

تسوية العقارات في حساب المجهول والعقارات غير المطالب بها في القانون العقاري الجزائري *Settlement of real estate in unknown and unclaimed account In Algerian real estate law*

د/ بوضياف مصطفى

أستاذ محاضر (أ)- القانون الخاص -
كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية -
mustaphaboudiaf@protonmail.com

تاريخ إرسال المقال: 2021-07-21 تاريخ قبول المقال: 2021-11-10 تاريخ نشر المقال: 2022-01-20

ملخص: نتج عن اختيار الجزائر لنظام الشهر العيني مباشرة السلطات العمومية لأعمال المسح العام للأراضي على مختلف بلديات القطر الوطني، مع الإبقاء على نظام الشهر الشخصي بصفة مؤقتة ذلك بمقتضيات فنية وواقعية، الأمر الذي أدى إلى تسليم الكثير من الأشخاص للدفاتر العقارية، بالشكل الذي يعكس الوضعية القانونية والمادية لهذه الأملاك ويسهل عملية نقلها وانتقالها، والتصرف فيها؛ وعند الاقتضاء الحماية الإدارية والقضائية لها.

غير أن عملية مسح الأراضي، زيادة على التباطؤ الذي عرفته منذ بدايتها الأولى بمناسبة أعمال المسح الريفي التي رافقت تطبيق قانون الثورة الزراعية وقانون مسح الأراضي الصادر بالأمر 74-75 المؤرخ في: 12-11-1975، والمعائنات الميدانية والإحصائيات التي قدمتها المديرية العامة للأملاك الوطنية والوكالة الوطنية لمسح الأراضي أبانت عن ظهور حالة قانونية غير متعارف عليها؛ في موضوع التقييم العقاري عرفت بحالة حساب المجهول والتي تحولت فيما بعد إلى العقارات غير المطالب بها بموجب قانون المالية لسنة 2015 و سنة 2018، وما تبعهما من تنظيم بموجب المذكرة رقم 707 المؤرخة في 2020/01/23، والمذكرة 910 المؤرخة في 2020/01/29؛ ما أدى إلى ضرورة التدخل لتسوية هذه الوضعية القانونية العالقة التي أثرت على تطهير ملكية الأشخاص وعطلت عملية استئمارها.

الكلمات المفتاحية: مسح الأراضي، حساب المجهول، العقارات غير المطالب بها.

* المؤلف المرسل

Abstract: Algeria's choice of the land publication system has led the public authorities to direct the work of the cadastre and general survey in the various communes of the country, while temporarily maintaining the real and personal publication system for these properties and facilitates, the process of their disposal, and elimination is necessary, administrative and judicial protection for it.

However, the cadastre process, in addition to the slowdown it has experienced since its inception during the rural cadastre work that accompanied the implementation of the agricultural revolution law and the cadastre law promulgated by the Ordinance 75-74 of: 11-12 -1975, and the field surveys and statistics provided by the General Directorate of National Property, The National Cadastre Agency revealed the emergence of an unknown legal situation; In terms of real estate numbering, I knew the case of the unknown account, which subsequently turned into unclaimed real estate under the finance law of 2015 and 2018, and the subsequent settlement under the note n ° 707 of 23/01/2020, and Note 910 of 29/01/2020; This has led to the need to intervene to resolve this pending legal situation, which has affected the cleansing of people's property and hampered the process of their investment.

Key word: Lands surveying , unknown account, unclaimed properties

مقدمة :

عرفت عملية تسوية حساب المجهول للمرحلة السابقة لصدور قانون المالية لسنة 2018¹ بعض الغموض في الإطار التشريعي والتنظيمي المنظم لها ، مما أدى إلى تدخل وزارة المالية عبر المديرية العامة للأموال الوطنية بموجب التعليمتين الشهيرتين الأولى رقم 02461 المؤرخة في: 03-05-2003 والتعليمة الثانية رقم 004618 المؤرخة في: 04-09-2004 لتأطير وضبط حالة حساب المجهول.

إن هذا الموضوع يكتسي أهمية بالغة من الناحيتين النظرية والتطبيقية ، تظهر من خلال الوضعية المعقدة التي نتجت عن التقييم لحساب المجهول ، رغم الإشارة لها سابقا بموجب التعليمة رقم 16 المؤرخة في: 24-05-1998 ، ثم في مرحلة ثانية تم إصدار قانون المالية لسنة 2015 الذي عطل تسوية هذه الحالة مع استقرار التعامل القضائي في منازعات حساب المجهول لدى المحاكم الإدارية ، و تبقى الإشكالية في كفاءات وطرق حلحلة ووضع حلول نهائية لهاته المعضلة التي أقرت أشخاص القانون الطبيعيين والاعتباريين ، وأرهقت أجهزة الإدارة والقضاء على السواء ؟ . وعليه يمكن معالجة هذا الموضوع باستقراء النصوص القانونية وتحليلها واستنباط واستنتاج ما يمكن من خلاله

¹ - القانون 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، المؤرخ في 27/12/2017 ، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 76 ، لسنة 2017.

بغية الوصول إلى المساهمة في تسليط الضوء على موضوع من أهم مواضيع القانون العقاري في الوقت الراهن.

المبحث الأول: مفهوم حساب المجهول والإجراءات الإدارية لتسويته.

تقتضي عملية تحديد حساب المجهول، كحالة قانونية مستحدثة من أعوان مسح الأراضي التطرق إلى أنواع التقييمات العقارية المعروفة في القواعد العامة التي تضمنها الأمر 75-74 المؤرخ في: 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم²، والمراسيم التنظيمية له من خلال بحث أنواع التقييم العقاري، وصولاً إلى تحديد وضبط تعريف قانوني بحالة حساب المجهول، وذلك وفقاً للتقسيم التالي:

المطلب الأول: أنواع التقييم العقاري.

