

**إشكالات الشهر المتعلقة بالترقيم العقاري
وأثره في تثبيت الملكية العقارية الخاصة**

**Publicity issues related to real estate numbering and
its effect on establishing private real estate ownership**

شايب باشا كريمة*، جامعة البليدة2
chb.kary@yahoo.fr

تاريخ القبول: 2020/06/07

تاريخ الاستلام: 2020/02/23

ملخص:

للمحافظة العقارية دور مهم من خلال الصلاحيات الممنوحة لها من طرف
المشرع الجزائري، بدءا بمهام المحافظ العقاري في عملية المسح العام للأراضي
ومهام أخرى تتعلق بخصوص مسك السجل العقاري، باعتبار أن مصالح الحفظ
العقاري تلعب فيها الدور الكبير في استكمال ما بقي من اجراءات تلي
عمليات المسح، غير أنه قد ينجم عن عملية ترقيم العقارات اشكالات جراء
تسجيل الملكية أو الحقوق العينية العقارية نتيجة لعدة أسباب والتي قد تتعلق
بأصل ملكية العقار وصعوبة إسناد الملكية لمالكها الحقيقي، لذلك فالمحافظ
العقاري يجد صعوبة في تحديد العقارات المذكورة في السند، هذه الوضعية
تترك آثارا على الترقيم العقاري وبالتالي على حجية الدفتر العقاري.

الكلمات المفتاحية: شهر عقاري، ترقيم عقاري، دفتر عقاري، سجل عقاري،
حق الملكية

* المؤلف المراسل

Abstract:

Land conservation plays an important role through the powers conferred on it by the Algerian legislator, starting with the functions of the land conservator as part of the general study of land and other tasks related to the maintenance of the land register, considering that the interests of real estate conservation play a major role in completing the remaining procedures for responding to surveys, however, the land book process can be problematic due to the registration of property or rights real estate in real estate, for several reasons that may be related to the ownership of the property and the difficulty of transferring the property to its owner, which makes it difficult to identify the property mentioned in the deposit. Rodeo leave marks on the land numbering and therefore on the land book.

Keywords: Land advertising - land registrar - land book - land numbering - Property rights.

مقدمة:

تخضع العقارات المسوَّحة الى اجراءات خاصة تقتضي اخضاع الوثائق المساحية المتحصل عليها من عملية المسح العقاري لإجراءات شهر معينة (ويس، 2014، ص63)، ويعتبر الشهر العيني العقاري من بين الوسائل الفعالة لتحقيق أهداف للشهر العقاري (مراحي، 2009، ص71)، وتظهر علاقة المسح بالشهر من خلال المحافظة العقارية (رمول، 2008، ص42)، غير أن تطبيق عملية المسح العقاري عمليا نتج عنه اشكالات عديدة أهمها العقارات المرقمة في حساب المجهول، لذلك يجد المحافظ العقاري صعوبة في تحديد العقارات المذكورة في السند إذ تعد من أهم إشكالات الشهر العقاري التي تعترض المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه خاصة عند الترقيم النهائي الذي يعتبر بمثابة الإجراء الأساسي للاعتراف بحق الملكية والذي لا يجوز الطعن فيه إلا أمام القضاء أمام الحجية النسبية للدفتري العقاري . وبناء على ذلك تطرح الإشكالية التالية: ماهي أهم إشكالات الشهر العقاري المتعلقة بالترقيم العقاري بدءا بالترقيم في حساب مجهول أثناء عملية المسح إلى اشكالات الترقيم النهائي على مستوى المحافظة العقارية؟

للإحاطة بمختلف جوانب الموضوع للوصول الى الاجابة على الاشكالية
استعملنا المنهج الوصفي والتحليلي للنصوص القانونية الجزائرية كأساس
لمعالجة البحث.

