعد تسمية الأقدام السوداء، وهم المستوطنون الأوروبيون الذين سكنوا وولدوا في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي للجزائر، وهو وضع إداري أطلقته السلطات الفرنسية سنة 1962 على الأوروبيين الذين رفضوا البقاء في الجزائر غداة استقلالها في 05 جويلية 1962، وقدر عددهم بـ 01 مليون نسمة، مثلوا أكثر من 12% من سكان الجزائر آنذاك، وقد بدؤوا بالمغادرة عند بداية الاستفتاء وقبل إعلان الاستقلال رسمياً.

أما الجزائريون الذين خانوا الجزائر خلال الاستعمار، والذين رحلوا مع فرنسا بعد الاستقلال فتطلق عليهم تسمية الحركي، وهم نوعان: الجزائريون الذين كانوا مجندين في صفوف الجيش الفرنسي خلال الثورة التحريرية، واستعملتهم فرنسا من أجل قمع المجاهدين والتجسس عليهم، حيث كانوا ملزمين عند انطلاق الثورة بإتمام الخدمة الوطنية، أما النوع الثاني يتمثل في الجزائريين الذين اختاروا الانضمام إلى الجيش الفرنسي طواعية.

وعند رحيل الأقدام السوداء والحركي فقد تركوا ممتلكاتهم، وهناك حالياً ضغط فرنسي رسمي على الجزائر من أجل عودتهم واستعادتهم أملاكهم، وقد وضحت هذه المسألة من خلال اتفاقيات إيفيان، إلا أن الجانب الفرنسي يناور من أجل القفز على القانون، فالأقدام السوداء أو الذين بقوا في الجزائر بعد الاستقلال لا يزالون يحتفظون بأملاكهم، أما الذين رحلوا مع فرنسا ولم يعودوا سنة 1964 فلا حق لهم في الملكية بنص اتفاقية إيفيان.

وتجدر الإشارة أن الحديث هنا لا يخص المهاجرين العاديين الجزائريين الذين لم يتعاملوا مع الاستعمار، والذين هاجروا في أي وقت كان، ليس بالضرورة في الفترة التي تلي الاستقلال، وإلى أي دولة كانت، فهؤلاء قد يغيبون مدة طويلة عن عقاراتهم مما يجعل البعض يقوم بحيازتها، و عند مرور فرقة المسح تسجل هذا العقار باسم الحائز، وأحياناً

¹ حنان أوثن، وردة خليفي، المقال السابق، ص 43.

الفصل الثاني: الإشكالات القانونية والتدخل القضائي في تسوية العقارات غير المطالب بها.

عند عدم وجود أي شخص اثناء مرور فرقة المسح تسجل العقار في حساب العقارات غير المطالب بها، ويأتي فيما بعد من يريد ترقيم هذا العقار باسمه بادعاء الحياة، وقد يعود في نفس الوقت المالك الحقيقي من الخارج للمطالبة بالعقار، فهنا يثار الإشكال، فقد يجد أن هذا العقار قد تم ترقيمه باسم شخص آخر.

أيضا يثار الإشكال في حالة تقديم طلب التسوية لعقار مرقم في حساب العقارات غير المطالب بها، ثم تقديم شخص آخر أو أشخاص آخرين لطلبات تسوية بخصوص نفس العقار، وهذا ما قد يعطل عملية التسوية، و من الأمور الأخرى التي قد تؤدي إلى تعطيل عملية التسوية هي اختلاط أمور الورثة، حيث قد يثار نزاع بين الورثة حول عقار مرقم في حساب العقارات غير المطالب بها، وعند رغبة أحد الورثة في تسوية وضعية هذا العقار يطلب منه الفريضة، وأحيانا قد يكون أحد الورثة غائبا وهذا ما يعيق إعداد الفريضة، الأمر الذي يصعب عملية الخروج من وضعية التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها.

ثالثا: وضعيات بيروقراطية معقدة

إن البيروقراطية من المفروض أن تعمل على تنظيم السلطات الإدارية وتوزيعها وتحديد المسؤوليات، وذلك وفق القانون، إلا أن هذا المفهوم في الدول العربية وفي الجزائر، أصبح يمثل عبئا ثقيلا على المواطن، حيث في الإدارة البيروقراطية عادة ما يقوم العون الإداري باستغلال صلاحياته لتعطيل مصالح المواطن بدل قضاء حاجاته، وذلك ما يسبب خسائر في الوقت والمال والجهد، كما تعرقل البيروقراطية المشاريع الاستثمارية، حيث تبقى مجرد حبر على ورق لكثرة العراقيل التي تصفها الإدارات أمام المستثمرين، وقد فتحت بابا أمام الموظفين للحصول على عمولات مقابل التسريع في استكمال الإجراءات في أسرع الآجال.

و تعتبر جميع الإدارات مركزا للبيروقراطية السلبية، بما في ذلك المحافظة العقارية ومصلحة المسح ... وغيرها، فغالبا يجد المواطنون أنفسهم أمام وضعية بيروقراطية معقدة يصعب الخروج منها، فعلى سبيل المثال قد يتم تغيير المدير، أو تغيير المحافظ العقاري

الفصل الثاني: الإشكالات القانونية والتدخل القضائي في تسوية العقارات غير المطالب بها.

مثلا، فعند التقدم لتسوية وضعية معينة مثل التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها، قد يرفض المدير الجديد التسوية كون التسجيل في هذا الحساب قد تم قبل توليه منصبه، وهو الأمر غير المقبول، وبالتالي يجب السعي للخروج من بوتقة البيروقراطية، وهذا حتى يتم قضاء حاجات المواطن وليس القضاء عليها.

أيضا في حالة طلب وثائق مهمة، مثل CC_{12} التي تكون بالنسبة للمناطق الممسوحة، وذلك لمعرفة وضعية العقار، أو وثيقة CC_6 بالنسبة للمناطق غير الممسوحة، وغيرها، فيتم التأخر في تقديم هذه الوثائق، وأحيانا ضياعها بسبب مشكلة البيروقراطية، و عليه فمن الضروري التصدي لهذه الظاهرة بفرض رقابة صارمة على جميع الإدارات، و توقيع عقوبات تأديبية على كل الموظفين الذين يساهمون في انتشار البيروقراطية.

المبحث الثاني: التدخل القضائي في تسوية العقارات غير المطالب بها

إن الأصل أن يتم تسوية العقارات غير المطالب بها إدارياً، إلا أنه عندما تفشل مساعي التسوية الإدارية بسبب الإشكالات التي تم بيانها سابقاً، والتي منها كثرة العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها والتي مازالت وضعيتها عالقة دون تسوية، إضافة إلى وجود تضارب في النصوص القانونية، وغيرها من الأسباب، كل هذا أدى إلى توجه طالب التسوية إلى القضاء، خاصة بعد مرور فترة السنتين التي يتحول بعدها ترقيم العقار إلى ترقيم نهائي باسم الدولة، فيجد المعني نفسه مضطراً لرفع دعوى لاسترجاع عقاره.

ومن خلال هذا المبحث سيتم بيان جميع المراحل التي تمر بها هذه الدعوى، ففي المطلب الأول سيتم تسليط الضوء على إجراءات رفع دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها، أما في المطلب الثاني سيتم التطرق لمراحل الفصل في هذه الدعوى.

المطلب الأول: إجراءات رفع دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها

إذا قوبل طلب التسوية الإدارية لعقار مرقم في حساب العقارات غير المطالب بها بالرفض، فإن المعني يكون عليه لزاماً اللجوء إلى القضاء المختص للمطالبة بتسوية وضعية عقاره¹، وعليه سيتم دراسة هذا المطلب من خلال فرعين، الفرع الأول مخصص للحديث عن أطراف دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها والجهة المختصة بالفصل فيها، أما الفرع الثاني مخصص لشروط رفع دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها.

¹ عثمان حويذق، المقال السابق، ص 765.

الفرع الأول:

أطراف دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها والجهة المختصة بالفصل فيها

ترفع أي دعوى قضائية من طرف مدعي ضد مدعى عليه، كما يجب أن يراعى فيها الاختصاص القضائي، و نفس الشيء ينطبق على دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها، و سيتم في هذا الفرع بيان أطراف هذه الدعوى، والاختصاص القضائي للفصل فيها.

أولاً: أطراف دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها

ترفع دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها من صاحب العقار المعني أو حائزه في مركز المدعي، ضد وزير المالية ممثلاً قانوناً بالمدير الولائي لأماكن الدولة، وزير المالية ممثلاً قانوناً بالمدير الولائي للحفظ العقاري، و الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ممثلة قانوناً بمدير مسح الأراضي.

1. المدعي في دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها

يجوز لكل صاحب صفة أو مصلحة رفع دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها، بعد أن رفضت مساعي التسوية الإدارية بسبب فوات آجالها و ترقيم العقار ترقيماً نهائياً باسم الدولة، كما يجوز له رفع الدعوى حتى قبل فوات آجال التسوية الإدارية، أي قبل ترقيم العقار باسم الدولة، و هذا للخروج من وضعية التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها عند فشل ذلك إدارياً.

و بالنسبة لصفة المدعي اعتبرتها المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

شرطا من شروط قبول الدعوى، يمكن أن يثيره القاضي من تلقاء نفسه¹، وتقوم على المصلحة المباشرة والشخصية في التقاضي، وهنا يقصد توفر الصفة في الدعوى وليس في التقاضي، فيمكن أن ينيب عن المدعي محاميه، وفي الحالتين يبقى المدعي هو الأصل الذي ينسب إليه الحق²، و المدعي في دعوى إلغاء التقييم في حساب العقارات غير المطالب بها صفته أنه مالك أو حائز لعقار تم ترقيمه في حساب العقارات غير المطالب بها.

