

إشكالات التقييم العقاري وطرق تسويتها إداريا في التشريع الجزائري

The Real Estate Problematic Numbering and their Administrative Settling Ways in the Algerian Legislation

¹خمار نريمان*، ²عاشور نصر الدين

¹جامعة محمد خيضر بسكرة (الجزائر)، khemmarnerimene@gmail.com

²جامعة محمد خيضر بسكرة (الجزائر)، @gmail.com، nasreddineachour

تاريخ النشر: 2021/12/20

تاريخ القبول: 2021/12/13

تاريخ الاستلام: 2021/07/05

ملخص:

لقد أدرك المشرع الجزائري أن تنظيم الوعاء العقاري لن يتأتى إلا بمسح شامل لكافة العقارات فرصد أدوات قانونية تطهر الملكية العقارية، لذا اعتبرت المحافظة العقارية أهم آلية قانونية استحدثها المشرع الجزائري في عملية حفظ العقار بغية تسوية الإشكالات المتعلقة بالتسوية العقارية إداريا دون اللجوء للقضاء، نظرا لكثرة المنازعات وتنوعها أمام المحاكم الإدارية ومجلس الدولة المتعلقة بالتقييم العقاري والعقارات المسجلة في حساب المجهول.
كلمات مفتاحية: التقييم العقاري، التسوية الإدارية، المحافظ العقاري، إشكالات التقييم، مسح الأراضي.

Abstract:

The Algerian Legislator has realized that the organization of the real estate pot will be done only with all the real estate global survey, and it monitored a legal means to purify the real estate ownership; therefore the real estate conservative was considered as the important legal mechanism the Algerian Legislator has introduced in the real estate saving procedure for the purpose to administratively settle the real estate problems without refuge to justice; because of numerous disputes in front of the administrative courts and the State Council linked to real estate numbering and the recorded real estates in an account unknown.

KeywordsThe Real Estate Numbering;The Administrative Settlement.The Real Estate Conservative; - The Numbering Problematic; Cadastral.

* المؤلف المرسل.

مقدمة:

سعت الجزائر جاهدت عادة الاستقلال إلى تنظيم الوعاء العقاري عن طريق آلية التطهير العقاري المتمثلة في نظام الشهر الشخصي ونتيجة للانتقادات التي وجهت إليه، اتبع المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب الأمر 75-74 المؤرخ 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمتبوع بعدة مراسيم تطبيقية منها المرسومين 62-76 و 63-76 المؤرخين في 25 مارس 1976 المعدلين والمتضمنين المتعلقة بالنسبة للأول بإعداد مسح الأراضي العام وبالنسبة للثاني بتأسيس السجل العقاري.

إذ تعمل آلية المسح على تحديد الحق العيني للعقار بعد معاينته من قبل فرق المسح وإنشاء بطاقة عقارية تعمل على تحديد هوية العقار وتأسيس سجل عقاري مكون من مجموع البطاقات العقارية ليمنح المالك بعد ذلك دفتر عقاري، الأمر الذي جعل عملية المسح العام مرحلة أساسية في تحديد تثبيت الملكية، والذي يترتب عليها تقييم العقارات المسموحة تقيما مؤقتا أو نهائيا.

كما أن بعد صدور قانون المالية لسنة 2018 لاسيما المادة 89 منه المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 75-74 والمحدثه بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، ترقم العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي تقيما مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

لكن أمام كثرة الشكاوى والتظلمات المودعة على مستوى إدارات الحفظ العقاري عبر مختلف الولايات، وبالرغم من تدخل المديرية العامة للأموال الوطنية عن طريق إصدار العديد من التعليمات والمذكرات بالنسبة للعقارات التي تم تسجيلها في حساب مجهول، وكذا محاولة المحافظ العقاري فض العديد من النزاعات عن طريق الصلح، إلا أن منازعات التقييم العقاري تكثر وتتعدد لاسيما إذا كانت الأحكام القانونية الذي تضبطه غير دقيقة ومبعثرة يصعب حتى على أهل الاختصاص من تكييف الحالات تكييفاً صحيحاً.

ورغم هذا تعتبر عملية التقييم العقاري حلقة وصل بين مرحلتين في نظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، نظراً لاهتمامه بالعقار الذي يساهم في تحقيق النمو وازدهار المجتمع بالإضافة لارتباطه بالحفاظ على الملكية العقارية، وكذا تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية عن طريق تسوية إشكالات التقييم العقاري إدارياً دون اللجوء إلى القضاء تفادياً للنزاعات القضائية وما ينجم عنها من إشكالات هي الأخرى، على الرغم من الآثار التي يتركها أحيانا على المستوى الاجتماعي والاقتصادي وخاصة الحالة النفسية التي تتولد عند الملاك بسبب إدراج عقاراتهم ضمن حساب المجهول وفي بعض الأحيان حتى محاولة الاستيلاء عليها.

هذا ما جعل موضوع إشكالات التقييم العقاري وطرق تسويتها هو موضوع جد مهم بالنظر إلى حجم المشاكل التي يطرحها على الساحة العملية وعلى مستوى القضاء والتي مازالت قائمة إلى حد اليوم رغم التعديلات العديدة التي نص عليها المشرع الجزائري في ضوء قانون المالية والمذكرات والتعليمات الصادرة عن المديرية الوطنية لأملاك الدولة، بالإضافة إلى العراقيل المادية والبشرية التي حالت دون تحقيق هذه القوانين الهدف المنشود من سنّها.

وتأسيسا على ما تقدم نطرح الإشكال الآتي:

إلى أي مدى يمكن تسوية إشكالات التقييم العقاري إداريا؟.

ولتذليل الإشكالية الرئيسية نطرح الأسئلة الفرعية الآتية:

- ما هي حالات التقييم العقاري؟.
- مدى فعالية النصوص القانونية في تسوية إشكالات التقييم العقاري؟.
- ما دور المحافظ العقاري في تسوية التقييم العقاري؟.
- ما طبيعة العراقيل الإدارية والقانونية التي تواجه المحافظ العقاري عند تسوية وضعية العقارات؟.
- ما هي طرق تسوية وضعية العقارات المسجلة لحساب المجهول؟.

