

حساب المجهول على ضوء التعليمات والمذكرات والتعديلات المتعلقة بقوانين المالية

من إعداد

بن بوعيشة شهيماز

أستاذة محاضر قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة لونيبي علي- البليدة2

حساب المجهول على ضوء التعليمات والمذكرات والتعديلات المتعلقة بقوانين المالية

من إعداد بن بوعيشة شهيناز

أستاذة محاضر قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

علي لونيبي علي - البليدة2

ملخص

تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني من خلال الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري و مرسوميه التنفيذيين 62/76 و 63/76 المؤرخين في 25 مارس 1976 المعدل و المتمم.

إلا أن عمليات المسح عرفت تأخرا كبيرا ولعل ظاهرة الأراضي مجهولة المالك تشكل أهم العوائق التي تعترض عملية السجل العقاري ونعني بها تلك القطع أو الأراضي التي اثبت التحقيق العقاري اثناء عملية المسح ان مالكةا غير معروف أي مجهول، وذلك بعد استنفاد جميع طرق التحقيق سواء على مستوى المحافظة العقارية أو على المستوى الميداني، وقد حاولت الإدارة تسوية هذه الظاهرة عن طريق المذكرات و التعليمات إلا ان الأمر زاد بتقدم أشغال المسح، مما ادى بالمشرع الى التدخل من خلال قوانين المالية لسنة 2015 حيث أصبحت العقارات مجهولة المالك تسجل بحساب الدولة بعد مرور سنتين، الا ان هذا القانون عرف عزوفا من قبل مديرية الحفظ العقاري ومديرية املاك الدولة لما يسببه من مشاكل خاصة على مستوى القضاء و خاصة انه غلق باب التسوية ، ثم حاول المشرع تدارك الأمر من خلال تعديل ثاني في قانون المالية 2018 أين أصبحت العقارات تسجل بعد مرور 15 سنة باسم الدولة، واذا ما ظهر مالك بوثائق تفيد ملكيته للعقار يسجل باسمه، الا انه من خلال دراستنا لهذا الموضوع خرجنا ببعض التوصيات ان العقارات التي يمتلك أصحابها سندات ملكية مشهورة ولم يطالبوا بها حتى بعد مرور 15 سنة لا تسجل باسم الدولة الا بعد مرور 33 سنة ويحق لهم استثناء استرداد عقاراتهم و هنا اطالة المدة الى غاية 33 سنة تكون استنادا الى الحقوق الميراثية.

اما الأشخاص الذين لا يمتلكون ما يثبت ملكيتهم للعقار، فعلى المشرع ان يضيف مادة مفادها ان العقارات التي لا يمتلك أصحابها اي سندات تثبت ملكيتهم بل حيازة لا تقل عن سنة كاملة تنشئ مصالح المسح لجنة تخرج للميدان وتتحرى حول هذه العقارات، فاذا ما ثبت لديها ان اصحاب هذه العقارات يستغلونها بصفة مستمرة يمكن ان تثبت لهم الدولة الملكية بعد مرور 15 سنة وعلى اساس الحيازة والتقدم المكسب بدل من انها هي من تملك العقار بالتقادم.

كلمات مفتاحية: المسح العام للأراضي، الترقيم التلقائي باسم الدولة، العقارات مجهولة، العقارات غير المطالب بها أثناء المسح العام للأراضي، الترقيم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة.

مقدمة:

عملت الدولة الجزائرية من خلال نصوصها القانونية واجهزتها وهيئاتها الادارية المختلفة على تدعيم العمليات المتعلقة بتطهير العقار سواء من خلال الآليات الموازية للمسح العام للأراضي والمتمثلة في عقود الشهرة، شهادة الحيازة، معاينة الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري والتي تعد اجراءات وقتية ظرفية محدودة الأثر او من خلال عمليات المسح العام للأراضي التي تعد عمليات فنية قانونية تقنية [1] سماح ورتي، المسح العقاري و اشكالاته القانونية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، نخصص مؤسسات ادارية و دستورية، معهد العلوم القانونية و الادارية، المركز الجامعي الشيخ العربي تبسي بتسة، السنة 2005 2006، صفحة 20]، وتتميز بأنها الأوسع نطاقا لأنها تشمل كل القطر الوطني وتعتبر اداة لحصر جميع الملكيات العقارية سواء كانت حضرية او ريفية [2 راملو خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، دون سنة طبع، صفحة 30] والاكثر نجاعة للوصول الى الهدف المنشود وهو تسليم سندات الملكية لكل مالك او حائز لقطعة ارض اي تطهير للملكية العقارية.

الا هذه العمليات عرفت العديد من العراقيل المادية و البشرية حالت دون إتمامها في الآجال المحددة لها، و لعل اهمها ما يعرف بحساب المجهول، وهو موضوع مهم جدا بالنظر لحجم المشاكل التي يطرحها في الساحة العملية وعلى مستوى القضاء و مازال قائما الى يومنا هذا.

فاذا ما امعنا النظر نجد ان حساب المجهول يتزايد و تقدم عمليات المسح، وهو الامر الذي دفعني الى دراسته لما له من اهمية بالغة تمثلت في الاثار السلبية التي يتركها على المستوى الاجتماعي و الاقتصادي وخاصة الحالة النفسية التي تتولد عند الملاك بسبب إدراج عقاراتهم ضمن حساب المجهول وفي بعض الأحيان حتى محاولة الاستيلاء عليها.

حاولت من خلال هذا المقال دراسة حساب المجهول على ضوء قوانين المالية و المذكرات و التعليمات الصادرة عن المديرية الوطنية لأملاك الدولة وهذا من خلال الطرح الت: هل ان طرق التسوية المطروحة ضمن قوانين المالية و المذكرات أثبتت نجا عنها في التصدي لحساب المجهول ام لا؟ وللإجابة على هذا، ارتأيت التطرق الى مفهوم حساب المجهول و نشأته لمعرفة.

