

إشكالية العقارات المرقمة في حساب

"العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" وآليات المعالجة القانونية

The Problem of 'Unclaimed Real Estate in the General Cadastral Survey' and its Treatment Mechanisms

مختاري علي طالب دكتوراه (*)

كلية الحقوق جامعة الجزائر 01 - الجزائر

alli.mokhtari28@gmail.com

تاريخ النشر: 2024/07/18	تاريخ القبول: 2024/07/16	تاريخ الارسال: 2023/01/31
-------------------------	--------------------------	---------------------------

ملخص:

تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العني بموجب الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، هذا النظام الذي تعد عملية المسح قوامه المادي إذ يزودنا هذا النظام بالآليات القانونية والتقنية والفنية لضبط الوعاء العقاري وتصنيفه حسب الطبيعة القانونية للملكية العقارية، غير أنه أثناء عملية المسح ظهرت عدة إشكالات قانونية تمثلت في ظهور ما عرف بـ حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العام" حساب "المجهول" سابقا، وهي الوضعية التي تسببت في تعقيد ملفات العديد من الملاك الخواص، ولقد حاولت المديرية العامة للأماكن الوطنية استدراك الوضعية عن طريق إصدار العديد من التعليمات بداية بالتعليمية رقم 16 لسنة 1998 وكذلك التعليمتين 2421 و 4618 المؤرختين في 03 ماي 2003 و 04 سبتمبر 2004، غير أن ذلك لم يجد الحلول الجذرية للوضعية التي بقيت عالقة، وقد تدخل المشرع لأول مرة بموجب قانون المالية لسنة 2015 لاسيما في المادة 67 منه، والتي نصت على تشكيل لجنة ولائية للنظر في الطعون المقدمة من ذوي الحقوق غير أن الخطوة لم يكتب لها النجاح بسبب إشكالية قانونية حول الآلية القانونية التي بموجبها تؤول العقارات المسجلة في "حساب المجهول" إلى الدولة مباشرة فصدر قانون المالية لسنة 2018 والذي تضمن آليات قانونية جديدة للمعالجة بموجب المادة 89 منه.

الكلمات المفتاحية: التقييم العقاري؛ العقارات غير المطالب بها؛ التقادم المكسب؛ الملك العام؛ الملك الخاص.

* مختاري علي

Abstract:

The Algerian legislator adopted frankly the real publication system according to the order^o 75-74 dated in November 12, 1975, that includes the establishment "cadastre général et institution du livre foncier". This system considers the operation of "cadastre" as its material basis. It provide us with legal mechanisms, technique, and artistic to regulate property container and to classify it according to the legal nature of property. Despite that, there are many legal issues that appeared during the "l'opération du cadastre" which represented in what we call "Unclaimed Real Estate in the General Cadastral Survey" Such position provoke complexity in files of many owners. Regarding to this situation, the Public Direction of National properties, attempts to treat it through issuing many notes and instructions starting by the instruction n^o16 in 1998 and also through the note issued in 2003 and in 2004. In spite of those attempts, it does not find solution to other difficult situations. Hence, the legislator intervened for the first time through financial law in 2015 precisely in article 67 that clarified on the composition of the committee of states in order to take into consideration the appeals presented by the concerned persons. The former step did not succeed too, because of the legislative problems about the legislative mechanism by which the recorded properties in "Unclaimed Real Estate in the General Cadastral Survey" would refer to the state directly. As result, the financial law in 2018 was issued which contains new legislative mechanism for treatment through the article n^o 89 from the law.

Keywords: : immatriculation ؛ 'Unclaimed Real Estate ؛ la prescription acquisitive ؛ public property؛ private property .

مقدمة

تعد عملية مسح الأراضي العام الآلية الفنية والتقنية وكذلك القانونية التي تبنها
المشروع من اجل تطهير الوضعية العقارية في الجزائر، هذه الوضعية الموروثة عن الحقبة
الاستعمارية والتي اعترتها عدة مشاكل ونزاعات من اجل إثبات حق الملكية وتكوين سندات
ملكية للعقارات سواء كان ذلك بالنسبة للخواص أو الهيئات والمؤسسات العمومية،
خصوصا عملية تحديد الأوعية العقارية للدولة والجماعات المحلية، والتي هي ضرورية

لإقامة مشاريع التنمية الوطنية والمحلية ودفع عجلة الاستثمار الوطني، ولقد تبني المشرع الجزائري صراحة نظام الشهر العني بموجب الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري¹ بعد العيوب التي ظهرت في نظام الشهر الشخصي أثناء الممارسة العملية لعل أهمها انه لا يمنح مالك العقار ضمانات كافية لإثبات ملكيته على العقار ويجعله عرضة لمنازعات قضائية حول حق الملكية، وتشكل عملية المسح العام الأساس المادي لتكوين السجل العقاري، إذ يعد مسح الأراضي العام بصورة موجزة رسم هندسي للعقارات ضمن إقليم مساحي، يقوم به أعوان مسح الأراضي للولاية، الذين يعدون تصميمًا وخريطة مساحية وتحديد دقيق للعقارات تبين مواقعها وقوامها، وحدودها، ونوعها، وأسماء مالكيها، وأسباب التملك، والحقوق العينية المترتبة للعقار أو عليه، على نحو نهائي وثابت، على أن تعطى لكل عقار رقم يعرف به، يعطي تفاصيل عن الملكيات وقطع الأرضية وفقا لمقاييس فنية دقيقة².

رغم أهمية عملية مسح الأراضي العام وشموليته لكامل التراب الوطني وكذلك الأهداف القانونية والاقتصادية التي يهدف إلى تحقيقها، غير انه أثناء الممارسة العملية سجلت عدة إشكالات فنية تقنية وقانونية لعل أهمها العقارات المسجلة في "حساب المجهول" والتي شكلت بذاتها احد أهم العوائق التي حالت دون تسليم سندات ملكية لذوي الحقوق في جل مناطق الوطن وصلت حسب إحصائيات للمديرية العامة للأموال الوطنية مستوى الثلث (3/1) من العقارات الممسوحة مسجلة في حساب المجهول³.

