

## العقارات غير المطالب بها بين جديد النصوص التنظيمية والنصوص التشريعية *Unclaimed real estate among the new regulatory texts and legislative texts*

عائشة بن زردة\*

جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 01 (الجزائر)

[aichabene06@gmail.com](mailto:aichabene06@gmail.com)

تاريخ إرسال المقال: 2021-05-20 تاريخ قبول المقال: 2021-05-30 تاريخ نشر المقال: 2021-06-24

**الملخص:** لقد شهدت مرحلة الانتقال التدريجي من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني عدة معوقات ترجع أساسا إلى المنازعات الناتجة عن مباشرة أشغال مسح الأراضي، ويتعلق الأمر بالتسجيل المؤقت للأموال في حساب العقارات غير المطالب بها ، نتيجة غياب المالك أثناء إجراء المسح و/ أو تقصير فرق المسح في إشعارها بالمرور .. تمهيدا لإعادة تسجيلها في حساب الدولة وبهدف تسريع عملية المسح الشامل لأراضي الجمهورية التي انطلقت فعليا سنة 1993 أصدرت المديرية العامة لأموال الوطنية بدئ من سنة 1998 العديد من النصوص التنظيمية لمعالجة هذا النوع من المنازعات في ظل فراغ قانوني دام أكثر من 39 سنة توج بصور قانون 10/14 المتضمن ق المالية لسنة 2015 و قانون 11/17 المتضمن ق المالية لسنة 2018.

**الكلمات المفتاحية:** تأسيس السجل العقاري؛ مسح الأراضي العام؛ الترقيم؛ حساب العقارات غير المطالب بها؛ المديرية العامة لأموال الوطنية.

**Abstract:** The period gradual transition from the personnel real estate publicity system to the ocular estate system has witnessed several obstacles due mainly to the disputes arising from the initiation of the land surveying works. The matter is related to the temporary registration of estates in the unclaimed real estate accounts, as a result of the owner's absence during the survey and / or the survey teams 'failure to notify them of passage... in preparation for re-registering them in the state's account. With the objective of speeding up the comprehensive survey operation of the republic's lands that was actually launched in 1993, the General Directorate of National Property in 1998, issued many regulatory texts to deal with this type of dispute in legal under vacuum lasted more than 39 years that culminated in the issuance of the Law 10/14 containing the financial law for the year 2015 and Law 11/17 containing financial law for the year 2018.

\*المؤلف المرسل

**Key words:** Establishing the real estate registry؛ General Land surveying؛ Numbering؛ Calculate unclaimed real estate؛ General Directorate of National Property.

## 1- المقدمة:

غداة الاستقلال استرجعت الجزائر رصيدها العقاري في حالة فوضى ، أين اختلط الملك الخاص بالملك العام بالملك الوقفي ، نتيجة إدارة وتسيير المحفظة العقارية الجزائرية وفق قوانين فرنسية ، تم تمديد العمل بها حتى خلال الفترة الانتقالية بموجب ق 62-157.

هذه القوانين التي تميزت باعتمادها على أسماء وهوية أصحاب الحقوق العقارية لإتمام إجراءات الشهر و تسليم سندات الملكية ، جعلت الجزائر تعاني من عدم تمكنها من حصر العقارات ومعرفة ملاكها ، إلى جانب أن هذا النوع من أنظمة الشهر المعتمد لا يظهر سندات الملكية من العيوب المحتملة ، فتم الوقوع بشكل متكرر في ما يعرف " بالشهر المزدوج" .

وبعد العديد من المحاولات التشريعية لإحصاء شامل للملكيات العقارية وتأمين استقرار المعاملات على غرار قانون الثورة الزراعية وقانون إثبات الملكية العقارية ... تم إصدار الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري والمرسومين التطبيقين له (المرسوم 62/76 والمرسوم 63/76 ) بهدف الاستعداد للدخول في نظام أكثر فاعلية للحفاظ العقاري عن طريق تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفاتر العقارية.

وبين تأسيس السجل وتسليم الدفاتر هناك أشغال مسح وإجراءات إيداع وترقيم ومنازعات تثار ، يشكل العقار غير مطالب به أهم مواضيعها ، وعليه فنحن نتساءل كيف تتم تسوية منازعات العقار غير المطالب به قبل ممارسة حق اللجوء القضائي؟ للإجابة عن التساؤل أعلاه كانت لنا تجربة مع المنهج الوصفي ، لوصف إجراءات التسوية ، وكذا المنهج التحليلي ، لتحليل النصوص التنظيمية و التشريعية المتعلقة بالموضوع ، واستنتج أحكامها وفق خطة ثنائية استغرقت محورين ، خصص الأول منهما لتسوية الإدارية على ضوء النصوص التنظيمية ، بينما أفردنا المحور الثاني للحديث عن التسوية الإدارية بموجب النصوص التشريعية .

