

جامعة عمار ثليجي بالأغواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

بـعـنـوان

# إشكالية العقار المسجل في حساب المجهول

مذكرة مكملة في إطار مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق

-التخصص: قانون عقاري

إشراف الدكتورة:

د/قوق أم الخير

إعداد الطالبتين:

-شويب مسعودة

-صغيرات نور الهدى.

لجنة المناقشة.

د/بن صالح الحاج عيسى.....رئيسا

د/قوق أم الخير.....مشرفا ومقررا

أ/سعودي سعيد.....ممتحنا

# الإهداء

الحمد لله الذي هدانا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله والصلاة والسلام

على خير خلق الله محمد رسول الله وبعد :

أهدي رسالتي هذه إلى صاحبها الحقيقية إلى مبعث طمئنني و مهدي سكينتي

إلى من يحمل إسمها رمز العطف و الحنان إلى من ألهمني بعد الله تعالى  
القدرة

على التحمل و الصبر إلى من عبرت بها و منها حاجز التفوق :

أمي الغالية حفظها الله و رعاها

إلى الذي كان لي الساعد الأيمن الذي رسم بكفاحه أحلامي و شيد بشقائه صرح  
الفلاح أمامي إلى من كان سببا في تعلمي و وصولي إلى قمة النجاح و التألق

إلى الحبيب الغالي أبي حفظه الله و رعاه .

و إلى كل إخوتي كبير و صغير و إلى صديقتي شويب مسعودة

و إلى لم يذكرهم قلبي

نور الهدى

# الإهداء

الحمد لله الذي هدانا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله والصلاة والسلام

على خير خلق الله محمد رسول الله وبعد :

أهدي رسالتي هذه إلى صاحبها الحقيقية إلى مبعث طمئنني و مهدي سكينتي

إلى من يحمل إسمها رمز العطف و الحنان إلى من ألهمني بعد الله تعالى  
القدرة

على التحمل و الصبر إلى من عبرت بها و منها حاجز التفوق :

أمي الغالية حفظها الله و رعاها

إلى الذي كان لي الساعد الأيمن الذي رسم بكفاحه أحلامي و شيد بشقائه صرح  
الفلاح أمامي إلى من كان سببا في تعلمي ووصولي إلى قمة النجاح و التألق

إلى الحبيب الغالي أبي حفظه الله و رعاه .

و إلى كل إخوتي كبير و صغير و إلى صديقتي صغيرات نور الهدى

و إلى لم يذكرهم قلبي

مسعودة

لقد تم العثور على نقوش يعود تاريخها إلى عهد الفراعنة ، تشير إلى الضريبة العقارية كانت موجودة في مصر وتتناسب مع اتساع الملكية و مردودها الصافي ، أن هذا الكشف الوضعي و التقييمي هو الذي يمكن مسح الأراضي ، كان يسمح أيضا بإثبات حق الملكية على إثر الفيضانات الدورية لواد النيل .

في الجزائر حين إستقرت روما القديمة في إفريقيا الشمالية شرعت في عملية واسعة لقيس الأراضي تولد عنا رسم حصص برمجت الشكل قوام كل منها 50 هكتار تسمى سانتوري أي وحدة مؤوية أي مشغولة ، إن هذا التقسيم وهذه التجزئة مازالت بعض أثارها موجودة حتى الآن .

تعرف الجزائر منذ سنة 1975 عملية هامة تمس كامل التراب الوطني تسمى المسح العام للأراضي 74 المؤرخ في 12 نوفمبر - 1975 جاء هذا بطبيعة الحال بناءً على الأمر رقم 75 Le cadastre général المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

يتضمن هذا الأمر مواد قانونية ترتبط هذه العملية التي تعتبر طريقة من طرق تطهير العقار في الجزائر قصد الخروج من المشاكل والمعضلات المرتبطة به، والتي حسب رأبي لا يمكن تجاوزها إلا عن طريق المسح العام لكامل إقليم الجمهورية، الذي سيوصلنا في الأخير إلى التحكم في الوعاء العقاري عن طريق سجل خاص تتجسد فيه جميع العقارات بمختلف أنواعها :العقار الفلاحي، العقار الصناعي، العقار الغابي الأراضي الرعوية، الأراضي السهبية، الأراضي الصحراوية، الأراضي القابلة للتعمير، الأراضي الصالحة للبناء، العقارات المبنية وغيرها ...

هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن هذا السجل يساهم كذلك في تحديد الطبيعة القانونية للعقارات، حيث تتبين من خلاله الأملاك العمومية والأملاك الوقفية والأملاك الخاصة .مما سبق ذكره يتضح لنا أن تأسيس السجل العقاري في النظام القانوني الجزائري يرتبط إرتباطا وثيقا بأعمال مسح الأراضي، وهذا بالفعل ما تجسده المادة الثانية من الأمر رقم 75-74 المشار إليه أعلاه حين نصت على " : إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري."

كانت هذه هي البداية الفعلية للتأسيس لسجل عقاري في النظام القانوني الجزائري هذا الموضوع الذي يكتسي أهمية كبيرة على الصعيد القانوني والاقتصاد من الناحية القانونية نجد أن للموضوع بعدا استراتيجيا هاما حيث أن أي سياسة عقارية في العالم تتطلب نظاما قانونيا متكاملًا ، وهذا لا يتأتى إلا من خلال نظام إحصائي دقيق يشمل جميع العقارات بشتى أنواعها ويحدد في نفس الوقت الطبيعة القانونية لكل منها يمكن للمشرع وضع الآليات والأطر و الميكانيزمات القانونية التي من خلالها يستطيع التحكم في الثروة العقارية في شتى المجالات، سواءً تعلق الأمر بالجانب السياحي، أو الصناعي أو الفلاحي، أو العمراني ، إلى غير ذلك من القطاعات.

هذا بالنسبة للجانب القانوني، أما على الصعيد الاقتصادي فإن تطهير الوضعية الحالية للعقار يساهم بشكل كبير في إرساء دعائم الاستثمار، هذا الأخير الذي لا يمكن بأي حال من الأحوال فصله عن أي نمو اقتصادي.

فأي مشروع استثماري يتطلب وعاءً عقاريا معينا، ومن هنا تبدأ عملية جلب المستثمرين، فكلما تم التحكم في الإجراءات القانونية التي تساهم في تحديد الوعاء العقاري وتسهيل إجراءات نقله و تداوله، كلما ساهم هذا في كسب ثقة أصحاب الأموال ، و بالتالي جلبهم إلى الاستثمار.

يمكن القول عن المسح بأنه النظام المخصص لإحصاء الأملاك والبحث عن ملاكها الحقيقيين والظاهرين وكذا معرفة حدودها وأوصافها فهو بمثابة الحالة المدنية للملكية العقارية ، كما يعرف بأنه عملية قانونية وفنية تهدف الى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه وحدوده و قوامه ونوعه الشرعي و إسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة عليه بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها عل نحو ثابت ونهائي .

ويمكن تعريفه بأنه كشف يتكون من تصاميم وسجلات للممتلكات العقارية لإقليم معين وبالمالكين الذين تأول إليهم هذه الممتلكات ، وتبين هوية الممتلكات والمالكين لها أمام تصاميم فهين تبين موقع كل ملك ومالك وتبين بالتالي مده .

غير أن هذه لعملية ليست بالأمر الهين فعملية المسح هي عملية جد معقدة وتقنية تخضع لحسابات محددة وتعيين ومطابقة ثابتة للعقود والواقع أي على الأرضي ، مما جعلها تخلف عدة إشكالات في الواقع وجعل مديرية مسح الأراضي تدخل في كثير من المنازعات من جراء الترقيم الخطأ.

من هنا يتضح أن عملنا هذا هو دراسة لعملية تقنية فهو ليس بالبحث الفقهي الركيك بل بحث تقني عملي يستهدف دراسة كيف تتم عملية المسح وكيف يمكن أن تسجل عقارات بأحساب المجهول ومنه ندرس إشكاليات التي تثار في هذا الموضوع .

وهنا تتضح أهمية دراستنا تنصب على توضيح العمل الحقيقي للترقيم في الحساب المجهول ، كما يمكنها أن تسلط الضوء على الهفوات التي كان بإمكان الإدارة والملاك تجنبها وعدم تسجيل عقاراتهم في هذا الحساب .

أحد أهم وأكبر أنواع المعوقات التي تصادف عملية المسح هي جهل المالك للعقار فأصبحت تسمى هذه العقارات بمجهولة المالك وألزم الدولة بتخصيص حساب لها يسمى بالحساب المجهول ، غير أن هذا الحساب يتم فيه الترقيم مؤقتا بأسم الدولة تى يتبين المالك الأصلي لها ، ومن هنا نفهم أن الحساب المجهول مالكة أكيد هو أحد الخواص فأملك الدولة لن تكون مجهولة لكن الأملاك المجهولة لان مالكة غير معروف تسجل بإسم الدولة مؤقتا حتى يتبين مالكةا ، ولكن هذا ليس على سبيل الدوام بل لفترة محددة كانت مقدرة بسنتين قبل صدور قانون المالية 2018 وأصبحت 15 سنة بعده.

هذا أكبر إشكال صادفنا نحن في دراسة هذا الموضوع هو أنه موضوع دراستنا أصلا لم يعد موجودا في المنظومة التشريعية الجزائرية ، بمفهوم الحساب المجهول بعد 2018 لم يعد موجودا ، فقد استبدله المشرع بمصطلح العقارات غير المطالب بهذا أثناء عملية المسح ، هنا ليس المصطلح تغير فقط في السابق كان يعد حساب شأنه شأن حساب الدولة أي أملاكها و الحساب الخاص أي أملاك الخواص ، إلا انه الآن أصبحت فقط عقارات غير مطالب بها أي لا يمكن حصرها أو إحصاؤها .

كما أنه من المعوقات التي صادفتنا في دراسة هذا الموضوع هو الآجال التي تغيرت و تمدت من سنتان إلى 15 سنة و تأثرا بذلك كل الآجال الطعون و الاعتراضات ستتغير ، ظف إلى ذلك أغلب المديرية أهمها مديرية المسح ، مديرية الحفظ العقاري ومديرية أملاك الدولة في هذه المرحلة التي نحن نحضر فيها مذكرتنا تنتظر التعليمات التي تشرح وتنفذ قانون المالية في موضوع العقارات غير المطالب بها إنشاء عملي المسح.

من كل ما سبق يمكن أن نتبادر إلى للقارئ نفس الإشكالية التي إنطلقنا منها وهي كيف تعامل المشرع الجزائري مع العقارات مجهولة المالك ؟ وماهي الإشكاليات التي تثيرها عملية القيد في الحساب المجهول ؟ .

للإجابة على هذه الإشكالية إتبعنا المنهج الوصفي التحليلي وهو الأنسب لدراسة هذه الإشكالي  
بحيث نقوم بوصف الحالة القانونية والمادية التي تصادف عملية المسح ثم نحلل تعامل المشرع لحلها  
والإدارة لتنفيذ ذلك .

وقد قسمنا دراستنا إلى فصلين نتناول في الفصل الأول ملكية الملكية مجهولة المالك وتأثيرها  
على عملية المسح ، وفي الفصل الثاني إجراءات تسوية الملكية مجهولة المالك

## فهرس المحتويات

الصفحة	المحتوى
	شكر وتقدير
	إهداءات
	مقدمة

الفصل الأول: الملكية المجهولة المالك	
05	تمهيد
06	المبحث الأول : مفهوم الملكية مجهولة المالك
07	المطلب الأول : تعريف الملكية العقارية مجهولة المالك
07	الفرع الأول : تعريف العقار
07	الفرع الثاني : تعريف الملكية العقارية
12	الفرع الثالث : تعريف المجهول
16	المطلب الثاني : المقارنة بين الملكية المجهولة والمفاهيم المشابهة لها
16	الفرع الاول : الأملاك الشاغرة و التركة المتروكة (المهملة)
19	الفرع الثاني : أملاك المفقود والغائب
23	الفرع الثالث : نزع الملكية و الإستيلاء
25	الفرع الخامس : الأملاك الوقفية
27	المبحث الثاني : إجراءات العملية التقنية للمسح
27	المطلب الأول : الإجراءات التحضيرية لعملية المسح
27	الفرع الأول : افتتاح عملية المسح العام للأراضي وإنشاء لجنة مكلفة بذلك
31	الفرع الثاني : جمع الوثائق لتحديد محيط البلدية وتقسيمه
34	المطلب الثاني : الإجراءات الميدانية لعملية المسح العام
34	الفرع الأول : الإجراءات العملية للمسح العام

الفصل الثاني إجراءات تسوية ملكية مجهولة المالك	
37	تمهيد
38	المبحث الأول :تسوية الإدارية
39	المطلب الأول : التسوية على مستوى المحافظة العقارية
39	الفرع الأول : دراسة سند الملكية المقدم
39	الفرع الثاني : التأكد من العقار تأكد من العقار المذكور بالسند والعقار الذي يحمل ترقيم المجهول
40	الفرع الثالث : تعديل الوثائق على مستوى المسح
41	المطلب الثاني: التسوية على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري
41	الفرع الأول : وجود سند له حجية مطلقه غير مشهر
43	الفرع الثاني :تحقيق مديريةية الحفظ العقاري
44	الفرع الثالث: تغيير وثائق المسح عند إيجابية التحقيق
46	الفرع الرابع : المادة 180 من المرسوم 427-12
48	الفرع الخامس: قانون المالية 2015
50	المبحث الثاني: الاحتجاج القضائي
53	المطلب الأول: الاحتجاج على مستوى المحكمة الإدارية
53	الفرع الأول :مسؤولية فرقة المسح ولجنة المسح
55	الفرع الثاني: المسؤولية الإدارية

57	الفرع الثالث : المسؤولية الجزائرية
58	الفرع الرابع المحكمة الإدارية
59	الفرع الخامس مجلس الدولة
60	الفرع السادس :مباشرة الحائز للنزاع
61	الفرع السابع : طرق الضم ضمن المرسوم التنفيذي 91-454
65	المطلب الثاني: تنفيذ الأحكام المتعلقة بتسوية الملكية المجهولة
65	الفرع الأول : الأحكام القضائية
68	الفرع الثاني: طرق الطعن
69	الفرع الثالث :التبليغ
72	الخاتمة:
	الملاحق
74	قائمة المراجع
76	الفهرس

## قائمة المراجع

### أولا-الكتب

- 1-حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، الطبعة 2009.
- 2-محمد سعيد جعفرور ، نظرات في صحة العقد و بطلانه في القانون المدني و الفقه الإسلامي ،دار هومة ، الجزائر 2009 ، طبعة 3
- 3-بشير قدوج ، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من 1963 إلى 1999، ط1 مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001
- 4-محمودي عبد العزيز /مرحوم حاج علي سعيد ، إجراءات التفعيل للحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري ، منشورات بغدادي ،طبعة 2011 - 2012.
- 5-عمر حمدي باشا عمر ، ليلي زروقي ،منازعات عقارية ، دار هومة الجزائر 2011 ، طبعة 13 .
- 6-مجيد خلفوني ، نضان الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة ، ط2 .
- 7-محمد فاروق عبد الحميد ، المركز القانوني للمال العام ، 1984
- 8-حمدي باشا عمر ، عقود التبرعات ، الهبة ، الوصية ، الوقف ، دار هومة ، الجزائر 2004
- 9-د مولود ديدان سلسلة مهن القضاء ، الموثق ، دار بلقيس للنشر ، ص 5 ، قانون 06-02 المؤرخ في 20/02/2006 متضمن مهنة التوثيق ، المادة 10
- 10-إسحاق إبراهيم منصور ، نظريتنا القانون و الحق ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2005 ط ، 08 .
- 11-بلحاج العربي ، قانون الأسرة ،ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2007 ، ط3 .
- إسحاق إبراهيم منصور ، نظريتنا الحق و القانون و تطبيقاتهما في القوانين الجزائرية ، ديوان المطبوعات الجامعية ،ط3.
- 12-بلحاج العربي ،فانون الأسرة ،ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 2007.
- 13-بوشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، ديوان مطبوعات الجامعية، ط.3
- 14-عمار عوابدي ، قضاء التفسير في القانون الإداري، دار هومة، ط5، 2006.
- 15-فاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة. 2010
- 16-محمد الصغير بعني، المحاكم الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع.

- 17-باربارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، منشورات بغدادية 2009.
- 18-عمار عوابدي، الأسس القانونية للمسؤولية الإدارية عن أعمال موظفيها ، قانون العقوبات رقم 06-23 المؤرخ في 20/12/2006
- 19-محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع.
- 20-خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى ، ديوان المطبوعات الجامعية، ط.3
- 21-بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، 2008، ج. 5.
- 22-عمور السلامي، محاضرات في المنازعات الإدارية جامعة الجزائر كلية الحقوق ، بن عكنون السنة ج2002-2003
- 23-مسعود شيهوب، المبادئ العامة في المنازعات الإدارية، ج2 ، ديوان المطبوعات الجامعية، 2007.
- 24-بويشير محند أمقران. قانون إجراءات المدنية نظرية الدعوى نظرية الخصومة الإجراءات الاستثنائية، ديوان المطبوعات الجامعية 2008، ط3،
- 25-حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر 2009 ، ط 7 .
- 26-ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لاحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر 2010.
- الأوامر و القوانين :**

- 1-الأمر 57-58 المتضمن القانون المدني المادة 829
- 2-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في : 26/09/1975، ج رقم : 1975/78
- 3-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 و المتضمن القانون المدني ، المادة 324
- 4-الأمر رقم 84-11 المؤرخ في 09 يونيو 1984 المتعلق بقانون الأسرة المعدل و المتمم
- 5-القانون 06-03 المؤرخ في 07 / 15 / 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية المواد من 160 الى 185

6-قانون 14-10 المؤرخ في 2014/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج  
2014

7-المادة 27 من القانون 25-90 المتعلق بالإحتياطات العقارية ( الملكية العقارية  
الخاصة هي حق التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل إستعمال  
الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها )

8-القانون 25-90 المؤرخ في 18نوفمبر 1990، الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة  
1990

9-القانون 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و  
المتمم (ج.ر) 49  
المراسيم

1-المرسوم يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة والتابعة للدولة  
تم إلغائه بموجب المرسوم 427/12 الجريدة الرسمية بتاريخ 2012/12/19.

2-المرسوم التنفيذي 63-76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل  
العقار بالمادة 03

3-المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2012/12/16 يحدد شروط وكيفيات إدارة  
وتسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة

4-المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل  
العقاري المعدل و المتمم ، المادة 24 إلى 30

5-الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 1991

#### التعليمات :

1-التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي  
والترقيم العقاري سنة 1998.

2-المذكرة 4618 المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك  
الوطنية والمتعلقة بالعقارات في المناطق المسوحة مسجلة في حساب المجهول حالة  
العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.

#### الفصل الأول : الملكية مجهولة المالك وتأثيرها على عملية المسح

---

يشمل هذا الفصل ضمن مبحثيه التعريف بالعقار المجهول من حيث المفهوم و دلالاته القانونية التعريفية من الوجود  
الفعلي ككيان مادي متمثل في العقار و الوسيلة القانونية المعرفة به و بصاحبه وهي سند الملكية كما يتطرق إلى المفاهيم المقارنة  
له من حيث الواقع الفعلي و كذلك من حيث النص القانوني.

## المبحث الأول : مفهوم الملكية مجهولة المالك

في البداية يجب أن نشير إلى أن الملكية الخاصة مضمونة دستوريا ، و هذا ما كرسته المادة 52 ( الملكية الخاصة مضمونة ) من دستور 96 ، لقد حرص المشرع الجزائري على حماية الملكية الخاصة دستوريا ، تماشيا مع التوجه السياسي ، الذي انتهجته البلاد ، وفقا للتغيرات السياسية المعتمدة حديثا ، و منذ ذلك ، و باعتبارها تعبيراً عن المواطنة ، و قاعدة أساسية لتوجه الجديد ، لا يمكن المساس بها ، إلا وفق نص ، أو إتفاق ، و بانطلاق عملية المسح العام التي هدف إلى تحديد الملكية العقارية بجميع أصنافها عبر التراب الوطني .

حسب الأمر 75-74 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل ، و المتمم ، و كما جاء في المادة 02 منه ( إن المسح العام يحدد و يعرف نطاق الطبيعي للعقارات ، و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري ) ، فإن هذه العملية ، هي أساس تأسيس البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية .

و هذا كذلك ما تؤكد المادة 04 ، من نفس الأمر ( يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم ، و تأسيس مسح الأراضي ) ، إذا الهدف من هذه العملية حسب هذا الأمر ، هو تحديد ، و تعريف نطاق الطبيعي مع إعداد الوضعية القانونية ، و تحديد الملكية ، فهذا إجمالا مهام المسح المبتغاة منه ، لكن من تبعات هذه العملية أنتجت ملكية من نوع خاص هي الملكية مجهولة المالك .

لقد نصت المادة 773 من القانون المدني على ( تعتبر ملكا للدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك و كذلك أموال الأشخاص الذين تهمل تركتهم ) كانت هذه المادة الأساس الذي تم بموجبه إكتشاف الملكية مجهولة المالك أثناء عملية المسح ، فبنظر إلى هذه المادة نجد أن العملية تقع على الملكية الفردية أو الخاصة حسب نص المادة 23 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري (تصنف الأملاك العقارية على إختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية )

-الأملاك الوطنية

-أملاك خواص أو الأملاك الخاصة

-الأملاك الوقفية.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - بشير قدوج ، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من 1963 إلى 1999 ، ط1 مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001

فإن تكلمت المادة 773 من القانون المدني على الأموال من القانون المدني على الأموال بصفة عامة فإن مجال بحثنا هنا الملكية العقارية فقط فالملكية المجهولة تمس الملكية العقارية في الأملاك الخاصة فقط .

## المطلب الأول : تعريف الملكية العقارية مجهولة المالك

إن عملية مسح الأراضي عملية تقنية تنصب على الملكية العقارية و الحقوق العينية التبعية لها من أجل تحديد الملاك و التصنيف الملكيات و لا تشمل الملكية المنقولة .<sup>2</sup>

### الفرع الأول : تعريف العقار

فالعقار كما عرفته المادة 683 من القانون المدني ( كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه ، و لا يمكن نقله دون تلف ، فهو عقار ، و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول ) فالعقار حسب هذا التعريف ، هو كل شيء تميز أولاً بصفة الإستقرار و الثبات لعدم إمكانية نقله دون تلف و العقار بطبيعته ينقسم إلى ثلاثة أنواع الأرض ، النبات ، المنشئات فحسب الدكتور سنهوري ( إذا كان العقار بطبيعته هو الأصل في العقار فالأصل في العقار بطبيعته هو الأرض ) .<sup>3</sup>

و لما كان من ميزات العقار ثبات و الإستقرار فإنهما عاملان منافيان للجهالة فثبات هنا يقصد به ثابت الماهية التي هي هنا الأرض و تضي صفتها على المتصل بها حسب التصنيف القانوني لهذا الإتصال و ما نصت عليه الشريعة العامة و القوانين الخاصة سواء كان هذا العقار بطبيعته أو عقار بالتخصيص حسب تقسيم المشرع الجزائري ، كما أن الإستقرار و هو عكس الحركة و يعني الإتصال الدائم بمعطي الصفة "أرض " فلا يتصور في متحرك صفة الإستقرار و كذلك المتغير و بالتالي فإن الملكية العقارية كما هي و ككيان مستقر فإنه لافتراض فيها الجهالة بها لكن الوسيلة التعريفية الدالة عليها هي التي يمكن أن تكون مجالاً لعدم التعريف و الويلة التعريفية للعقار هي الحق المنصب عليه و هو حق الملكية و ما يتمخض عنه من حقوق ، أو الحيازة و تبعاتها و حتى المالك أو الحائز أو صاحب الحق إجمالاً .<sup>4</sup>

### الفرع الثاني : تعريف الملكية العقارية

فالملكية كما جاء في المادة 683 من القانون المدني و المادة 27 من قانون التوجيه العقاري ( الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها ) كما نصت المادة 29 من القانون 29-25 المتعلق

بالتوجيه العقاري ( تثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية و الحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقارية ) كما أشارت المادة 30 من نفس القانون بالنسبة لغير المالك ، على وجود مبرر لهذه السلطة على العقار ( يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل ) .

<sup>2</sup> - القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 1990

<sup>3</sup> - ليلي طلبية ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لاحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر 2010، ص22

<sup>4</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، صفحة 7

كما نصت المادة 674 من القانون المدني على ( الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط ألا تستعمل إستعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة ) كما نصت المادة 675 من الشريعة العامة على ( مالك الشيء يملك ما يعد من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يفسد أو يتغير ) فبحسب المادة 27 من قانون التوجيه العقاري و المادة 674 من القانون المدني فإن الملكية هي حق التمتع و حق التصرف .

- حق التمتع و يكون بطريقتين هما الإستعمال و الإستغلال .

- الإستعمال : هو تمتع المالك بالعقار بنفسه و يستعمله الإستعمال الذاتي في إحتياجاته الخاصة .

- الإستغلال : هو إستعمال المالك للعقار من أجل حصول ريع مادي أو أجرة سواء كان مستغل هو المالك أو يمنح حق الإستغلال لشخص آخر هو المستأجر

- حق التصرف : يجوز لمالك العقار التصرف فيه بجميع أنواع التصرفات سواء بمقابل أو تبرع ( بيع - هبة - مبادلة - مقايضة - وصية ) .<sup>5</sup>

و بالرجوع إلى المادتين 29 -30 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري و كذلك المادتين 792-793 من القانون المدني فإن المتمتع بحق الملكية يجب أن يكون حائزا إما لعقد و إما لسند رسمي يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل و العقد كما عرفه القانون المدني في المادة 54 ( العقد يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما ) و لكي يحتج بهذه العقود يجب أن يفرغ في شكل رسمي و يحرر من طرف ظابط عمومي و يشهر بالمحافظة العقارية محل وجود العقار و هذا ما نصت عليه المادة 324 من القانون المدني (العقد الرسمي عقد يثبت موظف أو ظابط

عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تمّ لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و إختصاصه ) .<sup>6</sup>

كما يعرفه الدكتور محمد سعيد جعفرور (العقد إتفاق ما بين شخصين أو أكثر على إحداث أثر قانوني ) .<sup>7</sup>

أما بالنسبة للحيازة حسب نص المادة 30 من القانون 90-25 و كذلك المواد 808 و ما يليها خصوصا المادة 827 من القانون المدني ( من حاز عقارا أو منقولاً أو حق عيني منقول كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا إستمرت حيازته له لمدة 15 سنة بدون إنقطاع ) .<sup>8</sup>

كما نصت المادة 39 من القانون 90-25 متعلق بالتوجيه العقاري على الحيازة ( يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 يمارس في أرض الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها .

<sup>5</sup> - السند سواء كان رسمي أو عرفي أو أي وثيقة تثبت الحيازة الفعلية ( وضع اليد ) و تبررها

<sup>6</sup> - ليلي طلبية ، مرجع سابق ص 24

<sup>7</sup> - محمد سعيد جعفرور ، نظرات في صحة العقد و بطلانه في القانون المدني و الفقه الإسلامي ، دار هومة ، الجزائر

2009 ، طبعة 3، ص14

<sup>8</sup> - القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم (ج.ر) 49

فالملكية المستمرة و غير المنقطعة و هادئة و علانية ، لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازة يسمى شهادة الحيازة ، و هي تخضع لشكليات التسجيل و الشهر العقاري و ذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد السجل المسح الأراضي<sup>9</sup> .

هذه الملكية الخاصة بوجه عام التي قد تكون موضوعا للملكية مجهولة المالك حسب نظام المسح العام حسب التعليمات 16 المؤرخة في 24 /05/1998 المتعلقة بسير عملية المسح في البند 1-3 التحقيق العقاري<sup>10</sup> :

- يهدف التحقيق إلى تجميع كل العناصر الضرورية لمعاينة الملكية و الحقوق العينية الأخرى أو أعباء تثقل العقار  
- تطبيق المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق تطبق دون تمييز على جميع عقارات محددة بعنوان الأرض و هذا مهما كانت طبيعة القانونية و القانون الخاص لملاكها<sup>11</sup> .

**1** إثبات حق الملكية : يتم إثبات حق الملكية بواسطة سند و إما في غياب ذلك عن طريق التحري .

إثبات بواسطة السند : إن الإثبات بواسطة السند يركز على فحص الدقيق للوثائق المقدمة يتعلق الأمر بالنسبة للمحقق .

التحقق من قانونية هذه الوثائق التي ينبغي أن يتوفر فيها كل مميزات محتملة للدولة على العقار محل التحقيق و مهما يكن من أمر إذا لم يتم إبراز نقص في سندات أثناء التحقيق فإن العقار المعني يكون موضوع ترقيم المؤقت عند الإجراء الأولي في السجل العقاري .

**السندات الملكية** : بالنظر إلى التشريع النظم لإثبات حق الملكية العقارية يوجد صنفين للسندات

- العقود الرسمية المنشئة ، الناقل ، المصرحة أو المعدلة  
- بعض الوثائق غير رسمية التي يعترف لها التنظيم بصفة القوة المطلقة

**السندات الرسمية :**

سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع السند المقبول بالنظر إلى التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية من حداثة المعلومات التي يحتويها هذه الوثيقة أحيانا فإن السندات المقدمة تكون غير دقيقة أو نظرا لقدمها فإنها لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات .

يتطلب في هذه الحالة تحريات إضافية يمكن أن يؤدي فحص أي وثائق من هذا النوع إلى إكتشاف وضعيات متنوعة نذكر منها :

<sup>9</sup> - محمودي عبد العزيز /مرحوم حاج علي سعيد ، إجراءات التفعيل للحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري ، منشورات بغداددي ، طبعة 2011 -2012، ص 46.

<sup>10</sup> - عمر حمدي باشا عمر ، ليلي زروقي ،منازعات عقارية ، دار هومة الجزائر 2011 ، طبعة 13 ، ص 324

<sup>11</sup> - التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري سنة

- الوثيقة لها كل مميزات سند قانوني غير أنه لا شيء يوحي بأنه يخص العقار محل التحقيق هناك نقص في حجبية و إثبات حق الملكية يكون عن طريق التحري .
- سند يخص العقار موضوع التحقيق لكن لكن المساحة المذكورة أقل بكثير من تلك المرفوعة وهنا نقص في السند و اللجوء إلى تحريات إضافية أمر ضروري لتحديد مصدر الزيادة و هذا يمكن أن يرجع إلى إما لحقوق مصدرها ملاك المجاورين و هو ما يتطلب تأكيد من طرف هؤلاء إما نتجت عن إعتداء على ملكيات الغير وهنا يجب على المحققين في هذه الحالة إثارة كل الآراء و الإحتجاجات ومحاولة كشف عن حقوق سابقة هذه الوثائق لها كل مميزات العقد الرسمي و لها حجبية ما تحمله إلا عند إثبات الخطأ في بعض الأحيان هذه العقود لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات و هذا لا يمنع من إجراء تحريات و بحوث إضافية .

القرارات القضائية المنشئة ، الناقله ، المصرحة ، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية<sup>12</sup> ، الصادرة عن قضاة الهيئة القضائية و الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه يجدر التقدير بأن أي قرار قضائي لا يكتسب قوة الشيء المقضي فيه يجدر التدقيق بأن أي قرار قضائي لا يكتسب قوة الشيء المقضي فيه إلا إذا أصبح نهائيا و لا تكون نهائية إلا إذا استوفى طرق الطعن بعد تبليغه إلى الأطراف .

**السندات الغير الرسمية :** يتعلق الأمر بكل العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل 01 جانفي 1971 للتوضيح فإنه طبقا لأحكام المادة 328 من القانون المدني يكتسب العقد تاريخا ثابتا ابتداء من

-من يوم تسجيله

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام .

-من يوم التأشير عليه على يد ظابط عام مختص

-من يوم وفاة أحد الذين لهم على عقد خط أو إمضاء

### الإثبات في غياب السند :<sup>13</sup>

في غياب السند فإن التحقيق يتم عن طريق تحري يرمي إلى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيازة المثارة هذه السندات تعطي توضيحات كافية حول هوية الملاك المشتركين في الشيوخ و الاعباء المثقلة للعقار لكن لم تعد تعكس غالبا الوضعية الحقيقية للعقارات هذا ما لا يستبعد إجراء تحريات إضافية

العقود الإدارية المنشئة الناقله المصرحة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية المعدة من طرف عامل عمالة أو رؤساء البلديات في السابق

العقود المنشئة ، الناقله ، المصرحة ، المثبتة ، أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق عينية معدة من طرف الموثقين السابقين ، كاتب ضبط الموثق و الخاضعة للإجراء الإشهار

هذه العقود المعدة قبل الأمر 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 المضمن مهنة التوثيق تحتوي على معلومات دقيقة تخص هوية الأطراف و تعريف كافي للعقارات بإستثناء عندما يتعلق الأمر بالتنازلات عن الحقوق في الشياخ

<sup>12</sup> - التعلية رقم 16 مرجع سابق

<sup>13</sup> - التعلية رقم 16 مرجع سابق

- العقود المنشئة ، الناقله ، المصرحة ، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية المعدة من طرف القضاة الموثقين السابقين العقود من هذا النوع تتعلق بالعقارات تقع داخل المناطق الريفية أي لازالت الملكية تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية رغم رسميتها إلا أنها كانت لا تخضع لإجراء الإشهار العقاري إلا إذا طلب الأطراف ذلك .

عدم إشهار هذه العقود لا ينقص من قوتها المطلقة لأنها مفرزة بنصوص و يتطلب الأمر التأكيد في ما إذا كان الشخص المعني بالتحقيق يمارس الحيابة طبقا لمقتضىة القانون المدني بمعنى حيابة مستمرة غير متقطعة هادئة و علنية .

لهذا الغرض فإن مطالب حق الملكية أن تقدم وثائق الإثبات لحالته المدنية و كل الوثائق الاخرى التي من شأنها تنوير التحقيق منها

- شهادات المكتوبة

- شهادات الجبائية

- كل الوثائق الاخرى التي يمكن أن يحوزها المعني

إن الطلبات المقدمة تقارن شهادات الملاك المجاورين أو كل شخص بإمكانه تقديم معلومات قصد تعريف مالك العقار موضوع التحقيق يمكن كذلك إجراء بحوث على مستوى أرشيف المحافظة العقارية للتأكد فيما إذا كان هناك إشهار للحق المعني لفائدة شخص آخر و الذي من شأنه أن يعارض وقائع الحيابة المثارة من جهة أخرى و ليتمكن أي شخص له مصلحة في إبداء رأيه و ملاحظاته خصص سجل للإحتجاجات و وضع في مناوول الجمهور بمناسبة الإيداع القانوني لمدة شهر بمقر البلدية المعنية .

التحقيق يهدف كذلك إلى التأكيد أنه لا يوجد أي حق للدولة أو البلدية على العقار المعني لهذه الأسباب ينبغي على مصالح أملاك الدولة و كذا البلدية على غرار الملاك الآخرين إبداء آرائهم و تظلماتهم على العقارات التي شملها التحقيق خلال فترة الإيداع الشهري بمقر البلدية و على أثر إنتهاء مدة الإيداع فإذا لم يسجل أي إحتجاج من طرف الملاك المجاورين أو أي شخص آخر و إذا لم يبين أحقية الدولة أو البلدية على العقار فإن هناك إحتتمالات كبيرة بأن وضعية الحق المعاية تطابق وضعية القانونية .

الإجراء يتم سير التحقيق بالموازاة : مع عمليات تثبيت الحدود يتم بواسطة عونين محققين واحد من المحافظة العقارية و الاخر من إدارة أملاك الدولة إضافة إلى حضور عون من البلدية عند عمليات التحقيق بصفته ممثلا لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية

هؤلاء الأعوان يؤدون مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح و هم مكلفون بفحص السندات و الوثائق المقدمة لهم .<sup>14</sup>

- جمع أقوال و تصريحات الأشخاص المعنيين

- إثارة و جلب كل الآراء و الملاحظات التي قد تثير التحقيق

- تقدير وقائع الحيابة المثارة

- الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق

مقارنة المعلومات المستقلة ميدانيا بتلك الموجودة بأرشيف المحافظى العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة و

الوثائق الأخرى المجمة أثناء الأشغال التحضيرية

### الفرع الثالث : تعريف المجهول (الأملك الغير مطالب بها أثناء عملية المسح )

إن الاملاك الغير مشغولة و التي لم يكن محل أي مطالبة خلال التحقيق يجب إعتبارها تابعة للدولة حتى يثبت العكس مع هذا و لتفادي ظهور حقوق الغير الذين لم يتسنى لهم حضور التحقيق ينبغي التعمق في التحقيق و إتمام الخطوات المشار إليها في فقرة 2-2-6.

من خلال نص التعليم 16 و كذلك إرسال المديرية العامة بتاريخ 1999/07/17 يتضح أن ملكية مجهولة المالك هي نتيجة تبني الدولة نظام (1) الشهر العيني الذي يعتمد الإشهار العقاري على بيانات العقار و كافة الحقوق الواردة عليه كما هو أيضا نتيجة تحقيق قامت به فرقة المسح في مناطق ذات الطبيعة القانونية ملك خاص سواء كانت هذه الملكية طبيعة حضرية أو طبيعة ريفية أو سهبية بمناسبة عملية المسح و عن عدم وجود المالك أو الشاغل أو الحائز فإن لجنة المسح ترقم هذه الملكية في حساب المجهول لأن المالك أو الشاغل أو الحائز فإن لجنة المسح ترقم هذه الملكية في حساب المجهول لأن المالك أو الشاغل أو الحائز هو المصدر الأساسي في التحقيق الذي يقوم به من خلال تقديم الوثائق التي تثبت الملكية أو الحيازة أو أسباب قانونية لشغل الملكية محل التحقيق .

إذن محل الإعتبار هنا يجب حتى تقيد الملكية في حساب المجهول أن تكون غير مشغولة أثناء التحقيق بحيث أن لجنة التحقيق عند معاينتها للعقار لم تجد أحدا به و لم تجد به أي نشاط كما أن الملاك المجاورين لم يزودوها بأي معلومات عن المالك و هويته هذا من جهة كما أن العون بالمحافظة العقارية عضو بلجنة المسح ليس لديه معلومات حول هوية مالك شاغل أو حائز العقار بالمحافظة العقارية محل إختصاص العقار .

حسب نص المادة 03 من الأمر 74-75 المتعلق بالمسح و السجل العقاري و المادة 19 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري كما أن عون ممثل البلدية لا يملك معلومات حول هذه الملكية و المالك حسب نص المادة 38 من القانون 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري بغياب كل هذه المعطيات تسجل الملكية في حساب المجهول .

هذا من جهة و من جهة ثانية و حسب التعليم 16 سألقة الذكر يدون في حساب المجهول ، المالك الذي تم إستدعائه مرتين من قبل فرقة المسح بإستدعاء إداري عادي و لم يحضر إلى مقر البلدية أثناء فترة الشهر المخصصة لتلقي الإحتجاجات و التوضيحات من طرف المواطنين.<sup>15</sup>

إذا فالملكية مجهولة المالك هي

عقارات حضرية ريفية أو سهبية

غير مشغولة أثناء عملية المسح ( مرور فرقة المسح )<sup>16</sup> أو غياب المالك أثناء المرور لم يطالب بها صاحبها أثناء التحقيق على مستوى البلدية ( إعلان لمدة شهر بعد إنتهاء تحقيق على مستوى البلدية )

لم يدلي عون المحافظة العقارية بمعلومات حولها ، لم يدلي عون البلدية بمعلومات حولها ، لم يدلي الجيران بمعلومات حولها

قرار لجنة المسح بتسجيلها في حساب المجهول حسب محضر المعد من طرفها و هي تتكون حسب نص المادة 07 من المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و المعدل بالمرسوم 92-134 لمرخ في 1992/04/07

<sup>15</sup> - مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة ، ط2 ، ص16

<sup>16</sup> - التعليم رقم 16 مرجع سابق

( تنشأ لجنة المسح الاراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد إفتتاح العمليات المسحية ) .

تتكون لجنة المسح من الاعضاء الآتي بيانهم :

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة إختصاصها رئيسا و يعين القاضي رئيس المجلس القضائي
  - رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائب للرئيس
  - ممثل مصالح المحلية للأملك الوطنية
  - ممثل وزارة الدفاع الوطني
  - ممثل لمصلحة التعمير في الولاية
  - موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية
  - المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله
  - المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله
  - تستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بالأعضاء الآتي بيانهم
- أ-بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات و مواقع محمية ممثلة عن مديرية الثقافة في الولاية
- ب-بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية ممثل عن مصالح المحلية للفلاحة و ممثل عن المصالح المحلية لري يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام كتابة للجنة .
- كما أن المادة 9 من نفس الأمر حددت مهمة اللجنة في 3 عناصر هي :

(1) تجميع الوثائق متعلقة بعملية المسح

(2) التثبيت من إتفاق المعنيين حول الحدود و محاولة الصلح بينهم

(3) البث في النزاعات التي يمكن تسويتها بالتراضي .<sup>17</sup>

1-2-6- تودع وثائق المسح بمجرد نهاية العمليات التقنية لمدة شهر على الأقل بمقر البلدية لتمكن الجمهور من الإطلاع عليها

الإجراء : تسلم الوثائق من طرف رئيس مكتب المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يسلم بدوره شهادة الإيداع

الإشهار : يجب أن يبلغ الإيداع عن طريق إشعار ممضي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي ينشر في الأماكن

المعتادة للصق المناشير للبلدية و البلديات المجاورة و كذلك بالوسائل و الإعلانات الكتابية أو الشفوية

1-6-3- دراسة الإحتجاجات خلال إيداع لمدة شهر بالبلدية يمكن لأي شخص الإطلاع على وثائق المسح في حالة المساس

بحقوقه يحق لكل شخص تقديم أثناء هذه المدة إحتجاجا موضحا فيه أسباب تدخله و موضوع الطلب سواء كتابة إلى رئيس

المجلس البلدي أو إلى رئيس الفرقة الذي يداوم بمقر البلدية كل يوم شغل من الساعة 8 إلى 12 و الذي يسجل الأقوال على

سجل معد لذلك ، هذه الوثيقة تغفل و تمضي من طرف رئيس الفرقة في آخر الإيداع .

يبلغ السجل و رسائل الإحتجاجات إلى لجنة المسح التي تنضر في ما إذا كانت موافقة المعنيين على النتائج الموجودة في وثائق

المسح المعدة و تدرس الإحتجاجات الممكن أن تحدث .

عند الإقتضاء يقوم رئيس الفرقة بالتعديلات الضرورية مستندا في ذلك على قرارات لجنة المسح المصادق عليها من طرف الوالي

في هذه الحالة إذا تقدم المالك الذي رقمت ملكيته في حساب المجهول من طرف فرقة المسح أثناء هذه الفترة بالوثائق الضرورية سواء كان له سندا رسميا (عقد) أو سندا عرفيا أو بدون سند أو كان حائزا حيازة قانونية تقرها التشريعية العامة و التنظيمات المعمول بها فإن لجنة المسح تأخذ هذه الإحتجاجات بعين الإعتبار و يتم الترقيم قبل إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

لكن إذا لم يتقدم صاحب العقار خلال هذه المدة فإن الترقيم يبقى على حاله كما أنه إذا لم تكن إحتجاجات جدية ووثائق و مستوفية لشروط القانونية و النصوص التنظيمية فإن لجنة المسح تقر الترقيم المدون من طرف فرقة المسح و تشير بالمحضر المرفق بالإيداع إلى إحتجاجات المعني و إلى قرارها و تترك النظر إلى المحافظ العقاري.<sup>18</sup>

## 2-1- إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية

حتى يتمكن المحافظ من القيام بالإجراء الأولي في السجل العقاري يجب إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية و مراعاة للأحكام التنظيمية الجديدة فإن الإيداع يمكن أن يتم بقسم أو مجموعة أقسام هذا عندما يفوق مدة عمليات المسح الأراضي في بلدية ما أكثر من سنة مما تؤخر تأسيس سجل العقاري

### 2-1-1- إعداد محضر التسليم

يجرر بمناسبة تسليم المحافظة العقارية لوثائق المسح محضر معد من طرف المحافظ العقاري .

من الملاحظ أن تاريخ هذا المحضر له أهمية بالغة لأن الترقيمات العقارية تصبح نافذة ابتداء من يوم تسليم وثائق المسح ( من يوم إمضاء محضر الإيداع بالمحافظة العقارية )

يجب أن يكون محضر تسليم الوثائق موضوع إشهار بكل الوسائل الممكنة خلال 08 أيام ابتداء من تاريخ إستلام وثائق المسح

هذا الإشهار يهدف من جهة إلى حصول المالكين أو أصحاب الحقوق العينية العقارية إلى المحافظة العقارية وذلك لتسليمهم دفتر العقاري ، شهادة الترقيم المؤقت أو إثارة الإحتجاجات لمن لهم مصلحة في ذلك بعد عملية الإيداع الأخيرة هذه تصبح الترقيمات العقارية حسب نص المواد 12-13-14 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 12/03/1976 و المتعلق بتأسيس السجل العقاري حسب نوع سند ترقيمات النهائية بالنسبة للذين يحملون عقود رسمية مباشرة و إما ترقيمات مؤقتة لمدة 04 أشهر بالنسبة للمالكين الذين سنداتهم ناقصة الإثبات لكنهم يمارسون حيازة فعلية تسمح لهم باكتساب الملكية .

و هناك ترقيم مؤقت لمدة سنتين 02 بالنسبة للأمالك التي لا يحوز شغليها سندات رسمية و لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد الحقوق و في هذا البند تدخل الملكية العقارية مجهولة المالك بإنتظار المطالبة بها من قبل أصحابها وفق الآليات و التنظيمات المنصوص عليها قانونا .

## المطلب الثاني : مقارنة بين الملكية مجهولة و مفاهيم مشابهة لها

تتداخل بعض المفاهيم و الحالات القانونية في الملكية العقارية مع الملكية مجهولة المالك من حيث الوضعية القانونية التي يؤول إليها كلهما مع الإختلاف الإجرائي حسب النص الضابط للحالة .

<sup>18</sup> - المرسوم التنفيذي 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري بالمادة 03

## الفرع الأول : الأملاك الشاغرة و التركة المتروكة (المهملة)

الأملاك الشاغرة و التركة المتروكة نصت على إدماجها في الأملاك الوطنية الشريعة العامة و القوانين الخاصة .

### أولا : الأملاك الشاغرة

الأملاك طبقا للمادة 773 من القانون المدني التي تنص على أنه ( تعتبر ملكا للدولة الأملاك الشاغرة و الملاك التي لا صاحب لها و كذلك أملاك الأشخاص الذين يموتون بدون وارث و الذين تهمل تركتهم ) الدولة هي المؤهلة الوحيدة لتملك بدون مقابل هذا النوع من الأملاك حسب هذه الوضعيات ووقائعها المادية .

من المفيد في هذا المجال الإشارة إلى أن إعلان حالة الشغور مباشرة بعد الإستقلال بمقتضى المرسوم 63-88 المؤرخ في 18-03-1963 الخاص بتنظيم الأملاك الشاغرة بهدف حماية الإقتصاد الوطني بشكل أفضل بعد الرحيل المكثف للأوروبيين من جهة و للأسباب تتعلق بالنظام العام و الأمن العام من جهة أخرى حيث جاءت المادة 11 منه (يمكن التصريح بالشغور).<sup>19</sup> و تم إلغاء هذا الأمر بالمرسوم 80-278 المؤرخ في 29-11-1980

و هكذا فإن تملك الدولة لهذا النوع من الأملاك الذي تم إلى حد الآن في إطار أحكام الأمر 66-102 المؤرخ في 06/05/1966 المتضمن أولولة الأملاك الشاغرة للدولة لا يمكن العمل بها إلا بمقتضى الإجراءات الجديدة المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم بالمراسيم التنفيذية 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 الملغى بالمرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16/12/2012.

الأملاك الشاغرة و التي لا صاحب لها

لم يعرف القانون المدني بشكل دقيق الشغور و لكنه إكتفى بالإشارة إلى مبدأ عام في المادة 773 و من هذه المادة نلاحظ الخلط بين التركات المهملة أو التي لا وارث لها و بين الأملاك الشاغرة الخاضعة لنفي النظام .

و يعد قانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم الأخذ بأحكام القانون المدني بنصه في المادة 48 على أن الاملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها هي ملك الدولة في حين أن المادة 51 منه وحدة بين الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها هي ملك الدولة في حين أن المادة 51 منه وحدة بين الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها و بين التركات التي لا وارث لها .

والمجهول المادة 48 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية ( الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني ).<sup>20</sup>

لكن المرسوم المعمول به حاليا 12-427 في المادة 169 جعل الموثق ملزم و مكلف بتبليغ وزير المالية و الوزير يكلف مصالحه بإجراء تحقيق قبلي لتقرير مدى أهمية و ملائمة الأملاك الموصى بها أو التركة المتروكة و الشروط المحتملة لتخصيصها

<sup>19</sup> - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر 2009 ، ص 75

<sup>20</sup> - قدوج بشير المرجع السابق ، ص 251

إن الفرق بين المرسوم 91-454 الملغي و المرسوم المعمول به 12-427 أن المرسوم الأول لم يحدد آجال للتحقيق الذي تقوم به إدارة أملاك الدولة محل العقار لكن المرسوم المعمول به حاليا حدد آجال سنة واحدة كمدة قصوى لإتمام التحقيق ، و بعدها تتم المطالبة القضائية .

### المرحلة القضائية :

و هنا الجهة القضائية هي المحكمة العادية القسم العقاري لمحكمة مقر العقار

### المطالبة القضائية حسب المرسوم 91-454

جعلت المادة 83 من هذا المرسوم الوالي هو المخول قانونا بالمطالبة بالتركات الشاغرة و العقار مجهول المالك أمام الجهات القضائية بإستصدار حكم تصريحي مثبت للشغور ثم المطالبة بالحراسة القضائية خلال الأجال القانونية المقررة قانونا .

### المطالبة القضائية حسب المرسوم 12-427

لقد جعل هذا المرسوم المطالبة القضائية من إختصاص مدير أملاك الدولة بصفته ممثلا لوزير المالية و لم تعد الدعوى هنا عادية بل أصبحت إستعجالية ( أمر على ذيل عريضة ) يأمر هذا الأمر بوضع نظام الحراسة و بالتالي هذا الحكم تجاوز مرحلة الحكم التصريحي بالشغور و أصبحت المطالبة مباشرة بوضع الحراسة القضائية و كذلك منح هذه الحراسة و التسيير لإدارة الأملاك الوطنية فهي التي تضمن الحراسة و الصيانة و التثمين .

و عند إنتهاء الأجال القانونية للحراسة القضائية ترفع الإدارة دعوى الشغور و ضم العقار إلى الاملاك الوطنية الخاصة و يشهر الحكم بالمحافظة العقارية

التملك المؤقت للتركة و الأملاك الشاغرة و بدون مالك

تمثل القرار الاول في الحكم بالغياب الذي يأمر بإجراءات تحفيضية مثل جرد الأملاك و تعيين القسم الذي يضمن تسيير هذه الأملاك ألا و هو مفتش أملاك الدولة المختص إقليميا و تحديد أنصبت التركة التي يمكن أن تكون عائدة للغائب أو المفقود كما يحدد الحكم المدة الممنوحة للوالي من أجل طلب تسليم نهائي للتركة .

## الثانيا : التركة المتروكة

التركة المتروكة هي تلك الاموال المنقولة أو العقارية التي يخلفها الهالك دون أن يترك وريثا له أو ورثه غير معروفين و أن الورثة تخلوا عن حقوقهم في الميراث سواء كان هؤلاء الورثة أصحاب فروض ، أو عصابة أو ذوي أرحام حسب ما جاء بقانون الأسرة .