و يشترط في المدعي وفقا للقواعد العامة أن تتوفر له مصلحة من رفع الدعوى، أي المنفعة أو الفائدة التي تعود عليه من الحكم له قضائيا³، والمدعي في دعوى إلغاء التقييم في حساب العقارات غير المطالب بها عند الحكم في دعواه قد يستفيد من استرجاع العقار الذي يدعي ملكيته أو حيازته وترقيمه باسمه، و هذه هي مصلحته من رفع الدعوى، ويجوز لوارثه أيضا رفع هذه الدعوى كونه أيضا صاحب مصلحة.

2. المدعى عليه في دعوى إلغاء التقييم في حساب العقارات غير المطالب بها

المدعى عليه في دعوى إلغاء التقييم في حساب العقارات غير المطالب بها يشترط فيه أيضا توفر الصفة، فترفع الدعوى ضد وزير المالية، باعتباره المؤهل قانونا لمباشرة الدعاوى القضائية، ويمثله في ذلك المدير الولائي لأملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري كل فيما يختص به، وذلك تطبيقا لما جاء في القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999

¹ المادة 13 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، لسنة 2008، التي تنص على: " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، و له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون.

يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه.

كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون ".

² عبد الوهاب بوضرسة، الشروط العامة والخاصة لقبول الدعوى بين النظري والتطبيقي، ط 2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 62.

³ عبد الوهاب بوضرسة، المرجع السابق، ص 14.

الفصل الثاني: الإشكالات القانونية والتدخل القضائي في تسوية العقارات غير المطالب بها.

¹ الذي تنص المادة الأولى منه على: " يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية المدير العام للأموال الوطنية في القضايا المتعلقة بأموال الدولة و الحفظ العقاري المرفوعة أمام المحكمة العليا و مجلس الدولة و محكمة التنازع و مديري أملاك الدولة بالولايات و مديري الحفظ العقاري بالولايات أمام المحاكم و المجالس القضائية و المحاكم الإدارية ".

إلى جانب ذلك تنص المادتان 8 الفقرة السادسة و 10 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 65-91 سابق الذكر، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأموال الدولة و الحفظ العقاري على تكليف مديريتي أملاك الدولة و الحفظ العقاري بمتابعة القضايا المتعلقة بأموال الدولة و المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري في كل المنازعات المرفوعة أمام القضاء، و تأثير المادتان التساؤل حول إمكانية اعتبار أن المشرع قد اعترف بصفة التقاضي للمديريتين أم أنه أعطى مجرد تفويض للتمثيل القانوني أمام الجهات القضائية، لقد تبني بعض الفقهاء هذه الفكرة الأخيرة و من بينهم مسعود شيهوب²، الذي اعتبر أنه تفويض قانوني لتمثيل الدولة نيابة عن الوزير، بينما ذهب البعض الآخر إلى الاعتراف لهما بصفة التقاضي. و ضد الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ممثلة قانونا بمدير مسح الأراضي³.

وبالتالي فالدعوى يجب أن ترفع ضد وزير المالية ممثلا بمدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري لزاما، ولا ترفع ضد المحافظ العقاري، ولا يمكن أن ترفض الدعوى لانعدام الصفة، فلا دخل للمحافظ العقاري هنا، و ترفع الدعوى ضد الوزارة التي تتبعها المديرية وليس المديرية، كون الوزارة تمثل الشخصية المعنوية للدولة⁴، وبالتالي كما تم بيانه ترفع

¹ قرار وزاري مؤرخ في 20 فيفري 1999، يتعلق بتأهيل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، ج ر عدد 20، لسنة 1999.

² مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية (نظرية الاختصاص)، ج 3، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، د ب، 1999، ص 156.

³ نفس المرجع السابق، ص 318.

⁴ الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 172.

الفصل الثاني: الإشكالات القانونية والتدخل القضائي في تسوية العقارات غير المطالب بها.

الدعوى ضد وزارة المالية ممثلة في وزير المالية الذي بدوره يمثله في التقاضي كل من مدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري كل في حدود اختصاصه.

ثانيا: الاختصاص القضائي للفصل في دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها

سيتم التطرق في هذه النقطة إلى الاختصاص النوعي، ثم الاختصاص الإقليمي، وذلك لتحديد الجهة القضائية التي ترفع أمامها دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها.

1. الاختصاص النوعي للفصل في دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها

يؤول الاختصاص القضائي لإعادة النظر في مسألة تطهير العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها إلى القضاء الإداري، وذلك تطبيقا لنص المادة 800 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تفيد باعتماد المعيار العضوي كمعيار لتحديد الاختصاص القضائي¹.

فمعيار الاختصاص القضائي في الجزائر هو معيار تشريعي وليس قضائي، يقوم على أساس المعيار العضوي، أي العبرة في تحديد اختصاص القضاء الإداري تقوم على أساس وجود الإدارة طرفا في النزاع، بصفتها مدعية أو مدعى عليها، فكلما كانت الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصفة الإدارية، التي تعتبر أسلوبا لتسيير المرفق العام في جانبه الإداري² طرفا في النزاع كلما انعقد الاختصاص للقضاء الإداري³.

¹ عثمان حويذق، المقال السابق، ص 764.

² مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 362.

³ ليلي لبيض، "منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري"، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011، 2012، ص 291.

وفيما يتعلق باختصاص المحاكم الإدارية نوعياً للفصل في منازعات الشهر العقاري، فإن الفصل في الحقوق المشهورة إذا كان أحد أطراف المحرر شخصاً من أشخاص القانون العام، وبمفهوم المخالفة لنص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تحصر اختصاص أشخاص القانون الخاص، وبذلك جعلت ذات المنازعات المتعلقة بأشخاص القانون العام تخرج عن اختصاصها وتدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري، هذا إضافة إلى اختصاص الفصل في منازعات الترقيم النهائي التي لم ترد الإشارة لها ضمن أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

وبذلك فإن المحاكم الإدارية تختص بالفصل في منازعات الشهر العقاري الآتية:

- ✓ منازعات الترقيم المؤقت التي يكون أحد أطرافها شخصاً من أشخاص القانون العام.
- ✓ منازعات الترقيم النهائي (الدفتر العقاري).
- ✓ المنازعة في قرارات المحافظ العقاري (رفض الإيداع، رفض الإجراء، ورفض الشهر).

وذلك ما أكدته المحكمة العليا في عدة قرارات لها، منها القرار رقم 39 2317 المؤرخ في 14 مارس 2007، والذي جاء فيه: " ينعقد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري متى كانت وكالة مسح الأراضي والمحافضة العقارية طرفاً في النزاع.

حيث أن كل من وكالة مسح الأراضي والمحافضة العقارية هما مؤسستان عموميتان ذات طابع إداري كانتا طرفاً في النزاع، ومع هذا تمسك قضاة الموضوع باختصاصهم النوعي مع أن الاختصاص النوعي من النظام العام"².

1. الاختصاص الإقليمي للفصل في دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها

يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية وفقاً للقواعد العامة بموجب المواد 37-38 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة

¹ الأطروحة نفسها، ص 293.

² ليلي لبيض، الأطروحة السابقة، ص 293.

الفصل الثاني: الإشكالات القانونية والتدخل القضائي في تسوية العقارات غير المطالب بها.

القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه، وفي حالة تعددهم يؤول الاختصاص إلى الجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم، وبخصوص المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال¹.

غير أنه يجب رفع بعض الدعاوى استثناءاً أمام المحاكم الإدارية في بعض المواد التي أشارت إليها المادة 804 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وتكون المحكمة الإدارية مختصة إقليمياً بالنظر في الطلبات الأصلية، وفي الطلبات الإضافية أو العارضة أو المقابلة التي تدخل في اختصاص المحاكم الإدارية وفقاً لأحكام المادة 805 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية²، وهذا الأمر ينطبق على دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها.

أما عن طبيعة الاختصاص النوعي و الإقليمي للمحاكم الإدارية فهو من النظام العام، أي يجوز إثارته من أحد الخصوم في أي مرحلة من مراحل الدعوى، كما يمكن أن يثيره القاضي من تلقاء نفسه، وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 807 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³.

أما بخصوص مجلس الدولة فيختص بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية بصفتها درجة أولى للتقاضي أمام القضاء الإداري، و عليه يمكن استئناف الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية الفاصل في دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها.

¹ أنظر المواد 37-40 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، السابق ذكره.

² ليلي لبيض، الأطروحة السابقة، ص 293.

³ نفس الأطروحة السابقة، ص 294.

الفرع الثاني: شروط رفع دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها

إن دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها هي دعوى إلغاء لقرار إداري، وتتطلب شروط قبول دعوى الإلغاء أن يكون القاضي الإداري مختصاً أصلاً بنظر الدعوى، ومسألة قبول الدعوى أو عدم قبولها هي مسألة ابتدائية يبحثها القاضي والخصوم قبل الدخول في الموضوع، وتتعلق هذه الشروط بمحل الدعوى في حد ذاتها وعريضة افتتاحها وكيفية اتصالها بالقضاء¹.