## 2 - التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها على ضوء النصوص التنظيمية:

لقد أسفرت الممارسة الميدانية لنصوص القانونية (الأمر 74/75<sup>1</sup> و المرسومين التطبيقيين له 62/76<sup>2</sup> و 63/76<sup>3</sup>) عن وجود فراغ تشريعي بخصوص التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها ، مما دفع بمديرية أملاك الدولة إلى محاولة ملء الفراغ بموجب نصوص تنظيمية بدأ من التعلية رقم 16 وصولاً إلى المراسلة رقم 00910

### 1.2- التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 :

إلى غاية 1998 لم يكن حساب المجهول أحد مفردات لغة المسح ، وإنما كانت هناك وضعية مادية لبعض العقارات لا مالك لها أو لم يطالب بها أصحابها عند مرور فرقة المسح اصطلاح على تسميتها بالعقارات غير المحقق فيها أو الأملاك غير المحصاة ، رسمت التعلية المنوه عنها بمناسبة تحديدها لكيفية سير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري على ضوء الأحكام التنظيمية الجديدة ، الملامح الأولية لإجراءات تسويتها إداريا والمتمثلة في : الترقيم المؤقت باسم الدولة لمدة سنتين ، تنتهي بالترقيم النهائي لفائدتها إذا لم تثار أي احتجاجات أثناء مدة الترقيم المؤقت ، أما في حالة تسجيل شكوى أو اعتراض فإنه طبقاً لأحكام المرسوم 63-76 على الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة أن يبلغوا اعتراضاتهم كتابياً إلى كل من المحافظ العقاري والطرف الخصم .

وللمعني أن يقيد الاحتجاج في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية وعلى المحافظ العقاري أن يولي أهمية بالغة لآجال قبول الاعتراضات. وفي حالة إثارة الاعتراضات خارج الآجال القانونية، حيث الترقيم أصبح نهائياً لا يبقى للمعترضين إلى التوجه إلى الجهات القضائية المختصة<sup>4</sup>، لقد كانت هذه التعلية بمثابة اللبنة الأولى لتسوية وضعية العقارات غير المحقق فيها إداريا ، إلا أن الممارسة الميدانية لأحكامها أسفرت على تسجيل عدد مرتفع من شكاوى المواطنين الذين يطالبون بصفة مشروعة بترقيم مؤقت أو نهائي في السجل العقاري ، خاصة بعدما بلغت الأملاك

<sup>1</sup> الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92، المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 30، 1976، المعدل والمتمم .

<sup>3</sup> المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30، المؤرخة في 13 أبريل 1976 ، المعدل و المتمم

<sup>4</sup> التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، ص 27

العقارية التي تم إغفالها في عملية المسح بالنسبة للبلديات التي وضعت وثائق المسح التي تخصصها حيز التنفيذ الثلث (3/1) ، الأمر الذي دفع بمديرية أملاك الدولة إلى إصدار مذكرة تحت رقم 02421<sup>5</sup>

## 2.2- المذكرة رقم 02421 المؤرخة في 02/05/2003:

بعد استبدال عبارة "العقارات غير المحقق فيها " ب"حساب المجهول" جاءت المذكرة 02421 لمعالجة وضعية العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المسجلة في هذا الحساب، والتي يحوز أصحابها سندات الملكية القانونية تم إشهارها في المحافظة العقارية وذلك على النحو التالي: على كل من يدعي ملكية حساب المجهول بموجب سند رسمي مشهر أن يودع لدى المحافظة العقارية طلب الترقيم في نسختين مرفق بأصل الملكية و الفريضة "عند اللزوم" وذلك أثناء مدة الترقيم المؤقت ( الترقيم التلقائي باسم الدولة لمدة سنتين طبقا لمقتضيات التعليمات 16) ، ليتولى المحافظ العقاري بعدها دراسة طلب الترقيم<sup>6</sup>.

إذا أثبتت الدراسة بأن سند ملكية طالب الترقيم مشهر بعد سنة 1976 " تاريخ دخول قانون 74/75 حيز النفاذ" ، يشرع المحافظ العقاري في ترقيم العقار ترقيم نهائي و إعداد الدفتر العقاري ثم تسليمه لصاحبه خلال 08 أيام التي تلي تاريخ إيداع طلب الترقيم - مع الأخذ في الحساب المدة المحددة من قبل في حالة طلب معلومات من المحافظة العقارية الأم، أما إذا كان سند الملكية مشهر قبل سنة 1976، يقوم المحافظ العقاري بإجراء تحقيق و طلب معلومات من مصلحي مسح الأراضي و مصلحة أملاك الدولة، ولهذين المصلحتين أجل 15 يوما لتقديم المعلومات المطلوبة حول الحساب<sup>7</sup>.

في حالة السكوت عن الرد : يعتبر العقار ملكية خاصة تحت مسؤولية مدير أملاك الدولة ، فيرقم نهائيا باسم صاحبه ويسلم له الدفتر العقاري ، أما في حالة الرد ، فقد ميزت المذكرة بين حالتين : إذا كان الرد يفيد بعدم وجود حق ملكية للدولة على العقار موضوع التحقيق فإن هذه الحالة تأخذ حكم السكوت على الرد يرتد، فيرقم الحساب باسم صاحبه ترقيم نهائي، أما إذا كان العقار تابعا لأملاك الدولة، يتم إعداد الدفتر العقاري على هذا الأساس وتسليمه إلى مدير أملاك الدولة، ليأخذ هذا الأخير كافة التدابير اللازمة

<sup>5</sup> المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة- مسجلة في حساب المجهول - حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة ، ص 01

<sup>6</sup> المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003، المرجع السابق ، الصفحة نفسها.