و حتى نكون أمام تركة بدون وارث يجب توفر شروط محددة هي كالتالي :

(أ) يجب أن تكون الأملاك لهالك معروف

(ب) لم يطالب بالتركة أي شخص

(ج) إثبات إنعدام الوارث

(د) إعلان الورثة تخليهم عن التركة لقد تم تكريس هذه الشروط وفق القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم حسب المواد 51 التي نصت على الملكية droit reels العقارية غير معروفة مالك غير معروف (مجهولة المالك) و كذلك

الملكية العقارية معدومة الوارث ، أما المادة 53 فقد نصت عن التخلي عن الحقوق العينية من قبل الوارث

-فالحقوق العينية كما يعرفها الدكتور إسحاق إبراهيم منصور ( هي قدرات أو إمكانيات أو مزايا أو سلطة مباشرة يقرها القانون لشخص معين على شيء محدد بذاته فيستطيع صاحب الحق بماله من قدرة مباشرة على الشيء أن يستعمل حقه القانوني على ذلك الشيء بدون وساطة شخص آخر لأن سلطته مباشرة).<sup>21</sup>

كما يمكن تقسيم الحقوق العينية إلى حقوق عينية أصلية و حقوق عينية تبعية

- (أ) الحقوق العينية الأصلية:<sup>22</sup> هي حقوق لها وجود مستقل لا يتعلق بأي حق آخر و لا يرتبط وجودها به و أهمها
- (1) حق الملكية : هو أوسع الحقوق و صاحبه يملك عليه السلطات الثلاث حق التصرف حق الإستعمال و حق الإستغلال
  - (2) حق الإنتفاع : هو حق عيني يقع على شيء مملوك للغير يخول لصاحبه حق الإستعمال أو الإستغلال دون التصرف لمدة محددة و يلتزم صاحبه برد الشيء المنتفع به و يكتسب بالتعاقد أو بالشفعة أو بمقتضى القانون
  - (3) حق الإرتفاق : حق يتقرر قانونا و يرب مصلحة أو منفعة لعقار على آخر

(ب) الحقوق العينية التبعية : هي الحقوق التي لا تقوم إلا تبعا لحق آخر يعضدها أو ينشئها و لا تقوم مستقلة بذاته مثل حق الرهن ، يجب أن نفرق بين التركة التي عادت للدولة بسبب إنعدام الوارث و إهمال التركة بعد فتح التركة بسبب إنعدام الوارث ففي الحالة الأولى المنصوص عليها بالمادة 51 من القانون 90-30 يمكن أن يأتي الإثبات من مصادر متعددة غالبا تصعب تحقق منها . أما بالنسبة لما نصت عليه المادة 53 من نفس القانون فالموثق ملزم بإبلاغ الوالي المختص إقليميا حسب المرسوم 91-454 لكن حسب المرسوم المعمول به حاليا 12-427 المؤرخ في 16/12/2012 المتعلق بتحديد شروط و كيفية إدارة و تسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة المواد 173 إلى 179 فإن التبليغ يكون لوزير المالية بصفته ممثلا للدولة في كل مرة تكون فيها الدولة معنية بتصفية التركة

يم الشروع في التحقيق من أجل التحري و البحث عن الورثة المحتملين كما هو الشأن في الأملاك الشاغرة و التي لا صاحب لها ، أما بالنسبة للمطالبة القضائية فهي نفسها بالنسبة للأملاك الشاغرة .

## الفرع الثاني : حالة المفقود و الغائب 23

نصت المادة 31 من قانون المدني على مايلي (تجري على المفقود و الغائب الأحكام المقررة في التشريع العائلي )

لقد نص قانون 84-11 المؤرخ في 09/يونيو/1984 المتعلق بقانون الأسرة المعدل و المتمم على المفقود و الغائب ضمن المواد 109 إلى 115.

لقد عرفت المادة 103 من قانون الأسرة<sup>24</sup> - على ( هو شخص الغائب الذي لا يعرف مكانه و لا يعرف حياته أو موته و لا يعتبر مفقودا إلا بحكم ) ، فحسب هذه المادة المفقود هو شخص غائب عن أسرته و عن موطنه غير معروف<sup>25</sup> محل إقامته سواء

<sup>21</sup> - إسحاق إبراهيم منصور ، نظريتنا القانون و الحق ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2005 ط ، 08 ، ص

<sup>22</sup> - إسحاق إبراهيم منصور ، المرجع السابق

<sup>23</sup> - بلحاج العربي ، قانون الأسرة ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2007 ، ط3 ، ص 465

<sup>24</sup> - 84-11 المؤرخ في 09 يونيو 1984 المتعلق بقانون الأسرة المعدل و المتمم

داخل الوطن أو خارجه و لم يستدل عليه رغم البحث عنه و التحري كما لا يعرف حياته من موته لغياب أي دليل على ذلك إذ لا يوجد أي إتصال بمحل إقامته السابق لغيابه أو أسرته و لم تدر منه أو من غيره إشارة يستدل على جهة تواجده أو التحقق من حياته أو موته و قد يكون هذا الفقد نتيجة سفر عادي ثم انقطعت أخباره عن أسرته و موطنه أو يكون هذا الفقد فجأة دون سابق إنذار مثل الحروب أو الكوارث الطبيعية مما ينجم عنه عدم إدارة المفقود لشؤونه و التخلي عن إلتزاماته و حقوقه كما أن هذا الفقد يسبب ضررا للغير فقد يكون

أفراد أسرته من زوجة و ابناء او الوالدين (اصول و فروع ) الخلف العام و قد يكون الخلف العام و قد يكون الخلف الخاص او الدائنين .

عرفت المادة 110 من قانون الاسرة الغائب بأنه الشخص الذي تمنعه قوة قاهرة من الرجوع الى محل إقامته و إدارة شؤونه بنفسه او بواسطة مدة سنة و تسبب غيابه في ضرر الغير يعتبر مفقود إذا فالغائب قد يكون معلوم المحل تواجده و إقامته كما يكون معلوم حياته لكن هناك ظروف قاهرة (هي الظروف التي لا دخل للغائب فيها مثل الزلازل أو الحروب أو الإضرابات او فعل الحاكم ) كما يجب أن تكون هذه القوة القاهرة من المستحيل توقعها أو دفعها مهما كانت فطنة و يقظة الشخص كما أن هذه الإستحالة تكون مطلقة و ليست نسبية اي ظرفية الحدوث متقطعة او يمكن دفعها من يتقدم بطلب الحكم بالفقدان او الغياب .<sup>26</sup>

لقد ذكرت المادة 114 الأشخاص المؤهلين قانون لرفع الدعوى أمام القضاء من اجل استصدار الحكم بالفقد أو الغياب و هم

:

- أحد الورثة اي الخلف العام الذي تضرر من الغياب أو الفقد و لم يستطع الحصول على منابة من التركة إلا بعد استصدار الحكم بالغياب أو الفقد .

- من له مصلحة و يدخل في هذا البند من قد تكون له مصلحة كالعلف الخاص أو الدائن الممتاز أو الدائن المرتهن أو الدائن العادي أو أي شخص سبب له الغياب أو الفقد ضررا أو الحكم به يجلب له مصلحة مشروعة في اللجوء الى المحكمة لإعلان حالة الغياب أو الفقد.

الزوجة : لقد اوجب قانون الأسرة المتضررة من حالة الغياب أو الفقد اللجوء إلى القضاء للحكم بالحالة غياب الزوج أو طلب التطبيق نتيجة لهذا الغياب حسب نص المادة 53 فقرة 03 و كذلك المادة 112 من قانون الاسرة .

النيابة العامة و هي ممثلة الحق العام و المباشر لدعوى العمومية أمام القضاء بالنسبة على مستوى المجالس القضائية يمثل النيابة العامة النائب العام يساعده نائب عام مساعد أول و عدة نواب عامين مساعدين.

-إما بالنسبة للمحكمة يمثلها وكيل الجمهورية بصفته ممثل النائب العام لدى المحكمة في مباشرة الدعوى العمومية و يساعده وكلاء مساعدين .

<sup>25</sup> - إسحاق إبراهيم منصور ، نظريتنا الحق و القانون و تطبيقاتهما في القوانين الجزائرية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، ط3، ص219.

<sup>26</sup> - بلحاج العربي ، قانون الأسرة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 2007 ، ط467، ص 467

فحسب نص المادة 29 من قانون الإجراءات الجزائية الجزائري فإن النيابة العامة (تباشر النيابة العامة الدعوى العمومية باسم المجتمع و تطالب بتطبيق القانون و هي تمثل أمام كل الجهات القضائية و يحضر ممثلها المرافعات أمام الجهات القضائية المختصة بالحكم و يتعين ان ينطق بالأحكام في حضوره كما يتولى العمل على تنفيذ أحكام القضاء و لها في سبيل المباشرة وظيفتها أن تلجأ الى القوة العمومية كما يستعين بضباط و أعوان الشرطة القضائية<sup>27</sup> .

الوالي و إدارة أملاك الدولة :

نجد أن الوالي و إدارة أملاك الدولة حسب المرسوم 454\_91 و المرسوم 427\_12 المتعلقين المتعلقة بتسيير الأملاك الوطنية و كذلك القانون 30\_90 المتعلق با الأملاك الوطنية من بين الذين لهم مصلحة و الحق في رفع الدعوى الحكم بالغياب أو الفقد أمام القضاء بصفتها ممثلا الدولة و وزير المالية خصوصا في حالة الشغور و انعدام الوارث او الملكية مجهولة المالك أو كانت الدولة موصى لها .

يتم رفع الدعوى أمام القضاء من اجل استصدار الحكم بالفقد من الأطراف المنصوص عليها و الحكم في مثل هذه الحالة نوعان الحكم بالفقد أو الحكم بموت المفقود وهي أحكام ترتيبية متوالية لا يمكن أن يسبق أحدها الآخر<sup>28</sup> . وإن تصدر معنا احتراماً لأجل محددة قانوناً و هي أربعة سنوات أجال التحري بعد الحكم بالفقد .

فإذا كانت حالة حروب أو زمن أوبئة أو حالة كوارث فإن مدة الغياب تحسب بأربعة سنوات من تاريخ إعلان الفقد اي تاريخ صدور الحكم و نال حجية الشيء المقضي فيه و إستنفاده طرق الطعن العادية و الغير العادية و الحكم بموت المفقود لا يعلن او يحكم بها بعد استتراق هذه المدة لكن المشرع اعطى التقرير للقاضي في حالة السلم و السلام و الأمور العادية تقدير المدة المناسبة للحكم بموت المفقود كفضية السن أو الحالة الصحية للمفقود قبل فقده مع وجوب إحترام مدة اربعة سنوات المقررة قانوناً . كما ألزم المشرع ذوي الحقوق و الدائنين و الورثة مهما كانت صفتهم بعدم مباشرة تقسيم التركة و استيفاء الحقوق إلا بعد صدور الحكم بموت المفقود و ليس الحكم بفقده كما أن القاضي الذي يحكم بموت المفقود أن يحصر أمواله سواء المنقولة منها أو العقارية او النقدية و يخضعها الى نظام الحراسة القضائية سواء من شخص يعينه القاضي يعتبره مقدماً أو من أحد الورثة أو من الأقارب مهما علت درجته أو نزلت و قد تكون إدارة أملاك الدولة في حالة الأملاك العقارية إذا كانت هي صاحبة الدعوى لتسيير أموال المفقود الى غاية التقسيم النهائي بعد الحكم بموت المفقود .

التقسيم النهائي بعد الحكم بموت المفقود في ظل المرسوم الحالي 427\_12 المؤرخ في 2012/12/16 المتعلق بتحديد شروط و كيفية إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة .

فإن الأمر على عريضة يسند الحراسة مباشرة الى إدارة أملاك الدولة كما يسند لها تسيير و الصيانة و التثمين الى غاية انتهاء الأجل و هي نفس أجال التقادم المكسب حسب القانون المدني و بالتالي مدة التقادم المكسب هنا هي 10 سنوات حسب نص المادة 828 من القانون المدني و بعد انتهاء الأجل المذكورة يطلب مدير أملاك الدولة حكم إعلان الشغور و تصريح بتسليم أملاك التركة كلها و كذلك العقار مجهول المالك .

التسليم النهائي للتركة و العقار مجهول المالك

بعد انتهاء الأجل المقررة في الحكم المتضمن التملك المؤقت للتركة (الحراسة القضائية) و في حالة الحكم بوفاة الغائب أو المفقود يقوم الوالي حسب المرسوم الملغى أو مدير أملاك الدولة حسب المرسوم 427\_12 المعمول به بطلب التملك أو تسليم نهائي للتركة و تقوم الهيئة القضائية بإصدار حكم بتملك النهائي للتركة أو العقار الشاغر أو مجهول المالك (حكم تصريح بالشغور ) و

<sup>27</sup> محمودي عبد العزيز /مرحوم حاج علي سعيد ، مرجع سابق ، 70ص

<sup>28</sup> - بلحاج العربي ، المرجع السابق ،ص 466

الذي يسمح للدولة بالشروع في الحيابة الأملاك المأخوذة على سبيل الشغور و لا وارث لها أو مالك و يشهر الحكم الشغور بالمحافظة العقارية بعد تملك النهائي للتركة يكون كأى وارث يمكن لها القيام بأى عمل متعلق بتسيير العادي لهذه الأملاك . و يكون هذا النوع من الاملاك محل فتح حسابات خاصة في سجل الاحتواء و يتم التسجيل بمجرد حصول الادارة على الحكم الذي يسمح لها بتسيير مؤقت للتركة.

يبين التسجيل اسم و لقب صاحب التركة و تاريخ وفاته و الاملاك بالإضافة إلى تاريخ الإحكام التي سمحت الإدارة أملاك الدولة بالتسيير المؤقت للتركة و الأخذ بالحيابة النهائية .

المطالبة و الإسترجاع المادة 54<sup>29</sup> من قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم إذا وقعت حيازة عقار حسب شروط المنصوص عليها في المادتين 51،53 أعلاه وأكد الإسترداد المشرع قانونا حكم له حجية الشيء المقضي فيه فإن هذا الإسترداد يمكن أن يشمل العقار إذا كان ممكنا أويتضمن دفع تعويض يساوي قيمة العقار المذكور محسوبة من يوم الإعتراف بصفة الملك أو ذوي الحقوق مبلغ فوائض القيمة العينية التي يحتمل أن تكون الدولة قد حققتها و إذا تعذر الحصول على اتفاق بالتراضي يحدد مبلغ التعويض كما لو تعلق الأمر بنزع الملكية للمنفعة العامة وفق القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به .

يمكن للورثة المطالبة بواسطة دعوى الميراث خلال آجال التقادم<sup>30</sup> كما يمكن لصاحب العقار المسجل في حساب المجهول المطالبة به خلال نفس الآجال حتى و لو تحصلت الدولة على دفتر عقاري فحسب المادة 16 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أنه يمكن منازعة الترقيمات النهائية قضائيا.

### الفرع الثالث: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والإستيلاء

حسب نص المادة 20 من الدستور و المادة 26 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية يعتبر نزع الملكية من اجل المنفعة العامة طريق استثنائي من طرف الدولة لاكتساب الملكية لكن المشرع أحاطه بجملة من القواعد و الضمانات لمنع التعسف في استعمال هذه المكنة من طرف الإدارة حيث نظم المشرع في القانون 91-11 المحدد لقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة ثم تم بالمادة 65 من قانون المالية لسنة 2005 و المادة 59 من قانون المالية لسنة 2000 و المرسوم التنفيذي 93-186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91-11<sup>31</sup> و المرسوم التنفيذي 05-248 و المرسوم 08-202 .

اولا : هو ذلك الإجراء الذي من خلاله يخول الإدارة سلطة إرغام الملاك الخواص على التنازل لفائدتها عن املاكهم أو تنزع منهم مقابل تعويض عادل و إجراءات صارمة ام يمثله حق الملكية ولم يتمتع به من حماية قانونية ، من أجل إشباع حاجات عامة ضرورية لفائدة الصالح العام ولم تكتسي المشاريع المنجزة عليها من أهمية إستراتيجية أو اقتصادية أو إدارية يتطلبها هذا الإجراء . لقد جاءت جملة القوانين سالفه الذكر من أجل التأطير القانوني لنزع الملكية خصوصا بإلغاء الأمر 76-48 المتعلق بنزع الملكية الذي كان يمنح الإدارة صلاحيات واسعة في مقابل الأشخاص بالقانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة الذي كرس عنصرين لهذه العملية :

- المنفعة العمومية هي المبرر الوحيد لهذه العملية

-إحترام الإجراءات المنصوص عليها وفق القوانين المتعلقة بذلك

<sup>29</sup> - بشير قروج ، المرجع السابق ،قانون 90-30 متضمن الأملاك الوطنية ، ص 252

<sup>30</sup> - الأمر 57-58 المتضمن القانون المدني المادة 829

<sup>31</sup> - الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 1991

لهذا و قبل انتهاج الإدارة هذا السبيل الاستثنائي في اكتساب الملكية لصالح الدولة يجب على الإدارة أن تكون استنفذت كل الطرق الودية و الرضائية لإقتناء هذه الأملاك لأن نزع الملكية لا يخص إلا الأملاك الخواص و الحقوق العقارية الناجمة عنها. فالقاعدة العامة أن نزع الملكية إجراء إداري تقوم به الدولة من أجل إنجاز مشاريع ذات منفعة عمومية سواء كانت هذه المنفعة محلية داخل إقليم الولاية و بالتالي تكون للوالي سلطة إتخاذ قرار نزع الملكية بصفته ممثل الدولة على مستوى الولاية أو من إختصاص وزير الداخلية و المالية و وزير القطاع المعني عندما يتعلق الأمر بعملية إنجاز مشاريع بين الولايات أو عن طريق مرسوم تنفيذي غذا تعلق الأمر بمشروعات ذات منفعة عمومية وطنية . ولا يحق للإدارة نزع الملكية من أجل مصلحة أخرى غير المصلحة العامة حسب المادة 02 فقرة 02 من القانون 91-11.<sup>32</sup>

### إجراءات نزع الملكية :

لقد قرر القانون 91-11 المتعلق بنوع الملكية من اجل المنفعة العمومية المعدل و المتمم مراحل و يجب احترامها تحت طائلة البطلان عند عدم احترامها .

#### 1التصريح بالمنفعة العمومية :

هذه المرحلة تسمح للجمهور بالتعبير عن رأيه في عملية نزع الملكية كم تسمح للإدارة بدراسة و مراقبة الملف المودع لديها في هذا الشأن لتحقيق أكبر و جمع للمعلومات و تحري الدقة في أهداف المشروع و نجاعته و الذي على ضوء هذه المرحلة يصدر القرار .  
2التحقيق المسبق على التصريح بالمنفعة العمومية :

هو تحقيق تجربة الإدارة من أجل وجود منفعة عمومية حقيقية و الذي تقوم به لجنة التحقيق تعين من طرف الوالي و يكون عملها بمقر البلدية مكان وجود العقار و مدة عملها محددة بفترة زمنية.

#### 3التحقيق التجريبي :

تقوم الادارة في هذه المرحلة بتحديد الأملاك التي وقعت عليها عملية نزع الملكية و تحديد الملاك يقوم بهذه العملية المحافظ المحقق و الذي هو في الأصل خبير عقاري يعين بقرار من الوالي .

#### 4التقويم التعويضي :

تقوم به إدارة أملاك الدولة بأمر من الوالي و يحدد سعر العقار المراد نزع ملكيته حسب سعر السوق العقارية إبان نزع الملكية و يمنع على الإدارة وضع يدها على العقار ما لم يتم قبوله من طرف المالك.<sup>33</sup>

#### 5 تحويل الملكية :

بعد إتمام جميع المراحل و كذلك آجال الطعون و كذلك بعد التبليغات للمستفيد و صاحب الملكية المنزوعة يفرغ قرار نزع الملكية في شكل الرسمي من طرف إدارة أملاك الدولة و يشهر بالمحافظة العقارية مقر العقار المنزوع باسم المستفيد الجديد أي الإدارة صاحبة مشروع المنفعة.

## ثانيا : الإستيلاء

رغم أن الإستيلاء لم يذكر في الطرق الإستثنائية لإكتساب الملكية العقارية التابعة للدولة في القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية إلا أن المشرع أورده في القانون المدني ضمن المواد 679 الى 681 مكرر<sup>34</sup>، و ذلك للطابع الوقي الذي يأخذه .

<sup>32</sup> - ليلي طلبية ، المرجع السابق ، ص 67

<sup>33</sup> - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر 2009 ، ط 7 ، ص 114

<sup>34</sup> - ليلي طلبية المرجع السابق ، ص 109

لان الإستيلاء عملية إستعجالية ظرفية طارئة تخول الإدارة الإستيلاء على الأملاك العقارية للأفراد و تسخيرها لمصالحها مدة معينة .

فالإستيلاء قرار إداري صادر عن الوالي أو هيئة إدارية مؤهلة قانونا لهذه العملية تنتفع بالعقار لمدة معينة تلبية لحاجياتها الظرفية و الطارئة لأنه لا يتم هذا الإجراء إلا في الظروف الطارئة و الإستثنائية كما أن المواد المنظمة لهذه العملية منعت تحت أي ظرف من الإستيلاء على المحلات ذات الطابع السكني كما أن الإستيلاء سواء كان الوالي أو هيئة أخرى كما يشمل هذا التسبب مدة الإستيلاء و تاريخ نهايته مع ذكر طرق التعويض عن سواء كان هذا التعويض عن طريق التقدير الإجمالي لمدة الإستيلاء المذكورة بالقرار أو عن طريق أجره دورية إلى غاية نهاية هذا الإستيلاء كما أنه قد يكون مبلغ التعويض إتفاقي بين المالك و الهيئة الإدارية و قد يلجأ إلى القضاء عند عدم الإتفاق مقارنة

أن الملكية مجهولة المالك تسجل بإسم المجهول (غير معروف ) نتيجة عمل فرقة المسح و عدم وجود المالك أثناء أو لعدم اتصاله بفرقة المسح أثناء عملية الإشهار بالبلدية و إقرار لجنة المسح لهذا الترقيم ثم ينتهي بمدة العامين من تاريخ إيداع وثائق المسح و تطالب به الدولة .

المجهول ملكية خاصة تابعة للأفراد قد يحمل صاحبها سنداً رسمياً ,و قد يكون سنداً عرفياً ،و قد تكون حيازة بدون سند، كما أن هذه الملكية قد تكون بدون مالك حقا، أو يكون المالك غائبا أو مفقودا أو قد يكون متهاونا فقط في الإتصال بمصالح المسح ، كما أن هذه الحالة لا يوجد قرار إداري بالنزع أو الإستيلاء بل مجرد قرار فرقة المسح بمناسبة عملها ، التسجيل أثناء فترة العامين من تاريخ الإيداع بالمحافظة العقارية أو دعوى قضائية استرداد الحيازة بعد العامين من تاريخ الإيداع .  
ضم الملكية العقارية مجهولة المالك بناء على نص قانوني وفق الإجراءات القضائية المنصوص عليها في القوانين التنظيمية لهذا الموضوع.

## المبحث الثاني: إجراءات العملية التقنية للمسح

المسح هو عملية وصفية للعقارات لأنه يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات من حيث تحديد القوام المادي وتعيين الحدود وطبيعة الأراضي<sup>35</sup>، إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا لسجل العقاري .

ومنه هو عملية إجرائية بإمتياز تعتمد على الإحصاء والتعاينة والتطبيق أو المطابقة .

### المطلب الأول: الإجراءات التحضيرية لعملية المسح

تعتبر الاعمال التحضيرية الخطوة الاولى لإعداد مسح الأراضي، وتحضير الجيد يسمح بالسير الحسن لهذه العملية و تتضمن الإجراءات التحضيرية (الفرع الاول) افتتاح عملية مسح للأراضي و انشاء اللجنة المكلفة بذلك (الفرع الثاني) جمع الوثائق لتحديد محيط اقليم البلدية و تقسيمها .

### الفرع الاول : افتتاح عملية المسح العام للأراضي و انشاء لجنة المكلفة بذلك

مسح الأراضي عمل فني يتمثل في رسم هندسي للعقارات ضمن اقليم، يقوم به اعوان المسح للأراضي التابعون للولاية ، يعدون تصميمًا و خريطة مساحية تبين تحديد العقارات الممسوحة و الاموال الغير منقولة و مواصفاتها و اشكالها تحديدا دقيقا<sup>36</sup>.

يعطى لكل قطعة ارض رقما مساحيا ضمن اقسام مساحية يبين في المخطط المعد اوصاف العقارات ويعتبر نشر قرار الوالي بافتتاح عملية المسح للأراضي على مستوى بلدية معينة بموجب قرار نفسه و إعلانه و تعليقه بالاماكن العمومية و لوحة الاعلانات مقر البلدية المعنية و بادارة مسح الأراضي بمثابة تبليغ الرسمي و صحيح لكافة المالكين و الحائزين كي يحضرو عملية التحديد العقاري و نظرا لاهمية هذه العملية في تحديد الملكية العقارية ، و التكاليف الباهضة التي تقدمها الدولة<sup>37</sup> ، فقد حرص المشرع الجزائري على ضمان حسن سير هذه<sup>38</sup> العملية و ذلك باتخاذ مجموعة من الاجراءات سواء عند تحضير هذه العملية او عند اعدادها او ضبطها

و على هذا الاساس فان عملية المسح العام للأراضي تتم عبر مرحلتين هما افتتاح عملية المسح العام للأراضي وانشاء اللجنة المكلفة بعملية المسح

<sup>35</sup> المادة 2 من الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12

<sup>36</sup> محمد فاروق عبد الحميد ، المركز القانوني للمال العام ، دار الهناء للنشر والتوزيع ، 1984 ، ص 20

<sup>37</sup> عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر 2011 ، ط 13 ، ص 98

## أولاً: افتتاح عملية المسح العام للأراضي

يتم افتتاح عملية المسح بموجب قرار من الوالي المختص إقليمياً ، و يكون ذلك بناء على اقتراح من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الممثلة بالمديرية الولائية على المستوى المحلي ، حيث تلتزم هاته الاخيرة بموجب مراسلة ادارية الى الوالي ، استصدار قرار المسح بشأن البلدية المعنية و قد نصت المادة 2 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 القرار المتعلق باعداد مسح الاراضي العام المعدل و المتمم على ما يلي " ان عمليات مسح الاراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تاتي بعد شهر على الاكثر من تاريخ نشر هذا القرار و ينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و في مجموعة القرارات الادارية للولاية المعنية و كذلك في الجرائد اليومية الوطنية و يبلغ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني "

و هذا كما نصت عليه المادة 3 من ذات المرسوم و التي جاءت كمايلي "يعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الاعلانات في مقر الدائرة و البلدية المعنية و البلديات المجاورة و ذلك في اجل 15 يوما قبل افتتاح هذه العمليات "

وهذا لكي يكون اصحاب العقارات موضوع المسح حاضرين للإدلاء بتصريحاته التي تسهل من سير عملية المسح ، كما يجب على الدولة و الولايات و البلديات و المؤسسات و الهيئات العمومية ان تقدم التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها ، وذلك لاضفاء صفة الدقة و الضبط في تحديد الاملاك العامة و الخاصة .

## الثانيا : انشاء اللجنة المكلفة بالمسح

بعد صدور قرار الوالي و الذي يحدد فيه تاريخ افتتاح عملية المسح ، يتم مباشرة انشاء اللجنة لمسح الراضي ، و ذلك من اجل وضع الحدود للبلديات المعنية بهذا القرار و تتكون هذه اللجنة من الاعضاء الاتية :

### 1 :تشكيل لجنة المسح

-قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسياً ، و يعين من القاضي رئيس مجلس القضاة

-رئيس مجلس الشعبي البلدي او ممثله نائب للرئيس

-ممثل للمصالح المحلية لادارة الضرائب المباشرة

-ممثل للمصالح المحلية لاملاك الوطنية

-ممثل لوزارة الدفاع الوطني

-ممثل لمصلحة التعمير بالولاية

-مؤقت تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية

-مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة له في المنظمة المهنية

-محافظ العقاري المختص إقليمياً او ممثله

-المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الاراضي او ممثله 2..

