مجلة الدراسات القانونية المقارنة
المجلد12/ العـــدد01(2026)، ص.ص. 113-131. ISSN:2478-0022 EISSN:2600-6154

تسوية العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال مسح الأراضي، بين النصوص القانونية والنصوص التنظيمية

Settlement of numbered real estate in the unclaimed account during land surveying works between legal texts and regulatory texts

محمَّد حرش

Mohamed hrache

أستاذ محاضر قسم "أ"، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف

Lecturer "A ", in civil Law, faculty of law and political science, hassiba ben bouali university of chef, Algeria

عضو باحث بمخبر القانون الخاص المقارن

Research member of the Comparative Private Law Laboratory

Email:m.hrache@univ-chlef.dz

تاريخ إرسال المقال:2026/04/17 تاريخ القبول:2026/05/17 تاريخ النشر:2026/06/08

ملخص

تعتبر العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي العام –أو ما كان يعرف بالحساب المجهول –من أهم العقبات القانونية والواقعية التي أعاقت تقدم عملية المسح العام في الجزائر، خاصة وأن الأمر 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والنصوص التطبيقية له لم تنظم هذا النوع من الترقيم الذي أفرزه الواقع العملي، أين أخذت إدارة الأملاك الوطنية في وقت سابق على عاتقها مهمة تنظيمه ومعالجته عن طريق مذكرات وتعليمات إدارية.

غير أنه ونظرا لكثرة الوحدات العقارية المسجلة في هذا الحساب وأمام عجز الإدارة عن إيجاد حلول دائمة ومستقرة من شأنها معالجة هذا الإشكال، تدخل المشرع ليحسم الأمر وينظم هذا النوع من الترقيم بنصوص قانونية، وكان ذلك بموجب المادة 23 مكرر من الأمر 75-74 المستحدثة أول مرة بموجب قانون المالية لسنة 2015، هذا النص الذي عرف العديد من التعديلات كان آخرها بموجب قانون المالية لسنة 2025.

كلمات مفتاحية:

حساب المجهول؛ العقارات غير المطالب بها؛ إجراءات المسح الأولي؛ الترقيم المؤقت؛ الترقيم النهائي.

المؤلف المرسل: محمَّد حرش **Email:** m.hrache@univ-chlef.dz

Abstract:

Unclaimed real astate are one of the most significant legal- or what was known as the anonymous account - a factual obstacles to the progress of general land surveying works in algeria, especially since Ordinance No. 75-74 on the preparation of the general land survey and the establishment of the land registry and its implementing texts did not regulate this type of numbering, which is the result of practical reality. Where did the National Property Administration earlier assume the task of handling it through administrative notes and instructions.

However, given the large number of real estate units registered in this account and the inability of the administration to find permanent and stable solutions that would address this problem, the legislator intervened to settle the matter and regulate this type of numbering with legal texts. This was done in accordance with Article 23 bis of Order 75-74, which was first introduced under the Finance Law of 2015. This text has undergone many amendments, the last of which was under the Finance Law of 2025.

Keywords:

Anonymous account; Unclaimed real astate; land surveying works; temporary numbering; final numbering.

مقدمة

عرف المرسوم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري نوعين من الترقيم ترقيم مؤقت وترقيم نهائي وهذا حسب نصوص المواد 12. 13. 14، غير أن الواقع العملي لعملية المسح أفرز نوعا جديدا من الترقيم لم ينظمه المشرع أثناء سنه للنصوص القانونية المتعلقة بعملية المسح، وهي حالة العقارات التي لم يتم التعرف على أصحابها أثناء أشغال المسح بسبب غيابهم أو بسبب عدم التعرف عليهم من طرف فرق المسح، والتي أصبحت تعرف فيما بعد بالعقارات المسجلة في حساب المجهول.

وفي غياب نص يعالج هذه الحالة، كانت تتم معالجة الإشكالات التي يثيرها هذا النوع من الترقيم عن طريق مذكرات وتعليمات صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، اهمها التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي العام والترقيم العقاري والمذكرة رقم 2421 المؤرخة في03-05-2003 والتي موضوعها "عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول، حالة الملكيات التي يوجد بشأنها عقارات مشهرة، والمذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 والتي موضوعها " عقارات واقعة في مناطق ممسوحة ،مسجلة في حساب المجهول –حالة العقارات التي يطالب بترقيمها اشخاص يفقدون لحقوق مشهرة أين كانت تتم تسوية الوضعية إداريا أمام المحافظة العقارية في حالة قبول طلب التسوية، وفي حالة الرفض يتم طرح النزاع على القضاء الإداري.

غير أن كثرة حالات هذا النوع من الترقيم وتزايد العقارات المسجلة فيه نتج عنه كثرة المنازعات وترتب عليه بطيء وتيرة المسح مما دفع بالمشرع إلى التدخل بنص خاص لتنظيمه وذلك بصدور قانون المالية لسنة 2015 بموجب القانون 01/14 المؤرخ في 2014/12/30، بموجب المادة 67 منه أين تم استحداث نص المادة 23 مكرر ضمن القسم

الرابع من الباب الثاني من الأمر 74/75، وأصبحت تسمى العقارات غير المطالب بها، والتي تم تعديلها لاحقا بموجب المادة 89 من القانون 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، والمادة 166 من القانون 24-08 المؤرخ في 2024/11/24 المتضمن قانون المالية لسنة 2025.

والمتابع لكفية تسوية وضعية هذه العقارات يلاحظ تردد الإدارة والمشرع على حد سواء في انتهاج سياسة محددة وواضحة في معالجة هذا النوع من الترقيم، ومن منا تطرح **الإشكالية التالية: ما هو الإطار القانوني والتنظيمي لتسوية العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب أثناء أشغال مسح الأراضي العام في التشريع الجزائري؟**.

وقد اعتمدنا في دراسة هذا الموضوع على المنهج الوصفي فيما يخص المسائل المتعلقة بمفهوم حساب العقارات غير المطالب بها وإجراءات الترقيم والتسوية الإدارية، والمنهج التحليلي وذلك بالتعقيب وتوضيح مختلف النصوص القانونية والتنظيمية التي تنظم هذا النوع من الحساب.

ومن خلال هذا الورقة البحثية سنحاول الإجابة على هذه الإشكالية من خلال مبحثين، نخصص المبحث الأول لدراسة مختلف الجهود التي بذلتها المديرية العامة للأملاك الوطنية لتسوية مشاكل هذا الحساب- في غياب النص القانوني المرجعي- وذلك بالتطرق لمختلف التعليمات والمذكرات ذات الصلة التي صدرت في هذا الشأن، وفي المبحث الثاني نتطرق لمختلف السياسات التي تبناها المشرع الجزائري من أجل سن نصوص قانونية- عن طريق قوانين المالية- لمعالجة وضعية العقارات فير المطالب بها.

المبحث الأول: الحساب المجهول تنظيم إداري في غياب النص القانوني.

عند انتقال فرق المسح من أجل وضع حدود مجموعات الملكيات وتكريسها ميدانيا وتحديد الملاك لها أحيانا لا يجدون المالك أو الحائز، وحتى وإن تركوا اشعارا بالمرور فغالبا مالا يتقرب المعني من مصالح المسح من أجل تثبيت أو نفي المعطيات التي تمخضت عن عملية المسح، الأمر الذي حال دون معرفة هوية مالك الوحدة العقارية الممسوحة، ولما كان أعوان المسح ملزمون بالتقدم في أشغال المسح والانتهاء من إعداد القسم المسحي قصد إيداع وثائقه للشهر (التعليمة، رقم 16 مؤرخة في 24-05-1998، صفحة 06) فرض عليهم الواقع إيجاد حل مناسب لهذه الحالة، وكان ذلك بتقييد هذه الوحدات العقارية في حساب خاص يسمى حساب المجهول وترقم ترقيما مؤقتا باسم الدولة (التعليمة، رقم 16 مؤرخة في 24-05-1998، صفحة 20) والذي سماه المشرع فيما بعد حساب العقارات غير المطالب بها.