<sup>7</sup> المرجع نفسه ، ص 02.

للاستحواذ عليه بطريقة فعلية<sup>8</sup>، وبهذا الإجراء الأخير يغلق باب التسوية الإدارية لوضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول والتي يحوز أصحابها سندات الملكية القانونية مشهورة، ليبقى حق اللجوء إلى القضاء حقا مكفولا دستوريا . لكن قبل أن تنشأ الخصومة القضائية، فنحن نسأل عن كيفية التسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب المجهول يفتقد أصحابها لحقوق عينية مشهورة عليها ؟ إن هذا الفراغ التنظيمي في أحكام المذكرة دفع بالقضاة إلى الاجتهاد في تداركه عملا بالقواعد العامة، واستمر هذا الوضع إلى غاية صدور المذكرة رقم 4618

### 3.2- المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/07

بناء على أحكام المذكرة السابقة وتكملة لها فيما يخص تسوية وضعية العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة و المسجلة في حساب المجهول يفتقدون أصحابها لحقوق عينة مشهورة ، صدرت المذكرة رقم 4618 لتعريف بأصحاب الحقوق غير المشهورة وبيان كيفية تسوية وضعية عقاراتهم وذلك على النحو التالي :

#### 1.3.2- أصحاب الحقوق غير المشهورة :

قسمت المذكرة أعلاه أصحاب الحقوق غير المشهورة إلى ثلاث فئات: كل حائز لسند ملكية له حجية قانونية غير مشهر، سواء كان سند رسمي " عقد توثيقي ، حكم قضائي ، مقرر إداري" معد قبل صدور المرسوم 63/76 وأثبت التحقيق فيه على عدم وجود إشهار مسبق لا يتطابق مع ما جاء فيه ، أو عقد عرفي ثابت التاريخ قبل 1971 أثبت التحقيق فيه على عدم تناقضه مع معلومات موجودة بالمحافظة العقارية .

كل حائز لسند عقاري غير كاف: والمقصود بالسند غير كاف العقود العرفية المعدة قبل المسح ذات تاريخ ثابت بعد 1971 طبقا لأحكام المادة 328 ق.م<sup>9</sup> أو عن طريق تسجيلها خلال الفترة الممتدة من 1983 إلى 1992، إلى جانب العقود العرفية المفترضة التاريخ ، فإذا تم تحديد تاريخها وكان سابقا للمسح وثبت بأن حائزها يعد شاغلا فعلي للعقار اعتد بها .

<sup>8</sup> المرجع نفسه، ص 03.

<sup>9</sup> المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة - المسجلة في حساب المجهول - حالة العقارات التي يطالب بتقييمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة، ص 02

كل حائز بدون سند: حيازة قانونية حقيقة للعقار ( مستوفية لشروط المادة 808 ق.م قبل شروع فرقة المسح في تحديد مجموع الملكة العقارية المعنية)، مثبت بشهادة الشهود أمام الموثق<sup>10</sup>

### 2.3.2- إجراءات التسوية :

تتم تسوية وضعية هؤلاء بنفس الإجراء المسطر في المذكرة العامة رقم 2421 مع مراعاة توجيه طلب الترقيم إلى مدير الحفظ العقاري ، الذي يتولى خلال (8) أيام من تاريخ الاستلام فحصه وطلب المعلومات من مصلحي مسح الأراضي و أملاك الدولة ، وللمصلحتين أجل (45) خمس وأربعين يوما من تاريخ مراسلتها للرد ، وعند استلم مدير الحفظ العقاري كامل معلومات المطلوبة ، يصدر أمرا للمحافظ العقاري بإعداد الدفتر العقاري أو شهادة الترقيم المؤقت وذلك حسب الحالات التالية.

1.2.3.2- حالة وجود سند ملكية له حجية قانونية غير مشهر: يرقم العقار ترقيم نهائي ويسلم الدفتر العقاري للمالك.

2.2.3.2 - حالة وجود سند ملكية غير كاف: إذا كان طالب التسوية حائز للعقار لمدة تفوق 15 سنة يوم تلقي المعلومات من مصلحي أملاك الدولة ومسح الأراضي، يرقم العقار ترقيم مؤقت لمدة (4) أشهر، وفي حالة عدم إمكانية تحديد مدة الحيازة يرقم العقار ترقيم مؤقت لمدة سنتين.