-تستكمل هذه اللجنة ، حسب الحالة ، بالاشخاص الاتي بيانهم

أ-بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل المساحات و المواقع المحمية بممثل عن مديرية الثقافة في الولاية

ب-بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية بممثل عن المصالح المحلية للفلاحة و ممثل عن المصالح المحلية للري.3

-ما يعاب على هذه اللجنة أنها تتشكل من عدة اعضاء يصعب اجماعها باكملهم في وقت واحد من أجل وضع حدود في كل بلدية بمجرد افتتاح عمليات المسح كما أن المشرع لم يعطي الاولوية في تشكيل هذه اللجنة الى ترتيب الأشخاص الفعالة في عملية المسح .

2 : كيفية اجتماع لجنة مسح الأراضي

-تنص المادة الثامنة من مرسوم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام على ماييلي<sup>39</sup>:

1-تجتمع اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية مسح الأراضي و بناء على دعوى من رئيسها

2-و يحزر محضر مفصل عن المداولات

3- و تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات و يجب أن يكون على الأقل ثلث أعضائها حاضرين و في حالة تساوي الأصوات يرجع صوت الرئيس ، و تنفذ قرارات اللجنة بموجب قرار الوالي ، لقد حصل المشرع سلطة الاجتماع لجنة مسح الأراضي في مسؤول الولاية لمسح الأراضي ، و لا يكون ذلك إلا بدعوة من رئيس اللجنة و هو قاضي معين من طرف رئيس مجلس القضائي المختص إقليميا مع ملاحظة ان النص المذكور أعلاه لم يحدد الطريقة التي يجب ان يتبعها الرئيس في استدعاء أعضاء اللجنة فله ان يتبع إجراءات رسمية كالاستعانة بمحضر قضائي كما له أن يرسل إستدعاءات عن طريق الرسائل المضمنة مع الإشعار بالوصول ، و في غياب النص القانوني الذي يلزم رئيس اللجنة بإتباع طريق معين لاستدعاء أعضائها ، فهذا يجعله حرا في اختيار الطريقة المناسبة و الفعالة في ذلك .

3 : مهام لجنة المسح

-تتمتع لجنة مسح الأراضي بصلاحيات أعطاه اياها المشرع في نص المادة 9 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بمسح الأراضي العام و تنحصر فيمايلي :

1-جمع كل الوثائق و البيانات من أجل تسهيل اعداد وثائق المسحية

2-تثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم و في حالة عدم وجود اتفاق ما بينهم اذا أمكن ذلك

3-البت بالاستناد الى جميع الوثائق العقارية و لاسيما السندات و الشهادات الملكية المسلمة على اثر عمليات المعاينة لحق الملكية المنتمة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي يمكن تسويتها بالتراضي ، بعد سماع أعضاء اللجنة مسح الأراضي لاعتراضات الأشخاص الطبيعية كانت أو معنوية يقوم بفحص الشكاوي و الوثائق المكتوبة و يحاول الوصول الى توفيق

<sup>39</sup> إسحاق إبراهيم منصور ، مرجع سابق ، ص 50

بين المتنازعين و في الحالة العكسية تحرر الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب ان يكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار بالحيازة و يعطي اجل ثلاثة أشهر للمالكين او المتنازعين من أجل اتفاق على حدودهم الخاصة بالعقار أو من أجل رفع دعوى أمام جهات القضائية المختصة اقليميا و هنا وجب علينا التفرقة بين انعقاد الاختصاص القضائي و النوعي .

فاذا تعلق الأمر بالنزاع القائم بين شخصين أو أكثر من الأشخاص التي يحكمهم القانون الخاص بالأشغال الطبيعية أو الشركات المدنية و التجارية فالاختصاص هنا يعود الى القضاء العقاري<sup>40</sup> .

اما اذا تعلق الامر بوجود أحد أطراف النزاع مما تحكمه مبادئ و أحكام القانون العام ، كالهيئات و المؤسسات العمومية ذات طابع اداري فالاختصاص هذا يعود أساس الى القضاء الاداري عملا بأحكام المادة 800 ومايليها من قانون الاجراءات المدنية والادارية .

#### 4 : تنفيذ قرارات لجنة مسح الأراضي

تنص المادة الثانية من المرسوم رقم 76-62 المؤرخة في 25 مارس 1976 المتعلق بمسح الأراضي العام على مايلي "أن تنفيذ القرارات الصادرة عن لجنة مسح الأراضي لا تكون الا بموجب مقرر من الوالي"

نستنتج من المادة المذكورة أعلاه ، أن قرارات اللجنة بتشكيلاتها القانونية لا تكون نافذة الا بعد ان يصدر الوالي المختص اقليميا بشأنها مقرارا يقضي بتنفيذها و هذا رغم ان مهام اللجنة تعد قضائية أكثر منها فنية أو ادارية فهي تحاول التوفيق بين معنيين في حالة عدم الاتفاق و هي التي تثبت في ذلك النزاع الذي لم يسوى بالتراضي وما اسناد الرئاسة للقاضي و ترجيح صوته الا دليل على اعلاء سلطة القضاء داخل هذه اللجنة .

#### الفرع الثاني : جمع الوثائق لتحديد محيط اقليم البلدية وتقسيمها

بعد عملية الافتتاح و انشاء لجنة المسح تأتي عملية جمع الوثائق لتحديد محيط اقليم البلدية و تقسيمها

أولا : جمع الوثائق لتحديد محيط اقليم البلدية

-يعتبر جمع الوثائق لتحديد محيط اقليم البلدية ضمن أعمال تحضيرية لاعداد مسح الأراضي ، اذ تتم على مستوى ادارة مسح الأراضي جملة من المهام ، تعتمد أساسا على الوثائق المتضمنة لمجموعة من المعلومات الجغرافية القانونية خاصة بالعقار ، و التي تعد من الخريطة المتعلقة بالبلدية المعينة المنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط ، اضافة الى جمع كل المخططات التصاميم الضرورية لاسيما القديمة منها .

<sup>40</sup>حمدي باشا عمر ، عقود التبرعات ، الهيئة ، الوصية ، الوقف ، دار هومة ، الجزائر 2004 ، ص 74

المخططات المسحية ، المخططات النموذجية ، قانون 1873 على السلم 4000/1 خريطة على السلم 25,000/1 او 50,000/1 مخطط الاقليم ، مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية ، مخططات الغابات مخططات وضع الحدود للأراضي المؤممة في اطار الثورة الزراعية التي استرجعت فيما بعد ، مخططات المستثمرات القديمة الميسرة ذاتيا ، مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن اعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية ، الصور الجوية 20,000/1 ، الصور الجوية المكبرة على السلم 5000/1 و المستعملة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية<sup>41</sup> .

الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي أجريت على مستوى اقليم البلدية ، الوثائق التي تعتبر مفيدة ليس العمليات التي تحتمل اعادتها او ان نسخها منها تتجز على السلم اللازم لتزويد الفرقة المكلفة بالعمليات.

الوثائق الخاصة بتعيين الحدود اقليم بلدية يتعلق الأمر بوثائق المعدة تطبيقا للقانون رقم 84-09 المؤرخ في 1984/12/4 المتضمن تنظيم الاقليمي للبلاد ، و كذا المخططات و الوحدات الادارية القديمة تعتبر هاتين الوثيقتين ضرورتين لمعرفة محيط اقليم البلدية<sup>42</sup>.

وهناك وثائق أخرى تعد ضرورية لعمليات المسح الأراضي العامة ، المتعلقة بأمالك التابعة للدولة و البلديات كما وجدت قبل صدور الأمر المتضمن للثورة الزراعية و الأملاك التي كانت موضوع نزع الملكية على مستوى مصالح أملاك الدولة الجهوية للوكالة و مسح الأراضي و من جهة أخرى يجب أن تطلب من مصالح المحافظة العقارية القائمة للملاك الذين لهم حقوق مشهورة و كذا سجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية .

هذه الوثائق من شأنها أن تسهل تحديد الملاك و من ثم استدعائهم ، التمييز بين الأملاك المعروف أصحابها ، لوجودها في قوائم غير أنهم لم يحضرو يوم التحقيق و بين تلك التي لم يتمكن من تحديد أصحابها كما يعد أيضا التزويد بالتصاویر الجوية و إسترجاعات الفوطوغرافية ضروري ليس العمليات أن التصاویر الجوية هي وثيقة على سلم له نفس المميزات المترية للمخطط و تمثل شكل الصورة الجوية .

ثانيا : تقسيم البلدية

بعد جمع الوثائق و المخططات الموجودة على مستوى جميع المصالح العمومية المعينة تأتي خطوة أخر من أعمال التحضيرية و تتمثل في تقسيم البلدية الى قطاعات و أقسام ، اذ نصت المادة 15 من المرسوم 76-62 على أن مسح الأراضي المقسم الى أقسام و الى أماكن يعطي التمثيل على الرسم البياني لاقليم البلدية في جميع تفصيل جزئياته ، و لتقسيم اقليم البلدية الى أقسام مسحية ، و التي تتكون من تجمع الأجزاء الملكية و كل جزء من الملكية يتكون من قطع أرض أو قطعة أرض بحيث لا يمكن مسح بلدية ما دفعة واحدة ، انما يجب اعداد خطة لتقسيمها بعد اعداد مخططات المنطقة المقرر مسحها و تم تقسيم بناءا على تلك الوثائق المقدمة و المعدة من طرف خبير طبوغرافي و كذا المادة 6 من الأمر 75-74 التي نصت على أن مخطط مسح

<sup>41</sup> مجيد خلفوني ، مرجع سابق ، ص 20

<sup>42</sup> مولود ديدان سلسلة مهن القضاء ، الموثق ، دار بلقيس للنشر ، ص 5 ، قانون 06-02 المؤرخ في

2006/02/20 متضمن مهنة التوثيق ، المادة 10

الأراضي مقسم الى أقسام و الى أماكن معينة يعطي التمثيل البياني لإقليم البلدية في جميع التفاصيل الخاصة بتقسيمها ، و تعد أقسام مسح الأراضي في نسختين تستعمل الواحدة في الأشغال الميدانية و الأخرى للتحقيق و التحسين<sup>43</sup> .

## 1 : تقسيم البلدية باحترام المبادئ التالية

أ - يشكل محيط القسم ، من حدود ثابتة كالطرق و المعابر ، أو مجاري المياه الراكدة و كذلك القنوات و الجدران... الخ ، و يوصى بعدم تقسيم الأماكن المسماة أو جزء من إقليم يشكل مجموع متجانسة (مطار مصنع أو مجموعة بنايات حضرية).

ب- و يكون ترقيم الأقسام ، بالنسبة لكل بلدية ، إنطلاقاً من وحدة تصاعديّة بصفة مستمرة و يعطى رقم واحد (1) للقسم الواقع في شمال غرب البلدية على أن يستمر الترقيم أفقياً في إتجاه الشرق إلى غاية حدود البلدية ثم نحو الغرب في شكل تعريبي ، يجب إعطاء رقمين متتاليين لقسمين مجاورين .

ج - تتقل حدود الأقسام المبرمجة على نسختي المخطط البياني للحدود .

يتم ترتيب الأقسام المراد معالجتها بالنظر إلى درجة الصعوبات التي تفرضها طبيعة الملكيات خلال الأشغال الميدانية (الملكيات الصغيرة ، كثافة الغطاء النباتي ، حدود غير ظاهرة ، صعوبة المسالك... ) كما هناك وثائق أخرى تعدّ ضرورية لعمليات مسح الأراضي العام المتعلقة بالأماكن التابعة للدولة و البلديات كما و جدت قبل صدور الأمر المتضمن الثورة الزراعية و الأملاك التي كانت موضوع نزاع ملكية على مستوى البلدية و كذا المخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل التخصيص و التحويل .

بعد جمع جميع الوثائق و المعلومات الضرورية لهذه العملية ، يقوم الموظف التقني المكلف بعمليات المسح الأراضي التابع للوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى المحلي بتحديد إقليم البلدية بواسطة معالم أو بواسطة علامات أخرى تكون مجسمة بكيفية دائمة و ذلك بحضور رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية و رؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة ، بوضع الحدود يقوم الموظف التقني المكلف بالعملية بتحويل محضر يصادق عليه كلّ من رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية و رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة و الجهات المعنية الأخرى ، كما يصادق عليه التقني المكلف بالعملية و الوالي أيضا .

أما فيما يخص البلدية و البلديات الواقعة على أطراف الولايات و التي لها حدود مع بلديات أخرى موجودة في ولايات أخرى ، و كذا البلديات التي له حدود مع دولة أجنبية فإن محضر وضع الحدود عليه وزير الداخلية .

## 2 : تحديد العقارات الموجودة في إقليم البلدية

-بعد تحديد إقليم البلدية تقوم المصالح المكلفة بعملية المسح بفصل الصور الجوية و الخرائط التي يولى المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي فتكون الصور الجوية دقيقة عندما يكون سطح الأرض خال من المرتفعات ، و بالإنهاء من

<sup>43</sup> بشير قدوج المرجع السابق ، ص 169

الإلتقاط الصور الجوية الخاصة إقليم للبلدية موضوع المسح تسلم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، و من ثم تبدأ الأشغال في الأقسام حسب تصاعد درجة الصعوبات<sup>44</sup> .

أما إن تعلق الأمر بالمسح في المنطقة العمرانية ، فإن الأمر لا يختلف كثيرا من حيث جمع الوثائق الضرورية و المخططات القديمة و الوثائق الموجودة لمصالح أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة لأملك الدولة أو مصالح التسيير العقاري ، و كذا مصلحة الأشغال العمومية و مصلحة المياه مصلحة التعمير و البناء على جانب نظارات الشؤون الدينية فيما يخص أملاك الوقفية ، و بناءً على ما سبق يتم تقسيم البلدية إلى القطاع (secteur) و هو رقعة جغرافية أرضية تمثل جزءاً من تراب البلدية عادة ما تكون حدوداً تنتهي على فواصل طبيعية أو ثابتة مثل : الطرق و الوديان ، إلى القسم (section) و هو جزء من القطاع يحتوي على مجموعة من أجزاء الملكية لها نفس طبيعة الوظيفة و التخصيص حيث أن القطاع هو مجموعة من الأقسام و يتم تقسيمه إلى أقسام عن طريق ورق مخطط المسح (gabarit) و يتم ترقيم القطاع بالأحرف الرومانية .

### المطلب الثاني : الإجراءات الميدانية لعملية المسح العام

تتطلب عملية مسح الأراضي العام وجوب مسح تراب كل بلدية من بلديات الوطن الواحدة تلو الأخرى و تعيين و تسجيل معطيات في سجلات خاصة تتضمن التكوين الفيزيائي و المادي للأملك و طبيعة الأرض هوية المالكين و أصحاب الحقوق العينية على العقارات ، وتأتي الأعمال الميدانية بعد تحضير كل الوثائق الضرورية و توفير الإمكانيات اللازمة و تمر هذه الأعمال بمجموعة من الخطوات.

### الفرع الاول : الإجراءات العمليّة للمسح العام للأراضي

يتم خلال هذه المرحلة إجراء جرد و تحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية و القانونية لإعداد المخطط المساحي لحدود العقارات و من ذلك يمكن دراسة هذه المرحلة من خلال التطرق إلى عمليات تعيين الحدود ثم عملية التحقيق العقاري .

أولاً :عملية تعيين الحدود

إن عملية تعيين الحدود تتطلب معرفة تلك العقارات التي يجري المسح على أساسها ، إذا يتم تقسيم المناطق العقارية إلى أقسام و قطع ، فكل قطع من سطح الأرض مملوكة لشخص أو لعدة أشخاص على الشيوخ و مثقلة بنفس الأعباء و الحقوق تشكل وحدة طبيعية و قانونية تسمى الوحدة العقارية و هذا ما تنص عليه المادة 23 من المرسوم 63-76 في فقرتها الثانية على أن : "الوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوخ و المثقلة بنفس الحقوق و الأعباء" ، و يقابل مفهوم الملكية حسب هذا التعريف ، جزء الملكية حسب المادة 15 من المرسوم 62-76 و مفهوم القطعة الأرضية حسب المادة 06 من الأمر 74-75.

يمكن أن يتطابق تثبيت الحدود إما مع حق الإنتفاع أو سندات الملكية و تتم هذه العملية بطريقة علنية .

### 1 : إستدعاء الأشخاص

<sup>44</sup> إسحاق إبراهيم منصور ، مرجع سابق ، ص 340.

و هذا تطبيقاً لنص المادة 10 من المرسوم رقم 62-76<sup>45</sup> و التي تنص صراحة على وجوب أن يكون المالكين و الحائزين الآخرين للحقوق العينية حاضرين في عين المكان قصد الإدلاء بأقوالهم يوم وضع حدود عقاراتهم و تطبيقاً بما جاءت به الفقرة 2/3/2/1 من التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 و المتعلقة بسير العمليات الخاصة بمسح الأراضي و الترقيم المؤقت و التي نصت على أنه يجب أن يتم إستدعاء الملاك الحائزين على حقوق عينية مجاورة بواسطة إشعار شخصي و عن طريق النشر في الصحف الوطنية لإعلان إنطلاق العملية و كذلك بالمناداة في الأسواق و الإعلانات في أجل 15 يوم كأقصى حد قبل إنطلاق العمليات في أماكن الإعلانات المثارة في الدائرة و البلدية المعنية و البلديات المجاورة

و يكون شكل الإشعارات الشخصية بإرسال نموذج من نوع (T3) يكون موضوعه الإستدعاء للمشاركة في تثبيت الحدود الخاصة بالأماكن و ذلك بالإطلاع على المعالم الخفية مع الإشارة إلى تحديد حدود الغير المعلمة بالإتفاق مع الجيران بواسطة أوتار و لا يهيم الحضور الشخصي للحائز إذ يمكنه إرسال موكل عنه بوكالة خاصة لتمثيله ، كما يجب أن توجه رسالة أخرى إلى المصالح العمومية المعنية لتذكيرها بالزامية تحديد حدود أملاكها و دعوتها لتعيين ممثل مؤهل لذلك .

و في غياب الملاك المجاورين و بعد نفاذ ثلاثة إستدعاءات متتالية مرسلة على إمتداد 15 يوم فإن التمديد يكون بصورة أادية و يجب على التقني المكلف بعمليات إعداد المسح العقاري أن يشير كل أسبوع على بطاقة تجميع معلقة بمقر البلدية فيها تقدم الأشغال قصد إعلام المصالح و الملاك المعنيين بسير العملية التي يجريها في الميدان .

## 2 : التحقيق من هوية الملاك أو وكلائهم

وهذا يطلب كل وثيقة تفيد تعريف هويتهم الكاملة من إسم و لقب و تاريخ و مكان الإزديادو الحالة العائلية ، و إذا يتعلق الأمر بالوكلاء فيجب طلب الوكالة للتأكد من قيمتها القانونية بالنظر إلى مرجعها و تاريخها و أطرافها .

## 3 : الإستطلاع على العقار و التعريف بحدوده

بعد القيام بعملية إستدعاء الأشخاص المعنية بالتعيين حدود ملكيتهم و التأكد من هويتهم أو هوية موكلهم ، تأتي المرحلة الأخيرة و هي مرحلة الإستطلاع على العقار و تحديد حدوده و هي أصعب مرحلة خاصة إذا تعلق الأمر بالعقارات لا تحتوي على سندات ملكية أو أنها لا تعكس الوضعية الفعلية للعقار الموجود على أرض الواقع<sup>46</sup> ، و هنا ما يجب على الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري إلا نقل ما جاء في تصريحات الملاك بصيغة موضوعية و حيادية و على من أراد الاعتراض على إدعاءات خصمه إلا تسجيلها في السجل الخاص بالبلدية المعنية للبت فيها من طرف اللجنة البلدية للمسح المعنية من طرف الوالي المختص إقليمياً كما سبق ذكره في آخر عملية تحديد الحدود يقوم الأعوان المكلفون بعملية المسح العقاري بإعداد مجموعة من البطاقات العقارية الخاصة بإجراء الملكية و التي يمكن تلخيصها فيما يلي :

-البطاقات من نوع (T4) و تخص الأجزاء الخاصة بالملكية .

-البطاقات من نوع (T8) و تخص الأجزاء الملكية المشتركة و لا تكون إلا في العقارات المبنية كالعقارات و الفيلات .

-البطاقات من نوع (T9) و تخص العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة في المساكن الفردية .

<sup>45</sup> رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

<sup>46</sup> ليلي طلبية ، المرجع السابق ، ص 80

-كما يتم إعداد بطاقتين عقاريتين خاصتين بالأشخاص حددتهما الفقرة رقم 8/3/1 في التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 و يمكن تلخيصها فيمايلي :

-البطاقات من نوع (T5) و تخص الأشخاص الطبيعية و تحرر في نسختين يحتفظ بالنسخة الأصلية لمحررها و تعطى النسخة الثانية للشخص الطبيعي المعني .

-البطاقات من النوع (T6) و تخص الأشخاص الإعتبارية مهما كانت طبيعتها القانونية ( من أشخاص القانون العام أو أشخاص القانون الخاص )

-البطاقات من نوع (T7) و هي البطاقة التحقيق العقاري تخص مناطق الريفية<sup>47</sup> .

الفرع الثاني : عملية التحقيق العقاري

تعتبر عملية التحقيق العقاري ، أهم مرحلة في المسح العقاري على أساس أنها المرحلة التي يثبت فيها المحققون الوضعية الفعلية و القانونية للعقار المراد مسحه .

و تتم عملية التحقيق العقاري بواسطة عونين محققين واحد من المحافظة العقارية و الآخر من مديرية أملاك الدولة ، إضافة إلى حضور عون من البلدية عن عمليات التحقيق بصفة ممثلا لهذا الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية بأنواعها و يجب على الأعوان السابق ذكرهم أن يتمسكوا بالدقة في ممارسة مهامهم و من ثمة و يجب عليهم حث الأشخاص على تقديم مساعدتهم و شرحهم لهم موضوع التحقيق و هدف المسح الذي يتركز على تمتين قانون الأملاك العقارية ، على قواعد سليمة و تسليم الملاك المعروفين سندات ملكية شرعية و المتمثلة في الدفاتر العقارية ، و يكلفون الأعوان القائمين على عملية التحقيق العقارية بمناسبة عملية المسح بصفة أساسية بمايلي :

-فحص السندات و الوثائق المقدمة لهم .

- جمع أقوال و تصريحات الأشخاص المعنيين .

- إثارة و جلب كل الآراء و الملاحظات التي قد تنير التحقيق .

-تقدير وقائع الحيازة المثارة .

- الكشف على الحقوق المخصصة للدولة على العقارات موضوع التحقيق العقاري .

- مقارنة المعلومات المشتقات ميدانيا بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة و الوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية

- إعداد بطاقة التحقيق العقارية .

<sup>47</sup> مجيد خلفوني ، مرجع سابق ، ص 35 وما بعدها

## الفصل الثاني : إجراءات تسوية الملكية مجهولة المالك

إن الحماية الدستورية و القانونية للملكية العقارية الفردية أو الخاصة عدت سبل تسوية الملكية العقارية التي تقع في حساب المجهول سواء عن الطريق الإداري مع إحترام الآجال أو عن طريق القضائي عند إنقضائه .

## المبحث الأول : التسوية الإدارية

إن الاحتجاجات المقدمة في أجالها القانونية تكون من نصيب الإدارة في التسوية عند توفير الشروط القانونية المحددة لذلك.

## المطلب الأول : التسوية على مستوى المحافظة العقارية :

التعليمة 2421 المؤرخة في "2003/05/03 المتعلقة بالعقارات في المناطق الممسوحة مسجلة في الحساب المجهولة - حالة الملكية التي توجد بشأنها سندات مشهورة

لقد أشارت هذه التعليمات إلى وجود إغفال كبير بالنسبة للعقارات الممسوحة والتي فاقت نسبة 3/1 من العقارات الممسوحة سجلت في حساب المجهول مما استدع تدخل المديرية العامة للاملاك الوطنية بهذه التعليمات لتوضيح كيفية التعامل مع هذا النوع من الملكية التي أدرجت في حساب المجهول رغم وجود سند مشهر

وكانت بداية المعالجة بالنسبة للسندات المشهورة قبل صدور الأمر 75-74 المتعلق بالمسح وتأسيس السجل العقاري والمرسوم التنفيذي 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري حيث كانت قبل هذه الفترة عملية الإشهار اختيارية.<sup>48</sup>

هذه التعليمات أعطت الأليات التوضيحية لكيفية التعامل مع مثل هذه الوضعية.

فبالنسبة لطالب التسوية يجب التقدم إلى مصالح المحافظة العقارية بطلب في النسختين تسلم له نسخة ممهورة بختم المصلحة وتاريخ تسلم الطلب كما يرفق الطلب بالسند القانونية الداعم لطلب التسوية مع وثائق الشرط الشخصي (وثائق إثبات الهوية) لتسوية والخروج من الحالة المجهول.

لكن إذا كان طال التسوي انتقل إليه الحق عن طريق الإرث من احد الأصول أو الفروع فهما يجب إرفاق بالفريضة التي تبين استحقاقه للإرث والنصيب المحدد له من التركة موضوع التسوية وتبين نصيب كل وارث في هذه التركة حسب قانون الأسرة المستمد أحكامه من الشريعة الإسلامية<sup>49</sup> لأن التسوية في هذه الحالة يكون شاملة لجميع الورثة.

بعدها يشرع المحافظ العقاري في دراسة وتكون هذه الدراسة على مرحلتين وسندرسها تباعا في الفرعين التاليين.