تضمن الأمر 75-74 المؤرخ في: 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم والمراسيم التطبيقية له نوعين من التقييم العقاري يقوم بهما المحافظ العقاري؛ عند الانتهاء من أعمال مسح الأراضي العام بإقليم بلدية ما. ويكون هذا التقييم نهائياً عند إثبات المالك أو الحائز الشاغل لسند ملكية مشهر، وفي الحالات الأخرى كعدم كفاية السند أو التمسك بالحيازة؛ ترقبها مؤقتاً لمدة 04 أشهر أو سنتين حسب كل حالة. وأضاف قانون المالية لسنة 2018 ترقبها العقارات لمدة 15 سنة بالنسبة للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، غير أن إدارة مسح الأراضي وعبر نشاط أعوانها أوجدت حالة ترقبها واقعية تعاملت معها إدارة الحفظ العقاري فيما سمي بحالة حساب المجهول، احتاجت فيما بعد إلى تدخل وزارة المالية ممثلة في المديرية العامة للأموال الوطنية لإصدار تعليمات لتسوية هذه الوضعية؛ آخرها سنة 2020 بموجب التعليمتين 707 و 910 سالفتي الذكر³.

²- الأمر 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 52، لسنة 1975.

³- التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 04060 المؤرخة في: 05-04-2018، وكذا التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 707 المؤرخة في: 23-01-2020.

⁴- المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993، الجريدة الرسمية عدد 34 لسنة 1976

الفرع الأول: التقييم النهائي.

تنص المادة 12 من المرسوم 63-76 المؤرخ في: 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁴؛ على ضرورة أن يكون التقييم فوراً ومباشراً بالنسبة لكل العقارات التي بيد ملاكها سندات أو عقود مقبولة؛ ومعترف بقيمتها القانونية في مجال إثبات الملكية العقارية: كالسندات الرسمية المشهورة من عقود توثيقية وأحكام قضائية مثبتة للحقوق العينية العقارية، وعقود الشهرة وعقود القاضي الشرعي وتلك العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل 01-01-1971⁽⁵⁾ تؤدي إلى تسليم دفتر العقاري للملاك.

إن الحياة العملية أثبتت صعوبة تعامل المحافظين العقاريين مع الأحكام القضائية الموجهة للشهر لسوء صياغتها من بعض القضاة، أو إغفال تحديد الحصص بوضوح أو عند الاكتفاء بالمصادقة على الخبرة فقط. ونفس المشاكل عرفت في العقود العرفية ثابتة التاريخ لاقتصرها على تحديد أصل ملكية العقار الذي يؤدي إلى ضرورة مراجعتها من طرف القضاء.

الفرع الثاني: التقييم المؤقت.

تم تنظيم التقييم المؤقت على أساس نوعية العقود والوثائق التي بيد أصحابها عند مرور فرق مسح الأراضي، أو انعدام ذلك طبقاً للمادتين 13 و 14 من المرسوم 63-76 المؤرخ في: 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والتي خلفت حالة التقييم المؤقت لمدة 04 أشهر؛ والتقييم المؤقت لمدة سنتين وأضاف قانون المالية لسنة 2018 حالة جديدة للتقييم المؤقت عرفت باسم " التقييم المؤقت باسم الدولة" لمدة 15 سنة للعقارات غير المطالب بها، مما يؤدي إلى دراسة كل حالة كما يلي:

أولاً: التقييم المؤقت لمدة 04 أشهر.

طبقاً للمادة 13 من المرسوم 63-76 المؤرخ في: 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يكون هذا التقييم لكل الملاك والحائزين الذين يتمسكون بالحياة الهادئة والمستمرة والعلنية لمدة 15 سنة حسب المعلومات والتحقيقات التي تمت معاينتها ميدانياً من أعوان مسح الأراضي، وكذلك للحائزين على عقود عرفية لمدة 10 سنوات على الأقل. ولمن بيدهم شهادات حياة مسلمة لهم حسب الأشكال القانونية

⁵ مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري، دار هوم، الجزائر، ط01، 2008 ص16.

من رئيس البلدية المختص إقليميا بموقع العقار أو أحكام قضائية تفتقر إلى البيان الدقيق لمحتوى وحدود الحقوق العقارية.⁽⁶⁾

إن هذا التقييم المؤقت لمدة 04 أشهر ينقلب إلى تقييم نهائي ، بعد فوات أجل 04 أشهر دون اعتراض من الغير أو إجراء مناسب يقوم به المحافظ العقاري بناء على معلومات أو وثائق تصل إليه من أصحاب المصلحة بثبوت حقوق الملكية أو الحيابة على هذا العقار.

ثانيا: التقييم المؤقت لمدة سنتين.

طبقا للمادة 14 من المرسوم 76-63 المؤرخ في: 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يكون هذا التقييم المؤقت لمدة سنتين بالنسبة للملاك الظاهرين الذي تنعدم لديهم سندات الملكية لهذه العقارات أو الحقوق العينية العقارية ، أو الذين عجزوا عن إثبات حيازتهم القانونية المؤدية إلى اكتساب هذه العقارات بالحيابة والتتقدم المكسب⁽⁷⁾ ، وفي حالة انعدام الاعتراضات أو إجراء مناسب يقوم به المحافظ العقاري يتحصلون على الدفاتر العقارية لهذه العقارات بصفة عادية بعد مرور مدة سنتين.

ثالثا: التقييم المؤقت للعقارات غير المطالب بها لمدة 15 سنة.

طبقا للمادة 67 من قانون المالية لسنة 2018 يكون هذا التقييم المؤقت لكل العقارات التي لم يطالب بها ملاكها المفترضون أو الحائزون أمام أعوان مسح الأراضي بعد استكمال إجراءات المسح بصورة قانونية، فتسجل هذه العقارات في حساب سمي بـ "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" وترقم بهذه الصفة وتبقى مرقمة مؤقتا لمدة 15 سنة كاملة من يوم إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية ، وترقم بانتهاء مدة الاعتراضات ، أو لانعدام دعاوى قضائية من الخواص أو جهة الأوقاف تدعى فيها الملكية إلى أملاك الدولة بعد انتهاء هذه المدة .

6 - حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري، دار هومه ، الجزائر ، ط12 ، 2012 ، ص40.

7 - محمودي عبد العزيز وحاج الله عيسى ، إجراءات تفعيل الحيابة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، منشورات بغداداي، الجزائر ، ط01 ، 2011، ص119.