تنبع أهمية البحث في محاولتنا الإجابة على الإشكالية التي سنطرحها، والتي تسلط الضوء على الجوانب القانونية وأبعاد عملية التقييم في السجل العقاري وإشكالية العقارات المسجلة في حساب المجهول سابقا "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" حاليا، كمحاولة جديدة لدراسة جانب من منازعات عملية التقييم العقاري وإشكالاته القانونية المثارة أمام الجهات القضائية.

على إثر ذلك، فإننا نهدف من خلال هذه الورقة البحثية استخلاص أهمية عملية التقييم العقاري في السجل العقاري في النظام القانوني الجزائري، لما له من دور في تحقيق تنمية حقيقية مستدامة، وكذلك آليات تقييم العقارات المسجلة في حساب "المجهول" ذات الطبيعة ملك خاص لفائدة الدولة، وبيان كيفية اكتسابها لهذه العقارات وآلياته القانونية والمنازعات الناتجة عنها، لذلك سنحاول دراسة الإشكالية التالية: ما هي الطبيعة القانونية

- لترقيم العقارات المسجلة في حساب "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" حاليا في حساب الدولة، وماهي الآليات القانونية المقررة للمعالجة الإدارية والمنازعات الناتجة عن ذلك ؟
- ويندرج تحت هذا الإشكال الرئيسي الأسئلة الفرعية التالية :
- ما هو مفهوم عملية التقييم العقاري ؟
 - ماهي الطبيعة القانونية لترقيم العقارات المسجلة في حساب "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" في حساب الدولة ؟
 - ماهي آليات التسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب "المجهول" ؟
 - ماهي الآليات القانونية المستحدثة من قبل المشرع في ظل قانون المالية 2015 و 2018 لمعالجة العقارات المسجلة في حساب المجهول سابقا "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" حاليا ؟

المحور الأول:

مفهوم عملية التقييم العقاري

يُعرف الشهر العقاري بأنه نظام قانوني له مجموعة من القواعد بها يضمن حق الملكية العقارية وكذلك جميع الحقوق العينية الأخرى، وكذلك جميع العمليات الواردة على العقارات، ويهدف الشهر العقاري إلى إحاطة كافة الناس بشفافية تامة وعلى الأخص المتعاملين في ميدان العقار علمًا بواقعه القانوني والحقوق العينية المثقلة للعقار، ويشكل قرينة قانونية على ملكية الشخص للعقار ويعتبر عنوانا لشفافية المعاملات العقارية وحقيقته القانونية⁴.

أولا:

تعريف عملية التقييم العقاري

لم يعرف المشرع الجزائري في المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، عملية التقييم العقاري ولكنه أشار إلى الإجراءات المتبعة في عملية التقييم، فعملية التقييم العقاري تهدف في الأساس إلى إشهار حق الملكية والحقوق العينية الأخرى كإجراء أولى لتأسيس السجل العقاري، إذ يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات الممسوحة بمجرد استلامه وثائق المسح⁵، وذلك بإنشاء البطاقات العقارية للعقارات الممسوحة وترقيمها لفائدة المالك الظاهر. وأعدت التأكيد على ذلك المادة 65 من قانون المالية 2015 والتي عدلت المادة

11 من الأمر 74-75 "يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بتقييم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على أساس وثائق المسح"⁶ وعليه يمكن إعطاء تعريف لعملية التقييم العقاري في السجل العقاري بأنه "إجراء قانوني أولى يقوم به المحافظ العقاري فور استلامه لوثائق المسح، إذ يقوم بإنشاء البطاقات العقارية وإعطاء تقييم لكل وحدة عقارية بناء على وثائق المسح، هذه العملية تشكل الأساس المادي للسجل العقاري وتعيين حق الملكية والحقوق العينية الأخرى"

ثانيا :

أنواع التقييمات العقارية وأساسها القانوني

تضمنت أحكام المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، أحكام تتعلق بكيفية التقييم العقاري وإجراءاته وأنواعه حسب سندات الملكية المقدمة من قبل ذوي الحقوق .

1 - التقييم المؤقت ويكون في الحالات التالية :

الحالة الأولى : التقييم المؤقت لمدة 04 أشهر : وهو التقييم المنجز لصالح المالك الظاهر، طبقاً لأحكام المادة 13 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ولمدة أربعة أشهر، وهي المدة التي يجري سريانها من يوم إيداع وثائق المسح وتحرير محضر الاستلام من قبل المحافظ العقاري، وتتعلق بالأشخاص الذين يمارسون حياة هادئة وعلنية ومستمرة طبقاً لأحكام القانون المدني، حسب المعلومات المدونة في وثائق المسح⁷، في حالة امتلاك المالك الظاهر أو الملاك الظاهريين وحيازتهم لسندات ملكية قانونية تثبت بما لا يدع مجالاً للشك الحيازة بالتقادم لمدة 15 سنة طبقاً للمادة 827 أو لمدة 10 سنوات كاملة طبقاً لأحكام المادة و828 من القانون المدني⁸، يتم التقييم النهائي لفائدة المعني ويُسلم له الدفتر العقاري .

الحالة الثانية : التقييم المؤقت لمدة سنتين : وهو تقييم الذي ينجز لصالح المالك الظاهر الذي ليس له سند إثبات كاف، وهي تخص الملاك الظاهريين الذين لا يملكون سندات معترف بها ولكنهم حائزون بوضع اليد على العقار، ولم يتمكنوا من إثبات الحيازة بالتقادم طبقاً لأحكام القانون المدني، عندها لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد الحقوق، يتم التقييم للمدة سنتين لفائدة المالك الظاهر، وإذا لم يتم تقديم أي اعتراضات طبقاً لأحكام المادة 15 من المرسوم 63-76 المتضمن إعداد السجل العقاري المعدل والمتمم، يتم

الترقيم النهائي للحقوق العينية العقارية لفائدة المالك الظاهر طبقاً لأحكام المادة 14 من المرسوم 63-76 الذي يصبح مالكا للعقار بعد انتهاء اجل التقييم المؤقت ويسلم الدفتر العقاري للمعني⁹.

الحالة الثالثة : التقييم المؤقت لمدة خمسة عشر (15) سنة وهي الحالة التي تضمنتها أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المتعلقة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول سابقا "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" حاليا ، حيث تضمنت المادة 89 والمذكرة 4060 المؤرخة في 2018/04/05 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تدابير جديدة تتضمن ترقيم هذه العقارات ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة وإذا لم يتقدم ذوي الحقوق بطلبات تسوية في الأجال القانونية وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، ترقم هذه العقارات نهائيا لفائدة الدولة طبقا لقواعد الحيابة والتقدم المكسب .