ومن أجل التحكم في الموضوع تم الاعتماد على التقسيم الثنائي للدراسة، الى
محورين أساسيين:

المبحث الأول: اشكالات ترقيم العقارات على مستوى المحافظة العقارية

لقد واجهت عملية اعداد مسح الأراضي العام عدة عراقيل نتج عنها
تسجيل عدة عقارات في حساب مجهول، هذا ما أثر على طبيعة النظام المعتمد
في الشهر العقاري في الجزائر الذي بقي يراوح مكانه دون تدارك عيوب نظام
الشهر السابق. مما يحتم علينا الوقوف عند تقييم وضعية أسباب تقييد عقار
ممسوح لحساب مجهول ومن خلاله نحدد الوضعية القانونية لأصل ملكية
العقار وحالة غياب أصحاب العقارات أثناء عملية التحقيق أو المسح، فالتعرض
للآثار المترتبة عن ترقيم العقار في حساب مجهول كما يلي:

المطلب الأول: تقييم وضعية أسباب تقييد عقار ممسوح لحساب مجهول

لقد خلفت عملية مسح الأراضي من قبل المصالح الإدارية لأمالك الدولة
عدة قضايا على مستوى المحاكم (حمدي باشا وليلى زروقي، 2010،
ص244) خاصة ما تعلق منها بنزاعات حول الحيازة وعملية الاحتيال وكذا
عدم متابعة المواطنين لهذه العملية التي بقيت في العديد من المناطق الريفية حبرا
على ورق دون اعلام أصحابها ما جعل المصالح تتسبب كثير من الأراضي الى
مجهول.

الفرع الأول: صعوبة تحديد الوضعية القانونية لأصل ملكية العقار

يصطدم لجان المسح عند الشروع في تطبيق عمليات المسح العام للأراضي
بعده اشكالات والتي قد تتعلق بأصل ملكية العقار وصعوبة إسناد الملكية
لمالكها الحقيقي. لذلك يتم اللجوء الى القيد في حساب مجهول (حنيش،
2017، ص 140). وأن وجود هذا النوع من العقارات في منطقة غير ممسوحة
فإن العقارات التي يجهل مالكاها لا يمكن أن تبقى كذلك بل تؤول ملكيتها
للدولة (سماعيني، 2015، ص107). - وقد اعتمد عبارة "عقارات واقعة في

مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول " وبقي هذا المصطلح مستعملا إلى غاية صدور قانون المالية لسنة 2015 - .

ويتم اللجوء الى هذا الإجراء إما بسبب وجود سندات ملكية لعقارات غير مشهورة أو بسبب تخلف صاحب الملكية أثناء عملية المسح أو التحقيق العقاري (محمودي، 2009، ص315). كما سيتم توضيحه كما يلي:
أ- وجود سندات ملكية غير مشهورة:

طبقا لمقتضيات نظام الشهر العيني يجب أن تخضع العقارات الممسوحة للإشهار المسبق، إذ نصت المادة 88 من المرسوم رقم 76- 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه: "لا يمكن بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود اشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو شهادة الانتقال عن طريق الوفاء يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير...."

في حين أن العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل سنة 1971 تعد سندات عقارية ذات حجية قانونية بمقتضى أحكام المادة 89 من المرسوم رقم 76- 63 المعدل بموجب المرسوم 80- 210 المؤرخ في 13 نوفمبر 2008 الذي ألغى قاعدة الإشهار المسبق، حيث قامت المحاكم آنذاك بتثبيت صحة هذه العقود العرفية بعد تقديم الأطراف إشهادا من البلدية يثبت أن العقار لا يدخل ضمن صندوق الثورة الزراعية أو في الاحتياطات العقارية المنصوص عليه في الأمر 74- 26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن الاحتياطات العقارية. ثم تعديل المرسوم 76- 63 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93- 123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المتضمن تعديل المرسوم رقم 76- 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الذي ألزم عملية الشهر لإضفاء الصيغة الرسمية على المحررات العقارية.