اقتضت الإجابة على التساؤل الرئيس والتساؤلات الفرعية الاستناد على المنهج الوصفي لتحديد متغيرات الدراسة والمنهج التحليلي قصد تحليل النصوص القانونية والتنظيمية ذات الصلة بالتقييم العقاري، مناقشة بعض الاحكام والقرارات القضائية حتى نجسد الجانب النظري ونعالجه من خلال التطبيقات العملية، وذلك من خلال تقسيم الدراسة إلى محور رئيسيين، خصصنا المحور الأول لمفهوم التقييم العقاري وإشكالاته، في حين عرضنا في المحور الثاني طرق وإجراءات تسوية منازعات التقييم العقاري إداريا.

المحور الأول: مفهوم التقييم العقاري وإشكالاته.

نحاول من خلال هذا المحور التطرق إلى مفهوم التقييم العقاري، أنواع التقييم، إشكالاته، على النحو الآتي:

أولا : مفهوم التقييم العقاري.

لإعطاء تعريف التقييم العقاري يجدر بنا التطرق إلى المعنى اللغوي لهذا التقييم، ثم نتطرق إلى المعنى الاصطلاحي.

1-تعريف التقييم العقاري:

اختلف تعريف التقييم العقاري بين تعريف لغوي والآخر اصطلاحى نعرضه كآلاتي:

- التعريف اللغوي:

التقييم مصدر رقم، الرقم، الكتابة، والختم قال الله تعالى: ﴿كتاب مرقوم﴾¹ وقوله تعالى: ﴿أصحاب الكهف والرقيم﴾²، وهو لوح فيه قصصهم وأسماءهم.³

- التعريف الاصطلاحي:

أما في اصطلاح القانونيين والإداريين فلم يعطوا لهذا المصطلح تعريفاً بمفهوم التعريف العلمي المانع الجامع الشامل وإنما الاكتفاء بوصف عام لمجريات هذه العملية، فالتقييم العقاري هو إجراء قانوني وإداري تقني يعطي للعقار هوية رقمية تتمثل في القسم ومجموعة الملكية مستمدة من الوثائق المسحقة المودعة والمسجلة تقيماً على بطاقة عقارية منشأة بالمحافظة العقارية تشكل وحدة عقارية قائمة بذاتها تحمي الحق وتضمن استقراره.⁴

يعرف التقييم العقاري أيضاً بأنه العملية التي يباشرها المحافظ العقاري بعد إيداع وثائق مسح بالمحافظة العقارية عند تأسيس السجل العقاري على أساس المعلومات المستخلصة من وثائق المسح الناتجة عن عملية تحقيق عقاري ميداني كشف كل الحقوق المدعى بها على العقارات وبيان أصحابها ومنطوقها ومسوغها .

ويتم ذلك عبر تنظيم وثائق فرضها القانون بالاستناد للملكية يبرزها أصحاب الحق بالإضافة إلى تصريحات ذوي الشأن والمجاورين أو وقائع مادية تثبت بالشهادة والقرائن وواقع الحال ترتب في نهاية التقييم، إذ أن المسح يشكل أساساً مادياً للسجل العقاري الذي يبين بدوره الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية.⁵

2-أنواع التقييم العقاري:

يختلف التقييم العقاري باختلاف وسائل إثبات الملكية العقارية، فقد يكون تقيماً مؤقتاً أو تقيماً نهائياً، وهو ما نوضحه كالآتي:

- التقييم المؤقت:

في حالة عدم حيازة الشخص للسند المثبت للملكية العقارية أثناء عملية المسح يتولى المحافظ العقاري تقييم العقارات المسوحة بشكل مؤقت في السجل العقاري خلال آجال محددة ليتحول باستنفادها من دون أي معارضة يقدمها الغير إلى تقييم نهائي، والتقييم المؤقت نوعان.

-التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

عملاً بالمادة 13 من المرسوم 76-63 يبقى التقييم مؤقتاً لمدة أربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي لا يملك أصحابها الظاهرون عقد ملكية لكنهم يمارسون عليها حسب نتائج المسح حيازة تسمح لهم باكتساب ملكيتها بالتقدم المكسب طبقاً لأحكام القانون المعمول به، تحسب مدة أربعة أشهر من تاريخ التقييم المؤقت.⁶

إذ جعل المشرع الجزائري بمقتضى المادة 11 من الأمر 75-74 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدلة بموجب المادة 34 من القانون رقم 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، بداية سريان التقييم المؤقت من وقت تقديم طلب التقييم من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق المسح من تاريخ إيداع وثائق المسح كما هو الحال بالنسبة للتقييم النهائي⁷، فإذا انقضت هذه المدة دون اعتراض على التقييم أو سحب الاعتراض بعد تسجيله صار التقييم نهائيا⁸.

كما يدخل في صنف التقييم العقاري المؤقت العقارات التي استفاد أصحابها من شهادة الحياة طبقا للمادة 29 من قانون التوجيه العقاري إذ تصفى وضعية هذه الأراضي بمناسبة إجراءات الأمر 75-74 المتعلق بالمسح العام وتأسيس السجل العقاري، دون الحاجة في هذه الحالة إلى التحقيق في مدة كسب العقار محل شهادة الحياة بالتقادم.⁴⁴

قضت المحكمة العليا الغرفة العقارية في قرارها رقم 367715 المؤرخ في 15 نوفمبر 2006 الذي جاء فيه الآتي: «تعطى شهادة التقييم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي، وتؤدي إلى حصوله على دفتر العقاري ذو القوة الثبوتية، طالما لم يطعن فيها أحد⁹»، مع الإشارة إلى أن المنازعة في جميع أنواع التقييم النهائي تخضع لأحكام المادة 16 من المرسوم 76-63.

-التقييم المؤقت لمدة سنتين:

عند غياب سند كافي وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ العقاري يتم تقييم العقار مؤقتا لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح ، بعد هذه المدة يصبح التقييم النهائي إلا إذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيح الشك على طبيعة العقار وملكيته¹⁰، عندما يتعلق الأمر بعقارات ليس لمالكها الظاهرين سندات كافية، وقد نظم المشرع الجزائري ذلك بمقتضى المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993¹¹.