## الفرع الأول : دراسة سند الملكية المقدم

ما تجدر الإشارة إليه في هذه المرحلة أن السند يكون مشهر إما بالمحافظة العقارية محل الاختصاص أو محافظة عقارية تابعة لنفس المديرية أو المحافظة عقارية تابعة لمديرية ولائية أخرى

ففي الحالة الأولى، إذا كان السند مشهر بالمحافظة العقارية محل الاختصاص فان اليات الرقابة و التدقيق و البت كلها بيد المحافظ العقاري حيث يقوم المحافظ بالتأكد من البطاقة العقارية الخاصة بالسندات المقدمة وتوافقها مع ما يتضمنه السند من رقم و الحجم المذكور بالسند ورقمه وتربيته وتاريخ إشهاره و الأطراف أصحاب الحق فيه موقع العقار و مساحته و الهيئة المحررة للعقد خصوصا وات المحافظة العقارية تحتفظ في اطار مهامها الموكلة اليها ومن صميم عملها بنسخة عن السند كما تنشئ له بطاقة عقارية.<sup>50</sup>

الحالة الثانية :

48 - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، الطبعة 2009 ، ص 71

49 - ليلي طلبية ، المرجع السابق ، ص40

50 - مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص106

إذا كان السند مشهر بمحافظة عقارية اخرى تابعة لنفس المديرية الولائية فان المحافظ العقاري يخطر رئيسه المدير الولائي للحفظ العقاري لولاية محل الاختصاص فان المحافظ العقاري المختص الذي أشهر السند بمحافظة في اجل اقصاه 08 ايام

**الحالة الثالثة :** اذا كان السند مشهر بالمحافظة عقارية خارج ولاية الاختصاص فان المحافظ العقاري المختص يخطر مدير الولائي للحفظ العقاري الذي يقوم بمراسلة مديرية الحفظ العقاري للولاية المشهورة بها السند من أجل طلب معلومات المتعلقة بالسند و لقد حددت التعلية المذكورة أجل الرد خلال 15 خمسة عشر يوما.

## **الفرع الثاني : التأكد من العقار تأكد من العقار المذكور بالسند والعقار الذي يحمل ترقيم المجهول من أجل رفاع أي لبس في إمكانية التحديد والتوافق بين ما هو مذكور**

**في السند و ما هو موجود بوثائق المسح وما هو موجود على أرض الواقع .**

فإذا كان تحديد العقار يسهل على المخطط المسح كالمكليات المشتركة (عمارات) أو وحدات عقارية يسهل تميزها بالرجوع إلى الطريقة المعتادة في التحديد العقارات .

(البلدية شارع حي نهج رقم الباب )<sup>1</sup>فان مثل هذه التسويات لا تتطلب تنقل فرقه المسح إلى عين المكان من أجل التحديد بل تكون العمليه وثائقيه عن طريق السند المقدم وثائق المسح المعدة (مخطط T10 حاله الأقسام حاله المساحة)

لكن إذا استحال تحديد العقار على الوثائق حسب السند المقدم فإن انتقال فرقه المسح إلى عين المكان يصبح وحيويا كما أن التعلية أشارت إلى مثل هذه الحالة على سبيل المثال لا الحصر- إذا كان السند الملكية يشير إلى عقار المحتوي في عقار اكبر منه ممسوح في حساب مجهول (عمليات ضم عقاريه في ترقيم واحد) من نتائج اختلاف المساحة بين الترقيم المسحي السند المشهر يستوجب التحديد ونجد هذا النوع في المسح الريفي و السهبي حيث تكثر مثل هذه الحالات وتتطلب وثائق القياس والتحديد الدقيق للعقار وهذه الحالة يتم تغير الحدود ويتم ضمن وثيق Pr14 محضر تغير الحدود وينشأ عنها ظهور ترقيم جديد يلي الترقيم المختوم به عملية ترقيم القسم المعني مع احتفاظ القطعة المنزوع منها عقار محل السند بالترقيم القديم لها.

## **الفرع الثالث : تعديل الوثائق على مستوى المسح**

يتم كل هذا بإرسال المحافظ العقاري لوثيقة pr12 استمارة التغييرات في تعيين أشخاص الطبيعية والمعنوية **Changement dans la désignation des personnes physiques et des personnes morales**

تملى هذه الوثيقة من طرف المحافظة العقارية حسب السنة المقدم وتدون في الجهة اليمنى من الصفحة الداخلية المزدوجة المعلومات الجديدة المطلوب تثبيتها من قبل المصالح المسح تتكون من اسم صاحب السند او اصحاب السند تحديد هويتهم اسما و لقباً و مهنة عنوان تاريخ الميلاد تعيين العقار المساحة محتويات العقار نوع السند المقدم مراجعه السند المقدم تاريخ تحريره الضابط او الهيئة المحررة و في النصف الثاني اليسار من الصفحة السابقة تدون المعلومات الواردة من العمليات على العقار المجهول المراد تسويه وضعيه الحاليه (قسم جزء مساحه تاريخ الايداع).

<sup>51</sup> - الرسوم التنفيذية رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ،

ترسل هذه الوثيقة كل نهاية الشهر من طرف المحافظ العقاري الى مدير المسح التي يجب ان ترد خلال 8 ثمانية ايام من تاريخ استلامها الارسال وتقوم هذه الاخيره الاجراءات اللازمه لتصحيح

اذا لم يكن هناك تغيير في الحدود<sup>52</sup> فان العقار يحتفظ بترقيمه القديم وتتغير T10 (البطاقه العقاريه ) لتصبح باسم المالك الجديد وكذلك matrices تصبح اسم المالك الجديد ترقيم نهائيا ويسلم له دفتر العقاري لكن يجب التذكير هنا أن وثيقه pr12 المذكوره سابقا تستعمل من قبل اغلب المحافظات هيئة المسح في طلب جميع التغييرات التي يطلبها المحافظ او تطلبها الاطراف المعنيه ولكن مهمتها الحقيقيه هي تغيير الاسم فقط سواء كانت طبيعيه او معنويه وليس العقارات. هذا من جهة ومن جهة ثانية الاجال المنصوص عليها المحافظه العقاريه سواء كانت بين المحافظه والمسح او المحافظه ومديرية تجاوز كثيرا المدة المنصوص عليها وهي غير محترمة تماما.

## المطلب الثاني: التسوية على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري :

المذكرة 4618 المؤرخة في 04/09/2004 الصادرة عن المديرية العامة للأماك الوطنية و المتعلقة بالعقارات في المناطق الممسوحة مسجله في حساب المجهول حاله العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة.

لقد أسندت هذه التعليمات إلى مدير الحفظ العقاري بمقر ولاية تسويه وضعيه العقارات التي قيدت في حساب المجهول حاله العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون للحقوق مشهرة

لقد أسندت هذه التعليمات إلى مدير الحفظ العقاري بمقر ولاية تسويه وضعيه العقارات التي قيدت في حساب المجهول وليس لأصحابها سندات رسميه تثبت الملكية لم يكن موجود اثناء عمليه المسح أو لم يتصل بفرقه المسح خلال مده شهر المعلن عنها بمقر البلدية لتلقي الاحتجاجات المتعلقة بعملية الترقيم بالنسبة للأقسام التي تم مسحها والتي يمكن إن يعترض المحتج على الترقيم أو المساحة وتائق المسح.

من خلال هذه التعليمات يتضح مجال التسوية المذكور بها الحالات المنصوص على تسويتها وكذلك أنواع السندات طلبات التي يتلقاها مدير الحفظ العقاري وتكون تسويتها من صميم اختصاصه.

## الفرع الأول : وجود سند له حجية مطلقه غير مشهر

الحالة الأولى سند رسمي غير مشهر: هناك أشخاص تم تقييد أملاكهم في حساب المجهول ضمن عمليه المسح رغم أنهم يحوزون سندا رسميا لكنه غير مشهر لان عملية الشهر قبل القانون 70- 91 المتعلقة بمهنة التوثيق خصوصا المادة 12 منه كان اختياريًا.

هذه العقود تعتبر رسميه مع تحديد مجالها الزمن إلى غاية سنة 1976 سنة صدور المرسوم التنفيذي 63- 76- 63 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري.

## الحالة الثانية : العقود العرفية لها تاريخ ثابت قبل 1971

<sup>52</sup> - المرسوم م 63-76 ، السابق ، المادة 31

العقد العرفي حسب نص المادة 327 من القانون المدني ( يعتبر العقد العرفي صادرا ممن كتبه أو وقعه أو وضع عليه بصمة إصبع ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه إما ورثته أو خلفه فلا يطلب منه الإنكار ويكفي ان يحلف يمينا لأنهم لا يعلمون إن الخط أو الإمضاء أو البصمة هو لمن تلقوا منه هذا الحق... )<sup>53</sup>

يكتسب العقد العرفي التاريخ الثابت حسب نص المادة 328 من القانون المدني بأحد الطرق التالية :

من يوم تسجيله

من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام

من يوم التأشير عليه على الضابط المختص

من يوم وفاه احد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء

**الحالة الثالثة : وجود سند عرفي غير كافي**

بالنسبة لهذه الحالة فإنه يؤخذ بعين الاعتبار في هذا السند اسبقية تاريخه عن تاريخ التحقيق<sup>54</sup> الذي قامت بها فرقة المسح في العقار المقصود بالعملية وهذا وفق التحقيق والتفحص الذي يقوم به مدير الحفظ العقاري ان مدير الحفظ العقاري له الحق في طلب كل الوثائق التي يراها مناسبة من المعني كما انه يطلب التحقيق من مدير أملاك الدولة اذا ما كان هذا العقار تابع للدولة باي شكل من الأشكال او يدخل في ملكيتها كما يطلب معاينه ميدانية موظفي المسح الأرضي كم يطلب من المحافظ العقاري اذا ما كانت هناك سندات مشهر تخص هذا العقار أثناء فتره الشهر الشخصي او فتحه له بطاقة عقاريه.

**الحالة الرابعة: غياب سند الملكية**

في هذه الحالة تكون التحقيقات ميدانية يبذل فيها أقصى حد من العناية الاستدلال على الوضعية القانونية للعقار وتثبت من الحيازة الفعلية للعقار من طالب التسوية وان هذه الحيازة على الأقل كانت قبل انطلاق عملية المسح اويو مشروع فرقه المسح أو يوم شروع فرقه المسح في العمل

تأخذ هنا جميع القراء الشهادات الميدانية الوقائع المادية الدالة على الحيازة الفعلية بعين الاعتبار.<sup>55</sup>

في جميع الحالات السابقة وحسب النصوص التنظيمية المذكرات و التعليمات الصادرة في هذا المجال المدير الولائي للحفظ العقاري مطالب أولاً:

فحص الطلبات:

وهذه العملية تبدأ بتلقي المدير الولائي لطلبات التسوية من قبل المعنيين والتي تكون موضوع التقيد بالسجل أعد خصيصا لهذا القرض وترقم و تؤرخ باليوم الذي سلمت فيه كما يسلم وصل لمقدم الطلب يثبت فيه إيداعه ملفه لطلب التسوية وبعد فحص مدير

<sup>53</sup> – الأمر رقم 75-58 المؤرخ في : 26/09/1975، ج رقم : 1975/78

<sup>54</sup> – التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات المسح و الترقيمات العقارية

<sup>55</sup> – محمودي عبد العزيز / المرحوم حاج علي سعيد المرجع السابق

الحفظ العقاري للوثائق المقدمة له و هذا الفحص يكون التأكد من هوية مقدم الطلب من اسم و اللقب وتاريخ الميلاد و اسم الأب و مكان الميلاد و المهنة كما يكون التأكد من أن العقار م مسحه و مرقم حقا في حساب المجهول من خلال القسم المسموح به و رقم الجزء و المساحة المذكورة بالمسح والمساحة المصرح بها أو المذكورة بالسند العرفي بعد هذا الفحص يرسل المدير الولائي كل الهيئات التي يمكن أن تكون لها علاقة بالعقار .

لقد اسند التعليمه 4618 سالفه الذكر إلى مدير الحفظ العقاري على مستوى الولاية تسوية العقارات مجهولة المالك و التي لم تنزل ضمن الآجال القانونية أي لم يتجاوز أي لم يتجاوز مدة سنتين من تاريخ الإيداع و تائق المسح بالمحافظة العقارية حسب نص المادة 14 من المرسوم 63 76 حيث يتقدم الحائز إلى المحافظة العقاري محل وقوع العقار مكتب المسح على مستوى البلدية باستفسار حول عقاره ضمن و تائق المسح فإذا لم يكن لهذا الحائز سائدا حسب ما جاء في نص المادة السالفه وكان مسجل ضمن الوثائق المسح في حساب المجهول فان مصالح المحافظة العقارية توجهه إلى مديره الحفظ العقاري من اجل التسوية واتخاذ إجراءات اللازمة.

بالنسبة لمديرية الحفظ العقارية و تثبت من التصريح الحائز يطلب منه تقديم و تائق الهوية وأي سندا مهم كان نوعه يستدل به عن أسباب الحياة أو الشغل أو الاستغلال وبع دراسة هذا الطلب يقوم السيد المدير الولائي للحفظ العقاري بمراسلة الهيئات التالية لتأكد على صحة ما جاء في الطلب من عدمه.

## الفرع الثاني: تحقيق مديرية الحفظ العقاري

مراسلة مصالح أملاك الدولة: أجبرت جميع التعليمات في إطار التسوية على إلزامية إخطار أملاك الدولة بعملية أي تسوية وقيامها بتحقيق حول هذه العقارات المطلوب تسويتها وإخراجها من حالة المجهول خلال ثمانية أيام من تاريخ تلقي الطلب بمديرية الحفظ العقاري وتسليم وصل الاستلام لطالب.<sup>56</sup>

ينحصر تحقيق أملاك الدولة في إمكانية التحقق من أن هذا العقار لا يعود إلى الدولة بأي شكل من الأشكال وليس لها حق عليه بأي صورة كانت تطبيقا لنص المادة 48 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية والمادة 18 من نفس القانون وحتى لا يكون اعتداء على الأملاك الوطنية فيجب رد مدير أملاك الدولة الولائي خلال الآجال القانونية المنصوص عليها في صلب هذه التعليمات وهي خمسة وأربعون يوما 45 من تاريخ تلقي المراسلة مدير الحفظ العقاري هذا الرد (رد مدير أملاك الدولة) تكون تنمة الإجراءات من اجل تسوية الملكية مجهولة المالك باسم طالب الاسترداد أو رفض الطلب إذا كان العقار يدخل ضمن الأملاك الوطنية بأي صفة حسب التحقيقات.

مراسلة مصالح البلدية: يرسل مدير الحفظ العقاري مصالح البلدية ممثلة في شخص السيد رئيس البلدية من اجل التأكد من إن هذا العقار لا يدخل ضمن أملاكها أو ضمن احتياطاتها العقارية بأي صورته كانت تتم المراسلة مدير أملاك الدولة حيث:

مراسله الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري:

أنشئت هذه الهيئة بموجب المادة 73 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري للإشارة فقط portefeuille fancier ان الترجمة العربية جاءت خطأ باسم المحافظة بدل الحافظة لأن النص الفرنسي ذكرى الحافظة العقارية وليس المحافظة العقارية.

<sup>56</sup> - المذكرة 4618 المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية و المتعلقة بالعقارات في المناطق الممسوحة مسجلة في حساب المجهول حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة

وتم تكريس هذا الإنشاء المرسوم التنفيذي 90 405 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك وهذا حسب المادة 02 إلى 6 من المرسوم التنفيذي لأنه أصبح من صميم عملها تسيير المحافظ العقارية للبلدية أو عدة بلديات. و إنشاء التجزئة وبيعها للأفراد فتكون هذه المراسلة من أجل لتأكد من إن العقار المعنى ليس ضمن الحافظة العقارية للوكالة كما يتم الإرسال و رد الوكالة في نفس الأجل المحددة قانونا سالفه الذكر.

#### مراسلة المحافظة العقارية محل تواجد العقار:

يطلب مدير الحفظ العقاري من مرسوم المحافظة العقارية تزويده بجمع المعلومات الدقيقة حول العقار وتتمثل هذه المعلومات أولاً في صحة الترقيم المتعلق بالمسح رقم القسم رقم الجزء محل وقوع العقار

فالقسم يمثل المجموعة الملكيات المتجاورة لحي أو عدة إحياء من منطقته أو رقعة جغرافية أراضي البلدية كانت هذه الرقعة الجغرافية ذات طبيعة ريفية أو سهبية أو حضارية وتوضع له حدود معينه واضحة المعالم يسهل الرجوع إليها لتحديد ما ضمن وثائق المسح ومخططاته محدد السلم وفق المعايير القانونية ضمن الأمر 75-74 والتعليمة 16 المؤرخ في : 1998/05/24 والمتعلقة بشروط عمليات المسح و الترقيمات العقارية .

#### الجزء أو القطعة:

وهو رقم في المنطقة ذات الطبيعة الواحدة ويعطي للملكية العقارية معينة الحدود والمساحة والمحتوى والطبيعة سواء كانت سكنية مهنية تجارية وساء كانت أراضي فلاحية أو سهبية وهو غير قابل للتكرار في نفس القسم

كما يزود المحافظ العقاري المدير الولائي بأسماء الملاك المجاورين إن وجدوا وأرقام القطع قطعهم إن كانت هذه الملكيات معلومة أو أرقام القطع فقط المدون بمناسبة عملية المسح أو أي وثيقة أو بطاقة مسجلة في عملية الشهر الشخصي تخص هذا العقار وبصفة عامة كل المعلومات المتوفرة لديه في عملية الشهر الشخصي تخص هذا العقار وبصفة عامة كل المعلومات المتوفرة لديه.

#### مراسلة مصالح المسح على مستوى المديرية الولائية لمسح الأراضي :

يستفسر المدير الولائي للحفظ العقارية عن صحة المعلومات المقدمة إليه بطلب المعنى ضمن طلب التسوية حيث تقوم مصالح المسح وبناء على طلب مدير الحفظ العقاري بإجراء تحقيق ميداني حول المزاعم المقدمة بطلب التسوية وعند التأكد من صحة المزاعم وسندات الوثائق المقدمة أن وجدت أو شهادة الشهود من الجيران أو القرائن المادية الموجودة بالعقار او حوله التي تثبت الحيابة الفعلية عند جمع جميع هذه التحقيقات التأكد من صحة ما ورد بالطلب يخطر المدير الولائي المحافظ العقاري الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار المعنى باتخاذ الإجراءات اللازمة من أجل إعادة ترقيم العقار باسم الحائز الجديد.

### الفرع الثالث: تغيير وثائق المسح عند إيجابية التحقيق

حيث يقوم المحافظ العقاري بمأ محضر تغيير الأسماء pf12 بالمعلومات الجديدة للحائز أي تحديد هويته من اسم ولقب واسم الأب وتاريخ الميلاد ومكان الميلاد ومحل الإقامة (السكن و المهنة وفي الخان المقابلة من الجدول يحدد رقم القسم ورقم القطعة موضوع التسوية و المساحة المذكورة بوثائق المسح البلدية المعنية محل وقوع العقار حيث تقوم مصالح المسح بعملية التحيين على مستوي مصالحها وتغيير الترقيم ليس ترقيم القطعة أو القسم و إنما الترقيم الخاص بنوع المالك

رقم حساب أملاك الدولة يكون 100001

رقم حساب ديوان الترقية و التسيير العقاري 200001

رقم حساب أملاك البلدية 300001

رقم حساب المجهول أو الملكية مجهولة المالك: 400001

رقم حساب الأوقاف 500001

أملاك الخواص. 6..... تليها أرقام يتطلبها الترتيب

### وثيقة T10 بطاقة عقارية مسحية

هذه الوثيقة جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 12 / 1989 / 19 تحرر في شكل وثيقة واحدة تستغل من طرف المحافظ العقاري في عملية التقييم العقاري فهي ثمرة تجميع عدة وثائق مسحية أو تلخص لهم وهي تخص الأشخاص الطبيعية و الأشخاص المعنوي على حد سواء.

فهي تحمل معلومات من سجل لبحث T7 سجل القطع 4 وسجل الأشخاص T5<sup>57</sup>.

يتم تغييرها لتملا بهوية المالك الجديد ( اسد ، القب، اسم الأب، اسم إلام، تاريخ الميلاد، مكان الميلاد، المهنة، العنوان) وجميع المعلومات المسيحية السابقة المتعلقة بالعقار من قسما وجزءا ومساحة و عنوان و المحتوى بالنسبة للعقار و بالنسبة للمالك الطبيعية القانونية للعقار و التي تكون دائما ملكية خاصة بلدية محل العقار

### 1 Rédaction du feuillet de matrice

لها نموذج واحد وتسلم منها نسخة واحد بمناسبة الإيداع تخص الشخص المعنوي او الطبيعي و القطعة التي يملكها رقم القسم و رقم القطعة و المساحة .

يتم تغييرها ليبدون بها هوية المالك الجديد و رقم القسم و الجزء و المساحة الخاصة بالعقار تغيير بوثيقة حالة الأقسام لان التقييم السابق كان مجهولا ام الحالي فهو فرد و بالتالي تتغير هذه الوثيقة أيضا.

كما أن المحافظ العقاري يحتسب المدة الباقي عن السنتين مدة التقييم المؤقت قبل تسليم الدفتر العقاري للمعني فإذا لم تكن مدة السنتين منهيّة فيصبح المالك الجديد مالك مؤقت وتسلم له شهادة تقيم مؤقت لغاية إتمام السنتين حسب نص المادة 14 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري مع دفع رسومها أماذا كانت التسوية تمت بعد مرور سنتين من تاريخ الإيداع فان المحافظ يسلم للمالك الجديد الدفتر العقار مع دفعه الرسوم المحددة.

<sup>57</sup> Instruction N° 16 du 24 mai 1998 relative a la conduit des opérations cadastrales et d'immatriculations fonciers annexe 1.p41

عندما تكون الملكية مجهولة المالك حسب نظم المسح وتجاوزت مدة العاميين من تاريخ الإيداع (التقييم المؤقت) يبشر مدير أملاك الدولة محل الاختصاص بتحقيق معمق حول هذه الملكية تكون بدايته بالمحافظة العقارية المختص بمتبع إذا كان هناك سندات مشهورة بحقه وكذلك جميع محافظات الولاية و حتى المحافظات الأخرى التي يمكن أن يكون السند الخاص بهذا العقار أشهر بها وفي هذه الحالة الأخيرة يقصد بها السندات التي سجلت أو أشهرت ضمن الحقة الاستعمارية أو إبان فترة الشهر الاختياري كما يتم الاتصال بمصالح الضرائب من اجل التعرف إذا كان هذا العقار محل رسم أو حقوق أو تسجيل الاستدلال على هوية المالك المحتمل.

كما يتم التأكد إذا كان هذا العقار يدخل ضمن الأملاك الشاغرة و التي خلفها المستعمر أم لا وكذلك إذا كان المالك مغترب قد تكون أجريت عليه عمليات على مستوى الفئصلية كما يشمل التحقيق نشر إعلان على مستوى الصحف الوطنية و نشر إعلان على مستوى البلديات التابعة للولاية لمدة أربعة أشهر 04.

وعند تحديد هوية المالك يتم تبليغه في محل إقامته الأخير المستدل عليه من خلال التحقيق ، كما يتم إعلام المستغل و الشاغل لهذا العقار بإجراء التحقيق لكن هنا يطرح السؤال التالي هل الشاغل العقار أو المستغل له بعد عملية المسح أو قبلها وهل صرح المستغل أو الشاغل لفرقة المسح بأنه لا يعرف صاحب الملكية أم أن تقيده في حساب المجهول نتيجة لتحري فرقة المسح أو لعدم اتصال المالك أثناء عملية المسح بفرقة المسح ضمن الأجل القانونية أم أن الشغل أو الاستغلال جاء بعد عملية المسح.

كما نلاحظ من خلال مدة التحقيق أن المشرع أضاف مدة سنة 01 واحدة للتحقيق على المدة المقررة بالمادة 16 من المرسوم 76-63 وبعد تمام عملية التحقيق يتقدم مدير أملاك الدولة بصفته ممثل للسيد وزير المالية بأمر على ذيل عريضة لدى محكمة مقر العقار يأمر بوضع هذه الملكية العقارية تحت الحراسة القضائية.

يمنح هذا الأمر تسير هذا العقار لمدة خمسة عشرة سنة ( مدة التقادم المكسب حسب القانون المدني) كما يتم تسير الأملاك الخاصة للدولة من ناحية التأجير للغير أو منح حق الامتياز المؤقت وفق القوانين المسيرة لذلك طيلة مدة الحراسة القضائية و التقادم المكسب وبعد انتهاء أجل التقادم المكسب يتقدم مدير أملاك الدولة إلى المحكمة محل الاختصاص برفع دعوي الشغور و الحكم بضم العقار إلى الأملاك الخاصة للدولة ويشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا لكن رغم هذه الإجراءات وخلال هذه المدة وحتى بعد صدور الحكم بالشغور أتاح المشرع للمالك أو صاحب الحق من استرجاع العقار وفق المادة 54 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية و المتطرق إليها سابقا و التي نصت على كيفية عملية الاسترجاع العيني للعقار إذا كان ذلك ممكن وقد يكون هذا الاسترجاع عبارة عن تعويض نقدا للمالك ويكون حسب السوق العقارية وقت الحكم بالاسترجاع ، أو الاسترداد في حالة الاتفاق الرضائي كما يمكن في حالة التنازع في مبلغ التعويض يمكن أن يكون التعويض كما في عملية نزع الملكية.

لكن تبقى الدولة محتفظة لنفسها بحق مقاصة من مبلغ التعويض التي يمكن أن تكون الدولة إضافتها على العقار بمناسبة استغلال ونظام الحراسة عليه وزادت من قيمة العقار ( كل التعغيرات الايجابية التي أحدثتها الدولة وزادت من قيمة العقار) وهذا سواء كان التعويض عينيا أو نقديا.

<sup>58</sup> المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2012/12/16 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية و

الخاصة التابعة للدولة

الأمر على عريضة:<sup>59</sup> عندما تكون الطلبات المقدمة من طرف المدعي رامية إلى إثبات الحالة المادية موجودة على ارض الواقع لتكون انطلاقة مباشرة دعواه في القضاء الموضوعي أو أراد توجيه إنذار أو إجراء استجواب في موضوع لا يمس بحقوق الأطراف أي لا يمس الحق موضوع النزاع ولا مناقشة حضورية<sup>60</sup>.

تقدم العريضة مكونة من نسختين إلى رئيس الجهة القضائية المختصة وتكون هذه العريضة مسببة ومستوفية لشروط الشكلية في العرائض حيث يفصل الجهة القضائية خلال مدة ثلاثة أيام 03 وتكون قابلة للتنفيذ بناء على النسخة الأصلية كما أن هذا الأمر إذا لم ينفذ خلال أجل ثلاثة اشهر 03 من تاريخ صدوره ينعدم أثره  
إذا فالأمر على عريضة أمر مؤقت لا يمس بأصل الحق و الوجاهية ليست شرط فيه إنما هو تدبير احترازي لغاية الفصل في الموضوع.

### الحراسة القضائية:

لقد وردت الحراسة القضائية في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 697 الى 699 بعنوان حراسة الأموال المحجوزة كما أشارت المواد 702, 703 إلى العقوبات التي يتعرض لها الحارس عند تبديد أو اختلاس ما في عهده .

كما أشارت المادة 730 بالنسبة للحراسة على العقار المحجوز عليه

أما في حالة المجهول فان الحراسة القضائية تسند إلى الشاغل أو المستغل الموجود بالعقار أو إدارة أملاك الدولة مباشرة حسب طلبها.