الفرع الثالث: حساب المجهول ترقيم من إنشاء الإدارة.

نتج عن تقدم أعمال مسح الأراضي ببلديات الوطن ظهور حالة واقعية دلت عليها الإحصائيات التي رفعت إلى المديرية العامة للأموال الوطنية بشأن العقارات غير المحقق فيها ، أو التي لم يطالب بها ملاكها أثناء المسح ، عرفت فيما بعد إداريا باسم "حساب المجهول" ؛ بحيث تطور ظهورها والطبيعة القانونية لها مقارنة بما هو متعارف عليه في الترتيب العقاري الوارد بالمرسوم 76- 63 المؤرخ في: 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري كما يلي:

أولا: تطور ظهور حالة حساب المجهول.

ظهرت الأملاك المحصاة بحساب المجهول في شكل أرقام وإحصائيات قدمتها لأول مرة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بوصفها أملاك غير محقق فيها ، أو غير مطالب بها أثناء المسح : وهي حالة تطورت مع تطور النظام القانوني والإداري لمسح الأراضي والترقيم العقاري :

ثانيا: حالة حساب المجهول المرقمة تلقائيا باسم الدولة في المرسوم 76-63 المؤرخ في: 25-03-1976.

يتم ذلك على أساس قاعدة المالك المحتمل من الدولة بالنسبة لكل الأملاك والحقوق العينية العقارية بدون مالك.

ثالثا: محاولة الإشارة إلى حالات حساب المجهول في المذكرة رقم 16 المؤرخة في: 24-05-1998 .⁸

هذه التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ، تعتبر الإطار المرجع في شرح كفاءات سير أعمال المسح والإيداع والترقيم على مستوى المحافظات العقارية والتي أشارت إلى تنظيم حساب المجهول تحت تسمية "احتمال ملك الدولة" ، بصفة مؤقتة لمدة سنتين ، على أن يصبح هذا الترتيب نهائيا بعد فوات هاته الآجال ، ثم فيما بعد تم تنظيمها بتعليمات صدرت عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

⁸ - التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 16 المؤرخة في: 24-05-1998.

⁹ - التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 2421 المؤرخة في: 03-05-2003.

الفرع الرابع: حساب المجهول حالة قانونية من إنشاء الإدارة.

ثبت بعد التحقيقات التي قام بها المفتشون المختصون التابعون لوزارة المالية ؛ وبعد دراسة الإحصائيات الدورية التي كانت ترفع من الهيئات المتخصصة في المسح والحفظ العقاري على مستوى الولايات للمديرية العامة للأموال الوطنية ، معاينة حالة العقارات غير المحقق فيها والعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، وعملا بالتعليمية رقم 16 المؤرخة في: 24-05-1998 ؛ تم إعداد التعليمية رقم 02421 المؤرخة في: 03-05-2003⁹ ؛ لتنظيم هذه الحالة وتسوية وضعية هؤلاء الملاك والحائزين، كبدائية تنظيمية من إنشاء الإدارة للمعالجة المستعجلة لهاته الملفات وتدارك بعض الأخطاء التي وقع فيها أعوان مسح الأراضي.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لحساب المجهول.

تحدد الطبيعة القانونية لحساب المجهول مقارنة بالقواعد العامة لترقيم العقاري وهي ترقيم مؤقت أو ترقيم نهائي وذلك كما يلي :

الفرع الأول: الترقيم لحساب مجهول ترقيم مؤقت باسم الدولة.

سواء تعلق الأمر بالمرحلة السابقة لصدور قانون المالية لسنة 2018 والتي تعد المرحلة الحالية التي تسري عليها أحكام قانون المالية لسنة 2018 باعتبارها عقارات غير مطالب بها مرقمة لمدة 15 سنة ترقيما مؤقتا باسم الدولة، فإن عمليات الترقيم الأولي وحتى في ظل سريان التعليمية رقم 16 المؤرخة في: 24-05-1998 كانت هذه العقارات تسجل في حساب احتمال ملك الدولة، ثم بعد ذلك تم إدراجها بصفة مؤقتة في حساب مجهول⁽¹⁰⁾ على أن تتحول بعد مرور سنتين إلى ترقيم نهائي باسم الدولة ، يمكن أن يراجع وفق للمادة 16 من المرسوم 63-76 المؤرخ في: 25-03-1976، أو قبل ذلك بإمكانية تسويتها في إطار التعليمية رقم 02461 المؤرخة في: 03-05-2003 والتعليمية رقم 004618 المؤرخة في: 04-09-2004¹¹ .

¹⁰ - بوغريس كريم شريف، تسوية حساب المجهول ، مذكرة ماستر ، تخصص عقاري 2017 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة البليدة (02)، ص12.

¹¹- التعليمية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4618 المؤرخة في: 04-09-2004.

الفرع الثاني: التقييم لحساب مجهول ترقيم نهائي باسم الدولة.

تكون حالة التقييم لحساب مجهول ترقيم نهائي ، بعد فوات الأجل القانونية للتقييم المؤقت سواء قبل صدور قانون المالية لسنة 2018 أو بعده ، والتي تقتضي تطبيق المادة 16 من المرسوم 63-76 المؤرخ في: 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري عند المنازعات القضائية في هذا التقييم ، وبذلك فحساب المجهول حسب هذه الحالة لا يخرج عن خانة التقييم المؤقت أو التقييم النهائي ، وهي كلها حالات عرفت القواعد العامة المنظمة لمسح الأراضي .

المطلب الثالث: الإجراءات الإدارية لتسوية حساب المجهول.

تعاملت إدارة الأملاك الوطنية ممثلة في مديرية الحفاظ العقاري على مستوى الولايات كفاعل في العملية مع حالة حساب المجهول ؛ وفقا لمبدأ التسوية الذي أقرته التعليمية رقم 16 المؤرخة في: 24-05-1998 باعتباره ترقيفا مؤقتا باسم الدولة و باعتبارها كذلك مالكا مفترضا للأملاك التي تحصى من أعوان المسح بدون مالك ، لكن إجراءات التسوية لم تتم رسميا إلا بعد صدور التعليمية الأولى رقم 02461 المؤرخة في: 03-05-2003 والتعليمية الثانية رقم 004618 المؤرخة في: 04-09-2004 كمرحلة أولى وإلى غاية صدور قانون المالية لسنة 2015 ، مع استثناء تدابير التسوية التي جاء بها قانون المالية لسنة 2018 والتي تحيلنا إلى المبحث الثاني أو النقطة (02) من هذه الدراسة لتغير تسمية حساب المجهول إلى العقارات غير المطالب بها وذلك كما يلي:

الفرع الأول: تسوية حساب المجهول قبل صدور قانون المالية لسنة 2015.

