

## التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها

ريم مراحي<sup>(1)</sup>

(1) أستاذة محاضرة قسم "ب" كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 12000، الجزائر.  
البريد الإلكتروني: [rym.merahi@univ-tebessa.dz](mailto:rym.merahi@univ-tebessa.dz)

## الملخص:

يرقم كل عقار تابع للخواص، ولم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي". ولا يمكن تطبيق إجراءات التسوية على العقارات التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات أو الهيئات العمومية أو الأملاك الوقفية. وتتعلق عملية التسوية ب: الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهورة، أو المدعمة بسندات غير ملكية مشهورة، أو المدعمة على أساس الحيازة الفعلية لطالب التسوية.

## الكلمات المفتاحية:

الخواص، مسح الأراضي، العقارات، غير المطالب بها، التسوية، الحيازة.

تاريخ إرسال المقال: 2020/10/28، تاريخ مراجعة المقال: 2021/12/16، تاريخ نشر المقال: 2021/12/31.

لتهميش المقال: ريم مراحي، "التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 12، العدد 03، السنة 2021، ص. 198-224.

المقال متوفر على الرابط التالي: <https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/72>

المؤلف المراسل: ريم مراحي، [rym.merahi@univ-tebessa.dz](mailto:rym.merahi@univ-tebessa.dz)

## Administrative Settlement Of Unclaimed Real Estate.

### Summary:

No measures of settlement can be done when it comes to estates in the name of the government or the Internal Affairs Department or any other institution; public services or mortmain properties.

The settlement process includes only the demands accompanied by public titles or public non-property titles or the ones given on the basis of actual possession for the person who asks for the settlement.

### Keywords:

Private, land surveying, estates, unclaimed, settlement, possession.

## Règlement administratif des biens immobiliers non réclamés.

### Résumé :

Chaque immobilier appartenant aux particuliers et non revendiqué pendant les opérations de cadastre sera numéroté dans le compte des immobiliers non revendiqués pendant les travaux de cadastre et on ne peut pas appliquer les mesures de régularisation sur les immobiliers appartenant à l'Etat et les collectivités locales ou les entreprises ou les organismes publics ou les propriétés du "wakf"

L'opération de régularisation concerne les demandes appuyées par des titres de propriété publiés ou celles présentés sur la base de l'appropriation effective du demandeur de la régularisation.

### Mots clés:

Particuliers, cadastre, immobilier, non revendiqué, régularisation, l'appropriation.

## مقدمة

تعتبر عملية المسح العقاري أحسن وسيلة لوصف وتحديد الأملاك العقارية، لما تتضمنه من معلومات خاصة بالعقار، وهي تهدف لاستقرار المعاملات العقارية، لكنه وأثناء أشغال مسح الأراضي العام قد يتعذر معرفة أصحاب العقارات المعنية بالمسح وهو ما يجعل القائمين عليها ترقيمها مؤقتا في حساب العقارات غير المطالب بها إلى حين معرفتهم لاحقا، والمشرع الجزائري لم يتطرق لتعريف العقارات غير المطالب بها، لكن أشار إليها في المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية 4060، بأنها "العقارات التابعة للخواص التي لم يطالب بها أثناء عملية المسح إلى تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية، وسيقر من الآن فصاعدا تسجيل هذه الأملاك وترقيمها في حساب العقارات غير المطالب بها".<sup>1</sup>

ويتضح من ذلك تبني المشرع للتسمية الجديدة للعقارات غير المطالب بها من خلال المذكرة رقم 4060، والتي جاءت كتطبيق لأحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، وتكمن أهمية موضوعنا كونه يوضح تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء عملية مسح الأراضي، كذلك محاربة ظاهرة الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها وما لذلك من خطورة على عملية التطهير العقاري.

وهدفنا من هذه الدراسة توضيح وضعية العقارات المجهولة التي تكون موضوع ترقيم بصفة مؤقتة جراء عدم معرفة أصحابها، وكذا تبيان الإجراءات التي يتم إتباعها في تسوية العقارات غير المطالب بها والجهة المشرفة على العملية.

إن هذا الموضوع يدعو إلى التساؤل حول: الآليات الإدارية لتطهير العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي العام؟

ولقد تم انتهاز المنهجين: الوصفي والتحليلي، فالأخير هو الأنسب والأفصح لاستقراء النصوص القانونية المتعلقة بالمشح العام للأراضي والمذكرات الصادرة عن الجهات الوصية، والأول ضروري لمثل هذه الدراسة، وذلك لتحديد المفاهيم والأسس العامة.

وللإجابة على الإشكالية رأينا معالجة هذا الموضوع في المباحث الآتية:

### المبحث الأول: أحكام العقارات غير المطالب بها.

مصطلح العقارات غير المطالب بها هي تسمية حديثة، تطرق لها المشرع الجزائري في قانون المالية لسنة 2018، وقد تم تعديل إجراءاتها. وسيتم التطرق لذلك في المطلبين الآتيين:

<sup>1</sup>أنظر: المذكرة رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 05 أبريل 2018.

**المطلب الأول: تحديد العقارات غير المطالب بها.**

العقارات غير المطالب بها هي نتاج تغييب الملاك أو الحائزين عن الحضور خلال أشغال المسح العقاري، فعند التحقيق الميداني يتعذر على فرق المسح التعرف على أسمائهم، فيلجؤون إلى ترقيمها في حساب العقارات غير المطالب بها، سيتم تناوذلك من خلال الفروع الآتية.

**الفرع الأول: عقارات مبنية أو غير مبنية.**

وتظهر بصفة أكثر حالة الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها بالنسبة للأراضي الغير مبنية، ذلك لأن العقارات المبنية عادة ما يتم التعرف على مالكةا من خلال تصريحات الملاك المجاورين الذين غالبا ما يكونون يعرفون صاحب العقار خلال البحث والاستقصاء في مرحلة التحقيق العقاري، أما الأراضي الغير مبنية التي عادة ما تكون بعيدة عن المناطق السكنية، فمن الصعب التعرف على مالكةا أو حائزها عند تغييبهم عن أشغال المسح، وهذا ما جعل تسجيلها في حساب العقارات غير المطالب بها أمرا شائعا أكثر من العقارات المبنية.