3.2.3.2- حالة غياب سند الملكية: يرقم العقار ترقيم مؤقت لمدة تقابل باقي أجل سنتين، على أن لا تقل على مدة أربعة(4) أشهر.<sup>11</sup> بناء على الأحكام السابقة التي جاءت بها كل من التعليم رقم 16 و المذكرتين "4618/2421" نستنتج أن عدم تمكن فرقة المسح من تحديد مالك العقار المراد مسحه أثناء أشغال المسح يعد قرينة بسيطة على ملكية الدولة لذلك العقار قابلة لإثبات العكس خلال مدة الترقيم المؤقت ( سنتين) ، إذا اعترض المالك ( بسند مشهر أو غير مشهر) أو حائز ، غير أنه بعد مرور سنتين تتحول القرينة البسيطة إلى قرينة قاطعة بموجب الترقيم النهائي لفائدة الدولة غير قابلة لإثبات العكس إلا عن طريق القضاء .

برغم من وضوح هذه النصوص التنظيمية التي ترمي إلى تحجيم منازعات حساب المجهول أمام القضاء ، إلا أن أهداف مديرية أملاك الدولة لم تتحقق بسبب تقديم

<sup>10</sup> المرجع نفسه، ص 04.

<sup>11</sup> المذكرة رقم 9642 المؤرخة في 22 أكتوبر 2008 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول - تذكير ، ص 01

المجلد: 07	العدد: 02	السنة: جوان 2021 م- ذو القعدة 1442 هـ	ص: 978- 993
------------	-----------	---------------------------------------	-------------

المالك (و/أو الحائز) طلب التسوية بعد صيرورة التقييم المؤقت لحساب المجهول ترقيميا نهائيا.

لمعالجة هذا الإشكال الجديد تم إحصاء أربعة مذكرات:

- المذكرة رقم 9642 المؤرخة في 2008/10/22.
- المذكرة رقم 2536 المؤرخة في 2010/03/21.
- لمذكرة رقم 5590 المؤرخة في 2013/06/06.
- المذكرة رقم 7049 المؤرخة في 2013/07/10.

#### 4.2-المذكرة رقم9642 المؤرخة في 2008/10/22 :

وجهت هذه المذكرة أساسا إلى كل من المدراء اللواتيين للحفظ العقاري و مدراء أملاك الدولة للولايات بهدف تذكيرهم بنص التعليم رقم 16 و المذكرة رقم 2421 وبشكل خاص المذكرة 4618 التي جاء فيها : " على المحافظ العقاري بأمر من مدير الحفظ العقاري ، أن يقوم التقييم النهائي عندما يحوز العارض على سند له حجية ...مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ، لينتهي نص المذكرة بتوجيه أمر للمصالح المعنية أعلاه بالاستجابة ،وعليه نحن نتساءل عن مضمون الأمر وأبعاده القانونية ؟

إن الإجابة عن هذا التساؤل تدفعنا لاستحضار جزء من مقدمة المذكرة " لقد اشتكى عدد من المواطنين المالكين للعقارات تم تسجيلها ...في حساب المجهول على عدم الاستفادة من عملية التسوية ... لتذكير فإن التعليم رقم 16 ... أشارت إلى وجوب ترقيم العقارات المسجلة في حساب المجهول باسم الدولة لمدة سنتين على أن ترقم نهائيا باسمها بعد انقضاء هذه المدة ، مما دفع ببعض المدراء اللواتيين للحفظ العقاري إلى عدم الاستجابة لطلبات التسوية بعد تلك المدة ، وكذا بعض مدراء أملاك الدولة للولايات بالاعتراض على التسوية بحجة ترقيم العقارات المعنية نهائيا باسم الدولة من جهة أخرى..."<sup>12</sup> ، من هنا يتضح بأن نص المذكرة جاء لإعادة فتح باب التسوية الإدارية لحساب المجهول بعد ترقيمه ترقيميا نهائيا لفائدة الدولة أمام كل حائز لعقد مشهر أو سند له حجية ، مما يعد في اعتقادنا خرقا جسيما لأحكام المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 ، وكذا خرقا لمبدأ توازي الأشكال ، وبرغم من ذلك امتثل المدراء اللواتيين للحفظ العقاري للأمر موضوع المذكرة ، بينما واصل مدراء أملاك الدولة للولايات رفض

<sup>12</sup> المذكرة رقم 9642، المرجع السابق، ص 01

طلبات التسوية ، الأمر الذي أدى إلى إصدار مذكرة جديدة تحت رقم 2536.  
5.2- المذكرة رقم 2536 المؤرخة في 2010/03/21:

نتيجة لتوظيف التعليمية رقم 16 و المذكرات السابقة فإنه يتعين على مدراء أملاك الدولة للولايات الموافقة على طلبات التسوية المدعمة بعقود مشهورة أو بسندات لها حجية ، كما يتعين عليهم إرجاع الدفاتر العقارية المتعلقة بعقارات تم تسجيلها في حساب المجهول ورقمت على مستوى المحافظة العقارية باسم الدولة وظهر أن ملكيتها تعود إلى الأشخاص الذين تقدموا بطلبات التسوية<sup>13</sup> ، وتأكيدا لذلك صدرت المذكرة رقم 5590 المؤرخة في 2013/06/06 التي أشارت إلى ضرورة إتباع نفس إجراء التسوية في حالة التسجيل عن طريق الخطأ أملاك عقارية تابعة قانونا للدولة باسم الجامعات الإقليمية ومؤسسات الوقف<sup>14</sup> والملاحظ من خلال ما تقدم إغفال المذكرات "5590/2536/9642" لمن كانوا حائزين لحساب المجهول الذي رقم نهائيا لفائدة الدولة بدون سند، وعليه فإنه على سبيل الاستدراك لهذا الإغفال صدرت المذكرة رقم 7049

