

إشكال العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري *Unclaimed Real Estate Problems during the Real Estate Survey Process*

الدكتورة حمادي أمال (1) Dr.Hammadi amel

¹جامعة لونيبي علي - البلدة 2، مخبر القانون والعقار، h.amel.blida2@gmail.com

تاريخ النشر: 2021/12/22

تاريخ القبول: 2021/11/19

تاريخ الإرسال: 2021/10/26

ملخص:

إن تنظيم الملكية العقارية يجب أن يتبعه استقرار وتطور لها بما يتماشى مع الواقع الاقتصادي للدولة الجزائرية، وتجسيداً للسياسة الموجهة نحو تطهير الملكية العقارية في إطار تطهير الوعاء العقاري والقضاء على الفوضى، لاسيما التخفيف من المنازعات العقارية المعروضة على القضاء، من أجل ذلك أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا المرسومين التنفيذيين له رقم 62-76 ورقم 63-76، حيث تبنى نظام الشهر العقاري العيني كبديل لنظام الشهر الشخصي، وذلك لحماية الملكية العقارية وترقيتها.

كما أن عملية المسح المنظمة للغرض ذاته لم تحقق الغاية المرجوة، إذ تعرضت عملية المسح لعدة عراقيل ساهمت في عدم تمكن مصالح المسح من تحديد ملاك العقارات، وبالتالي واجه عمال المسح أنفسهم أمام إشكال ملكية هذه العقارات.

الكلمات المفتاحية: عملية المسح؛ الملكية العقارية؛ نظام الشهر العقاري؛ السجل العقاري.

Abstract:

The regulation of the real estate ownership must be followed by stability and development in line with the economic reality of the Algerian state, embodying the policy directed at purifying real estate ownership within the framework of purifying the real estate container and eliminating chaos, especially reducing real estate disputes before the judiciary, for this reason, the Algerian legislator issued the order N°75- 74, which includes the preparation of a general land survey and the establishment of the real estate registry, as well as the two executive decrees N°76-62 and N°76-63, where he adopted the real estate registration system as an alternative to the personal month system in order to protect and develop the real estate.

In addition, the organized survey process for the same purpose did not achieve the desired goal, the scanning process faced many obstacles that contributed to the inability of the survey interests to determine the real estate owners, consequently, the survey workers faced the problem of ownership of these properties.

Key Words: scanning process, real estate, real estate registration system, land registry

(1) الدكتورة حمادي أمال، h.amel.blida2@gmail.com

مقدمة:

يحتل العقار مكانة خاصة في حياة الفرد والمجتمع لهذا قام المشرع الجزائري بتنظيم الملكية العقارية والتصرفات الواردة عليها، وفرض نظام الشهر العقاري، الذي عرف وجهين له وهما نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، بالنسبة لنظام الشهر الشخصي يقوم على أسماء الملاك كأساس للشهر، في حين أن نظام الشهر العيني يقوم على أساس العقار الخاضع للشهر.

وقد ظهر نظام الشهر العيني لكثرة عيوب نظام الشهر الشخصي، والذي دفع المشرع الجزائري إلى الإقرار به بموجب الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث تعد عملية مسح الأراضي العام وسيلة قانونية ومادية تكفل انتقال من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، كما تمكن من تحديد وضعية العقار ومن ثم التطهير العقاري له، وتبعاً لذلك يتم تسليم الدفتر العقاري الذي يعد السند الوحيد في نظام الشهر العيني.

وتنتهي عملية المسح بمجرد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية من أجل القيام بعملية التقييم العقاري الذي يكون مؤقتاً أو نهائياً، بحسب ما إذا كان المالك أو الحائز، وقد يكونوا غير متواجدين بعقاراتهم أثناء عملية المسح، فكانت هذه العقارات تدرج في حساب مجهول، ومن ثم تنظيم طرق تسوية إدارية لهذه العقارات غير المطالب بها، حيث تكفلت المديرية العامة للأموال الوطنية بموجب تعليمات ومذكرات، بدءاً بالمذكرة رقم 2421 الصادرة في 2003/05/03، والمذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04.

وبموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، تم استحداث المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75، حيث تم ادراج العقارات غير المطالب بها وترقم أثناء أشغال عملية المسح بترقيم نهائي باسم الدولة، مع وضع جواز الاحتجاج خلال 15 سنة من تاريخ ايداع وثائق المسح، كما تم بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 إعادة النظر في المادة 23 مكرر وإنشاء حساب جديد وحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح.