ويمكن للمعني أن يطعن في نتائج هذا الترقيم خلال سنتين تحتسب من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وبعد انقضاء هذا الأجل وفي حالة عدم تسجيل أي اعتراض من ذوي الشأن يرقم العقار ترقيما نهائيا باسم الدولة.

فالحساب المجهول أو ترقيم العقارات تحت هذا الحساب أثناء أشغال المسح مسألة فرضها الواقع العملي على إدارة المسح العقاري، خاصة في غياب نص قانوني ينظم أحكامه الأمر الذي دفع بالإدارة إلى محاولة إيجاد حلول إدارية لتسوية هذه الحالة عن طريق العديد من التعليمات والمذكرات التي سنناقشها من خلال هذا المبحث.

المطلب الأول: مفهوم حساب المجهول

بلغ عدد الوحدات العقارية المسجلة في هذا الحساب ما يزيد عن 550 ألف وحدة، وهذا حسب تصريح المدير العام الأسبق للمديرية العامة للأملاك الوطنية جمال خزناجي لوكالة الأنباء الجزائرية بتاريخ 2020/12/16 (وكالة الانباء الجزائرية، https://www.aps.dz/ar/economie/98035-80) وظهر مصطلح حساب المجهول في إطار التقارير الإحصائية التي كانت تقدمها مصالح مسح الأراضي بخصوص العقارات التي لم يتمكن أعوانها من التعرف على أصحابها أثناء عملية المسح فكانت تقيد في حساب مجهول (بن بوعيشة،2022 ، صفحة 106) وبدأ هذا المصطلح يتردد كثيرا بمناسبة التعليمات والمذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المنظمة لهذا الشأن خاصة منها المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03، والمذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04.

كما أشارت من قبل التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي العام والترقيم العقاري إلى هذا النوع من الترقيم (التعليمة، رقم 16 مؤرخة في 24-05-1998، صفحة 20) واستعملت مصطلح "العقار الممسوح غير المطالب به" حيث يرقم ترقيما مؤقتا لمدة سنتين لفائدة الدولة وينتهي بالترقيم النهائي لفائدتها في حالة عدم تسجيل أي اعتراض من ذوي الشأن.

وما كان ملاحظا على حساب المجهول أنه لم يكن منظما بنص قانوني وإنما يخضع في انشائه ومعالجة مشاكله إلى نصوص إدارية فقط، وهو أمر غير منطقي خاصة وأنه يتعلق بمسألة مهمة وهي مسألة التحقيق في ثبوت الملكية الخاصة أثناء أشغال المسح والتي تخضع إلى نوعين من الترقيم جاء بهما الأمر 74/75 (الأمر، 75-74 المتضمن مسح الاراضي العام وتاسيس السجل العقاري) ترقيم مؤقت وترقيم نهائي.

ويرى البعض أن هذا النوع من الترقيم مخالف لنص المادة 51 من القانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون 14-08 المؤرخ في 20 /2008/07 (القانون، 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم) التي تشير إلى انه في حالة ما إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكه دون أن يترك ورثة فللدولة الحق في المطالبة به امام القضاء، وذلك باستصدار حكم يصرح فيه بانعدام الوارث، ويسبق ذلك القيام بالتحقيق من أجل التحري والبحث عن الملاك أو الورثة المحتملين. ويترتب على الحكم بعد أن يصبح نهائيا، تطبيق نظام الحراسة القضائية، فالنص حدد إجراءات قضائية خاصة على الدولة أن تتبعها في حالة عدم التعرف على مالك العقار حتى تؤول إليها ملكية هذا العقار، ومنه فلا يجوز تسجيل العقار باسم الدولة بعد انقضاء مواعيد الترقيم المؤقت للحساب المجهول، خاصة وأن إسناد ملكية العقار للدولة هنا لا يستند لأي نص قانوني وإنما مجرد تعليمات ومذكرات صادرة عن الإدارة (جبار، تطهير الملكية العقارية الخاصة في حساب المجهول، 2019).

المطلب الثاني: التسوية الإدارية لحساب المجهول

تطبيقا للتعليمة رقم 16 المؤرخة 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي العام والترقيم العقاري في حالة العقارات المسجلة في حساب المجهول فإن العقارات المسجلة في هذا الحساب ترقم باسم الدولة مؤقتا لمدة سنتين

تحتسب من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وبعد انقضاء هذا الأجل وفي حالة عدم تسجيل أي احتجاج من ذوي الشأن يرقم العقار نهائيا باسم الدولة (التعليمة، رقم 16 مؤرخة في 24-05-1998، صفحة 20) ويمكن للمعنين الذين يدعون حق ملكية أو حقوقا عينية على الوحدة العقارية المقيدة في حساب المجهول، قبل انقضاء مهلة السنتين أن يتقدموا باحتجاجاتهم المحتملة أمام المحافظ العقاري المختص، الذي يقوم بدوره بالتحقق من صحة تلك الاحتجاجات، أما إذا سجلت الاحتجاجات خارج مهلة السنتين، لا يبقى امام المعنين سوى اللجوء للجهات القضائية المختصة .

وبخصوص تسوية هذه الوضعية اصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية العديد من المذكرات والتعليمات والتي كانت تفرق بخصوص التسوية بين العقارات التي بيد أصحابها سندات مشهرة وبين الذين يفتقدونها، وأهمها:

الفرع الأول: حالة العقارات التي لها سندات مشهرة

إن العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة المسجلة في حساب المجهول، التي يوجد بشأنها سندات مشهرة نظمتها المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03، حيث جاءت هذه المذكرة كخطوة أولى ومستعجلة لمعالجة المخلفات السلبية الناتجة عن تطبيق التعليمة رقم 16، حيث استهلت هذه المذكرة بذكر أسباب اصدارها ومن أهمها إحصاء 3/1 من العقارات تم إغفالها أثناء الإجراء الأولي لإجراءات المسح العام، مما أدى إلى كثرة الشكاوى من طرف المواطنين الذين يطالبون بصفة مشروعة ترقيما مؤقتا أو نهائيا في السجل العقاري (المذكرة، رقم 2421 مؤرخة في 03-05-2003، صفحة 01) حيث بينت المذكرة أن أحكامها تخص فقط تسوية حالات وجود سندات الملكية القانونية التي تم إشهارها قبل إعداد مسح الأراضي العام إلى حين معالجة مسألة الحساب المجهول من كل جوانبها لاحقا (المذكرة، رقم 2421 مؤرخة في 03-05-2003، صفحة 02).

وتتم إجراءات التسوية -حسب هذه المذكرة -بطلب يقدمه المعني أمام المحافظ العقاري المختص على نسختين مرفق بسند الملكية المشهر، أين يشرع المحافظ العقاري في دراسة الطلب عن طريق التحقق من نقطتين، **الأولى**: التحقق من سند الملكية نفسه إذا كان مشهرا فعلا أم لا، وهنا ميزت المذكرة بين السندات المعدة قبل وبعد تاريخ 1976/03/25 - تاريخ دخول المرسوم 76-62 حيز التطبيق – حيث حصرت التحقيق في سندات الملكية المعدة قبل هذا التاريخ ولو لم تكن مشهرة بشرط أن تكون رسمية مع ضرورة إخطار مصالح أملاك الدولة للتحقق مما إذا كان العقار لا تعود ملكيته للدولة، أما السندات المشهرة بعد هذا التاريخ فلا ضرورة للتحقيق فيها، أما **الثانية**: التحقق من العقار نفسه من حيث المساحة والحدود والموقع ومعاينة توافق محتوياته المادية، ومدى تطابق كل ذلك مع مخطط مسح الأراضي، مع ضرورة انتقال فرق المسح للميدان في حالة عدم وجود تطابق بين مخطط المسح وسند الملكية (المذكرة، رقم 2421 مؤرخة في 03-05-2003، صفحة 02).

وبناء على نتائج التحقيق تتم التسوية كما يلي:

عندما يتم تحديد العقار استنادا لمخطط المسح دون الاتصال بمصالح المسح وكذا التحقق من شهر عقد الملكية في الحالات التي لا يكون فيها إخطار مصالح أملاك الدولة وجوبيا، هنا يشرع المحافظ العقاري في ترقيم العقار باسم المعني في السجل العقاري ويعد ويسلم له الدفتر العقاري خلال ثمانية أيام (08) من تاريخ إيداع طلب الترقيم.