بد تحويل ملكية الأملاك الشاغرة

ظهرت الأملاك الشاغرة كوضعية عقارية تزامنت مع استقلال الجزائر واثناء ذلك صدر المرسوم 62- 03 المؤرخ في 23 جانفي 1962 الذي حضر جميع التصرفات والبيوع والإيجارات الخاصة بالأملاك الشاغرة (Rahmani ,1996,p 69) باستثناء تلك التي تتم لصالح المجموعات العمومية

أو لجان التسيير الذي يرأسها الوالي الى غاية صدور المرسوم رقم 64-15 المؤرخ في 20 جانفي 1964 الذي حرر المعاملات العقارية المحظورة سابقا، وعليه سجلت العديد من المعاملات بعقود موثقة أشهرت بالمحافظة العقارية، غير أنه أثناء مرور فرق المسح العام للأراضي سجلت تلك العقارات باسم الدولة (حجاوي ، 2015 ، ص201) بحجة أنها كانت محل بيع ممنوعة في الفترة الممتدة من 1962 الى سنة 1964 (Alloum,2005,p140) . مما ترتب عليه رفض ترقيمتها على مستوى المحافظة العقارية ويعتبرها ملك للدولة أو ملك لمجهول، مما صعب تسوية وضعيته القانونية للعقار لصالح المالك الحقيقي للعقار.

الفرع الثاني: غياب أصحاب العقارات أثناء عملية التحقيق أو المسح

إن التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 ، المتعلقة بتدبير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري من طرف المديرية العامة للأموال الوطنية، إن هذه التعلية تفتح اشكال التعامل مع العقارات المسجلة في حساب المجهول، كما ان التعلية المكملة للتعلية رقم 16 ألزمت المحقق العقاري بإعداد قائمة العقارات الغائب عنها اصحابها وإدراجه فيما بعد ضمن نفس الحساب الخاص بالعقارات مجهولة المالك المتواجد على مستوى البلدية (Instruction complementaire a l'instruction n16,1998)، وما يلاحظ من خلال مضمون هذه التعلية أن المشرع قد عامل الشخص المتخلف أو الغائب لسبب ما عن التحقيق العقاري معاملة المفقود مع العلم أن هذا الشخص الغائب يحوز سندات تثبت صفتهم على العقار أو الموجودة على مستوى المحافظة العقارية .

كذلك إن مضمون هذه التعلية يخالف أحكام المرسوم رقم 12-427 الذي يحدد شروط وكيفيات ادارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، والذي حدد العقارات الآيلة للدولة.

فرغم أن الأمر رقم 75-74 قد خضع للتعديل وذلك بموجب القانون رقم 14-10 المؤرخ في 2014/12/30 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2015 والذي استعمل مصطلح عقار لم يطالب به خلال عملية مسح الأراضي " إلا أن

هذا النوع من العقارات بقي يسجل في حساب الدولة، مما يرتب نفس الإشكالات، غير أن القانون رقم 17-11 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، المعدل للأمر رقم 75-74 قد وضع الأمر بشكل أفضل حينما نصت المادة 89 منه على أنه " يسجل كل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال عملية مسح الأراضي، ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزته في حساب ما يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ". وهذا ما أكدته التعليمات رقم 4060 المؤرخة في 05 أفريل 2018 المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات التي لم يطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن ترقيم العقاري حساب مجهول

لقد تسبب التسرع في إدراج العقار ضمن خانة المجهول بدون وجه حق عدة آثار سلبية سواء تعلق الأمر بحقوق الأفراد كما يؤثر سلبا على عملية الشهر العقاري، من بين هذه الآثار تتمثل في التعدي على الملكية العقارية الخاصة للأفراد والمساس بأسس نظام الشهر العيني. كما سيتم تفصيله في مايلي:

الفرع الأول: التعدي على الملكية العقارية الخاصة للأفراد

إن إدراج بعض العقارات دون وجه حق ضمن فئة العقار مجهول المالك الى الملكية الخاصة للدولة يشكل تعديا فعليا لحق ملكية الأفراد المحمية دستوريا (قرنان فضيلة، 2018، ص 377) وحرمان صاحبها الأصلي من التمتع بحقه دون تعويض وخروج ملكه من يده .