أولاً: الشروط المتعلقة بقبول دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها

حتى يتم قبول دعوى الإلغاء لقرار الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها هناك عدة شروط يجب أن تتوفر، من هذه الشروط ما له علاقة بالقرار المطعون فيه، ومنها ما يتعلق بأطراف الدعوى، ومنها ما يتعلق بميعاد رفعها، وجميع هذه الشروط هي الشروط العامة لإلغاء القرار الإداري، وهو ما سيتم تناوله كآتي:

1. شروط تتعلق بقرار الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها، المطعون فيه

استقر 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 ما كان ممكناً وجائزاً قانوناً، وكان الباعث عليه ابتغاء مصلحة عامة"، فهو إذن عمل قانوني يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة²، ومن خلال هذا التعريف نستخلص العناصر الأساسية التالية:

- أنه عمل قانوني.
- صادر بالإرادة المنفردة.

¹ ليلي لبيض، الأطروحة السابقة، ص 283.

² نفس الأطروحة السابقة، ص 283.

• يصدر عن جهة إدارية¹.

ويشترط في القرار الإداري أن يكون نهائياً ومؤثراً، أي قابلاً للتنفيذ دون حاجة إلى أي إجراء لاحقاً، ويحدث أثراً في المراكز القانونية للطاعن بأن يلحق به ضرراً²، 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 عملاً قانونياً صادراً عن جهة إدارية (المحافظة العقارية) بإرادتها المنفردة، وكذا الأمر بالنسبة للترقيم المؤقت إذا كان أحد الأطراف في الدعوى شخصاً من أشخاص القانون العام، و نفس الأمر بالنسبة إلى قرار ترقيم عقار في حساب العقارات غير المطالب بها، وهي كلها قرارات لا مجال للطعن فيها إلا بموجب دعوى الإلغاء ضد القرار الإداري الصادر بمناسبة إجراءات الشهر العقاري³.

ثانياً: الشروط المتعلقة بعريضة رفع دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها

تبدأ الخصومة بمجرد إيداع عريضة افتتاح الدعوى في كتابة ضبط المحكمة الإدارية، ويجب أن تتضمن ضمن هذه العريضة البيانات المتطلبة في عريضة رفع الدعوى العادية، وسيتم التركيز على ما يخص المنازعة الإدارية، والإحالة إلى الأحكام العامة التي نصت عليها المادة 916 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي جاء فيها: "يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة 16 من هذا القانون"⁴.

¹ محمد رفعت عبد الوهاب، القضاء الإداري (قضاء الإلغاء، قضاء التعويض وأصول الإجراءات)، د ط، منشورات الحلبي الحقوقية، دمشق، سوريا، 2005، ص 21.

² ماجد راغب الحلو، القضاء الإداري، د ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، د ب، 2010، ص 247.

³ ليلي لبيض، الأطروحة السابقة، ص 284.

⁴ أنظر المادة 815 وما بعدها من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، السابق ذكره.

ومن بين الشروط التي يجب أن تتوفر في عريضة افتتاح الدعوى وجوب توقيعها من طرف محام، وجوب إرفاق القرار الإداري مع عريضة رفع الدعوى، إضافة إلى شرط شهر عريضة افتتاح الدعوى، وهي نفس الشروط التي يجب أن تتوفر في عريضة افتتاح دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها، و سيتم تناول هذه الشروط في النقاط التالية:

1. وجوب توقيع عريضة افتتاح دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها من طرف محام

يجب أن تكون عريضة رفع الدعوى الإدارية الرامية إلى إلغاء أحد القرارات الصادرة بشأن إجراءات الشهر العقاري مثل: إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها موقعة من طرف محام، وذلك تحت طائلة عدم القبول وفقا لنص المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مع مراعاة أحكام المادة 827 من نفس القانون، التي تعفي الدولة والأشخاص المعنوية من التمثيل الوجوبي بمحام في الادعاء أو الدفاع أو التدخل، واشترط توقيع العريضة من المحامي واعتباره من النظام العام الذي لا يجوز الإخلال به، يرجع إلى أن إجراءات التقاضي أمام المحكمة الإدارية تحتاج إلى خبرة وكفاية لا تتوافر إلا في المحامين، فضلا على أن التقاضي أمام مجلس الدولة يتطلب أن يكون المحامي معتمدا لديه، أي أن يكون أكثر خبرة و أقدمية¹.

2. شرط المصلحة في دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها

يشترط لقبول الدعوى بصفة عامة أن تستند المصلحة إلى حق اعتدي عليه أو مهدد بالاعتداء عليه، أما بالنسبة لدعوى الإلغاء فيفهم من أحكام القانون الإداري أنه يكفي أن يكون لرافع الدعوى مجرد مصلحة يمسه القرار المطعون فيه، ولا يهم بعد ذلك أن تستند هذه المصلحة إلى حق شخصي تم الاعتداء عليه².

¹ ليلي لبيض، الأطروحة السابقة، ص 287.

² محمد عاطف البناء، الوسيط في القضاء الإداري (تنظيم رقابة القضاء الإداري - الدعاوى الإدارية) د ط، الفكر العربي، د ب، 1990، ص 186.

وتتميز المصلحة في دعوى الإلغاء باتساع نطاقها، حيث يتوسع القضاء الإداري في قبولها في تطبيقات عديدة ومتنوعة، وكان رأي القاضي الإداري دائما التيسير على الطاعنين قدر الإمكان، حتى تتوفر في النهاية حماية لقواعد المشروعية، فالشرط الوحيد لتحقيق المصلحة هو أن تكون مصلحة شخصية ومباشرة لرافع دعوى الإلغاء¹، و تأخذ دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها نفس الحكم.

3. شرط احترام آجال رفع دعوى المطالبة بعقار مرقم في حساب العقارات غير المطالب بها

يشترط المشرع أن يكون ميعاد رفع دعوى الإلغاء قصيرا، بحيث يجب أن ترفع الدعوى خلاله لكي تكون مقبولة، ويسري الميعاد من تاريخ نشر القرار أو إعلام صاحب الشأن به²، وميعاد رفع الدعوى هو ميعاد سقوط، بمعنى أن الحق في الطعن في القرار الإداري لا ينشئ ولا تتم مباشرته إلا بإيداع الطعن في كتابة ضبط المحكمة الإدارية خلال هذا الميعاد وليس بعد فواته، بحيث لا ينقطع ولا يقف ولا يمتد إلا في الأحوال المنصوص عليها قانونا³، وميعاد الطعن في دعوى الإلغاء حددته المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأربعة (04) أشهر تسري من تاريخ التبليغ بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي⁴، ونصت المادة 830 من نفس القانون على جواز تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في أجل الأربعة أشهر، والأجل الممنوح للرد على التظلم هو شهرين، أما المادة 832 فقد بينت حالات انقطاع آجال الطعن⁵.

و عليه فدعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها تطبق عليها نفس الآجال، أي أربعة (04) أشهر لتقديم تظلم و هو اختياري، باحتساب مدة شهرين

¹ محمد رفعت عبد الوهاب، المرجع السابق، ص 39.

² محمد عاطف البناء، المرجع السابق، ص 203.

³ ليلي لبيض، الأطروحة السابقة، ص 284.

⁴ نفس الأطروحة السابقة، ص 285.

⁵ أنظر المواد 829-832 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، السابق ذكره.

(02) للرد على التظلم يكون الميعاد هو ستة (06) أشهر، مع العلم أن كل الآجال تحسب كاملة، فلا يحسب يوم التبليغ أو التبليغ الرسمي ويوم انقضاء الآجال، ويعتد بأيام العطل الداخلية ضمن هذه الآجال عند حسابها، مع الإشارة إلى أن المشرع عرف أيام العطل على أنها أيام الأعياد الرسمية وأيام الراحة الأسبوعية¹.

4. وجوب إرفاق قرار الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها مع عريضة رفع دعوى إلغاء هذا الترقيم

يجب أن يرفق مع عريضة رفع الدعوى الرامية إلى الإلغاء قرار الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها المطعون فيه، وهذا تحت طائلة عدم القبول، ما لم يوجد مانع مبرر، فإذا أثبت أن المانع يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعي من الحصول على القرار المطعون فيه، أمره القاضي بتقديمه في أول جلسة، ويستخلص النتائج القانونية المترتبة على هذا الامتناع، وهذا ما يمكن فهمه من نص المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

وبالتالي فإن الدعوى التي ترمي إلى إلغاء قرار إداري يشترط فيها إرفاق هذا القرار الإداري المطعون فيه مع عريضة رفع الدعوى، وإلا كانت الإجراءات باطلة، إلا في حالة وجود مانع مبرر حال دون إمكانية الحصول على هذا القرار، كأن يكون هذا المانع ناتج عن امتناع الإدارة عن تسليم نسخة من القرار إلى المدعي، ففي هذه الحالة يأمره القاضي بتقديمه في أول جلسة.

¹ عبد الرحمان بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط 4، منشورات بغدادية، الجزائر، 2013، ص 325.

² المادة 819 من القانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، السابق ذكره، التي تنص على: " يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري، تحت طائلة عدم القبول، القرار الإداري المطعون فيه، ما لم يوجد مانع مبرر.

و إذا ثبت أن هذا المانع يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه، أمرها القاضي المقرر بتقديمه في أول جلسة، و يستخلص النتائج القانونية المترتبة على هذا الامتناع ".

5. شهر عريضة افتتاح دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها
لقد جاء ضمن نص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وجوب شهر العرائض لدى المحافظة العقارية كلما تعلق الأمر بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، وجعل المشرع من هذا الإجراء شرطاً لقبول الدعوى، وبالتالي فإن إيداع العريضة للإشهار هدفه هو الحيلولة دون الدفع بعدم قبول العريضة شكلاً¹، و بما أن موضوع دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها ينصب على عقار، فيشترط إذا شهر عريضة افتتاح هذه الدعوى.