ويترتب على عملية التقييم في هذه الحالة تسليم المحافظ العقاري للمستفيد شهادة التقييم المؤقت،⁴⁰ تبعا لحكم وشروط المواد 13 و 14 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أو المادة 48 من القانون 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005.

ثانيا: التقييم النهائي.

يكون التقييم نهائيا في حالة ما إذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فان هذا الأخير يكون محل تقييم نهائي¹²، يسلم عند التقييم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم

سواء هؤلاء الملاك أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية عمومية (الدولة، الولاية، البلدية أو المؤسسات العمومية الأخرى)¹³.

حالات التقييم العقاري ثلاث كانت في حقيقة الأمر حالتان وأضاف قانون المالية لسنة 2015 حالة ثالثة وذلك من خلال المادة 23 مكرر من الأمر 75-1474 وهي:

ويكون التقييم نهائيا كذلك في حالة التقييم المؤقت الذي انتهت آجاله ولم يطعن فيه أي لمتلق المحافظ العقاري أي اعتراض أو رفض أو سحب¹⁵، طبقا للمادتين 13 و 14 من المرسوم يوم 63/76.¹⁶ كما يمكن أن يستند التقييم النهائي بموجب نص المادة 12 من المرسوم رقم 93-123 إلى كافة السندات الرسمية المشهورة التي يجوزها المالك على عقاره يمكن أن يعتد بها في إثبات الملكية العقارية كالعقود الرسمية والعقود العرفية قبل جانفي 1971 التي اكتسبت تاريخا ثابتا¹⁷.

وهناك تقييم مؤقت في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي نظمه المشرع بمقتضى المادة 89 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017¹⁸.

يتم التقييم العقاري على أساس استغلال المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية (t10)، رغم أن المحافظ العقاري يستعين بالوثائق المساحية الأخرى.¹⁹

3- إشكالات وصعوبات التقييم العقاري:

إن عملية مسح الأراضي العام بقيت تسير بوتيرة ضعيفة، ولم تكتمل إلى حد الساعة لأسباب عديدة، ولكونها تحتاج إلى وقت طويل وإلى وسائل مادية بشرية كبيرة هذا الامر شكل العديد من المشاكل على المستوى العملي، لذا حاول المشرع الجزائري التدخل لتطهير الوضعية العقارية في المناطق غير المسموحة بصياغة آلية قانونية أخرى تطبق بالتوازي مع إجراءات المسح العام للأراضي، وتسمح في مدة وجيزة للأشخاص للحصول على سند الملكية، ويتم ذلك بموجب القانون رقم 07/02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن التأسيس للإجراء معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وذلك بواسطة طلب يقدم اختياريا من طرف المعنيين بالتحقيق.²⁰

لكن قد يحدث عند القيام بعملية التقييم أن يمنع فيها الملاك أعوان المسح من معاينة عقاراتهم ولتجنب بعض المناوشات تعود فرق المسح أدرجها لتسجيل هذه العقارات في حساب مجهول،²¹ وفي أحيان أخرى تقيّد بعض العقارات في حساب مجهول إذا ما غاب المالك أثناء معاينة العقار من قبل فرق المسح لعدم علمه بمجريات هذه العملية وتبقى على هذه الحالة،²² ليتحول هذا النوع من التقييم إلى تقييم نهائي باسم الدولة بانتهاج المدة المحددة.²³

كما تتحمل المحافظة العقارية أحيانا المسؤولية عن نجاح أعمال المسح لتطهير الوضعية العقارية ويرجع ذلك إلى انعدام الدقة في إنجاز مسح الأراضي العام في بعض الأحيان أو عدم تحلي فرق المسح بالجدية في تأدية مهامها من أجل الانتقال الفعلي إلى الميدان في الأيام المحددة في استمارة الاشعار بالمرور، وكذلك بسبب إهمال التدابير الضرورية للبحث عن المالك أو الحائز.

الملاحظ أيضا أنه بالرجوع إلى أحكام الفقرة الثانية من المادة 884 من القانون المدني التي جاء فيها: «وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون، وأهلا للتصرف فيه»، فإنه يشترط من أجل قيد الرهن على العقار أن يكون الراهن متمتعا بصفة المالك له وأن يكون كامل الأهلية.

ولكن ما نلاحظه في حالة شهادة التقييم المؤقت، أن أحكامها جاءت مخالفة لأحكام المادة المذكورة سابقا، رغم أن صاحب الشهادة يتمتع بمركز الحائز وليس المالك، ومع ذلك منح له هذا الحق حيث أن هذا الحق يمكن أن يؤدي إلى نزاع قانوني لاسيما إذا ظهر المالك الحقيقي للعقار واستطاع أن يسترجع ملكيته.²⁴

جاء في قرار المحكمة العليا رقم 367715 الآتي: «وفقا لقانون الإجراءات المدنية المادة 459 الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، تعطي شهادة التقييم العقاري لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي، وتؤدي إلى حصوله على دفتر العقاري ذي القوة الإثباتية طالما يطعن فيه قضائيا.»²⁵

لكن الواقع أن تسوية منازعات هذا النوع من التقييم إداريا عرف عند تطبيق المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 صعوبات تتعلق بتشكيلة اللجنة وتنظيمها وغلق الباب أمام التسوية الإدارية للأشخاص الذين لا يجوزون على سندات ملكية مشهورة، لكنهم في الواقع يجوزون العقارات وتوارثوها أبا عن جد، كما أن إعادة النظر في التقييم النهائي إداريا منافيا لمفهوم التقييم النهائي الذي لا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء، كل ذلك أدى إلى تدخل المشرع مرة أخرى بموجب المادة 89 من قانون المالية 2018 التي نصت على أن العقارات التي لم يطالب بها أصحابها تدخل ضمن حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي العام وتخضع تسويتها للتنظيم المعمول به.²⁶

ثانيا: إجراءات الصلح أمام المحافظ العقاري.