هل انه واقع فرض نفسه دفع بالمشروع إلى تقنينه ام انه وضع حلا لهذا المشكل تحسبا لوقوعه ؟ ثم سأعرض الى الإطار القانوني و آثاره و كيف تعامل القضاء معه؟

سوف نحاول الإجابة عن هذه التساؤلات من خلال المباحث التالية:

المبحث الأول: مفهوم حساب المجهول و نقوم من خلاله بالتعرض الى ثلاث مطالب و هي:

المطلب الأول: تعريف حساب المجهول، المطلب الثاني: اسباب ظهور حساب المجهول، المطلب الثالث: حساب المجهول والترقيعات الأخرى أما المبحث الثاني: الاطار القانوني لتسوية حساب المجهول و نظرة القضاء له، وسنقسمه الى مطلبين، المطلب الاول: الاطار القانوني لحساب المجهول واثاره، المطلب الثاني: نظرة القضاء لحساب المجهول .

المبحث الأول: مفهوم حساب المجهول

نحاول من خلال هذا المبحث التعريف بحساب المجهول ثم التطرق إلى أسباب نشوئه و الترقيمات الأخرى التي نظمتها النصوص القانونية.

المطلب الأول: تعريف حساب المجهول

ان المشرع الجزائري لم يعرف حساب المجهول من خلال النصوص القانونية و التنظيمية للمسح العام للأراضي، و هذا لسبب بسيط و هو انه بتبنيه نظام الشهر العيني هدفه الأساسي هو مسح كل القطر الوطني بحيث ان كل العقارات معلومة المالك و لا مجال للحديث عن عقار مجهول المالك و هو الأصل.

وبالتالي فان عبارة الترقيم لحساب المجهول دخيلة علينا و تعبر خطأ شائعا جدا، فالترقيم يكون لحساب شخص معين سواء طبعي او معنوي و لا يكون أبدا باسم المجهول و بالتالي الأصح ان نقول عقارات محصاة. [3] بوغريس كريم شريف، تسوية حساب المجهول، مذكرة لنيل درجة الماستر تخصص عقاري، جامعة البليدة 2 2017_2018، (صفحة 15)

ظهر حساب المجهول في بادئ الأمر في شكل إحصائيات تصدر عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على اعتبار أن هذه الأملاك غير محققة لصالح طرف ما غير مطالب بها، ولقد تغاضى عنه المشرع لفترة طويلة و أشير إليه بصفة محتشمة في عام 1998 مع صدور التعليمات 16 بتاريخ 1998/05/24 [4] التعليمات 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري]، و لم يذكر بهذا الاسم إلا بعد صدور التعليمات 2421 المؤرخة في 2003/05/03، [5] المذكرة رقم 02421 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 03_05_2003 المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب مجهول، حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات ملكية مشهورة [ولم يرد في نص تشريعي إلا مع قانون المالية لسنة 2015 [6] القانون رقم 10/14 مؤرخ في 08 ربيع الأول عام 1436 الموافق ل 30/12/2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية العدد 78، صفحة 24 لسنة 2014] أي انه لم يذكر بهذا الشكل المتعارف عليه إلا منذ هذه التواريخ، وإن المشكل بقي مطروح لان الإدارة أغفلت التعامل مع الإشكال و قامت بتسجيل الأملاك غير المطالب بها تلقائيا باسم الدولة بصفة آلية، ولقد أصبح شائعا في الميدان ما كان يسمى سابقا بالترقيم التلقائي أي كل ملك غير محصى بملكه يرقم باسم الدولة، وفكرة حساب المجهول أصبحت تظهر شيئا فشيئا مع تقدم أشغال المسح وبالتالي فإن حساب المجهول حالة واقعية طرأت مع تقدم عمليات المسح ونقصد بذلك الإجراءات الميدانية لأعوان المسح في عمليات التحقيق العقاري والنتيجة عن تهاونهم في أداء مهامهم (خاصة فيما يخص إجراء الإشعار بالمرور) وبالتالي فهو حالة إدارية أوجدتها مصالح المسح بمساهمة الملاك و الحائزين في ذلك بسبب نقص اهتمامهم بعمليات المسح العام للأراضي، وهي حالات كانت في مجملها عبارة عن أملاك غير محققة أو لم يطالب بها احد أثناء عمليات المسح.

المطلب الثاني: اسباب نشأة حساب المجهول

ان ظهور حساب المجهول له مجموعة من الأسباب لعل أهمها: غموض سندات الملكية العقارية عدم دقة أعمال مسح الأراضي، ومحاولة إدارة الأملاك الوطنية التنبيه لحالة حساب المجهول و هو ما سنحاول شرحه كالاتي:

اولا : غموض سندات الملكية العقارية

بلغ عدد العقارات الممسوحة المسجلة في حساب المجهول نسبة معتبرة بسبب غموض سندات الملكية لعدم الدقة و غياب التحديد و الطبيعة القانونية، جاء في المذكرة رقم 02421 المؤرخة في 2003/05/03 انه بلغ عدد العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، المسجلة في حساب المجهول مستوى معتبر . هذه الوضعية كشفت على نحو ثلث الاملاك تم اغفالها في عملية المسح بسبب غموض سنداتھا لغياب في التحديد او صعوبة تحديد الطبيعة القانونية بالنسبة للبلديات او اقسام اقليم البلديات التي وضعت وثائق المسح التي تخصھا حيز التنفيذ، مما ادى بالمواطنين الى المطالبة عن طريق شكاوى كثيرة بصفة مشروعة بترقيم مؤقت او نهائي في السجل العقاري، الامر الذي دفع بالمديرية الوطنية للأملاك الوطنية الى التعامل مع الوضع بجدية اكثر.

ثانيا: عدم دقة اعمال المسح العام للأراضي

ان من الاسباب الرئيسية التي ادت الى ظهور حساب المجهول كواقعة قانونية فرضھا الواقع هي عدم جدية فرق المسح العام للأراضي الذي ادى الى عدم دقتها في اداء اعمالھا و المهام المنوطة بها قانونا الامر الذي يدفع بالمحافظين العقاريين في العديد من المرات الى رفض استلام وثائق المسح من مصالح المسح بسبب نسبة المجاهيل العالية و اعادة النظر فيها من طرف فرق المسح بالبحث و التحري من جديد خاصة في المناطق الحضرية لأنه أمر غير مقبول.