ومن خلال الاطلاع على صياغة المادتين 16 و 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث تنص المادة 16 على أن تقييد العريضة يتم حالاً في سجل خاص، في حين تنص المادة 17 على أن العريضة لا تقيّد إلا بعد دفع الرسوم المحددة قانوناً، يتبين جمع المشرع بين دفع الرسوم وشهر العريضة ضمن مادة واحدة وهي المادة 17 أمر غير وجيه، و ذلك لاختلاف الغاية من الإجراءين وكذا الجهة المختصة بهما، فالرسوم تحقق مصلحة الخزينة، بينما الشهر يدعم نظام الشهر العيني ويمكن الغير من معرفة وضعية العقار أو الحق العيني العقاري، كما أن إجراءات قيد الدعوى يختص بها أمين الضبط، بينما مراقبة شهر العريضة هي صلاحية ينظر فيها القاضي، وبالتالي لا يستساغ الجمع بين صلاحية القاضي ومهمة أمين الضبط، لذا كان من الأنسب تخصيص مادة مستقلة لشهر العريضة².

وقد صدرت مؤخراً عن المديرية العامة للأموال الوطنية المذكرة رقم 2316 المؤرخة في 25 فيفري 2019³، موضوعها الإشهار العقاري للدعاوى القضائية، حيث جاءت هذه المذكرة لشرح المادة 35 من قانون المالية لسنة 2019، التي أدرجت بموجبها

¹ الفقرة الثالثة من المادة 17 من القانون 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، التي تنص على: " يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار و/ أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، و تقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إيداعها للإشهار"

² عبد الرحمان بريارة، المرجع السابق، ص 59-60.

³ أنظر الملحق رقم 10.

الفصل الثاني: الإشكالات القانونية والتدخل القضائي في تسوية العقارات غير المطالب بها.

مادة جديدة في الأمر رقم 75-74، وهي المادة 16 مكرر، حيث تتعلق بمسألة إشهار الدعاوى القضائية وآثارها، والتي لا يبدأ سريانها إلا من تاريخ صدورها¹. وقد كانت الدعاوى القضائية في السابق لا تحمل عند إشهارها إلا مراجع الإيداع، وكانت تحفظ وترتب في حافظة تفتح خصيصا لهذا النوع من الوثائق، وهذا وفقا للمذكرة رقم 2020 المؤرخة في 21 أبريل 1988²، إلا أن المذكرة الجديدة قصدت إجراء الإشهار الذي يستلزم إعطاءه مراجع إشهار، وليس مراجع إيداع، ويرتب في مجلد، وهدفت إلى التذكير بالكيفية التطبيقية الواجب انتهاجها للتكفل بالعرائض الافتتاحية للدعاوى القضائية، من حيث إشهارها وقيدها في البطاقة العقارية، وحفظها وتسليم معلومات عنها، وزوال أثرها بشطبها³.

مع الإشارة إلى أن إشهار الدعوى القضائية بالمحافظة العقارية، الرامية إلى تغيير مركز قانوني بالنسبة لعقار أو حق عيني، قد نصت عليه إضافة إلى المادة 16 مكرر السالفة الذكر، كل من المادتين 17 و519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والمادة 85 من المرسوم 76-63، والمادة 684 من القانون المدني، التي كيفت الدعاوى بمثابة حق عيني عقاري .

المطلب الثاني: مراحل الفصل في دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها

إذا تم رفض طلب التسوية الإدارية للترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، فإن المالك أو الحائز لا يبقى أمامه إلا اللجوء إلى القضاء، حيث يكون ذلك برفع دعوى إدارية لطلب إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها، أو طلب إلغاء الترقيم النهائي باسم الدولة في حالة فوات آجال التسوية الإدارية، ضد وزير المالية ممثلا بمدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري كل حسب اختصاصه ، و

¹ المذكرة رقم 2316 المتعلقة بالإشهار العقاري للدعاوى القضائية، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، بتاريخ 25 فيفري 2019.

² أنظر المذكرة رقم 2020 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، بتاريخ 21-04-1988.

³ المذكرة رقم 2316 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، السابق ذكرها.

الفصل الثاني: الإشكالات القانونية والتدخل القضائي في تسوية العقارات غير المطالب بها.

مديرية المسح ممثلة بمديرتها، فيتأكد القاضي الإداري متى رفعت الدعوى أمامه من مدى توفر الشروط الشكلية من عدمه، ويكون حكمه متوقف على هذا الأمر، فمتى استوفت الدعوى جميع الشروط الشكلية، يتم النظر فيها من الناحية الموضوعية¹.

وهذا ما سيتم تناوله في هذا المطلب، وذلك من خلال الفرعين التاليين، حيث الفرع الأول سيتم تخصيصه لإبراز إجراءات سير دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها، أما الفرع الثاني فسيتم فيه التطرق إلى نتيجة الفصل في دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها.

الفرع الأول: إجراءات سير دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها

ترفع دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها أمام القضاء الإداري، و إثناء السير في مراحل هذه الدعوى يتطلب ذلك إتباع إجراءات معينة، تتمثل في وجوب تأكد القاضي الإداري من توفر شروط الدعوى، إضافة إلى تعيينه لخبير عقاري في غالب الأحيان لمساعدته على الفصل في النزاع، و سيتم تناول هذه الإجراءات من خلال هذا الفرع.

أولاً: تأكد القاضي الإداري من توفر شروط الدعوى

يتأكد القاضي الإداري متى رفعت الدعوى أمامه من مدى توفر الشروط الشكلية من عدمه، ويكون حكمه متوقف على هذا الأمر، فمتى استوفت الدعوى جميع الشروط الشكلية، يتم النظر فيها من الناحية الموضوعية²، فيجب أن ترفع دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها أمام القضاء الإداري، و بما أن موضوع هذه الدعوى عقاري فيشترط فيها شهر عريضة افتتاح الدعوى، كما يجب أن ترفع من صاحب المصلحة و الصفة، و هو مالك أو حائز العقار الذي تم ترقيمه في حساب العقارات غير المطالب بها، و المدعى عليه في هذه الدعوى كما تم بيانه سابقا هو وزير المالية يمثله

¹ عثمان حويذق، المقال السابق، ص 765.

² عثمان حويذق، المقال السابق، ص 765.

الفصل الثاني: الإشكالات القانونية والتدخل القضائي في تسوية العقارات غير المطالب بها.

قانونا المدير الولائي للحفظ العقاري و مدير أملاك الدولة كل في حدود اختصاصه، و الوكالة الوطنية لمسح الأراضي يمثلها قانونا مدير مسح الأراضي.

إذا تم قبول دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها شكلا ينتقل القاضي الإداري للنظر فيها موضوعا، فيقوم بالفحص و التدقيق في السندات و العقود المتعلقة بإثبات ملكية العقار المتنازع عليه و المرقم في حساب العقارات غير المطالب بها، و التي قد تكون سندات معترف بها قانونا في إثبات الملكية العقارية الخاصة مثل العقود الرسمية أو العرفية ثابتة التاريخ، كما قد تكون سندات غير كافية لإثبات الملكية، فيتولى القاضي التأكد من هذه السندات و مدى توافقها مع العقار محل النزاع، أما إذا كان المدعي يدعي حيازة العقار المرقم في حساب العقارات غير المطالب بها فيتولى القاضي، التأكد من توافر شروط الحيازة من عدمه، و عادة ما يصعب عليه القيام بذلك بمفرده فيستعين في ذلك بتقرير الخبرة، و هو ما سيتم تناوله في النقطة الموالية.

ثانيا: تعيين القاضي لخبير عقاري

إن المنازعات العقارية تحتل الصدارة على مستوى القضاء، لذا حتمت ضرورة اللجوء إلى الخبرة كوسيلة إثبات يستعين بها القاضي للفصل في النزاع، والإسهام في تحقيق العدالة¹، فبعد أن يقوم المدعي بتقديم ما يثبت حيازته للعقار محل النزاع، يأمر القاضي الإداري بتعيين خبير عقاري ليساعده على الفصل في النزاع المعروض أمامه.

حيث تتقرر الخبرة بموجب أحكام تمهيدية أو تحضيرية، فالحكم التحضيري هو الذي تصدره المحكمة أثناء سير الدعوى بإجراء معين دون أن تكشف وجهة نظرها فيه، كالاستعانة بخبير لرسم معالم حدود عقار أو التأكد من الحيازة و معاينتها في دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها، ولا يستأنف الحكم التحضيري إلا مع الحكم القطعي، أما الحكم التمهيدي فهو الحكم الذي يصدر أثناء سير الدعوى بغرض القيام بما

¹ العمرية بوقرة، "إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص علوم قانونية، قسم عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة 01، 2015-2016، ص 386.

الفصل الثاني: الإشكالات القانونية والتدخل القضائي في تسوية العقارات غير المطالب بها.

من شأنه أن ينور المحكمة من تدابير، فهو يتعرض لمصير النزاع، فضلا على أنه ينبئ عن وجهة نظر معينة بالنسبة للمحكمة¹.