وعليه سنحاول من خلال دراستنا للموضوع طرح الاشكالية الآتية:

فيما تتمثل إجراءات معالجة طلبات العقارات المدعمة بسندات الملكية في إطار التسوية الإدارية أثناء

عملية المسح؟

وللإجابة عن هذه الاشكالية سنحاول دراستها من خلال التطرق للتغيرات التي تطرأ على العقارات التي

ليس لها مالك، ثم التطرق إلى الإجراءات الإدارية لتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها أثناء المسح.

1. التغييرات التي تطرأ على العقارات التي ليس لها مالك:

خلال قيام عمال المسح العام للأراضي بأعمالهم الميدانية وتسجيلهم وتأكدهم من المالكين وهويتهم، وكذا تفقد سندات ملكياتهم، يصادفون ملكيات أو عقارات ليس لها مالك، ولم يتمكنوا من تعيين مالكيها فيدرجون هذه العقارات في خانة عقارات مجهولة المالك، وبالتالي أصبحت تسجل في خانة العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري، وهذا حسب آخر تعديل.

1.1. إدراج العقارات التي ليس لها مالك في حساب مجهول:

يقصد بالأراضي أو العقارات مجهولة المالك تلك التي أثبت التحقيق العقاري أثناء عملية المسح أن مالكيها غير معروف أي مجهول، وذلك بعد استنفاد جميع طرق التحقيق، سواءً على مستوى المحافظة العقارية أو على المستوى الميداني بعد إتمام عملية المسح العام للأراضي، حيث تتولى إدارة المسح تسليم الوثائق عن التحقيق العقاري لدى المحافظة العقارية بعد دراسة المحافظ لهذه الوثائق والمعطيات، وتفحصه لأرشيف المحافظة واتصاله كذلك بالإدارات المعنية كمصلحة الضرائب التي قد تكون لديها وصلات تخص القطعة التي جهل مالكيها¹.

أما إذا تم الإثبات أنه لا وجود لأي معلومة عن هذه القطعة العقارية يتم ترقيمها مؤقتاً لمدة سنتين باسم الدولة، وحين تنتهي المدة ولم يقدم أي أحد اعتراضاً أو احتجاجاً يصبح الترقيم نهائياً، وبذلك تدرج القطعة الأرضية ضمن أملاك الدولة الخاصة، وتتحول من أرض مجهولة إلى أرض معلومة المالك ألا وهو الدولة². وخلال مدة هذه السنتين إذا تم تقديم اعتراضات من قبل مالك أو حائز الأرض، وبعد التأكد من ملكيته أو حيازته يرجع الأرض باسمه، أما إذا لم تم تقديم أي اعتراض خلال هذه المدة تسجل مباشرة في حساب الدولة، وذلك بعد انتهاء المدة المحددة، لكن المشرع الجزائري لكثرة الأراضي المسجلة باسم مجهول قام بتعديل هذا القانون أصبح يدرج هذه الأراضي ضمن العقارات غير المطالب بها أثناء المسح³.

2.1. إدراج العقارات التي ليس لها في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري:

أضاف القانون رقم 14-10 المتضمن قانون المالية 2015 في مادته 67، بمادة جديدة للأمر 74-75 المتعلق بالمسح وهي المادة 23 مكرر والتي نصت على أنه " يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عملية مسح الأراضي ترقيماً نهائياً باسم الدولة فترقم العقارات ترقيماً نهائياً وإذا لم يتم تقديم اعتراضات تبقى باسم الدولة⁴. ولكن المشكلة والنزاعات عدم استقرار هذه الحلول أدى بالمشرع الجزائري إلى فرض تعديل آخر لهذا النوع من العقارات، بالمادة 09 من القانون رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، حيث قامت بإدراج العقارات ضمن العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح وترقم ترقيماً مؤقتاً لمدة 15 سنة⁵.