ثالثا: محاولة إدارة الأملاك الوطنية التنبيه لحساب المجهول

تميز عمل فرق المسح بالتسرع و عدم الجدية في تسجيل الأملاك تلقائيا باسم الدولة وهو

اصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرات تنبه بخطورة ما تقوم به فرق المسح و الذي ادى الى تنامي حساب المجهول ونبهت مرة اخرى عليها لتكفل بتطهير الوضعية التي انجرت عن افعالھا المتمثلة في تسجيل الأملاك تلقائيا باسم الدولة حتى و ان كانوا يرتكزون في ذلك الى اساس قانوني ، الا انه بات اجراء تعسفي في استعمال حساب المجهول بحيث انه ثبت في الواقع عدم التزام فرق المسح بالمهام المنوطة بها و المتمثلة في الانتقال الى الميدان فعليا في الايام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور و لم تأخذ بالتدابير اللازمة للبحث عن الملاك و الحائزين و اخذ تصريحات و اقوال الشهود و الجيران و كذا ممثل البلدية، و هذا ما جاءت به المذكرتين رقم 004618 الصادرة بتاريخ 2004/09/04 [7] المذكرة رقم 004618 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2004_09_04 المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة ، مسجلة في حساب المجهول حالة العقارات التي يتطلب ترقيمها اشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة . [و المذكرة 04060 المؤرخة في 2018/04/05 . [8] المذكرة رقم 04060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2018_04_05 المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المؤرخ في 12_11_1975 المعدل و المتمم المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري . [

و من خلال ما سبق يتبين لنا ان الادارة تعتبر سبب رئيسي في تنامي حساب المجهول الا انها لا تعد السبب الوحيد بل يشاركھا في ذلك الملاك و الحائزين و مرد ذلك النتيجة التي رسخت في اذهان المواطنين و هي ان اهتمام الدولة بأراضي الخواص دائما يكون لمصلحتها و خير دليل على ذلك الثورة الزراعية ، و غيرها من الامثلة . و من هنا نخلص الى ان مصالح المسح أدت في الاخير عملھا بصفة عبثية

نتج عنها سلب الملاك أملاكهم فأصبحوا بدون سندات ففي حساب المجهول يصبح العقار ملك للدولة و صاحب الملك بدون سند و هو ما لا يتماشى و الهدف الأساسي للمسح و المتمثل في تطهير الملكية العقارية.

المطلب الثالث: حساب المجهول والترقيمات الأخرى

قبل الخوض في حساب المجهول يجب ان نتعرض في عجلة الى الترقيمات العقارية وهذا لمعرفة موقعه في منظومة المسح .

كل طلب يقدم من اجل الترقيم النهائي لا يؤدي بالضرورة الى ترقيمه ترقيما نهائيا اذ يقوم المحافظ العقاري بدراسة الملفات المودعة بالمحافظة العقارية من أجل إعطاء ترقيمات تتناسب وكل حالة. و لا يكون الترقيم نهائيا الا في حالات حددها اساسا المشرع في المواد 12،13،14 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم و المتعلق بالسجل العقاري[9] المرسوم رقم 63/76 والرسوم 62/76 المؤرخان في 76/03/25 المعدل و المتمم المتعلق بالسجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30]، حيث اعتمد على عنصرين مهمين أساسيين و هما، الاول الوارد في نص المادة 12 التي تنص على أنه " يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية"، اما الثاني فهو انقضاء مدة الترقيم المؤقت الواردة في نص المادتين 13 و 14 من نفس المرسوم .

وبالتالي فإنه يتم الترقيم النهائي بالنسبة للعقارات التي يحوز أصحابها على سندات كافية لإثبات الملكية العقارية حسب التشريع المعمول به سواء كانت سندات رسمية أو عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل الفاتح من جانفي 1971 ثم بمجرد إتمام عملية المسح يتم استبدال هذه السندات بالدفتر العقاري.

و اما يكون الترقيم مؤقتا لمدة أربعة أشهر و هو ما جاءت به نص المادتين 13 و 14 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، ويتم بالنسبة للعقارات التي أثبتت التحقيقات الميدانية لفرقة المسح أن حائزها أو مالكيها الظاهرين يحوزون العقار حيازة قانونية مستوفية لجميع الشروط التي تسمح لهم بالتملك عن طريق التقدم ويتم ترقيم العقار مؤقتا في هذه الحالة باسم الحائز أو المالك الظاهر، ويصبح الترقيم نهائيا بعد انقضاء المدة ولم يسجل فيها أي اعتراض أو تم الاعتراض فيها وتم رفضه، ومن هنا يمكن للحائز أن يسحب الدفتر العقاري ويصبح بذلك مالكا.

أن يكون الترقيم المؤقت لمدة عامين والذي يتم بالنسبة للعقارات التي لا يحوز مالكوها سندات إثبات كافية وبمفهوم المخالفة هي التي لا يمكن ترقيمها ترقيما مؤقتا لمدة 04 أشهر، وهنا يصبح الترقيم نهائيا بمضي عامين تحسب من تاريخ الإمضاء على محضر الاستلام، إلا أنه في حالة ظهور سندات إثبات واجب شهرها اطلع عليها المحافظ تقتطع المدة ويسلم للحائز دفتر عقاري ويصبح مالكا.

الترقيم المؤقت لمدة عامين باسم الدولة وهو المتعلق بالعقارات التي لم يظهر مالكوها وسجلت تحت اسم "الأراضي مجهولة المالك" ففي حالة عدم وجود اعتراض عليه تدخل ضمن الدومين[10] نعمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر 2009 صفحة 99] و قد شهدت هذه الفكرة العديد من التعديلات حتى بالنسبة للتسمية كما يأتي شرحه.

يتم كأصل عام في حساب المجهول ترقيم الاملاك من يوم ايداعها بالمحافظة العقارية باسم الدولة ترقيما مؤقتا على ان يصبح نهائيا بعد مرور سنتين و هذا ما قرره التعليمات 16.

بمعنى انه اذا تعذر على فرق المسح خلال قيامها بالتحقيقات الميدانية معرفة المالك الحقيقي للعقار المراد مسحه، او غياب المعنيين و عدم استجابتهم لثلاث دعوات و استنفاد كل الطرق للحضور الى مكان العقار المراد مسحه و بالتالي توفر عنصر الغياب الفعلي يتم ترقيم العقار لمدة سنتين في جدول حساب رقم 00004 في حساب المجهول، و بعد نفاذ الأجل يتم ترقيم بشكل نهائي للعقار لفائدة الدولة في حسابهم رقم 00001

شريطة عدم تسجيل اعتراضات و عدم ظهور المالك الحقيقي الذي يطالب بتسوية وضعه عقاره خلال هذه الأجل.