فالهدف من تعيين الخبير العقاري هو تسهيل مأمورية المحكمة، و مساعدة القاضي الإداري على الفصل في النزاع العقاري المعروض عليه، حيث يتم تكليفه بالانتقال إلى العقار محل النزاع ليسقط عليه جميع الوثائق التي بحوزة الأطراف، كما عليه أن يقوم بالتأكد من الحيابة الفعلية وبيان مظاهرها المادية، ويرفق تقريره بمخطط بياني توضيحي، ويمكن أن تأمره المحكمة بسماع الملاك المجاورين، وما إليه من المهام التي تساعد المحكمة للوصول إلى الحقيقة.

أما بالنسبة لمجال الخبرة فإن المحكمة ليست لها الحرية في إسناد ما تريد من مهام للخبراء دون رقابة عليها، بل لا بد لها من احترام قواعد جوهرية وأساسية في مجال ندب الخبراء كما يلي:

✓ يجب أن تشمل الخبرة نقاطا فنية دون المسائل القانونية، فتكون أساسا حول المسائل الواقعية التقنية التي يحددها القاضي لما له من سلطة، لأن المسائل القانونية هي من اختصاص قاضي الموضوع.

✓ يمنع على الخبير الإدلاء بأي رأي خارج عن مهمته التقنية، كما أن تفسير العقود وتمحيص الوثائق بين الأطراف المتنازعة هو من مهام القاضي وليس له أي اختصاص فيها.

✓ إذا حصل صلح بين الخصوم، وتحقق الخبير منه فإنه يرفع تقريراً بذلك إلى المحكمة يشير فيه إلى هذا الصلح، وبالتالي تنتهي مهمة الخبير، لأن الصلح ينهي الخصومة². وذلك ما نصت عليه المادة 142 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

¹ الأطروحة نفسها، ص 389.

² العمرية بوقرة، الأطروحة السابقة، ص 386.

الفصل الثاني: الإشكالات القانونية والتدخل القضائي في تسوية العقارات غير المطالب بها.

✓ إن استعانة القاضي بذوي الخبرة ليس وارداً على سبيل الحصر، إذ يمكن تقرير إجراء الخبرة كلما دعت الضرورة إلى ذلك وهذا متروك للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع، كما يمكن للأفراد تقديم طلب لإجراء الخبرة العقارية¹.

الفرع الثاني: نتيجة الفصل في دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها

بعد أن يقوم المدعي باستخراج النسخة التنفيذية للحكم الإداري الذي قضى بتعيين خبير عقاري في النزاع، يتصل بالخبير المعين ويقدم له جميع الأوراق والسندات التي بحوزته، ليقوم هذا الأخير بالمهمة الموكلة إليه بموجب هذا الحكم الإداري²، و يصدر القاضي حكمه في الدعوى على أساس تقرير الخبرة بخصوص العقار المرقم في حساب العقارات غير المطالب بها، و هذا ما سيتم تسليط الضوء عليه في هذا الفرع.

أولاً: صدور الحكم في دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها

بعد إنجاز الخبرة، يقوم الخبير بإيداع تقريره لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية، ثم يقوم المدعي بالاتصال بأمانة الضبط للحصول على النسخة الأصلية لهذا التقرير بعد دفع أتعاب الخبير التي يحدده رئيس الجهة القضائية، ليقوم فيما بعد بإعادة السير في الدعوى ليطالب بالمصادقة على تقرير الخبرة متى كانت لصالحه، مع المطالبة بأمر الإدارة بإعادة تسجيل الجزء الذي ثبت بأنه يحوزه باسمه ولفائدته، أو يطالب باستبدال الخبير بخبير جديد تسند له نفس المهام³.

وإذا تمت المصادقة على الخبرة، والأمر بإعادة تسجيل العقار المرقم في حساب العقارات غير المطالب بها باسم المدعي، ففي هذه الحالة يقوم هذا الأخير باستخراج

¹ نفس الأطروحة السابقة، ص 387.

² عثمان حويذق، المقال السابق، ص 765.

³ عثمان حويذق، المقال السابق، ص 765.

الفصل الثاني: الإشكالات القانونية والتدخل القضائي في تسوية العقارات غير المطالب بها.

النسخة التنفيذية لهذا الحكم، لأنه يعتبر من السندات التنفيذية، ولو تم استئنافه أمام مجلس الدولة، وهذا ما جاء في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

أما إذا لم يتضح من تقرير الخبرة أن العقار المرقم في حساب العقارات غير المطالب بها تعود ملكيته أو حيازته للمدعي فعلا، فلا يمكنه أن يستفيد من ترقيم هذا العقار باسمه، و بالتالي يأمر القاضي الإداري بتثبيت ترقيم هذا العقار باسم الدولة.²

ثانيا: شهر القرار القضائي الفاصل في دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها

إذا تحصل المدعي في دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها على حكم قضائي في صالحه يقضي بترقيم العقار المعني باسمه ترقيما نهائيا أو مؤقتا حسب الحالات، و بعد أن يصبح هذا الحكم حائزا لقوة الشيء المقضي به، يتوجب عليه أن يقوم بإيداعه لدى المحافظة العقارية المختصة بمعرفة موثق، ليتم شهره في البطاقة العقارية المسوكة على مستواها، والمتعلقة بالعقار محل المطالبة القضائية³.

¹ المادة 600 من القانون 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، التي تنص على: "لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي، والسندات هي:

- ✓ أحكام المحاكم التي استنفذت طرق الطعن العادية والأحكام المشمولة بالنفاذ المعجل.
- ✓ الأوامر الاستعجالية.
- ✓ أوامر الأداء.
- ✓ الأوامر على العرائض.
- ✓ أوامر تحديد المصاريف القضائية.
- ✓ قرارات المجالس القضائية وقرارات المحكمة المتضمنة التزاما بالتنفيذ.
- ✓ أحكام المحاكم الإدارية وقرارات مجلس الدولة..."

² - أنظر الملحق رقم 11.

³ عثمان حويذق، المقال السابق، ص 765.

الفصل الثاني: الإشكالات القانونية والتدخل القضائي في تسوية العقارات غير المطالب بها.

فبعد صدور الحكم القضائي بتكريس الملكية، يصبح سندنا مثبتا للملكية يستوجب شهره، و هذا ما بينته المادة 38 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية¹، فالأحكام والقرارات القضائية هي من السندات المثبتة للملكية العقارية مثلها مثل بقية السندات الأخرى، سواء كانت توثيقية أو إدارية، ومن ثم فقد أوجب المشرع شهرها على مستوى الجهات المختصة حتى ترتب آثارها القانونية، و وفقا لنص المادة 16 من الأمر 74-75 والمادة 14 من نفس الأمر، فإن كل ما يتعلق بالعقار والحقوق العينية، ومن بينها الأحكام القضائية، لا بد أن تخضع لإجراء الشهر بعد أن يكون هذا الحكم نهائيا حائزا لقوة الشيء المقضي فيه، وأيا كان نوعه منشئا أو مصرحا وهذا ما نصت عليه أيضا المادة 90 من المرسوم 63-76².

أما المادة 99 من المرسوم 63-76 فقد حددت آجال الإيداع، وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية شخصية ضد المكلف بالإيداع، وعدلت هذه المادة بالمادة 10 من قانون المالية لسنة 2004، أما المادة 353 في فقرتها الرابعة نصت على أن يدفع المحررون الذين لم يودعوا في الآجال المذكورة في المادة 353 الفقرة 02 أعلاه شخصا غرامة يحدد مبلغها بألف دينار، وتحدد آجال إتمام الإجراء بالنسبة للأحكام القضائية، ثلاثة أشهر من من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية³، في حالة الإشهار في محافظتين عقاريتين أو أكثر تمدد الآجال أعلاه إلى خمسة عشر يوما (15) كاملة بالنسبة لكل محافظة عقارية. وبالنسبة لأوامر نزع الملكية يحدد أجل ثمانية (08) أيام من تاريخها⁴، أما المادة 66 من المرسوم 63-76 فقد نصت على استعمال الحكم للمعلومات التقنية المتعلقة بالعقار والحقوق العينية العقارية.

¹ المادة 38 من المرسوم 63-76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، التي تنص على: " كل إشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديلا أو إنهاء ارتفاقات أو حقوقا مشتركة يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار "

² العمرية بوقرة، الأطروحة السابقة، ص 308.

³ هدى قبابي، "إيداع العقود والأحكام القضائية بالمحافظة العقارية"، مقال منشور في مجلة العلوم القانونية والسياسية- عدد 17، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، جانفي 2018، ص 467.

⁴ المقال نفسه، ص 467.

الفصل الثاني: الإشكالات القانونية والتدخل القضائي في تسوية العقارات غير المطالب بها.

ولشهر الحكم أو القرار القضائي إجراءات لابد من إتباعها، فأول إجراء هو إيداعه على مستوى المحافظة العقارية المختصة، وهذا ما نصت عليه المادة 90 من المرسوم 63-76 السالفة الذكر، والتي ألزمت على سبيل الحصر الأشخاص المذكورين فيها بإيداع وإشهار ما كان تحت يدهم إذا كان متعلقا بالعقار، ومن بينهم الأحكام القضائية، ولكن هذه لمادة لم تحدد من يقوم بإشهار الحكم القضائي بصفة محددة، ولذا من الجيد نكر هذه الجهة المحددة بإيداع الحكم القضائي مسبقا من طرف القاضي¹.

وفي حالة شهر الحكم القضائي فإنه يكون حجة على طرفيه وعلى الغير، لذا ينبغي على كل شخص متحصل على حكم قضائي يتعلق بالعقار تقديمه لشهره، ففي حالة تقادم الحكم الذي بحوزته فإنه يقع في مشكل رفض المحافظ العقاري شهره خاصة وأن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى مسألة تقادم الحكم القضائي المتطلب لعملية الشهر العقاري، ولم ينص على تنظيمه².