وضعت المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 شروطاً خاصة لتسجيل هذه العقارات في خانة العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح، والمتمثلة في:

أن يكون العقار من بين العقارات التابعة للخواص، حيث لا يجوز بأي حال من الأحوال أن يطبق هذا الإجراء الجديد الخاص بالعقارات التي لا يطالب بها أصحابها أثناء عمليات المسح، والتي لم تكن موضوع طلب تسجيل من قبل أي شخص كان من تاريخ فتح عملية المسح، إلى تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية، والذي جاء بديلاً للإجراء السابق الخاص بتسجيل العقار في حساب مجهول على العقارات التي يعود أصل ملكيتها للدولة أو لإحدى الجماعات المحلية، أو المؤسسات أو الهيئات العمومية أو تلك العقارات التي تدخل ضمن الأملاك الوقفية، بمعنى أن هذه الوضعية الخاصة بالعقارات التابعة للخواص أي مجموع العقارات المملوكة من طرف الأفراد سواء كانوا طبيعيين أو أشخاص معنوية خاصة بالشركات والجمعيات، ولذلك يجب على الأعوان المكلفين بعملية التحقيق العقاري في إطار عملية المسح العقاري، الإشارة إلى هذه الوضعية صراحة ضمن استمارة العقارات الخاصة بالعقارات المسجلة في هذا الحساب⁶.

2. الاجراءات الادارية لتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح:

التسوية الإدارية احتساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح تتم أمام المحافظة العقارية وتحت إشراف مديرية الحفظ العقاري، كما أن التعلية رقم 4060 المتعلقة بالتسوية الادارية للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري، عالجت كيمييات التكفل بطلبات التسوية الادارية المدعمة بسندات ملكية مشهورة، وهذا من خلال الفقرة الثانية من المذكرة، وللمزيد من التوضيح سنتطرق إلى الجهة المكلفة بمعالجة الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهورة من جهة أخرى.

1.2. الجهة المكلفة بمعالجة الطلبات المدعمة بسندات مشهورة:

إذا تعلق الأمر بسندات الملكية المشهورة فإن تسويتها تخضع للمحافظين العقاريين وتحت إشراف المدير الولائي للحفظ العقاري، وذلك من أجل السعر على السير الحسن للعملية ومطابقتها للقواعد المنصوص عليها بموجب القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال الملكية العقارية، وكذا التعليمات الواردة في المذكرة 4060، كما أن إجراءات التسوية يشارك فيها المدير الولائي لأملاك الدولة لتوضيح الوضعية القانونية للعقار المطالب به، بالنظر للأحكام القانونية المعمول بها في مجال أملاك الدولة، إذ يقوم المحافظ العقاري بموافاته بقائمة الاملاك المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي⁷.

تعتبر المحافظة العقارية جهة أو مصلحة عمومية ذات طابع إداري مكلفة بعملية الأشهار العقاري بمختلف الوثائق والمحركات الرسمية التي تضمن حقاً من حقوق الملكية العقارية، أو كل الحقوق العينية الأخرى سواءً منها الأصلية أو التبعية⁸.

يتم تأسيس هذه اللجنة بموجب الأمر 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁹، من خلال المادة 20 منه يسيرها محافظ عقاري مكلف بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالسجل العقاري وإعدادها، وهذا ما نصت عليه المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76¹⁰. وتعد المحافظات العقارية هيئات إدارية تابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية، وتزاول نشاطها تحت وصاية الوزير المكلف بالمالية حسب ما جاء به المرسوم رقم 91-65¹¹ المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري وغيرها، وقد أوكل هذا المرسوم مهمة المراقبة أعمال المحافظات العقارية لمدير الحفظ العقاري.

وقد حدد التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية بالقرار الوزاري المؤرخ في 1991/07/04 الصادر عن وزير المالية وتحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري وهذا في المادة الثالثة منه، وتتمثل أقسام المحافظة العقارية من:

- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة.
- قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات.
- قسم تسجيل العقارات المحدد ضمن مسح الأراضي.

2.2. كيفية معالجة الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهورة:

إن إجراءات التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، أحدثها المشرع في القانون رقم 17-11 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 في مادته 89 التي عدلت المادة 23 مكرر من الامر رقم 74-75 حيث تدرج هذه العقارات في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، بعدما كان يصطلح عليها في القوانين السابقة بالعقار المجهول، ويرقم العقار في هذه الحالة ترقيميا مؤقتا مدة 15 سنة، يتميز بسندات مشهورة، والطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة¹².

إذ أن من يحوز على سندات ملكية مشهورة يقوم بإيداع على مستوى المحافظة العقارية طلبه قبل مرور 15 سنة، ويرفق طلبه بسندات الملكية، والذي يتمثل في كل الوثائق المكرسة لحق عيني عقاري، ويشترط أن يكون مشهراً، وهذا السند قد يكون عقداً توثيقياً، أو عقداً إدارياً أو حكماً قضائياً، إضافة إلى ذلك لا بد من إرفاق الطلب بوثائق ثبوت الهوية أو عقد الفريضة في حالة وفاة المورث، والمالك الأصلي للعقار.