وعندما يكون إخطار مصالح المسح وكذا مصالح أملاك الدولة ضروريا، يرسل الملف إلى هذه المصالح من أجل اتخاذ التحريات اللازمة وعليها الرد في أجل 15 يوما، وفي حال سكوت أملاك الدولة عن الرد في الأجل المحدد يعتبر العقار ملكية خاصة ويرقم باسم المعني تحت مسؤولية مدير أملاك الدولة، أما إذا أسفرت نتيجة البحث على أن العقار يعود للدولة، فيتم إعداد الدفتر العقاري على هذا الأساس ويسلم إلى مدير أملاك الدولة.

هذا فيما يخص التسوية الإدارية لحساب المجهول، ويمكن لذوي الشأن بعدها طرح النزاع على القضاء في حالة ما إذا جاءت نتائج التحقيق مخالفة لمطالبهم، كأن يتم رفض التسوية أو أن تتم التسوية على جزء محدد فقط من العقار المراد تسويته.

وفي الأخير نشير إلى إن ترقيم العقار في حساب المجهول أثناء أشغال المسح، قرينة بسيطة على امتلاكه من طرف الدولة، بمعنى أنه مادام لم يتم التعرف على مالك العقار أثناء أشغال المسح، فهذا دليل على أنه مملوك للدولة غير أنه يمكن نقض هذه القرينة لكن بالسند المشهر فقط، وهو ما أدى إلى رفض عدد كبير من طلبات الترقيم التي لا تستند إلى سند مشهر، الأمر الذي دفع بالإدارة إلى الإسراع في إصدار المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 المتعلقة بالحالات التي لا يملك أصحابها سندات مشهرة.

الفرع الثاني: حالة العقارات التي يفتقد أصحابها لسندات مشهرة

العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول، لا يملك اصحابها سندات مشهرة نظمتها المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 (المذكرة، رقم 4618 مؤرخة في 04-09-2004، صفحة 01) وذلك نظرا للتزايد الكبير لحالات رفض الترقيم بسبب عدم تقديم المعنيين لسند مشهر-تطبيقا للمذكرة رقم 2421 أعلاه -وما انجر عنه من كثرة النزاعات أمام القضاء، فجاءت هذه المذكرة لمعالجة الحالات التي لا يستند أصحابها إلى سندات ملكية مشهر، وهي أكثر الحالات التي ادرجت في حساب المجهول ولا يمكن تسويتها بموجب المذكرة رقم 2421.

وقد أشارت هذه المذكرة في مستهلها إلى أن فلسفة تطهير الحساب المجهول يجب أن تبنى على قاعدين أساسيتين **الأولى**: إن الشخص الذي يطالب بحق الملكية والذي من المفترض أنه كان غائبا أثناء أشغال المسح يجب أن ينظر إليه على انه كان يمارس حيازة فعلية على العقار المراد تسويته إلى أن يثبت العكس من خلال نتائج التحقيق، بمعنى أنه طالما لم يتمخض عن نتائج التحقيق ما ينقض الحيازة الفعلية لطالب التسوية كان هو الاحق بملكية العقار، وهذا هو الأصل في حقيقة الأمر، فالحيازة هي الوجه الظاهر للملكية إلى أن يثبت العكس (معاشو و علياتي، الأحكام الخاصة بدعاوى الحيازة،2024، صفحة 121) **الثانية**: اللجوء التعسفي إلى حساب المجهول من طرف الإدارة، أين ثبت للمديرية العامة للأملاك الوطنية، عدم تحلي فرق المسح بالجدية اللازمة في آداء مهامها، من خلال عدم التنقل الفعلي للميدان في الأيام

المحددة في الإشعار بالمرور، كذلك عدم اتخاذ التدابير اللازمة للتحقق من الملاك وشاغلي الأمكنة (المذكرة، رقم 4618 مؤرخة في 04-09-2004، صفحة 01) ومنه تكون هذه المذكرة قد وسعت في حالات التسوية لتشمل حتى شاغلي الأمكنة الذين يمارسون حيازة فعلية في غياب أي سند قانوني، وقد ميزت هذه المذكرة بين ثلاث حالات في التسوية.

أولا–حالة وجود سند ملكية له حجية قانونية وغير مشهر

هذه الحالة قد نظمتها من قبل المذكرة أعلاه رقم 2412 وذلك بشأن العقود المحررة قبل تاريخ سريان الأمر 74/75 الموافق لـ: 1976/03/25، والتي تستلزم أثناء التحقيق فيها أخذ رأي مصالح أملاك الدولة، إلا أن المذكرة الحالية فصلت في نوعية هذه السندات وقيمتها القانونية (المذكرة، رقم 4618 مؤرخة في 04-09-2004، صفحة 02) وتندرج فيها العقود الرسمية، والعقود التوثيقية غير المشهرة، والعقود المحررة من طرف القاضي الشرعي والتي لم تقدم للإشهار، وتتم معالجة هذه الحالات بقيام المحافظ العقاري بتحقيق تحفظي، على عدم وجود إشهار مسبق، فإذا لم تسفر نتائج التحقيق على وجود معطيات من شأنها الحيلولة دون التسوية المطلوبة، يرقم العقار نهائيا باسم المعني ويسلم له الدفتر العقاري.

كذلك تندرج ضمن هذه الحالة، حالة العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل سنة 1971 والتي لم تقدم كذلك للإشهار، وهنا أكدت المذكرة على ضرورة إجراء تحقيقات دقيقة للتأكد من أن العقود العرفية المقدمة لا تتناقض مع معلومات يحتمل وجودها على مستوى المحافظة العقارية كأن يكون العقار متصرفا فيه بموجب عقود مشهرة مسجلة بأسماء ملاك أخرين. وتسوى الوضعية في هذه الحالة بترقيم العقار ترقيما نهائيا باسم الطالب بعد التحقيق الإيجابي (المذكرة، رقم 4618 مؤرخة في 04-09-2004، صفحة 03).

ثانيا–الحالة الثانية: حالة وجود سند عقاري غير كافي

ويقصد بالسند العقاري غير الكافي حسب المذكرة، العقد العرفي المتضمن اقتناء حقوق عقارية والذي له تاريخ ثابت قبل تاريخ مرور فرق المسح ولو كان محررا بعد سنة 1971 وميزت المذكرة فيما يخص هذه السندات من حيث ثبوت تاريخها بين حالتين.

1–عقود عرفية معدة قبل مسح الأراضي العام بالنظر لتاريخها الثابت

ويكون العقد العرفي ثابت التاريخ في حالات أربعة بينتها المادة 328 من القانون المدني وهي: 1–من تاريخ تسجيله. 2–من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام. 3–من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص. 4–من يوم وفاة أحد اللذين لهم على العقد خط وإمضاء، وهي نفس الحالات التي استندت عليها المذكرة رقم 4618 في تحديد تاريخ ثبوت العقود العرفية، غير أنه فيما يخص الحالة الأولى التي يثبت بها تاريخ العقد العرفي وهي تاريخ تسجيله بمصلحة التسجيل على مستوى مفتشية الضرائب فقد خصت المذكرة فقط العقود المسجلة بين تاريخ جوان 1983 وديسمبر 1992، بحجة أن قانون المالية التكميلي لسنة 1983 كان يسمح بتسجيل هذه العقود غير أن قانون المالية لسنة 1993 ألغى النص السالف الذكر ومنع تسجيلها.

غير أنه وعلى خلال ذلك فإنه وإن كان فعلا سمح قانون المالية التكميلي لسنة 1983 بتسجيل العقود العرفية من خلال الفصل الخامس مكرر 04 المادة 178-5 -6 -7 -8-، إلا أن قانون المالية الذي ألغى ذلك هو قانون سنة 1992 وليس سنة 1993 كما تذكر المذكرة (القانون، 91-25 المؤرخ في 18-12-1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992).

