

حساب المجهول على ضوء التعليمات و المذكرات و التعديلات المتعلقة بقوانين المالية
Calculating the unknown in the light of instructions , notes and
amendments related to the financial laws

د/ بن بو عيشة شهيناز*

أستاذة محاضرة أ

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة لونيبي علي_ البلدة 02_

Aichourchahinez2022dz@gmail.com

تاريخ الإرسال: 2020/11/16 * تاريخ القبول: 2021/01/09 * تاريخ النشر: 2022/06/14

ملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على العقارات غير المطالب بها وتأثيرها على تقدم عمليات المسح وتأسيس السجل العقاري وهذا بدراسة حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح الجديد وحساب المجهول الملغى والذي يشتمل على القطع أو الأراضي التي اثبت التحقيق العقاري أثناء عملية المسح أن مالكيها غير معروف أي مجهول، وذلك بعد استنفاد جميع طرق التحقيق سواء على مستوى المحافظة العقارية أو على المستوى الميداني، وهذه الظاهرة هي حالة واقعية فرضت على الدولة وقد حاولت الإدارة تسويتها عن طريق المذكرات والتعليمات، إلا أن الأمر زاد عن حده وتفاقم بتقدم أشغال المسح مما أدى إلى ظهور منازعات كثيرة على مستوى القضاء وأثر سلبا على حسن سير عمليات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، الأمر الذي أدى بالمشروع إلى التدخل من خلال قوانين المالية لحل هذه المشكلة، إلا انه لم يوفق في سنة 2015 ثم حاول تدارك الأمر بموجب قانون المالية لسنة 2018. أين أصبحت العقارات تسجل لمدة 15 سنة باسم الدولة بحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح إلى أن يظهر مالكيها. إلا انه من خلال دراستنا لهذا الموضوع خرجنا ببعض التوصيات تمثلت في الآتي:

- 1- إجراء تعديل تشريعي يجسد ما جاءت به الأحكام الانتقالية للمذكرة 4060.
- 2- إضافة نوع جديد من الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة وهذا بإجراء تعديل لنص المادتين 13 و 14 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم.
- 3- فتح معاهد متخصصة لتكوين إطارات في مجال المسح العام للأراضي العام والقيام بدورات تكوينية لأعوان المسح وبالموازاة يجب على المديرية العامة الضرب بيد من حديد لكل من يماطل في أداء مهامه أو مخالفة النصوص القانونية المعمول بها

الكلمات المفتاحية:

المسح العام للأراضي، الترقيم التلقائي باسم الدولة، العقارات مجهولة المالك، العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال المسح، الترقيم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة.

Abstract:

The topic of "unknown owner land," which is one of the most significant roadblocks to the real estate registry process, is explored in this paper. The real estate investigation revealed - during the survey procedure - that the owner of certain pieces of property is unknown, i.e.

"unknown." This will happen when all investigative options have been explored, both at the real estate governorate and in the field.

This phenomenon is a realistic situation imposed on the state, and it was initially referred to as "the unknown account," which the administration attempted to resolve through memos and instructions. However, as the survey work progressed, the matter became more serious and exacerbated, resulting in numerous legal disputes. It also hampered the correct performance of the general land survey and the creation of the real estate registry. This prompted the legislator to intervene through finance laws to solve the problem, but he was unsuccessful in 2015. In 2018, he attempted to resolve the issue through the Finance Law of 2018, which stated that real estate becomes registered in the name of the state after 15 years, and if the owner appears with documents proving his ownership, the property is registered in his name.