## 6.2- المذكرة رقم 7049 المؤرخة في 2013 /07/10:

بموجب المذكرة رقم 7049 تم استبعاد الملفات المودعة بعد انتهاء أجل سنتين، غير المدعمة بسندات رسمية أو سندات لها حجية من نطاق تطبيق المذكرة 4618<sup>15</sup> ، الأمر الذي دفعنا لتساؤل : لماذا يستفيد الحائز بسند له حجية من الحق في التسوية بعد صيرورة التقييم نهائيا ، بينما يحرم الحائز بدون سند من التسوية خارج آجال التقييم المؤقت ؟ ما سبب هذا التمييز خاصة وأن المذكرة رقم 4618 صدرت للقضاء على التمييز بينهما ؟

في اعتقادنا أن السبب يرجع إلى الخطأ في تطبيق القانون ( المادة 16 من المرسوم 63/76)، وهذا الخطأ ما كان ليتحقق وقوعه إلا في ظل غياب رقابة على النصوص التنظيمية ، وبين الخطأ و محاولة تدارك الخطأ هناك حقوق عينية أهدرت دون وجه حق ، هناك حقوق عينية عقارية تم اختلاسها تحت اسم حساب المجهول .

<sup>13</sup> المذكرة رقم 2536 المؤرخة في 21 مارس 2010، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول ، ص 01.

<sup>14</sup> المذكرة رقم 5590 المؤرخة في 06 جوان 2013، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، المتعلقة بعقارات تعود ملكيتها لخواص أو لمؤسسة الوقف أو البلدية - كفيات التسوية ، ص 01 مسجلة في حساب الدولة .

<sup>15</sup> المذكرة رقم 7049 المؤرخة في 10 جويلية ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، المتعلقة بحساب المجهول - كيفية التعامل مع الملفات المودعة بعد مرور أجل سنتين في غياب السند ، ص 01



عموما فإنه بعد تاريخ المذكرة الأخيرة لم نقف أثناء بحثنا على مذكرات أخرى مؤثرة في موضوع تسوية حساب المجهول غير المذكرة رقم 5543 و المذكرة رقم 4060 و المذكرة رقم 00707 و المراسلة رقم 00910 التي تعتبر آخر ما تم نشره في الموضوع ، ولأنها جميعها جاءت بعد استفاقة تشريعية ، سنتناولها ضمن المحور التالي.

### 3- التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها على ضوء النصوص التشريعية:

بعد غفلة تشريعية دامت قرابة أربعون (40) سنة حاول المشرع استدراك الفراغ التشريعي، من خلال إصدار قانون المالية لسنة 2015 و قانون المالية لسنة 2018  
**1.3- قانون المالية لسنة 2015:**

بموجب المادة 67 من ق 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015<sup>16</sup> تم استحداث المادة 23 مكرر ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر 74/75 ، التي جاء فيها : ( يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيم نهائيا باسم الدولة .

في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني ، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمس عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ، للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة و التدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفاظ العقاري والمحافظ العقاري و أملاك الدولة ومسح الأراضي و الفلاحة و الشؤون الدينية و الأوقاف و البلدية بترقيم الملك المطالب به باسم مالكة ) .

عملا بأحكام نص المادة الجديد ، تعد الدولة مالكة حكما لكل عقار غير مطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ، فيرقم ترقيم نهائيا لفائدتها ، ويظل هذا الترقيم قائما إلى غاية ظهور المالك الفعلي ، الذي يثبت تمتعه بحق عيني على العقار موضوع الترقيم ، بموجب سند ملكية قانوني ، فإذا تقدم بطلب التسوية على المحافظ العقاري المختص إعادة ترقيم الملك المطالب به باسمه ، في مدة أقصاها 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية بعد التأكد من عدم تسجيل اعتراض جدي على حق الملكية ، وبعد إجراء تحقيق دقيق بالإضافة إلى ضرورة أخذ رأي لجة الممثلين عن المصالح التالية : ( المصالح المديرية بالولاية للحفاظ العقاري و المحافظ العقاري و

<sup>16</sup> القانون رقم 10/14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، المتضمن لقانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية العدد 78، المؤرخة في 31 ديسمبر 2014

أملاك الدولة و مسح الأراضي و الفلاحة إلى جانب مصالح شؤون الدينية و الأوقاف و البلدية).

وتوظيفا لما سبق نستنتج ، بأن افتراض ملكية الدولة للعقار غير المطالب به خلال أشغال المسح يشكل إلغاء ضمني للخانة الرابعة المتعلقة بحساب المجهول من جدول الحساب الذي حددت التعليمات رقم 16 كيفية مسكه ، الأمر الذي دفع ببعض للقول بأن قانون 10/14 قد قضى على حساب المجهول ، فلم يعد له وجودا .