ويحق للورثة التقرب من المحافظة العقارية بغية التسوية الإدارية للعقار الذي يعود لمورثهم، ولهم ذلك بعدما يقوموا بإثبات صفتهم بإرفاق طلبهم بعقد فريضة، وينبغي التأكد بأن عملية تطهير وضعية العقارات التي تخضع تسويتها مباشرة للمحافظين العقاريين تتم تحت إشراف المدير الولائي للحفظ العقاري، من أجل السهر على السير الحسن للعملية، ومطابقتها للقواعد المنصوص عليها بموجب القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال الملكية العقارية، وكذا للتعليمات الواردة في هذا المجال¹³.

وبعد أن يتلقى المحافظ العقاري الطلبات يقوم بقيدها في سجل خاص مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري، وممسوك على مستوى المحافظة العقارية، كما يقوم بالتأكد أن إيداع وثائق المسح الخاصة بالقسم المتواجد ضمنه العقار محل طلب التسوية لم يتعدى مدة 15 سنة من تاريخ الإيداع، والتأكد من أن العقار محل الطلب يدخل ضمن نطاق تطبيق المادة 23 مكرر بناءً على مراجع المسح المقدمة من قبل طالب التسوية، وكذا التأكد من عدم وجود عريضة رفع الدعوى مشهر بخصوص العقار محال الطلب.

لاسيما التأكد على مستوى مديرية الحفظ العقاري من عدم وجود دعوى تكون فيها مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة طرفاً فيها، إلى جانب التأكد من أن السند المقدم مشهر بالبطاقة العقارية المملوكة بالمحافظة العقارية، وأنه يمثل حقاً مالياً، وإذا كان السند المقدم مشهراً لدى محافظة عقارية أخرى يتعين على المحافظ العقاري القيام بمراسلة مدير الحفظ العقاري في ظرف 8 أيام من استلام طلب التسوية، ليقوم هذا الأخير بالاتصال بالمحافظة العقارية إذا كانت تابعة لنفس الولاية، أو مراسلة زميله إذا كانت المحافظة العقارية تابعة لولاية أخرى.

وتنصب التحريات على مضمون السند أو العقد المسلم في شكل وثيقة إشهار، وكذا التأكد من مراجع الشهر الواردة بالسند، وتلك المدرجة في سجل الإيداع، ودائماً في إطار التحقيقات والتحريات التي يتعين على المحافظ العقاري القيام بمعالجة طلبات التسوية فإنه وفي حالة توافر شروط التسوية يتعين على المحافظ العقاري مراسلة مدير أملاك الدولة للبت في الوضعية القانونية للعقار المطالب به، لمعرفة وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار، وفي حالة وجود حقوق للدولة ينبغي ذكر السند أو الإطار القانوني الذي تم بموجبه إدماج هذه الحقوق في أملاك الدولة، ورد مدير أملاك الدولة يجب أن يكون في ظرف شهرين من استلامه طلب المحافظ العقاري.

كما يقوم المحافظ العقاري بعد استلامه لطلب التسوية بمراسلة مدير مسح الأراضي في ظرف 8 أيام من تاريخ استلامه للطلب والتأكد من تطابق التعيين الوارد في العقد المحتج به مع مجموعة الملكية في طلب التسوية، وينبغي التذكير أن هذه المراسلة ليست ضرورية في حالة الطلبات المتعلقة بحصة متواجدة في بناية

خاضعة للملكية المشتركة، تتوفر في جدول وصفي للتقسيم مشهر ، حيث عرفت المادة 743 من القانون المدني الملكية المشتركة على أنها الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصاً بين عدة أشخاص، تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة¹⁴.

وللملكية المشتركة تنظيم خاص يحدد ماهية العقار (السكن، التجارة) وكذا طريقة التسيير وتوزيع الأعباء من صيانة وإصلاح، والجدول الوصفي للقسمة الذي يصف العقار (الأجزاء المشتركة، الخاصة)، ويعرف الأجزاء بالأرقام ويمنح لكل حصة نصيباً من الشيوخ في الأجزاء المشتركة¹⁵.