2- التقييم النهائي : يعد التقييم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود ملكية مشهورة أو مقبولة طبقا للتشريع المعمول به، في مجال تعيين حقوق الملكية العقارية، وذلك في حالة ما إذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجالاً للشك في ملكية العقار المحقق فيه، طبقا للمادة 12 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم¹⁰ ويستفيد من سند ملكية ممثلا في الدفتر العقاري للملاك المعترف بهم قانونا سواء كان هؤلاء الملاك أشخاص طبيعيين أو معنويين ، كما ينقل المحافظ العقاري، عند الاقتضاء، بمناسبة هذا التقييم، إجباريا في السجل العقاري قيود الامتيازات، الرهون، وحقوق التخصيص الغير المشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحيتها.

المحور الثاني:

الطبيعة القانونية لترقيم العقارات المسجلة في " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء

عملية مسح الأراضي " في حساب الدولة

أثارت عملية تسجيل العقارات أثناء عملية المسح في "حساب المجهول" عدة إشكالات قانونية خصوصا في عملية تصنيف هذه العقارات وكذلك الطبيعة القانونية لها وكذلك عملية ترقيمها، علما أن هذه العقارات في الأصل هي عقارات ذات طبيعة ملك خاص، فهي تنتهي لأفواج الملك حسب التقسيم الموروث عن الحقبة الاستعمارية ما يعرف بقانون مجلس الشيوخ الفرنسي الصادر في 1863-04-22 "sénatus-consulte" وهو المخطط المرجعي

المعتمد من قبل وكالة مسح الأراضي وكذلك أملاك الدولة في تقسيم العقارات بين الدولة والخواص وأملاك الجماعات المحلية، وكذلك الملك الوقفي وراضي العرش¹¹.

أولاً: المقصود بـ "العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح" ينشأ "حساب المجهول" سابقاً، عادة عند خروج أعوان المسح إلى الميدان وغياب صاحب العقار، وكذلك جهل الملاك المجاورين لمالكه، ويكون أكثر شيوعاً في العقارات غير المبنية في المناطق الحضرية وفي الأراضي غير المزروعة في العقارات الريفية¹²، إذا لم يتقدم المعني بطعن أمام لجنة المسح¹³ يسجل العقار عندها في حساب يسمى "حساب المجهول" من طرف أعوان المسح، وبعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظ العقارية وتحرير محضر التسليم المنصوص عليه قانوناً يتم التقييم المؤقت من قبل المحافظ العقاري باسم "حساب المجهول"، ويمنحه ترقيماً مؤقتاً لمدة (02) سنتين، من أجل تلقي الاعتراضات، والاحتجاجات إن وجدت طبقاً للمادة 15 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، فإذا ما قُدم للمحافظ العقاري اعتراض يسعى هذا الأخير للبت فيه بالطرق القانونية وفق الحالات التالية، وتبعاً للسند المقدم من طرف ذوي الحقوق (سنتناول ذلك في المحور الثالث) بعد انقضاء الأجل القانونية يرقم العقار نهائياً لفائدة الدولة، وعليه يكون السؤال المطروح ماهي الصيغة القانونية التي اكتسبت بها الدولة هذه العقارات؟. إذا علمنا أن طرق اكتساب الدولة للحقوق العقارية تتم بطريقتين هما¹⁴: طريقة القانون العام (التأميم، نزع الملكية، والاستلاء، حق الشفعة، والأملاك الشاغرة)، وطريقة القانون الخاص (الشرء الهبة، التبادل، الحيابة والتقادم) فوجب تحديد الطبيعة القانونية لاكتساب الدولة للعقارات عن طريق التقييم النهائي وتمييزها عن طرق الاكتساب التقليدية الأخرى.

أولاً:

اكتساب الدولة للملكية العقارية عن طريق القانون العام

تكتسب الدولة الحقوق العقارية في هذه الحالة تظهر باعتبارها صاحبة سيادة وذلك من خلال استفادتها من امتيازات السلطة العامة باستخدام أساليب القانون العام.

1 - نزع الملكية للمنفعة العمومية: نزع الملكية للمنفعة العمومية هو إجراء قانوني تقوم به الدولة من أجل تحقيق المنفعة العمومية، فهو وإن كان امتيازاً للدولة منحها إياه القانون بوصفها صاحبة السيادة، فإن ذلك لم يمنع المشرع من تقييد هذا الامتياز بجملة من الإجراءات القانونية حماية للملكية الخاصة وضمناً لعدم تعسف الإدارة في استعمال هذا

الحق¹⁵، وبالمقارنة مع اكتساب الدولة للعقارات المسجلة في حساب المجهول نجد انه يختلف من ناحية الإجراءات القانونية فهي معقدة في نزع الملكية وتستلزم تعويضا عادلا ومنصفا، بينما تمتاز الإجراءات بالبساطة في حساب المجهول وبدون تعويض مادي كما تختلف من الناحية الموضوعية فغاية نزع الملكية هي المنفعة العمومية بينما لا يشترط ذلك في العقارات المسجلة في حساب المجهول .

2- التأميم : التأميم هو تحويل ملكية خاصة لصالح الدولة جبرا بقوة القانون بهدف تحقيق المصلحة العامة ،سواء كانت هذه الأملاك عقارية أو منقولة مقابل تعويض مالي تقره الدولة حسب المادة 678 من القانون المدني¹⁶ وأخذت به الجزائر في بداية الاستقلال على غرار تأميم الأراضي الزراعية 1963 ، وتأميم المناجم 1966 ، تأميم البنوك 1967 ، تأميم المحروقات 1971 ، وتجلت سياسة التأميم في مجال الملكية العقارية أكثر في قانون الثورة الزراعية لسنة 1971 لاسيما المادتين 19 و20 الخاصة بتكوين صندوق الثورة الزراعية¹⁷، ويجب أن يصدر قرار التأميم بموجب القانون الذي بين الإجراءات المتبعة في نقل ملكية العقار المؤتم، وكذلك تحديد مبلغ التعويض المستحق، وبالمقاربة بين نقل ملكية العقارات المسجلة في حساب المجهول نجدها بعيدة تماما عن فكرة التأميم من الناحية الشكلية أو الموضوعية .