وفي اعتقادنا أن قانون 10/14 قد قضى فعلا على حساب المجهول كمصطلح أما كوضعية مادية فلا تزال منازعاته تشكل أغلب منازعات مسح الأراضي العام من جهة. من جهة أخرى فإن التسوية الإدارية للعقار غير المطالب به " التي تعتبر جديد هذا القانون " خلال مدة 15 سنة بدل سنتين قياسا على مدة التقادم المكسب للملكية ، تعد خرقا جسيما لنص المادة 16 من المرسوم 63/76 ومحاولة لإحياء التمييز بين الحائز بسند و الحائز دون سند ، كما أن الترقيم النهائي باسم الدولة يشكل هو الآخر تعدي واضح على أحكام المادة 12 من نفس المرسوم .

ورغم كل هذه العيوب التي سممت بها روح المادة 23 مكرر إلا أنه تم تجاهل تطبيقا بنسبة لبعض المصالح ، وتطبيقها بشكل تعسفي على طلبات الترقيم التي قدمها أصحابها قبل صدور ق 10/14 ودخوله حيز التنفيذ من قبل مصالح أخرى . هذا التعارض الخطير و مبدأ عدم رجعية القوانين أخرج المديرية العامة لأملاك الدولة من عزلتها التنظيمية لتتدخل من جديد في موضوع العقارات غير المطالب بها ، بموجب المذكرة رقم 0554.

### 2.3-المذكرة رقم 05543 المؤرخة في 23ماي 2017:

بناء على العديد من المراسلات الصادرة من قبل المديرية الولائية للحفاظ العقاري ، أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية المذكرة رقم 05543 بهدف توضيح كيفية التكفل بالملفات المتعلقة بالعقارات التي أودت وثائق مسحها قبل دخول قانون 10/14 حيز التنفيذ (2015/1/1) على النحو التالي إذا كانت ملفات التسوية مودعة قبل دخول قانون 10/14 أغلاه حيز التنفيذ ( العبرة بتاريخ طلب التسوية / طلب الترقيم ) ، يجب مواصلة معالجتها وفق لأحكام التعليمتين (2421) والتعليمة(4618) بالتنسيق مع المصالح الثلاث ( مصلحة الحفاظ العقاري ، مصلحة مسح الأراضي ، مصلحة أملاك الدولة) على أن لا تتعدى مدة المعالجة نهاية سنة 2017 كأقصى أجل . أما إذا كانت الملفات المودعة بعد دخول قانون 10/14 حيز التنفيذ، تتم معالجتها وفقا

للمذكرة 2421 متى كانت مدعمة بعقود مشهورة<sup>17</sup>، والملاحظ أن المذكرة تجاهلت توضيح كيفية التكفل بالملفات المودعة بعد

صدور قانون المالية لسنة 2015 وغير مدعمة بسندات مشهورة. كمحاولة لتجاوز هذه الثغرات التنظيمية والتشريعية تمت مراجعة المادة 23 مكرر ضمن قانون 11/17

### 3.3- قانون المالية لسنة 2018 :

طبقا للقانون رقم 11/17<sup>18</sup> تم تعديل نص المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 على النحو التالي : ( يسجل كل عقار تابع للخواص ، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي. ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر ، خلال الآجال المذكورة أعلاه ، يقوم المحافظ العقاري ، في غياب دعوى قضائية قائمة ، بعد التحريات المعهودة و التحقيق لدى مصالح أملاك الدولة و مسح الأراضي بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكة .

وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس حيازة طبقا لتشريع المعمول به في أجل سنتين (2) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ، يقوم المحافظ العقاري ، بعد التحريات المعهودة و تحقيق لدى مصالح أملاك الدولة و مسح الأراضي بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (2) باسم المعني يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب .

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية يرقم العقار المعني فورا بصفة نهائية وفقا لنتائج التحقيق بعد استنفاد أجل خمس عشر (15) سنة المذكور أعلاه يرقم العقار نهائيا باسم الدولة)<sup>19</sup>. انطلاقا من

<sup>17</sup>المذكرة رقم 5543 المؤرخة في 23 ماي 2017 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول المتعلقة بإيداعات التي تمت قبل 2015/01/01 على أساس محاضر استلام ممضاة من طرف المحافظين العقاريين – طلبات التسوية المدعمة بعقود مشهورة ، ص 02/10

<sup>18</sup> القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن لقانون المالية سنة 2018، الجريدة الرسمية العدد 76 المؤرخة في 28 ديسمبر 2017

<sup>19</sup>المادة 89 من قانون رقم 11/17 ، المرجع نفسه.

نص المادة أعلاه كل عقار لم يطالب به صاحبه ولم تتمكن مصالح المسح من تحديده ، يرقم ترقيم مؤقت لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية في حساب جديد يدعى " حساب العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال المسح " .