تتنوع وتختلف الأسباب التي يتقدم بموجبها الأشخاص بالشكاوى والاعتراضات على محتوى نتائج التحقيق العقاري المتضمنة في المحضر المؤقت²⁷، لذا مكن المشرع الجزائري بمقتضى المادة 1/15 من المرسوم رقم

63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، بعد تعديلها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، الشخص الذي يدعي ملكية العقار المرقم ترقيفا مؤقتا من تقلص اعتراض في الآجال القانونية التي تختلف باختلاف ما إذا كان الترقيم لمدة 4 أشهر أو لمدة سنتين. إما بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم الذي يظهر اسمه في وثائق مسح الأراضي.

حيث أنط المشرع مهمة عقد جلسة الصلح إلى المحقق العقاري بموجب أحكام نص المادة 12 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27،²⁸ يمكن القول أن المحقق العقاري الذي يرأس جلسة صلح أصبحت له صلاحيات مشابهة القاضي في الدعوى القضائية وهذا نظرا للأهمية البالغة التي يمثلها محضر الصلح أو عدم الصلح في وقف الاحتجاج قبل أن يصبح منازعة قضائية أمام الجهات المختصة.²⁹

1- محاولة صلح ناجح:

جاء في أحكام المادة 13 من المرسوم 63-76 يبقى الترقيم مؤقتا لمدة أربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي لا يملك أصحابها الظاهرون عقود ملكية لكنهم يمارسون عليها نتائج المسح حيازة تسمح لهم باكتساب ملكيتها بالتقدم، وتحسب مدة الأربعة أشهر (04) من تاريخ الترقيم المؤقت، فإذا انقضت هذه المدة دون اعتراض على الترقيم أو سحب الاعتراض بعد تسجيله صار الترقيم نهائيا، إلا إذا تبين واقعا للمحافظ وجود وقائع قانونية، تؤكد بصفة مطلقة الحقوق العينية التي تم شؤها في السجل العقاري والذي قد يكون رأها أو سمعها أي شخص معني،³⁰ إذا كانت هذه النتيجة تحدث تغيير بالنسبة للعناصر التي تتضمنها عناصر المسح، فإن المحافظ العقاري يولي اهتمام كبير بخصوص هذه الآجال لقبول الاعتراضات، لكون أن الاعتراض الذي يكون خارج هذه المدة القانونية يصبح الترقيم نهائيا، وما على المعارض سوى اللجوء للقضاء.³¹

أما إذا سجل اعتراض وتسمك به صاحبه يحاول المحافظ العقاري في هذه الحالة المصالحة بين الأطراف، يقيد هذا الاعتراض في سجل خاص يفتح لنفس الغرض على مستوى المحافظة العقارية، وبالرغم من أهمية إعلام الخصم الغير إل أن المشرع لم يبين ما إذا كان المعارض هو الذي يعلم خصمه بالاعتراض أم الإدارة هي التي تقوم بذلك، إذا قدم المدعي اعتراضه في الآجال.

يباشر المحافظ العقاري مهمته والتي تظهر بعد الاستدعاء الكتابي الموجه للأطراف بصفة رسمية، بحيث يتولى تحديد تاريخ انعقاد جلسة الصلح والتي تكون تحت رئاسته، يحاول فيها تقريب وجهات النظر بين الأطراف المتنازعة ومحاولة إيجاد الحلول لمختلف المشاكل التي كانت محل نزاع ويتم التدقيق في الحجج والبراهين، ونظرا لأهمية جلسة الصلح أعطى الحق للغائب عن جلسة الصلح الأولى طلب عقد جلسة صلح ثانية في مدة شهرين من تاريخ انعقاد الأولى وفي حالة الغياب المتكرر تتخذ الإجراءات المحددة في التنظيم.³²

يحاول المحافظ العقاري أن يصالح بين الأطراف، وأثناء جلسة الصلح يلتزم هذا الأخير بالتعليمات الآتية: لا يتدخل بصفة مباشرة لإرغام الأطراف على قرار أو حل معين يقترحه، يجب أن يقتصر دوره على تقريب وجهات نظر الأطراف، أن يزود أطراف النزاع بالنصوص القانونية، التي توضح لهم طبيعة النزاع والنتائج المترتبة عنه، تنبيه الأطراف من قبل المحافظ العقاري بالآثار المترتبة عن الصلح.³³ قد تكون جلسة الصلح مثمرة أي توصل المحافظ العقاري إلى تحقيق هدفه، ألا وهو إنهاء النزاع يتولى المحافظ في هذه الحالة تحرير محضر صلح يبين فيه كل الاتفاقات التي توصل إليها الأطراف، بحيث يتمتع هذا المحضر بقوة الإلزام الخاص وتكون هذه البيانات محل شهر في السجل العقاري حتى تكون حجة في مواجهة الغير، ويمضي هذا المحضر من طرف جميع الأطراف ويتولى المحافظ العقاري تبليغ نسخة من محضر المصالحة إلى مصالح مسح الأراضي.

2-محاولة صلح فاشل.

في حالة عدم الصلح يحرج المحافظ العقاري محضرا بذلك حسب المادة 05 من المرسوم رقم 93-123 يبلغه للأطراف ولهم أجل ستة(06) أشهر للجوء للقضاء تحت طائلة عدم قبول دعواهم ويرسل نسخة منه للمحافظة العقارية، وعلى الأطراف إبلاغ المحافظ العقاري بتسجيل الدعوى عن طريق إشهار العريضة الافتتاحية ليبقى التقييم نتيجة لذلك محتفظا بطابعه المؤقت إلى حين الفصل نهائيا في النزاع،³⁴ وإذا لم يبلغ المحافظ العقاري بإقامة الدعوى جاز له تقييم العقار نهائيا بعد انقضاء ستة (06) أشهر من تاريخ محضر عدم الصلح.³⁵ تحرير محضر عدم الصلح، يبلغه الأطراف، من أجل التأكد من احترام الآجال القانونية لرفع دعوى أمام القضاء من أجل إيقاف إجراء المعاينة إلى غاية صدور حكم من الجهة القضائية المختصة، إما يقتضي بمواصلة إجراءات التحقيق العقاري أو بوقفها.³⁶