Keywords:

General land survey- Automatic numbering in the name of the country-Unknown owner real estate. Unclaimed real estate during general land survey. Temporary numbering for two years in the name of the country

مقدمة

إن الملكية العقارية تعد الركيزة الأساسية للنهوض بالاقتصاد الوطني و لذا عملت التشريعات على تطهيرها ومن بينها الجزائر التي تبنت نظام الشهر العيني وهذا من خلال تجسيد عمليات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري والتي تعد عمليات فنية قانونية تقنية (ورتي، 2005-2006، صفحة 20)، وتتميز بأنها الأوسع نطاقا لأنها تشمل كل القطر الوطني وتعتبر أداة لحصر جميع الملكيات العقارية سواء كانت حضرية أو ريفية (خالد، دون سنة، صفحة 30)، والأكثر نجاعة للوصول إلى الهدف المنشود وهو تسليم سندات، الملكية لكل مالك أو حائز لقطعة ارض أي تطهير للملكية العقارية. إلا أن هذه العمليات عرفت العديد من العراقيل المادية والبشرية حالت دون إتمامها في الآجال المحددة لها، ولعل أهمها ما يعرف بحساب المجهول سابقا وحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح حاليا، وهو موضوع مهم جدا بالنظر لحجم المشاكل التي يطرحها في الساحة العملية وعلى مستوى القضاء و مازال قائما إلى يومنا هذا. فإذا ما أمعنا النظر نجد أن هذا الأخير يتزايد بتقدم عمليات المسح. وهو الأمر الذي دفعني إلى دراسته لما له من أهمية بالغة تمثلت في الآثار السلبية التي يتركها على المستوى الاجتماعي والاقتصادي وخاصة الحالة النفسية التي تتولد عند الملاك بسبب إدراج عقاراتهم ضمن حساب المجهول سابقا والعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح حاليا.

حاولت من خلال هذه الدراسة، دراسة طريقة التعامل مع العقارات غير المطالب بها قبل اللجوء إلى القضاء وهذا من خلال الطرح التالي: كيف تتم تسوية الإشكالات التي يطرحها العقار غير المطالب به قبل اللجوء إلى القضاء؟ اعتمدنا على المنهج الوصفي لوصف اجراءات التسوية وكذا المنهج التحليلي الذي يتماشى وتحليل النصوص التنظيمية والتشريعية المتعلقة بموضوع الدراسة وهذا من خلال مبحثين:

1. التسوية الإدارية قبل صدور قوانين المالية

ان العقارات التي لم يطالب بها أصحابها أثناء أشغال المسح في الملكيات العقارية الخاصة والتي لم يتمكن أعوان المسح من التعرف على أصحابها والتي لم تكن محل مطالبة من بداية التحقيق الميداني إلى غاية إيداع

وثائق المسح بالبلدية تسجل في حساب جديد يسمى " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح " وقد جاءت هذه التسمية بموجب قانون المالية 2018(2017/12/12)، لسنة 2008 العدد 76) والذي يعدل المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 (1975/11/12)، المؤرخ في 1975/11/18 العدد 92) والذي يرقم العقار ترقيميا مؤقتا لمدة 15 سنة باسم الدولة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

إن هذا الحساب الجديد الغي حساب المجهول الذي لم يرقم المشروع الجزائري بتعريفه من خلال النصوص القانونية والتنظيمية للمسح العام للأراضي، وهذا لسبب بسيط وهو أن المشروع بتبنيه نظام الشهر العيني هدفه الأساسي هو مسح كل القطر الوطني بحيث أن كل العقارات معلومة المالك ولا مجال للحديث عن عقار مجهول المالك وهو الأصل.

وبالتالي فإن عبارة الترقيم لحساب المجهول دخيلة علينا وتعتبر خطأ شائعا جدا، فالترقيم يكون لحساب شخص معين سواء طبيعي او معنوي ولا يكون أبدا باسم المجهول وبالتالي الأصح ان نقول عقارات محصاة. ومن خلال هذا المبحث سنتعرض لحساب المجهول وكيف تمت تسويته إداريا بموجب المذكرات والتعليمات الصادرة بشأنه أما حساب العقارات غير المطالب بها فلم يكن موجودا لأنه جاء بموجب قانون المالية 2018.

1.1.1 التسوية الإدارية قبل 2015

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

1.1.1.1 التسوية الإدارية قبل 2003

مرت التسوية الإدارية بمرحلتين قبل سنة 2003 وبالتحديد قبل صدور المذكرة رقم 02421 بتاريخ 2003/05/03.