## الفرع الخامس قانون المالية 2015<sup>61</sup>

لقد جاء قانون المالية بتعديلات هامة تمس الأمر 74-75 المتعلق بالمسح وتأسيس السجل العقاري حيث جاءت المواد 65, 66 , 67 بهذه التعديلات.

نصت المادة 67 من القانون سالف الذكر على إدراج المادة 23 مكرر ضمن الأمر 7574 المتعلق بالمسح و السجل العقاري وهذا نصها ( يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عملية مسح الأراضي ترقيما نهائيا باسم الدولة).

من خلال قراءة المادة نجد أن الملكية العقارية مجهولة المالك لم يعد لها اثر بحيث اسند الأمر إلى فرقة المسح بترقيم العقارات التي لم يستدل على مالكيها أو الذي لم تجده فرقة المسح بمناسبة مرورها أثناء مباشرة أعمالها أو الذي لم يتصل بها بمقر البلدية خلال فترة تلقي الاحتجاجات وترقيم العقاري باسم الدولة مباشرة حيث أن فترة العامين التي كان معمول بها و التسوية على مستوى

<sup>59</sup> بوشير محند أمقران. قانون إجراءات المدنية نظرية الدعوى نظرية الخصومة الإجراءات الاستثنائية، ديوان المطبوعات الجامعية 2008، ط3،

<sup>60</sup> بوشير محند أمقران. قانون إجراءات المدنية نظرية الدعوى نظرية الخصومة الإجراءات الاستثنائية، ديوان المطبوعات الجامعية 2008، ص3، ص369

<sup>61</sup> قانون 14-10 المورخ في 2014/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج 2014

مديرية الولاية للحفظ العقارية وكذلك ألغتها هذه المادة و أصبح اختصاص التسوية بالنسبة لصاحب سند الملكية القانوني أمام لجنة أنشأها القانون لهذا الغرض.

فالسند القانوني قد يكون سند ملكية رسمي عقد رسمي مشهر كما قد يكون شهادة بالحيازة أو شهادة حيازة أو عقد عرفي ثابت التاريخ أو عقد عرفي مسجل و السؤال هنا ماذا عن عقد عرفي و الحيازة بدون سند؟

إن هذه المادة في فقرتها الثانية تتضارب مع نص المادة 16 من المرسوم 63-76 المتعلق بالسجل العقاري حيث جعلت هذه المادة الترقيعات النهائية لا يفصل فيها إلا عن طريق القضاء في حين أن المادة 67 فقرة الثانية من قانون المالية 2015 أوكلت الفصل في الاحتجاجات المقدمة على الترقيم إلى اللجنة الولائية مكونة من مدير الحفظ العقاري، مدير أملاك الدولة، مدير مسح الأراضي ، مدير الفلاحة مدير الشؤون الدينية و الأوقاف ،رئيس البلدي أو ممثليهم و قبل دراسة طلب التسوية لأبد من قيام أملاك الدولة بالتحقيق معمق حول هذا العقار ، وهل التسوية أمامها تكون من تاريخ الترقيم إلى غاية نهاية العامين وبعدها تكون تسوية عن طريق القضاء أم التسوية أمامها فقط حتى ولو نقضي العامين؟.

لكن السؤال الذي يتبادر إلى الأذهان هل يجوز للمالك المزعوم أو الحائز أو صاحب الحق مباشرة دعواه القضائية استرداد أملاكه المرقمة في حساب المجهول حسب نص المادة 16 من المرسوم 63-76 أم يجب تقديم التظلم المسبق<sup>62</sup> أو الاحتجاج إلى اللجنة أو لا؟ الجواب على هذا نصت عليه المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث جعلت

التظلم جوازي هذا من جهة ومن جهة أخرى فأعمال المسح أعمال مادية إدارية وليست بقرار إداري فبدل إن كان الحائز الذي جاوز فترة الترقيم المؤقتة المقدرتين بسنتين وليس له سند هو الذي يرفع الدعوى اعفي منها وأصبح الاحتجاج أو طلب التسوية أمام اللجنة ولائية بدل المحكمة الإدارية وتعقيدها والتي نرى من خلال بحثنا هذا أن الدعاوى المرفوعة أمامها هي في الأصل دعاوى اعتداء مادي وليست دعاوى إلغاء لعدم توفر القرار المطعون فيه. أما بالنسبة لصاحب السند الرسمي فالأمر باقي على حاله أو هذا ما تشير إليه المادة 67 من قانون المالية 2015 في انتظار التعليمات الشارحة.

كما هناك تساءل آخر هل قرار اللجنة قابل لطعن فيه إداريا أم لا ومن هي الجهة التي يطعن لديها قبل اللجوء إلى القضاء هذا ما ستوضحه التعليمات الشارحة لهذا القانون.

كما أن هذه المادة أعفت مدير أملاك الدولة من التحقيق القبلي وأصبح التحقيق بعدي بعد الاحتجاج كم أعفته من جميع الإجراءات القضائية و الحراسة القضائية و استصدار حكم الشغور ومدة التقادم و التعويض.

كما أن هذا الترقيم المباشر يعد استثناء فحسب نص المادة 14 من المرسوم 63-76 المتعلق بالسجل العقاري فإن الترقيعات التي تتم لصالح الدولة بمناسبة عملية المسح التي هي من أملاكها حقا ومسجلة بسجل الاحتواء لا يتم ترقيمتها نهائيا لصالحها و استخراج الدفتر العقاري إلا بعد مضي فترة أربعة أشهر على تاريخ الإيداع بالمحافظة العقارية.

<sup>62</sup> ( هو شكوى يرفع من قبل المتظلم للسلطة الإدارية المختصة من اجل مراجعة العمل الإداري المتظلم فيه أو تعديله أو إلغائه إذا كان القرار أو التعويض عن الضرر الناتج عنه إذا كان عمل مادي) عمور السلامي، محاضرات في المنازعات الإدارية جامعة الجزائر كلية الحقوق ، بن عكنون السنة 2002-2003 - مسعود شيهوب، المبادئ العامة في المنازعات الإدارية، ج 2 ، ديوان المطبوعات الجامعية، 2007، ص 291

لكن الملكية المجهولة حسب قانون المالية 2015 برقم مباشرة نهائيا لصالح الدولة ويسلم لها الدفتر العقاري بعد الإيداع مباشرة حسب القراءة الحرفية لنص المادة 67 وهنا يثور التساؤل حول دور اللجنة المكلفة بالتسوية التي أنشأها هذا القانون هل هي لجنة تسوية أم لجنة بيع أم لجنة منح امتياز لان هذه الطرق التي يمكن تمارس بالنسبة للتصرف في الأملاك الخاصة للدولة .

## المبحث الثاني: الاحتجاج القضائي

قبل الولوج إلى مطالب المبحث سنتطرق إلى القرار الإداري بعجالة لان الطعن فيها بعد الركيزة الأساسية في المنازعات الإدارية.

**القرار الإداري:**

**تعريف القرار الإداري :**

القرار الإداري هو عمل قانوني انفرادي صادر عن مرفق عام و الذي من شأنه إحداث اثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة وهو يتميز بأنه<sup>63</sup>:

1 تصرف قانوني

2 صادر من مرفق عام

3 صادر بإرادة منفردة القرار الإداري تصرف قانوني:

يجب أن يصدر بقصد ترتيب اثر قانوني ويجب أن يكون ذا طابع تنفيذي من شأنه ترتيب اثر أو أذي بذاته ( إحداث مركز قانوني أو تعديل مركز قانوني قائم أو إلغاء مركز قانوني) إذا الأعمال التحضيرية التي لا تتمتع بالطابع التنفيذي النهائي لا تعد قرارات إدارية ( الأعمال التحضيرية، التعليمات، المنشورات، الأعمال المادية الإرادية منها و الغير إرادية)

**القرار الإداري صادر عن مرفق عام:**

تصدر القرارات الإدارية من المرافق العامة أجهزة وهيكل السلطة الإدارية أو المؤسسات العامة ( أجهزة السلطة التنفيذية و بالتالي يستبعد من دائرة إصدار القرارات الإدارية الأجهزة و الهياكل الخارجية عن دائرة السلطة التنفيذية إلا أن الفقرة الأولى من المادة

<sup>63</sup> محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، ص 08

09 من القانون العضوي المتعلق بمجلس الدولة جعلت قرار المنظمات المهنية الوطنية من قبيل القرارات الإدارية يطعن فيها بالإلغاء أمام مجلس الدولة مثل القرار الإداري الصادر عن السلطة المركزية<sup>64</sup>.

### القرار الإداري صادر بإرادة منفردة:

يجب أن يصدر القرار الإداري بإرادة الإدارة المنفردة ضمن إطار ممارسة صلاحياتها القانونية أو بمناسبة و بالتالي العقود ليست قرارات إدارية.

**أركان القرار الإداري :** يجب على القرار الإداري مهم كانت الهيئة المصدرة له أو مقررة له على توفر على العناصر شكلية و موضوعية من اجل صحته القرار وعدم بطلانه

فالعناصر الشكلية تضم الشكل و الإجراءات

العناصر الموضوعية تضم السبب و المحل و الغاية أو الهدف.

### 1 السبب:

وجود حالة واقعية أو قانونية أو قانونية تستدعي صدور قرار فالحالة الواقعية قد تكون ناجمة عن عمل الطبيعة أو عن عمل الإنسان سببا في صدور القرار .

أما الحالة القانونية هي وجود مركز قانوني معين قد تكون الإدارة مقيدة بسبب ملزم باتخاذ القرار وقد تكون لها السلطة التقديرية في اتخاذه كما يشترط قيام السبب وقت اتخاذ القرار مع المشروعية لصحته

**2 الاختصاص:** يجب أن يصدر القرار الإداري محترما مصادر النظام القانوني المتعلق بتوزيع الاختصاص بين مختلف هيئات الإدارية فهو القدرة المخولة لشخص أو جهة إدارية على القيام بعمل معين على الوجه القانوني ويوجد مصدره في الدستور و القانون و

التنظيم.

يأخذ الاختصاص أشكال التالية تتجلى في:

- الاختصاص الشخصي: هو الشخص المخول لاتخاذ القرار سواء كان شخصا طبيعيا

أو معنويا

الاختصاص الموضوعي: هي الأعمال المخولة لصاحب الاختصاص باتخاذ القرار

بشأنها

- الاختصاص الإقليمي: هو مجال المكاني لفاعلية القرار فلا يتعداه

- الاختصاص الزمني: هي المدة الزمنية المقررة قانونا لترتيب القرار أثره القانوني

<sup>64</sup> عمور السلامي، المرجع السابق، ص 38 -- محمد الصغير بعلي، المرجع السابق ، ص 14

**3 المحل:** يقصد بمحل القرار الإداري الأثر القانوني المترتب على إصداره حالا ومباشرا *immédiatement et directement*

كما يشترط فيه أن يكون ممكن ومشروعا

**4 الهدف و الغاية:** هي النتيجة التي تريد الإدارة تحقيقها والتي يجب أن تتصف بالمصلحة العامة مع تحديد الهدف المنشود.

**أنواع القرار الإداري:**

يمكن تقسيم القرار الإداري إلى عدة أنواع

قرارات بسيطة ، وقرارات مركبة قرارات منشئة ، و قرارات كاشفة، و قرارات قابلة للرقابة القضائية وقرارات غير قابلة للرقابة القضائية (أعمال السيادة)<sup>65</sup> وقرارات مركزية وقرارات للامركزية وهذه الأخيرة هي التقسيم الأهم .

**قرارات الإدارة المركزية:**

هي التنظيمات الإدارية في إطار السلطة التنفيذية اختصاصها وطني

رئيس الجمهورية:مكلف بالإدارة العليا في البلاد إلى جانب الوزير الأول يتمتع بسلطات واسعة حسب الدستور المواد 120، 124

التشريع بأوامر *les ordonnances*

التشريع بالمراسيم *les décrets présidentiels*

كما تدخل في أعمال السيادة علاقة السلطة التنفيذية بالبرلمان و كذا العلاقات الدولية رئاسة الحكومة الوزارة الأولى):

فالوزير الأول يخوله الدستور في المادة 85 منه ممارسة السلطة التنظيمية على غرار رئيس الجمهورية إصدار المراسيم التنفيذية

**الوزارة:**

يصدر الوزراء قرارات تنظيمية وفردية مع إصدار القرارات المشتركة وهي أعمال و أوجب النشر إلا إذا وردت أحكام مخالفة لذلك في التنظيم المعمول به ( المرسوم 88-131 المؤرخ في 07 / 04 / 1988 الذي ينظم العلاقات بين الإدارة و المواطن)

الهيئات الوطنية:*les institution publiques nationales*

هيئات مكلفة بنشاط معين تلبية لحاجيات المجموعة الوطنية إلى جانب السلطات الإدارية

قرارات الإدارة اللامركزية الإقليمية:*la décentralisation territoria*

هي قرارات الإدارة الصادرة عن السلطة المختصة لكل من الولاية و البلدية طبقا لنص المادة 15 من الدستور هما يتمتعان بالشخصية المعنوية ويتمتع مسؤوليهما بالازدواجية في الاختصاص أي ممثلا للدولة كما هو ممثل للولاية أو البلدية *de*

*doublement de*

<sup>65</sup> خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى ، ديوان المطبوعات الجامعية، ط3، ص76

محمد صغير بعلي، المرجع السابق

الإدارة اللامركزية المرفقية: décentralisation par service

هي نتيجة إضفاء الشخصية المعنوية على المرافق العامة و التمتع بالاستقلال المالي و القانوني مع بقاء الخضوع للوصاية و هي تظهر في شكل<sup>66</sup>

مؤسسات عامة: établissements publics مثل الجامعة

- مؤسسات عامة إدارية établissements publics administratifs

مؤسسات عامة صناعية و تجارية: établissements publics industriels et

commercial

**القرارات الإدارية الفردية: decision**

تصدره الإدارة سواء تعلق بفرد أو مجموعة من الأفراد

القرار الإداري التنظيمي (اللائحة):

هو عمل إداري تصدره الإدارة العامة متضمنا قواعد عامة ومجردة كالقوانين متعلق بمركز قانوني ويأخذ عدة أشكال منها اللوائح التنظيمية اللوائح الضبطية .

## المطلب الأول: الاحتجاج على مستوى المحكمة الإدارية

قبل التطرق إلى التسوية أو الاحتجاج الحائز للملكية مجهولة المالك أمام المحكمة الإدارية ودورها يجب أن نتطرق إلى مسؤولية فرقة المسح

### الفرع الأول: مسؤولية فرقة المسح ولجنة المسح

لقد نصت المادة 23 من الامر 74-75 المتعلق بإعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على مسؤولية الدولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ بمناسبة ممارسة مهامه فهي مسؤولية التابع عن أعمال المتبوع<sup>67</sup>

تطبيقا للمبدأ العام المنصوص عليه في الفصل الثالث القسم الأول المادة 124 (كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه وسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض)

المادة 23 من الامر 74-75 المتعلق بإعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري أشارت إلى مسؤولية المحافظ العقاري لكن الأمر لم يشر إلى مسؤولية فرقة المسح ولا إلى لجنة المسح في حالة ارتكاب خطأ خصوصا إذا اعتبرنا أن الترقيم الملكية العقارية

<sup>66</sup> محمد الصغير بعلي، المرجع السابق

<sup>67</sup> بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، 2008، ج 5، ص 309

في حساب المجهول سلباً لحق الملكية من صاحبها فهل يمكن تطبيق المادة 124 من القانون المدني<sup>68</sup> على فرقة المسح لأننا لم نجد من خلال بحثنا هذا أي مسؤولية بالنسبة لفرقة المسح بخصوص الخطأ العمدي أو غير العمدي أثناء ممارسة مهامهم. فلم نجد نصاً خاصاً لكن المادة 124 سابقة الذكر و كذلك القانون 03-06 المؤرخ في 07 / 07 / 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية الذي يخضعون له باعتبارهم موظفون تابعين للقطاع<sup>69</sup>

إذا تتبعنا نص المادة 38 من القانون 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري فان مسؤولية.

#### البلدية :

هنا قائمة إذا لم تقم بمهامها المنوطة بها و المتوجبة عليها بتطبيق هذه المادة على ارض الواقع و ميدانيا لأنها تحد من عملية التقييم في حساب المجهول وتبين هوية المالك أو الشاغل أو المستغل كما تحدد حدود العقار تحديداً منافياً للجهالة من حيث الموقع وشارع و الحي ورقم البناية ورقم الباب مما يسهل التعرف عليه و بالتالي تقصير من طرف البلدية وهناك ضرر حاصل بسبب عدم قيامها بالعملية خصوصاً أن مسؤولية فرقة المسح و ممثل البلدية عضواً فيها مهمتها تحقيق عمل إداري مادي على ارض الواقع تنفيذاً لنص قانوني صريح ومباشر..

#### بالنسبة للمحافظة العقارية :

فهي ممثلة بعضو بفرقة المسح والمحافظ العقاري عضو بلجنة المسح كما أنها مسؤولة عن تقديم جميع العقود المشهورة بمصالحها و التي تخص القسم أو الأقسام المراد مسحها إلى رئيس فرقة المسح للاستدلال على أصحاب الأملاك الذين لهم سندات مشهورة تقادياً للوقوع في حالة المجهول وضبط المساحة المذكورة بالسند المشهر ولكن رغم ذلك

وحسب التعليمات السابقة 4618 فان كثير من العقارات التي يملك أصحابها سندات مشهورة سواء بمحافظة محل العقار أو محافظة أخرى تم ترقيمها في حساب المجهول بسبب عدم بذل المحافظة عناية كافية في عملية إحصاء الأملاك المشهورة بهذا القسم أو حتى بسبب غياب عضو المحافظة العقارية عن فرقة المسح سواء كان هذا الغياب بسبب مبرر أو غير مبرر .

#### رئيس فرقة المسح:

موظف تابع لمديرية المسح الأراضي مهامه تقنية بحتة حسب تكوينه وعمله تتعلق بتحديد المواقع و المساحة وتثبيت الحدود ورسم الجداول و المخططات لكن في ارض الواقع نجد انه يتعد عمله إلى تفحص العقود و سندات الملكية ويتخذ القرار بالترقيمات العقارية للأملاك العقارية خصوصاً بعد إبعاد عضو المحافظة من فرقة المسح كما أننا لم نجد من خلال بحثنا ترتيب أي مسؤولية عن الخطأ التي يرتكبها بمناسبة عمله سواء بالمرسوم التنفيذي 10-300 المتعلق بالقانون الأساسي الخاص بموظفين المنتمين

<sup>68</sup> م. 124 قانون مدني ((كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخضنه، ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض))

<sup>69</sup> القانون 03-06 المؤرخ في 07 / 07 / 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية المواد من 160

لأسلاك الإدارة المكلفة بأملك الدولة و الحفظ العقاري ومسح الأراضي وليس هناك إلا مسؤولية الموظف المذكور بالقانون الأساسي للوظيفة العمومية 06-03 وجزءاتها الإدارية

لجنة المسح:

لقد حدد المشرع مهمة لجنة المسح في ثلاثة عناصر حسب نص المادة 09 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 1976

03 / 25 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام هي:

1- اجمع كل الوثائق و البيانات من اجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية

من خلال هذا البند يتضح أن عمل اللجنة بعدي أي بعد القيام بالعملية التقنية على ارض الواقع من قبل فرقة المسح و ترقيم العقارات تسلم لها الوثائق المجمع من الأقسام الممسوحة لتبدي رأيها بالتصويت على القرار المتخذ مع رجحان رأي الرئيس عند التساوي فيما يخص الترقيعات وتطابقها مع السندات و الوثائق المراجعة وأراء الأعضاء المكونين لها.

2 التثبت من الاتفاقات المبرمة بين الجيران عند نزاع حدودي أو التوفيق بينهم عند عدمه فاللجنة تتقمص في هذه الحالة دور لجنة الصلح بين الجيران سواء كانوا أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية من اجل التوفيق بينهم إذا لم يكن هناك اتفاق على الحدود لما لها من دور مهم في العملية التقنية وفي المسح عموما وتثبيت الملكية و درء للنزاع القضائي المحتمل<sup>70</sup>

3 البت في سندات الملكية المسلمة أي اللجنة تبدي رأيها بخصوص السندات المقدمة وحجيتها في الترقيم وتسوية ما قد ينجم من منازعات بين الأطراف أو الملاك بالتراضي إن أمكن ذلك.

## الفرع الثاني: المسؤولية الإدارية

عرفت فكرة الخطأ في تأسيس المسؤولية الإدارية تطورا ايجابيا ملحوظا فيما يخص الدفاع عن حقوق الضحايا وذلك من خلال تميز القضاء بين الخطأ المرفقي و الخطأ الشخصي واثار هذا التمييز فيما يخص من يتحمل المسؤولية عن التعويض عن الأضرار اللاحقة بالضحايا وطبيعة الدعوى وقواعد الاختصاص القضائي بالنسبة لكلا الخطأين

تعريف الخطأ المرفقي إن صعوبة تعريف الخط المرفقي جعل الفقه الإداري يشدد في تحديده وتعريفه على أساس التمييز بينه وبين الخطأ الشخصي<sup>71</sup>

فالخطأ الشخصي ((الخطأ المرتكب خارج نطاق الوظيفة فالتصرف الذي يأتيه الموظف في حياته الخاصة يعد خطأ شخصيا يولد المسؤولية أمام القضاء العادي و الخطأ العمدي هو الذي يرتكب أثناء تأديته الوظيفة ويكون مقترن بنية سيئة لصاحب الخطأ و الخطأ الجسيم هو كذلك الخط المرتكب من قبل موظف ويستمر بحضوره في طبيعة ونية السيئة لصاحبه وفي حالة سوء النية لم يرتكبه يعد خطأ مرفقيا<sup>72</sup> .

هذه أهم المعايير المعتمدة من طرف القضاء الإداري لتحديد الخطأ الشخصي و الخطأ المرفقي صور الخطأ المرفقي:

<sup>70</sup> بشير قدوج، المرجع السابق

<sup>71</sup> عمور السلامي المرجع السابق

<sup>72</sup> عمار عوابدي، الأسس القانونية للمسؤولية الإدارية عن أعمال موظفيها ، ص 90

1- سوء تنظيم المرفق العام: وهي الحالة التي يكون فيها الضرر ناجما عن سوء تنظيم المرفق العام

2- سوء تسيير المرفق العام: المقصود بها هنا عدم كفاءة أو التهاون في تسيير المرفق العام من قبل القائمين عليه

3- عدم سير المرفق العام : المقصود بها عدم قيام المرفق العام بالمهام الموكلة إليه

و المنوطة به وتجدر الإشارة أن القضاء الإداري يميز بين الخطأ المرفقي الجسيم و الخطأ المرفقي البسيط وهذا حسب نشاط المرفق العام فالمرافق العامة العادية يكفي إثبات الخطأ البسيط في ترتيب مسؤوليتها بينما المرافق العامة معقدة النشاط و المهام ويتميز نشاطها بدرجة من الخطورة و الصعوبة فيجب إثبات الخطأ الجسيم لترتيب مسؤوليتها.

### الخطأ الجسيم

إن صعوبة تعريف الخطأ المرفقي هي نفس صعوبة تعريف الخطأ الجسيم لكن تمت الإشارة إلى تعريف مقرب له عرفه الدكتور عمار عوابدي (يمكن القول بصفة عامة أن الخطأ الجسيم هو الذي لا يقع من شخص قليل الذكاء و العناية، يراد بالخطأ الجسيم ذلك الذي لا يرتكبه بحسن نية أكثر الناس غباوة فهو لا ينطوي على قصد الإضرار ولا عدم الاستقامة ويبقى تحديد مفهومه تحت رقابة قضاء محكمة النقض)<sup>73</sup>

قاعدة الجمع: إن تطور اجتهادات القضاء الإداري نتيجة لخلق توازن بين سلطة الإدارية بطبيعتها الفاعلة وبين حقوق الأفراد الخاضعين لها المتأثرين بقراراتها أدى إلى صورة الدمج بين الخطأ الشخصي و الخطأ المرفقي لموازنة كفة الفرد في مواجهة الإدارة المسيطرة وفادها اقتتران الخطأ الشخصي مع الخطأ المرفقي في توليد الضرر اللاحق بالأفراد وكانت هذه القاعدة ( قاعدة جمع الأخطاء النواة القاعدة الجمع بين المسؤوليات ومفادها إذا كان الضرر ناتج عن خطأ شخصي فقط.

ظهرت قاعدة الجمع بين المسؤوليات على أساس الخطأ الشخصي المرتكب داخل المرفق العام و مقصود أن الخطأ حتى وان كان شخصيا ووقع داخل مرفق عام من احد المنتسبين إليه أو موظف به فإن المرفق مسؤول عن الضرر الناتج عن الخطأ الشخصي

كما تلتها قاعدة جمع المسؤوليات على أساس الخطأ الشخصي المرتكب خارج المرفق العام و مفادها أن كل خطأ شخصي غير مثبت الصلة بالمرفق العام تسأل السلطة الإدارية عنه .

إن قاعدة الجمع تتميز بأن الضحية له الحق في مقاضاة الإدارة أو الفرد المسبب في الضرر كما أنه لاحق له أن يطلب التعويض من الجانبين لأن جمع المسؤوليات يوازيه عدم جمع التعويضات كما أن هذه القاعدة كما تعطي الإدارة حق الرجوع على الموظف المسبب للخطأ فإنها تعطي الموظف كذلك الرجوع على الإدارة .

و مما يلاحظ بالنسبة للملكية مجهولة المالك بمناسبة عملية المسح فإن رغم جسامه الخطأ المرتكب فإن المشرع الجزائري لم يرتب أي مسؤولية على فرقة المسح رغم إقرار الصريح من قبل المديرية العامة للأماكن الوطنية في تعليماتها السابقة عن مبالغة فرق المسح في التقييم العقارات في حساب المجهول رغم وجود نص عقابي بقانون العقوبات يجرم إنتزاع الملكية العقارية أو الإعتداء عليها .