إن تقييد وترقيم العقار لفائدة الدولة من طرف المحافظ العقاري، هذا الإجراء قد عطل في الواقع مصالح المالكين من خلال حرمانهم من التصرف في أملاكهم والانتظار الطويل أمام المحاكم التي قد لا تتصفهم، إذ أصبح وضع ترقيم بعض العقارات باسم الدولة مظهرا للتعدي على الملكية العقارية الخاصة وعدم استقرارها واهدار لحقوق الأفراد وبالتالي الطعن في نزاهة أعوان المسح العقاري بسبب عدم الدقة التي اتبعت في الإجراءات، وعدم تحقق المحافظ العقاري من كل التصرفات المراد شهرها نتيجة عدم التزام هيئة التحقيق العقاري بمهامها في مجال التحقيق العقاري .

الفرع الثاني: المساس بأسس نظام الشهر العيني

أخذ المشرع الجزائري بنظام الشهر العيني كأصل عام وبنظام الشهر الشخصي كاستثناء (حاجي، 2009، ص92) في انتظار استكمال عملية المسح العام للأراضي، وهذا بموجب المادة 27 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، فتطبيق أسس هذا النظام من شأنه يؤدي حتما إلى استقرار الملكية العقارية وضبطها مما يعطي صورة صادقة للحق العيني العقاري (مجيد خلوي، 2008، ص 21). غير أنه نتج عن وضعية العقارات المرقمة في حساب مجهول التي ظهر أصحابها للمطالبة بأحقية ملكيتها إشكالا حقيقيا أمام تجسيد نظام الشهر العيني من حيث المساس بمبدأ التخصيص في تنظيم السجلات العينية، سواء من الناحية المالية والعملية والتي تكلف المحافظ العقاري بإعداد بطاقة عقارية جديدة للعقار. وعليه فإن حالة ظهور المالك الحقيقي للعقار تفقد القيمة الحقيقية لأهداف نظام الشهر العيني وأسسها، طالما أن وضعية العقار بقيت غير نهائية بسبب عدم الحسم في هوية المالك.

كما أن المحافظ العقاري يجد نفسه مجبرا قانونيا اعداد بطاقة عقارية نهائية للعقار مباشرة باسم الدولة وكذا دفتر عقاريا باسمها حسب نص المادة 23 مكرر من الأمر 75-74 المعدل والمتمم، دون التحري والفحص في وضعية العقار. وفي حالة اعادة النظر في الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري فهذا يعتبر مساسا بالقوة الثبوتية للدفتر العقاري.

المبحث الثاني: الإشكاليات المترتبة عن شهر وثائق المسح العقاري

الى جانب الآثار السلبية الناتجة عن ترقيم العقارات لحساب مجهول ولفائدة الدولة وما صاحبها من تعطيل عمل المحافظة العقاري على مستوى المحافظة العقارية. وهو ما تطلب من المشرع في كل مرة تعديل المرسوم 75-74 لاستدراك النقائص واعطاء حلولاً لإشكالات قائمة. وإن هذه الوضعية قد تركت آثارا على الترقيم النهائي. مما أدى الى ظهور اعتراضات بعد ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية والحجج النسبية للدفتر العقاري. كما سيتم التطرق إليه تباعا.

المطلب الأول: ظهور اعتراضات بعد ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية

إن التأشير على الدفتر العقاري له حجية، سواء كان مؤقتاً أو نهائياً وإن المحافظ العقاري مكلف بإتمام اجراءات الشهر، رغم ذلك قد تنشأ منازعات متعلقة بالترقيم المؤقت وأخرى متعلقة بالترقيم النهائي.