كمرحلة أولى اعتمد فيها على التعليمات رقم 16 وهي تعد وثيقة أساسية تعتمد عليها مصالح المسح العام للأراضي وكذا الحفظ العقاري كونها تعرضت إلى كل التفاصيل المتعلقة بعمليات المسح العام للأراضي. كما أنها أشارت إلى الأملاك غير المحصاة أو غير المحققة والذي تأكد بعد ذلك أن المقصود بها هو حساب المجهول، حيث جاء في المذكرة أن الأملاك غير المحصاة أو التي ليس لها مالك أو التي لم يطالب بها أثناء أعمال المسح العام، ترقم باسم الدولة ترقيميا مؤقتا على أن يصبح نهائيا بعد مرور سنتين إلا انه كمرحلة أولى تم تطبيق هذه التعليمات أي تسجيل العقارات المجهولة المالك تلقائيا في حساب الدولة إلا انه بعد ذلك شهدت عزوفا عن العمل بها لان تسجيل العقارات في حساب المجهول كان يدفع بالمالكين إلى التوجه إلى القضاء لاسترجاع أملاكهم وكانت الدولة طرفا في ذلك وفي اغلب الحالات كان القاضي يحكم لصالح الملاك خاصة إذا كان لديهم سند أو ادني من ذلك وبالتالي نجد أن الدولة لم تربح شيئا سوى مضيعة للمال والوقت ومن هنا كان أمر تسوية هذا الحساب أمر مهم جدا دفع بالدولة إلى التفكير في إيجاد حلول فورية وفعالة ومن هنا بدأت في فكرة التسوية وليس التصفية عن طريق الترقيم التلقائي للدولة.

الأمر الذي دفع بالمديرية العامة للأملاك الوطنية إلى إصدار مذكرتين أساسيتين لتسوية حساب المجهول: المذكرة رقم 02421 المؤرخة في 2003/05/03 وهي تخص الحالات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة (2003/05/03)، المؤرخة في 2003/05/03) والمذكرة 4618 المذكورة وهي تخص حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة (004618، بتاريخ 2004/06/04).

2.1.1.1 مرحلة ما بعد 2003 الى غاية صدور قوانين المالية:

تشمل هذه المرحلة الفترة الممتدة بين 2003 إلى غاية صدور قانون المالية لسنة 2015 (القانون رقم 10/14 مؤرخ في 08 ربيع الأ، لسنة 2014 العدد 78، صفحة 78) سنتناول الحالات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة وحالة العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.

1.2.1.1. الحالات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة.

حالة تتعلق بوجود سندات ملكية قانونية تم إنشائها بالمحافظة العقارية لدى المعني، ومن أمثلة هذه السندات الرسمية نجد، العقد الرسمي، العقد أو السند الإداري، الحكم القضائي أو العقد العرفي الثابت التاريخ قبل 1/1/1971، عملا بالمبدأ المنصوص عنه في المادة 14 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/76 المعدل والمتمم المتعلق بالسجل العقاري (الجريدة، العدد 30)، الذي يخول للمحافظ العقاري إمكانية تحويل ترقيم عقاري مؤقت إلى ترقيم نهائي وبالتالي ما على المحافظ العقاري إلا التأكد من الوثائق وأنها مشهورة ويتأكد بذلك من حقيقتها ومن ثم يسجل العقار باسم مالكة ويعطيه ترقيما نهائيا.

الأمر الذي أكدته التعلية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 02421 بتاريخ 03/05/2003 المتعلقة بحل مشكل العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة مسجلة في حساب المجهول وبالتحديد حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة (2003/05/03، المؤرخة في 03/05/2003). إن الجدير بالذكر ان المديرية العامة للأملاك الوطنية أكدت أن مثل هذه الحالات من المفروض لا مجال لتدخل فيها لولم تكن أعمال المسح غير صحيحة.