**الفرع الثاني: عقارات تابعة للخواص**

فقد بينت المذكرة 4060 مجال تطبيق المادة 23 مكرر المعدلة بأحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.<sup>1</sup>

وباستقراء هذا النص يتضح أن العقارات التي تعود ملكيتها للدولة أو لإحدى الجماعات المحلية، أو لمؤسسة أو هيئة عمومية، وكذلك الأملاك الوقفية، لا يمكن تحت أي ظرف ترقيمها في حساب العقارات الغير المطالب بها، وعلى ذلك فهذا الترقيم يتعلق فقط بالأملاك العقارية التي يملكها الخواص أو يحوزونها.

**الفرع الثالث: عقارات مجهولة أثناء القيام بالمسح العقاري:****أولا: عقارات لم يطالب بها خلال عملية المسح العقاري.**

تطبيقا للمرسوم التنفيذي 62-76 المعدل والمتمم المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام<sup>2</sup>، تقوم مصالح مسح الأراضي بالولاية بإعداد مشروع قرار يتضمن افتتاح عملية المسح العام على إقليم بلدية معينة يوقعه السيد

<sup>1</sup> أنظر: المادة 89 من القانون 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 76، المؤرخة في 28 ديسمبر 2017.

<sup>2</sup> أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984، والمرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976.

والي الولاية المختص إقليمياً، ويكون تاريخ القرار هو بداية انطلاق أشغال المسح العام.<sup>3</sup> وباستقراء المادة 2 من المرسوم التنفيذي 62-76 المعدل والمتمم في فقرتها الثانية،<sup>4</sup> نجد أن عمليات مسح الأراضي تنطلق بعد شهر من نشر قرار الوالي في الجريدة الرسمية وكذلك الجريدة اليومية الوطنية، مع ضرورة تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي، ونشره في مدونة القرارات الإدارية للولاية، أما الجمهور فيتم إعلامه عن طريق لصق الإعلانات في اللوحات الإشهارية في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة<sup>5</sup>، وتتجلى الحكمة من ذلك الإعلام في حضور كل المعنيين بهذه العملية، خاصة الملاك الذين يعتبر حضورهم ضروري، لتجنب قيام النزاعات فيما بعد، وكذا ممثلي أملاك الدولة لحماية أملاك هذه الأخيرة من الاستيلاء.<sup>6</sup>

ويكون حضور الملاك والملاك المجاورين شخصياً أو من يمثلهم قانوناً، وإن تغيب أحدهم فيتم استدعاؤه مرة ثانية وثالثة، يفصل بين كل استدعاء وآخر خمسة عشرة (15) يوماً، وإذا لم يحضر فإن عملية وضع الحدود تكون تلقائية، وإذا كان المتغيب هو المالك أو الحائز، فإن هذا العقار يسجل في حساب العقارات غير مطالب بها، فالنصوص التشريعية تهدف إلى الخروج من مرحلة العمل الميداني بأقل ما يمكن من النزاعات.<sup>7</sup>

<sup>3</sup> أنظر: المواد 2-7 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 السابق الذكر.

للتفصيل أكثر أنظر: بن عيسى عبد الرحمان، "المدير الولائي للحفظ العقاري ولاية المدية"، مداخلة بعنوان "التعريف بعملية مسح الأراضي والترقيم العقاري"، ملتقى غير منشور، جامعة المدية، الجزائر، ص.5.

<sup>4</sup> أنظر: المادة 2 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>5</sup> أنظر: المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 السابق الذكر.

للتفصيل أكثر أنظر: ريم مراحي، "آثار الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر"، بتاريخ 27 أبريل 2011، كلية الحقوق جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية، الجزائر، 2011، ص.6.

<sup>6</sup> أنظر: عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2010، ص.93.

<sup>7</sup> أنظر: الفقرة 3/2/1 من التعليم رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة، سنة 1998، ص.09.

للتفصيل أكثر أنظر: ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د.ط، منشورات بغداددي، باش جراح، الجزائر، د.ت، ص.54.

## ثانيا: عقارات لم يتمكن التحقيق العقاري من تحديد مالكيها وحائزها

أثناء الإجراءات الميدانية يقوم الأعوان المكلفون بالمسح العقاري بتعيين الحدود الخاصة بالبلدية ومباشرة التحقيق العقاري،<sup>8</sup> وتتطلب عملية تحديد العقارات استدعاء أصحاب الحقوق العقارية، وأصحاب الحقوق المجاورين لها، وذلك على الرغم من أنهم يعلمون مسبقا بافتتاح عملية المسح إلا أن النصوص التنظيمية أكدت على استدعاء هؤلاء كتابيا عن طريق نموذج الاستدعاء T3، يطلب منهم في هذا الحضور إلى المكان المعني بعملية التحديد، ويندرج ذلك في إطار تطبيق المادة 10 من المرسوم 62-76 المعدل والمتمم.<sup>9</sup> ويتم التحقق من هوية الملاك أو وكلائهم، وهذا بطلب كل وثيقة تفيد تعريف هويتهم الكاملة، ثم يتم الاستطلاع على العقار، وعلى الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري نقل ما جاء في تصريحات الملاك بطريقة موضوعية وحيادية.<sup>10</sup> وتتم عملية التحقيق العقاري<sup>11</sup> بواسطة فرقة تقنية. وخلال مرحلة التحقيق العقاري<sup>12</sup> يتم معاينة أصحاب الحقوق الذين قد يكونون أشخاصا طبيعيا أو معنوية، وعندما يكون العقار ملكا على الشيوخ أو فيه شركاء فإن تعيين هوية أحد الشركاء في الشيوخ تعد كافية، وفي حالة عدم وجود فريضة فإن الشخص الشريك في الشيوخ، والذي يضمن تسيير العقار، تذكر هويته مع إضافة كلمة (فريقه)،<sup>13</sup> أي باقي أسماء الشركاء، وأما بالنسبة لمعاينة حق الملكية فإنها تكون مثبتة بواسطة السند القانوني، الذي يجب أن يتوفر على جميع شروط وعناصر

<sup>8</sup> أنظر: المادة 1/5 المرسوم التنفيذي رقم 62/76 السابق الذكر.

للتفصيل أكثر أنظر: حنان أوشن، وردة خليفي، "المسح العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، تصدرها جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 2، جوان 2017، الجزائر، 2017، ص 37.

<sup>9</sup> أنظر: للتفصيل أكثر: عبد الغني بوزيتون، نفس المذكرة، ص 98.

<sup>10</sup> أنظر: عماد الدين رحايمية "الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2014، ص 233-235.

<sup>11</sup> أنظر: الفقرة 2/3/1 من التعليم رقم 16، السابقة الذكر، ص 14.