وعليه إذا ظهر مالك العقار بسند مشهر وقدم طلب الترقيم خلال مدة 15 سنة على المحافظ العقاري بعد التأكد من عدم إشهار أي دعوى قضائية على العقار وبعد التحري والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة و مسح الأراضي ، يرقم العقار ترقيم نهائي باسم مالكة .

أما إذا ظهر أن للعقار مالك بسند غير مشهر أو حائز له حيازة قانونية وتمكن من تقديم طلب التسوية خلال مدة سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ، على المحافظ العقاري بعد التحري و التحقيق ، ترقيم العقار ترقيم مؤقت باسم المعني ، يبدأ سريانها من تاريخ إيداع طلب التسوية .

كل هذا إذا ثبت من التحقيق " في الحالتين" بأن طالب الترقيم و/ أو التسوية هو المالك الحقيقي للعقار ، أما إذا تبين من نتائج التحقيق بأن العقار تعود ملكيته لدولة أو إحدى الجامعات المحلية يقوم مدير الحفظ العقاري دون تأخير بمطالبة المحافظ العقاري بإجراء ترقيم نهائي على هذا النحو ، مع تبليغ مدير أملاك الدولة أو ممثل الجامعات المحلية المعنية بذلك على سبيل الإعلام .

وفي كل الحالات يجب أن يبلغ العارض كتابيا بنتائج التحقيق.<sup>20</sup>، وبناء على هذه التدابير المستحدثة ، فنحن نتساءل : عن مدى إمكانية اعتبار الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة تجاوزاً لأحكام المادتين 14/13 من المرسوم 62/76 من جهة ، من جهة أخرى ، هل من الممكن تطبيق أحكام ق 11/17 بأثر رجعي تماماً كما تم التعامل مع ق 10/14 ؟

في اعتقادنا أن الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة هو تعديل جديد ( بالإضافة) للأحكام المادتين 14/13 من المرسوم المذكور آنف .

<sup>20</sup> المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05 أبريل 2018 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" – المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، المعدل و المتمم ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، ص 09

أما عن رجعية نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 فقد أجابت عن هذا السؤال بشكل صريح المذكرة رقم 4060 .

### 4.3-المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 :

لقد عنيت التعليمية أساسا بشرح التداير الجديدة وتوضيح مجال تطبيقها ، وكذا تحديد الإجراءات الواجب إتباعها بهذا الشأن ، وتنافيا للوقوع في التكرار سنكتفي بذكر الأحكام الانتقالية التي ذيلت بها التعليمية ، والمتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول (قبل 2014) و التي سجلت في حساب الدولة (بعد 2014) على ضوء الأحكام الجديدة ( المادة 89 من قانون 11/17) .

### 1.4.3- العقارات المسجلة في حساب المجهول (قبل 2014) :

يتم إدماجها في الحساب الجديد " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح " <sup>21</sup>، وفي اعتقادنا أن الأمر يتعلق بالعقارات التي طالب بها أصحاب الحقوق غير المشهورة الذين لا سند لهم خارج آجال التقييم المؤقت و التي حددت بسنتين طبقا لنص التعليمية رقم 16، وهذه العقارات التي آلت لحساب الدولة بموجب التقييم النهائي ، يتم إدماجها في الحساب الجديد بعد ترقيمها ترقيما مؤقت لمدة 15 سنة ، عملا بنص المادة 89 ،ومنه يجوز إعادة النظر في ملفات تسويتها إذا ما تقدم الحائز بطلب خلال مدة سنتين ، يبدأ سريانها من تاريخ الإدماج .

### 2.4.3- العقارات المسجلة في حساب الدولة ( بعد 2014) :

بعد دخول قانون رقم 10/14 حيز التطبيق ، واجهت المادة 67 العديد من الصعوبات عند تطبيقها ، الأمر الذي أدى إلى تسجيل بعض العقارات غير المطالب بها في حساب الدولة و البعض الآخر سجل في حساب يدعى " حساب الدولة المالكة المفترضة " وهو حساب جديد استحدثته مصالح مسح الأراضي وسواء سجل العقارات غير المطالب بها في حساب الدولة أو حساب الدولة المالكة المفترضة فانه بمقتضى المذكرة رقم 4060 يجب إعادة تحويل هذه العقارات على الحساب الجديد ، مع مراعاة ضرورة إجراء فرز مسبق للعقارات المسجلة في حساب الدولة بالاعتماد على استمارات التحقيقات المسحية المصادق عليها<sup>22</sup>

<sup>21</sup> المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05 أبريل 2018، المرجع السابق، الصفحة نفسها.