كما أن هذه الحالة تفرض علينا التمييز بين فرضيتين متعلقتان بالمساحة ميدانيا ومقارنتها بالمساحة المحددة في السند الرسمي بالفرضية 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 الترخيم المؤقت لمدة سنتين، فنجد أن المساحة المدونة في السند أقل 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 (حاجي، 2009، الصفحات 139-150)،¹ مما ينتج عنه تمسك المعارض بان المساحة الموجودة في العقد أقل مما له في الواقع خاصة إذا علم أن الزيادة ستسجل باسم الدولة وأن مالك الأرض مجهولا 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 وهو ما يعرقل السير الحسن لعمليات المسح.

أما الفرضية الثانية فلا تثير هذه الحالة إشكالا بحيث أن المساحة مطابقة للمساحة التي يتضمنها السند والمسجلة ضمن وثائق المسح، وبالتالي ما على المحافظ إلا القيام بالإجراءات اللازمة لترقيم العقار ترقيما نهائيا وتسلم المعني الدفتر العقاري وفي هذه الحالات طلبات التسوية تكون في شكل طلب خطي يقدم أمام المحافظ العقاري ويذكر فيه هوية الطالب ويرفق بالسند الرسمي فقط.

إلا أن العقارات التي يصعب فيها تحديد العقار المذكور في السند مقارنة بمراجع المسح في حساب المجهول، فتقوم فرق المسح المخولة تقنيا بذلك للقيام بالمهمة بالنيابة.

بقيت المديرية العامة للأموال الوطنية تصدر مذكرات أخرى لتسهيل العمل الميداني لتطبيق هذه المذكرة وهي:

- 1_ المذكرة رقم 9642 المؤرخة في 2008/10/22** المتعلقة بحالات في إطار تسوية حساب المجهول كرفض مصالح المسح تسويتها بسبب فوات أجل التقييم بسنتين (2008/10/22). ولذا جاء في المذكرة يؤكد على المصالح المعنية العمل بالتعليمية 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 تبيانه في نفس المذكرة وهذا مهما كان تاريخ الإيداع بالمحافظة العقارية.
 - 2_ المذكرة رقم 2536 المؤرخة في 2010/03/21** المتعلقة بالعقارات التي رقت باسم الدولة وسلمت الدفاتر العقارية الخاصة بها لمصالح أملاك الدولة (2010/03/21). إذ ألزمت المديرية الوطنية للأملاك الدولة مدراء أملاك الدولة بارجاع الدفاتر العقارية التي سلمت لهم في ظل التعليمية 16 بعد أن أظهرت نتائج التحقيق أنها ملك للأشخاص طالبي التسوية.
 - 3_ المذكرة رقم 8730 المؤرخة في 2013/09/11** (2013/09/11 أ.) المتعلقة بحالات التسوية مع وجود فارق في المساحة في ظل الإشكال الذي طرح على الإدارة المركزية حول حالات تسوية يحوز أصحابها سندات ملكية مشهورة والتي أحصيت في حساب المجهول بمساحات زائدة وتم التأكد بان الزيادة ليست ملك للدولة برقم الفارق باسم المالك وعلى مصالح المسح التأكد من طرف مصالح المسح بان الفارق لا ينتج عن توسع على حساب الملكيات المجاورة.
- وأحالت المذكرة مسالة فوارق المساحة إلى المذكرة رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29 (10787، المؤرخة في 2008/11/29).