للتفصيل أكثر أنظر: عماد الدين رحايمية، نفس الأطروحة، ص 233-235.

<sup>12</sup> أنظر: الفقرة 4/3/1 من التعليم رقم 16، السابقة الذكر، ص 16.

للتفصيل أكثر أنظر: عماد الدين رحايمية، نفس الأطروحة، ص 216.

<sup>13</sup> أنظر: الفقرة 5/3/1 من التعليم رقم 16، السابقة الذكر، ص 18.

للتفصيل أكثر أنظر: نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، د ط، دار الهدى، الجزائر، سنة 2009، ص 72.

إثبات حق الملكية.<sup>14</sup> بعد معاينة حق الملكية واختتام عملية المسح، يتم ترقيم العقارات الممسوحة إما ترقيماً نهائياً في حالة وجود سند قانوني معترف به في إثبات الملكية العقارية وعدم وجود أي نزاع على العقار المعني، أو ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين (02) في حالة غياب سند كاف وعدم كفاية التحقيق في تحديد العقار، أو لمدة أربعة (04) أشهر في حالة توفر حيازة قانونية.

أما العقارات التي تغيب ملاكها أو حائزوها عن الحضور خلال أشغال المسح ولم يتم التعرف على ملاكها، ترقم في حساب خاص يسمى حساب العقارات غير المطالب بها.

### ثالثاً: عقارات لم تكن موضوع طلب تسجيل من تاريخ فتح المسح إلى إيداع وثائق المسح

جاء في المذكرة رقم 4060 السالفة الذكر أن الترخيم في حساب العقارات غير المطالب بها يتعلق بعقارات تعود لخواص لم يحضروا أثناء أشغال مسحها، ولم يتقدم أي شخص بطلب تسجيلها في مصفوفة المسح من تاريخ افتتاح عملية المسح إلى غاية إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية، ويتم إعداد الوثائق المساحية على ثلاث نسخ، وما يهم هنا هو تلك النسخة التي تودع على مستوى البلدية لمدة شهر (01) أين يمكن للمعني الاطلاع على هذه الوثائق، وتتم عملية الإيداع من طرف مدير مكتب المسح الذي يسلم هذه الوثائق لرئيس البلدية، الذي يقوم بدوره بتحرير محضر إيداع يتم إظهاره ضمن الأماكن المعدة لذلك في البلدية الممسوحة والبلديات المجاورة، وكذا باستعمال وسائل الاتصال المكتوبة والمسموعة، ويمكن للمعنيين تقديم الشكاوى ضمن الأجل المذكور.<sup>15</sup>

وعلى ذلك إذا تم إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية، لم يعد باستطاعة أي شخص التقدم بطلب للتسجيل في مصفوفة المسح طبقاً لما جاء في المذكرة 4060، وبالتالي يسجل عقاره في حساب العقارات الغير المطالب بها في انتظار تسوية وضعيته لاحقاً.

<sup>14</sup> أنظر: الفقرة 1/3/3/1 من التعلية رقم 16، السابقة الذكر، ص 14.

للتفصيل أكثر أنظر: ريم مراحي، آثار الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، بتاريخ 27-28 أبريل 2011، كلية الحقوق جامعة يحيى فارس، المدينة، الجزائر، ص 43.

<sup>15</sup> المادة 11 من المرسوم رقم 62-76، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، السابق ذكره، التي تنص على: "عند الانتهاء من الأشغال التقنية، إن مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة تودع طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية حيث للمواطنين الحق في الاطلاع عليها. ويمكن تقديم الشكاوى ضمن الأجل المذكور إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية، وإما شفاهة إلى ممثل للإدارة يكون بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها إلى الجمهور".

## المطلب الثاني: أسباب الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها

هناك العديد من الأسباب التي ساهمت في زيادة عدد العقارات المسجلة في حسابالعقارات غير المطالب بها، منها العراقيل التي تعترض عملية المسح، أو بسبب غياب الإمكانيات اللازمة، أيضا قد يتم اللجوء التعسفي لفكرة حساب العقارات غير المطالب بها، وهو ما سيتم تناوله بالتفصيل في الفروع الآتية:

### الفرع الأول: العوائق العملية للمسح العقاري

إن السير الحسن لعمليات المسح العقاري يضمن التقليل من عدد العقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها، فسير عمليات المسح العام للأراضي يعيقه جملة من المشاكل ترد من جهات عديدة (إدارة، ملاك، متعاملين...).<sup>16</sup>

### أولاً: المشاكل المتعلقة بالإدارة القائمة على عمليات المسح

لقد نصت المادة 5 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على : "إن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية"<sup>17</sup>، وبالتالي لا يمكن للخواص طلب مسح أراضي خاص بهم إن أرادوا ذلك ، وساهم ذلك في تأخير مسح الأراضي العام على مستوى التراب الوطني، ويمكن إجمال هذه المشاكل الظاهرة والمتعلقة أساسا بإدارة المسح في نقاط عديدة، منها تكليف مصالح المسح العقاري بأعمال أخرى ، ومن تلك العمليات الثورة الزراعية، استصلاح الأراضي، تعيين حدود البلديات، تطهير القطاع الفلاحي، تنازل الدولة عن أملاكها، إرجاع الأراضي المؤممة... إلخ.<sup>18</sup>

وكان ذلك على حساب تقدم أشغال مسح الأراضي العام، حيث يشير السيد عمار علوي إلى أنه 30% من الوسائل بقيت إلى يومنا هذا محتشدة لتنفيذ أشغال غير تلك الذي يأملها مسح الأراضي، والحديث عن هذا الاحتشاد يدفع بالمقابل للحديث عن كفاءة الأعوان القائمين على العمليات المسحية، فهذه الأخيرة تعاني من نقص التأطير لدى أعوان المسح لأن أغلبهم يفتقر إلى الثقافة في المجال العقاري، وقد تقطنت الجهات الوصية لذلك إذ قامت بتسطير برنامج يهدف إلى تحسين المستوى، وقد خص تحديث المعلومات وتحسين التقنيات الجديدة التي أدخلت، وطريقة تسيير الإدارة بالنسبة للمسؤولين، حيث أنه هناك برنامج لتكوين الفرق المختلطة(مسح الأراضي، المحافظة العقارية)، كما تم إبرام اتفاقيات مع مؤسسات التكوين في الخارج.<sup>19</sup>

<sup>16</sup> أنظر: عبد الغني بوزيتون، المذكرة السابقة، ص 162.