<sup>22</sup> المرجع نفسه، ص10

من هذا المنطلق تجدر الإشارة إلى أن الأثر الرجعي الذي نصت عليه المذكرة 4060 قد أسال الكثير من الحبر، فكيف لنص تنظيمي أن يقضي بأكثر مما يقضى به النص القانوني (اختراق قاعدة توازي الأشكال)؟ ثم كيف يتم تطبيق نص قانوني بأثر رجعي بناء على نص تنظيمي ( اختراق مبدأ عدم رجعية القوانين ) ؟ رغم كل ذلك علينا أن نعترف بإمكانية تسوية العقارات غير المطالب بها - التي تشكل حصة الأسد في منازعات المسح ، سواء تلك المطروحة على العدالة أو الإدارة – في حدود سنة 2033 كأقصى تقدير إذ ما تم التعامل مع نص المذكرة وفق ما تم بيانه أعلاه مع احترام ما ذكرت به المذكرة 00707 المؤرخة في 29 جانفي 2020

#### 4-الخاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها على ضوء النصوص التنظيمية المتعددة ، بدأ من التعليم رقم 16 التي شكلت المرجعية التي بنيت عليها المذكرتين (4618/2421) أحكامهما وصولا إلى المراسلة رقم 00910 الصادرة بداية العام المنصرم تبين أن هناك عدد كبير من المذكرات التي عنيت أساسا بمعالجة التفاصيل الصغيرة لموضوع العقار غير مطالب به معالجة ظرفية ، بهدف ملء الفراغ التشريعي وتحجيم المنازعات القضائية من جهة ، وتوفير الحد الأدنى من الحماية للحق الملكية العقارية المدسّتر من جهة أخرى .

ورغم كل هذه المقاصد والأهداف التي سطرته المديرية العامة لأملاك الدولة ، إلا أن رقم المنازعات التي يثيرها تسجيل الأملاك في حساب العقارات غير المطالب بها في ارتفاع ، حتى بعد صدور قانوني المالية لسنة 2015 و سنة 2018 ، مما دفع بمديرية أملاك الدولة إلى التدخل من جديد و نص على رجعية أحكام قانون 11/17 ليشمل كل المنازعات بصرف النظر عن تاريخ نشوؤها ، وإن كان في ذلك إخلال جسيم بمبدأ عدم رجعية القوانين وقاعدة توازي الأشكال ، إلا أن الأثر الرجعي يبقى حلا ناجحا لتسوية منازعات العقار غير المطالب بها أثناء مسح الأراضي مع مطلع سنة 2033 ، وفي انتظار تحقق ذلك فإننا نقترح :

\*ضرورة إصدار تعديل تشريعي جديد لتبني الأحكام الانتقالية التي جاءت بها المذكرة رقم 4060.

\*ضرورة تعديل المادتين 14/13 من المرسوم 63/76 بإضافة نوع ثالث من التقييم " التقييم المؤقت لمدة 15 سنة".

\*تدخل المديرية العامة لأملاك الدولة في مراقبة التطبيق الصحيح لأحكام القانون ، وتوقيع جزاءات تأديبية تصل إلى حد العزل ، على كل من تخول له نفسه مخالفة الأسانيد التشريعية أو التماطل في تطبيقها .

\*ضرورة تكوين الآليات القانونية المساعدة على تحقيق عملية المسح تكويننا خاصا، ويتعلق الأمر بكل من أعضاء لجنة المسح و أعضاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و المحققون التابعون لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري إلى جانب موظفي المحافظة العقارية.

## 5- المراجع:

### 1.5- النصوص القانونية:

-الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد92، سنة 1975، المعدل و المتمم.  
-المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية العدد30، المؤرخة في 13 ابريل 1976، المعدل و المتمم.  
-المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد30 ، المؤرخة في 13 ابريل 1976، المعدل و المتمم.  
-القانون رقم 10/14 المؤرخ في 30ديسمبر 2014، المتضمن لقانون المالية سنة 2015، الجريدة الرسمية العدد78، المؤرخة في 31ديسمبر 2014  
-القانون المالية رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن لقانون المالية سنة2018، الجريدة الرسمية العدد76، المؤرخة في 28ديسمبر 2017

### 2.5- النصوص التنظيمية:

-التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري.  
-المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة- مسجلة في حساب المجهول – حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهرة  
-المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة – المسجلة في حساب المجهول – حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة.  
-المذكرة رقم 9642 المؤرخة في 22 أكتوبر 2008 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول – تذكير.  
-المذكرة رقم 2536 المؤرخة في 21 مارس 2010، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول .  
-المذكرة رقم 5590 المؤرخة في 06 جوان 2013، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المتعلقة بعقارات مسجلة في حساب الدولة تعود ملكيتها لخواص أو لمؤسسة الوقف أو البلدية – كيفية التسوية

المجلد: 07	العدد: 02	السنة: جوان 2021 م- ذو القعدة 1442 هـ	ص: 978 - 993
- المذكرة رقم 7049 المؤرخة في 10 جويلية 2013، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بحساب المجهول – كيفية التعامل مع الملفات المودعة بعد مرور أجل السنتين في غياب السند.			
-المذكرة رقم 5543 المؤرخة في 23ماي 2017، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول المتعلقة بإيداعات التي تمت قبل 2015/01/01 على أساس محاضر استلام ممضاة من طرف المحافظين العقاريين – طلبات التسوية المدعمة بعقود مشهورة.			
-المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05 أبريل 2018، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" – المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المعدل و المتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.			