3- الاستيلاء : يعرف الاستيلاء بأنه إجراء إداري مؤقت ،تقوم به السلطة المختصة عن طريق وضع اليد على أموال خاصة ،دون رضا أصحابها ،وذلك بهدف تحقيق منفعة عامة مستعجلة لا تحتل التأخير في إطار تحقيق مشاريع عامة أو ضمان استمرارية المرفق العام ،شريطة أن تدفع تعويضا عادلا للأفراد الذين تم الاستيلاء على ملكيتهم ،ولا يتم ذلك إلا في الحالات الاستثنائية أو الاستعجال¹⁸، ولقد تناول المشرع الجزائري أحكام الاستيلاء في القانون المدني¹⁹، والواضح أن الملكية في الاستيلاء لا تنتقل إلى الدولة ولكن تبقى في ذمة المالك ولكن تقوم الدولة فقط بعملية وضع اليد عليها لتسير مرفق عام أو لتحقيق منفعة عمومية، وهو إجراء يختلف تماما عن نقل الملكية المقررة في للعقارات المرقمة في حساب المجهول حيث تنتقل الملكية تماما لفائدة الدولة، ولا وجود لحالة الاستعجال الملح ولا المصلحة العامة وكذلك غياب التعويض المادي .

4- الأملاك الشاغرة: عرفت الجزائر المستقلة تاريخيا مفهوم الأملاك الشاغرة بعد الاستقلال الوطني وذلك عن طريق إصدار الأمر 66-102 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة

للدولة وهي الأملاك التي تركها المعمرون ورائهم بعد خروجهم غداة استرجاع السيادة الوطنية²⁰ وتضمن القانون المدني في المادة 773 منه أحكاما عامة حول الملك الشاغر باعتباره ملكا للدولة دون تحديد دقيق لمفهوم الملك الشاغر وبالرجوع لأحكام قانون الأملاك الوطنية نجده قد فرق بين عدة مفاهيم مشابهة .

4-1- التركات المهملة: إذا توفي مالك عقار دون أن يكون له ورثة، أو لا يعرف له ورثة يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المختصة المؤهلة قانونا "وزير المالية" للتقاضي باسم الدولة أمام الجهات القضائية وذلك بإصدار أمر على العريضة ينتج عنه تطبيق الحراسة القضائية، وذلك بعد التحقيق والتحري الذي تباشره مديرية أملاك الدولة للتحري حول وجود ورثة محتملين ولا يثبت الشغور إلا بموجب حكم قضائي²¹.

4-2- أملاك المفقود والغائب: عندما يكون العقار مملوك لشخص غائب أو مفقود حسب مفهوم المادة 31 من القانون المدني، وكذلك أحكام المادتين 109 و110 من قانون الأسرة، يمكن لوزير المالية أن يرفع دعوى قضائية أمام المحكمة المختصة باسم الدولة من أجل الحصول حكم يقضي بفقد الشخص أو غيابه، وتعود ملكية العقار للخزينة العمومية طبقا للأحكام الواردة في المادة 180 من قانون الأسرة .

4-3 - الأملاك مجهولة المالك: إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو المالك مجهول يباشر مدير أملاك الدول تحقيقا مع المحافظات العقارية ومصالح الضرائب ومع القنصليات إذا كان العقار محازا من طرف شخص أجنبي، وبالموازاة مع ذلك ينشر إشعار متعلق بالبحث عن ورثة محتملين أو عن المالك في صحيفتين وطنيتين، ويعلق لمدة 04 أشهر بمقرات البلديات التابعة للولاية، فإذا لم تتم المطالبة بحق الملكية خلال أجل سنة من تاريخ نهاية الإعلان يطلب مدير أملاك الدولة للولاية باسم وزير المالية من الجهات القضائية الحصول على أمر على ذيل العريضة بوضع العقار تحت الحراسة القضائية حيز التنفيذ، عندها يخضع العقار للتقادم المكسب المنصوص عليه في القانون المدني، بعدها يصدر حكم قضائي بشغور الملك ويشهر بالمحافظة العقارية بانتقال الملك للدولة ويدرج في الأملاك الخاصة للدولة²²

يعد مفهوم الأملاك الشاغرة من اقرب المفاهيم إلى حساب المجهول سابقا، حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" حاليا، ولكن يختلف عنه من ناحية الإجراءات المتبعة والتي تتم بموجب حكم قضائي عكس العقارات المسجلة في "حساب

المجهول" والتي يتم اكتسابها بموجب قرار الترقية النهائي، من خلال ما سبق تبين أن اكتساب الدولة لهذه العقارات تختلف تماما عن طرق الاكتساب المعروفة في القانون العام، سواء تعلق الأمر بالتأميم، والاستيلاء، ونزع الملكية للمنفعة العامة، كما لا يعتبر في حكم الأملاك الشاغرة وإنما تتملكه الدولة بموجب قرار إداري انفرادي هو الترقية النهائي يوقعه المحافظ العقاري، وهو ما يطرح مدى مشروعية هذا القرار واتفاقه مع القواعد العامة الدستورية والقانونية المقررة لحماية حق الملكية؟.

وعليه فالطبيعة القانونية لاكتساب الدولة للعقارات المسجلة في حساب المجهول قبل تعديل قانون المالية 2018 "هي اكتساب ذو طابع خاص لعقارات ليس لها سندات ملكية ناتج عن الإجراء الأولي الذي هو استثناء عن قاعدة الشهر المسبق، فهو اكتساب من طرف الدولة لعقارات لم يطالب بها أثناء عملية مسح الأراضي العام بعد استفاء إجراءات الطعن الإدارية المقررة قانونا، وذلك بموجب الترقية النهائي الذي يعد قرارا إداريا صادر عن المحافظ العقاري بوصفه سلطة مختصة".