<sup>17</sup> أنظر: المادة 5 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج ر عدد 92 الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

<sup>18</sup> أنظر: عبد الغني بوزيتون، نفس المذكرة، ص157.

<sup>19</sup> أنظر: علوي عمار، نشرة المهن العقارية المشتركة، الفوج المهني العقاري المشترك سنة 2003، رقم 06، ص05.

ومن بين المشاكل التي تأخر عملية المسح العقاري أيضا صعوبة اجتماع عناصر لجنة المسح- فحسب المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام- يجب أن تنشأ لجنة مسح الأراضي قبل افتتاح عملية المسح، يكون من بين مهامها حل المشاكل والنزاعات التي تعترض سير العمليات المسحية، على أن تتألف هذه اللجنة من خليط بين الممثلين عن جهات إدارية مختلفة،<sup>20</sup> وهذا المزج بين هذه الإدارات صعب من اجتماع عناصرها لاختلاف آرائهم وتوجهاتهم واهتماماتهم.<sup>21</sup>

إن تكفل الدولة بجميع مصاريف عملية المسح جعلها تغض الطرف عن الوضعية الاجتماعية والمهنية للعمال، فهي لا تحفزهم من أجل القيام بأعمالهم بطريقة صحيحة،<sup>22</sup> فمن الضروري تحفيز العمال بعدة طرق مثل تقديم المكافآت لهم.

### ثانيا: المشاكل المتعلقة بالملاك

إن عدم استجابة الملاك دوما إلى الدعوة للحضور أثناء القيام بأعمال المسح، ساهم بشكل كبير في إعاقة تقدم سير عمليات المسح، وهذا الغياب مرده إلى جهل الملاك لأهمية وخطورة عملية التحقيق وأهدافها، فأول ما

<sup>20</sup>أنظر: المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 62-76، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، السابق ذكره، التي تنص على: " تُنشأ لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية. تتكون هذه اللجنة من الأعضاء الآتي بيانهم:

- قاضٍ من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا، ويُعيّن هذا القاضي رئيس المجلس القضائي.
  - رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس؛
  - ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة؛
  - ممثل للمصالح المحلية للملاك الوطنية؛
  - ممثل لوزارة الدفاع الوطني؛
  - ممثل لمصلحة التعمير في الولاية؛
  - موثق تُعيّنه الهيئة المُخوّلة في المنظمة المهنية؛
  - مهندس خبير عقاري تُعيّنه الهيئة المُخوّلة في المنظمة المهنية؛
  - المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله؛
  - المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله؛
  - ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة؛
  - ممثل عن المصالح المحلية للري؛
  - تقني مسح الأراضي، كاتباً لهذه اللجنة؛
- <sup>21</sup> أنظر: عبد الغني بوزيتون، المذكرة السابقة، ص 158.
- <sup>22</sup> أنظر: عبد الغني بوزيتون، نفس المذكرة، ص 159.

يفكر فيه المالك هو الخوف من أن العملية تهدف مباشرة إلى فرض الضرائب، حيث بلغت نسبة الغياب من 10% إلى 50% حسب الولايات.<sup>23</sup>

كذلك تسببت العديد من السلوكيات الصادرة عن الملاك في خلق عدة وضعيات معقدة صعبت من السير الحسن لعمليات المسح، من ذلك إقدامهم على استغلال قطع أرضية تابعة للغير عن طريق إقامة بنايات يصعب إزالتها من الناحية العملية، وهي في أغلب الأحيان تكون بنايات غير متجانسة ولا تخضع للمخططات الموضوعية.<sup>24</sup>

### الفرع الثاني: عدم توفر الإمكانيات اللازمة

يتطلب القيام بعمليات المسح العام للأراضي توفر إمكانيات سواء إدارية أو بشرية، وذلك حتى يتم انجاز المهمة على أكمل وجه وبصفة دقيقة، فأحياناً قصر المدة المخصصة لإجراء عملية المسح يساهم أيضاً في زيادة ظاهرة الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها، وذلك لعدم وجود وقت أكثر يسمح بالبحث والتنقصي جيداً عن مالك العقار، بالرغم من إعطائه فرصة للتقدم لطلب التسجيل ضمن مصفوفة المسح وذلك قبل إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية. وتتمثل المعوقات ذات الطابع البشري في عدم كفاية عدد الأعوان وهذا مقارنة بشساعة المساحات التي يتم مسحها، فالأجدر هو زيادة عدد الموظفين في هذا المجال مع تكليف كل منهم بمهمة خاصة، تحت طائلة المسائلة الإدارية، مع تلقيه لتكوين خاص في مجاله. أما المعوقات المادية تتجسد في غياب كل المعدات والأجهزة التي من شأنها ضمان سير عمليات المسح أو التحقيق على أكمل وجه.

### الفرع الثالث: اللجوء التعسفي لفكرة حساب العقارات غير المطالب بها

لقد جاء في المذكرة رقم 4681 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.<sup>25</sup> أن من مهام فرقة المسح أن تنتقل فعلاً إلى الميدان للقيام بالمعاينة وذلك ضمن الأيام التي تم تحديدها لهذا الغرض في استمارة الإشعار بالمرور، وذلك من أجل التأكد من اتخاذ التدابير اللازمة في البحث والتحري عن المالك والحائز، من خلال التأكد من وجود أي شيء يدل على شغل العقار أو استغلاله مهما كان، إضافة إلى الاستماع لأقوال وتصريحات الجيران أو الشهود أو ممثل البلدية... إلخ. إلا أن عدم قيام الأعوان بمهامهم بالدقة والجدية المطلوبة منهم، وأحياناً عدم انتقالهم الفعلي إلى الميدان، وعدم الاستماع للتصريحات فعلياً، يؤدي إلى تسجيل هذا العقار في حساب العقارات غير المطالب بها.

<sup>23</sup> أنظر: علوي عمار مجلة الموثق، مجلة قانونية دورية، العدد 05، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، فيفري- مارس 2002، ص 28.

<sup>24</sup> أنظر: عبد الغني بوزيتون، نفس المذكرة، ص 161.

<sup>25</sup> أنظر: المذكرة رقم 4618 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 04 سبتمبر 2004.

**المبحث الثاني: مضمون تعديل المادة 89 من القانون 17-11**

لقد جاء قانون المالية لسنة 2018 بتعديل مهم بخصوص العقارات غير المطالب بها، بحيث عدلت المادة 89 منه<sup>26</sup> أحكام المادة 23 مكرر المدرجة بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، ثم صدرت مذكرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4060 تشرح هذا التعديل.