2-عقود عرفية معدة قبل مسح الأراضي العام بالنظر لتاريخها المفترض

في بعض الحالات لا يحتوى العقد العرفي على تاريخ ثابت، غير أنه وحسب المذكرة يمكن استنتاج تاريخ تحريره بناء على عملية البحث والتحري التي تقوم بها فرق المسح، وقد بينت المذكرة بعض الوسائل لافتراض تاريخ تحريره وأهمها مقارنة العقد العرفي المحتج به من طرف صاحب الطلب مع العقود العرفية الثابتة التاريخ لملاك الوحدات العقارية المجاورة الذين استفادوا من ترقيم مؤقت أو تحصلوا على دفاتر عقارية، كأن تكون صادرة من نفس المالك أو ورثته، أو أن يكون اسم صاحب الطلب مذكور في عقود عرفية أخرى ثابتة التاريخ كشاهد مثلا أو كجار (المذكرة، رقم 4618 مؤرخة في 04-09-2004، صفحة 04).

يلاحظ أن افتراض التاريخ في العقد العرفي ليس افتراضا مسبقا بدون دليل، وإنما يجب أن تثبت التحريات والتحقيقات ذلك ولو بصفة ضنية، والعبرة من ضرورة تحديد التاريخ هو معرفة ما إذ كان العقد العرفي قد حرر قبل انطلاق عمليات المسح في الميدان أم لا، لأن هذا يعتبر شرطا أساسيا لقبول طلب التسوية بالإضافة إلى شرط ثبوت حيازة العقار من طرف الطالب أثناء تنقل فرق المسح للتحقيق والتحري، وفي حالة استحالة تحديد تاريخ العقد العرفي كما بينته المذكرة أعلاه فتصنف الحالة ضمن حالة الغياب الكامل لسند الملكية وتعالج وفق الطريقة المبينة في حالة الغياب الكامل لسند الملكية، أي أنه إذا كانت الحيازة تفوق 15 سنة يرقم العقار باسم مالكه ترقيما مؤقتا لمدة 04 أشهر، أما إذا لم تثبت المدة فيكون الترقيم مؤقت لمدة سنتين (المذكرة، رقم 4618 مؤرخة في 04-09-2004، صفحة 04).

3-الغياب الكامل لسند الملكية

وهي أكثر الحالات التي جاءت هذه المذكرة لمعالجتها، فغالبية الوحدات العقارية المطالب بها لا يملك أصحابها سندات قانونية بشأنها (المذكرة، رقم 4618 مؤرخة في 04-09-2004، صفحة 04) وإنما يمارسون عليها حيازة حقيقة منذ مدة فحثت المذكرة على ضرورة الحرص في البحث والتدقيق في مدى توفر شروط الحيازة الفعلية قبل تاريخ إجراء عملية المسح العام.

ومن القرائن التي يمكن الاعتماد عليها في إثبات الحيازة، الشغل الحقيقي للمسكن، أو أن تكون الأرض الفلاحية مزروعة، أو وجود سياج أو أي دليل آخر من شأنه أن يدلل على وجود حيازة فعلية، وفي حالة ثبوتها اشترطت المذكرة ضرورة تدعيم طلب التسوية بشهادة شخصين مصرح بها أمام الموثق (المذكرة، رقم 4618 مؤرخة في 04-09-2004، صفحة 04).

بعد استيفاء الشروط الموضوعية المحددة حسب الحالات الثلاث أعلاه بينت المذكرة رقم 4618 طرق وكيفيات التسوية، والتي تتم بنفس الإجراءات المسطرة في المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03، حيث يقوم مدير الحفظ العقاري خلال 08 أيام من إيداع الطلب بمراسلة مديري أملاك الدولة ومسح الأراضي، على أن تنتقل فرقة المسح وجوبا لإجراء التحقيق اللازم، وعلى هذه المصالح الرد خلال 45 يوما من تاريخ المراسلة، على أن يقوم المحافظ العقاري بأمر من مدير الحفظ العقاري خلال 15 يوما الموالية بإتخاذ القرارات التالية: ترقيم الوحدة العقارية نهائيا باسم الطالب في حالة ما إذا كان بيده سند له حجية مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية (المذكرة، رقم 4618 مؤرخة في 04-09-2004، صفحة 04) إذا كان بحوزة الطالب سند غير كاف وكان يبين حيازة حقيقة تفوق 15 سنة تحسب إلى غاية الحصول على المعلومات الكافية التي قامت بها مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي فترقم الوحدة العقارية ترقيما مؤقتا لمدة 04 أشهر، أما إذا لم يتمكن من تحديد مدة الحيازة فيستفيد صاحب الطلب من ترقيم مؤقت لمدة سنتين يبدأ حسابها من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية .

أما في حالة غياب تام لسند الملكية، فيستفيد صاحب الطلب -الذي أثبتت التحريات أحقيته للوحدة العقارية- من ترقيم مؤقت لمدة تقابل باقي أجل السنتين على ألا تقل عن 04 أشهر في كل الأحوال.

ونشير في الأخير أنه في حالة مضي أكثر من سنتين على ترقيم الوحدة العقارية في حساب المجهول ولم يحصل اعتراض من ذوي الشأن، يصبح الترقيم نهائيا باسم الدولة، وما على المعني سوى اللجوء للقضاء، لكن بالرجوع للتعليمة رقم 9642 المؤرخة في 22-10-2008 (التعليمة، رقم 9242، مؤرخة في 22-10-2008) فإنها فتحت المجال للتسوية الإدارية للمعنين سواء كان بيدهم سندات ملكية أم لا، حتى بعد انقضاء مهلة السنتين من تاريخ خضوع المنطقة لإجراءات المسح الأولي، كما دعت التعليمة رقم 2536 المؤرخة في 2010/03/21 مديري أملاك الدولة إلى ضرورة ارجاع الدفاتر العقارية المسجلة باسم الدولة بعدما أصبح الترقيم نهائيا على مستوى المحافظات العقارية بالنسبة للملكيات الذي ظهر أنها تعود ملكيتها للخواص، وذلك من أجل إعادة النظر في الترقيم النهائي بناء على احتجاجات سجلت بعد مضي اكثر من سنتين (التعليمة، رقم 2536 مؤرخة في 21-03-2010) وهذا ما يشكل خرقا لنص المادة 16 من الأمر 74/75 التي تمنع إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء.

كما أن التعليمة رقم 7049 المؤرخة في 2013/07/10 جاءت بحكم جديد وهو استثناء من لا يملكون سند رسمي أو سند له حجية من التسوية الإدارية بعد انقضاء مهلة السنتين (التعليمة، رقم 7049 المؤرخة في 10-07-2013) وهو حكم مخالف للتعليمتين السابقتين خاصة وأن غالبية المعينين لا يحوزون على تلك السندات وهو حكم مخالف لمبادئ تأسيس السجل العقاري الذي جاء من أجل تطهير الملكية العقارية.

كذلك يجب التركيز على القول أنه يجب على المعترضين على الترقيم المرور على التسوية الإدارية ولا يمكنهم عرض النزاع على القضاء إلا بعد رفض التسوية الإدارية بموجب قرار رفض من المحافظ العقاري وذلك عن طريق الطعن في هذا القرار أو بعد انقضاء مهلة الترقيم المؤقت.

المبحث الثاني: العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح تنظيم قانوني غير مستقر.

إن كثرة ملفات طلبات التسوية بشأن العقارات المسجلة في حساب المجهول، خاصة في ظل غياب نص قانوني ينظم هذا النوع من الترقيم دفع بالمشرع إلى التدخل بنص قانوني واضح ينظم هذه المسألة، وهو الأمر الذي تداركه فعلا بموجب القانون 14-10 المؤرخ في 30-12-2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015 بموجب المادة 67 منه (القانون، رقم 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015) أين تم استحداث نص المادة 23 مكرر ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر 75-74، وأصبح حساب المجهول يسمى بالعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح حيث ترقم العقارات المدرجة في هذا الحساب نهائيا باسم الدولة ويمكن الاعتراض على هذا الترقيم خلال 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح.