كما خول المشرع المالكين المتنازعين في حالة فشل المصالحة أجل 03 أشهر من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام القضاء في حالة عدم الاتفاق، وإذا انقضى الآجل دون رفع دعوى فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصبح نهائية، ولا يمكن إعادة النظر فيها إلا في حالة الغلط المعترف به وظهر المالك الحقيقي تطبيقا للمادة 1/14 من المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي.³⁷ لم يبين المشرع في مضمون هذه الفقرة تاريخ بداية حساب مدة 03 أشهر كما أنه لم يحدد ضمن هذه المادة ماهية الغلط المعترف به، الذي يسمح بإعادة النظر في التقييم النهائي ولم يبين طريقة تصحيح الوضعية.³⁸

يبدو أن نظام الصلح الذي يقوم به المحقق العقاري باستدعاء الأطراف من معترض ومعارض ضده لمحاولة التوفيق بينهم والوصول إلى حل دون اللجوء إلى الطريق القضائي، ولعدم التسرع أو فتح المجال أمام المحقق العقاري والتعسف في استعمال سلطة باللجوء إلى محضر عدم الصلح مباشرة عندما غياب أحد أطراف الجلسة.

المحور الثاني: طرق وإجراءات تسوية منازعات التقييم العقاري إداريا.

اعتبر تسوية منازعات التقييم العقاري إداريا سواء تقييم لحساب مجهول أو تقييم مؤقت أفضل الطرق وأجمعها تفاديا للجوء للمنازعات القضائية وما ينجم عنها من مشاكل هي الأخرى، لذا نتطرق إلى أهم الإجراءات الإدارية لتسوية منازعات التقييم العقاري، التقييم لحساب مجهول، أو التقييم المؤقت على النحو الآتي:
أولاً: أهم الإجراءات الإدارية لتسوية منازعات تقييم العقارات لحساب مجهول.

تتميز طريقة تسوية منازعات التقييم لحساب مجهول بأنها طريقة إدارية بالأساس، تتدخل بموجبها المصالح المكلفة بالمسح والحفظ العقاري لتسوية هذه الوضعية التي يصعب طرحها أمام القضاء بسبب العدد الكبير للعقارات المسجلة في حساب مجهول في الجزائر، حيث بات بالإمكان تسويتها إداريا على مستوى مديرية الحفظ العقاري وذلك وفقا للمادتين 1-3 و 2-3 من المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 وذلك مهما كان تاريخ إمضاء محضر استلام وثائق المسح المتعلقة بما قبل 2018/01/01 وتكون التسوية في ظرف عامين ابتداء من تاريخ الفاتح من أبريل 2018.³⁹

ويأتي هذا الإجراء بدلا من الإجراء الذي كان معمولا به والذي كان يمكن لأصحاب العقارات من التسوية عن طريق القضاء أو بالأحرى ما يعرف باستصدار حكم قضائي نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه وإبداعه بالمحافظة العقارية، علما أنه سيتم إدماج هذه العقارات في حساب العقارات غير الطالب بها أثناء أشغال المسح لتطبق عليها أحكام المادة 89 المعدلة للمادة 23 مكرر التي جاءت لها المذكرة المذكورة أعلاه التي تشرح كيفية تطبيقها.

فيما يتعلق بالأقسام التي تم إمضاء محضر استلام وثائق المسح بشأنها بعد 2018/01/01 فستستفيد من نفس الإجراء وبحسب أجل التنشئة ابتداء من تاريخ إمضاء محضر استلام وثائق المسح وذلك بالنسبة للعقارات التي لا يجوز أصحابها على سندات الملكية المشهورة في المحافظة العقارية، وحسب القانون الجديد أو المذكرة رقم 4060 المتعلقة بتسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح فإن المحافظ العقاري يقوم فور استلام الطلب وتسجيله في سجل خاص مؤشر عليه من قبل مدير الحفظ العقاري عن طريق التحقق من كون القسم الذي يقع به العقار محل التسوية لم يمض على إمضاء محضر استلام وثائق المسح بشأنه 15 سنة وكذا التحقق من أن العقد مشهر بالبطاقة العقارية وأن الحق ما زال قائما لصاحب عقد الملكية.

مع فحص البطاقة الوطنية والتحقق من عدم تسجيل عريضة على العقار محل التسوية وغيرها من الإجراءات التي تتضمنها التحقيقات التي تباشرها مصالح أملاك الدولة وكذا مسح الأراضي والحفظ العقاري والتي تعوض الإجراءات القديمة التي كانت يتم عن طريقها تحويل العقارات المسجلة سابقا في حساب المجهول في ظرف عامين إلى أملاك الدولة في حين أن مديرية مسح الأراضي التي تعد تقارير تتضمن عقارا ضد مجهول حتى في حالة غياب صاحب العقار وهو ما يعتبر سابقا إجحافا في حق الأصحاب أو المالك الأصلي للعقار الذي يؤخذ منه ويجول ملك الدولة فيما بعد.⁴⁰

1- في حالة طلب التسوية لسند مشهر:

تطبيقا لقانون المالية 2018 والتعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 02124 بتاريخ 2003/05/03 المتعلقة بحل مشكلة العقارات الواقعة في المناطق المسوحة مسجلة في حساب المجهول،⁴¹ التي تبين كيفية إجراء التقييم لحساب مجهول بالنسبة للعقارات التي يتوفر لدى أصحابها سندات مشهورة والمتمثلة العقد الرسمي، العقد، الحكم القضائي السند الإداري، يجوز للمحافظ العقاري أن يغير من طبيعة تقييم العقار من مؤقت إلى نهائي إذا سمحت له الوقائع القانونية بالثبوت بصفة مؤكدة من الحقوق العينية الواجب شهرها خلال آجال سريانها وفق الاجراءات الآتية:

- تقدم المعني بطلب تسوية التقييم.

-شروع المحافظ العقاري في دراسة طلب تسوية التقييم العقاري.