وبعد المراسلة التي يقوم بها المحافظ العقاري لمصالح المسح، تقوم هذه الأخيرة بتحديد وضعية العقار اعتماداً على السند المدعم لطلب التسوية، وذلك بمطابقة الحدود وجميع العناصر المذكورة فيه من أرقام وتجزئات ومخططات المسح القديمة، إضافة إلى الحدود الطبيعية التي يمكن الاعتماد عليها كمعالم ثابتة في هذا السند مع مخطط المسح، ويتعين على مصالح المسح الرد على مراسلة المحافظ العقاري خلال شهر من تاريخ استلام الطلب، وقد ينصب طلب التسوية على جزء فقط من مجموعة ملكية، التي تم ترقيمها في العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح¹⁶.

كما يتعين على طالب التسوية تقديم وثيقة قياس يعدها مهندس خبير عقاري ومؤشر عليها من قبل مصالح المسح، وذلك في أجل شهر واحد، وهنا الجزء المتبقي من مجموعة الملكية غير المطالب به، يظل مرقماً في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، وإذا أفضت التحقيقات التي قام بها المحافظ العقاري أن العقار المطالب به يعود لطالب التسوية فإنه يقوم بترقيمه نهائياً باسم مالكه، وفي الحالة العكسية يبلغ المعني بسبب رفض طلب التسوية¹⁷.

هذا من خلال معالجة الطلبات المدعمة بسندات مشهورة أما عن معالجة الطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة أو المقدمة على أساس ممارسة الحيازة لتتم عملية التسوية وفقاً للإجراءات التالية:

يتكفل المدير الولائي للحفظ العقاري بعملية التسوية بحيث يودع الطلب على مستوى مديرية الحفظ العقاري مرفقاً بوثائق إثبات الهوية، وكذا السند الرسمي غير المشهر أو بالسند العرفي أو بكل وثيقة يثبت من خلالها أن العارض يمارس الحيازة على العقار محل طلب حيازة فعلية سابقة لتاريخ مرور فرقة المسح، ليقوم مدير الحفظ العقاري بقيده في سجل خاص مرقم ومختوم من قبله، مع العلم أنه يجب التحقق من عدم انتهاء آجال التسوية¹⁸، المحددة بسنتين من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

وأن يكون القسم المتواجد به العقار محل طلب التسوية، وأن ايداع الطلب جاء ضمن الآجال، بعدما يتم اخطار المحافظ العقاري خلال 8 أيام مع موافاته بنسخة من السند أو الوثيقة المشهورة من قبل الطالب، وكذا نسخ من وثائق الهوية أو نسخة من عقد الفريضة، قصد القيام بإجراء كل التحريات التي تسمح بالتأكد من أن الطالب ليس له أي سند مشهر على العقار المطالب به، وإن السند أو الوثيقة المقدمة غير مستعملين في ترقيم مجموعة ملكية أخرى لفائدته.

كما يجب النظر فيما إذا كان العقار المطالب به ليس موضوع أي دعوى قضائية مشهر، ويتعين القيام بالتحريات بكل عناية، ليس على مستوى المحافظة العقارية التي يدخل العقار غير المطالب به ضمن دائرة اختصاصها، بل على مستوى المحافظة العقارية الأم، كما يجب أن يتم تبليغ الرد من قبل المحافظ العقاري على طلب المعلومات عن الوضعية القانونية للعقار المعني للمدير الولائي للحفظ العقاري في أجل خمسة عشرة يوماً من تاريخ استلامه الطلب.

وإذا أثبتت التحريات المنجزة أن ملكية أو حيازة العقار المطالب به قائم، يقوم مدير الحفظ العقاري مباشرة بتبليغ المحافظ العقاري بطلب ترقيم العقار المطالب به باسم المعني لمدة سنتين، يبدأ سريانها من تاريخ إيداع طلب التسوية¹⁹.

خاتمة:

رصد المشرع الجزائري آليات لتطهير الملكية العقارية، وذلك بالاعتماد على نظام الشهر العيني الذي يقوم أساساً على مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، كونه نظاماً لحماية الملكية العقارية، ويقلل من المنازعات، وقد تبني المشرع الجزائري هذا النظام بموجب الأمر رقم 74-75، غير أن تطبيق هذا الأمر أفرز عدة إشكالات أهمها حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، ويعود ذلك لعدة عوامل منها غياب عامل التوعية والتحسيس.