الفرع الأول: المنازعات الناشئة عن الترقيم المؤقت

نصت المادة 15 من المرسوم 76- 63 على أن النزاع في الترقيم سواء كان لمدة 04 أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لملكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب أو لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لملكها الظاهرين سندات اثبات كافية، كما يجوز للمحافظ العقاري أن برقم العقار ترقيميا مؤقتاً باسم الدولة في حالة إذا ما لم يكشف التحقيق العقاري أثناء عملية المسح عن المالك الحقيقي أو حائز العقار المسوح. ولقد نصت المادة 15 من المرسوم 76- 63 أن النزاع في الترقيم المؤقت يكون بالاعتراض أمام المحافظ العقاري. فالطرف المحتج عليه ابلاغ احتجاجه للمحافظ العقاري والى الخصم الذي سجل العقار باسمه، ففي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بمحاولة الصلح بين الطرفين وتعزيز محضر بشأن ذلك ويكون له القوة الإلزامية والحجية الكاملة، وفي حالة فشل محاولة الصلح يبلغ المحضر للطرفين مع إمكانية لجوء المعارض لرفع دعوى يطالب بإلغاء الترقيم وهذا الإجراء من شأنه تعطيل عمل المحافظ العقاري وكذا الطعن في مصداقية هيئة المسح العقاري.

الفرع الثاني: المنازعات الناشئة عن الترقيم النهائي

إن الترقيم النهائي هو إجراء يباشره المحافظ العقاري على أساس ثبوت السند ذو الحجية، إذ نصت المادة 12 من المرسوم 76- 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه: " يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية "

ولقد جاء التصييص على إعادة النظر في الحقوق العقارية الناتجة عن الترقيم العقاري النهائي بموجب المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 193 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم المرسوم 76- 63 المتعلق

بتأسيس السجل العقاري ومفاد هذا النص أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء وإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي. وما يلاحظ أن المادة 16 جاء حكمها يناقض الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري مع وجوب عن إجراء إشهار أي عقد أو قرار قضائي أو شهادة نقل ملكية ما لم يكن موضوعها شهر مسبق أو مقارن، أي أن المادة 16 جعلت كل أعمال الإجراء الأولي للسجل العقاري النهائية رهن إعادة النظر دون استثناء ودون قيد للزمن (بوشنافة جمال ، 2007 ، ص 403).

ويعتبر نص المادة 16 قد قلل من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة.

المطلب الثاني: الحجية النسبية للدفتري العقاري

بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري يسلم لأصحاب العقارات الثابتة حقوقهم سندات ادارية مفرغة في دفاتر عقارية تعبر فيها عن حقوقهم والمعبّر عن الوضعية القانونية للعقارات. إلا ان هذه الوضعية تبقى مؤقتة بسبب امكانية الطعن في حجية الدفتري العقاري. كما سيتم بيانه.

الفرع الأول: القيمة القانونية للدفتري العقاري

لقد اعتبر المشرع الجزائري بشكل صريح أن الدفتري العقاري هو الأداة الوحيدة لإثبات الملكية العقارية (أحمد ضيف، 2006، ص 230). ويشكل الدفتري العقاري سندا قويا للملكية العقارية وبدونه لا يمكن تسجيل أي إجراء في السجل العقاري (باخوية ، 2014، ص295)، وكل تأشير على البطاقة العقارية يجب أن ينقل على الدفتري العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار(مجيد خلوي، ص 21). كما يعتبر الدفتري العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأماكن المسوحة حسب نص المادة 33 من المرسوم 73- 32 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة. غير أن إعطاء الدفتري العقاري الحجية المطلقة قد يضيع حقوق ثابتة لأشخاص آخرين، لذلك فقد مكن المشرع الأفراد الطعن في الدفتري العقاري من خلال إمكانية الطعن في الحقوق المشهورة (ربحي أمحمد، 2006، ص 310). كما أن إشهار الحقوق العقارية قد تشوبها عيوب في الواقع أثناء عملية المسح ، لذلك ترك المشرع الجزائري حجية الدفتري العقاري مرتبطا بمدى أحقية المالك في

الحق المترتب له بموجب أعمال المسح العقاري، فأجاز المشرع إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي من خلال اللجوء الى القضاء. مما جعل مبدأ الثبوتية للقيود النهائي نسبيا، وعرضة للطعن في أي وقت أمام القضاء (ربحي امحمد، ص 316).