¹ العمرية بوقرة، الأطروحة السابقة، ص 308.

² نفس الأطروحة السابقة، 309.

خلاصة الفصل الثاني

إذا تغيب المالك عن إجراءات مسح عقاره وتم تسجيله في حساب العقارات غير المطالب بها، يبقى أمامه خيار تسوية وضعيته إداريا، إلا أن بعض الإشكالات حالت دون إمكانية نجاح إجراء التسوية الإدارية، ومن بين هذه الإشكالات كثرة الطلبات المقدمة بخصوص وضعيات عقارات مرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها دون الفصل فيها وإجراء تسويتها، وذلك ما جعل عدد هذه العقارات هائلا، وصعب من مأمورية التسوية الإدارية، وهذا نتيجة لعدة عوامل، منها تأخر رد مديرية أملاك الدولة عند مراسلتها من المحافظ العقاري أو مدير الحفظ العقاري، أيضا العبء الواقع على المحافظ العقاري، وأحيانا الغموض الذي يكتنف النصوص القانونية، إضافة إلى مشكلة عدم التنسيق بين الإدارات المتدخلة في عملية التسوية، وهناك أيضا مشاكل ميدانية قد تظهر أثناء عمل أعوان المسح وقيامهم بمعاينة العقارات، من بينها إشكالية الفرق في المساحة، وإشكالية التصريحات الكاذبة، كما هناك عوائق أخرى غير مباشرة تساهم بصفة خاصة في إعاقة إجراء التسوية، ومنها انعدام ركن الشكلية في العقود العرفية، ووجود خلل في عناصر الحيازة، إضافة إلى مشكلة تسجيل أقسام بأكملها في حساب العقارات غير المطالب بها، وتسجيل العقارات باسم الدولة، كما أن التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها يفتح باب الطمع أمام مافيا العقارات للاستيلاء عليها لظنهم أن هذه العقارات دون مالك، وهناك مشاكل أخرى متعلقة بكل العقارات قد تساهم في إعاقة عملية التسوية، ومنها الوضعية التي ورثتها الجزائر عن الاستعمار، وعدم استقرار المعاملات العقارية بسبب عودة المالكين من الخارج على سبيل المثال، أو اختلاط أمور الورثة، أو ظهور مطالبين آخرين بالعقار، أيضا قد تساهم البيروقراطية بشكل كبير في تعطيل عملية التسوية.

وفي حالة عدم نجاح مساعي التسوية الإدارية، يكون على المعني اللجوء إلى القضاء للمطالبة بعقاره، وذلك عن طريق رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية لإلغاء قرار الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها، ضد وزير المالية ممثلا بمدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري كل حسب اختصاصه، و الوكالة الوطنية لمسح الأرض

الفصل الثاني: الإشكالات القانونية والتدخل القضائي في تسوية العقارات غير المطالب بها.

ممثلة بمدير مسح الأراضي، حيث يقوم القاضي بعد التأكد من توفر الشروط الشكلية والموضوعية للدعوى بتعيين خبير عقاري، وبعد تقرير الخبرة يصدر حكم القاضي إما بترقيم العقار غير المطالب به باسم المدعي و إما بترقيمه باسم الدولة، و يعتبر هذا الحكم سند لإثبات الملكية.



إن التقييم في حساب العقارات غير المطالب بها يكون بسبب تغيب الملاك او الحائزين عن حضور أشغال المسح، و ذلك من تاريخ افتتاح العملية إلى غاية إيداع الوثائق المسحية على مستوى البلدية، فتبقى العقارات غير المطالب بها مرقمة في هذا الحساب لمدة خمسة عشر (15) سنة في انتظار تقدم المعنيين لتسوية وضعيتها، بعد مضي هذه المدة يتحول التقييم إلى ترقيم نهائي باسم الدولة.

و قد عالج المشرع الجزائري و الجهات الوصية مسألة التقييم في حساب العقارات غير المطالب بها عن طريق إصدار العديد من المذكرات و التعليمات، و التي كان اخرها التعليم رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، و التي جاءت لتشرح أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 التي تتعلق بعملية التسوية، حيث بموجبها تم تبني التسمية الحالية للعقارات غير المطالب بها التي كانت تسمى العقارات المجهولة.

و يتم تسوية وضعية العقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها إداريا، حيث يتم التكفل بطلبات التسوية للعقارات التي يحوز أصحابها على سندات ملكية مشهورة من طرف المحافظ العقاري، و ذلك خلال اجل خمسة عشر (15) سنة من تاريخ ترقيمها في هذا الحساب، أي قبل أن يتحول التقييم إلى ترقيم نهائي باسم الدولة، أما طلبات التسوية المدعمة بسندات غير مشهورة أو المقدمة على أساس الحيازة فيتم التكفل بها من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري، مع ضرورة مراعاة آجال إمكانية التسوية لهذه الحالة المحددة بسنتين (02) .

و إذا فشلت مساعي التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها لعدة أسباب منها فوات آجالها المحددة قانونا و الإشكالات القانونية التي تعترضها، و التي من بينها كثرة طلبات التسوية المقدمة بخصوص هذه العقارات و ما نتج عنها، إضافة إلى إشكالات ميدانية عديدة، و كذا عوامل أخرى غير مباشرة، كل ذلك أدى إلى عدم إمكانية التسوية الإدارية و بالتالي حتمت التدخل القضائي في عملية التسوية، و ذلك عن طريق رفع من يدعي ملكية العقار المعني أو حيازته دعوى قضائية أمام القضاء الإداري، و هذه الدعوى

تكون ضد وزير المالية ممثلاً بمدير الحفظ العقاري و مدير أملاك الدولة كل في اختصاصه، و الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ممثلة في مدير مسح الأراضي، و بعد أن يتأكد القاضي من توفر الشروط الشكلية للدعوى ينتقل للنظر في موضوعها، حيث غالباً ما يعين خبير قضائي لمعاينة العقار محل النزاع، و على أساس تقرير الخبرة يصدر القاضي حكمه إما بترقيم العقار باسم مالكة إذا تأكد من ملكيته أو حيازته القانونية له، و إلا يتم ترقيمه باسم الدولة.

النتائج المتوصل إليها

من خلال هذه الدراسة تم التوصل إلى مجموعة من النتائج تتمثل فيما يلي:

1. هناك عدد هائل من العقارات التي تم تسجيلها في حساب العقارات غير المطالب بها، وهذا ما ساهم في إعاقة عملية تسويتها و صعب من معالجتها و التكفل بها في أسرع وقت.
2. يمكن للأشخاص الذين تغيّبوا أثناء أشغال مسح عقاراتهم تفادي الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها، و ذلك عن طريق طلب التسجيل في مصفوفة المسح قبل إيداع الوثائق المسحية على مستوى البلدية.
3. عادة ما يتم التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها بشكل تعسفي، أين لا يقوم كل موظف بأداء مهمته على أكمل وجه، فالاستهتار و عدم بذل مجهود كافي أثناء القيام بالتحقيق و البحث و الاستقصاء عن الملاك يساهم بشكل كبير في ارتكاب أخطاء فادحة من شأنها حرمان الأشخاص من أملاكهم العقارية، كترقيمتها في حساب العقارات غير المطالب بها على الرغم من وجود مالكين لها.
4. إن نقص التأطير والتكوين للموظفين والأعوان المتدخلين في عملية تسوية العقارات غير المطالب بها، ساهم بشكل كبير في وجود عدد غير معقول من طلبات التسوية لهذه العقارات دون إمكانية الفصل فيها، مما استدعى اللجوء إلى القضاء للخروج من حساب العقارات غير المطالب بها.

5. الهدف من جعل المشرع لعملية تسوية العقارات غير المطالب بها تتم إداريا أولا هو تخفيف العبء على القضاء، وتجنبيه العديد من المنازعات التي هو في غنى عنها، إلا أنه في الواقع العملي يلاحظ عدم نجاعة التسوية الإدارية، وذلك نظرا لكثرة المنازعات المعروضة أمام القضاء في هذا الخصوص.
6. بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 كانت تشرك لجنة في عملية تسوية العقارات غير المطالب بها، تتكون هذه اللجنة من: ممثلين عن مصالح المديرية الولائية للحفظ العقاري و المحافظة العقارية و أملاك الدولة و مسح الأراضي و الفلاحة و الشؤون الدينية و الأوقاف و البلدية، لكن تم التخلي عن هذه اللجنة بصدور المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، و هو ما لم يصب فيه المشرع نظرا للدور الفعال الذي تلعبه هذه اللجنة.
7. إن اغلب الطلبات لتسوية العقارات غير المطالب بها تقدم بعد فوات آجالها و ترقيم العقار باسم الدولة، و هذا ما يضع المواطن في وضعية بيروقراطية معقدة، و يتم توجيهه إلى القضاء ليجد نفسه في مواجهة الدولة بحيث يطالب بإلغاء الترقيم النهائي لفائدتها.
8. إن الحكم بإلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها، أو الحكم بإلغاء الترقيم النهائي لفائدة الدولة يكون ممهورا بالصيغة التنفيذية، و بالتالي يقوم المحافظ العقاري بتسليم الدفاتر العقارية حتى قبل الحصول على شهادة عدم الاستئناف أو تأييد الحكم، و هذا ما قد يؤدي إلى الوقوع في عدة إشكالات، منها إمكانية الحكم لصالح مديريةية أملاك الدولة في حالة دراسة النزاع من جديد، و هذه الحالة تماثل حالة الترقيم المؤقت عندما تمر مدة السننتين مثلا و يصدر المحافظ العقاري الدفتر العقاري قانونا دون انتظار صدور الحكم النهائي الحائز لقوة الشيء المقضي فيه.