بعد كثرة إحصاء حالات حساب المجهول للملكيات من قبل أعوان إدارة مسح الأراضي ، واضطراب التعامل معها من قبل المحافظين العقاريين ؛ تدخلت وزارة المالية عبر المديرية العامة للأملاك الوطنية بالتعليميتين المشهورتين في مجال حساب المجهول ، تتضمنهما التعليمية رقم 002421 المؤرخة في: 03-05-2003 والتعليمية رقم 004618 المؤرخة في: 04-09-2004 .

الفرع الثاني: تسوية حساب المجهول في ظل التعليمية رقم 02421 المؤرخة في: 03-05-2003.

تضمنت هذه التعليمية رقم 02421 أحكاما تخص تسوية حامل السندات المشهورة للعقارات الواقعة بمناطق ممسوحة وتمت في حساب المجهول . وتم التعامل مع هذه الوضعية على أساس تسوية الوضعية وليس ترقيفا مباشرا باسم الدولة ؛ الشيء الذي دفع بالمديرية العامة للأملاك الوطنية إلى الإقدام على إعداد مذكرة خاصة تحت رقم

02536 مؤرخة في: 2010-03-21 يطلب فيها من السادة مدراء أملاك الدولة إرجاع الدفاتر العقارية التي بحوزتهم والتي تكون قد سلمت لهم بناء على التقييم التلقائي باسم الدولة لحساب مجهول.

الفرع الثالث: تسوية حساب المجهول في ظل التعليمات رقم 004618 المؤرخة في: 04-2004-09.

عالجت هذه التعليمات بالتحديد حالة العقارات التي يطالب أصحابها بتقييمها وإعادة النظر في التقييم لحساب مجهول على أساس عقود ووثائق لا ترقى للسندات المشهورة ، والتي يجب أن يتم فيها تحقيق ومراعاة خصوصية كل سند⁽¹²⁾ ، مع إثبات التحقيق الذي تقوم به إدارة أملاك الدولة لإثبات الأملاك العقارية ذات الطبيعة الوطنية ، ولتدارك هذه المعالجة تم التذكير من قبل المديرية العامة للأملاك الوطنية بالنسبة لكامل السندات المشهورة حتى بعد فوات الآجال بموجب المذكرة رقم 9642 المؤرخة في: 2008-10-22.

الفرع الرابع: تسوية حساب المجهول في قانون المالية لسنة 2015.

تضمن قانون المالية لسنة 2015 بموجب المادة 67 منه أحكاما جديدة لتسوية حساب المجهول بمنطق التقييم المباشر باسم الدولة ، وليس بمنطق التسوية ؛ إذ تم تسجيل تأخر معتبر للعملية في هذه المرحلة (2015-2017) وذلك كما يلي:

أولا: قانون المالية لسنة 2015 حول التعامل مع حساب المجهول من التسوية إلى التقييم المباشر باسم الدولة.

تنص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015⁽¹³⁾ الصادر بالقانون رقم 14-10 المؤرخ في: 30-12-2014 " يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات المسح ترقيميا نهائيا باسم الدولة ... " ، وفي نفس السياق أشارت المادة 65 من هذا القانون إلى ما يلي: " يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بتقييم العقارات الممسوحة في السجل

12 - عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه ، الجزائر، ط 09، 2017 ، ص37. أنظر أيضا القانون 10/14 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، المؤرخ في 2014/12/30 ، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 78 ، لسنة 2014 .

13 - محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر ، ط 02 ، 2010 ، ص57.

العقاري على أساس وثائق المسح، ومن ضمنها العقارات المحصاة والمسجلة بحساب مجهول".

ثانيا: آثار تسوية حساب المجهول في قانون المالية لسنة 2015.

نتج عن تعامل إدارة الحفظ العقاري مع حالات التقييم لحساب مجهول بعد سريان المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 إجمام معظم المحافظات العقارية على إجراءات التسوية ، ماعدا حالات واضحة يكون فيها للأمالك العقارية ملاك بسند مشهر، وتعاملت الإدارة مع حالات التقييم لحساب مجهول من منطلق التقييم المباشر والمؤقت باسم الدولة ، وأدى ذلك فيما بعد إلى تدخل المديرية العامة للأمالك الوطنية بالتعليمة رقم 05543 المؤرخة في: 23-05-2017 لتدارك وشرح أحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015.

ثالثا: تعامل القضاء الإداري مع منازعات التقييم لحساب مجهول.

استقر التعامل القضائي حول المنازعات الخاصة بالتقييم في حساب المجهول على أساس القواعد العامة للقوانين المنظمة للمسح والشهر العقاري .لاسيما أحكام المرسوم 63-76 المؤرخ في: 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري باعتباره تقيما نهائيا باسم الدولة وذلك كما يلي:

أ/. التدخل القضائي في حالات حساب المجهول على أساس أنه تقييم نهائي باسم الدولة.

لم يتعامل القضاء الإداري مع منازعات التقييم النهائي لحساب مجهول في إطار تطبيق التعليمة رقم 02421 المؤرخة في: 03-05-2003 ، والتعليمة رقم 004618 المؤرخة في: 04-09-2004؛ رغم تمسك إدارة الحفظ العقاري ومديرية أملاك الدولة الحاضرة في الخصام تمثيلا للسيد وزير المالية ، بل طبق النصوص القانونية والتنظيمية للمسح والشهر العقاري ؛ لاسيما المادة 16 من المرسوم 63-76 المؤرخ في: 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أساس انه لا يجوز إعادة النظر في التقييم النهائي إلا عن طريق القضاء.