غير أن الأمر لم يدم طويلا حتى تدخل المشرع من جديد بتعديل المادة 23 مكرر أعلاه بموجب المادة 89 من القانون 17-11 المؤرخ في 27-12-2017 المتضمن قانون المالية لسنة2018 (القانون، رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018) وأصبح ترقيم العقارات غير المطالب بها ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة، ويرقم نهائيا باسم الدولة بعد انقضاء المدة في حالة غياب أي اعتراض من ذوي الشأن، ليليه تعديل آخر لنص المادة 23 مكرر بموجب المادة 166 من القانون 24-08 المؤرخ في 2024/121/24 المتضمن قانون المالية لسنة 2025 (القانون، رقم 24-08 المتضمن قانون المالية لسنة 2025) وسنعالج هذه الاحكام من خلال المطالب أدناه.

المطلب الأول: ترقيم العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح ترقيما نهائيا باسم الدولة

بعد عجز المعالجة الإدارية للعقارات المسجلة في حساب المجهول في تسوية المنازعات المتعلقة به، تدخل المشرع بنص قانوني ليسد هذا الفراغ التشريعي وذلك بموجب القانون 14-01 المؤرخ في 30-12-2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2015 وبموجب المادة 67 منه أين تم استحداث نص المادة 23 مكرر ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر 75-74، أين تبنى المشرع التسوية الإدارية التي قررتها التعليمات والمذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية – والتي تمت دراستها أعلاه – وبين كيفية معالجة وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول وأصبحت تسمى العقارات غير المطالب بها، كما أصدرت الإدارة التعليمة رقم 5543 المؤرخة في 2017/05/23 لتوضيح كيفية تطبيق المادة 23 مكرر أعلاه.

الفرع الأول: التسوية حسب المادة 23 مكرر المستحدثة بموجب قانون المالية لسنة 2015

تنص المادة 23 مكرر على أنه " يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيما نهائيا باسم الدولة، في حالة احتجاج مبرر بسند قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمسة عشر سنة (15) ابتداء من تاريخ ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، للقيام في غياب أي نزاع، وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية الولائية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية واملاك الدولة ومسح الاراضي والفلاحة والشؤون الدينية والاوقاف والبلدية، بترقيم الملك المطالب به باسم مالكه".

يتضح من خلال النص أن العقارات التي لم يتم التعرف على أصحابها أثناء أشغال المسح الأولي وتم تقييدها في حساب العقارات غير المطالب بها، ترقم نهائيا باسم الدولة، على فرض ألا مالك لها، وهو في الحقيقة تطبيق لنص المادة 773 من القانون المدني التي تعتبر جميع الأملاك التي ليس لها مالك هي ملك للدولة، غير أن افتراض ملكية الدولة هنا افتراض يقبل إثبات العكس، حيث يمكن لذوي الشأن الذين بيدهم سند قانوني الاعتراض على هذا الترقيم إداريا في غضون 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

وفي اعتقادنا فإن المشرع عمد إلى جعل ترقيم العقارات غير المطالب بها ترقيما نهائيا، من أجل التسريع في وتيرة عملية المسح التي عرفت تأخرا كبيرا بسبب كثرة الوحدات العقارية المسجلة في حساب المجهول، فبهذه الطريقة ترقم جميع الوحدات العقارية الممسوحة مما يسمح لمصالح المسح بإيداع وثائق القسم الممسوح بالمحافظة العقارية في آجالها المحددة غير أن فتح الباب من أجل إعادة النظر في هذا الترقيم النهائي إداريا أدى إلى إعادة النظر من جديد في جميع الوحدات العقارية التي رقمت ترقيما نهائيا باسم الدولة وحررت بشأنها دفاتر عقارية، كذلك من بين الانتقادات التي وجهت للمشرع نتيجة تبنيه هذا الخيار هو مخالفته لنص المادة 16 من المرسوم 76-63، التي لا تجيز الطعن في الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء (المرسوم، رقم 76-63، 1976) كذلك ما تم تسجيله هو أن التسوية الإدارية في ظل هذا القانون شملت أصحاب سندات الملكية المشهرة فقط دون غيرهم، الأمر الذي جعل الكثيرين من ذوي الشأن ملزمون باللجوء إلى القضاء للطعن في هذا الترقيم، كما أن هذا الوضع أفرز ازدواجية في معالجة الملفات، فالملفات المتعلقة بحساب المجهول والمودعة قبل صدور القانون 14-01 تتعلق بترقيم مؤقت يمكن الطعن فيه إداريا سواء بسند أو بدون سند، بينما الملفات المتعلقة بالعقارات غير المطالب بها والتي سجلت بعد صدور هذا القانون فتتعلق بترقيم نهائي لا يمكن الطعن فيه إداريا إلا بناء على سند ملكية فقط، الأمر الذي دفع البعض إلى القول بأن حساب المجهول حالة تختلف عن حالة العقارات غير المطالب بها والتي ترقم نهائيا باسم الدولة (بن زردة، العقارات غير المطالب بها بين جديد النصوص التنظيمية والنصوص القانونية، 2021) ومن أجل معالجة هذا الوضع أصدرت الإدارة التعليمة رقم 5543 المؤرخة في 2017/05/23 لتوضيح كيفية تطبيق أحكام المادة 23 مكرر من الامر 75-74 أعلاه.

الفرع الثاني: التسوية الإدارية طبقا للمذكرة رقم 5543 المؤرخة في 2017/05/23

بعد صدور المادة 23 مكرر من الامر 75-74، تغير نمط المعالجة الإدارية لحساب المجهول، خاصة بالنسبة للذين ليس لهم سندات مشهرة تمكنهم الاحتجاج بها، كون أن النص الجديد قصر التسوية فقط على من بيده سند مشهر الأمر الذي صعب على المديريات الولائية للحفظ العقاري معالجة الملفات المعروضة عليهم، فأصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية المذكرة رقم 5543 المؤرخة في 2017/05/23 (المذكرة، رقم 5543، المؤرخة في 23-05-2017) من أجل توضيح كيفية المعالجة الإدارية لحساب المجهول، غير أنه ما يلاحظ عليها وحسب عنوانها أنها تتعلق بالملفات المودعة قبل تاريخ 2015/01/01 والتي تستند إلى عقود مشهرة، مما يستفاد منه أن من يفتقد للسند المشهر غير معني بالتسوية.

فحسب المذكرة فالملفات التي اودعت قبل دخول قانون المالية 2015 حيز التنفيذ والمسجلة في حساب المجهول تسوى طبقا للمذكرتين 2003/2421 المتعلقة بالعقارات التي لها سندات مشهرة و2004/4618 المتعلقة بالعقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات مشهرة، اما الملفات الأخرى التي اودعت بعد دخول قانون المالية 2015 حيز التنفيذ وتتعلق بعقارات اودعت وثائق مسحها قبل هذا التاريخ إلى 2015 فتسوى كذلك طبقا للتعليمة 2003/2421 بشرط أن يكون بيد المعني سند مشهر تطبيقا لنص المادة 23 مكرر.

أما بخصوص الملفات المودعة بعد هذا التاريخ فأوصت المذكرة بضرورة معالجتها طبقا للمذكرة 2003/2421 بشرط حيازة المعني على سند مشهر، ومنه تم حرمان من يفتقدون للسندات المشهرة من التسوية الإدارية.

المطلب الثاني: ترقيم العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح ترقيما مؤقتا

لم يدم الوضع طويلا على صدور قانون المالية لسنة 2015 حتى تراجع المشرع عن الحل الذي تبناه بموجب المادة 23 مكرر أعلاه وذلك نظرا لتسجيل العديد من الأملاك الخاصة باسم الدولة دون مبرر، وكذلك لحرمان من يفتقدون للسند المشهر من التسوية الإدارية الأمر الذي زاد في عدد الاحتجاجات المطروحة أمام المحافظ العقاري وكذا النزاعات المعروضة على القضاء، فتدخل المشرع بموجب المادة 89 من القانون 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 وعدل محتوى المادة 23 مكرر وفتح المجال للتسوية الإدارية سواء بسند مشهر أو بدونه، كما أصدرت الإدارة التعليمة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 لتبين كيفية تطبيق المادة 89 أعلاه .