-تقدم المعني بطلب تسوية التقييم:

يقوم المعني بتقديم طلب مكتوب للمحافظ العقاري يشتمل على مجموعة من البيانات تتجسد في: بيانات المسح رقم الحساب، القسم، مجموعة الملكية، البلدية، المساحة، يودع هذا الطلب على نسختين ويوجه إلى المحافظ العقاري مرفقا به ملف يتكون من نسخة أصلية ونسخة مصادق عليها من السند القانوني الذي يثبت ملكية العقار، يضاف إليه فريضة في حالة الوفاة، شهادة الإجراءات الإيجابية والسلبية، المخطط البياني للقطعة محل التسوية.⁴²

-شروع المحافظ العقاري في دراسة طلب تسوية التقييم العقاري:

يشروع المحافظ العقاري في دراسة طلب التسوية وذلك من خلال التحقق من سندات الملكية بالاتصال بمصالح أملاك الدولة، حيث يجب أن يتوافق العقار المسجل لحساب المجهول مع سند الملكية، وفي حالة تمكن المحافظ العقاري من تحديد العقار مع مخطط المسح من دون إشكال، يشروع المحافظ العقاري في عملية تقييم العقار

بالسجل العقاري مع تسليم دفتر عقاري خلال ثمانية أيام (08) من تاريخ إيداع طلب التقييم يضاف إليها المدة اللازمة من للتأكد من المعلومات المتوفرة على مستوى المحافظة العقارية.⁴³

لكن في حالة تعذر على المحافظ العقاري تحديد العقار محل طلب التقييم تتولى مصلحة مسح الأراضي خلال خمسة عشرة يوما، الموالية لتاريخ استلام ملف طلب التسوية بالانتقال إلى العقار محل الطلب بعد إخطار صاحب الطلب بمرور فرق المسح، قصد مسح العقار والتأكد من مطابقة حدود العقار ومشمولاته مع البيانات المذكورة في عقد الملكية، بعد الانتهاء من هذه المعاينة تقدم فرق المسح نتائج التحقيق إلى المحافظة العقارية التي ينجر عليها إنجاز وتسليم الدفتر العقاري خلال ثمانية أيام الموالية من هذه التعليلية.

2- في حالة طلب التسوية لسند غير مشهر:

إذا كان طالب تسوية العقار المسجل لحساب مجهول لا يمكن سند ملكية، بمعنى يحوز سندا معترفا به في إثبات حق الملكية العقارية غير مشهر بحيث لو كان حاضرا في الميدان خلال عمليات المسح لاستفاد من التقييم النهائي، فيقوم في هذه الحالة المحافظ العقاري التأكد من عدم وجود إشهار مسبق يخص العقار يكشف عدم تطابق مع مضمون الوثيقة التي يستند إليها .

يتعين على الطالب الحامل لعقود عرفية لا تحمل أي تاريخ ثابت أو تاريخ غير ثابت، لكنها تدل على أن الطالب متواجد في الميدان كحائز عن طريق مقارنة العقار المسجل في حساب مجهول محل طلب التقييم مع الوحدات العقارية المجاورة التي استفاد أصحابها سابقا من تقييم مؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين، وتشير عقودهم في حد ذاتها إلى وجود الطالب، وفي هذه الحالة يتعين على المحافظ العقاري التحقق من التاريخ الذي يدعم انطلاق الحياة سابق على إجراء عمليات المسح في الميدان التي رتب التقييم لحساب مجهول.

لكن إذا ثبت أن صاحب لطلب يفتقر إلى أي سند لإثبات الملكية أو الحياة وأيضا إذا تعذر على المحافظ العقاري تحديد تاريخ العقود العرفية التي بحوزة طالب التقييم إن كانت منجزة قبل المسح، في هذه الحالة فإن المحافظ العقاري يحيل نتائج التحقيق إلى مدير الحفظ العقاري من دون نتيجة وعليه تتوقف تسوية التقييم على نتائج التحقيق العقاري الميداني من قبل فرق المسح.

ثانيا: أهم الاجراءات الادارية لتسوية منازعات التقييم العقاري المؤقت.

في حالة الاعتراض على التقييم العقاري يقوم المحافظ العقاري اعتمادا على الطلب المتقدم من طرف المعارض والوثائق والمعلومات المستقاة من الميدان وبعد مراسلة جميع الهيئات يشرع المحافظ العقاري في عملية تقييم وإعداد وتسليم الدفتر العقاري، إذا كان تحديد العقار مطابق مع مخطط المسح ولا يثير أي لبس.⁴⁴

أما في الحالات التي تتطلب تدخل مصالح المسح، بعد تسلم هذه الأخيرة للعرائض المؤسسة المرفقة بسند الملكية، التنقل إلى الميدان بعد إخطار المالك الظاهر بيوم مرور فرق المسح قصد القيام بالتحقيق الميداني، فيتم التعرف على الحدود والتأكد من مطابقة محتويات العقار المشار إليها في السند وإتمام أي تغييرات طرأت عليه. يتم وضع الحدود بشكل وجاهي وبحضور صاحب الطلب وبعدها تقوم مصالح المسح بإرسال كافة الوثائق إلى المحافظ العقاري الذي يتولى التقييم النهائي وإعداد الدفتر العقاري، وإذا كان يستلزم أخذ رأي مصالح أملاك الدولة فعلى المحافظ العقاري انتظار رد مصالح المسح أولا ثم يرسل مصالح أملاك الدولة.⁴⁵

الخاتمة:

لقد رصد المشرع الجزائري آليات قانونية لتسوية وضعية الملكية العقارية، وهذا بانتقال من نظام الشهر الشخصي إلى الشهر العيني الذي يعتمد أساسا على مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وتسوية العقارات وديا وإداريا بغية قصد التخفيف على القضاء، والحد من منازعات التقييم العقاري التي تزداد يوم بعد يوما رغم الترسنة القانونية التي وضعها المشرع لحماية وتطهير العقار، وهو ما نحاول عرضه في نقطتين أولهما النتائج وثانيهما الاقتراحات.