ب ./ آثار الطعن بالإلغاء في التقييم لحساب المجهول الذي تحول إلى تقييم نهائي.

يترتب على الطعن بالإلغاء في التقييم لحساب مجهول والذي تحول إلى تقييم نهائي باسم الدولة ، مراقبة القضاء لسندات الملكية العقارية الخاصة بالمدعي ؛ بداية بال عقود

والسندات المشهورة إلى العقود العرفية ثابتة التاريخ بالتسجيل قبل 1971-01-01 وبدرجة أقل التمسك بالحيازة والتقادم المكسب⁽¹⁴⁾.

إن القضاء الإداري في معظم القضايا يلجأ قبل الفصل في الموضوع إلى تعيين خبير لمطابقة عقد أو سند المدعي على الوحدة العقارية محل إلغاء الترقيم ، وهو في ذلك يرمي إلى مراعاة أملاك الدولة وبدرجة ثانية المساهمة في تطهير الأملاك العقارية بسند يتمثل في الحكم القضائي القاضي بإلغاء الترقيم والذي يوجه للشهر العقاري ، ويعتبر أساسا لتسليم الدفتر العقاري للمدعي ، بناء على إيداع مباشر إذا كان الحكم القضائي واضحا أو بسعي من الموثق طبقا لمهامه القانونية.

المبحث الثاني: تسوية العقارات غير المطالب بها بعد سريان قانون المالية لسنة 2018.

ضمن أحكام قانون المالية لسنة 2018 الصادر بالقانون رقم 17-11 المؤرخ في: 27-02-2017 ، تم تنظيم أحكام جديدة لمعالجة حالة حساب المجهول باسم العقارات غير المطالب خلال عمليات مسح الأراضي . وبذلك تم فتح مجال التسوية الإدارية لهذه الأملاك العقارية الهامة للأشخاص والمواطنين⁽¹⁵⁾، خاصة الذين بيدهم عقود عرفية أو لمن تمسك منهم بالحيازة والتقادم المكسب ، ولكل الملفات التي رفضت أمام القضاء الإداري في المراحل السابقة ، لذلك سنتطرق لتحديد مفهوم العقارات غير المطالب بها وتطورها ، وفي نقطة موائية إجراءات معالجة وضعية العقارات غير المطالب بها على ضوء التعليم رقم 04060 المؤرخة في: 05-04-2018 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية¹⁶ ، مع ضبط مجال تدخل القضاء الإداري في هذه الحالة .

المطلب الأول: مفهوم وتطور تنظيم العقارات غير المطالب بها.

ورد بنص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 تعديل لأحكام المادة 23 مكرر من الأمر 75-74 المؤرخ في: 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ، حساب عرف في صلب النص باسم: " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" مما يتعين بحث مفهوم هذا

¹⁴- عبد السلام ديب ، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، موفم للنشر ، الجزائر ، الطبعة الثانية ، 2011 ، ص55 .

¹⁵ - عمار علوي ، العقار ، دار هوم ، الجزائر ، ط1 ، 01 ، 2004 ، ص.76

¹⁶- التعليم الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 04060 المؤرخة في: 05-04-2018.

الحساب الجديد الوارد بقانون المالية لسنة 2018 وكيف تطور تشريعا وتنظيما إلى غاية تنظيمه بهذا القانون.

الفرع الأول: مفهوم العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

لم ينظم الأمر 75-74 المؤرخ في: 12-11-1975 والمرسوم 76-62 المؤرخ في: 25-03-1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام¹⁷، والمرسوم 76-63 المؤرخ في: 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حساب المجهول ولا العقارات غير المطالب بها، بل أشار التنظيم في التعليم رقم 16 المؤرخة في: 24-05-1998 إلى حالة حساب المجهول، والتي تم تنظيمها فيما بعد بوضوح بموجب التعليم رقم 02421 المؤرخة في: 03-05-2003 والتعليم رقم 004618 المؤرخة في: 04-09-2004. غير أن قانون المالية لسنة 2015 تطرق إلى العقارات غير المطالب بها والتي تم تأكيد تنظيمها فيما بعد بالمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 والتي أدت إلى نتائج ضببط الإطار المفاهيمي لحساب المجهول كما يلي:

الفرع الثاني: مفهوم العقارات غير المطالب بها في قانون المالية لسنة 2015.

يتحدد مفهوم العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي وفقا للمعايير التالية:

أولا: العقارات غير المطالب بها هي العقارات المحصاة في حساب المجهول.

بحسب ذلك أنه تم إدراج حكم خاص ضمن التعليم رقم 04060 المؤرخة في: 05-04-2018 تقتضي معالجة حالة حساب المجهول وإلحاقها ضمن العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي

ثانيا: العقارات غير المطالب بها هي العقارات المرقمة باسم الدولة ولم يطالب بها أصحابها أثناء أشغال المسح.

ويكون المشرع العقاري بذلك قد فصل في مسألة ترقيم العقارات مباشرة وليس إدراجها ضمن حساب مجهول ليس له أي تكييف قانوني في مجال القواعد العامة للترقيم العقاري.

¹⁷- المرسوم رقم 76/62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 30 لسنة 1976.

الفرع الثالث: مفهوم العقارات غير المطالب بها في قانون المالية لسنة 2018.

تنص المادة 23 مكرر فقرة 01 المدرجة بالمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 : " يسجل كل عقار تابع لخواص 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 لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح للمحافظة العقارية..." ، وعلى أساس هذا الإطار القانوني الجديد يتضح مفهوم هذا النوع من التقييم كما يلي:

أولاً: قانون المالية لسنة 2018 أنشأ حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي كترقيم وليس كحساب.

ثانياً: قانون المالية لسنة 2018 تراجع عن فكرة التقييم التلقائي باسم الدولة وأدرج بدله حساباً جديداً يدعى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

ثالثاً: احتفاظ التقييم في قانون المالية لسنة 2018 بطابعه المؤقت خلال 15 سنة كاملة من إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

رابعاً: فتح باب التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها خلال أشغال المسح بموجب قانون المالية لسنة 2018 ، والتعليم رقم 0460 المؤرخة في: 05-04-2018¹⁸ .