الفرع الثاني: امكانية الطعن في حجبية الدفتر العقاري

على الرغم من أن مبادئ نظام السجل العيني تقضي بعدم جواز الاعتراض على الحقوق المقيدة نهائيا، أجاز المشرع الجزائري الطعن في الدفتر العقاري الناتج عن الترقيم النهائي والفصل فيه عن طريق القضاء الى غاية انقضاء أجل سقوط الحق العيني لمدة خمسة عشر سنة (15 سنة). ويتم الطعن في الدفتر العقاري بإتباع اجراءات الطعن بالإلغاء، حيث يتم تأسيس دعوى الإلغاء الدفتر العقاري على الشروط الموضوعية لدعاوي إلغاء القرارات الإدارية باعتبار أن الدفتر العقاري قرار إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي. أما تأسيس السجل العقاري يتولى تحريره وتسليمه المحافظ العقاري، وإن الطعن بإلغائه يكون من اختصاص القضاء الإداري تطبيقا للمعيار الموضوعي، أو العضوي. وذلك بالنظر الى موضوع الدعوى المتمثل أساسا في الطعن في سند أو قرار إداري (أحمد ضيف، ص 234). وباعتبار الدفتر العقاري يتوفر على شروط وأركان القرار الإداري من حيث الاختصاص الذي ينعقد لموظف عمومي مختص قانونيا، والمتمثل في المحافظ العقاري الذي أوكلت له مهمة انشاء السجل العقاري، ومسك مجموعة من البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية (رحايمية، 2014، ص 325) إن هذه الإشكالات أو المعوقات من شأنها تجعل من عملية شهر العقارات لا تسير بالدقة المطلوبة .

خاتمة:

إن انتشار وضعية ترقيم العقارات في حساب الدولة هو من المشاكل التي تتجم عن تطبيق الشهر العيني والمسح العقاري والتي ترتب آثار خطيرة كونها تمس بأصل الملكية الخاصة المكرس دستوريا، كما أنها تمس أصلا بالأسس والمبادئ الأساسية التي يستند عليها نظام الشهر العيني. مما أدى الى ارتفاع عدد القضايا والمنازعات المطروحة أمام الجهات القضائية المتعلقة بهذا الموضوع، ناهيك عن الإشكالات التي تعترض المحافظ العقاري على مستوى المحافظة العقارية والتي تكون متعلقة بإمكانية الطعن في قرارات المحافظ العقاري سواء الخاصة بالترقيم المؤقت أو الترخيم النهائي، هذا الأخير المرتبط بحجية دفتر العقاري. إذ من خلال تمكين المشرع الجزائري للأفراد من الطعن فيه، ينتج عنه الكثير من المنازعات بسبب في كثير من الحالات فشل المدعي في تقديم سندات ملكية رسمية تثبت أحقيتهم في الاستفادة من الترخيم العقاري باسمهم وبالتالي الفصل من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس.