المبحث الثاني: التسوية الادارية للعقارات المسجلة في حساب المجهول ونظرة القضاء له

عرف حساب المجهول مراحل عدة من حيث طريقة التسوية و من خالا هذا المبحث، سنخوض في كيف كانت تسوى هذه الوضعية قبل سنة 2003 أي الخوض في التعليمات 16 ثم كمرحلة ثانية التعرض الى المرحلة ما بعد 2003 و صدور قوانين المالية بدراسة المذكرتين 2421 و 4618 ثم كمرحلة أخيرة دراسة ما بعد صدور قوانين المالية 2015 _ 2018 مع التعرض الى الآثار المترتبة عن هذه التسوية التي جاءت بها قوانين المالية السالفة الذكر و الى القضاء كحل اخير خارج التسوية الادارية.

المطلب الاول: التسوية الادارية ما قبل 2003 وما بعدها

عرف حساب المجهول تطورا من حيث التسوية فمر بمراحل سنتناولها من خلال الآتي:

الفرع الاول: التسوية الادارية قبل 2003

مرت التسوية الادارية بمرحلتين قبل سنة 2003 و بالتحديد قبل صدور المذكرة رقم 02421 بتاريخ 2003/05/03 كمرحلة اولى اعتمد فيها على التعليمات رقم 16 و هي تعد وثيقة اساسية تعتمد عليها مصالح المسح العام للأراضي و كذا الحفظ العقاري كونها تعرضت الى كل التفاصيل المتعلقة بعمليات المسح العام للأراضي، كما انها اشارت الى الاملاك غير المحصاة او غير المحققة و الذي تأكد بعد ذلك ان المقصود بها هو حساب المجهول، حيث جاء في المذكرة ان الاملاك غير المحصاة او التي ليس لها مالك او التي لم يطالب بها اثناء اعمال المسح العام، ترقم باسم الدولة ترقيميا مؤقتا على ان يصبح نهائيا بعد مرور سنتين، الا انه كمرحلة اولى تم تطبيق هذه التعليمات أي تسجيل العقارات المجهولة المالك تلقائيا في حساب الدولة الا انه بعد ذلك شهدت عزوفا عن العمل بها لان تسجيل العقارات في حساب المجهول كان يدفع بالمالكين الى التوجه الى القضاء لاسترجاع املاكهم و كانت الدولة طرفا في ذلك و في اغلب الحالات كان القاضي يحكم لصالح الملاك خاصة اذا كان لديهم سند او ادنى من ذلك و بالتالي نجد ان الدولة لم تربح شيئا سوى مضیعة للمال و الوقت و من هنا كان امر تسوية هذا الحساب امر مهم جدا دفع بالدولة الى التفكير في ايجاد حلول فورية و فعالة و من هنا بدأت في فكرة التسوية و ليس التصفية عن طريق الترقيم التلقائي للدولة .

الامر الذي دفع بالمديرية العامة للأموال الوطنية الى اصدار مذكرتين اساسيتين لتسوية حساب المجهول : المذكرة رقم 02421 المؤرخة في 2003/05/03 و هي تخص الحالات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة.

الفرع الثاني: مرحلة ما بعد 2003 الى غاية صدور قوانين المالية اصدرت المديرية العامة للأموال

الوطنية المذكرة 4618 المؤرخة في 2004/09/04 و هي تخص حالة العقارات التي يطالب بترقيمها اشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة. [11 المذكرة رقم 004618 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2004_09_04 ، المرجع السابق]

أولا: الحالات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة

حالة تتعلق بوجود سندات ملكية قانونية تم اشهارها بالمحافظة العقارية لدى المعني، ومن امثلة هذه السندات الرسمية نجد، العقد الرسمي، العقد او السند الاداري، الحكم القضائي او العقد العرفي الثابت التاريخ قبل 1971/1/1، عملا بالمبدأ المنصوص عنه في المادة 14 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 76/03/25 المعدل والمتمم المتعلق بالسجل العقاري ، الذي يخول للمحافظ العقاري إمكانية تحويل ترقيم عقاري مؤقت الى ترقيم نهائي وبالتالي ما على المحافظ العقاري إلا التأكد من الوثائق وأنها مشهورة ويتأكد بذلك من حجيتها ومن ثم يسجل العقار باسم ماله و يعطيه ترقيميا نهائيا.

الامر الذي أكدته التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم 02421 بتاريخ 2003/05/03 المتعلقة بحل مشكل العقارات الواقعة في المناطق المسوغة مسجلة في حساب المجهول وبالتحديد حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة.

ان الجدير بالذكر ان المديرية العامة للأموال الوطنية اكدت ان مثل هذه الحالات من المفروض لا مجال لتدخل فيها لو لم تكن اعمال المسح غير صحيحة.

أن هذه الحالة تفرض علينا التمييز بين فرضيتين متعلقتان بالمساحة ميدانيا ومقارنتها بالمساحة المحددة في السند الرسمي فالفرضية الأولى وهي أن يتضمن السند الرسمي فرق في المساحات و/أو في الحدود تظهر من خلال المقارنة المتضمنة في سند الملكية بتلك التي تعني مجموعة الملكية المقيدة في حساب المجهول.

بمعنى أن السند المقدم من قبل المعارض يحتوي على مساحة تغطي جزء فقط من المساحة الثابتة في الترقيم المؤقت لمدة سنتين، فنجد أن المساحة المدونة في السند اقل من المساحة المسجلة في سجل المحافظ العقاري، وهذه الحالة تقتضي المعاينة الميدانية بواسطة المهندس الخبير العقاري المعتمد بالإضافة إلى إخطار رسمي لإدارة مسح الأراضي ويتولى المحافظ ترقيم هذه الأراضي موضوع الاعتراض ويسجل القطعتين بناء على وثائق القياس ومحضر المعاينة.

الإشكال البارز في هذه الحالة هو احتواء العقود العرفية على مساحات تقريبية وليست دقيقة، [12] نعيمة حاجي، المرجع السابق، صفحة 139، 150] مما ينتج عنه تمسك المعارض بان المساحة الموجودة في العقد اقل مما له في الواقع خاصة إذا علم أن الزيادة ستسجل باسم الدولة وأن مالك الأرض مجهولاً فيحاول المعارض إقناع المحافظ بذلك، مما يدفع بهذا الأخير إلى إحالة الأمر إلى القضاء وبالتالي تبقى المسائل معلقة إلى غاية صدور القرار النهائي وهو السائد على مستوى المحاكم اما الفرضية الثانية فلا تثير هذه الحالة اشكالا بحيث ان المساحة مطابقة للمساحة التي يتضمنها السند والمسجلة ضمن وثائق المسح، وبالتالي ما على المحافظ الا القيام بالإجراءات اللازمة لترقيم العقار ترقيما نهائيا و تسلم المعني الدفتر العقاري وفي هذه الحالات طلبات التسوية تكون في شكل طلب خطي يقدم امام المحافظ العقاري و يذكر فيه هوية الطالب ويرفق بالسند الرسمي فقط.