2.2.1.1. حالة العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة

إن العدد الكبير للعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مدرجة في حساب المجهول سببه إما 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 (4618 أ.) والتي ترمي إلى تحديد شروط موضوعية يجب أن تتوافر للتكفل بطلبات التسوية المعنية وتمثلت في ثلاث حالات:

أولا صاحب الطلب يحوز سند معترف به قانونا لإثبات الملكية العقارية لم يتم إشهارة أو بحوزته سند ملكية غير كاف في الإثبات، وأليس له سند أصلا ونجدها تعاملت مع الوضعية كالاتي:

الأولى والتي ألزمت المحافظ العقاري أن يعد الدفتر العقاري أو شهادة التقييم المؤقت حسب الحالات عندما يكون الطلب مؤسس خلال 15 سنة من تاريخ استلام المحافظ على المعلومات من طرف مصلحتي أملاك الدولة ومسح الأراضي، وبالتالي يقوم المحافظ بالآتي 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 أويستفيد من ترقيم مؤقت لمدة تعادل اجل 15 سنة عند عدم إمكانية تحديد مدة الحيابة يبدأ حسابها من تاريخ إيداع بالمحافظة العقارية لوثائق المسح ولا تكون مدة هذا الترقيم المؤقت في أي حال من الأحوال اقل من أربعة أشهر.

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

2.1. نظرة القضاء لحساب المجهول

يمكن اللجوء إلى القضاء في الحالات التي لم تتمكن الإدارة من تسويتها وهذا ما سندرسه من خلال هذا المطلب كيف تعامل القضاء مع العقارات المحصاة في حساب المجهول قبل صدور قوانين المالية.

فلقد 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.

إن القضاة في هذه المرحلة كانوا يطبقون الأمر 74/75 والمرسومين التنفيذيين له 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 ومطابقتها للعقار المطالب به وحول الحيابة واصل 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. التسوية الإدارية والقضائية بعد صدور قوانين المالية 2015_2018

قام المشرع بتعديل نص المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 (75/74) مرتين لتعديل الوارد في قانون المالية لسنة 2015 والثاني في سنة 2018، وهذا ما سنتعرض له من خلال المطلب الأول أما المطلب الثاني فسنطرق إلى نظرة القضاء إلى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح.

1.2. التعديل الوارد في قانون المالية لسنة 2015 وأثر 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 ترقيما نهائيا باسم الدولة، في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فان المحافظ العقاري يكون مؤهلا 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 معتاد 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 مالكة(القانون)."

بمفهوم نص المادة، فان المحافظ يقوم بترقيم اي عقار لم يطالب به خلال عمليات المسح ترقيما نهائيا باسم الدولة، الا انه في حالة الاحتجاج من قبل المعارض سند ملكية مشهور لم يكن هذا العقار محل نزاع قضائي وبناء على تحريات تقوم بها مصالح املاك الدولة وبعد اخذ رأي اللجنة المحددة قانونا يقوم في غضون 15 سنة من تاريخ ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية بترقيم الملك باسمه وبالتالي بمفهوم المخالفة فان العقارات المسجلة في حساب المجهول فانها غير معنية بنص هذه المادة لأنها تعرضت للعقارات التي سجلت باسم الدولة خلال عمليات المسح وليس في حساب المجهول وعليه فان هذه الاخيرة لا تخضع لتسويتها للإجراء الجديد الذي سطرته هذه المادة.

نلاحظ ان هذا القانون قضى على حساب المجهول أي لم يعد له وجود بعد 2015، لان كل العقارات التي لم يطالب بها خلال عمليات المسح الاراضي العام ترقم ترقيما نهائيا باسم الدولة ولقد امتد الامر حتى الطلبات التي قدمها اصحابها قبل صدوره وهوما يتعارض ومبدأ عدم تطبيق القوانين بأثر رجعي. ولصعوبة الامر عرف هذا القانون عزوفا وحذرا في التعامل به مما ادى الى تدخل المديرية العامة للأملاك الوطنية بتوضيح في هذا الصدد يؤكد ان الحالات اللاحقة لدخول قانون المالية حيز التنفيذ مستبعدة من نطاق تطبيقه أي ان مبدأ عدم رجعية القوانين ساري.

ولقد أصدرت مذكرة تحمل رقم 05543 من اجل تسوية 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) تخضع هذه العقارات في تسويتها للتعليمتين 2421 و4618 (الوطنية) كما سبق شرحه. وقد حددت هذه المذكرة نهاية سنة 2017 كأقصى حد للتسوية.