وبناء على النتائج المتوصل اليها يمكن تقديم الاقتراحات الآتية:

- اقتراح الاعتماد على التشريع التفسيري في شرح النصوص القانونية. بدل إصدار تعليمات مناقضة للقوانين.
- جعل الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري تحت إشراف المحافظ العقاري باعتباره الأقرب اطلاعا على الاجراءات التي تقوم بها هذه الهيئة وتلقي الوثائق منها.
- دعم اجراءات التحقيق العقاري بالاهتمام بعنصر الإشهار والإعلام داخل الوطن وخارجه لما لهما من دور في اعلام المواطنين الملاك للعقارات بالحضور أثناء عملية التحقيق أو توكيل من ينوب عنهم، لتفادي تسجيل العقارات في حساب المجهول .
- مراقبة المحققين العقاريين قصد التأكد من احترامهم للإجراءات القانونية وحرصهم على التأكد من عدم تقييد عقار في حساب المجهول إلا بعد التحري تحت طائلة عقوبات ردية.

قائمة المراجع

- حاجي نعيمة (2009)، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دون طبعة، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر.
- خلوفي مجيد (2008)، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الجزائر، دار هومة.
- محمودي عبد العزيز (2009)، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دون طبعة، منشورات بغداد، الجزائر.
- مراحي ريم، (2009)، دور المسح في اثبات الملكية عقاريًا في التشريع الجزائري، دون طبعة، منشورات بغداد، الجزائر.
- رمول خالد (2001)، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، دون طبعة، قصر الكتاب، الجزائر.
- ويس فتحي (2014)، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دون طبعة، دار هومة، الجزائر.
- حجأوي عز الدين (2015)، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، بن يوسف بن خدة، الجزائر.
- رحامية عماد الدين (2014)، الوسائل القانونية لإثبات الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر.
- قرنان فضيلة (2018)، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة2.
- باخوية دريس (2014)، حجبية الدفتر العقاري في المنازعات المترتبة عن الترقيم العقاري النهائي، مداخلة في أعمال أشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، يومي 02 و03 جوان 2014 بمقر كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة2، ص293-300.
- بوشنافة، جمال (2007)، إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري النهائي، مجلة المفكر القانوني والسياسي، العدد 03، ص403.
- حنيش، منى (2017)، الحلول القانونية لتطهير الأملاك العقارية الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول، مجلة معالم الدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي تندوف، العدد الأول، ص144-140.
- ضيف أحمد (2006)، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 06، 2006، ص230.
- ربحي، أحمد (2006)، حجبة الدفتر العقاري في اثبات الملكية العقارية، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 03، العدد 02، ص310-325.
- سماعيني هاجر (2015)، تسوية العقارات المشهورة والمسجلة في حساب المجهول، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، كلية الحقوق، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 05، ص100-117.
- شايب باشا كريمية (2014)، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة، مداخلة في أعمال أشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، يومي 02 و03 جوان 2014 بمقر كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة2، ص141-157.
- قانون 10-03 (2003)، المتضمن قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية (2003)، عدد 43.
- الأمر رقم 74-26 (1974)، المتضمن الاحتياطات العقارية البلدية، جريدة رسمية (1974)، عدد 19.

- الأمر رقم 75-74(1975) المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم، جريدة رسمية (1975)، عدد 67.
- القانون رقم 11-17 (2017)، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية (2017)، عدد 76.
- قانون رقم 10-14 (2014) ، يتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، جريدة رسمية (2014)، عدد 78.
- المرسوم رقم 63-76 (1995)، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية (1995)، عدد 23.
- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 (2012)، يحدد شروط وكيفيات ادارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية (2012)، عدد 69.
- التعليم رقم 16 (1998)، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.
- التعليم رقم 4060 المؤرخة في 05 ماي 2018 المتعلقة بالتنسيق الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات التي يطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

المراجع باللغة الفرنسية

- Alloum Mohamed tahar,(2005),Le regime foncier en Algerie, impression moderne,Algerie.
- Rahmani Ahmed(1996), Les biens publics en droit Algerien,les éditions internationales,Algerie.
- Instruction complémentaire à l’instruction n16 du 24 05 1998, fixant les modalités techniques relative a l’organisation des travaux de cadastres et la confection des documents cadastraux 1998, direction général du domaine national, ministère des finances , Algerie.