وعلى هذا الأساس سيتم التطرق لذلك من خلال ثلاثة مطالب حيث خصص المطلب الأول لمجال تطبيق المادة 23 مكرر المعدلة، أما المطلب الثاني فسيتم الحديث فيه عن كيفية التكفل بطلبات التسوية، أما المطلب الثالث فسيتم تخصيصه لكيفية التكفل بالوضعيات العالقة الناتجة عن استحداث المادة 23 مكرر بموجب قانون المالية لسنة 2015.

**المطلب الأول: مجال تطبيق المادة 23 مكرر المعدلة.**

إن المادة 23 مكرر المعدلة بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 جاءت أحكامها واضحة بخصوص مجال تطبيقها، حيث تطبق أحكامها على الأملاك العقارية الخاصة فقط دون غيرها، أما بخصوص طلبات التسوية التي يمكن أخذها بعين الاعتبار فتتمثل في الطلبات المدعمة بعقود مشهورة أو غير مشهورة معترف بها قانوناً في إثبات الملكية العقارية الخاصة، إضافة إلى الطلبات المقدمة على أساس الحيازة، وهو ما سيتم تناوله من خلال هذا المطلب.

**الفرع الأول: العقارات المعنية بالتسوية**

تخص إجراءات التسوية العقارات التابعة للخواص، أي الملكية العقارية الخاصة فقط التي لم يطالب بها أصحابها أثناء عملية المسح، والتي لم تكن موضوع طلب تسجيل من قبل أي شخص من تاريخ فتح عملية المسح إلى تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية، فيتم تسجيل هذه العقارات وترقيمها في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.<sup>27</sup>

وبالتالي لا تطبق إجراءات التسوية على العقارات العائدة للدولة، أو الجماعات المحلية، أو المؤسسات أو الهيئات العمومية، أو الأملاك الوقفية، ويتعين على الأعوان المحققين في إطار المسح الإشارة إلى ذلك ضمن استمارات (T10) الخاصة بالعقارات المسجلة في هذا الحساب، وعند اللزوم بالاعتماد على المعلومات المستقاة خلال الأشغال التحضيرية والتحقيقات لدى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً.

**الفرع الثاني: طلبات التسوية التي يمكن أخذها بعين الاعتبار**

<sup>26</sup> أنظر: المذكرة رقم 5543 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 23 ماي 2017.

<sup>27</sup> أنظر: المذكرة رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، السابقة الذكر.

إن أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 جاءت واضحة بخصوص طلبات التسوية التي يمكن أخذها بعين الاعتبار، ويتعلق الأمر بـ:

### أولاً: السندات المشهورة المدعمة للطلبات.

يقصد بالسندات المشهورة لإثبات الملكية العقارية الخاصة كل الوثائق المكرسة لحق عيني عقاري، مشهورة بالمحافظة العقارية، ويتعلق الأمر بالسندات والعقود المحررة من طرف ضابط عمومي (الموثق) أو سلطة إدارية مؤهلة أو سلطة قضائية بالنسبة للأحكام والقرارات القضائية، وكل السندات المشابهة التي تم إشهارها بالمحافظة العقارية المتعلقة بحق الملكية العقارية، يكتسي هذا النوع من السندات قوة إثبات مطلقة بمجرد إشهاره في البطاقة العقارية.<sup>28</sup>

### ثانياً: السندات غير المشهورة المدعمة للطلبات.

توجد كذلك سندات قانونية أخرى غير مشهورة معدة سواء في الشكل الرسمي أو العرفي، لها حجية ومعتترف بها في إثبات حق الملكية العقارية،<sup>29</sup> ويتعلق الأمر بالسندات والأحكام القضائية التي أعدت قبل إضفاء الطابع الإلزامي على الإشهار العقاري بموجب أحكام الأمر 74-75 سالف الذكر.<sup>30</sup>

يتعلق الأمر أيضا بالعقود التي أعدت بعد الأمر 74-75 من طرف الموثقين، إلا أنها لم يتم تقديمها للإشهار العقاري على الرغم من الطابع الإلزامي لهذا الإجراء، فهذه العقود يمكن أن تؤخذ بعين الاعتبار، بشرط أن تتوافق مع البطاقة العقارية الممسوحة بالمحافظة العقارية فيما يخص أصل الملكية، ونفس الشيء بالنسبة للقرارات القضائية المنصبة على حق الملكية العقارية التي صدرت بعد دخول الأمر 74-75 حيز التطبيق والتي لم تقدم حينها للشهر العقاري. أما العقود الرسمية التي أعدت قبل صدور الأمر 70-91 المتعلق بمهنة التوثيق والتي حررت من طرف الموثقين أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين، أو كتاب الضبط، فالقانون أقر لها بالحجية المطلقة في إثبات الملكية العقارية.

تعتبر أيضا بعض العقود العرفية كسندات ذات حجية، وهي تلك التي نصت عليها أحكام المادة 89 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، أي التي اكتسبت تاريخا ثابتا حسب أحكام المادة 328 من القانون المدني.<sup>31</sup>

على أن يكون هذا التاريخ سابقا للفتح من جانفي 1971، أي تاريخ دخول قانون التوثيق حيز التطبيق.

<sup>28</sup> أنظر: المادة 89 من القانون رقم 17-11 يتضمن قانون المالية لسنة 2018.

<sup>29</sup> أنظر: المذكرة رقم 4060 السابقة الذكر.

<sup>30</sup> أنظر: نفس المذكرة.

<sup>31</sup> أنظر: المادة 328 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، المؤرخة في 30/09/1975، المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 31.