الفرع الأول: التسوية بعد تعديل المادة 23 مكرر بموجب قانون المالية لسنة 2018

فسحب التعديل الجديد لنص المادة 23 مكرر فإن كل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال عمليات المسح ولم تتمكن المصالح المختصة من تحديد مالكه أو حائزه يسجل في حساب يسمى "العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال مسح الأراضي" ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح –وهذا خلافا لما كان عليه الأمر سابقا قبل تعديل المادة 23 مكرر أين كانت ترقم هذه العقارات ترقيما نهائيا باسم الدولة.

وفي حالة احتجاج ذوي الشأن خلال هذه المدة ميز النص بين حالتين بخصوص التسوية الإدارية.

أولا: في حالة الاحتجاج بسند مشهر

من بيده سند مشهر يمكنه وخلال 15 سنة أن يحتج على الترقيم امام المحافظ العقاري، وفي غياب إشهار أي دعوى قضائية على العقار المراد تسويته، وبعد التحري والتحقيق على مستوى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي يرقم العقار نهائيا باسم صاحبه.

ثانيا: في حالة الاحتجاج بسند غير مشهر أو التمسك بالحيازة

في هذه الحالة للمعني سنتين فقط من تاريخ إيداع وثائق المسح من أجل ان يتقدم بطلب التسوية أمام المدير الولائي للحفظ العقاري وليس المحافظ العقاري، وبعد التحري والتحقيق على مستوى مصالح أملاك الدولة ومسح

الأراضي يرقم العقار ترقيما مؤقتا باسم صاحبه لمدة سنتين يبدأ سريانها من تاريخ إيداع الطلب، أما إذا تبين من نتائج التحقيق أن العقار المطالب به يعود للدولة أو الجماعات المحلية يرقم العقار فورا ونهائيا وفق نتائج التحقيق.

غير أنه بصدور هذا النص الجديد وقع إشكال في كيفية التعامل مع الملفات التي أودعت في ظل سريان أحكام المادة 23 مكرر قبل تعديلها بموجب القانون 17-11، هل يطبق عليها هي الأخرى بأثر رجعي أم يطبق بشأنها القانون 14-10؟ الأمر الذي دفع بالإدارة إلى إصدار المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 لتوضيح ذلك.

الفرع الثاني: التسوية الإدارية طبقا للمذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05

بعد 04 أشهر من صدور قانون المالية لسنة 2018 سارعت المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى إصدار المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 (المذكرة، رقم 4060 المؤرخة في 05-04-2018) من أجل توضيح كيفية تطبيق التدابير الجديدة التي جاء بها تعديل المادة 23 مكرر، وأهم النقاط التي عالجتها هي حالة تلك العقارات التي كانت مسجلة في حساب المجهول وتم إعادة تسجيلها في حساب الدولة تطبيقا لنص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، فميزت المذكرة بين حالتين.

أولا-حالة العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل 2014/12/31

يتم إدماج هذه العقارات من جديد في حساب العقارات غير المطالب بها وتتم تسويتها طبقا لأحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، على أنه بالنسبة لطلبات التسوية التي تم رفضها موضوعا، لا يمكن لأصحابها التقدم بطلب جديد، للاستفادة من الأحكام الجديدة للقانون، أما بالنسبة للطلبات التي تم رفضها لانقضاء الآجال فيمكن دراستها على ضوء الاحكام الجديدة (المذكرة، رقم 4060 المؤرخة في 05-04-2018، صفحة 06).

ثانيا-العقارات المسجلة في حساب الدولة تطبقا لنص المادة 67 من قانون المالية 2015

أشارت المذكرة إلى أن بعض العقارات تم تسجيلها مباشرة في حساب الدولة بعد دخول قانون المالية لسنة 2015 حيز التنفيذ، حيث كان من المفروض إدراجها في حساب العقارات غير مطالب بها، إلا أنها لم تبين كيفية تسوية هذا النوع من العقارات، وإنما بينت الصعوبات التي سوف تتلقاها الإدارة لمعالجة هذه الوضعية (المذكرة، رقم 4060 المؤرخة في 05-04-2018، صفحة 06) وهذا الفراغ فعلا أدى إلى رفض طلبات التسوية المتعقلة بالعقارات التي سجلت مباشرة في حساب الدولة، بحجة أنها ليست من العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها، مما دفع بالمديرية العامة للأملاك الوطنية إلى إصدار المذكرة رقم 910 المؤرخة في 2020/01/29 (المذكرة ، رقم 920 المؤرخة في 29-01-2020) تدعو فيها إلى ضرورة تسوية ملفات الأشخاص اللذين بيدهم سند ملكية مشهر، أما من يفتقدونه فما عليهم سوى اللجوء إلى القضاء، وكما هو ملاحظ دائما الإدارة كانت تضع هذا التمييز بين الحالتين وسرعان ما تتراجع عنه، كما بدأ الأمر مع المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 التي قصرت التسوية الإدارية على من يحوزون على السند المشهر، ثم فتح المجال امام من يفتقدون للسند المشهر بموجب المذكرة 4618 المؤرخة في 2004/09/04.

المطلب الثالث: ترقيم العقارات غير المطالب بها والسجلة خطأ في حساب الدولة أثناء أشغال المسح ترقيما مؤقتا.

بعدما عجزت كل الإصلاحات المتخذة من طرف المشرع أو الإدارة – والتي سبق التطرق إليها– من أجل تسوية حساب العقارات غير المطالب بها، تدخل المشرع من جديد بتعديل للمادة 23 مكرر بموجب المادة 166 من القانون 24-08 المؤرخ في 2024/11/24 المتضمن قانون المالية لسنة 2025 (القانون ، رقم 24-08 المتضمن قانون المالية لسنة 2025) أين أبقى على الترقيم المؤقت لحساب العقارات غير المطالب بها لمدة 15 سنة غير أنه مكن من يمارسون حيازة فعلية طبقا للقانون من التسوية الإدارية خلال 15 سنة، خلافا لما كان عليه الامر سابقا أين كان الأجل سنتين فقط، كما أضافة حالة أخرى تخضع لنفس طرق التسوية وهي العقارات المسجلة خطأ في حساب الدولة، كما أصدرت الإدارة التعليمة رقم 4300 المؤرخة في 2018/04/05 لتبين كيفية تطبيق المادة 23 مكرر بعد تعديلها الجديد.

الفرع الأول: التسوية طبقا للمادة 23 مكرر بعد تعديلها بقانون المالية لسنة 2025

بعد قرابة 10 سنوات من استحداث المادة 23 مكرر، وبعد الاستفادة من تجربة الخيارات التي كانت مطروحة سابقا لتسوية ملف العقارات غير المطالب بها حاول المشرع من خلال التعديل الأخير للمادة أعلاه، أين يأتي بحل جذري لكل المخلفات التي أفرزها هذا النوع من الترقيم، حيث وسع في فئة الأشخاص الذين يستفيدون عند التسوية من الترقيم النهائي حيث كان يقتصر مسبقا على من بيدهم سندات ملكية مشهرة فقط، أين أصبح يشمل بالإضافة إلى هؤلاء، من يتوفرون على شهادة حيازة مشهرة وبلغت الحيازة المدة المقررة قانونا، هذه الشهادة استحدثها المشرع الجزائري بموجب المادة 39 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري (القانون، رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري) وحدد كيفيات إعدادها وتسليمها بموجب المرسوم التنفيذي رق 91-254 (المرسوم التنفيذي ، رقم 91-254 المحدد كيفيات إعداد وتسليم شهادة الحيازة) كما شملت التسوية كذلك وبنفس الأشكال العقارات المسجلة خطأ في حساب الدولة، كما وحد في أجال التسوية بين جميع الحالات وهي 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح. أين جاءت التسوية على النحو التالي.