ثانيا :

اكتساب الدولة للملكية العقارية عن طريق القانون الخاص

تكتسب الدولة الملكية عن طريق القانون الخاص لا يثير أي إشكال حيث لا تظهر فيه امتيازات السلطة العامة ولكن تتصرف الدولة وفق القواعد العامة ووفقا لقواعد القانون الخاص، وبوصفها شخصية اعتبارية، حيث يمكنها أن تقوم بعملية التبادل أو الشراء كما يمكنها تلقي الهبات والوصايا طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، غير أن اكتساب الدولة للأملاك العقارية عن طريق الحيازة والتقدم المكسب يطرح عدة إشكالات من الناحية الإجرائية خصوصا ما تعلق بوضع اليد وحسن النية.

- الحيازة عن طريق التقدم المكسب : من بين الطرق التي يتم بها اكتساب الملكية العقارية من طرف الدولة الحيازة والتقدم المكسب، ورغم أن المشرع نص على ذلك صراحة في القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم، كطريقة لتكوين الأملاك الخاصة للدولة لاسيما في المادة 26 منه، غير انه لم يبين الإجراءات القانونية لممارسة الحيازة من طرف الدولة، وبالرجوع للقواعد العامة المضمنة في القانون المدني بوصفه الشريعة العامة، فالحيازة واقعة مادية تتمثل في السيطرة الفعلية على الشيء أو وضع اليد عليه، تكون مصدرا للحق²³، بينما التقدم المكسب هو المدة الزمنية

المتربة عن الممارسة الفعلية للحيازة بوضع اليد²⁴، وللحيازة ركنان : الركن المادي والمتمثل في السيطرة على الشيء محل الحيازة سيطرة فعلية لمدة زمنية معينة، وتكون هادئة ومستمرة ولا يشوبها نزاع، والركن المعنوي ويتمثل في حسن النية .

لكن من الناحية الواقعية كيف يمكن إثبات حسن النية للدولة في اكتساب العقارات بالحيازة والتقدم؟ بالرجوع للقانون المدني نجده نص في المادة 824 "..... إذا كان الحائز شخصا معنويا فالعبارة بمن يمثله..." والممثل القانوني للدولة هو السيد وزير المالية، ولقد أورد المشرع الجزائري في تعديله لقانون الأملاك الوطنية بموجب القانون 08-14 مفاده اكتساب الدولة بالحيازة والتقدم المكسب للأراضي الصحراوية وفقا لقواعد القانون المدني وذلك في نص المادة 54 مكرر "الأراضي الصحراوية بمفهوم التشريع الجاري به العمل التي ليس لها سند ملكية ولم تكن محل حيازة هادئة دون التباس مدة خمسة عشرة سنة على الأقل من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، هي ملك للدولة"، ويتصور كذلك ممارسة الدولة للحيازة على الأملاك الشاغرة التي لا مالك لها والتركات المهملة، ولقد أعاد المشرع تطبيق نفس القواعد المتعلقة بالأراضي الصحراوية على الأراضي المسجلة في حساب المجهول وذلك بموجب التعديل الوارد في نص المادة 89 من قانون المالية 2018، وعليه فإن الطبيعة القانونية لحساب المجهول أصبحت واضحة بعد إفصاح المشرع عن ذلك في قانون المالية 2018 وهي اكتساب الدولة لهذه العقارات بالحيازة والتقدم المكسب وفق قواعد القانون المدني عكس الإجراء السابق الذي كان اكتساب ذو طابع خاص عن طريق قرار إداري منفرد صادر عن المحافظ العقاري، لا يستند إلى قواعد القانون العام باعتبار الدولة صاحبة سيادة ولا إلى قواعد القانون الخاص، وعليه يكون المشرع عن طريق تعديل المادة 23 مكرر بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 قد اتفق مع القواعد العامة لاكتساب الدولة للملكية العقارية عن طريق الحيازة بالتقدم وفقا لقواعد القانون الخاص .

المحور الثالث :

آليات المعالجة القانونية لـ "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"

تنوعت طرق المعالجة الإدارية لحساب المجهول حسب السند المقدم من طرف صاحب الاعتراض وكذلك حسب تطور النصوص التنظيمية والقانونية المقررة في هذا الشأن بداية بالتعليم رقم 16 لسنة 1998 وكذلك التعليمتين 2421 و 4618 المؤرختين في 03 ماي 2003

و04 سبتمبر 2004 وصولاً إلى التدابير والإجراءات المقررة بموجب المادة 89 من قانون المالية 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74-75 والتي ألغت المادة 67 من قانون المالية 2015 .

أولاً :

حالة سندات ملكية مشهرة

إذا قدم صاحب الاحتجاج سند ملكية مشهر وذو حجية قانونية كافية كالسند الرسمي المشهر بالمحافظة العقارية، أو سند مشهر قبل التاريخ 01 مارس 1961 فإن المحافظ العقاري في الحالة الأولى يباشر إجراءات الترقيم العادية بعد التحقق من مطابقة السند على أرض الواقع بالتحقيق مع مصالح مسح الأراضي، بينما في الحالة الثانية يباشر إجراءات التحقق من السند المقدم من طرف المعني بمراسلة المحافظة العقارية الأم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي سابقاً، مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري حالياً، ثم يتم التحقيق مع مصالح مسح الأراضي لمطابقة السند على أرض الواقع بالمعاينة الميدانية فإذا ثبت أن سند الملكية لم يفقد حدثه، ولا يزال يحافظ على معالمه الثابتة، يتم الترقيم من قبل المحافظ العقاري المختص، ولكن بعد الرد الصريح من مدير أملاك الدولة للولاية أن الدولة ليست لها حقوق عقارية على العقار محل الاعتراض، سواء كانت هذه الحقوق جزئية أو كلية، وأن العقار موضوع التحقيق لم يكن محل تبادل مع مصالح أملاك الدولة أو محل تأميم لصالح الدولة، أو نزع للملكية للمنفعة العامة، يتم الترقيم النهائي لصاحب الاعتراض وبعد إتمام إجراءات التحيين مع مسح الأراضي²⁵.