النتائج:

1. العقارات المسوحة والمسجلة في حساب المجهول تعود أسباب وجودها إلى العديد منها ما هو متعلق بالإرادة كنقص الإعلام والتوعية والتحسين بعمل لجنة المسح العام.
2. رغم كثرة التعليمات والمذكرات إلا أنها تظل غير كافية للتكفل الإداري بتسوية وضعية العقارات وتطهيرها مما يستدعي تدخل الإدارة من جديد لاستحداث إجراءات أكثر فعالية حتى لا يثقل كاهل القضاء بمنازعات هو في غنى عنها.
3. مكن المشرع الدولة من اكتساب عقارات لا مالك لها بعد مرور 15 سنة قياسا على مدة التقادم المحددة وفقا للقواعد العامة، وهو سبب مبرر له إذا الدولة تمتلك الأملاك الشاغرة التي لا وراث لها وفق إجراءات قانونية محدودة وليس التقادم.
4. وجوب تحسين توعية الأفراد بأهمية المسح، وهذا لتمكينهم من إبداء اراهم حول العقارات التي تكون محل لعملية المسح واستظهار كافة مستنداتهم بخصوص ذلك.

- الاقتراحات:

1. ضرورة تقديم المحافظات العقارية نسخ من سندات الملكية المشهرة لصالح المسح قبل تنقلها لأجراء المعاينة الميدانية حتى تتفادى تفيد العقارات المشهر سنداها في حساب المجهول وبالتالي تضمن المحافظة على الملكية كحق مؤبد.
2. تنقيح القوانين العقارية حتى تتفق مع مختلف المستجدات، أو وضع قانون عقاري متكامل وتضمينه الحلول لكل الإشكالات والاعتراضات خاصة مع بقاء العديد من العقارات غير مسوية إلى حد الآن.

قائمة المراجع:

(1)- الكتب :

- محمد لمين حميدي، نظام تونس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2015.
 - الظاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة تحليلية وصفية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013.
 - محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرزاي، مختار الصحاح، مطبعة الكلية، جمهورية مصر العربية، الطبعة الأولى، ج 5 .
- (2)-الرسائل والأطروحات الجامعية:

- الصادق بالقط، خميسي سموعي، منازعات التقييم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر، 2016-2017.
- طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكمل لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، بسكرة، 2014 .
- كريمة عياش، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ، 2016-2017 .
- نصر الدين سعدي، التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء المسح، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد بوضياف، 2018-2019 .

(3)-المقالات :

- بن عبد الله قلال، أحمد سامي، إشكالات التقييم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم سياسية ، المجلد 4، العدد 02.
- جميلة جبار، إشكالات تطهير الملكية العقارية الخاصة في حساب مجهول وأثرها على التنمية الاقتصادية، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية، مجلد 11، عدد 2، السنة الحادية عشر، جوان 2019.
- شهيناز بن بوعميشة، حساب المجهول على ضوء التعليمات والمذكرات والتعديلات المتعلقة بقوانين المالية، مجلة القانون العقاري، جامعة بليدة 2، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- عبد الرزاق موسوي، التقييم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية في الجزائر، العدد الرابع، نوفمبر 2017.

-عثمان حويذق، إشكالات العقارات المسوَّحة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها، مجلة العلوم القانونية والسياسية، والمجلد 09، العدد 02، جوان 2018.

-منى حنيش، دور مرحلي الاعتراض والصلح في منازعات التحقيق العقاري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية.
(4) أعمال ملتقى أو مؤتمر :

-محمد رواجي، المنازعات حول التقييم العقاري، يوم دراسي حول المنازعات العقارية في القضاء الإداري، يوم 02 أبريل 2015.
(5) الوثائق القانونية :

-قانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر ج عدد 76 صادر بتاريخ 28 ديسمبر 2017.

-المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

-التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1988 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري، 1988، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

(6) الأحكام والقرارات القضائية :

-قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 367715 بتاريخ 2006/11/15 .

-قرار المحكمة العليا ، الغرفة العقارية، رقم 367715 المؤرخ في 15 /11 /2006، مجلة المحكمة العليا ، عدد 02، 2006 .

(7) المواقع الإلكترونية:

-مقال بقلم بوسعادة فتيحة، الشروع في تسوية العقارات المسجلة ضد مجهول إداريا وإشهارها بالحفظ العقاري، كانت تحول سابقا إلى أملاك الدولة بعد عامين من خضوعها للمسح، بتاريخ 22 أبريل 2018 تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/07/04 على الساعة 22:48.

-مقال بقلم الأستاذ بن دوحة عيسى، منتديات ستار تايمز، شؤون قانونية، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/07/01 على الساعة

www.startimes.com ، 10:36

الشهيمش:

(1) سورة المطففين، الآية 09.

(2) سورة الكهف، الآية 09 .

(3) محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرزاي، مختار الصحاح، مطبعة الكلية، طبعة الأولى، ج 5، جمهورية مصر العربية، ص 276.

(4) بن عبد الله قلال، أحمد سامي، إشكالات التقييم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم سياسية، المجلد

4، العدد 02، ص 213.

(5) مقال بقلم الأستاذ بن دوحة عيسى، منتديات ستار تايمز، شؤون قانونية، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2021/07/01 على