أولا: حالة الترقيم النهائي

كان يقتصر الترقيم النهائي عند التسوية الإدارية على من يتوفرون على عقود ملكية مشهرة فقط، أما بعد تعديل 2025 فقد تم إضافة حالة من يتوفرون على شهادة حيازة مشهرة إذا بلغت المدة المقررة قانونا، كما أنه استبعد من إجراءات التحقيق التي تباشرها مصالح أملاك الدولة العقود المشهرة بعد تاريخ 1975/07/05 وهو تاريخ سريان الأمر 75-74 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وحسن ما فعل المشرع بتحديده لهذا التاريخ الذي يعتبر بداية دخول نظام الشهر العيني حيز التنفيذ وفرض إلزامية الشهر بالنسبة للتصرفات المنصبة على حق الملكية والحقوق العينية العقارية، هذا التاريخ الذي كانت تحدده الإدارة سابقا بموجب التعليمات التي تمت مناقشتها أين حددته بتاريخ 25-03-1976 و

يتولى المحافظ العقاري التسوية الإدارية عن طريق الترقيم النهائي في حالتين ، **الأولى** حالة العقارات التي يحوز أصحابها على سندات ملكية مشهرة، أما الثانية فهي حالة العقارات التي يحوز أصحابها على شهادة حيازة مشهرة بشرط أن تبلغ الحيازة المدة المنصوص عليها قانونا، بمعنى أنه يجب أن تبلغ مدة الحيازة 15 سنة كاملة تحسب من تاريخ شهرها، هذه الحالة التي كانت تسوى سابقا حسب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 عن طريق ترقيم مؤقت لمدة سنتين وليس عن طريق ترقيم نهائي، ولعل الهدف من ذلك هو التخفيف من كثرة الملفات المطروحة للتسوية خاصة وأن شهادة الحيازة هي سند مشهر وقد استنفذ صاحبها مدة الحيازة القانونية.

تشمل التسوية كذلك وعن طريق الترقيم النهائي العقارات المسجلة خطأ في حساب الدولة سواء تلك التي تم تسجيلها في هذا الحساب تنفيذا للمادة 23 مكرر قبل تعديلها أين كانت ترقم العقارات ترقيما نهائيا باسم الدولة، أو تلك التي سجلت عن طريق الخطأ في هذا الحساب أثناء أشغال المسح، هذه الحالة التي كانت تسوى سابقا عن طريق القضاء فقط طبقا لنص المادة 16 من المرسوم 76-63.

ثانيا: حالة الترقيم المؤقت

جاءت المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 بنوعين من الترقيم المؤقت تماشيا مع احكام الامر 74/75 وهما الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر والترقيم المؤقت لمدة سنتين خلافا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 أين نصت على ترقيم مؤقت لمدة سنتين يطبق على جميع الحالات التي تسوى عن طريق هذا الترقيم.

تسوى عن طريق الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر العقارات التي يتوفر أصحابها على شهادة حيازة مشهرة مهما كانت مدة الحيازة المتبقية، أو على سندات كافية لإثبات حق الملكية العقارية طبقا للتشريع المعمول به وكذا العقود الإدارية المسجلة، سواء بالنسبة العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أو المسجلة خطأ في حساب الدولة، أما من يتمسكون بممارسة الحيازة الفعلية طبقا لأحكام التقادم المسكب وتجاوزت حيازتهم 15 سنة كاملة وبعد التحقيق والتحري يستفيدون من ترقيم مؤقت مدته سنتين، بالنسبة للعقارات غير المطالب بها فقط أما العقارات المسجلة خطأ في حساب الدولة فهم مستثنون من التسوية طبقا لنص المادة 166.

نلاحظ أن المشرع من خلال التعديل الأخير للمادة 23 مكرر سوى في التسوية وبنفس الأشكال بين العقارات غير المطالب بها والمسجلة خطأ في حساب الدولة بالنسبة لمن بيدهم سند ملكية مشهر أو شهادة حيازة أو سندات كافية لإثبات حق الملكية العقارية أو عقود إدارية مسجلة، أما من يفتقدون للسند ويتمسكون بالحيازة الفعلية، فمن حقهم المطالبة بالتسوية بالنسبة للعقارات غير مطالب بها فقط دون المسجلة خطأ في حساب الدولة، غير أننا نرى أن هذا التمييز في المعاملة في غير محله ولا يتوجد ما يبرره، فما هو المانع من التمسك بالحيازة الفعلية إذا تعلق الأمر بهذا الحساب خاصة وأن تلك العقارات ليست في أصلها ملكا للدولة وإنما سجلت في هذا الحساب بطريق الخطأ، فكان على المشرع أن يسوي بين الحسابين في جميع الحالات.

وفي كل الحالات التي تستدعي التحقيق في طلب التسوية إذا ثبت أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية يرقم هذا العقار فورا ترقيما نهائيا بناء على نتائج التحقيق.

وحتى تتم تصفية كل الحالات سمح المشرع بإعادة النظر فيها بناء على طلب أصحابها حتى الملفات التي سبق رفضها بسبب انقضاء الآجال، خلال 15 سنة من تاريخ صدور قانون المالية لسنة 2025.

الفرع الثاني: التسوية طبقا للتعليمة 4300 المؤرخة في 2025/03/10

بعد تعديل المادة 23 مكرر بموجب قانون المالية لسنة 2025 سارعت المديرية العامة للأملاك الوطنية لإصدار التعليمة رقم 4300 المؤرخة في 2025/03/10 (التعليمة ، رقم 4300 المؤرخة في 10-03-2025) من أجل توضيح كيفية تطبيق الاحكام الجديدة للنص بعد التعديل ويمكن إجمال ذلك فيما يلي.

أوضحت التعليمة أن النص الجديد فتح المجال للتسوية من جديد أمام أصحاب الطلبات المدعمة بشهادات حيازة مشهرة أو عقود ذات حجية في اثبات حق الملكية العقارية أو على أساس الحيازة الفعلية والتي تم رفضها مسبقا في ظل تطبيق المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 بسبب انقضاء الآجال والتي كانت محددة بسنتين تحسب من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، بحكم أن التعديل الجديد فتح باب التسوية لمدة 15 سنة لكل الحالات التي تستفيد من التسوية بمن فيهم من يتمسكون بالحيازة الفعلية (التعليمة ، رقم 4300 المؤرخة في 10-03-2025، صفحة 02).

حاولت التعليمة أن تبين المقصود بسندات الملكية ذات الحجية الكافية في اثبات الملكية العقارية، والتي لم توضحها المادة 23 مكرر المعدلة والمتممة والتي يستفيد أصحابها من ترقيم مؤقت لمدة 04 أشهر، ومنها السندات والقرارات القضائية المعدة قبل تاريخ 1975/07/05 الموافق لتاريخ سريان الأمر 75-74 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والعقود المحررة من طرف كتاب الضبط الموثقين أو القضاة الموثقين سابقا وكذا القضاة الشرعيين قبل صدور الأمر 70-10 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، كذلك السندات العرفية المسجلة بإدارة التسجيل قبل 1971/01/01 أو تلك التي سمح قانون المالية التكميلي لسنة 1983 بتسجيلها ابتداء من جوان 1983 إلى غاية ديسمبر 1993 أين منع ذلك قانون المالية لسنة 1993 (التعليمة ، رقم 4300 المؤرخة في 10-03-2025، صفحة 04).

كذلك فيما يخص العقود الإدارية المسجلة أوضحت التعليمة أنها تتعلق بالعقود المحررة من طرف رؤساء المجالس الشعبية البلدية المتضمنة التنازل عن قطع أراضي تابعة للبلدية تم تسجيلها بإدارة التسجيل دون إخضاعها للشهر والتي تمت في ظل الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/16 المتضمن الاحتياطات العقارية والذي ألغي بصدور القانون 25/90 المؤرخ في 1995/11/18 المتضمن التوجيه العقاري (التعليمة ، رقم 4300 المؤرخة في 10-03-2025، صفحة 04).