خامساً: الجديد وفق المذكرة 910 المؤرخة في 29-01-2020.

جاءت المذكرة سالفة الذكر واضحة وحاسمة فيما يتعلق بوجود التخلي عن العمل بأحكام المذكرة رقم 5590 المؤرخة في 06/06/2013 ؛ من قبل الإدارات ذات الصلة بها ، و التأكيد في ذات الوقت على أنها أضحت عديمة الأثر بفعل صدور أحكام المادة 89 من قانون المالية 2018 ، وهنا يمكن القول أنها لم تتضمن أي تعليمات جديدة أو أحكام عملية تتعلق بموضوع تنظيمها.

المطلب الثاني: تطور ظهور حساب العقارات غير المطالب بها.

تقتضي عملية ضبط تطور ونشأة العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي بالكيفية التي وردت بها في قانون المالية لسنة 2018 متابعة التشريع العقاري المتعلق

¹⁸ - حويذق عثمان ، التقييم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري ، أطروحة لنيل درجة " ل م د " في الحقوق ، تخصص القانون الخاص ، 2018/2019 ، كلية حقوق والعلوم السياسية ، جامعة المدية.

بمسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري والنصوص التطبيقية له ، بما في ذلك التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية وذلك كما يلي:

الفرع الأول: انطلاق عمليات المسح.

أدى انطلاق عمليات المسح بموجب الأمر 75- 74 المؤرخ في: 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والذي في بدايته لم يكن يعرف حالات حساب المجهول بسبب حداثة نشأته وعدم إلمام العامة والخاصة به ، وبعد بداية ظهور تلك الحالات انطلقت بداية تنظيم حساب المجهول بموجب التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 16 المؤرخة في: 24-05-1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.⁽¹⁹⁾

وكما سبق القول فقد بدأ تنظيم أول تسوية لحساب المجهول بموجب التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 16 المؤرخة في: 24-05-1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ، ثم تم تنظيم تسوية حساب المجهول بموجب التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 2421 المؤرخة في: 03-05-2003. ومع تعقد تلك الحالات تم تنظيم تسوية حساب المجهول بموجب التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4618 المؤرخة في: 04-09-2004.

الفرع الثاني: ازدياد مشاكل حساب المجهول وبداية الحل.

مع وصول عدد حالات حساب المجهول إلى أرقام مفرجة هرع المشرع لاحتواء الوضع من خلال وضع آليات تسوية تنظيم العقارات غير المطالب بها بموجب قانون المالية لسنة 2015 الصادر بالقانون 14- 10 ، المؤرخ في: 30-12-2014. وبإشراف تنظيم العقارات غير المطالب بها بموجب قانون المالية لسنة 2018 الصادر تحت رقم 18-18 المؤرخ في: 30-12-2018. وبذلك ظهر إلى الوجود تنظيم تسوية العقارات غير المطالب بها بموجب التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 04060 المؤرخة في: 05-04-2018.

19 - عمار علوي ، المرجع السابق ، ص77.

المطلب الثالث: إجراءات تسوية حساب العقارات غير المطالب بها في قانون المالية لسنة 2018.

تداركت الإدارة المكلفة بالتنظيم العقاري ممثلة في المديرية العامة للأموال الوطنية تراخي تنظيم المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 الخاصة بتسوية حساب المجهول سابقا ، أو ما يعرف حاليا بحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي . وأصدرت بذلك التعليم رقم 0460 المؤرخة في: 05-04-2018 لشرح كيفية إيداع ملفات التسوية ومعالجة وضعية الملاك والحائزين والشاغلين لهذه العقارات بهدف تسريع تسوية وضعتهم حسب كل حالة وذلك كما يلي:

الفرع الأول: تسوية العقارات غير المطالب بها على أساس سندات مشهورة.

تميز تعامل إدارة الحفظ العقاري مع ملفات المواطنين والأشخاص الأخرى بالتفرقة بين إثبات السند المشهر عند صاحب الطلب ، ومراعاة خصوصية المرحلة الانتقالية لإيداع الملفات للمرحلة بين صدور قانون المالية لسنة 2015 وسريان قانون المالية لسنة 2018 وذلك كما يلي:

أولا: توافر السند المشهر يؤدي إلى الترقيم النهائي الفوري:

لا تختلف تسوية طلبات حساب المجهول والعقارات غير المطالب بها بعد صدور قانون المالية لسنة 2018 ، والتعليم لرقم 0460 المؤرخة في: 05-04-2018 في حالة إثبات صاحب الطلب لسند مشهر على ما كان معمولاً به في التعليم رقم 02421 المؤرخة في: 03-05-2003 ، والتعليم رقم 004618 المؤرخة في: 04-09-2004 والذي ينتهي الأمر فيها إلى إعادة الترقيم الفوري باسم المالك وتسليمه دفترًا عقارياً بذلك.

ثانيا: معالجة المرحلة الانتقالية السابقة لسريان قانون المالية لسنة 2018:

تخص هذه المرحلة كل الملفات المودعة أو الحالات القائمة قبل سريان قانون المالية لسنة 2015 ، وسريان قانون المالية لسنة 2018 . والتي تؤدي إلى تسجيل هذه العقارات في حساب العقارات غير المطالب بها ، والتي ترقم بصفة مؤقتة بذلك لمدة 15 سنة تحتسب من تاريخ إمضاء محاضر إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية المختصة.

الفرع الثاني: تسوية العقارات غير المطالب بها على أساس غياب السندات المشهورة.

تميزت التعليمية رقم 0460 المؤرخة في: 05-04-2018 الصادرة في إطار تطبيق وشرح تدابير المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 على التفرقة بين أن يكون الطلب مدعم بوثائق تمثل بداية إثبات الملكية كالوثائق الجبائية والعقود العرفية أو حالة انعدام أي سند مع ضرورة التسبيق بين إدارة الحفظ العقاري ومديرية أملاك الدولة في إنجاح العملية وذلك كما يلي:

أولاً: تسوية العقارات غير المطالب بها في حالة ثبوت سند غير مشهر.