ثانياً :

حالة غياب سندات مشهرة

إذا كان صاحب يفتقد إلى سندات مشهرة، حالة العقود الرسمية غير المشهرة، وهي عادة مجموع العقود الموثقة والأحكام القضائية، المعدة قبل صدور المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، والتي لم تقدم للإشهار نظراً للطابع لاختياري للإشهار آنذاك، نذكر منها العقود المحررة من طرف كتاب الضبط، الموثقين القضاة الموثقين، سابقاً، وكذلك القضاة الشرعيين، فالتشريع المعمول به في ذلك الوقت كان يعترف لهذه العقود بحجية كاملة، أو العقود المعدة قبل صدور قانون التوثيق بالأمر 71-91 المؤرخ في 15/12/1970 يتعين على المحافظ العقاري في هذه الحالة التأكد أولاً من السجل العقاري الذي يمسكه أنه لا يوجد

إشهار مسبق، فإذا تبين للمحافظ العقاري من خلال التحقيق الذي يجريه وتشكلت لديه قناعة أن السند كاف يمكنه التبريق النهائي للعقار محل الطلب لفائدة صاحب الاعتراض

26

بينما في حالة العقود العرفية فيمكن التمييز بين عدة حالات، حالة العقود العرفية ثابتة التاريخ المحررة قبل أول يناير 1971 بمفهوم المادة 328 من القانون المدني، وكذلك بموجب أحكام المادة 89 من المرسوم 63-76 المشار إليه أعلاه، وكذلك العقود العرفية المحررة بين 1983 و1992 المنصوص عليها بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 1983 (الذي سمح بتسجيل العقود العرفية) يتم التأكد والتحقيق من أن العقود العرفية لا تتناقض مع عقود مشهورة على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وكذلك على مستوى المحافظة العقارية الأم²⁷.

بينما في حالة العقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت، ولكن يمكن تحديد تاريخ مفترض لها وذلك بالمقارنة والتحقيق والفحص مع العقود العرفية التي هي بحوزة أشخاص استفادوا من ترقيم مؤقت طبقاً للمادتين 13 أو 14 من المرسوم 63-76 المذكور أعلاه، مجاورة للعقار المسجل في "حساب المجهول" تبين أن العقد العرفي صادر عن مالك العقار الأصلي أو ورثته، أو أدلى بشهادته عليه، يستنتج من خلاله أن هذه العقود أعدت خلال فترة زمنية واحدة²⁸، على أساس ذلك يستفيد صاحب الاعتراض من ترقيم مؤقت بعد المعينة الميدانية التي يقوم بها أعوان المسح مع الأخذ بعين الاعتبار مظاهر الحياة.

ثالثاً:

حالة الغياب التام للسند

إذا كان صاحب الطلب لا يملك سند مشهر أو سند كاف فإن الطلب يقدم إلى السيد "مدير الحفظ العقاري سابقاً" مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري حالياً الذي يباشر التحقيقات في إطار الصلاحيات المخولة له، في الأجل القانونية المحددة، في هذه الحالة يجب بذل أقصى جهد من العناية من أجل التكفل بهذه الطلبات، وعليه وجب القيام بتحقيقات عقارية للتأكد أن صاحب الاعتراض يمارس حياة فعلية طبقاً لأحكام الحياة المقررة في القانون المدني لاسيما المادة 808 من القانون المدني، إذ يجب أن يبين المعينة الميدانية على مظاهر الحياة شغل حقيقي للسكن، أراضي مزروعة، وجود سجاج... الخ. في حالة ما إذا تبين أن الحياة تمت قبل عملية المسح يمكن أن يمنح المعني التبريق شريطة أن

يقدم شهادة شخصين، مصرح بها أمام موثق، غير أنه بالرجوع إلى المذكرة 4060 الصادرة تطبيقاً للمادة 89 من قانون المالية لم تشر إلى هذه الجزئية المتعلقة بالإشهاد التوثيقي لدى الموثق مما ترك فراغاً قانونية في كيفية تسوية الطلبات التي لا يحوز أصحابها أي سندات ذات حجية كافية ويتمسكون بالحيازة الفعلية²⁹.

رابعاً:

آليات المعالجة الإدارية حسب قانون المالية لسنة 2015

تضمن قانون المالية لسنة 2015 عدة تعديلات للأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري³⁰، وتضمنت المادة 67 منه إضافة المادة 23 مكرر منه، والتي نصت على ترقيم العقارات التي لم يطالب بها أثناء عملية المسح ترقيماً نهائياً لفائدة الدولة، والعقارات التي لم يطالب بها أثناء عملية المسح في مفهوم قانون المالية لسنة 2015 هي العقارات المسجلة في "حساب المجهول" كما سبق الإشارة إليه أعلاه. والتي كانت تُرقم لمدة سنتين (02) ترقيماً مؤقتاً في "حساب المجهول" طبقاً للتنظيم المعمول به آنذاك³¹ وإذا لم يقدم أي احتجاج بشأنها من ذوي الحقوق إلى المحافظ العقاري المختص إقليمياً يتم ترقيمها نهائياً لفائدة الدولة، فالمادة جعلت الترخيم نهائياً لفائدة الدولة بعد أن كان مؤقتاً دون آليات قانونية واضحة لاكتساب الدولة لهذه العقارات، لكنها أعادت هدم قاعدة الترخيم النهائي طبقاً للمادة 16 من المرسوم رقم 63-76 والتي تؤكد أنه لا يمكن إعادة النظر في الترخيم النهائي إلا عن طريق القضاء، بفتح المجال لمدة خمسة عشر (15) سنة، لفائدة ذوي الحقوق لتقديم احتجاجاتهم متى كانت مشفوعة بسندات ملكية ذات حجية قانونية كافية، إلى لجنة مكونة لهذا الغرض "تتكون اللجنة من ممثلين عن مصالح مديرية الحفظ العقاري والمحافظة العقارية، وأملاك الدولة، مديرية، مسح الأراضي، مصالح الفلاحة، الشؤون الدينية والأوقاف والبلدية" للبحث في الطعن بعد تحقيق تقوم به مديرية أملاك الدولة عندها يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار لفائدة المعني بعد قرار صريح من اللجنة، غير أن هذه اللجنة لم يتم تشكيلها ولم يصدر التنظيم الخاص بها، وتم إلغاء المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، غير أنه تم تسجيل العديد من العقارات ذات طابع ملك خاص في حساب الدولة أثناء عملية مسح الأراضي كملكية مفترضة للدولة، وقرمت نهائياً لفائدتها في السجل العقاري الأمر الذي زاد من تعقيد وضعية الملكية العقارية للعديد من ذوي الحقوق.