الا ان العقارات التي يصعب فيها تحديد العقار المذكور في السند مقارنة بمراجع المسح في حساب المجهول، ينوب هنا فرق المسح المخولة تقنيا بذلك للقيام بالمهمة بالنيابة. بقيت المديرية العامة للأموال الوطنية تصدر مذكرات أخرى لتسهيل العمل الميداني لتطبيق هذه المذكرة و هي:

1 _ المذكرة رقم 9642 المؤرخة في 2008/10/22 المتعلقة بحالات في اطار تسوية حساب المجهول كرفض مصالح المسح تسويتها بسبب فوات اجال الترقيم بسنتين [13] المذكرة رقم 9642 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 2008/10/22 المتعلقة بحالات في اطار تسوية حساب المجهول كرفض مصالح المسح تسويتها بسبب فوات اجال الترقيم بسنتين [14] . و لذا جاء في المذكرة يؤكد على المصالح المعنية العمل بالتعليمات 2421 المؤرخة في 2003/05/03 للطلبات المدعمة بالعقود المشهورة، والمذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 بالنسبة للطلبات المدعمة بالسندات التي لها حجية كما تم تبيانها في نفس المذكرة وهذا مهما كان تاريخ الايداع بالمحافظة العقارية .

2_ المذكرة رقم 2536 المؤرخة في 2010/03/21 المتعلقة بالعقارات التي رقت باسم الدولة و سلمت الدفاتر العقارية الخاصة بها لمصالح اموال الدولة [14] المذكرة 2536 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 2010/03/21 المتعلقة بالعقارات التي رقت باسم الدولة و سلمت الدفاتر العقارية الخاصة بها لمصالح

املاك الدولة]، اذ ألزمت المديرية الوطنية لا ملاك الدولة مدراء املاك الدولة بإرجاع الدفاتر العقارية التي سلمت لهم في ظل التعليم 16 بعد ان اظهرت نتائج التحقيق انها ملك للأشخاص طالبي التسوية.

3_ المذكرة رقم 8730 المؤرخة في 2013/09/11 [15] لمذكرة 8730 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 2013/09/11 المتعلقة بحالات التسوية مع وجود فارق في المساحة في ظل الاشكال الذي طرح على الادارة المركزية حول حالات تسوية يحوز اصحابها سندات ملكية مشهورة [المتعلقة بحالات التسوية مع وجود فارق في المساحة في ظل الاشكال الذي طرح على الادارة المركزية حول حالات تسوية يحوز اصحابها سندات ملكية مشهورة و التي احصيت في حساب المجهول بمساحات زائدة و تم التأكد بان الزيادة ليست ملك للدولة يرقم الفارق باسم المالك و على مصالح المسح التأكد من طرف مصالح المسح بان الفارق لا ينتج عن توسع على حساب الملكيات المجاورة.

و احات المذكرة مسالة فوارق المساحة الى المذكرة رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29. [16] المذكرة رقم 10787 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 2008/11/29]

ثانيا : حالة العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة

إن العدد الكبير للعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مدرجة في حساب المجهول سببه اما أن يكون الشخص المعترض عن تسجيل العقار في حساب المجهول غائبا خلال عمليات المسح، وفي أول وهلة يبدو انه يمارس حيازة فعلية إلا إذا تبين العكس من التحقيق، وإما أن يكون ناجم عن اللجوء التعسفي لفكرة حساب المجهول من قبل فرقة المسح كأن لا تقوم بما هو مطلوب منها قانونا من انتقال للميدان، سماع شهادة وتصريحات الجيران وغيرها وبالتالي يجب عليها تطهير الوضعية التي نتجت عن ذلك.

وبناء على ذلك قامت المديرية العامة للأملاك الوطنية بتوجيه مذكرة تحت رقم 004618 بتاريخ 2004/09/04. [17] المذكرة 4618، المرجع السابق] والتي ترمي إلى تحديد شروط موضوعية يجب أن تتوافر للتكفل بطلبات التسوية المعينة و تمثلت في ثلاث حالات:

أ. صاحب الطلب يحوز سند معترف به قانونا لإثبات الملكية العقارية لم يتم إشهاره او بحوزته سند ملكية غير كاف في الإثبات، أو ليس له سند أصلا ونجدها تعاملت مع الوضعية بطريقتين والمتمثلتين في الاولى والتي ألزمت المحافظ العقاري أن يعد الدفتر العقاري أو شهادة الترقيم المؤقت حسب الحالات عندما يكون الطلب مؤسس خلال 15 سنة من تاريخ استلام المحافظ على المعلومات من طرف مصلحتي أملاك الدولة و مسح الأراضي، وبالتالي يقوم المحافظ بالاتي حسب كل حالة: يقوم مدير الحفظ العقاري بأمر المحافظ بترقيم العقار ترقيما نهائيا، إذا كان العارض يحوز على سند له حجية مهما كان تاريخ ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

أما الثانية فهي، إذا كان العارض يحوز على سند غير كاف يؤخذ بعين الاعتبار انه يستفيد سواء من ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر إذا كان السند يبين حيازة 15 سنة يوم الحصول على المعلومات الناجمة عن التحقيقات التي قامت بها مصالح أملاك الدولة والمسح العقاري أو يستفيد من ترقيم مؤقت لمدة تعادل اجل 15 سنة عند عدم إمكانية تحديد مدة الحيازة يبدأ حسابها من تاريخ ايداع بالمحافظة العقارية لوثائق المسح ولا تكون مدة هذا الترقيم المؤقت في أي حال من الأحوال اقل من أربعة أشهر.