**ثالثا: الطلبات المقدمة على أساس الحيازة الفعلية لطالب التسوية**

هناك حالات لا يحوز فيها طالب التسوية على أي سند مشهر لإثبات الملكية العقارية، إلا أنه يحتج بوثائق تدعم ممارسته حيازة طويلة الأمد على العقار المعني، وحتى يستفيد من التسوية يجب أن يرفق طلبه بوثائق يمكن أن تدل على ممارسة الحيازة، مثل: الوثائق الجبائية، شهادات الحيازة<sup>32</sup>، عقود التعمير قرارات وعقود إدارية، الأحكام القضائية الفاصلة في دعاوى الحيازة، العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا بين جوان 1983 وديسمبر 1992، فبالاعتماد على العناصر المحتوات في هذه الوثائق، يتم تقدير وقائع الحيازة المثارة من قبل طالب التسوية، والنظر فيما إذا كان هذا الأخير سيحقق التسوية المطلوبة.<sup>33</sup>

**المطلب الثاني: كيفية التكفل بطلبات التسوية<sup>34</sup>**

تتم عملية التكفل بطلبات تسوية العقارات غير المطالب بها تحت إشراف المدير الولائي للحفظ العقاري بما في ذلك الملفات التي تخضع تسويتها مباشرة للمحافظين العقاريين وسنتطرق لذلك بالتفصيل في الفروع الآتية:

**الفرع الأول: معالجة طلبات التسوية المدعمة بسندات ملكية مشهرة**

وفي هذه الحالة يتم ذلك على مستوى المحافظة العقارية أين يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مختلف الجهات المتدخلة في عملية التسوية، وفي حالة توفر الشروط المطلوبة يتم ترقيم العقار نهائيا باسم مالكه، وسيتم بيان ذلك من خلال ما يلي:

**أولا: تقديم الطلب وفحصه**

يتم إيداع طلب التسوية في حالة وجود سند ملكية مشهر لدى المحافظ العقاري المختص إقليميا، ويجب إرفاقه بوثائق إثبات الهوية وسند الملكية المشهر، وعقد الفريضة عند اللزوم في حال وفاة المالك الأصلي، يجب التأكد من أن طلب التسوية تم إيداعه ضمن الآجال المحددة قانونا بخمسة عشرة سنة (15) من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

يتم بعد ذلك إجراء فحص أولي للتأكد من أن العقار محل الطلب يدخل ضمن نطاق الفقرة 02 من المادة 23 مكرر المعدلة بالنظر إلى مراجع المسح المقدمة.<sup>35</sup> كذلك التأكد من عدم وجود أية دعوى قضائية مشهرة بخصوص هذا العقار على مستوى البطاقية، ثم يتولى المحافظ العقاري دراسة السند المقدم والتأكد من

<sup>32</sup>أنظر: شهادة الحيازة هي شبه عقد أو مقرر إداري يكتسي طابعا رسميا يثبت حق الحيازة على العقار محل الشهادة بعد إتمام إجراءات تسجيلها وشهرها، وهي لا ترقى إلى سند الملكية. المذكرة رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

<sup>33</sup> أنظر: المذكرة رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، السابقة الذكر.

<sup>34</sup> أنظر: المذكرة رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، السابقة الذكر.

<sup>35</sup> أنظر: المادة 23 مكرر المعدلة من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

إشهاره بالبطاقية العقارية المسوحة لديه وأنه يمثل حقا قائما، وفي حالة ما إذا كان السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى يرأسل المحافظ العقاري مديره خلال 08 أيام من تاريخ استلامه الطلب، والمدير بدوره يطلب الوضعية القانونية للعقار المعني لدى المحافظة الأم (إذا كانت محليا)، أو يرأسل زميله بالولاية محل تواجد المحافظة الأم أين يتم القيام بتحريات تنصب على فحص مضمون السند المسلم والتأكد من تطابق مراجع إشهاره مع تلك المدرجة في سجل الإيداع المناسب وتطابقه مع النسخة المحفوظة بها.<sup>36</sup>

### ثانيا: مراسلة الجهات المتدخلة في عملية التسوية

يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة ليبيدي رأيه بخصوص العقار محل طلب التسوية ويجب الرد في غضون شهرين (02) من تاريخ استلامه الطلب، للتأكد من وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به، كما يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مدير المسح، وذلك للتحقق من تطابق التعيين الوارد في العقد المحتج به مع مجموعة الملكية محل طلب التسوية، ويكون مدير المسح ملزم بالرد خلال شهر (01) من تاريخ استلامه للطلب. وفي حالة الطلبات المتعلقة بجزء من مجموعة الملكية المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، فإن مصالح المسح تتكفل بالتأشير على وثيقة القياس المعدة من قبل مهندس خبير عقاري،<sup>37</sup> تقدم للمحافظ العقاري في غضون الأجل المذكور (شهر)، مع التوضيح أنه بالنسبة للجزء المتبقي من مجموعة الملكية هذه يبقى مرقم في نفس الحساب، ويخضع لنفس إجراءات التسوية.

### ثالثا: نتيجة الفحص والتدقيق في طلب التسوية

بعد فحص طلب التسوية والتأكد من توفر الشروط المطلوبة، وإثبات أن العقار موضوع طلب التسوية يعود للطلب، يقوم المحافظ العقاري مباشرة بترقيمه نهائيا لفائدة مالكه، ثم يبلغ مصالح المسح لأجل ضبط الوثائق المسحية (T4 و T10) باسم المعني وإعطاء نسخة منها للمحافظ العقاري، أما في حالة عدم توفر شروط التسوية، يقوم المحافظ العقاري بإبلاغ المعني بالسبب الذي حال دون إجراء التسوية.

**الفرع الثاني: معالجة طلبات التسوية المدعمة بسندات غير مشهورة أو المقدمة على أساس ممارسة الحيابة.**

<sup>36</sup> أنظر: المذكرة رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، السابقة الذكر.

<sup>37</sup> أنظر: المذكرة رقم 4060 السابقة الذكر.

للتفصيل أكثر أنظر: المهندس الخبير العقاري يقوم بوضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية.

وفي هذه الحالة يتم التكفل بها على مستوى مديرية الحفظ العقاري ل يتم فحصها والتدقيق فيها، وإذا توفرت فيها الشروط المطلوبة يرقم العقار ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين (02) لفائدة حائزه، وهو ما سيتم تسليط الضوء عليه فيما يلي:

### أولاً: تقديم الطلب وفحصه

يتم إيداع طلب التسوية في حالة وجود سندات غير مشهورة أو ممارسة الحيازة لدى مديرية الحفظ العقاري على مستوى مكتب تأسيس السجل العقاري، ويتم إرفاق الطلب بوثائق إثبات الهوية والسند الرسمي غير المشهر أو السند العرفي، أو كل وثيقة تثبت ممارسة حيازة فعلية على العقار المعني سابقة لتاريخ مرور فرقة المسح أو عقد الفريضة في حالة وفاة الحائز الأصلي عند اللزوم.