خامساً:

آليات المعالجة الإدارية حسب قانون المالية 2018

تضمن قانون المالية لسنة 2018 تعديلا للمادة 23 مكرر أيضا بحيث تم إلغاء المادة 67 من قانون المالية 2015 بموجب المادة 89 من هذا القانون والتي جاءت بأحكام جديدة تتعلق بكيفية تسوية "حساب المجهول" أولا: عن طريق تغيير في تسميته إلى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، ثانيا: الإفصاح في مدة الترقيم المؤقت إلى خمسة عشر سنة (15) بعد أن كانت سنتين (02) من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وفي حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر، خلال الأجل القانونية المذكورة أعلاه، يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية قائمة، بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكه، وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به، في اجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري، بالتحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (02) باسم المعني، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب فإذا 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 خمسة عشر (15) سنة كاملة، ولم تتم المطالبة بالعقار، يُرقم العقار نهائيا باسم الدولة، وعليه يكون المشرع بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 قد أفصح لأول مرة عن طريقة اكتساب الدولة للعقارات المسجلة في حساب المجهول بموجب الحيازة بالتقادم المكسب، حسب قواعد القانون الخاص اتفقا مع القواعد العامة المقررة في القانون المدني، وقانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم والتنظيمات ذات الصلة.

المحور الرابع :

منازعات الترقيم العقاري للعقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء

أشغال مسح الأراضي"

ميز المشرع الجزائري بين منازعات الترقيم المؤقت التي أسندها للقضاء العادي طبقا لأحكام المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، لاسيما تلك التي تكون بين أشخاص القانون الخاص، بينما جعل منازعات الترقيم النهائي من ولاية القضاء الإداري

باعتبار الترقيم النهائي قرارا إداريا صادرا عن سلطة مختصة متمثلة في المحافظ العقاري المختص إقليميا .

أولا:

حالة ترقيم العقارات نهائيا لفائدة الدولة

إذا كانت العقارات مسجلة في حساب المجهول وتم ترقيمها نهائيا لفائدة الدولة طبقا للتنظيم المعمول به آنذاك، فإنه طبقا لأحكام المادة 16 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، فإنه لا يمكن إعادة النظر في الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء، وباعتبار أن الترقيم النهائي قرارا إداريا صادر عن سلطة مختصة متمثلة في المحافظ العقاري، فإنه طبقا لأحكام المادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يكون القضاء الإداري هو المختص نوعيا بمنازعات الترقيم النهائي ويتصور ذلك في الحالات التالية³²:

الحالة الأولى: الترقيم النهائي للعقارات المسجلة في حساب المجهول لفائدة الدولة قبل إقرار المادة 67 من قانون المالية 2015 والتي سُلّمت بشأنها الدفاتر العقارية لفائدة مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا، وبالتالي أصبح الترقيم العقاري نهائيا ولا يمكن الطعن فيه إلا عن طريق القضاء .

الحالة الثانية: العقارات المسجلة في حساب المجهول أو العقارات غير المطالب بها والتي قدمت أملاك الدولة أثناء التحقيق اعتراضا بشأن ترقيمها للخواص وطالبت بترقيمها لفائدة الدولة .

الحالة الثالثة: العقارات التابعة للملك الخاص التي تم تسجيلها أثناء عملية المسح في حساب الدولة كملكية مفترضة للدولة، وتم ترقيمها نهائيا في حساب الدولة من قبل المحافظ العقاري، تطبقا لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 ولم يتم تحيينها في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" هذه الترقيمات النهائية تكون موضوع دعوى إلغاء أمام المحاكم الإدارية المختصة .

ثانيا:

حالة الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة

في حالة تقدم احد الأشخاص بطلب تسجيل على العقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" وتم رفض طلبه بسبب عدم تقديم سندات ذات

حجية كافية لإثبات الحيازة الفعلية، فإنه يمكنه مخاصمة هذا القرار أمام الجهات القضائية، ولكن من هي الجهة القضائية المختصة بذلك باعتبار أن الترقيم مؤقتا وليس نهائيا؟. بالرجوع لأحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 والمذكرة 4060 والتي نصت على ترقيم العقارات المسجلة في حساب المجهول سابقا في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" ترقيفا مؤقتا لمدة 15 سنة، فإنه من الناحية النظرية يؤول الاختصاص في منازعات الترقيم المؤقت إلى القضاء العادي، أمام المحكمة المختصة وأمام القسم العقاري، باعتبارها دعوى إثبات ملكية طبقا لأحكام المادة 512 الفقرة 5 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، غير أنه بتفحص أحكام المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص "ينظر القسم العقاري في منازعات الترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص" وباعتبار إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري هيئة عمومية فإن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري تطبيقا للمعيار العضوي باعتبار أن أحد أطراف الخصومة أحد أشخاص القانون العام.

خاتمة :

إجمالاً لما سبق، تعد عملية الترقيم في السجل العقاري لبنة أساسية في تطهير الوضعية العقارية من أجل خلق بيئة مناسبة للتنمية المستدامة ولكن من الناحية العملية هناك عدة صعوبات وعراقيل حالت دون الوصول إلى الأهداف المسطرة في القانون، وذلك لعدة أسباب لعل أهمها غياب التوعية الاجتماعية بالأهمية القانونية لعملية مسح الأراضي العام، غياب دور الفاعلين الاجتماعيين مثل الجمعيات، أعيان المنطقة، ورئيس المجلس الشعبي البلدي، علاوة على الطبيعة المعقدة للعقار في الجزائر والطابع القبلي والعشائري للتجمعات السكانية حال في كثير من الأحيان دون إنجاز أعوان المسح لمهامهم. أدى ذلك إلى ظهور ما عرف بـ "حساب المجهول" الذي شكل عائقا كبيرا في تأسيس سجل عقاري يعكس الوضعية العقارية الحقيقية، جعلت المشرع في حالة من الضبابية في كيفية معالجة هذا الملف، وتحديد الصيغة القانونية التي تتم بها التسوية.