أما الثالثة فهي إذا تقدم المعترض أمام المحافظ العقاري طالبا تسجيل اعتراضه على أساس سندات تفقد للحجية القانونية كحيازة عقد عرفي غير ثابت التاريخ فهنا ما على المحافظ إلا رفض ما قدم إليه من وثائق بسبب عدم الاعتراف بها قانونا و يسجل ذلك في خانة الملاحظات بعبارة "وجه للقضاء"، و ما على المعني إلا اللجوء إلى القضاء في مدة أقصاها 6 أشهر تحت طائلة رفض دعواه.

الفرع الثالث: مرحلة صدور قوانين المالية 2015_2018

قام المشرع بتعديل نص المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 مرتين سندرستها من خلال الآتي:

أولاً: التعديل الوارد في قانون المالية لسنة 2015 و أثر تطبيقه

قام المشرع بتعديل المادة 23 مكرر في قانون المالية لسنة 2015 بنص المادة 67 منه والتي نصت على:

"... يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيماً نهائياً باسم الدولة، في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلاً في غضون 15 سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق معناد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية بترقيم الملك المطالب باسم ماله".

بمفهوم نص المادة، فإن المحافظ يقوم بترقيم أي عقار لم يطالب به خلال عمليات المسح ترقيماً نهائياً باسم الدولة، إلا أنه في حالة الاحتجاج من قبل المعارض بموجب سند ملكية مشهور لم يكن هذا العقار محل نزاع قضائي وبناء على تحريات تقوم بها مصالح أملاك الدولة و بعد اخذ رأي اللجنة المحددة قانوناً يقوم في غضون 15 سنة من تاريخ ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية بترقيم الملك باسمه وبالتالي بفهم مفهوم المخالفة فإن العقارات المسجلة في حساب المجهول فإنها غير معنية بنص هذه المادة لأنها تعرضت للعقارات التي سجلت باسم الدولة خلال عمليات المسح و ليس في حساب المجهول و عليه فإن هذه الأخيرة لا تخضع تسويتها للإجراء الجديد الذي سطرته هذه المادة.

نلاحظ أن هذا القانون قضى على حساب المجهول أي لم يعد له وجود بعد 2015، لأن كل العقارات التي لم يطالب بها خلال عمليات المسح الأراضي العام ترقم ترقيماً نهائياً باسم الدولة و لقد امتد الأمر حتى الطلبات التي قدمها أصحابها قبل صدوره و هو ما يتعارض و مبدئ عدم تطبيق القوانين باثر رجعي، و لصعوبة الأمر عرف هذا القانون عزوفاً و حذراً في التعامل به مما أدى الى تدخل المديرية العامة للأملاك الوطنية بتوضيح في هذا الصدد يؤكد أن الحالات اللاحقة لدخول قانون المالية حيز التنفيذ مستبعدة من نطاق تطبيقه أي أن مبدأ عدم رجعية القوانين ساري.

ولقد أصدرت مذكرة تحمل رقم 05543 من أجل تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول المتعلقة بالإيداعات التي تمت قبل 2015/01/01 على أساس محاضر استلام ممضاة من طرف المحافظين العقاريين (طلبات التسوية المدعمة بعقود مشهورة) تخضع هذه العقارات في تسويتها للتعليمتين 2421 و 4618 [18] المذكرة رقم 05543 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية و المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول المتعلقة بالإيداعات التي تمت قبل 2015/01/01 على أساس محاضر استلام ممضاة من طرف المحافظين العقاريين _ طلبات التسوية المدعمة بعقود مشهورة _] كما سبق شرحه، وقد حددت هذه المذكرة نهاية سنة 2017 كأقصى حد للتسوية.

ويخص أصحاب سندات مشهورة حيث اعتبر مدة 15 سنة مدة تقادم مكسب للدولة مع وجود سند. نلاحظ أن هذا القانون وسيلة للاستيلاء على عقارات المواطنين أثناء المسح إذ أنها تسمح لكل شخص له سند ملكية رسمي من استرداد عقاره قبل انقضاء مدة 15 سنة وعليه ففي حالة عدم المطالبة بالعقار تؤول ملكيته للدولة حتى وإن كان له سند رسمي تؤول الملكية على أساس التقادم للدولة وهذا غير معقول كذلك حالة أصحاب السندات الأخرى فلن يتمكنوا من استرداد عقاراتهم وعليه فإن هذه المادة الجديدة ستجرد فئتين من المواطنين عقاراتهم :

أ. لذين ليس لهم سندات رسمية هذه الفئة لن تتمكن من استرداد عقاراتها نهائيا.
 ب. أصحاب السندات الرسمية الذين مر 15 سنة على ترقيمها لحساب الدولة، فلو أن شخصا خارج الوطن ولم يعلم بترقيمها لحساب الدولة سيضيع منه عقاره ولن يتمكن من استرداده حتى ولو بيده سندا رسميا إذا مرت مدة 15 سنة وهو مسجل لحسابها إلا أن التقاضي يبقى حق مكفول دستوريا ويمكن للمعني المطالبة بعقاره عن طريق القضاء.

وللإشارة فإن أصحاب السندات و في غضون اجل 15 سنة تحسب من تاريخ إمضاء محضر استلام الوثائق تبقى تسويتهم خاضعة للإجراءات التي جاءت بها المذكرة 2421 المذكورة أعلاه.

ثانيا: التعديل الوارد في قانون المالية لسنة 2018

تدخل المشروع من جديد بتعديل نص المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في نوفمبر 1975 بنص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 [19 القانون رقم 11/17 مؤرخ في 8 ربيع الثاني الموافق ل 27 ديسمبر 2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، العدد 76] و التي تنص على :

" تعدل أحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، تحرر كما يلي:
 المادة 23 مكرر:

" يسجل كل عقار تابع للخواص، لم يطالب به من خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة او حائزه في حساب يسمى " حساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الأراضي " ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية. في حالة المطالبة على اساس سند ملكية مشهر ، خلال الأجل المذكورة اعلاه .

يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية قائمة، بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح املاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكة.

وفي حالة المطالبة على اساس سند ملكية غير مشهر او على اساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به في اجل سنتين من تاريخ ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ بعد التحريات المعهودة و تحقيق لدى مصالح املاك الدولة ومسح الأراضي بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين باسم المعني يبدأ سريانه من تاريخ ايداع الطلب.

إذا تبين من نتيجة التحقيق ان العقار المطالب به ملك للدولة او الجماعات المحلية، يرقم العقار المعني فورا بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق .

بعد استنفاد اجل 15 سنة المذكورة اعلاه ، يرقم العقار نهائيا باسم الدولة ."

يتبين لنا من خلال النص أن المشروع أعطى تسمية جديدة لحساب المجهول والمتمثلة في "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح الأراضي" وبالتالي المشروع جاء بحساب جديد يقوم على مبدأ التقادم المكسب لفض حساب المجهول و بصفة قانونية و من خلال نص المادة نستنتج ان المشروع لم يجعل العقار ملكا للدولة بصفة تلقائية و إنما جعل مدة 15 سنة مدة انتظار و ترقب لربما يظهر صاحب العقار.

ورد في نص المادة ان هذه العقارات ترقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وبالتالي نلاحظ ان هذه المدة طويلة تشكل ضمانا للحفاظ على الحقوق ، وتعرض المشروع فيها الى ثلاث حالات:

أ. حالة ظهور المالك في خلال مدة 15 سنة مطالبا بالترقيم بموجب سند رسمي مشهر، وهنا ما على المحافظ العقاري الا الاستجابة له بترقيم العقار باسم مالكة وفق نتائج التحقيق المتوصل إليها وفي حالة عدم وجود نزاع قضائي، وبالتالي السؤال المطروح هل يمكن استرداد العقار غير المطالب به بعد استنفاد المدة المحددة ب 15 سنة والذي سجل باسم الدولة بعد ظهور مالكة حاملا لسند رسمي مشهر؟

ب. حالة مطالبة المعارض على اساس سند غير مشهر او على اساس الحيازة، يقوم المحافظ بترقيم العقار ترقيما مؤقتا في اجل سنتين باسم المعني يبدأ سريانه من تاريخ ايداع الطلب، بعد القيام بالتحريات لدى مصالح املاك الدولة ومسح الاراضي.

ت. اذا تبين ان العقار ملك للدولة او الجماعات المحلية، فيرقم ترقيما نهائيا وفق نتائج التحقيق.

ث. في حالة عدم الاعتراض وعدم ظهور المالك في مدة 15 سنة يسجل العقار مباشرة باسم الدولة ونجد ان الدولة حسنا فعلت، لان الشخص الذي لم يطالب بعقاره طيلة هذه المدة يعتبر تنازل ضمنى منه عن حقه وان هذا العقار ليس له مالك اصلا وكما نعلم ان الدولة تحل محله على اساس انه ملك ليس له مالك وضمن المجهودات التي تقوم بها الدولة لإتمام عمليات المسح والجرد العام فانه كان لزاما عليها اخذ مثل هذا الموقف لمواصلة عملها ويبقى التقاضي حقا دستوريا فمتى ظهر المالك يمكن له اثبات ملكه وتبرير غيابه للاسترداد ملكه.

والملاحظ انه حسنا فعل المشرع في تعديله الاخير اذ نص المادة 89 المذكور سابقا فصلت بشكل نهائي في مسالة حساب المجهول، كما سبق شرحه. وفي الاخير نتطرق الى نظرة القضاء وكيف تعامل مع حساب المجهول في المرحلتين قبل 2003 و ما بعدها.

المطلب الثاني: نظرة القضاء لحساب المجهول

اعتمد لتصفية حساب المجهول وسلتين: التسوية الادارية و قد قمنا بشرحها سابقا والوسيلة الثانية تمثلت في اللجوء الى القضاء في الحالات التي لم تتمكن الادارة من تسويتها، وهذا ما سندرسه من خلال هذا المطلب كيف تعامل القضاء مع العقارات المحصاة في حساب المجهول.

الفرع الاول : مرحلة ما قبل 2003 الى غاية 2015

تميزت المرحلة قبل 2003 بقلة القضايا حتى كادت ان تكون منعدمة في بعض المحاكم لان التسوية الإدارية لعبت دورا كبيرا في هذه الفترة اللهم بعض القضايا التي لم تتمكن الإدارة من تسويتها فأحالتها إلى العدالة.

ان القضاة في هذه المرحلة كانوا يطبقون الأمر 74/75 والمرسومين التنفيذييين له [20] الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 1975/11/18] وكانوا يستجيبون للطلبات بتصحيح تسجيل الملكية من حساب المجهول الى اسم المدعي وخاصة اذا كان لديه ما يثبت الملكية بالإضافة الى ذلك كانوا مهتمين بمناقشة الطلبات على أساس الوثائق المثبتة للملكية ، فكانوا يعينون خبير يقوم بإثبات الملكية بالاعتماد على كل الوسائل للتأكد من الوثائق، صحتها و مطابقتها للعقار المطالب به وحول الحيازة و اصل الملكية في ذلك للوصول الى المالك الحقيقي ، فاذا ثبت من خلال الخبرة المودعة من قبل الخبير على مستوى القضاء ان الطالب هو مالك العقار، يلغى الترقيم الخاص بهذا العقار المسجل باسم الدولة ويعاد تسجيله في حساب الطالب.

2_ نظرة القضاء لحساب المجهول بصور قوانين المالية 2015 _ 2018

ان صدور قانون المالية 2015، ادى الى الحد من عملية التسوية و فتح باب المنازعة امام القضاء بحيث كانت الادارة تتوخى الحذر فيما يخص حساب المجهول لما تترتب عنه من مسؤولية بالنسبة للقائمين عليه وعليه كانت تحال كل الملفات المتعلقة بحساب المجهول بصفة آلية الى العدالة باستثناء الأشخاص الذين يمتلكون سندات رسمية تثبت ملكيتهم، طبقا لنص المادة 16 من المرسوم 63/76 والتي تنص: " لا يمكن

اعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب احكام المواد 12، 13، 14 من هذا الفصل الا عن طريق القضاء " وبصدور قانون المالية 2018 فان باب التسوية أعيد فتحه من جديد مما سوف ينقص العبء على القضاء تدريجيا، الا ان اللجوء الى العدالة يبقى حق مكفول للمواطنين ويمكن لهم استعمال كل الوسائل لإثبات ملكيتهم .

خاتمة :

وختاما لهذا الموضوع يمكن القول ان المشرع الجزائري تبنى نظام الشهر العيني وجسده من خلال الامر 74/75 المؤرخ في 1975/12/12 المتضمن اعداد مسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري من اجل تطهير الملكية العقارية، الا انه ومع تقدم عمليات المسح ظهرت حالة لم يقرها القانون بل كانت وليدة الواقع اي فرضتها الإدارة وقرها القانون وهي العقارات التي لا يظهر مالکها اثناء مرور فرق المسح وتسمى بحساب المجهول.