ويخص اصحاب سندات مشهورة حيث اعتبر مدة 15 سنة مدة تقادم مكسب للدولة مع وجود سند، نلاحظ ان هذا القانون وسيلة للإستيلاء على عقارات المواطنين اثناء المسح اذ انها 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 وان كان له سند رسمي تؤول الملكية على اساس التقادم للدولة وهذا غير معقول كذلك حالة اصحاب السندات الاخرى فلن يتمكنوا من استرداد عقاراتهم وعليه فان هذه المادة الجديدة ستجرد فئتين من المواطنين عقاراتهم:

أ. الذين ليس لهم سندات رسمية هذه الفئة لن تتمكن من استرداد عقاراتها نهائيا.
ب. أصحاب السندات الرسمية الذين مر 15 سنة على ترقيمها لحساب الدولة، فلأن شخصا خارج الوطن ولم يعلم بترقيمها لحساب الدولة سيضيع منه عقاره ولن يتمكن من استرداده حتى ولو يبيده 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 فان أصحاب السندات وفي 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 المشرع من جديد بتعديل نص المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في نوفمبر 1975 بنص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 (2017)، لسنة 2018، العدد 76). والتي 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 مالكه أو حائزه في حساب يسمى " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء 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 والتحقق لدى مصالح املاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكه.

وفي حالة المطالبة على اساس سند ملكية غير مشهر أو على اساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به في اجل سنتين من تاريخ ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ بعد التحريات المعهودة وتحقيق 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 أو الجماعات المحلية، يرقم العقار المعني فوراً بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق.

بعد استنفاد اجل 15 سنة المذكورة اعلاه، يرقم العقار نهائياً باسم الدولة " يتبين لنا من خلال النص أن المشرع أعطى تسمية جديدة لحساب المجهول والمتمثلة في "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال المسح الأراضي" وبالتالي المشرع جاء بحساب جديد يقوم على مبدأ النقص المكسب لفض حساب المجهول وبصفة قانونية ومن خلال نص المادة نستنتج ان المشرع لم يجعل العقار ملكاً للدولة بصفة تلقائية وإنما جعل مدة 15 سنة مدة انتظار وترقب 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 ضماناً للحفاظ على الحقوق، وتعرض المشرع 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 مالكه وفق نتائج التحقيق المتوسل 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 مالكه حاملاً 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 الأراضي.

ت. إذا تبين ان العقار ملك للدولة او الجماعات المحلية، فيرقم ترقيما نهائياً 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 غيابة للاسترداد ملكه.

والملاحظ انه حسنا فعل المشرع في تعديله الاخير اذ نص المادة 89 المذكور سابقا فصلت بشكل نهائي في مسألة حساب المجهول، كما سبق شرحه

وفي الاخير نتطرق الى نظرة القضاء وكيف تعامل مع حساب المجهول وحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح بعد صدور قوانين المالية

2.2. نظرة القضاء للعقارات غير المطالب بها بصدور قوانين المالية 2015_2018

ان صدور قانون المالية 2015، أدى إلى الحد من عملية التسوية وفتح باب المنازعة أمام القضاء بحيث كانت الإدارة 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 إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 14، 13، 12 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء " وبصدور قانون المالية 2018 فان باب التسوية أعيد فتحه من جديد مما سوف ينقص العبء على القضاء تدريجيا، إلا أن اللجوء إلى العدالة يبقى حق مكفول للمواطنين ويمكن لهم استعمال كل الوسائل لإثبات ملكيتهم(السابق).

خاتمة:

وختاما لهذا الموضوع يمكن القول ان بعدما عرف حساب المجهول انتشارا واسعا ووصل إلى كم هائل من العقارات على المستوى الوطني مسجلة عقارات مجهولة المالك، حاولت الإدارة التصدي لهذا الملف عن طريق التعليمات والمذكرات الى غاية 2015 أين صدر قانون المالية يقضي بتسجيل العقارات باسم الدولة نهائيا بعد مرور سنتين، طبقا لنص المادة 67 منه والتي أضحت وسيلة للاستيلاء على أملاك الخواص كما سبق شرحه وقام من جهة أخرى بالحد من التسوية الإدارية وفتح باب المنازعة على مستوى القضاء والذي أثقل كاهل القضاء وعرقل عمليات المسح في مناطق عديدة لسنوات طويلة.