www.startimes.com ، 10:36

- (6) تخضع المنازعة في التقييم العقاري المؤقت من حيث الاختصاص النوعي للمعيار العضوي الكرس بالمادة 800 ق إ م أ عندما يكون أحد أطرافها هيئة إدارية ولأحكام المادة 516 من نفس القانون عندما يخص النزاع أشخاص خاضعين للقانون، محمد رواجي، المنازعات حول التقييم العقاري، يوم دراسي حول المنازعات العقارية في القضاء الإداري، يوم 02 أبريل 2015، ص 8.
- (7) كريمة سعدون، التقييم العقاري المؤقت، الاعتراضات وتدبير التسوية، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، العدد 02، عدد خاص، 2020، ص 200.
- (8) تخضع المنازعة في التقييم العقاري من حيث الاختصاص النوعي للمعيار العضوي المكرس بالمادة 800 ق إ م أ عندما يكون أحد أطرافها هيئة إدارية ولأحكام المادة 516 من نفس القانون عندما يخص النزاع أشخاص خاضعين للقانون الخاص، نفس المرجع، ص 8.
- (9) قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 367715 المؤرخ في 15 / 11 / 2006، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2006، ص 413.
- (10) التعليم رقم 16 المؤرخ في 24 ماي 1988 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري، 1988.
- (11) المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.
- (12) عبد الرزاق موسوي، التقييم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية في الجزائر، العدد الرابع، نوفمبر 2017، ص 177.
- (13) سندات الملكية بالنظر إلى التشريع المنظم لإثبات حق الملكية العقارية يوجد صنفين للسندات، العقود الرسمية، المنشقة، الناقلة، المصرفية أو المعدلة للملكية. بعض الوثائق غير الرسمية التي يعترف بها التنظيم القوة القانونية، التعليم رقم 16 المؤرخ في 24 ماي 1988 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري، 1988.
- (14) محمد رواجي، المرجع السابق، ص 9.
- (15) جميلة جبار، إشكالات تطهير الملكية العقارية الخاصة في حساب مجهول وأثرها على التنمية الاقتصادية، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية، مجلد 11، عدد 2، جوان 2019، السنة الحادية عشر، ص 648.
- (16) عثمان حويدق، إشكالات العقارات المسوحة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها، مجلة العلوم القانونية والسياسية، والمجلد 09، العدد 02، جوان 2018، ص 757.
- (17) كريمة عياش، منازعات دفتر العقاري، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016-2017، ص 31.
- (18) قانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر ج ج عدد 76 صادر بتاريخ 28 ديسمبر 2017.
- (19) فقرة 2-2-1 من التعليم رقم 16.
- (20) ص 4.

(21) إن العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي العام هي نفسها تلك العقارات التي كانت تسمى قبل صدور قانون المالية لسنة 2018 لا سيما المادة 89 منه بالجهول، ولكن بعد قانون المالية 2018 أصبحت تسمى بالعقارات غير المطالب بها أثناء المسح، وهي تسمية مجازية المقصود بها حساب الدولة المفترض، أي تقييم مؤقت باسم الدولة وسببه الصعوبات التي تعترض عملية التحقيق العقاري الملازمة لأعمال المسح والتمثلة أساسا في عدم معرفة مالك أو حائز العقار بداعي الغياب، وهي الأملاك التي لم يتم التعرف على أصحابها خلال عملية التحقيق التي يقوم بها اللجنة المختلطة أثناء القيام بعملية المسح، بلقاسم بقية، تسوية العقارات المسجلة في حساب الجهول وفق التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الخلفة، 2016، 2017، ص 58، عثمان حويذق، المرجع السابق، ص 753، بن عبد الله قلال، أحمد سامي المرجع السابق، ص 227، نصر الدين سعدي، المرجع السابق، ص 25.

(22) جميلة جبار، المرجع السابق، ص 646.

(23) عبد الرزاق موسوني، المرجع السابق، ص 172.

(24) نفس المرجع، ص 181.

(25) قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 367715 بتاريخ 2006/11/15.

(26) نصر الدين سعدي، التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء المسح، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد بوضياف، 2018-2019، ص 25، عثمان حويذق، المرجع السابق، ص 760. (27) التحقيق العقاري يقوم بع عونين، أحدهما ينتمي إلى المحافظة العقارية، والآخر ينتمي إلى أملاك الدولة، هذا طبعا بحضور ممثل (28) عن البلدية المعنية، نصرالدين سعدي، المرجع السابق، ص 29.

(28) عرف المشرع الجزائري الصلح في المادة 459 من القانون لمدي بالآتي: «عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا وذلك على وجه التبادل عن حقه».

(29) منى حنيش، دور مرحلي الاعتراض والصلح في منازعات التحقيق العقاري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، ص 178.

(30) كريمة عياش، المرجع السابق، ص 31.

(31) طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، بسكرة، 2014، ص 58، كريمة عياش، المرجع السابق، ص 67.

(32) منى حنيش، المرجع السابق، ص 32.

(33) الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013، ص 108.

(34) رواجي محمدي، المرجع السابق، ص 8.

(35) محمد رواجي، المرجع السابق، ص 8.

(36) منى حنيش، المرجع السابق، ص 183، مولود، المرجع السابق، ص 21. كريمة سعدون، المرجع السابق، ص 68.

(37) كريمة سعدون، المرجع السابق، ص 198.

(38) نفس المرجع، ص 198، محمد رواجي، المرجع السابق، ص 4، نصر الدين سعدي، المرجع السابق، ص 17.

(³⁹) يرجع ذلك إلى عدة أسباب منها انعدام الدقة في أنجاز مسح الأراضي العام في بعض الأحيان أو عدم تحلي فرق المسح بالجدية اللازمة في تأدية مهامها خاصة فيما تعلق منها بالانتقال الفعلي إلى الميدان في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور، وأيضا بسبب إهمال التدابير الضرورية للبحث عن المالك أو الحائز، عبد الرؤوف داودي، بوجعة لهزيل، التسوية الإدارية والقضائية للتقييم العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص الدولة والمؤسسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الحلفة، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، 2020/2019، ص 66.

(⁴⁰) مقال بقلم بوسعادة فتيحة، الشروع في تسوية العقارات المسجلة ضد مجهول إداريا وإشهارها بالحفظ العقاري، كانت تحول سابقا إلى أملاك الدولة بعد عامين من خضوعها للمسح، بتاريخ 22 أبريل 2018 تم الاطلاع عليه بتاريخ 2021/07/04 على الساعة 22:48.

(⁴¹) شهيناز بن بوعيشة، حساب المجهول على ضوء التعليمات والمذكرات والتعديلات المتعلقة بقوانين المالية، مجلة القانون العقاري، جامعة بليدة 2، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ص 86.

(⁴²) عبد الرؤوف داودي، بوجعة لهزيل، المرجع السابق، ص 67، 68.

(⁴³) نفس المرجع، ص 89.

(⁴⁴) الصادق بالقط، خميسي سموعي، منازعات التقييم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر، 2016-2017، ص 51.

(⁴⁵) محمد ملين حميدي، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 51.