لقد تدارك المشرع الجزائري هذه الوضعية القانونية بموجب قانون المالية لسنة 2018 لاسيما في المادة 89 منه وذلك بالانسجام مع النصوص الدستورية والقانونية التي تكرس الضمانات القانونية لحماية حق الملكية الخاصة، ومن جهة أخرى الانسجام أيضا في تحديد الطبيعة القانونية لتقليم العقارات المسجلة في "حساب المجهول" لفائدة الدولة بوصفه

حيازة بالتقدم المكسب تملكه الدولة بعد مرور 15 سنة وهي المدة القانونية المقررة في القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية والتي تبين طرق اكتساب الأملاك الخاصة للدولة للأملاك .

ولكن من الناحية العملية وجب إعطاء أعوان المسح الآليات التقنية والفنية والمساعدة من قبل الفاعلين الاجتماعيين للتقليل قدر الإمكان من تسجيل العقارات في " حساب العقارات غير المطالب بها "، إذا لا يعقل أن يصل العدد إلى ثلث العقارات المسووحة مسجلة في هذا الحساب، مما أثقل كاهل الإدارة بالمنازعات، وأرهق المواطن بالمصاريف ، وأثقل كاهل القضاء في فض مثل هذه المنازعات التي يمكن تداركها بالتحقيق الجدي والمعمق في الميدان . وبناء عليه ، يتعين تشكيل لجنة خاصة من هيئات الفاعلة من اجل تسوية الملفات العالقة تتكون من مديرية أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري علاوة على الأوقاف والفلاحة و مصالح البلدية من اجل الدراسة الجدية للملفات العالقة والقيام بعملية مسح جزئي وفقا لقواعد الحيازة عن طريق المعاينة الميدانية لاسيما بالنسبة للعقارات التي لا يملك أصحابها سندات ملكية معترف بحجيتها القانونية .

تتم عملية المسح الجزئي على مراحل حسب كل بلدية وتعالج الملفات العالقة وتمنح آجال قانونية لتقديم للاعتراضات لذوي الحقوق مع النشر الواسع عبر مختلف الوسائل والوسائط الالكترونية لإجراءات المرحلة وأجالها .

المراجع والهوامش:

- 1 - الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 92 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975 .
- 2 - مجيد خلوفي ، العقار في القانون الجزائري ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2012، ص 140.
- 3- التعليم رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلق بتسوية " حساب المجهول" حالة الملكية التي يوجد بها سندات مشهورة .
- 4 - مجيد خلوفي ، المرجع نفسه، ص. 119.
- 5- انظر: المواد 8-9-11 من المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19 مايو 1993 المتضمن تعديل المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 196 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية عدد 34 المؤرخة في 23 مايو 1993.
- 6- نص المادة 11 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم قبل تعديل قانون المالية 2015 " يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق المسح والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري وذلك طبقا للمادة 13 أدناه " .بينما المادة 65 من قانون المالية 2015 والتي عدلت المادة 11 من الأمر 74-75 بنصها " يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بترقيم العقارات المسووحة في السجل العقاري على أساس وثائق المسح " .

- 7- المادة 13 من المرسوم 93-123 المؤرخ في 19 مايو 1993، المرجع السابق .
- 8- ليلى زروقي وحمدي باشا، المنازعات العقارية طبعة جديدة منقحة 2014 في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة الجزائر، ص.54.
- 9- ليلى زروقي وحمدي باشا، المرجع نفسه، ص.55.
- 10- المادة 12 من المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19 مايو 1993، المرجع السابق .
- 11- حميدي محمد لمين، نظام طورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر الجزائر، 2015، ص ص 88-89.
- 12- عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مقال منشور في مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي، التبسي، 2006، ص44.
- 13- المادة 7 من المرسوم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد المسح العام، المرجع السابق
- 14- المادة 26 من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون 08-44، الجريدة الرسمية العدد 44.
- 15- نصت المادة 60 من دستور الجزائر لسنة 2020 أن " الملكية الخاصة مضمونة، لا تنتزع الملكية إلا في إطار القانون وبتعويض عادل ومنصف، حق الإرث مضمون " وهو ما أكدته المادة 677 من القانون المدني ونظم المشرع الجزائري إجراءات نزع الملكية بموجب القانون 91-11 المؤرخ في 27 افريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 19 .
- 16- نص المادة 678 من القانون المدني "لا يجوز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني على أن الشروط وإجراءات نقل الملكية والكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون "
- 17- الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية الجريدة الرسمية العدد 97 المؤرخة في 30 نوفمبر 1971 .
- 18- آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية الخاصة للدولة على ضوء القانون الأملاك الوطنية 90-30 مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية (2009-2010)، ص ص 127-128.
- 19- المواد 679-680-681-681 مكرر 1-681 مكرر 2-681 مكرر 3 من القانون المدني
- 20- أمر 66-102 المؤرخ في 06-05-1966 يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة للدولة الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 36 المؤرخة في 06-05-1966 .
- 21- المواد 174-175-176 من المرسوم التنفيذي 12-427 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 69 المؤرخة في 19-12-2012.
- 22- المواد 180-181-182 من المرسوم 12-427 المرجع نفسه .
- 23- آسيا حميدوش، المرجع السابق، ص ص 82-83.
- 24- المادتين 827 و828 من القانون المدني الجزائري .
- 25- التعليم رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003، المرجع السابق .
- 26- التعليم رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في "حساب المجهول" حالة العقارات التي يطالب بترقيمتها أشخاص يفقدون لحقوق مشهرة
- 27- الفقرة 01 من التعليم رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004، المرجع السابق، ص 02 .
- 28- المرجع نفسه .

- 29 - المذكرة 4060 المؤرخة في 2018/05/04 المتعلقة بتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" طبقا للمادة 89 من قانون المالية 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ص 7.
- 30 - المواد 56-66-67 من القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78 المؤرخة في 2014-12-31.
- 31 - التنظيم المعمول به آنذاك هو التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية لاسيما بالتعليمية رقم 16 لسنة 1998 وكذلك التعليمتين 2421 و 4618 المؤرختين في 03 ماي 2003 و 04 سبتمبر 2004.
- 32 - تضمنت المذكرة 4060 المؤرخة في 2018/05/04 أحكام انتقالية تتعلق بكيفية تسوية العقارات المسجلة طبقا للمادة 67 من قانون المالية 2015 الملغاة بالمادة 89 من قانون المالية 2018، ص 9-10.