<sup>73</sup> عمور السلمي، المرجع السابق

و نرى المبرر الذي دفع بالمشرع لعدم نصه على مسؤولية فرقة المسح و ذلك لأنه نص على التعويض عن الإضرار التي عند وقوعها لا يمكن جبرها أما الأضرار المجبورة أي التي يمكن جبرها بعد حدوثها فإن جبرها يحل محل التعويض و بالتالي لا داعي لإثبات الخطأ المرتب للمسؤولية و لا إلى دعوى التعويض إذا كان بإمكان إسترداد المحل عينه خصوصا و أن المتضرر في هذه الحالة يكون مشغول بالإحتجاج الإداري أو القضائي مما ينسيه مقاضاة المسؤول عن الخطأ و بالتالي نرى أن المديرية العامة للأملاك الوطنية ابتدعت قاعدة جديدة في الفقه الإداري مفادها ( الخطأ مجبور الضرر لا يوجب المسؤولية و لا يوجب التعويض )

لكن كان يجدر بالمديرية العامة للأملاك الوطنية إقامة جزاءات إدارية بالنسبة لفرق المسح التي تفرط في ترقيم في حساب المجهول "لتسهيل عملها و الإسراع فيه حتى يقع العبء على المحافظة العقارية بعد عملية الإيداع " حتى تكون عملية التحري و البحث بدقة قبل الإيداع بالمحافظة و بالتالي تحفظ حقوق المواطنين .

### الفرع الثالث : المسؤولية الجزائية

نص المشرع الجزائري في المادة 386 من قانون العقوبات على معاقبة بالحبس من سنة إلى خمسة سنوات و بغرامة مالية من 2000 دج إلى 20.000 دج كل من انتزاع عقارا مملوكا للغير و ذلك خلصة أو بطرق التدليس).<sup>74</sup>

إن كلمة مملوك في صلب المادة تجرم الاعتداء على الملكيات وحسب الشريعة العامة فان الملكية العقارية تثبت بسند رسمي مشهر مستوفي الشروط القانونية فهذه المادة تخص مالك الرقبة صاحب السند المشهر .

والانتزاع سواء كان الانتزاع ماديا بالاستيلاء على العقار أو اختلاس أو تزوير في سند الملكية وتحويلها باسم الغير كما أن الفعل مجرما سواء كان الفاعل شخصا طبيعيا أو شخص معنوي لان المشرع الجزائري يأخذ بالمسؤولية الجزائية للشخص المعنوي<sup>75</sup> . ففي عملية المسح تقوم فرقة المسح بترقيم العقارات باسم المجهول لمدة سنتين قبل تعديل المنصوص عليه في قانون المالية 2015 والذي أصبح ترقيما نهائيا مع وجود آليات الاسترداد.

### الفرع الرابع المحكمة الإدارية<sup>76</sup>

لقد نص الدستور 96 في المواد 143-152 فقرة الثاني على ازدواجية القضاء المطبق بالجزائري أي قضاء عادي وقضاء إداري ثم نظم القانون 02-98 المؤرخ في 1998 / 05 / 30 والمتعلق بالمحكم الإدارية وكذلك المرسوم 98-356 المؤرخ في:

14-11-1998 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 98-02

تعد المحكمة الإدارية الدرجة الأولى في التقاضي في ما يخص المنازعات الإدارية فهي قاعدة القضاء الإداري عوضت الغرف

<sup>74</sup> - قانون العقوبات رقم 06-23 المؤرخ في 2006/12/20

<sup>75</sup> فاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة.ض.2010

<sup>76</sup> عمور السلامي المرجع السابق

الإدارية على مستوى المجالس القضائية تمارس المحكمة الإدارية اختصاصها في شكل عرف يمكن تقسيمها إلى أقسام تضم كل محكمة إدارية من 01 إلى 03 عرف كما مكن تقسم كل عرفة إلى قسمين كحد أدنى و 04 أقسام على الأكثر ويحدد هذا القسم وزير العدل حسب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 98-356 سالف الذكر كما أن عددها 31 محكمة إدارية حسب المادة 02 من المرسوم 98-356 و الباقي سيتم تنصيبه تدريجيا عند توفر الشروط المالية و البشرية المادة 04 من نفس المرسوم.

يتولى محافظ الدولة النيابة العامة الإدارية يساعده محافظ الدولة مساعدين ولكل محكمة إدارية كتابة ضبط على رأسها كاتب ضبط رئيسي يساعده كتاب ضبط يعملون تحت سلطة محافظ الدولة ورئيس المحكمة الإدارية<sup>77</sup>

ويتولى محافظ الدولة ورئيس المحكمة الإدارية توزيع كتاب ضبط على الغرف و الأقسام تشكل المحكمة الإدارية من 03 قضاة كحد أدنى منهم رئيس ويساعده مساعدان برتبة مستشار ويكون احدهم برتبة مستشار مقرر لابد من هذه التشكيلة من أجل صحة الحكم الصادر عنها ويخضع قضاة المحكمة الإدارية كقضاة المحاكم العادية إلى القانون الأساسي للقضاء

تختص المحاكم الإدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية إذا فهذا الاختصاص النوعي المحدد في صلب القانون 98-02 و المرسوم 98-356

أما الاختصاص الإقليمي نصت عليه المادة 03 من المرسوم 98-356 وهو يشمل عدة بلديات كما هو محدد في الجدول الملحق بهذا المرسوم وقد تشمل الاختصاص الإقليمي بلديات الولاية الواحدة وقد يشمل بلديات ولاية أخرى أو جميع بلديات ولاية أخرى

إن المحاكم الإدارية تخضع الإجراءات المطبقة أمامها إلى القانون الإجراءات المدنية والإدارية حسب نص المادة 02 من القانون 98-02 كما أحالت المادة 816 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على وجوب تضمن عريضة رفع الدعوى أمام القضاء الإداري على البيانات النصوص عليه في القضاء العادي حسب نص المادة 15 من نفس القانون وجوب إتباع إجراءات القضاء العادي في رفع الدعوى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كما أن التمثيل وجوبي أمامها بمحامي حسب نص المادة 815

## الفرع الخامس مجلس الدولة:<sup>78</sup>

هو هرم القضاء الإداري الجزائري له وظيفة مزدوجة قضائية استشارية

القضائية هي تقويم أعمال المحاكم الإدارية وذلك بأنه جهة استئناف لها وتوحيد الاجتهاد الإداري وجهة نقض وكذلك كدرجة حكم أولى و أخيرة<sup>79</sup>

أما المهمة الاستشارية فتتمثل في إبداء رأي في مشاريع القوانين التي تعرض عليه من قبل الأمانة العامة للحكومة.

وجد مجلس الدولة مصادر نشأته من المواد 119-143-152-153 من الدستور 96 كما ينص عليه القانون العضوي 98-01 المؤرخ في 30-05-98 المتعلق باختصاص مجلس الدولة وتنظيم عمله

المرسوم الرئاسي رقم 98-98-187 المؤرخ في 30-05-98 والمتضمن تعيين أعضاء مجلس الدولة

<sup>77</sup> محمد الصغير بعني، المحاكم الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، ص، 37

<sup>78</sup> عمور السلامي، المرجع السابق <sup>78</sup>

<sup>79</sup> باربارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، منشورات بغدادية 2009، ص 499

المرسوم التنفيذي 98-261 المؤرخ في 29-08-98 و المحدد لأشكال الإجراءات و كيفيةها في مجال الاستشارة أمام مجلس الدولة

المرسوم التنفيذي 98-262 المؤرخ في 29-08-98 والمحدد لكيفية إحالة جميع القضايا المسجلة أو المعروضة على الغرفة الإدارية للمحكمة العليا إلى مجلس الدولة

يتمتع مجلس الدولة بالاستقلالية من الناحية المالية ومن ناحية التسيير بعقد جلساته في شكل غرف وأقسام مجتمعة وهي تتضمن 05 غرف هي الغرفة الأولى تخص الصفقات العمومية و الغرفة الثانية تخص الوظيفة العمومية ونزع الملكية الجبائية و الغرفة الثالثة تخص المسؤولية الإدارية التعمير و الإيجار و الغرفة الرابعة تخص العقار و الخامسة فهي استعجاليه كما يحوي ثمانية أقسام ، وفي شكل جمعية عامة ولجنة دائمة عند القيام بوظيفته الاستشارية.<sup>80</sup>

يعقد مجلس الدولة جلساته بمناسبة فصله في القضايا المعروضة عليه في شكل غرف وأقسام و التي يجب حضور على الأقل 03 أعضاء لكل منها كما يمكن لرئيس مجلس الدولة ترأس أية غرفة ويتولى رؤساء الغرف و الأقسام إعداد جدول القضايا المحالة عليهم

يتكون مجلس الدولة من أربعة وأربعين عضواً الرئيس، نائب الرئيس، أربعة رؤساء غرف، ثمانية رؤساء أقسام، عشرون مستشاراً محافظ الدولة تسعة 09 محافظي دولة مساعدين بالإضافة إلى كتابة الضبط بها كاتب ضبط رئيسي يعين من بين القضاة و يسعده كتاب ضبط يعمل تحت سلطة رئيس المجلس.

يختص مجلس الدولة في الفصل في كفاضي أول وأخر درجة في دعاوي تجاوز السلطة<sup>81</sup> ودعوي التفسير ودعاوي فحص المشروعية بالقرارات الصادرة عن السلطة المركزية و الهيئات العمومية و المنظمات المهنية الوطنية كما يتولى الفصل في الطعون بالاستئناف ضد قرارات الابتدائية للمحاكم الإدارية.

وكقاضي نقض بالنسبة للقرارات النهائية الصادرة عن المحاكم الإدارية وقرارات مجلس المحاسبة أم بالنسبة للإجراءات المتبعة أمامه فهي نفس الإجراءات المنصوص عليها في القانون الإجراءات المدنية و الإدارية

## الفرع السادس: مباشرة الحائز للنزاع:

أن المشرع الجزائري أحاط الملكية العقارية بجملة من النصوص حمائية تحمي الملكية العقارية وتحمي المالك و الحقوق المترتبة عليها من بين هذه النصوص الحمائية التي تحمي الملكية الخاص للإفراد التي تم تسجيلها بمناسبة عملية المسح في حساب المجهول (مجهولة المالك)

حيث أن المشرع الجزائري ضمن حماية هذه الملكية من خلال نص المادة 773<sup>82</sup> من القانون المدني وكذلك المادة 51 من القانون 90-30 المتعلق بالأحكام الوطنية كما أن التعليم 16 المؤرخة في 05 / 24 / 1998 الصادرة عن المديرية العامة

<sup>80</sup> عمور السلامي، المرجع السابق

<sup>81</sup> باربارة عبد الرحمن: المرجع السابق

<sup>82</sup> م 773 قانون مدني (تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهم تركتهم)

للأمالك الوطنية و المتعلقة بتسيير عمليات المسح و الترقيم العقاري في البند 2. 2 . 5 حيث أحال هذا البند الملكيات المرقمة في حساب المجهول و التي جاوزت العامين من تاريخ إيداعها بالمحافظة العقاري ولم يظهر خلال هذه المدة من يطالب بها إلى ترقيمها باسم الدولة. ولكن المشرع ورغم مرور السنتين فإن صاحب السند الرسمي المشهر أو المسجل قبل صدور المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فان باستطاعة المالك المزعم تسوية وضعية الملكية العقاري مجهولة المالك وفق الآليات التشريعية المنظمة لهذا الغرض و المتطرق إليها سابقا.

لكن الحائز بدون سند أو صاحب السند العرفي فان مرور سنتين يتطلب اللجوء إلى القضاء الإداري من اجل إخراج ملكيته من الترقيم في حساب المجهول.

أن المشرع حينما نص على ضم الملكية العقارية إلى الأمالك الوطنية الخاصة كان الغرض من هذا الترقيم باسم الدولة أو الضم إلى أملكها كانت الغاية منه حماية الملكية العقارية الخاصة من تصرفات الأفراد الغير شرعية أو أي طرق تحايل يمكن أن تحدث كما أن القضاء هو الفيصل و المثبت للحقوق أو منفيها وفق الآليات القانونية و ما حول له من سلطة.

### الفرع السابع : طرق الضم ضمن المرسوم التنفيذي 91-454<sup>83</sup>

لقد نصت المادة 90 من المرسوم 91-454 المحدد لشروط إدارة الأمالك الخاصة و العملة التابعة للدولة و تسييرها و ضبط كفيات ذلك و كذلك المادة 51 من القانون 90-30 المتعلق بالأمالك الوطنية حيث أوكلت مهمة المطالبة بهذه الملكية إلى مصالح المختصة حسب نص المواد السالفة و هي

والي الولاية بصفته ممثل الدولة و المسؤول الأول في الولاية و له حق التقاضي باسم الدولة و تمثيلها في القضايا التي تخصها حسب النصوص القانونية الواردة في هذا الشأن مديرية أمالك الدولة بصفتها مسير أمالك الدولة و تتمتع بالشخصية ولها حق التقاضي باسم الدولة كمثل للسيد وزير المالية

ففي مثل هذه الحالات و حسب التعليمات الصادرة عن المديرية العامة فان المحافظ العقاري بعد مرور سنتين من تاريخ الإيداع يقوم بعملية إحصائية تجديدية للأمالك المرقمة في حساب المجهول المودعة لديه والتي لم تكن موضوع مطالبة من احد وإرسالها في شكل قائمة إلى السيد مدير أمالك الدولة بالولاية من اجل اتخاذ التدبير اللازمة المنصوص عليها قانونا من اجل ضمها إلى الأمالك الوطنية الخاصة و تتلخص هذه العملية في رفع دعوى أمام المحكمة المختصة.

أن العملية المنصوص عليها في المادة 51 من قانون الأمالك الوطنية و المرسوم 91-454 المتعلق بتحديد وإدارة الأمالك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و ضبط كفيات ذلك

فبالنسبة للمادة 51 أوكلت هذه المادة المطالبة أو رفع الدعوى للأجهزة المختصة والتي هي هنا إدارة أمالك الدولة بالولاية لكن بالنظر للمادة 84 من المرسوم 91-454 وكذلك المادة 88 , 89 من نفس المرسوم فان الجهة المختصة بمباشرة الدعوى أو الجهة التي لها صفة التقاضي هنا يكون السيد والي الولاية وفي هذه الحالة يكلف السيد والي الولاية مديرية أمالك الدولة بصفقتها الجهة المسيرة للأمالك الوطنية لكن السؤال المطروح هل مديرية أمالك الدولة ترفع الدعوى بصفقتها مسير للأمالك الوطنية وله

<sup>83</sup> - يحدد شروط وكفيات إدارة وتسيير الأمالك العمومية الخاصة والتابعة للدولة تم إلغائه بموجب المرسوم 427/12

الجريدة الرسمية ص 69 بتاريخ 2012/12/19.

حق التقاضي بصفته ممثل وزير المالية أم ترفع الدعوي بصفته ممثل للسيد الوالي ممثل الدولة على مستوى الولاية؟

أن المادة 90 من المرسوم 91-454 سالف الذكر جاءت تطبيقاً للمادة 51 من قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم فان الدولة في دعواها أمام القضاء تطالب بإثبات الشغور عن طريق حكم تصريح.

أي أن الدولة مطالبة بإثبات حالة الشغور أمام القضاء من اجل استصدار حكم بذلك ثم إقامة الحراسة القضائية وهنا الحارس قد يكون شاغل العقار أو المستغل أو قد يكون شخص تعيينه المحكمة لكن في مثل هذه الدعوي فان إدارة الأملاك الوطنية تطلب الحراسة لنفسها.

إن المشرع من خلال المادة 54 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية التي خولت للحائز المطالبة بالعقار الممسوح في حساب المجهول المطالبة به واسترداده حتى بعد عملية الضم و الترقيم النهائي لصالح الدولة ويمكن الاسترداد العقار عن طريق دعوى الحيازة المنصوص عليها فق القانون المدني المواد 827 إلى 829 أو الدعوى الإدارية.

#### تعريف الحيازة:<sup>84</sup>

الحيازة هي واقعة مادية تتمثل في سيطرة الشخص سيطرة مادية فعلية على حق عيني أو حق شخصي سواء كان الحائز هو صاحب هذا الحق أو لم يكن وتتكون الحيازة من عنصرين لا تصح بدونهما

#### العنصر المادي :

يقصد به سيطرة الفعلية على الحق محل الحيازة و إذا كان المحل هو حق ملكية عقارية فان السيطرة الفعلية تكون بمباشرة أعمال مادية يقتضيها مضمون هذا الحق أو بمعنى آخر يقوم بجميع الأعمال التي يقوم بها مالك العقار أي الاستعمال و الاستغلال و التصرف فهو يستعمل العقار ويتصرف فيه بالبيع أو الرهن أو الهبة وان كان العقار ارض فلاحية يستغلها بالزراعة أو يؤجرها وقد تكون السيطرة المادية من قبل الحائز نفسه أو عن طريق وسيط مباشر باسم الحائز على أن يكون متصلاً به يلزمه الإلتزام بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة وإذا حال مانع مؤقت دون مباشرة الحائز للسيطرة على الحق فان الحيازة لا تزول إلا إذا استمر هذا الانقطاع سنة كاملة وكان أو كان نشأ عن حيازة جديدة وقعت رغم إرادة الحائز أو دون علمه.

#### العنصر المعنوي :<sup>85</sup>

وهو القصد أي يتصل في نية الحائز انه يباشر الأعمال المادية بقصد استعمال الحق الذي يريد حيازته ويجب أن يوجد عنصر القصد لدى الحائز شخصياً إلا إذا كان عديم التميز يمارس الحيازة عن طريق من ينوب عنه وعليه لا تقوم الحيازة بسبب الأعمال التي يؤديها الشخص على أنها مجردة رخصة أو بسبب أعمال يتحملها سبيل التسامح و كذلك إذا اقترنت الحيازة بعبء من هذه العيوب الإكراه أو الإخفاء فانه لا يكون لها اثر اتجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التيس عليه أمرها إلا من وقت أي تزول فيه العيوب.

إذا فالحيازة صحيحة كما يشترطها المشرع ضمن النواد 827 إلى 829 من القانون المدني فان هذه الحيازة محمية قانوناً متى توافرت عناصرها ومدتها فان القانون سن للحائز مكنة الدعوى للدفاع عن حيازته وهذا ما جاءت به المواد 817 الى 826 من

<sup>84</sup> محمودي عبد العزيز المرجوم حاج علي سعيد ، المرجع السابق .

<sup>85</sup> بوشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، ديوان مطبوعات الجامعية، ط3، ص94

## دعاوي الحيازة: 86

أن دعاوي الحيازة يتمسك فيها بمركز واقعي هو سيطرته الفعلية على العقار وهي تنفرد بقواعد خاصة تتميز بها عن دعوى الحق أن القانون يحمي الحيازة بصرف النظر عما إذا كانت تستند إلى حق أو الاستند إليه ولكنه يقصر هذه الحماية على مجال معين ولا يشمل كل مجالات دعوى الحق وترجع هذه الحماية الاعتبارين الأول المصلحة الخاصة للحائز نظرا لكونه في الغالب هو نفسه صاحب الحق فان الحائز للحق يفترض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك وبتنظيم دعوي الحيازة يحمي القانون بطريقة غير مباشرة صاحب الحق وذلك بالإتاحة له حماية سريعة لحقه يتحصل عليه بتقديم أدلة مادية يسيرة وحين يكسب المدعي الحيازة يصبح في موقف ممتاز

## في دعوى الحق

أن الحيازة بمعنى السيطرة الفعلية على شئ هي وسيلة ممارسة صاحب الحق لسلطته عليه وحرمانه من الحيازة يعني حرمانه من مزايا حقه فهي وسيلة اكتساب الحق حتى في الحالات التي لا تستند فيها الحائز إلى حق فان الحاجة إلى استقرار المعاملات العقارية أدت بالمشرع إلى جعل الحيازة سبب لاكتساب الملكية متى استوفت شروط معينة كما أن حماية الحيازة حماية لنظام العام وذلك ينبغي حماية الحائز ضد تعرض الغير حتى ولو كان هذا الغير هو صاحب الحق لان صاحب الحق له مكنة اللجوء إلى القضاء بدعوى الحق أو دعوى الملكية.

أن شروط قبول دعوى الحيازة هي نفس شروط اللازمة لقبول الدعوى وتتمثل في الصفة و المصلحة لكن يجب أن ترفع دعوى الحيازة خلال مدة سنة من وقت الاعتداء على الحيازة أو بدء الأعمال التي تثير احتمال الاعتداء عليها. نظم المشرع الجزائري ثلاثة دعوي من اجل الحيازة وهي (1)دعوى منع التعرض،(2)دعوى استرداد الحيازة،(3)دعوى وقف الأعمال الجديدة

## 1) دعوى منع التعرض: المادة 820 قانون مدني

يتمسك المدعي في هذه الدعوى بحيازته القانونية التي يتعرض لها الغير طالبا الحكم بمنع التعرض ولقبول الدعوى يجب توفر شروط رفع الدعوي و هي الصفة و المصلحة وكذلك وجود عنصر التعرض سواء كان هذا التعرض ماديا يحرم الحائز من حيازته او يحد من الانتفاع هاو تعرض قانوني يتعارض مع حيازته.

كما يجب احترام ميعاد رفع الدعوى والمقررة قانونا و التي هي سنة من تاريخ وقوع التعرض أو العلم به

2) ( دعوى الاسترداد: وهي دعوي يرفعها الحائز الذي فقدت حيازته بفعل تعدي الغير عليها ويجب لرفع هذه الدعوى أن يكون الحائز فعليا للعقار وكان العقار تحت تصرفه لمدة سنة قبل أن يسلب منه بالكامل وذلك بإخراج الحائز من العقار سواء بالقوة أو بدونها سواء كان هذا الفقدان علني أو خفي كما أن أجالها هي نفس آجال دعوى عدم التعرض وشروطها نفس شروط الدعوى العادية

86 بوبشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، ديوان مطبوعات الجامعية، ط3، ص90

### 3) دعوى وقف الأعمال الجديدة:

وهي دعوى يتمسك فيها الحائز بحيازته القانونية من الأعمال التي تهدد حيازته ملتزم وقف هذه الأعمال التي تهدد حيازته وهي تسمح للحائز بتفادي ضرر مستقبلي لا يمكن جبره أو لا يسهل تعويضه أو إزالته<sup>87</sup>.

الدعوى الإدارية: لقد كرسها المشرع في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و النصوص المتعلقة بالهيئات الإدارية على اختلاف أنواعها ومسمياتها.

#### تعريف الدعوى الإدارية:

يعرف الدكتور عمار عوابدي الدعوى الإدارية بأنها هي حق الشخص ووسيلة القانونية في تحريك واستعمال سلطة القضاء المختص وفي نطاق مجموعة القواعد القانونية و الشكلية و الإجرائية و الموضوعية المقررة للمطالبة بالاعتراف بحق أو للمطالبة بحماية حق أو مصلحة جوهرية نتيجة الاعتداء على هذا الحق أو هذه المصلحة بفعل الأعمال الإدارية غير مشروعة و الضارة و المطالبة بإزالتها و إصلاح الأضرار الناجمة عنها.<sup>88</sup>

إن التقسيم التقليدي للدعوى الإدارية قسمها إلى خمسة أقسام هي<sup>89</sup>

دعوى الإلغاء

دعوى تفسير القرارات الإدارية

دعوى فحص مدى شرعية القرارات الإدارية

دعوى القضاء الكامل دعوى الاستعجالية

دعوى الإلغاء : نصت عليها المادة 801 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و المادة 09 من القانون العضوي 98-01 المتعلق بمجلس الدولة<sup>90</sup>

هي دعوى تجاوز السلطة ضد القرارات الإدارية سواء كانت هذه القرارات صادرة عن سلطة مركزية أو اللامركزية من أجل إلغائها من قبل القضاء الإداري سواء كانت المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة فهي دعوى موضوعية هدفها حماية مركز قانوني من هذا القرار كما أنها حماية لمبدأ المشروعية وتبعا لهذا فان الإلغاء قد يكون متبوعا بتعويض إذا كان قد سبب هذا القرار ضررا للمدعي.

**دعوى التفسير:** تتحرك هذه الدعوى في حالة صدور قرار إداري مبهم يحتمل التأويل فلكل ذي مصلحة قد يهدد هذا القرار مركزه القانوني أم لا أن يطلب من القضاء الإداري تفسير هذا القرار على الوجه الصحيح ويصبح دور القاضي هو التعبير الحقيقي عن التفسير القانوني المشروع لهذا القرار

دعوى فحص المشروعية:

يكون دور القاضي هنا إعلان مشروعية أو عدم مشروعية القرار الإداري المرفوع له من طالب الفحص

<sup>87</sup> بوبشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية

<sup>88</sup> عمار عوابدي ، قضاء التفسير في القانون الإداري، دار هومة، ط 5، 2006، ص 23

<sup>89</sup> عمر السلامي، المرجع السابق محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية

<sup>90</sup> عمار عوابدي ، قضاء التفسير في القانون الإداري، ص 92

دعوى القضاء الكامل : هذه الدعوى المرفوعة من ذي صفة و المصلحة للاعتراف له بوجود مركز قانوني واجب الحماية من الاعتداء الإدارة عليه بصورة غير مشروعة مع المطالبة بالتعويض عن الضرر الناجم عن هذا الاعتداء وقد نصت عليها المادة 804 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الدعوى الاستعجالية:<sup>91</sup>

هي إجراء قضائي في المواد الإدارية يطلب المدعي من القاضي الإداري رئيس المحكمة الإدارية اتخاذ تدابير استعجالية التحفظية أو التحقيقية المؤقتة و العاجلة حماية لمصالحه قبل تعرضها لأضرار يصعب تداركها.

## المطلب الثاني: تنفيذ الأحكام المتعلقة بتسوية الملكية المجهولة:

إن كل نزاع يرفع إلى القضاء يتوج بحكم أو قرار فاصل في الخصومة يجلي فصل المقال و مآلات الخصومة وعند حيازته حجية الشيء المقضي فيه يثبت الحقوق ويكون هو نفسه سند إثبات.

## الفرع الأول الأحكام القضائية:

الأحكام القضائية هي نهاية التي تنتهي بها الخصومات القضائية المرفوعة إلى القضاء مابين الأشخاص الطبيعية فيما بينهم أو الأشخاص المعنوية أو بين الأشخاص الطبيعية و الأشخاص المعنوية وسواء كان هذا القضاء عاديا أو إداريا.

إذا فالحكم هو القرار الذي تصدره المحكمة في خصومة معروضة عليها وفق القواعد القانونية المعمول بها في هذا المجال وقد يكون أثناء سريانها كالأحكام التمهيدية كما يصدر في موضوع الخصومة أو في مسالة إجرائية.

يتشكل الحكم القضائي من :

الديباجة وعلوها ( الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية<sup>92</sup>) باسم الشعب الجزائري مع ذكر الجهة القضائية المصدرة للحكم ومقرها وتاريخ النطق به وموضوعه كما يتضمن أسماء القضاة الذين أصدروا الحكم وكاتب الضبط وممثل النيابة العامة أو محافظ الدولة وكذا أسماء الخصوم و ألقابهم وصفاتهم ومحل إقامتهم وأسماء وكلائهم.