الأمر الذي أدى بالمشروع إلى التدخل مرة ثانية بتعديل في قانون المالية لسنة 2018 وكانت البداية من التسمية حيث غيرها المشروع 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 إتمام 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 وهما:

- إجراء تعديل تشريعي يجسد ما جاءت به الأحكام الانتقالية للمذكرة 4060.

- إضافة نوع جديد من الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة وهذا بإجراء تعديل لنص المادتين 13 و14 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم.

- فتح معاهد متخصصة لتكوين إطارات في مجال المسح العام للأراضي العام والقيام بدورات تكوينية لأعوان المسح وبالموازاة يجب على المديرية العامة لضرب بيد من حديد لكل من يماطل في أداء مهامه أو مخالفة النصوص القانونية المعمول بها

-
- رامول خالد. (دون سنة). المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري. الجزائر: قصر الكتاب.
 - سماح ورتي. (2005-2006). المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر. تبسة: معهد العلوم القانونية والإدارية جامعة تبسة.
 - نعيمة حاجي. (2009). المسح العامك وتأسيس السجل العقاري في الجزائر. عين مليلة الجزائر : دار الهدى.
 - الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12. (المؤرخ في 1975/11/18 العدد 92). المتضمن المسح العام للأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .
 - الأمر رقم 74/75. المؤرخ في 1975 . المرجع السابق.
 - الجردية الرسمية. العدد 30.
 - القانون رقم 10/17 مؤرخ في 08 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 2017/12/12. (لسنة 2008 العدد 76). يتضمن قانون المالية .
 - القانون رقم 11/17 مؤرخ في 08 ربيع الثاني الموافق لـ 27 ديسمبر 2017. (لسنة 2018، العدد 76). يتضمن قانون المالية .
 - المذكرة رقم 004618. (بتاريخ 2004/06/04). الصادرة عن المديرية الوطنية .
 - المذكرة رقم 02421 المؤرخة في 2003/05/03. (المؤرخة في 2003/05/03). الصادرة عن لأملك الدولة وهي تخص الحالات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة.
 - المذكرة رقم 05543 الصادرة عن المديرية العامة للأملك الوطنية. (بلا تاريخ). 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.
 - المذكرة رقم 10787. (المؤرخة في 2008/11/29). عن المديرية العامة للأملك الوطنية .
 - المذكرة رقم 2536 الصادرة عن المديرية العامة للأملك الوطنية المؤرخة في 2010/03/21. (بلا تاريخ). المتعلقة بالعقارات التي رقت باسم الدولة وسلمت الدفاتر العقارية الخاصة بها لمصالح أملك الدولة.
 - المذكرة رقم 4618. المرجع السابق.
 - المذكرة رقم 8730 عن المديرية العامة للأملك الوطنية المؤخة في 2013/09/11. (بلا تاريخ). المتعلقة بحالات التسوية مع وجود فارق في المساحة في ظل الأشكال ال.
 - المذكرة رقم 8730 عن المديرية العامة للأملك الوطنية المؤرخة في 2013/09/11. (بلا تاريخ). المتعلقة بحالات التسوية مع وجود فارق في المساحة في ظل الأشكال الذي طرح على الإدارة المركزية حول حالات تسوية أصحابها سندات ملكية مشهورة.
 - المذكرة رقم 9642 الصادرة عن المديرية العامة للأملك الوطنية المؤرخة في 2008/10/22. (بلا تاريخ). المتعلقة بحالات في إطار تسوية حساب المجهول كرفض مصالح تسويتها بسبب فوات أجل الترقيم سنتين.