كما أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية عدة تعليمات لتسوية وضعية هذه العقارات، إلا أنها لم ترقى إلى مستوى التطلعات المعنيين، وكذا الملاك الخواص على حد سواء، بالنظر إلى النقائص التي تم تسجيلها، والتي يمكن الإشارة إليها فيما يلي:

انقضاء الترقيم المؤقت يجعل الملك تابعاً للدولة، وهذا يعد تعدياً صارخاً على أحكام المادة 31 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

كما أنه يعد تعدياً على حق الملكية الذي يعتبر حقاً محمياً لا يجوز التعدي عليه إلا بحكم القانون، ومن هذا المنطق يجب تدخل الإدارة لإعادة النظر في الطرق المعتمدة في تسوية وضعية العقارات غير المطالب بها

أثناء أشغال المسح، والتقليل منه، مع إعطاء الأهمية الأكبر لعملية المسح عن طريق استحداث لجان صفتها مراقبة مديريات المسح، وكذا عصنة الإدارة بتوفير الامكانيات المادية والبشرية لإنجاح العملية، وتحقيق الأهداف الحقيقية لها في إطار السياسة العقارية المنتهجة من قبل الدولة في تطهير العقار.

التهميش والإحالات:

- ¹ - نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر 2009، ص 133.
- ² - نعيمة حاجي، المرجع نفسه، ص 134.
- ³ - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط7، دار هومة، الجزائر 2013، ص 165.
- ⁴ - المادة 23 مكرر هذا القانون رقم 14-10، المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، المتضمن قانون المالية 2015، ج.ر العدد 78.
- ⁵ - المادة 89 من القانون رقم 17-11، المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية 2018، ج.ر العدد 76.
- ⁶ - لطيفة بن حمودة، منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 52 المجلد 6، ديسمبر 2019، ص 11.
- ⁷ - المذكرة رقم 4060، المؤرخة في 05/04/2018، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية لوزارة المالية.
- ⁸ - زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة باجي مختار، عنابة 2011، ص 99.
- ⁹ - الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر العدد 92، الصندتر بتاريخ 18/11/1975.
- ¹⁰ - المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج.ر العدد 30.
- ¹¹ - المرسوم رقم 91-65، المؤرخ في 2 مارس 1991 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري، ج.ر العدد 10.
- ¹² - عثمان حويذف، إشكالات العقارات المسووحة والمسجلة في حساب مجهول وطرق تسويتها، مجلة العلوم القانونية والسياسية جامعة يحي فارس المدية عدد (ج)، ص 11-12.
- ¹³ - المذكرة رقم 4060 الصادرة من المديرية العامة للأموال الوطنية، مرجع سابق.
- ¹⁴ - المادة 743 من القانون المدني.
- ¹⁵ - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، مرجع سابق، ص 127.
- ¹⁶ - المذكرة رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة لأموال الوطنية، مرجع سابق.
- ¹⁷ - المذكرة رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة لأموال الوطنية، مرجع نفسه.
- ¹⁸ - لطيفة بن حمود، مرجع سابق، ص 17.
- ¹⁹ - المذكرة رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة لأموال الوطنية، مرجع سابق.

قائمة المراجع:**المؤلفات:**

- نعيمة حاجي، (2009)، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، الجزائر، دار الهدى.
- عمار علوي، (2013)، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط7، الجزائر، دار هومة.

الأطروحات:

- زهرة بن عمار، (2011)، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة باجي مختار، الجزائر.

المقالات:

- عثمان حويذف، إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب مجهول وطرق تسويتها، مجلة العلوم القانونية والسياسية جامعة يحي فارس المدينة عدد (ج)، ص 11-12.
- لطيفة بن حمود، (2019)، منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 52 المجلد أ، ص 11.

النصوص القانونية:

- الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر العدد 92، الصادرة بتاريخ 18/11/1975.
- الأمر رقم 75-85، المؤرخ في 25 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج.ر العدد 78.
- القانون رقم 14-10، المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، المتضمن قانون المالية 2015، ج.ر العدد 78.
- القانون رقم 17-11، المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية 2018، ج.ر العدد 76.
- المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج.ر العدد 30.
- المرسوم رقم 91-65، المؤرخ في 2 مارس 1991 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر العدد 10.
- المذكرة رقم 4060، المؤرخة في 05/04/2018، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية لوزارة المالية.