الاقتراحات والتوصيات

- من خلال ما تم التوصل إليه من نتائج يمكن اقتراح جملة من التوصيات كما يلي:
- ✓ بالنسبة للموظفين والأعوان المتدخلين في تسوية العقارات غير المطالب بها: ضرورة اختيارهم على أساس الكفاءة، وتكوينهم وتأطيرهم، وتوعيتهم بأهمية العمل الذي يقومون به، وتشديد المسؤولية عليهم ليحول ذلك دون تهاونهم في أداء عملهم.
 - ✓ بالنسبة للملاك والحائزين: يجب الحرص على إعلامهم بافتتاح عملية المسح، وتوعيتهم بضرورة الحضور لما لذلك من أهمية، بدورهم يجب عليهم الحرص على الحضور أثناء مسح ممتلكاتهم، وهذا تجنباً لوقوعهم في وضعية التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها، نظراً لصعوبة الخروج منها عملياً.
 - ✓ بالنسبة للقوانين المنظمة لعملية التسوية: عدم كفاية مذكرات وتعليمات المديرية العامة للأموال الوطنية، وبالتالي يجب على المشرع سن قوانين صارمة لمعالجة هذه المسألة، وتعديل بعض المواد القانونية، على غرار المادتين 13 و 14 من المرسوم 63-76، وذلك بإضافة نوع جديد من الترقيمات الذي جاءت به المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، وهو الترقيم لمدة 15 سنة، إضافة إلى ضرورة تعديل المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المدرجة بالمادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 و المعدلة بالمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، بحيث يجب الإبقاء على اللجنة الاستشارية التي كان يؤخذ رأيها في عملية التسوية قبل تعديل المادة 23 مكرر، و ذلك نظراً لأهمية رأيهم في الموضوع و مساعدتهم على تسهيل عملية التسوية.
 - ✓ بالنسبة للجهات المتدخلة في عملية التسوية: يجب تخفيف العبء عن هذه الجهات، مثل مديرية أملاك الدولة، ومصالحة مسح الأراضي، والمحافضة العقارية، وذلك لكثرة طلبات التسوية المعروضة عليهم، مما يصعب عليهم التكفل بكل هذه الطلبات في مدة قصيرة، وبالتالي يجب زيادة الموظفين والأعوان، وضرورة التنسيق الجيد بين هذه الهيئات، وتقاسم الأعمال بينهم.
 - ✓ بالنسبة للتدخل القضائي في عملية التسوية: من المفروض أن يختص بهذه المنازعات القاضي العقاري وليس القاضي الإداري، وهذا لأن القاضي العقاري يملك خبرة أكثر

في القضايا العقارية، خاصة في مسألة السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة والتدقيق فيها، أيضا بالنسبة لتسليم الدفاتر العقارية لأصحابها الذين صدر الحكم بإلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها لصالحهم، يجب أن يكون تسليم هذه الدفاتر بعد أن يصبح الحكم حائزا لقوة الشيء المقضي فيه، و هذا تقاديا لعدة إشكالات قد تطرأ إذا تم الاستئناف في هذا الحكم.



**قائمة المصادر
والمراجع**

قائمة المصادر و المراجع

أولاً: قائمة المصادر

1.القوانين

- القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية العمومية، ج ر عدد 06 الصادرة في 10 مارس 1981.
- القانون رقم 95-08 المؤرخ في 01 فبراير 1995، يتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، ج ر عدد 20 الصادرة بتاريخ 16 أفريل 1995.
- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر لسنة 2008.

2.الأوامر

- الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 12 ديسمبر 1970، متضمن تنظيم التوثيق، ج ر عدد 107 الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 1970.
- الأمر رقم 75-85 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد 78 الصادرة في 30 سبتمبر 1975.
- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، ج ر عدد 92 الصادرة في 18 نوفمبر 1975.
- الأمر رقم 2000-06 المؤرخ في المؤرخ في 23 ديسمبر 2000، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج ر عدد 80 الصادرة بتاريخ 24 ديسمبر 2000.
- الأمر رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر عدد 87 لسنة 2014.
- الأمر رقم 17-11 المؤرخ في 11 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر عدد 76 لسنة 2017.

2. المراسيم التنفيذية

- المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30 المؤرخة في 13 أبريل 1976.
- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 المؤرخة في 13 أبريل 1976.
- المرسوم التنفيذي رقم 83-344 المؤرخ في 21 يناير 1983، المعدل و المتمم لبعض أحكام المرسوم رقم 64-15 المؤرخ في 20 يناير 1964، المتعلق بحرية المعاملات، ج ر عدد 21 المؤرخة في 24 يناير 1983.
- المرسوم التنفيذي رقم 31-65 المؤرخ في 02 مارس 1981، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، ج ر عدد 10 لسنة 1981.

3. القرارات الوزارية

- قرار وزاري مؤرخ في 20 فيفري 1999، يتعلق بتأهيل أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، ج ر عدد 20 لسنة 1999.

4. تعليمات و مذكرات المديرية العامة للأملاك الوطنية

- التعليمة رقم 16 تتعلق بسير العمليات الخاصة بمسح الأراضي و الترقيم المؤقت، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 24 ماي 1998.
- -المذكرة رقم 2020 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 21 أبريل الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 21 أبريل 1988.
- المذكرة رقم 2421 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 03 ماي 2003.

- المذكرة رقم 4618 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 04 سبتمبر 2004.
- المذكرة رقم 9642 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 22 أكتوبر 2005.
- المذكرة رقم 10787 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 29 نوفمبر 2008.
- المذكرة رقم 2536 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 21 مارس 2010.
- المذكرة رقم 5590 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 06 جوان 2013.
- المذكرة رقم 6359 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 16 جوان 2013.
- المذكرة رقم 7049 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 10 جويلية 2013.
- المذكرة رقم 8730 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 11 سبتمبر 2013.
- المذكرة رقم 5543 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 23 ماي 2017.
- المذكرة رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 05 أبريل 2018.

-المذكرة رقم 2316 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 25 أبريل 2019.

ثانيا: قائمة المراجع

1. المؤلفات

-خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، د ط، قصر الكتاب، الجزائر 2001.

-ريم مراحي، المسح العقاري و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، د ط، دار الهدى، الجزائر، 2009.

-الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، د ط، دار الهدى، الجزائر، 2013.

-عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ط 4، منشورات بغدادي، الجزائر، 2013.

-عبد الوهاب بو ضرسة، الشروط العامة و الخاصة لقبول الدعوى بين النظري و التطبيقي، ط 2، دار هومة، الجزائر، 2006.

-عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د ط، دار هومة، الجزائر، 2000.

-ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، الجزائر، 2013.

-ماجد راغب الحلو، القضاء الإداري، د ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، د ب، 2010.

-مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 2، دار هومة الجزائر، 2008.

-محمد رفعت عبد الوهاب، القضاء الإداري (قضاء الإلغاء، قضاء التعويض) أصول الإجراءات)، د ط، منشورات الحلبي الديمقراطية، د ب، 2005.

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

-مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية (نظرية الاختصاص)، ج3، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، د ب، 1999.

-نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، د ط، دار الهدى، الجزائر، 2009.

2. الأطروحات و المذكرات الجامعية

أ. أطروحات الدكتوراه

-عماد الدين رحايمية، " الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري" ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2014.

-العمرية بوقرة، " إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري" ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص علوم قانونية، قسم عقاري و زراعي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2015-2016.

-ليلى لبيض، " منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري " ، أطروحة مقدمة بنيل شهادة الدكتوراه في علوم قانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011-2012.

ب.مذكرات الماجستير

-حازم عزوي، " آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري " ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في تخصص القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010.

-زهرة بن عمار، " دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري، و منازعاته أمام القضاء الجزائري " ، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2010-2011.

-عبد الغني بوزيتون، " المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري " ، مذكرة ماجستير، تخصص قانون خاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2010.

-مسعود رويصات، " نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري " ، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009.

-هناء وافي، " إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة " ، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2012-2013.

-ميم بشير و قوادي ليلي، " دور المحافظ العقاري في نظام السجل العقاري المؤسس بالأمر 74-75 المؤرخ في 18 ديسمبر 1975" ، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، المعهد الوطني للمالية، الجزائر، 1995.

3.الدوريات المتخصصة

-حنان أوثن و وردة خليفي، " المسح العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير و البناء، تصدرها جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 02 ، جوان 2017.

-عثمان حويذق، " إشكالات العقارات المسوحة و المسجلة في حساب المجهول و طرق تسويتها"، مجلة العلوم القانونية و السياسية، المجلد 09، العدد 02، جامعة يحيى فارساً المدية، الجزائر، 2018.

-عمار بوضياف، " المسح العقاري و إشكالاته القانونية"، مقال منشور في مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية، الصادرة عن المركز الجامعي العربي التبسي، جامعة تبسة، الجزائر، 2006.

-عمار علوي، مجلة الموثق، عدد 06، سنة 2002.

-منى حنيش، " الحلول القانونية لتطهير الأملاك العقارية المسوحة و المسجلة في حساب المجهول"، مجلة معالم للدراسات القانونية و السياسية، العدد الأول، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، جوان 2017.