بينت التعليمية رقم 0460 المؤرخة في: 05-04-2018 تعامل مديرية الحفظ العقاري مع ملفات تسوية حساب مجهول ، أو حالياً حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي من خلال الفحص القانوني لما يثبت السندات غير المشهورة لسند الملكية ، أو الحيابة الصحيحة لهذه العقارات مثل الوثائق والمحركات والعقود التالية:

- الوثائق الجبائية والصادرة عن الإدارة الضريبية.

- شهادات الحيابة المسلمة في إطار تدابير القانون 90-25 المؤرخ في: 18-11-1990 والمتضمن قانون التوجيه العقاري 91.

- عقود التعمير.

- قرارات أو عقود إدارية أخرى صادرة عن سلطة إدارية تضامنية.

- أحكام قضائية.

- العقود العرفية ثابتة التاريخ في المرحلة بين (جوان 1983- ديسمبر 1992).

ثانياً: تسوية العقارات غير المطالب بها على أساس الحيابة.

يمكن للحائز حيابة قانونية للأملاك العقارية المحصاة في حساب مجهول ، أو غير المطالب بها حالياً بدون أي سند ؛ أن يبادر إلى طلب التسوية على أساس الحيابة الفعلية . ويمكن تدعيم ذلك بتصريح حيازي موثق مدعم بشهود أو بتصريح شرقي مصادق عليه بالبلدية على أن تتولى إدارة الحفظ العقاري التحقيق الكافي في حيابة طالب التسوية بالتنسيق مع مديرية أملاك الدولة ؛ التي عليها التحري الكافي عن السندات المثبتة لهذه الأملاك وبأية طريقة ممكنة ؛ مثل قرارات التأميم في إطار قانون

الثورة الزراعية أو في إطار الأملاك الشاغرة أو نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية ، بالإضافة إلى إثبات عدم تبعية هذه الأملاك للأملاك الوقفية.

ثالثا: الجديد وفق المذكرة 707 المؤرخة في 2020-01-23:

إن هاته المذكرة حملت تذكيرا لمصالح مسح الأراضي لبعض الولايات بالمنهجية القانونية الواجب سلوكها من طرف مصالح المسح وإدارة الحفظ العقاري. و توحيد التدابير والإجراءات لتمكين المواطنين المعنيين من الاستفادة من التسوية الإدارية لحقوقهم العينية العقارية المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح العام للأراضي ؛ كما هو محدد ضمن المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 و كذا مذكرة الإدارة المركزية رقم 4060 المؤرخة في 2018-04-05 .

كما أن مصالح مسح الأراضي ملزمة بإعداد بطاقة العقار (T10) متضمنة كافة العناصر المرتبطة بالمحتوى المادي لمجموعة الملكية محل طلب التسوية ، وكذا المراجع المسحية لترسل إلى المحافظة العقارية ، وفي حالة المطالبة بتسوية جزء من مجموعة الملكية فإن بطاقة العقار (T10) يجب أن ترفق بطاقة التحقيق العقاري (T07) ، ووثيقة القياس المعدة من قبل المهندس الخبير العقاري والمصادق عليها من طرف مصالح مسح الأراضي .

وبالمقابل تقوم المحافظة العقارية بإجراء التقييم العقاري وكذا إرسال إلى مصالح المسح وثيقة تغيير في تعيين هوية الأشخاص الطبيعية أو المعنوية (PR12) قصد التطبيق وتعيين الوثائق المسحية على مستوى محافظة المسح ؛ وترسل هذه الأخيرة إلى المحافظة العقارية نسخة من دفتر المساحة (M4) جديدة محينة.

الفرع الثالث: موقف القضاء من العقارات غير المطالب بها بعد صدور قانون المالية لسنة 2018.

يتولى القضاء الفصل في منازعات التقييم لحساب المجهول أو حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي على أساس نص المادة 16 من المرسوم 63-76 المؤرخ في: 25-03-1976 المعدل والمتمم ؛ والتي تغل يد إدارة الحفظ العقاري على تسوية التقييم لحساب مجهول عندما يتحول إلى تقييم نهائي وتنتظر في ذلك إلى إجراءات التقاضي وآثار تنفيذ الحكم القضائي الناطق بإلغاء التقييم النهائي.

أولا: إجراءات التقاضي في منازعات التقييم لحساب مجهول أو العقارات غير المطالب بها.

يكون لجوء المتضرر من تقييم عقاره باسم مجهول أو حاليا في حساب العقارات غير المطالب أثناء أشغال مسح الأراضي ، بعد سعيه أمام إدارة الحفظ العقاري ومعرفة هل أن التقييم نهائي أو مؤقت . ونكتفي ببحث إجراءات التقاضي في هذه الحالة عندما يصبح التقييم في حساب مجهول أو تقييم العقارات غير المطالب بها نهائيا طبقا للمادة

16 من المرسوم 63-76 المؤرخ في: 25-03-1976 المتعلق بإعداد السجل العقاري وذلك وفقا للإجراءات التالية:

أ/. تسجيل الدعوى أمام المحكمة الإدارية:

يكون بعريضة افتتاحية والتي تخضع للقواعد العامة لتحرير العرائض طبقا للمواد 13،14، 15، 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية²⁰ ؛ مدعما بالوقائع والإجراءات وملف الموضوع المثبت لسندات المدعي ؛ لاسيما البطاقة العقارية التي تثبت ضرورة الترقيم النهائي والسند الذي يستند عليه في إعادة أو مراجعة هذا الترقيم لصالحه. وترفع الدعوى ضد السيد وزير المالية ممثلا في المدير الولائي لأملاك الدولة ، ووزير المالية ممثلا في المدير الولائي للحفظ العقاري والوكالة الوطنية لمسح الأراضي ممثلة في مديرها .

ب/. شهر عريضة الدعوى:

طبقا للمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة 35 من قانون المالية لسنة 2019 ، والمادة 85 من المرسوم 63-76 المؤرخ في: 25-03-1976 المتعلق بإعداد السجل العقاري ؛ يجب على المدعي إثبات سعيه إلى شهر عريضة الدعوى أمام المحافظة العقارية التي يقع العقار ضمن دائرة اختصاصها الإقليمي ، وذلك تحت طائلة عدم القبول ، مع وجوب شهر عريضة الدعوى بموجب نموذج شهر الدعاوى PR6.