والتي يرجع سببها الى عدم خروج أعوان المسح إلى الميدان خاصة في المناطق الوعرة أو التي عرفت بالا استقرار الأمني في فترة التسعينات، وهذا لنقص في وسائل النقل وعدم توفير الحماية للأعوان من قبل السلطات المختصة أو بسبب عدم قيامهم بواجباتهم كما ينبغي بالخروج الى الميدان فعلا، وهذا ما ادى الى ظهور العديد من المشاكل التي وصلت الى العدالة وشكلت عبئا ثقيلا عليها وعملت على عرقلة عمليات المسح. الا انه وبعدما عرف حساب المجهول انتشارا واسعا ووصل الى كم هائل من العقارات على المستوى الوطني مسجلة عقارات مجهولة المالك، حاولت الادارة التصدي لهذا الملف عن طريق التعليمات و المذكرات الى غاية 2015 اين صدر قانون المالية يقضي بتسجيل العقارات باسم الدولة نهائيا بعد مرور سنتين، طبقا لنص المادة 67 منه و التي أضحت وسيلة للاستيلاء على أملاك الخواص كما سبق شرحه وقام من جهة أخرى بالحد من التسوية الإدارية وفتح باب المنازعة على مستوى القضاء والذي اثقل كاهل القضاء. الأمر الذي أدى بالمشرع إلى التدخل مرة ثانية بتعديل في قانون المالية لسنة 2018 وكانت البداية من التسمية حيث غيرها المشرع من حساب المجهول الى " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح الأراضي"، ويرقم العقار فيها ترقيما باسم الدولة بصفة نهائية بعد مرور 15 سنة ولذا يجب على أعوان المسح أن يقوموا بمهامهم على أكمل وجه وعدم التسرع بهدف اتمام عمليات المسح العام للأراضي كما انه على كل الجهات المعنية أن يجعلوا هدفهم الأول فيما يخص هذا الملف هو التسوية الإدارية بدل الإحالة إلى القضاء خاصة وأن هذا القانون فتح باب التسوية من جديد كما سبق شرحه.

الا انه من خلال هذه الدراسة المتواضعة توصلت الى مقترحين و هما:

1- أن يقوم المشرع بإضافة بند يوضح فيه ان العقارات التي يمتلك أصحابها سندات ملكية مشهورة و لم يطالبوا بها حتى بعد مرور 15 سنة لا تسلب باسم الدولة الا بعد مرور 33 سنة ويحق لهم استثناء استرداد عقاراتهم وهنا اطالة المدة الى غاية 33 سنة تكون استنادا الى الحقوق الميراثية.

2 _ الأشخاص الذين لا يمتلكون ما يثبت ملكيتهم للعقار، فعلى المشرع ان يضيف مادة مفادها ان العقارات التي لا يمتلك أصحابها اي سندات تثبت ملكيتهم بل حيازة لا تقل عن سنة كاملة تنشئ مصالح المسح لجنة تخرج للميدان وتتحرى حول هذه العقارات، فاذا ما ثبت لديها ان اصحاب هذه العقارات يستغلونها بصفة مستمرة يمكن ان تثبت لهم الدولة الملكية بعد مرور 15 سنة وعلى اساس الحيازة و التقادم المكسب بدل من انها هي من تتملك العقار بالتقادم.

الهوامش:

- 1 سماح ورثي، المسح العقاري و اشكالاته القانونية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، نخصص مؤسسات ادارية و دستورية، معهد العلوم القانونية و الادارية، المركز الجامعي الشيخ العربي تبسي بتسة، السنة 2005، 2006، صفحة 20 .
- 2 رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب الجزائر، دون سنة طبع، صفحة 30.
- 3 بوغريس كريم شريف، تسوية حساب المجهول، مذكرة لنيل درجة الماستر تخصص عقاري جامعة البليدة 2 ، 2017_ 2018، صفحة 15.
- 4 التعليم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي والترقيم العقاري.
- 5 المذكرة رقم 02421 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 03_5_2003 المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب مجهول ، حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات ملكية مشهورة.
- 6 القانون رقم 10/14 مؤرخ في 08 ربيع الاول عام 1436 الموافق ل 30 /12/ 2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية العدد 78، صفحة 24 لسنة 2014.
- 7 المذكرة رقم 004618 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 04_09_2004 المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب المجهول، حالة العقارات التي يتطلب ترقيمها اشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.
- 8 المذكرة رقم 04060 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 05_04_2018 المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" المادة 89 من قانون المالية بسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المؤرخ في 12_11_1975 المعدل و المتمم المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.
- 9 المرسوم رقم 63/76 والمرسوم 62/76 المؤرخان في 25/03/76 المعدل والمتمم المتعلق بالسجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30.
- 10 نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة الجزائر 2009 صفحة 99.
- 11 المذكرة رقم 004618 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 04_09_2004 المرجع السابق
- 12 نعيمة حاجي ، المرجع السابق ، صفحة 139، 150.
- 13 المذكرة رقم 9642 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 22/10/2008 المتعلقة بحالات في اطار تسوية حساب المجهول كرفض مصالح المسح تسويتها بسبب فوات اجال الترقيم بسنتين].

- 14 المذكرة 2536 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 2010/03/21 المتعلقة بالعقارات التي رقت باسم الدولة و سلمت الدفاتر العقارية الخاصة بها لمصالح املاك الدولة].
- 15 لمذكرة 8730 عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 2013/09/11 المتعلقة بحالات التسوية مع وجود فارق في المساحة في ظل الاشكال الذي طرح على الادارة المركزية حول حالات تسوية يحوز اصحابها سندات ملكية مشهورة.
- 16 المذكرة رقم 10787 عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 2008/11/29.
- 17 المذكرة 4618، المرجع السابق.
- 18 المذكرة رقم 05543 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية و المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول المتعلقة بالإيداعات التي تمت قبل 2015/01/01 على اساس محاضر استلام ممضاة من طرف المحافظين العقاريين _ طلبات التسوية المدعمة بعقود مشهورة _.
- 19 القانون رقم 11/17 مؤرخ في 8 ربيع الثاني الموافق ل 27 ديسمبر 2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، العدد 76.
- 20 الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 1975/11/18.