-هدى قبابي، " إيداع العقود الأحكام القضائية بالمحافظة العقارية" ، مقال منشور في مجلة العلوم القانونية و السياسية، عدد 17، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، جانفي 2018.

4. المداخلات و الملتقيات

-ريم مراحي، " آثار الوثائق المسحية في ضبط و تحديد الملكية العقارية"، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينة العقارية في الجزائر، بتاريخ 27-28 أبريل 2011، كلية الحقوق جامعة يحيى فارس، المدينة، الجزائر، 2011.

-عبد الرحمان بن عيسى، المدير الولائي للحفظ العقاري ولاية المدينة، مداخلة بعنوان " التعريف بعملية مسح الأراضي و الترقيم العقاري"، ملتقى غير منشور، جامعة المدينة، الجزائر، د ت.



فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
01	مقدمة
06	الفصل الأول : الآليات الإدارية لتطهير حساب العقارات غير المطالب بها
07	المبحث الأول : مفهوم العقارات غير المطالب بها
07	المطلب الأول : تحديد العقارات غير المطالب بها
08	الفرع الأول : تعريف العقارات غير المطالب بها
08	أولاً: التعريف الإصطلاحي للعقارات غير مطالب بها
10	ثانياً: التعريف القانوني للعقارات غير المطالب بها
11	الفرع الثاني : خصائص العقارات غير المطالب بها
12	أولاً: عقارات مبنية أو غير مبنية
12	ثانياً: عقارات للخواص
13	ثالثاً: عقارات لم يطالب بها خلال عملية المسح العقاري
14	رابعاً : عقارات لم يتمكن التحقيق العقاري من تحديد مالكيها وحائزيها
16	خامساً : عقارات لم تكن موضوع طلب تسجيل من تاريخ فتح المسح إلى إيداع وثائق المسح
17	المطلب الثاني : أسباب التزقيم في حساب العقارات غير المطالب بها، وعالجة التشريع لذلك
17	الفرع الأول : العوامل التي ساهمت في التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها
18	أولاً : العوائق العملية للمسح العقاري
21	ثانياً : عدم توفر الإمكانيات اللازمة
22	ثالثاً : اللجوء التعسفي لفكرة حساب العقارات غير المطالب بها

22	الفرع الثاني : التدرج التشريعي لتسوية العقارات غير المطالب بها
23	أولا : مذكرات وتعليمات المديرية العامة للأملاك الوطنية
26	ثانيا : القوانين المالية لسنة 2015 و 2018
29	المبحث الثاني : التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها
29	المطلب الأول : التسوية القديمة للعقارات غير المطالب بها قبل قانون المالية لسنة 2018
30	الفرع الأول : تسوية العقارات غير المطالب بها التي يوجد بشأنها سندات مشهورة: (حسب المذكرة 2421)
30	أولا: تقديم طلب الترقيم ودراسته
33	ثانيا: الإجراءات العملية للتسوية
36	الفرع الثاني : تسوية العقارات غير المطالب بها التي لا يحوز أصحابها سندات مشهورة (وفقا المذكرة 4618)
36	أولا : الشروط الموضوعية لتطهير حساب المجهول عند غياب حقوق مشهورة
40	ثانيا : الإجراءات التطبيقية لتسوية حساب المجهول في حالة غياب عقود مشهورة (حسب المذكرة 4618)
42	الفرع الثالث : التعديل الذي جاء به قانون المالية لسنة 2015 بخصوص العقارات غير المطالب بها
42	أولا : مضمون المادة 23 مكرر المستحدثة بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015
43	ثانيا : الإنتقادات التي وجهت للمادة 23 مكرر ساقفة الذكر
45	ثالثا: تسوية الطلبات العالقة قبل قانون المالية لسنة 2015

46	المطلب الثاني : التسوية الحالية للعقارات غير المطالب بها وفق التعديل الذي جاء به قانون المالية لسنة 2018
46	الفرع الأول : مجال تطبيق المادة 23 مكرر المعدلة
47	أولاً: العقارات المعنية للتسوية
47	ثانياً: طلبات التسوية التي يمكن أخذها بعين الإعتبار
49	الفرع الثاني : كيفية التكفل بطلبات التسوية
49	أولاً: معالجة طلبات التسوية المدعة بسندات ملكية مشهورة
51	ثانياً: معالجة طلبات التسوية المدعمة بسندات غير مشهورة أو المقدمة على أساس ممارسة الحياة
54	الفرع الثالث : كيفية التكفل بالوضعيات العالقة الناتجة عن إحداث المادة 23 مكرر بموجب المادة 67 من قانون المالية 2015
54	أولاً : العقارات التي كانت مسجلة في حساب المجهول حسب ماكان معمولاً به قبل 31 ديسمبر 2014
56	ثانياً : العقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقاً لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015
57	خلاصة الفصل الأول:
58	الفصل الثاني : الإشكالات القانونية والتدخل القضائي في تسوية العقارات غير المطالب بها
59	المبحث الأول: الإشكالات القانونية التي أعاققت التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها
59	المطلب الأول: العوائق المباشرة لتسوية العقارات غير المطالب بها
59	الفرع الأول : كثرت طلبات تسوية العقارات غير المطالب بها
60	أولاً: العوائق المتعلقة بمديرية أملاك الدولة

62	ثانيا: العوائق المتعلقة بالمحافظة العقارية و مديريةية الحفظ العقاري
66	الفرع الثاني: المشاكل الميدانية
66	أولا: إشكالية الفرق في المساحة
68	ثانيا: إشكالية التصريحات الكاذبة
69	ثالثا : إشكالية تغيير الحدود
71	المطلب الثاني : العوائق غير المباشرة لتسوية العقارات غير المطالب بها
71	الفرع الأول: العوائق الخاصة بالعقارات غير المطالب بها
71	أولا: إنعدام ركن الشكلية في العقود الواردة على العقارات الممسوحة
73	ثانيا: وجود أقسام بأكملها مسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها
74	ثالثا: التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها يمكن أن تستفيد منه مافيا العقار
74	رابعا: تسجيل العقار بإسم الدولة
75	الفرع الثاني: العوائق العامة المتعلقة بكل العقارات
75	أولا: الوضعية التي ورثتها الجزائر عن الإستعمار
78	ثانيا: عدم إستقرار المعاملات العقارية
80	ثالثا: وضعيات بيروقراطية معقدة
82	المبحث الثاني: التدخل القضائي في تسوية العقارات غير المطالب بها
82	المطلب الأول: إجراءات رفع دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها
83	الفرع الأول: أطراف دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها و الجهة المختصة بالفصل فيها
83	أولا: أطراف دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها
86	ثانيا: الإختصاص القضائي للفصل في دعوى إلغاء الترقيم في

	حساب العقارات غير المطالب بها
89	الفرع الثاني: شروط رفع دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب به
89	أولاً: الشروط المتعلقة بقبول دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها
90	ثانياً: الشروط المتعلقة بعريضة رفع دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها
95	المطلب الثاني: مراحل الفصل في دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها
96	الفرع الأول: إجراءات سير دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها
96	أولاً: تأكد القاضي الإداري من توفر شروط الدعوى
99	الفرع الثاني: نتيجة الفصل في دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها
99	أولاً: صدور الحكم في دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها
100	ثانياً : شهر القرار القضائي الفاصل في دعوى إلغاء الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها
103	خلاصة الفصل الثاني
105	الخاتمة
110	قائمة المصادر والمراجع
113	فهرس المحتويات



خلاصة الموضوع

تعتبر عملية المسح العقاري أساس تأسيس السجل العقاري، و قبل الشروع في هذه العملية التقنية يتم الإعلان عنها و دعوة المالكين للحضور أثناء أشغال مسح عقاراتهم، إلا أن تخلف هؤلاء عن تلبية الدعوة الموجهة إليهم ينجم عنه عدم إمكانية التعرف على مالكي العقارات لتسجيلها باسمهم، هذه العقارات التي لم تكن محل مطالبة خلال أشغال المسح يتم تسجيلها في حساب خاص كان يسمى " حساب المجهول "، و قد أسقطت المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 هذا الحساب، ليحل محله " حساب العقارات غير المطالب بها ". و لتسوية وضعية العقارات المرقمة في هذا الحساب يتم ذلك إداريا بتقديم طلب للمحافظة العقارية، و ذلك في حال توفر سندات ملكية مشهورة، أو يقدم الطلب لمديرية الحفظ العقاري إذا لم تكن سندات الملكية مشهورة أو كانت المطالبة بالعقار على أساس الحيازة، و يجب في كل ذلك مراعاة آجال التسوية الإدارية، أما إذا فشلت التسوية الإدارية يكون على المعني اللجوء إلى القضاء برفع دعوى أمام القضاء الإداري.

The real estate survey is the basis of the establishment of the land registry. This technical process is announced first before it is initiated. Then, the owners are invited to attend the survey of their properties. However, their failure to meet the invitation would result in their inability to be identified as the property owners. These properties that were not claimed during the survey works are recorded in a special account used to be called "the Account of the Unknown". This account has been canceled by Article 89 of the finance Act of 2018 and replaced by "the Unclaimed Property Account". The status' settlement of the property numerated in this account is done administratively by submitting a request to the Real Estate Preservation in case of the availability of a registered title. Otherwise, the request is submitted to the Directorate of Real Estate Conservation if the title deeds are not registered or the claim for the property is on the basis of possession. In all cases, the administrative adjustment period must be taken into account. but if the administrative settlement fails, the person concerned shall have recourse to the administrative courts to file a case.