يجب التحقق من عدم فوات آجال التسوية المحددة بسنتين (02) من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية للقسم المتواجد به العقار محل طلب التسوية وأن إيداع الطلب جاء ضمن الآجال، بعد التحقق من توفر شرط الآجال، يقيد الطلب في سجل خاص مرقم ومختوم من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري، ويتم إخطار المحافظ العقاري خلال ثمانية (08) أيام مع موافاته بنسخة من الملف، من أجل القيام بالتحريات اللازمة للتأكد من أن صاحب الطلب ليس لديه أي سند مشهر على العقار المطالب به، وغير مستعمل في ترقيم مجموعة ملكية أخرى لفائدته، ويتم التأكد أيضاً من أن العقار المطالب به لم يكن موضوع أي دعوى قضائية مشهورة، ويمكن أن تمتد هذه التحريات إلى المحافظة العقارية الأم عند الاقتضاء، ويكون المحافظ العقاري ملزماً بتبليغ المعلومات المطلوبة في أجل خمسة عشرة (15) يوماً من تاريخ استلامه للطلب.<sup>38</sup>

### ثانياً: مراسلة الجهات المتدخلة في عملية التسوية.

في حالة توفر شروط التسوية بعد إجراء الفحص الأولي، وفي أجل ثمانية (08) أيام بعد التحقيقات المنجزة على مستوى المحافظة العقارية المختصة، يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة لإعطاء رأيه في وضعية العقار المطالب به بوجود أو عدم وجود حقوق عليه تعود للدولة، ويبلغ رده لمدير الحفظ العقاري خلال شهرين (02) من تاريخ استلامه الطلب، كما يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة مدير المسح قصد التحقق من مطابقة العقار المطالب به مع مجموعة الملكية موضوع طلب التسوية، ويتعين عليه إبلاغ رده، رفقة محضر تعيين الحدود لمدير الحفظ العقاري في غضون شهر (01) من تاريخ استلامه الطلب.

في حالة الطلبات المتعلقة بجزء من مجموعة الملكية المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، فإن مصالح المسح تتكفل بالتأشير على وثيقة القياس المعدة من قبل مهندس خبير عقاري، والتي

<sup>38</sup>أنظر: المذكرة رقم 4060 السابقة الذكر.

ستتفرق بالرد الموجه إلى مدير الحفظ العقاري مع التوضيح أنه بالنسبة للجزء المتبقي من مجموعة الملكية هذه يبقى مرقم في نفس الحساب ويخضع لنفس إجراءات التسوية.<sup>39</sup>

### ثالثا: النتائج التي قد يفرض إليها الفحص والتدقيق

إذا أثبتت البحوث والتحريات المنجزة أن ملكية أو حيازة العقار المطالب به قائمة، يقوم مدير الحفظ العقاري بتبليغ المحافظ العقاري بطلب ترقيم مؤقت للعقار المعني باسم طالبه لمدة سنتين (02) يبدأ سريانها من تاريخ إيداع طلب التسوية، ثم يقوم بإبلاغ مصالح المسح لأجل ضبط الوثائق المسحية باسم المعني، وموفاة مديرية الحفظ العقاري بنسخة منها تقوم بدورها بتبليغها إلى المحافظ العقاري، ويتلقى المحافظ العقاري المعارضات المحتملة على إجراء الترخيم المؤقت للمعني، ويقيدها في سجل المعارضات ويتكفل بها وفقا لأحكام المادة 15 من المرسوم التنفيذي 63-76.<sup>40</sup>

أما إذا كشفت البحوث والتحريات المنجزة أن العقار تعود ملكيته للدولة أو لإحدى الجماعات المحلية، يقوم مدير الحفظ العقاري بمطالبة المحافظ العقاري، بإجراء ترقيم نهائي للعقار على هذا النحو، مع تبليغ مدير أملاك الدولة أو ممثل الجماعة المحلية المعنية بذلك على سبيل الإعلام، مع العلم أنه في كل الحالات يجب إبلاغ المعارض بنتيجة التحقيق كتابيا.<sup>41</sup>

### المطلب الثالث: كيفية التكفل بالوضعيات العالقة الناتجة عن إحداث المادة 23 مكرر بموجب المادة 67 من القانون رقم 10/14.

يتعلق الأمر هنا بتصفية الوضعيات الناتجة عن إحداث المادة 23 مكرر بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015،<sup>42</sup> وبالمعدلة بالمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، وسيتم مناقشة ذلك في الفروع الآتية:

### الفرع الأول: العقارات التي كانت مسجلة في حساب المجهول حسب ما كان معمولاً به قبل 31 ديسمبر 2014. هناك أربع (04) حالات يمكن مصادفتها من الناحية العملية:

<sup>39</sup>أنظر: نفس المذكرة.

<sup>40</sup> أنظر: المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين: رقم 210/80 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980، ورقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 30، المؤرخة في 1976/04/13.

<sup>41</sup>أنظر: المذكرة رقم 4060 السابقة الذكر.

<sup>42</sup>أنظر: القانون رقم 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، المؤرخ في 2014/12/30، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، المؤرخة في 2014/12/31.

**الحالة 01:** عقارات مسجلة في حساب المجهول قبل 31-12-2014، وتم استلام وثائقها المسححة بموجب محاضر ممضاة قبل 31-12-2014، مرقمة باسم الدولة تطبيقاً لأحكام التعليم رقم 16.<sup>43</sup> حيث كانت تسوية هذه العقارات خاضعة للإجراءات المحدثة في التعليم 16 والمذكرتين 2421 و4618.

**الحالة 02:** تتعلق بالعقارات المسجلة في حساب المجهول قبل 31-12-2014، وتم استلام وثائقها المسححة بموجب محاضر ممضاة بعد 31-12-2014، ورقمت ضمن الإطار القانوني القديم دون تطبيق أحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015. وذلك بسبب حذر وتردد بعض المحافظين العقاريين إزاء تطبيقها، نتيجة الغموض الحاصل في تكييف هذه العقارات مع النص القانوني الجديد من جهة، ولغياب مذكرة تفسيرية في الموضوع من جهة أخرى، حيث عملوا على مواصلة تطبيق إجراءات التسوية الإدارية الواردة بالمذكرتين المعلومتين (2421 و4618). وبالنسبة للحالة الأولى والثانية فهما خارج نطاق المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.

**الحالة 03:** تخص العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل 31-12-2014، وتم استلام وثائقها المسححة بموجب محاضر ممضاة بعد 31-12-2014، ورقمت مباشرة ترقيماً نهائياً باسم الدولة تطبيقاً لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015.

فهي بذلك متضررة من تطبيق النص القانوني الجديد في ظل حرمانها من تطبيق أحكام المذكرات السالفة الذكر (2421 و4618) في عملية تسويتها، حيث ظلت الطلبات الخاصة بها دون معالجة ودون تسوية، وعليه فإن هذه الفئة معنية بدرجة أولى بأحكام التسوية المنصوص عليها بالمادة 89 سالفة الذكر.

**الحالة 04:** تضم العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل 31-12-2014، ولم يتم إمضاء محاضر استلام وثائقها المسححة إلى تاريخ صدور قانون المالية لسنة 2018. فبحكم وضعيتها بانتظار الإيداع أو بانتظار إمضاء محاضر استلام وثائقها المسححة، فقد أدركتها أحكام المادة 89، وأصبحت سارية عليها ابتداءً من تاريخ دخولها حيز التنفيذ، وبالتالي فإنه من البديهي تطبيق هذه الأحكام عليها.<sup>44</sup> وعليه سيتم تصفية وضعية هذه العقارات ومعالجتها على النحو الآتي:

- سيتم إدماج هذه العقارات في الحساب الجديد المسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، وتتم تسويتها حسب الكيفيات الجديدة المحددة في المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018؛

<sup>43</sup> التعليم رقم 16، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة لأموال الدولة، السابقة الذكر.

<sup>44</sup> أنظر: المذكرة رقم 4060، السابقة الذكر.

- أما طلبات التسوية التي تمت معالجتها في ظل الإجراءات السابقة والتي كان معمولاً بها، والتي كانت محل قرارات بالفرض لأسباب في الموضوع، لا يمكن قبولها من جديد في إطار الأحكام الجديدة؛
- وبخصوص طلبات التسوية التي كانت محل رفض لسبب انقضاء أجل قبول الطلبات فيمكن أن تعاد دراستها على ضوء الأحكام الجديدة.

### الفرع الثاني: العقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقاً لأحكام المادة 67 من القانون رقم 10/14

من الناحية النظرية، وفي ظل نص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، كان ينبغي تسجيل وترقيم العقارات التي لا يمكن التعرف على ملاكها خلال عمليات مسح الأراضي باسم الدولة، مع إمكانية تسوية وضعيتها لفائدة الملاك المحتملين إذا طالبوا بها خلال أجل محدد بخمسة عشر (15) سنة من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية، إلا أنه من الناحية العملية لم يتم العمل بهذه الأحكام نظراً للصعوبات التي تمت مواجهتها أثناء وضعها حيز التطبيق. ويتم تصفية وضعية هذه العقارات على النحو الآتي:

يتم بداية تحويلها إلى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، وبالنسبة لتحويل العقارات المسجلة في حساب "الدولة مالكة مفترضة" فهو لا يطرح أي إشكال، أما العقارات المسجلة مباشرة باسم الدولة يتطلب تحويلها إلى الحساب الجديد للقيام ببعض الإجراءات الخاصة، ثم بعد ذلك تتم تسويتها حسب الإجراءات الجديدة المسطرة في المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.<sup>45</sup>

### خاتمة

إن العقارات الغير المطالب بها أثناء أشغال المسح العقاري كانت تسمى قبل صدور قانون المالية لسنة 2018 بالعقارات المجهولة، وهي عبارة عن عقارات تابعة للخواص لم تتم المطالبة بها خلال عملية المسح العقاري، ولم يتمكن التحقيق العقاري من تحديد مالكيها أو حائزيها، ولم تكن موضوع طلب تسجيل في مصفوفة المسح من تاريخ افتتاح عملية المسح إلى غاية إيداع الوثائق المسحية على مستوى البلدية.

والأصل أن تسوى وضعية هذه العقارات إدارياً، وذلك لتخفيف العبء على القضاء، حيث قبل قانون المالية لسنة 2018 كانت تسوى الطلبات التي يوجد بصدها عقود مشهورة وفق المذكرة 2421، والطلبات التي لا يوجد بصدها عقود مشهورة عن طريق المذكرة 4618، ثم بصودر قانون المالية لسنة 2015 في مادته 67، والذي أتى بتغيير جذري، وهو أن تسجل هذه العقارات بعد أن كانت تسجل في حساب خاص هو حساب العقارات المجهولة أصبحت تسجل مباشرة باسم الدولة في انتظار تسوية وضعيتها، فإذا لم يظهر المالك خلال سنتين يتم ترقيم هذه العقارات باسم الدولة.

<sup>45</sup>أنظر: المذكرة رقم 4060، السابقة الذكر.

أما حالياً ويصدر المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، والمذكرة 4060 أصبحت تسجل هذه العقارات في حساب العقارات الغير المطالب بها، وتتم تسوية كل حالة على حدى. وقد توجت هذه الدراسة بجملة من النتائج والتوصيات نذكر منها ما يلي:

### النتائج المتوصل إليها

- من خلال هذه الدراسة تم التوصل إلى مجموعة من النتائج تتمثل فيما يلي:
- هناك عدد هائل من العقارات التي تم تسجيلها في حساب العقارات غير المطالب بها، وهذا ما ساهم في إعاقة عملية تسويتها وصعب من معالجتها والتكفل بها في أسرع وقت.
  - يمكن للأشخاص الذين تغيّبوا أثناء أشغال مسح عقاراتهم تفادي الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها، وذلك عن طريق طلب التسجيل في مصفوفة المسح قبل إيداع الوثائق المسحية على مستوى البلدية.
  - الهدف من جعل المشرع لعملية تسوية العقارات غير المطالب بها تتم إدارياً أولاً هو تخفيف العبء على القضاء، وتجنبيه العديد من المنازعات التي هو في غنى عنها.

### الاقتراحات والتوصيات:

- (1) بالنسبة للملاك والحائزين: يجب الحرص على إعلامهم بافتتاح عملية المسح، وذلك عن طريق الإعلان عنه في وسائل الإعلام كمواقع التواصل الاجتماعي والتلفاز، ويجب عليهم الحرص على الحضور أثناء مسح ممتلكاتهم، وهذا تجنباً لوقوعهم في وضعية التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها، نظراً لصعوبة الخروج منها عملياً.
- (2) بالنسبة للجهات المتدخلة في عملية التسوية: يجب تخفيف العبء عن هذه الجهات، مثل مديرية أملاك الدولة، ومصالحة مسح الأراضي، والمحافظات العقارية، وذلك لكثرة طلبات التسوية المعروضة عليهم، مما يصعب عليهم التكفل بكل هذه الطلبات في مدة قصيرة، وبالتالي يجب زيادة الموظفين والأعوان، وضرورة التنسيق الجيد بين هذه الهيئات، وتقسيم الأعمال بينهم.