ونشير في الأخير إلى أن التعليمة 4300 وبخصوص تاريخ سريان الترقيم المؤقت بينت أنه يسري من تاريخ إعداد وثيقة تغيير في هوية الأشخاص الطبيعة أو المعنوية (PR12) وهي وثيقة يعدها المحافظ العقاري بعد قبول طلب التسوية

ويرسلها لمدير مسح الأراضي والحفظ العقاري من أجل تحيين الوثائق المسحية (التعليمة ، رقم 4300 المؤرخة في 10-03-2025، صفحة 09) وهذا على خلاف ما كان معمولا به في ظل التعليمة رقم 4060 أين كان الترقيم المؤقت يسري من تاريخ إيداع طلب التسوية (المذكرة، رقم 4060 المؤرخة في 05-04-2018، صفحة 05) فكان على الإدارة الإبقاء على الحكم طالما أ الترقيم مازال مؤقتا وقابل لإعادة النظر فيه في حالة الاحتجاج من طرف الغير.

خاتمة:

ان المتتبع لحالة تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح يلاحظ أنه من بين اسباب كثرة العقارات غير المطالب بها هو عمل الإدارة غير الجدي وهذا بإقرار المديرية العامة للأملاك الوطنية في العديد من مذكراتها، وذلك من أجل الانتهاء من عملية المسح في أقرب الآجال لذا جاءت التعليمات والنصوص التنظيمية بالتسوية الإدارية قبل اللجوء للمطالبة القضائية، وكما لاحظنا من خلال المبحث الأول فإن المديرية العامة للأملاك الوطنية وبداية من التعليمة رقم 16 لسنة 1998 إلى نهاية سنة 2014 أصدرت العديد من التعليمات والمذكرات من أجل وضح حل نهائي لحساب المجهول إلا أنها لم تتمكن من ذلك بسبب تذبذب الحلول خاصة في تمييزها في التسوية بين من بيدهم السند المشهر وبين من يتمسون بالحيازة الفعلية، وحتى بعد تدخل المشرع بنص قانوني خاص واستحداث المادة 23 مكرر بموجب قانون المالية لسنة 2015، لم يتمكن من الاستقرار على حل نهائي، حيث كانت ترقم العقارات غير المطالب بها ترقيما نهائيا باسم الدولة، وخلال 15 سنة يمكن فقط لمن بيدهم سند مشهر من الاستفادة من التسوية الإدارية، ثم أصبحت ترقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 بموجب قانون المالية لسنة 2017، أين تم التوسيع في فئة المستفيدين من التسوية الإدارية لتشمل حتى من يمارسون حيازة فعلية لكن في أجل سنتين خلافا لمن بيدهم السند المشهر أين يبقى حقهم في التسوية مفتوح لمدة 15 سنة، ثم تدخل المشرع بموجب قانون المالية لسنة 2025 ليوسع كذلك في التسوية لتشمل حتى العقارات المسجلة خطأ في حساب الدولة كما ساوى في الأجل بين جميع حالات التسوية وهي 15 سنة كاملة، ورغم كل هذه الجهود المبذولة من طرف المشرع بالتوسيع في حالات التسوية الإدارية إلا أنه مازال حساب العقارات غير المطالب بها عائقا حقيقيا في تقدم عملية المسح العام بشكل صحيح وعليه نقترح التوصيات التالية

المقترحات

-ضرورة تعديل المرسوم 63/76 بخصوص المواد 13 و14 بإضافة الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة بالنسبة للعقارات غير المطالب بها وهذا تماشيا مع المادة 23 مكرر من الامر 74/75.

-يجب التدخل بنصوص قانونية تبين القيمة القانونية للسندات والوثائق التي تكون لها حجية من أجل الاستفادة من التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها ولا يترك ذلك للإدارة بموجب تعليمات متناقضة، فيجب على المشرع مثلا أن يحدد ما لمقصود بسندات الملكية ذات الحجية الكافية في اثبات الملكية العقارية التي جاءت بها المادة 23 مكرر.

-توسيع التسوية لمن يمارسون حيازة فعلية على العقارات المسجلة خطأ في حساب الدولة، لأن هناك العديد من الوحدات العقارية المسجلة خطأ في حساب الدولة مستغلة منذ مدة طويلة من طرف الأشخاص، فلا يعقل حرمانهم من التسوية لا لشيء إلا لأنها سجلت خطأ باسم الدولة.

-تحفيز فرق المسح والإداريين وتوعيتهم بمدى أهمية العمل الذي يقومون به، وحثهم على التركيز على العمل الميداني من أجل التحقق من شاغلي الوحدات العقارية، حتى لا يتم تسجيلها في كل مرة في حساب العقارات غير المطالب بها.

-رقمنة طلبات التسوية الإدارية وذلك بوضع منصة رقمية خاصة بتسوية العقارات غير المطالب بها وذلك قصد التخفيف على المواطنين من مشقة التنقل الدائم إلى المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

قائمة المصادر والمراجع

- الأمر رقم: 75-74. مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج عدد 92 صادر في 18 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم.
- التعليمة رقم: 4300. مؤرخة في 10 مارس 2025، صادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية، أحكام جديدة ضمن قانون المالية لسنة 2025- تسوية العقارات المسجلة في حساب" العقارات غير المطالب بها أثاء أشغال مسح الأراضي" وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ.
- التعليمة رقم: 16. مؤرخة في 1998/05/24، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.
- المذكرة رقم 7049 مؤرخة في 2013/07/10، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بحساب المجهول-كيفية التعامل مع الملفات المودعة بعد مرور أجل السنتين في غياب السند.
- المذكرة رقم: 4060. مؤرخة في 2018/04/05، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.
- القانون رقم: 90-30. مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالأملاك الوطنية، ج ر ج ج عدد 52 صادر في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم. القانون .القانون رقم: 91-25. مؤرخ في 18 ديسمبر 1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر ج ج عدد 65 صادر في 18 ديسمبر 1991.
- القانون رقم: 14-10. مؤرخ في 30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر ج ج عدد 78 صادر في 2014/12/31.
- القانون رقم: 17-11. مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر ج ج عدد 76 صادر في 2017/12/28.
- القانون رقم: 24-08. مؤرخ في 24 نوفمبر 2024، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر ج ج عدد صادر في 2017/12/28.
- القانون رقم: 90-25. مؤرخ في 01 ديسمبر 2024، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر ج ج عدد صادر في 2017/12/28.
- المذكرة رقم: 920. مؤرخة في 29 جانفي 2020، صادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية، المتعلقة بتسوية العقارات المرقمة في حساب الدولة والتابعة للخواص أو مؤسسة الوقف أو البلدية.
- المذكرة رقم: 2421. مؤرخة في 03 مارس 2003، صادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية، المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة- المسجلة في حساب المجهول-حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهرة.
- المذكرة رقم: 4060. مؤرخة في 05 أفريل 2018، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

- المذكرة رقم: 4618. مؤرخة في 04 سبتمبر 2004، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة-المسجلة في حساب المجهول-حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة.
- المذكرة رقم: 5543. مؤرخة في 23 ماي 2017، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول المتعلقة بالإيداعات التي تمت قبل 2015/01/01 على محاضر استلام ممضاة من طرف المحافظين العقاريين-طلبات التسوية المدعمة بعقود مشهرة.
- المرسوم التنفيذي رقم:91-254. مؤرخ في 18 جويلية 1991، المتعلق بتحديد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ج ر ج ج عدد 36 صادر في 31 جويلية 1991.
- المرسوم رقم:76-63. 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر ج ج عدد 30 صادر في 13 أفريل 1976، المعدل والمتمم.
- شهيناز بن بوعيشة. (2022). حساب المجهول على ضوء التعليمات والمذكرات والتعديلات المتعلقة بقوانين المالية. دفاتر السياسة والقانون، 03 (14)، 104-113.
- جميلة جبار. (2019). إشكالات تطهير الملكية العقارية الخاصة المسجلة في حساب المجهول وأثرها على التنمية الاقتصادية. المجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية، 02 (11)، 644-656.
- عائشة بن زردة. (2021). العقارات غير المطالب بها بين جديد النصوص التنظيمية والنصوص التشريعية. مجلة الدراسات القانونية، 01 (07)، 978-993.
- احمد معاشو وعلياتي محمد. (2024). الاحكام الخاصة بدعاوى الحيازة، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، 01 (09)، 120-133.
- وكالة الانباء الجزائرية. (https://www.aps.dz/ar/economie/98035-80). Consulté le 12 17, 2020 .