ثانيا: آثار تنفيذ الحكم القضائي في منازعات الترقيم لحساب مجهول وفي العقارات غير المطالب بها.

عادة ما يلجأ القضاء الإداري - المحاكم الإدارية - إلى تعيين خبير قبل الفصل في الموضوع في معظم منازعات الترقيم النهائي وحالات حساب المجهول . أو ما يعرف بالعقارات غير المطالب بها ، وذلك للحفاظ على حقوق محتملة للدولة على هذا العقار واستكمال التحقيق الميداني من الخبير ، تحت رقابة القضاء لما له من ضمانات.

إن استصدار المدعي لحكم قضائي إداري يقضى بإلغاء الترقيم النهائي وإعادة الترقيم باسم الشخص المتضرر يؤدي إلى إيداع هذا الحكم بواسطة موثق ، والسعي إلى شهره بالمحافظة العقارية المختصة، ويكون هذا الحكم منطلقا لتطهير هذه الملكية العقارية.

²⁰- القانون 09/08 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، المؤرخ في 25/02/2008 ، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 21 ، لسنة 2008.

خاتمة:

شكلت الأملاك العقارية المسجلة في حساب المجهول عددا هائلا منها أحصتها فرق مسح الأراضي لأسباب فنية ، وأخرى اتصلت بإهمال أعوان المسح معاودة التحقيق الميداني أو التحقيق الكافي ؛ الشيء الذي أضف لتأخر أعمال المسح أشكالا أخرى أثقل كاهل إدارة الحفظ العقاري والمحافظين العقاريين عند إيداع وثائق المسح للتقييم. إن الإحصائيات الدورية لمديريات المسح والحفظ العقاري المرفوعة إلى المديرية العامة للأملاك الوطنية نبهت إلى ضرورة تدارك الأمر والمعالجة المستعجلة التي كانت عبر التعليمات 02421 المؤرخة في: 03-05-2003 والتعليمات رقم 004618 المؤرخة في: 04-09-2004 ، تم التدخل من خلال قانون المالية لسنة 2015 ولسنة 2018 ؛ وهي آلية سمحت بتسوية العديد من حالات التقييم لحساب مجهول وحاليا العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ؛ بموجب قانون المالية لسنة 2018 والتعليمات رقم 0460 المؤرخة في: 05-04-2018 ، وهو أمر يستدعي تدعيما أكثر لهذه الإدارة العمومية الممثلة في الحفظ العقاري وأملاك الدولة بوسائل فنية وبشرية ومادية ، مع ضرورة تكوين أعوانها لأجل إنجاح العملية على الأقل لآفاق 2025 ، مع إعطاء دور للقضاء الإداري المختص في مجال المنازعات العقارية الإدارية أمام المحاكم الإدارية على المستوى الوطني ، وتدعيم تكوينهم النوعي وضمان احتكاكهم مع الإدارات العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري. ومن هذا المنبر يمكن أن نوصي بما يلي:

ضرورة تسخير الوسائل المادية والبشرية من أجل إتمام عملية المسح العام للأراضي عبر كامل التراب الوطني في أقرب الآجال. ضرورة انتقاء الأعوان المؤهلين وتحفيزهم قصد بذل العناية والجهد اللازمين في هذه العملية لأن أغلب النزاعات يكون أساسها ما ورد في وثائق المسح، الأمر الذي ينعكس إيجابا من خلال تأسيس سجل عقاري يعكس الوضعية الحقيقية للعقارات التي شملتها هذه العملية.

تفعيل دور الإعلام المرئي والسمعي والمكتوب في الإعلان عن افتتاح عملية المسح العام. وذلك بالاهتمام بنشر الإعلانات في الأماكن العامة والمساجد والساحات العمومية من أجل التقليل من عدد العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح.

قائمة المراجع :

1/. التشريع :

1/. القوانين والأوامر:

1. القانون 09/08 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، المؤرخ في 2008/02/25 ، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 21 ، لسنة 2008.
2. القانون 10/14 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، المؤرخ في 2014/12/30 ، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 78 ، لسنة 2014 .
3. القانون 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، المؤرخ في 2017/12/27 ، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 76 ، لسنة 2018.
4. الأمر 74/75 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل والتمتم ، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 52 ، لسنة 1975.

2./ المراسيم :

1. المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، الجريدة الرسمية عدد 30 لسنة 1976.
2. المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد 30 المعدل والتمتم بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 ، الجريدة الرسمية عدد 34 لسنة 1976.

3./ المذكرات والتعليمات:

1. التعليمية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 16 المؤرخة في: 24-05-1998.
2. التعليمية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 2421 المؤرخة في: 03-05-2003.
3. التعليمية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4618 المؤرخة في: 04-09-2004.
4. التعليمية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 04060 المؤرخة في: 05-04-2018 .
5. التعليمية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 707 المؤرخة في: 23-01-2020 .
6. التعليمية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 910 المؤرخة في: 29-01-2020 .

ب / . المؤلفات :

1./ الكتب المتخصصة :

1. مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري، دار هومه ، الجزائر، ط01 ، 2008 .
2. حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري، دار هومه ، الجزائر ، ط 12 ، 2012 .
3. محمودي عبد العزيز وحاج الله عيسى ، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، منشورات بغداداي، الجزائر ، ط01 ، 2011.
4. عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، ط09، 2017 .

5. محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر ، ط 02 ، 2010 .
6. عبد السلام ديب ، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، موفم للنشر ، الجزائر ، الطبعة الثانية ، 2011.
2/. أطروحة دكتوراه:

حويذق عثمان ، التقييم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري ، أطروحة لنيل درجة " ل م د " في الحقوق ، تخصص القانون الخاص ، 2018/2019 ، كلية حقوق والعلوم السياسية ، جامعة المدية.

3/. مذكرة ماستر:
بوغريس كريم شريف، تسوية حساب المجهول ، مذكرة ماستر ، تخصص عقاري ، 2017 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة البليدة (02).