**الوقائع:** يحتوي الحكم الصادر على عرض لوقائع الدعوى ومل استندوا إليه من أدلة وحجج قانونية متعلقة بما جاء في الخصومة

**تسبيب الحكم:** تتمثل في الأسباب القانونية التي بني القضاة على أساسها حكمهم كما تسمى أيضا بالحيثيات مظهرة دور القضاة في مناقشة طلبات و الدفع موضوع الخصومة وفق القواعد القانونية تمهيدا للفصل في الدعوى ونطق بالحكم المتوصل إليه

**المنطوق:** هو الموقف الفاصل في الدعوى وما توصل إليه القضاة من خلال مناقشتهم للدفع و الطلبات وتطبيق القواعد القانونية عليها برجحان احدهم على الآخر و الفصل الصالحه.

## تقسيم الأحكام:

يمكن تقسيم الأحكام القضائية إلى عدة تقسيمات

## تقسيم على أساس الموضوعي

<sup>91</sup> عمور السلامي مرجع السابق

<sup>92</sup> بوشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية

أحكام مدنية

أحكام جزائية

أحكام تجارية

**تقسيم حسب وظيفتها**

أحكام موضوعية

أحكام تنفيذية

أحكام وقتية

أحكام ولائية

**تقسيم الأحكام حسب محلها**

أحكام تقريرية

أحكام إلزام

أحكام منشئة

**تقسيم من حيث محل الأحكام:**

تنقسم الأحكام من حيث المضمون الصادر بالحكم إلى أحكام كاشفة وأحكام منشئة وأحكام إلزامية

الأحكام الكاشفة: تقرر بالقضاء بوجود أو عدم وجود حق أو مركز قانوني. الأحكام المنشئة: تتمثل في الحكم الذي ينشئ أو يعدل أو ينهي حقا أو مركزا قانونيا موضوعيا ( فسخ العقد )

الحكم الإلزامي: بقضي بالإلزام أداء من قابل للتنفيذ الجبري ( دفع التعويض)<sup>93</sup>

من حيث صدورها في موضوع الدعوى أو في مسألة إجرائية تنقسم الأحكام هنا إلى أحكام فاصلة في موضوع وأحكام إجرائية

الأحكام الفاصلة في الموضوع: هي التي تفضل في الطلبات و الدفع الموضوعية سواء قبولا أو رفضا

الأحكام الإجرائية: هي الأحكام التي تفصل في المسائل الإجرائية أثناء سير الخصومة

تقسيم الأحكام حسب استنفاد سلطة المحكمة

تنقسم الأحكام من حيث استنفاد سلطتها في الفصل في الأحكام إلى أحكام قطعية و أحكام غير قطعية<sup>94</sup>

**الحكم القطعي:**

<sup>93</sup> بوشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية

<sup>94</sup> بوشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية المرجع السابق

هو الحكم الفاصل في الخصومة يستنفذ سلطة المحكمة فالأحكام الفاصلة في الموضوع أحكام قطعية الحكم غير قطعي

مثل الأحكام المنظمة لسير الخصومة ولا تمس بموضوعها

تقسيم الأحكام من حيث قابليتها للطعن:

تختلف الأحكام بقدر قابليتها للطعن الحكم الابتدائي : هو الحكم الصادر في الدرجة الأولى و القابل للاستئناف

**الحكم الانتهائي:** هو الحكم الذي يصدر في الدرجة الأولى و الأخيرة فلا يقبل الاستئناف

**الحكم النهائي :** هو الحكم الذي يصدر في الدرجة الأخيرة فلا يقبل الاستئناف في حال صدوره في الدرجة الثانية أو صدر في الدرجة الأولى وانقض آجال الطعن المقرر فيه

**إصدار الأحكام:**

**المحكمة:** تصدر المحكمة أحكامها من قاضي فرد ويتضمن التالي:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية- بالسم الشعب الجزائري - المحكمة المصدرة للحكم - الأطراف - التسبب القانوني - منطوق الحكم - اسم القاضي - كاتب الضبط

**المجلس القضائي:**

يصدر قرار المجلس القضائي من ثلاثة أعضاء رئيس و مستشارين ويجب أن تكون الهيئة نفسها التي شاركت في المرافعات

**المحكمة العليا:** هي محكمة قانون وليس محكمة موضوع ويكون قرار معلل وينص فيه على المواد القانونية المطبقة

**المحكمة الإدارية:** تفصل المحكمة الإدارية في القضايا بهيئة مشكلة من ثلاثة أعضاء رئيس الجلسة مستشار مقرر مستشار عضو و محافظ الدولة وكاتب الضبط وتحمل بيانات الحكم الإداري جميع بيانات الحكم العادي<sup>95</sup>.

**أثار الحكم:**

الخروج من ولاية القضاء :تستنفذ المحكمة سلطتها على الخصومة بصدر الحكم الفاصل فيها سواء كان إجرائيا أو موضوعيا وسواء كانت المحكمة عادية أو إدارية لكن يمكن لها أن تعيد النظر فيه إذا طعن في الحكم بالمعارضة التماس إعادة النظر - اعتراض الغير خارج عن الخصومة كما يجوز تصحيح الأخطاء المادية ( الكتابية - الحسابية) كما يجوز لها تفسير ما قد يشوب الحكم من غموض كما يجوز لها العودة إلى الخصومة إذا أغفلت الفصل في طلب موضوعي أو إذا الغي المجلس القضائي الحكم المستأنف<sup>96</sup>

**إنشاء الحقوق وتقويتها:**

الحكم مقرر للحق كقاعدة عامة و كذلك مقوي له وذلك بقطع النزاع وعدم تجديده ونشوء سند رسمي لهذا الحق بالحكم الصادر.

<sup>95</sup> محمد الصغير بعلي الحاكم الإدارية المرجع السابق

<sup>96</sup> بوبشير محند امقران، قانون الإجراءات المدنية

حجية الشيء المقضي فيه: مفادها أن الحكم يتضمن الحكم قضاء عادلا وصحيا.

## الفرع الثاني طرق الطعن:

أن أجال الطعن موقفة للتنفيذ الأحكام كما أن ممارستها توقفها كذلك لغاية الفصل فيها ولقد ذكر المشرع طرق الطعن المنظمة له سواء العادية أو العير العادية على سبيل الحصر - مع الإشارة إلى أن هناك أحكام و اجبة النفاذ بقوة القانون رغم الطعن فيها المادة 323 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية- ولا يمكن ممارسة الطعن في الأحكام خارج نطاقها وأجالها

### طرق الطعن العادية:

1- **المعرضة:** وهي تخص الشخص الذب حكم عليه غيابيا ويطلب مراجعة الحكم والقرار الصادر بحقه وترفع أمام الجهة المصدر للحكم خلال الأجال شهر من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم إذا كان الشخص نفسه وترفع هذه المدة إلى شهرين إذا تم التبليغ الرسمي في موطنه الحقيقي أو المختار<sup>97</sup> كما يمكن لهذا الشخص أن يلجأ إلى الاستئناف مباشرة دون اللجوء إلى المعرضة الان الطعن حق وليس واجب

**الاستئناف:** يهدف إلى إلغاء الحكم الصادر عن المحكمة ويرفع الاستئناف أمام مجلس القضائي بالنسبة للمحكمة الإدارية يرفع إلى مجلس الدولة باعتباره جهة الاستئناف لها .لكن يستثنى المشرع من الاستئناف بعض الأحكام الإجرائية التي لا تمس بأصل الحق ولا بموضوع الخصومة ويحدد أجال الطعن بالاستئناف بشهر من تاريخ تبليغ

الرسمي للشخص ذاته وتمدد إلى 02شهرين إذا تم التبليغ في الموطن الحقيقي أو المختار<sup>98</sup>

### طرق الطعن الغير عادية:

إن طرق الطعن الغير العادية وأجالها ليس لها أثر موقف ولا تمنع تنفيذ الأحكام الصادرة.

### 1- الطعن بالنقض:

الطعن بالمقضى يتم على الأحكام و القرارات الفاصلة في موضوع النزاع و الصادرة في آخر درجة عن المحاكم و المجالس القضائية و التي انتهت الخصومة إما بالفصل أو بأحد الدفوع الشكلية أو بعدم القبول ويتم رفع الطعن بالنقض في اجل شهرين 02 ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم المطعون فيه إذا تم شخصيا وثلاثة أشهر إذا تم في الموطن الحقيقي أو المختار كما أن المشرع حدد 18 ثمانية عشر عنصرا للطعن بالنقض على سبيل الحصر جاءت بها المادة 358 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

### 2- اعتراض الغير الخارج عن الخصومة:

هذا الاعتراض يقدمه من له مصلحة ولم يكن طرفا ولا متصلا بالحكم أو القرار المطعون فيه

ويهدف هذا الاعتراض إلى مراجعة أو إلغاء الحكم أو القرار أو الأمر الاستعجالي الذي فصل في النزاع أن يعيد الفصل فيه من جديد من حيث الوقائع و القانون كما إن أجال هذا الطعن هي أجال التقادم المسقط للدعوى اي 15سنة من تاريخ صدور الحكم وترفع بنفس طرق رفع الدعوى ما لم ينص القانون على خلاف ذلك. لكن إذا تم تبليغ هذا الغير بالحكم أو القرار فان الأجال

<sup>97</sup> بربرارة عبد الرحمن، المرجع السابق

<sup>98</sup> بوشير محند امقران، قانون الإجراءات المدنية

تصبح شهرين من تاريخ التبليغ الغير شخصيا.<sup>99</sup>

### 3- التماس إعادة النظر<sup>100</sup>

يهدف إلى مراجعة الأمر ألاستعجالي أو القرار أو الحكم الفاصل في الموضوع و الحائز القوة الشئى المقضي به من أجل الفصل فيه من حيث الوقائع و القانون ولا يجوز تقديمه إلا من كان طرفا في الحكم أو القرار أو الأمر الاستعجالي و حدد له المشرع سببين لتقديمه لا ثالث لهما حسب نص المادة 392 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية كما حدد له مدة شهرين 02 من تاريخ ثبوت التزوير شهادة الشاهد أو ثبوت اكتشاف الوثيقة المحتجزة وهو لا يقبل إلا بتقديم كفالة لدى أمانة ضبط المحكمة .

## الفرع الثالث التبليغ:

هو التبليغ الذي يتم بموجب محضر يعده المحضر القضائي بناء على طلب المعني أو ممثله القانوني ويتعلق بعقد قضائي أو غير قضائي أو أمر أو حكم أو قرار ويتم تسليم نسخة المطلوب تبليغها أينما وجد المبلغ له فإذا كان في الخارج واختار موطن في الجزائر فالتبليغ بهذا الموطن المختار صحيحا ورسميا كما أن الفرق بين التبليغ الرسمي و التبليغ العادي يكمن أن التبليغ الرسمي يقوم به محضر قضائي ويحرر بشأنه محضر ونسخ بعدد المبلغين و التبليغ العادي يتم بدون محضر أو يسلم من طرف أمانة الضبط كما أن التبليغ الرسمي نوعان هما

#### أ) التبليغ الشخصي:<sup>101</sup>

يتم التبليغ الشخصي بتسليم المطلوب ( المبلغ له) نسخة من الحكم أو القرار القضائي المطلوب تبليغه إلى المعني شخصيا ويشهد المحضر القضائي على ذلك هذا بالنسبة للشخص الطبيعي أو بالنسبة للشخص المعنوي فتسلم النسخة أو التبليغ إلى ممثله القانوني أو الاتفاقي أو الشخص المعين لمثل هذا الأمر .

#### ب) التبليغ بالموطن أو الموطن المختار:<sup>102</sup>

عند غياب المعني بالتبليغ أو لم يستدل على مكانه يتم التبليغ في موطنه الأصلي اوالى أحد أفراد العائلة المقيمين معه او الى موطنه المختار شرط أن يكون الذي تلقي التبليغ متمتعا بالأهلية القانونية فإذا رفض الشخص استلام التبليغ يذكر ذلك بالمحضر المعد من قبل المحضر القضائي وترسل له رسالة موصي عليها بالتبليغ ويعتبر التبليغ شخصي وبحسب الأجل من ختم مصلحة البريد.

#### ج) الحكم تسوية وضعية الملكية المجهولة لصالح الحائز:

عند صدور الحكم لصالح الحائز الملكية المجهولة المالك وعند انتهاء آجال الطعن المقررة قانون يقوم الحائز بتبليغ الحكم أو القرار إلى أطراف الخصومة وهم على التوالي مدير

أملاك الدولة مدير الحفظ العقاري مدير مسح الأراضي بصفتهم ممثلون لوزير المالية وبعد هذا التبليغ عن طريق المحضر

<sup>99</sup> بوشير محند امقران، قانون الإجراءات المدنية

<sup>100</sup> د باربار عبد الرحمن المرجع السابق

<sup>101</sup> بوشير محند امقران، قانون الإجراءات المدنية

<sup>102</sup> بريارة عبد الرحمن، المرجع السابق

القضائي وفق الإجراءات القانونية تسلم كتابة ضبط المحكمة الإدارية نسخة تنفيذية للمعني من اجل مباشرة التسوية لكن ما تجدر الإشارة إليه أن الحكم بمجرد صدوره وانتهاء آجال الطعن تفرغه كتابة الضبط أو موثق في الشكل الرسمي ويشهر بالمحافظة العقارية مقر العقاري راسل السيد مدير الحفظ العقاري المبلغ بالحكم سابقا المعني و المحافظ العقاري من اجل إتمام إجراءات التسوية حيث يتقدم الحائز من المحافظة العقارية مقر العقار مصحوبا بنسخة من الحكم و نسخة المسلم له بالصيغة التنفيذية و وثائق الهوية مشكلا بذلك ملف التسوية فتباشر مصالح المحافظ بعملية التسوية وذلك عن طريق إرسال محضر تغيير الأسماء بالمعلومات الجديدة إلى مصالح المسح يطلب فيها المحافظ العقاري منها تغيير البطاقة العقارية وحالة الأقسام ووثيقة المساحة واسم المالك الجديد وعندما يتم التغيير ترسل الوثائق الجديد إلى المحافظة العقارية ويأشر بالمعلومات الجديد على البطاقة العقارية التي كانت باسم المجهول و التي اشر عليها أولا بعريضة افتتاح الدعوى قم اشر عليها بالحكم الصادر ثم تدون بها المعلومات الجديد للمالك الجديد.

إذا كان الحائز صدر الحكم لصالحه قبل فترة العامين فان المحافظ العقاري يكتفي بتسليم شهادة الترقيم المؤقت للحائز حتى انتهاء فترة العامين ثم يسلمه الدفتر العقاري أما إذا صدر الحكم بعد العامين فان المحافظ العقاري يسلمه الدفتر العقاري بعد تحيين وثائق المسح مباشرة تطبيقا للمادة 14 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

## الخاتمة

إن أعمال المسح عبارة عن أعمال تقنية بحتة، يتم الاعتماد فيها على معدات ووسائل خاصة تساهم بشكل كبير في إمداد المساحين بالمعلومات التي يحتاجونها، ولهذا فالتقني المكلف بالمسح يتلقى تكويننا خاصا مرتبط بالطوبوغرافيا: كيفية حساب المساحات كيفية دراسة المخططات، كيفية دراسة الأبعاد مختلف أنواعها إلى غير ذلك من المسائل التقنية...

كون أن أعمال المسح التي تودع عند المحافظ هي عبارة عن وثائق تتضمن معلومات تقنية فالمحافظ العقاري إضافة إلى التكوين القانوني الذي تلقاه، مجبر على الإطلاع ولو بالقدر القليل على تقنيات المسح، حتى يستطيع التعامل مع الوثائق المودعة عنده، من بينها مثلا المخططات التي تتطلب الدراسة والفحص لكشف النقص الموجود أو لحل

المشكلات التي تتعلق بعملية المسح، كالأخطاء التي ترتكب في حساب المساحات من قبل أعوان المسح.

النتيجة ذاتها تنطبق على أعوان المسح، إذ يجب أن يكون لهم تكوين قانوني يساعدهم على القيام بمهامهم على أحسن وجه، كدراسة أنواع العقارات، أنواع العقود إلخ... كما أن الهيئة الإدارية المكلفة بأعمال المسح هي الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية بوزارة المالية، أما الهيئة الإدارية الأخرى المكلفة بتأسيس السجل العقاري فهي مديرية الحفظ العقاري التابعة هي الأخرى للمديرية العامة للأموال الوطنية، هذا بالنسبة للهيئات الإدارية الرئيسية التي أوكلت لها مهمة إعداد مسح الأراضي والتأسيس للسجل العقاري، أما الهيئات الأخرى التي تساهم فيها فهي: أ- البلدية التي تقام على أراضيها أعمال المسح، والتي تطالب بتقديم جميع الوثائق التي تؤدي إلى السير الحسن لهذه العمليات.

ب- في حالة عدم وجود أي عقد، يمكن اعتماد الوثائق المسجلة بمصلحة الضرائب ، وعلى أساس البيانات الموجودة وإذا ما يمكن تحديد المالك أو الحائز على العقار الممسوح.

ت- مرفق العدالة الذي يساهم في فض النزاعات المرتبطة بالترقيم العقاري. يكتسي الإشهار والإعلان أهمية كبيرة لأنه يُفضي إلى تبصير الملاك والحائزين إلى أهمية أعمال المسح وبالتالي حثهم على الحضور أثناء أعمال التحقيق لتقديم الوثائق والمستندات المتعلقة بعقاراتهم، وكنتيجة عكسية فإن عدم القيام بهذه الخطوة يؤدي حتما إلى إعتبار المالك مجهولا وما لاحظته في عمليات الإشهار هذه أن أساسها القراءة، وهنا تجدر الإشارة هنا أن أغلب من توجه إليهم هذه الإعلانات لا يقرؤونها، وبالتالي فإن العملية لا تأتي بالنتائج المتوقعة، مما ينعكس سلبا على سير عمليات المسح، وهنا ألفت الانتباه إلى وسائل أخرى ضرورية، مثل الإذاعات المحلية ، الرسائل النصية على الهاتف ، لوحات الإعلانات العملاقة والأهم أو على الأقل الأقرب توظيف الشبكة العنكبوتية في الإعلان خصوصا facebook

كما أنه يجب القول أن ما يريده المشرع من خلال سن القوانين المرتبطة بأعمال المسح والسجل العقاري هو تطهير الوضعية الحالية للعقار قصد الخروج من المشاكل المرتبطة به، فأعمال المسح تفضي بعد الانتهاء منها إلى تحديد الملاك والحائزين بصفة نهائية، وبالتالي فإن أي تصرف في العقار بعد ذلك يكون بطريقة قانونية، أي أمام ضابط عمومي، ومنه القضاء على جميع التصرفات التي يمكن أن تتم بطريقة غير رسمية (عرفية)

في الخير تجدر الإشارة أن ما قدمناه في حثنا هذا هو عبارة عن مساهمة طالبتين قد يصيبا وقد يخطأ ولكن لا يمنع من أن نتوصل في نهاية هذا البحث الى مجموعة من النتائج التي قد تفيده هيئة المسح مستقبلا خصوصا في تقاضي عدم إمكانية الترقيم لجهل المالك ، وهذا في قانون المالية 2018 الذي فتح المجال على مصرعيه لتسوية العقارات المقيدة سابقا في الحساب المجهول.

## فهرس المحتويات

الصفحة	المحتوى
	شكر وتقدير
	إهداءات
	مقدمة
	<b>الفصل الأول: الملكية المجهولة المالك</b>
05	تمهيد
06	المبحث الأول : مفهوم الملكية مجهولة المالك
07	المطلب الأول : تعريف الملكية العقارية مجهولة المالك
07	الفرع الأول : تعريف العقار
07	الفرع الثاني : تعريف الملكية العقارية
12	الفرع الثالث : تعريف المجهول

16	المطلب الثاني : المقارنة بين الملكية المجهولة والمفاهيم المشابهة لها
16	الفرع الاول : الأملاك الشاغرة و التركة المتروكة (المهملة)
19	الفرع الثاني : أملاك المفقود والغائب
23	الفرع الثالث : نزع الملكية و الإستيلاء
25	الفرع الخامس : الأملاك الوقفية
27	المبحث الثاني : إجراءات العملية التقنية للمسح
27	المطلب الأول : الإجراءات التحضيرية لعملية المسح
27	الفرع الأول : افتتاح عملية المسح العام للأراضي وإنشاء لجنة مكلفة بذلك
31	الفرع الثاني : جمع الوثائق لتحديد محيط البلدية وتقسيمه
34	المطلب الثاني : الإجراءات الميدانية لعملية المسح العام
34	الفرع الأول : الإجراءات العملية للمسح العام
<b>الفصل الثاني إجراءات تسوية ملكية مجهولة المالك</b>	
37	تمهيد
38	المبحث الأول :تسوية الإدارية
39	المطلب الأول : التسوية على مستوي المحافظة العقارية
39	الفرع الأول : دراسة سند الملكية المقدم
39	الفرع الثاني : التأكد من العقار تأكد من العقار المذكور بالسند والعقار الذي يحمل ترقيم المجهول

40	الفرع الثالث : تعديل الوثائق على مستوى المسح
41	المطلب الثاني: التسوية على مستوى المديرية الولائية للحفاظ العقاري
41	الفرع الأول : وجود سند له حجية مطلقه غير مشهر
43	الفرع الثاني :تحقيق مديريةية الحفاظ العقاري
44	الفرع الثالث: تغيير وثائق المسح عند إيجابية التحقيق
46	الفرع الرابع : المادة 180 من المرسوم 427-12
48	الفرع الخامس: قانون المالية 2015
50	المبحث الثاني: الاحتجاج القضائي
53	المطلب الأول: الاحتجاج على مستوى المحكمة الإدارية
53	الفرع الأول :مسؤولية فرقة المسح ولجنة المسح
55	الفرع الثاني: المسؤولية الإدارية
57	الفرع الثالث : المسؤولية الجزائية
58	الفرع الرابع المحكمة الإدارية
59	الفرع الخامس مجلس الدولة
60	الفرع السادس :مباشرة الحائز للنزاع
61	الفرع السابع : طرق الضم ضمن المرسوم التنفيذي 454-91
65	المطلب الثاني: تنفيذ الأحكام المتعلقة بتسوية الملكية المجهولة
65	الفرع الأول : الأحكام القضائية

68	الفرع الثاني: طرق الطعن
69	الفرع الثالث: التبليغ
72	الخاتمة:
	الملاحق
74	قائمة المراجع
76	الفهرس

## قائمة المراجع

### أولا-الكتب

- 1-حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، الطبعة 2009.
- 2-محمد سعيد جعفرور ، نظرات في صحة العقد و بطلانه في القانون المدني و الفقه الإسلامي ،دار هومة ، الجزائر 2009 ، طبعة 3
- 3-بشير قدوج ، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من 1963 إلى 1999، ط1 مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001
- 4-محمودي عبد العزيز /مرحوم حاج علي سعيد ، إجراءات التفعيل للحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري ، منشورات بغداددي ، طبعة 2011 - 2012.
- 5-عمر حمدي باشا عمر ، ليلي زروقي ،منازعات عقارية ، دار هومة الجزائر 2011 ، طبعة 13 .
- 6-مجيد خلفوني ، نظان الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة ، ط2 .
- 7-محمد فاروق عبد الحميد ، المركز القانوني للمال العام ، 1984
- 8-حمدي باشا عمر ، عقود التبرعات ، الهبة ، الوصية ، الوقف ، دار هومة ، الجزائر 2004

- 9-د مولود ديدان سلسلة مهن القضاء ، الموثق ، دار بلقيس للنشر ، ص 5 ، قانون  
06-02 المؤرخ في 20/02/2006 متضمن مهنة التوثيق ، المادة 10
- 10-إسحاق إبراهيم منصور ، نظريتا القانون و الحق ، ديوان المطبوعات الجامعية  
الجزائر 2005 ط ، 08 .
- 11-بلحاج العربي ، قانون الأسرة ،ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2007 ، ط 3 .  
إسحاق إبراهيم منصور ، نظريتا الحق و القانون و تطبيقاتهما في القوانين الجزائرية ،  
ديوان المطبوعات الجامعية ، ط3.
- 12-بلحاج العربي ،فانون الأسرة ،ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 2007.
- 13-بوشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، ديوان مطبوعات الجامعية، ط.3
- 14-عمار عوابدي ، قضاء التفسير في القانون الإداري، دار هومة، ط 5، 2006.
- 15-فاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة. 2010
- 16-محمد الصغير بعني، المحاكم الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع.
- 17-باربارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، منشورات بغدادي  
2009.
- 18-عمار عوابدي، الأسس القانونية للمسؤولية الإدارية عن أعمال موظفيها ، قانون  
العقوبات رقم 06-23 المؤرخ في 20/12/2006
- 19-محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع.
- 20-خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى ، ديوان المطبوعات  
الجامعية، ط.3
- 21-بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات  
الجامعية، 2008، ج 5.
- 22-عمور السلامي، محاضرات في المنازعات الإدارية جامعة الجزائر كلية الحقوق ، بن  
عكنون السنة ج2002-2003
- 23- مسعود شيهوب، المبادئ العامة في المنازعات الإدارية، ج 2 ، ديوان المطبوعات  
الجامعية، 2007.
- 24-بوشير محند أمقران. قانون إجراءات المدنية نظرية الدعوى نظرية الخصومة  
الإجراءات الاستثنائية، ديوان المطبوعات الجامعية 2008، ط3،
- 25-حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر 2009 ، ط 7 .

26- ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لاحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر 2010.

### الأوامر و القوانين :

- 1-الأمر 57-58 المتضمن القانون المدني المادة 829
  - 2-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في : 26/09/1975، ج رقم : 1975/78
  - 3-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 و المتضمن القانون المدني ، المادة 324
  - 4-الأمر رقم 84-11 المؤرخ في 09 يونيو 1984 المتعلق بقانون الأسرة المعدل و المتمم
  - 5-القانون 06-03 المؤرخ في 07 / 07 / 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية المواد من 160 الى 185
  - 6-قانون 14-10 المؤرخ في 30/12/2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج 2014
  - 7-المادة 27 من القانون 90-25 المتعلق بالإحتياطات العقارية ( الملكية العقارية الخاصة هي حق التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها )
  - 8-القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 1990
  - 9-القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم (ج.ر) 49
- ### المراسيم
- 1-المرسوم يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة والتابعة للدولة تم إلغائه بموجب المرسوم 427/12 الجريدة الرسمية بتاريخ 2012/12/19.
  - 2-المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 ،المتعلق بتأسيس السجل العقار بالمادة 03
  - 3-المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2012/12/16 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة

- 
- 4-المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، المادة 24 إلى 30
- 5-الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 1991

**التعليمات :**

- 1-التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري سنة 1998.
- 2-المذكرة 4618 المؤرخة في 04/09/2004 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بالعقارات في المناطق المسوحة مسجلة في حساب المجهول حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة.