



جامعة بجاية  
Tasdawit n Bgayet  
Université de Béjaïa

جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية -  
كلية الحقوق والعلوم السياسيّة  
قسم القانون العام

## إختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصة

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام

تخصص: القانون الإداري

تحت إشراف الاستاذ:  
د. بركاني أعمار

من اعداد الطالبة:  
أعراب أوزنة

لجنة المناقشة

رئيسها

الأستاذ/ زقموط فريد - أستاذ محاضر بـ

مشرفا ومقررا

الأستاذ/ بركاني أعمار - أستاذ محاضرا

ممتحنا

الأستاذ/ ميسون يسمينة - أستاذة مساعدة أ

السنة الجامعية: 2020/2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكراً ونفلاً

الحمد لله دائماً وأبداً

الشكر الجزيل للأستاذ المشرف الذي لم يبخل عليّ بصبره وتوجيهاته

ومساعدته

الشكر الجزيل لعضوي لجنة المناقشة رئيساً وممتحناً، على قبول

مناقشة هذه المذكرة المتواضعة

الشكر لكل من آزرني ومدّ لي يد المساعدة

# إِهْدَاء

إلى أمي وأبي  
إلى زوجي وأولادي  
إلى جميع أفراد عائلتي  
إلى أهل الكلمة الطيبة  
والنية الصادقة  
والفكرة الراقية  
وأصحاب المثابرة  
إلى كل من يعرفني  
... أهدي هذا العمل

## قائمة لاهم المختصرات

### أولاً/ باللغة العربية

- ج.ر.ج.ج.د.ش: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
- ق.إ.م: قانون الإجراءات المدنية (القديم).
- ق.إ.م.إ: قانون إجراءات المدنية والإدارية
- ص: صفحة
- ص ص: من الصفحة إلى الصفحة
- د.ب.ن: دون بلد النشر
- د.س.ن: دون سنة النشر

### ثانياً/ باللغة الأجنبية

éd : édition

Op.cit. : Opus Citatum

p : Page

pp : de la page à la page

## مقدمة

تولي جميع التشريعات أهمية خاصة للملكية العقارية، وتسعى لضبط وتنظيم العقار بكل أنواعه، وتسوية وضعيته خاصة فيما يتعلق بالأموال الخاصة.

ذلك أن العمل بنظام قيد الأملاك العقارية الخاصة، على أساس الشهر الشخصي الذي يعتمد إعلان التصرفات العقارية بحساب أسماء الأشخاص القائمين بها، ومسك سجل حسب الترتيب الأبجدي لألقاب الأشخاص المعنيين، وسجل آخر حسب الترتيب الزمني لتقديم التصرفات المراد شهرها<sup>1</sup>. إلا أنه تم تفضيل العمل باللجوء إلى نظام الشهر العيني حتمية لا بد منها، أمام تراجع وعدم نجاعة نظام الشهر الشخصي طالما لم يحقق النتائج المرجوة بتسوية وضعية العقارات والحد من النزاعات بشأنها. بينما نظام الشهر العيني هو النظام الذي يفترض تتبع العقار ذاته محل التصرف ويتميز بمسك سجل خاص لدى مصلحة الشهر العقاري يخصص فيه صفحة أو أكثر لعقار معين تُدَوّن فيه كل التصرفات التي ترد على العقار.

تعميم الشهر العيني يقتضي وسائل بشرية ومالية كبيرة، يجعل تدخل الإدارة أمرا محتوما، مما يسمح لها بإعداد وتسليم السندات المثبتة للملكية العقارية، وهو ما قد يثير التباسا حول إختصاص القضاء في الفصل في المنازعات التي قد تتجر عن تسليم هذه السندات، على اعتبار أن الأصل العام في الاختصاص بالفصل في منازعات الأملاك الخاصة منوط بالقاضي العادي، وأن اختصاص القضاء الإداري لا يخرج عن المنازعات الإدارية التي يكون فيها شخص من أشخاص القانون العام طرفا فيها وفقا للمعيار العضوي في توزيع الاختصاص بين القاضي الإداري والقاضي العادي.

وتقتضي المسألة أيضا، أن يكون موضوع المنازعة الإدارية مرتبطا أساسا بحقوق شخص عام في مواجهة شخص عام آخر أو مرتبطا بحقوق شخص يخضع للقانون الخاص في مواجهة شخص عام، إلا أن هذه المنازعة أي المنازعة الإدارية قد تتعلق في هذا النظام، بحقوق متنازع فيها بين أشخاص خاضعون للقانون الخاص ولا يكون فيها الشخص العام إلا طرفا عارضا كونه لا يدعي فيها لنفسه أية حقوق، ومع ذلك فإن الخصومة القضائية لن تكون إجراءاتها صحيحة إن

<sup>1</sup> - بوجردة مخلوف، "شرح القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق (الملكية العقارية) وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري"، نشرة القضاء، العدد 63، 2008، ص 275.

لم يحدّد هذا الشخص كطرف في الخصومة، ما يجعل الاختصاص ينعقد للقضاء الإداري للفصل في هذه الخصومة طبقاً للمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup>.

تُحصَرُ المنازعات التي تتعلق بالحقوق المرتبطة بالملكية العقارية الخاصة أمام القاضي الإداري، التي تكون محل وموضوع دعوى بين شخصين فأكثر، يخضعون للقانون الخاص ضد شخص يخضع للقانون العام، في تلك المتعلقة بدعوى إلغاء شهادة الحياة على العقار، ودعوى إلغاء الترقيم النهائي للعقار أو ما يصطلح عليه بدعوى إلغاء دفتر العقاري، ذلك أن السند سواء شهادة الحياة أو دفتر العقاري المحرر بمناسبة تقرير حقوق عقارية لشخص خاص معيّن، يكون ذاته موضوع دعوى إلغاء وإن القضاء الإداري سيختص بالنظر والفصل في الدعوى فقط لكون السند محرّر من طرف شخص يخضع للقانون العام لا غير.

بينما منازعات الترقيم المؤقت فمنها ما يؤول النظر فيها للقاضي العقاري والبعض منها يؤول الاختصاص بالنظر فيها إلى القاضي الإداري<sup>3</sup>، وهذا ما يثير إشكالا في تحديد الاختصاص للفصل في النزاع من طرف القاضي العقاري أو من طرف القاضي الإداري في منازعة تجمع بين أطراف خاضعين للقانون الخاص.

إذا كان الترقيم المؤقت وارد على حقوق عقارية تخص أشخاصا خاضعين للقانون الخاص، وانحصر النزاع على موضوع الحق ذاته، فإن النزاع بشأن الحق محل الترقيم يؤول الفصل فيه إلى القاضي العقاري طبقاً للنص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>4</sup>. أما إذا تعلق الأمر في منازعة بخصوص بطلان إجراءات الترقيم (من الناحية الإجرائية والشكلية) في حد ذاته وليس على أساس المنازعة عن العقار، فهنا يكون الخصم هو مدير الحفظ العقاري، وبذلك يؤول الاختصاص إلى القضاء الإداري<sup>5</sup>.

---

<sup>2</sup> - تنص المادة 800 من قانون 08-09، مؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر. ج. د. ش، عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008، على أن: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية. تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها".

<sup>3</sup> - أنظر المادة 54 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>4</sup> - تنص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص".

<sup>5</sup> - حواسين طوس، منازعات الترقيم العقاري، مداخلة قدمت لإثراء أعمال اليوم الدراسي حول " النزاع العقاري " المنظم من طرف منظمة المحامين بتيزي وزو، بتاريخ 26 جانفي 2018، مجلة منظمة المحامين لتيزي وزو" المحامي AMASTAN"، العدد 01 ديسمبر 2019، ص.59.

وبمفهوم المخالفة للمادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن منازعات الترقيم المؤقت الذي يكون أحد أطراف فيه من الأشخاص المعنوية العامة كما هو مبين في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فالاختصاص يؤول إلى القاضي الإداري للفصل فيه تعميلا للمعيار العضوي الذي أخذ به المشرع الجزائري بصفة أساسية<sup>6</sup>.

فما دامت موضوع دراستنا تتمحور حول إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية الخاصة، فإن منازعات الترقيم المؤقت يؤول الاختصاص فيها للقاضي العقاري، فتستبعد من دراستنا، سيما أن منازعات الترقيم المؤقت في شقه الخاضع لاختصاص القضاء الإداري يكون أحد طرفيه شخص من أشخاص المعنوية العامة، الذي يخرج أيضا عن نطاق دراستنا.

المنازعة المتعلقة بإلغاء شهادة الحيابة أو الدفتر العقاري لها خصوصيات تجعل دراسة هذا الموضوع ذات أهمية قصوى، ذلك أن الجانب الشكلي البحت للسند المحرر عن الإدارة يسمح بعقد اختصاص الفصل في إلغائه للقضاء الإداري إلا أن المسألة تتعدى هذا الجانب لما يترتب عن هذا الإلغاء من مساس بحقوق موضوعية للمستفيد من السند وخصمه، والتي تطرح غالبا دعوى موازية حول تقرير هذه الحقوق من عدمه أمام القضاء العادي في قسمه العقاري، وهذين الجانبين سواء الشكلي أو الموضوعي لا يعدوان أن يكونا وجهان لمسألة واحدة رغم ما تثيره من إشكالات عملية استوجب تدخل الجهات القضائية العليا من مجلس الدولة والمحكمة العليا لتحديد الفيصل بين اختصاص كل جهة من قضاء إداري وقضاء عادي.

إن هذه الدراسة، وبالعنوان الذي وردت به، كانت موضوع دراسات ومناقشات لها أهميتها في تحديد دور القاضي الإداري في الفصل في منازعات الملكية العقارية حيث عالجت بعض الدراسات مثل هذه المنازعات سواء منها تلك المتعلقة بالملكية العقارية العامة أو الملكية العقارية الخاصة، في حين أثرت بعض الدراسات الأخرى الاهتمام بمنازعات الملكية العقارية الخاصة دون العامة منها، وإن اهتمام الباحثين بهذا الموضوع يعود أساسا للأهمية التي أولاها المشرع للملكية العقارية، وما للعقار بشتى أنواعه من دور محوري في بناء اقتصاد الدول.

ومع ذلك فإنه تجدر الإشارة إلى أن الدراسة الحالية تختلف عن تلك الدراسات من حيث تركيزها على الملكية العقارية الخاصة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص دون أن يطرأ أي تحول على الطبيعة القانونية للعقار محل المنازعة وهذا باستبعاد الخوض في منازعات نزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة التي تُدخل ملكية العقار في أملاك الدولة بعد إفادة أصحاب هذه العقارات بالتعويض، كون الدولة بهذه الصفة وتحت مبدأ تحقيق الصالح العام ستدعي حقوقا على

<sup>6</sup> - المرجع نفسه، ص. 60.



العقار بل وستكسبه لنفسها بعد تجريد حق ملكيته من الخواص، وهنا نقطة الفصل في هذه الدراسة، التي وكما سبق وأن أشرنا إليه أعلاه يكون مفادها أن كل الحقوق المرتبطة بالمنازعة لا تخص سوى الأفراد أو الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص ولن يترتب عنها أي احتمال حول تغيير طبيعتها أو تصنيفها بعد الفصل في المنازعة وهو ما استدعى استثناء منازعات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية من هذه الدراسة.

كما أنه وتبعاً لنفس المبدأ المنوه إليه، فإن عمليات المسح والترقيم التي تتم لفائدة الدولة، والتي قد تكون محل مخاصمة من طرف الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، تكون بدورها مستثناة من هذه الدراسة كون الدولة وفي إطار هذه المنازعة ستسعى لتثبيت ملكية العقار لفائدتها بجعله ضمن الأملاك العامة وذلك بالادعاء بحقوق على ذات العقار في مواجهة من يخاصمها. تماماً كالحالة العكسية التي تكون مستثناة أيضاً، وهي تلك الحالة التي سيتم فيها قيد العقار لمصلحة شخص يخضع للقانون الخاص، والدولة أو إحدى مؤسساتها ترى أن العقار محل القيد يخصها ويتبع أملاكها ما سيدفعها لرفع الدعوى وطلب إلغاء الترقيم وإعادة قيده باسمها. وفي كلتا الحالتين فإنه وبغض النظر عما سيتم الفصل به فإن الاختصاص سينعقد للقضاء الإداري وفقاً للمعيار العضوي وطبقاً للمادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وإنه ورغم ما سبق بيانه، فإن ارتباط المنازعة العقارية المعروضة أمام القاضي الإداري بمصلحة الأفراد خاصة، لا ينفي مصلحة الدولة بمؤسساتها في ذات الدعوى، كونها تتعلق بتنظيم ومسح العقارات وفقاً للشهر العيني والذي له وقع على تحقيق النظام العام الاقتصادي الذي تسهر الدولة على حمايته. هذا علاوة على أن القاضي الإداري يبقى ضامناً للحقوق والحريات الأساسية.

فما يترتب عن المنازعة القضائية المعروضة على القاضي الإداري، يؤثر بالدرجة الأولى على أطرافها الخاضعين للقانون الخاص بغض النظر عن مركزهما القضائي مدعياً أو مدعياً عليه، إلا أنه ورغم أهمية هذا الجانب الموضوعي للدعوى فإن اختصاص الفصل فيها لم يعقد للقضاء العادي. فإن الأمر يتطلب البحث والدراسة عن مناط إنعقاد الاختصاص للقضاء الإداري للفصل في المنازعة العقارية الخاصة المتعلقة بإلغاء شهادة الحيابة وإلغاء الترقيم النهائي أو الدفتر العقاري؟

ومن خلال الإشكالية المطروحة يمكن طرح التساؤلات الفرعية الآتية: ما هي المسألة التي حددت هذا الاختصاص؟ وماذا يراقب القاضي الإداري عند عرض القضية عليه؟ وإن كان يكفي بالفصل في صحة شكل شهادة الحيابة أو الدفتر العقاري المحرر عن الإدارة؟ أم أنه يتعداه لتقرير أحقية الأشخاص في العقار محل وموضوع المنازعة؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية ومختلف التساؤلات الفرعية إرتأينا تقصي النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال، ذلك بإعتماد المنهج الوصفي لدراسة مختلف الأطر القانونية للمنازعات العقارية الخاصة أمام القاضي الإداري من جهة، كما وتقتضي دراسة هذه المسائل أيضا الاعتماد على المنهج التحليلي للبحث في اتجاهات المختلفة للقضاء الإداري للفصل في المنازعات العقارية الخاصة من جهة أخرى، وذلك تطبيقا للأحكام التي تصدرها المحاكم الإدارية بصفقتها المختصة في دعاوي الإلغاء، بتحليل مختلف القرارات والأحكام الصادرة عن الجهات القضائية المختلفة، مع بيان موقف مجلس الدولة من تلك الأحكام.

إن مختلف النصوص القانونية المنظمة لمجال الملكية العقارية الخاصة، والأحكام والقرارات الصادرة عن الجهات المقومة للاجتهاد القضائي سواء منها المحكمة العليا أو مجلس الدولة، سيسمح بتحديد أساس اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصة (الفصل الأول)، ومن ثم البحث في المسائل التي يراقبها القاضي الإداري في إطار دعوى إلغاء شهادة الحياة والدفتر العقاري مع إبراز أثرها على حقوق الأفراد (الفصل الثاني).

## الفصل الأول

# أساس اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصة

العقار مجال واسع أو يمس عدة من مجالات، منها الاجتماعية، الاقتصادية ومنها العقار الفلاحي، الغابي، الصناعي، المبني والتجاري، وقد اعتمد المشرع الجزائري في تقسيمه وتصنيفه معيار طبيعة العقار، فبعد صدور القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم والأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل للقانون 90-25 أعلاه ومختلف المراسيم التنفيذية المتعلقة بهما، صدرت عدة قوانين أخرى كتلك المتعلقة بتنظيم الأملاك العقارية الوطنية والغابية، والأملاك العقارية الفلاحية، كما تم تنظيم مجال التهيئة العمران إضافة إلى المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري وكذا تنظيم التعاون العقاري ومجال الترقية العقارية مع بيان حدود الملكية العقارية بتحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وأيضا صدور قوانين تتضمن التنازل عن الأملاك العقارية. هي عدة نصوص أراد بها المشرع تأطير مجال العقار وضمان حسن استغلاله لما له من دور حساس وأساسي في ضمان النظام العام الاقتصادي وتنمية الثروات، وتبقى الملكية العقارية الخاصة مصدرا حيويا لتحقيق الثروة بالنسبة للفرد وهو ما من شأنه أن يثير عدة نزاعات بين الأشخاص بل وحتى بين أفراد الأسرة الواحدة.

وإن القانون رقم 90-25 والمتضمن التوجيه العقاري<sup>7</sup> المعدل بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995 يبين القوام التقني في الأملاك العقارية زيادة على الأملاك العمومية الطبيعية وحددته المادة 03 منه في "الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، والأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية، والأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية وأراضي

---

<sup>7</sup> قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، ج. ر. ج. د. ش، عدد 49، صادر في 18/11/1990. المعدل والمتمم بأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995، ج. ر. ج. د. ش، عدد 55، الصادر بتاريخ 27/09/1995.

الحلفاء<sup>8</sup> والأراضي الصحراوية والأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير والمساحات والمواقع المحمية".

وبغرض تسيير وتنظيم مختلف هذه الأراضي وبالخصوص منها تلك التي في حيازة الخواص صدر المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/06/27 الذي يحدّد كميّات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها<sup>9</sup> وكذا القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري<sup>10</sup>، والمرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 2008/05/29 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية<sup>11</sup>، وقبلهما كان قد صدر الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>12</sup>، والمرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم<sup>13</sup> بالمرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 1984/12/24 والمرسوم رقم 138/92 المؤرخ في 1992/04/07 المتعلق بتأسيس السجل العقاري. وقد تم في إطار هذه النصوص تحديد الإجراءات التي تسمح لصاحب العقار الذي يدّعي الحيازة أو الملكية<sup>14</sup> استصدار سند بها يتمثل إما في شهادة الحيازة بالنسبة لمن يدّعي الحيازة ومن ثم وجب الوقوف عند إعدادها

---

<sup>8</sup> - المادة 03 من قانون رقم 25-90 مؤرخ في 1990/11/18 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 1995/09/25.

<sup>9</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 254/91، مؤرخ في 1991/06/27، يحدد كميّات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ج.ر.ج.د.ش، عدد 36، صادر في 1991.

<sup>10</sup> - قانون رقم 02-07، مؤرخ في 2007/02/27، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر.ج.د.ش، عدد 15، صادر في 2007.

<sup>11</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 147-08، مؤرخ في 19 مايو 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر.ج.د.ش، عدد 26، صادر في 2008.

<sup>12</sup> - أمر رقم 74-75، مؤرخ في 1975/11/12، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.د.ش، عدد 92، صادر في 1975.

<sup>13</sup> - مرسوم رقم 62-76، مؤرخ في 1976/03/25، يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.د.ش، عدد 30، صادر في 1976.

<sup>14</sup> - والجدير بالذكر أن منازعات عقد الشهرة تخرج عن مجال إختصاص القضاء الإداري، إلا فيما يتعلق بمنازعات الخاصة بشهر عقد الشهرة سيما إذا رفض المحافظ العقاري شهر العقد، ففي هذه الحالة يصدر قرار برفض إجراء الشهر، ويبلغ للمعني الذي يحق له رفع دعوى إدارية ضد المحافظ العقاري أمام القضاء الإداري، وهذا ما جاء في قرار مجلس الدولة رقم 5680 الصادر بتاريخ 11 فيفري 2002، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، الصادر سنة 2002، ص. 195.

وتحديد طبيعتها القانونية والحقوق المرتبطة بها (المبحث الأول)، أو الدفتر العقاري والذي يتعين بيان طريقة إعداده وتحديد طبيعته القانونية والحقوق المرتبطة بتسليمه (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### شهادة الحيابة كسند لتطهير الملكية العقارية الخاصة

تطرح وضعية العقار في الجزائر عدة إشكالات يرجع أساس البعض منها إن لم يكن أغلبها، إلى عدم تحرير عقود بشأن العقارات مع اختلاف طبيعتها وتصنيفها، وإن أغلب هذه العقارات انتقلت أبا عن جد إلى أصحابها، وكل يعرف حدود أراضيها وفقا لما هو متعارف عليه عرفيا في كل منطقة، وإن أغلب هذه الحدود تكون طبيعية، وباندثار وزوال هذه الحدود تنشأ عدة نزاعات بين الأفراد تتم تسويتها إما وديا أو عن طريق القضاء، لكن عدم وجود أي عقد بها يجعل آليات إيجاد الحل لتلك النزاعات غير فعالة.

وإن المشرع الجزائري وتصديا لتلك الأوضاع، حرص على إيجاد طرق وآليات تسمح بتحديد العقارات وتسوية وضعيتها وذلك عن طريق مسح الأراضي في إطار الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم اللاحقة له من مرسوم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25 معدل ومتمم بالمرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 1984/12/24 والمرسوم رقم 138/92 المؤرخ في 1992/04/07 الذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ولكون عملية المسح تحمل طابعا تقنيا ودقيقا وتستغرق زمنا طويلا وتستلزم إمكانيات بشرية ومالية ومادية، خاصة مع شساعة المساحات المراد مسحها، فإنه كان لزاما اللجوء إلى بعض الآليات الأخرى التي تسمح باستصدار عقود بتلك العقارات من شأنها أن تسهل عملية المسح مستقبلا، منها العمل بشهادة الحيابة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/06/27 الذي يحدد كفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها (المطلب الأول)، ومن ثم سنبيين أساس اختصاص القضاء الإداري في المنازعات التي تطرأ بشأنها وذلك من خلال تحديد طبيعتها القانونية والحقوق المرتبطة بها (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### مفهوم شهادة الحيابة

لا يمكن التطرق لكيفية إعداد شهادة الحيابة وتسليمها والعمل بها، دون الوقوف عند تعريف الحيابة بصفة عامة وتعريف شهادة الحيابة بصفة خاصة (الفرع الأول) مع تحديد أركانها وشروط صحتها (الفرع الثاني)، ومن ثم بيان إجراءات إعدادها (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: تعريف شهادة الحيابة

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف الحيابة بالمعنى الواسع، لكنه حدّد أركان قيامها وشروط صحتها، وعلى ضوءها يمكن تعريف الحيابة بأنها عبارة عن سيطرة الشخص سيطرة مادية على شيء أو على حق عيني معين بقصد تملكه<sup>15</sup>.

ولهذا ركز المشرع الجزائري على أهمية وهدف الحيابة دون أن يركز على التعريفات (أولاً). كما أن لا يسعنا في هذا المقام سوى التطرق إلى مصدر شهادة الحيابة وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 91-254، المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها<sup>16</sup> (ثانياً).

### أولاً: أهمية الحيابة.

وتهدف فكرة الحيابة إلى حماية الأوضاع الظاهرة، فهي تحمي كل شخص وضع يده على العقار، من أي اعتداء ولو صدر هذا الاعتداء من المالك الذي يحظر عليه سلب الحيابة من الحائز بالقوة، طبقاً لفكرة عدم جواز إقتضاء الشخص حقه بيده<sup>17</sup>. ذلك أن القانون يعتبر الحيابة قرينة على الملكية وفقاً لما نصت عليه المادة 823 من القانون المدني<sup>18</sup>، على اعتبار أن الحيابة تعد سبباً من أسباب الملكية.

تكتسي الحيابة أهمية بالنظر إلى نظام الملكية المعتمد في الجزائر، الذي يقسم الأراضي إلى قسمين أساسيين، قسم يشمل الأراضي التي تم مسحها وشهرها بالسجل العقاري وهي تلك التي يملكها أصحابها بموجب سندات رسمية مشهورة، وقسم يشمل الأراضي التي لا يزال يملكها

<sup>15</sup> - عمر زودة، الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء، الطبعة الثانية، دار ENCYCLOPEDIA، بن عكنون، الجزائر العاصمة، 2015. ص 140.

<sup>16</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 91-254، مؤرخ في 1991/06/27، يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، ج.ر.ج.د.ش، عدد 36، صادر في 1991.

<sup>17</sup> - عمر زودة، مرجع سابق، ص. 141.

<sup>18</sup> - تنص المادة 823 من الأمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.د.ش، عدد 78، صادر في 1975. على أن "الحائز لحق يفرض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك".

أصحابها أبا عن جد وسند ملكيتهم في ذلك الحيازة، التي أكدت المحكمة العليا على حمايتها من هذا المنظور بأن جاء في أحد قراراتها "حيث يعنى الطاعنون أنهم تمسكوا بملكيتهم للقطع الأرضية، استنادا إلى الحيازة باعتبارها سببا لملكيتهم، ذلك أن هذه القطع كانت تحت السيطرة المادية لجدهم، ثم انتقلت إلى مورثهم، ولقد مر على حيازتهم وحيازة أسلافهم أكثر من ثمانين سنة، ولم يتم الرد على هذا الوجه مما يعرض قضاءهم للنقض... ذلك أن قضاة الموضوع قد صرفوا النظر عن هذا الدفع الذي يتغير به وجه الدعوى، مما يعرض قضاءهم للإلغاء"<sup>19</sup>.

### ثانيا: المصدر القانوني لشهادة الحيازة.

نظم المشرع الجزائري شهادة الحيازة في المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/06/27 الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، وتطبيقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-245 المذكور أعلاه، فشهادة الحيازة تعني ((سند حيازي إسمي يعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطاته وإختصاصاته، يتضمن شهر الحيازة بناء على طلب التصريح من الحائز وتخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري)). وقد عرفها البعض على أنها سند حيازي إداري يبرر الحيازة الصحيحة لأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر لها عقود ولم تشملها عملية مسح الأراضي، وتسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا طبقا للأشكال التي يحددها القانون<sup>20</sup>.

ويعد القانون المدني سيما من خلال مادة 823 الأساس الذي ينبني عليه المرسوم التنفيذي 91-254 المذكور آنفا. وقد أتت المادة 39 من قانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26. والمادة شرحت مضمون المادة 823 من القانون المدني كما يلي: ((يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26، يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لا تحرر عقودها، ملكية مستمرة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد مسح الأراضي. وبهذا تعد

<sup>19</sup> - عمر زودة، مرجع سابق، ص 142.

<sup>20</sup> - د. محمود عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات بغدادية، الجزائر العاصمة، سنة 2010، ص، 203.

أحكام القانون المدني والمرسوم التنفيذي رقم 91-254 مصدرا قانونيا لشهادة الحيابة التي تصدرها البلدية<sup>21</sup>.

## الفرع الثاني: أركان الحيابة وشروط صحتها

تعتبر الحيابة واقعة مادية تسمح لكل من له سيطرة فعلية على عقار أن يكون حائزا أو حتى مالكا، إلا أن تحقق هذين الركنين لا يكفي، ذلك أن الحيابة لا تتوفر على الحماية القانونية إلا بتوفر شروط أساسية نبينها فيما يلي.

### أولا- أركان الحيابة

لا تتحقق الحيابة إلا بتوفر ركنين أساسيين أولهما ركن مادي يتمثل في السيطرة المادية على العقار يباشرها الحائز على ذلك العقار بحسن النية وبمظهر المالك وصاحب الحق لذلك العقار، وثانيهما ركن معنوي يُعبّر عنه بنية التملك وبهذا تكون حيابة هادئة وعلنية ومستمرة دون انقطاع<sup>22</sup> ودون أن تكون عرضية.

### 1- الركن المادي للحيابة

يتمثل الركن المادي للحيابة في السيطرة المادية على الشيء محل الحيابة، بحيث يصبح "الشخص متمتعا بسلطة مباشرة الأعمال المادية على غرار الأعمال التي يقوم بها المالك عادة على ملكه"<sup>23</sup>.

إن مثل هذه السيطرة لا تقتضي أن تتم من الشخص ذاته، ذلك أنه يجوز للحائز أن يستعين في مباشرة الأعمال بواسطة الغير سواء بالوساطة أو الإستخلاف.

---

21 - أ.د، معاشو عمار، النزاعات العقارية أمام القاضي الإداري، مداخلة قدمت لإثراء أعمال اليوم الدراسي حول " النزاع العقاري "المنظم من طرف منظمة المحامين بتيزي وزو، بتاريخ 26 جانفي 2018، مجلة منظمة المحامين لتيزي وزو" المحامي AMASTAN"، العدد 01 ديسمبر 2019، ص،33.

22 - رحيمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص.129.

23- عمر زودة، مرجع سابق، ص 143.



## 2- الركن المعنوي للحيازة

الركن المعنوي للحيازة أو ما يعبر عنه بـ "نية التملك"، بحيث لا تتحقق الحيازة بمجرد السيطرة المادية أو الفعلية على العقار وإنما تقتضي أيضا أن يظهر من يدعيها بمظهر المالك أو صاحب الحق أمام الملاء، ومثاله أن يقوم شخص بشراء عقار بعقد عرفي، ويمارس عليه السيطرة المادية لمدة 15 سنة من تاريخ تسلمه، ويكون بذلك قد وضع يده على العقار بنية تملكه، فإذا ما رفع البائع دعوى ضده لاسترداد الملكية على أساس بطلان عقد البيع فإن لهذا الشخص أي المشتري أن يتمسك بملكته للعقار ليس استنادا لعقد البيع كونه باطل وإنما استنادا إلى حيازته للعقار حيازة قانونية وصحيحة لتوفر ركنيها من سيطرة مادية ونية التملك<sup>24</sup>، ويفيد تاريخ العقد العرفي في هذه الحالة في احتساب مدة وضع اليد على العقار.

وتجدر الإشارة إلى أن الحماية القانونية قد تتقرر لفائدة الشخص الذي له السيطرة المادية دون نية التملك حسب النظرية المادية، وهو ما أخذ به المشرع الجزائري استثناء في إطار حماية حيازة المستأجر حسب المادة 487 من القانون المدني التي تسمح للمستأجر بممارسة جميع دعاوي الحيازة رغم أن حيازته عرضية وأنها حيازة لا تحظى بالحماية القانونية في إطار النظرية الشخصية التي تستند لضرورة توفر الركنين معا من سيطرة مادية ونية التملك.

وفي كل الأحوال فإن الحيازة القانونية والصحيحة لا تتحقق إلا بتوفر ركنيها من ركن مادي وركن معنوي، أما الحيازة العرضية فإنها تبقى على صفتها (أي صفتها كحيازة عرضية) مهما طالت ولا تتغير وهو ما نصت عليه المادة 826 من القانون المدني<sup>25</sup>، إلا أنه قد يرد استثناء على هذه القاعدة بتحول الحيازة العرضية إلى حيازة صحيحة وذلك بأن يصدر فعل من الغير، وعادة ما يكون هذا الفعل تصرفا ناقلا للملكية، تتغير به الحيازة من الحيازة العرضية إلى حيازة صحيحة، وذلك ابتداء من تاريخ هذا التصرف، ويصبح بالتالي الحائز العرضي، حائزا لحساب نفسه، كمن يستأجر عقارا من شخص<sup>26</sup>، ثم يشتري نفس العقار من شخص آخر يعتقد أنه هو

<sup>24</sup> - المرجع نفسه، ص 144.

<sup>25</sup> - تنص المادة 826 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني على أنه "تبقى الحيازة محتقظة على الصفة التي كانت عليها وقت كسبها ما لم يقر الدليل على خلاف ذلك".

<sup>26</sup> - أنظر في ذلك المادة 487 من القانون المدني.

المالك، أو أن يصدر فعل من الحائز العرضي، يعارض به حق المالك، ويجب أن يكون هذا الفعل ظاهرا يعارض به حق المالك بالإنكار الساطع فيدعي الملكية لنفسه وينكر ذلك على المالك<sup>27</sup>.

## ثانيا - شروط الحيابة

الحيابة القانونية والصحيحة لا تتوفر إلا بتوفر ركنيها، وكذا شروط صحتها التي حدّتها المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي أكدت على أن الحيابة يجب أن تكون هادئة وعلنية ومستمرة لا يشوبها انقطاع وغير مؤقتة، لا لبس فيها ولا غموض أو إكراه.

### 1- استمرار الحيابة

يفترض شرط الاستمرار في الحيابة، تتابع أعمال السيطرة الفعلية والمادية على العقار دون انقطاع إلا لسبب تقتضيه طبيعة العقار، والحيابة واقعة مادية يمكن إثباتها بكل طرق القانونية<sup>28</sup>. وخالية من العيوب التي نصت عليها المادة 39 فقرة 2 من قانون التوجيه العقاري والمادة 413 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>29</sup>. وإن من شأن الإخلال بهذا الشرط فقدان الحيابة لقانونيتها بسبب تخلف أحد شروطها المقررة في المادة 524 المنوه إليها أعلاه، ومعه لا تصلح مثل هذه الحيابة كسبب لاكتساب الملكية<sup>30</sup>.

### 2- علنية الحيابة

إلى جانب شرط استمرارية الحيابة، فإن الحيابة الصحيحة تقتضي أن تكون علنية على مرأى ومسمع الكافة، ولا تشوبها شبهة<sup>31</sup>، ولا ينفع بالتالي القول بوجود الحيابة بممارسة أي عمل على العقار سرا أو خفية. وإن من شأن عدم توفر مثل هذا الشرط أن يؤثر على الركن المعنوي

<sup>27</sup> - عمر زودة، المرجع السابق، ص 146.

<sup>28</sup> - قرار المحكمة العليا رقم 236757 مؤرخ في 2002/09/23، مجلة الاجتهاد القضائي، الغرفة العقارية، الجزء الثاني 2004، ص.278.

<sup>29</sup> - راجع المواد من 808 إلى المادة 826 من القانون المدني.

<sup>30</sup> - وقد جاء قرار المحكمة العليا رقم 35626 بتاريخ 1985/05/08 ((أن الموضوع دعوى الطاعن تتعلق بإعادة الجزء المغتصب من الأرض التي يحوزها، فإن قضاة الاستئناف بإبطالهم للخبرة التي أثبتت وقوع الاعتداء يكونوا قد خالفوا القانون))، المجلة القضائية العدد 04، 1992، ص. 100.

<sup>31</sup> - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة التاسعة، دار هومة، الجزائر العاصمة، 2017، ص.134.

للحياسة كون نية التملك تقترن أساسا بالظهور أمام المألم بمظهر صاحب الحق وبالتالي مالك العقار وهذا لا يتأتى إلا علنا.

### 3- هدوء الحيازة

هدوء الحيازة شرط يكتسي أهمية كبيرة في صحة الحيازة، فلا يمكن للشخص أن يدعي الحيازة إن كان قد اكتسبها بالقوة، أو دخل بشأنها في نزاعات سواء كانت قضائية أم لا، وإن وجود أي نزاع بشأن الحيازة يفقدها أحد شروط صحتها ولو مؤقتا، مما يؤثر على مدتها التي تعد أساسا للدعاء بالحيازة كسبب لكسب ملكية العقار بالتقادم.

### 4- عدم اللبس في الحيازة

تكون الحيازة مشوبة بعيب الغموض أو اللبس، إذا ما اشتبه حول ما إذا كان الحائز يحوز لنفسه أو لحساب غيره، وهو ما يؤثر على نية التملك التي تعد ركنا في الحيازة، بالتالي فالحيازة الصحيحة لا تقوم إلا إذا لم تقترن لا بالإكراه ولا بالخفاء ولا باللبس، وإلا فلا يكون لها أثر اتجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التبس عليه أمرها، إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب، وهو ما أكدت عليه المادة 808 من القانون المدني. وذلك مراعاة للقواعد العامة للحيازة القانونية والصحيحة وفقا لما هو مقرر في القانون المدني<sup>32</sup>.

والجدير بالذكر أن المدعي عليه في دعاوي الحيازة إلا يتمسك بالملكية والمطالبة بملكته في مواجهة الحائز طبقا لنص المادة 530 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذ أن القانون يسمح فقط بالتمسك بعدم توفر شروط وأركان الحيازة المقررة في القانون المدني، بل أكثر من ذلك ففي حالة تأسيس طلبات المدعي، فالقيد يتبعه إلى غاية تنفيذ حكم حماية الحيازة، ثم بعد ذلك يمكن له التقاضي في دعوى مستقلة عن طريق الملكية بشرط توافر شروط هذه الأخيرة<sup>33</sup>.

32 - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص.218.

33 - نقلا عن، بن يوب جهيد، النزاع العقاري أمام القضاء العادي: قراءة في ضوء الممارسات القضائية، مداخلة قدمت لإثراء أعمال اليوم الدراسي حول " النزاع العقاري " المنظم من طرف منظمة المحامين بتيزي وزو، بتاريخ 26 جانفي 2018، مجلة منظمة المحامين لتيزي وزو " المحامي AMASTAN"، العدد 01 ديسمبر 2019، ص، 30.

## الفرع الثالث: إجراءات إعداد شهادة الحيازة

إن حيازة العقار بتوفر ركنيها وشروط صحتها يسمح لصاحبها بإعداد شهادة بها وهي المسألة التي عالجها المشرع الجزائري في إطار المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/06/27 الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، وهي الشهادة التي تم إحداثها بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، التي تنص على أنه "يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي"، وتضيف المادة 40 من نفس القانون أن شهادة الحيازة يسلمها "رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكفاءات تحدد عن طريق التنظيم". بالتالي وعلى ضوء هذين النصين يمكن استخلاص الشروط الأولية الواجبة في طالب شهادة الحيازة، والجهة المختصة لتسليمها.

### أولاً - شروط طلب إعداد شهادة الحيازة

يتبين أن نص المادة 39 أعلاه، قد أكد على ضرورة توفر شروط الحيازة الصحيحة في طالب إعداد شهادة الحيازة بأن تكون حيازته "مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية لا تشوبها شبهة"، وهي نفسها الشروط المنوه إليها في نص المادة 823 من القانون المدني والمادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي سبقت الإشارة إليها في الدراسة أعلاه. كما وأكد ذات النص أيضا، على أن الحيازة التي تحظى بإعداد شهادة بها تكون فقط تلك التي تتم ممارستها في "أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها"، وهذا يفيد أن الأراضي التي حررت بشأنها عقود وإن كانت هذه العقود قديمة لا يجوز تحرير شهادة حيازة بشأنها وإن تم ذلك فإن لصاحب المصلحة أن يتمسك بهذا الوجه أمام القضاء ويكون هذا الوجه وحده كفيلا بإلغاء الشهادة المحررة، وهو المبدأ الذي أقرته الغرفة العقارية للمحكمة العليا بالقول "تَنصِبُ شهادة الحيازة على أراضي الملكية الخاصة التي ليس لها عقد ولم يشملها مسح الأراضي"، وعبرت في تسببه على أنه "ولما كان المقرر قانونا طبقا لأحكام المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري أن

شهادة الحيازة لا ترد إلا على الملكية الخاصة التي ليس لها عقود والتي لم يشملها المسح، وكان ثابتا في وقائع الدعوى ومن اعتراض مديرية أملاك الدولة على إعداد الطاعن لشهادة الحيازة أن القطعة الأرضية لا ينطبق عليها هذا الوصف فإن ما ذهب إليه القضاة يكون تطبيقا صحيحا للقانون لعدم جواز إعداد مثل هذه الشهادة على الأملاك العامة<sup>34</sup>.

### ثانيا - الجهة المختصة في إعداد وتسليم شهادة الحيازة

يتكفل رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة الحيازة لطالبتها بناء على طلب، وإن المادة 40 المشار إليها أعلاه، قد أكدت على أن ذلك سيتم طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم، وعلى هذا الأساس صدر المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/06/27 الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري. وهو المرسوم الذي أكد في مادته الثانية (02) على تولي رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا إعداد شهادة الحيازة وتسليمها بناء على عريضة من الحائز أو الحائزين، وقد نوهت نفس المادة إلى أن العريضة لا تقبل "إلا إذا كانت الحيازة ممارسة وفق أحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية<sup>35</sup>، منذ سنة على الأقل وكان الأمر متعلقا بأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، وتقع في بلدية أو جزء من بلدية لم يتم مسح الأراضي فيها".

كما وحددت المادة 06 من ذات المرسوم أن العريضة المتضمنة إعداد شهادة الحيازة وتسليمها تودع لدى المصلحة المعنية بالبلدية، وتتضمن هذه العريضة كل البيانات المفيدة حول

<sup>34</sup> - قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 0770511، بتاريخ 2013/05/09، قضية (ب.ش) ضد

(ح.م) و(ب.ع) وإدارة أملاك الدولة لولاية أدرار، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2014، ص 291 و 292. وهو نفس المبدأ الذي أقره، القرار الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 333926، بتاريخ 2006/01/18، قضية (م-ج) ضد (ر-ع ومن معه)، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2006، ص 417.

<sup>35</sup> - المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية تقابلها بنفس الصياغة المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك بعد إلغاء أحكام قانون الإجراءات المدنية بموجب قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهي المادة الآتية نصها "يجوز رفع دعاوي الحيازة، فيما عدا دعوى استرداد الحيازة، ممن كان حائزا بنفسه أو بواسطة غيره لعقار أو لحق عيني عقاري، وكانت حيازته هادئة وعلنية ومستمرة لا يشوبها انقطاع وغير مؤقتة، دون لبس، واستمرت هذه الحيازة لمدة سنة على الأقل.

ولا تقبل دعاوي الحيازة، ومن بينها دعوى استردادها، إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض".

طبيعة العقار محل الحيازة، وقوامه، ومساحته ووضعيته وكذا هوية الحائز أو الحائزين، وتبين عند اللزوم الحقوق والأعباء التي قد يكون العقار محملا بهما مع تعيين المستفيدين. كما وأكدت المادة أيضا، على أنه "يجب أن تكون العريضة مرفقة بوثائق تتمثل في:

1- تصريح شرفي يعد وفق النموذج الملحق بهذا المرسوم ويتضمن تعيين العقار، وكذا هوية صاحب العريضة أو أصحاب العريضة وتوقيعا مصادقا عليه من صاحب (أو أصحاب) العريضة، وشاهدين اثنين يثبت فيه الموقعون أنهم يمارسون الحيازة بحسن نية، ويبينون مدة الحيازة وهوية أصحاب العريضة أو أصحاب الحق عند الاقتضاء في حالة انتقال الحيازة.

2- شهادات الحالة المدنية لأصحاب العريضة.

3- مخطط يبين حدود القطعة المعنية ووضعيته.

4- وعند اللزوم، أي وثيقة أو سند يريد أصحاب العريضة الإدلاء بهما.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي وفقا لأحكام المادة 07 وما يليها من نفس المرسوم، بفتح سجل خاص، مرقم وموقع عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا، يسجل فيه تاريخ إيداع العرائض والتسلسل الزمني لتقديمها، وذلك مقابل وصل يسلمه لصاحب العريضة يشير فيه إلى بيانات المرجع الذي سجلت فيه العريضة، ويلتزم بإخطار صاحب العريضة في الأيام الثمانية الموالية لتاريخ الإيداع كل المعلومات الإضافية التي يراها مفيدة. كما ويقوم في خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لذات الإيداع بنشر مستخلص من العريضة عن طريق إعلان يلصق بمقر البلدية وأماكنها العمومية لمدة شهرين، وينشر في جريدة وطنية على نفقة صاحب العريضة. وقد أشارت الفقرة الثانية (02) من المادة 08 إلى أن النشر في جريدة وطنية لا يكون إلزاميا إذا كانت العريضة تتعلق بقطعة أرض تقع في أحد أحياء بلدية سكانها أقل من 20.000 ساكنا حسب آخر إحصاء عام للسكان والإسكان، وأضافت الفقرة الثالثة منها، على أن الإعلان الملصق يبيّن عند لزوم النشر في الصحافة، المدة التي يجوز أثناءها تقديم الاعتراضات على شهادة الحيازة المطلوبة، وهي المدة التي يمكن فيها لأي شخص لديه حقوق ويريد أن يستظهر بها على العقار محل طلب شهادة الحيازة، أن يقدم كتابيا اعتراضه وملاحظاته إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وقد حدّتها المادة 10 من المرسوم بشهرين اعتبارا من تاريخ التصديق أو عند اللزوم اعتبارا من تاريخ نشر البلاغ المنصوص عليه في المادة 08 عن طريق الصحافة.

وفي إطار إجراءات إعداد شهادة الحياة، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يلتزم حسب المادة 09 من المرسوم، بإخطار رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية لتوضيح الوضعية القانونية للعقار موضوع طلب شهادة الحياة من منظور الأحكام التشريعية التي تحكم الأملاك الوطنية وذلك في نفس مدة الخمسة عشر يوماً التي يتم فيها نشر مستخلص عريضة طلب إعداد شهادة الحياة، كما ويتحقق زيادة على ذلك من أن العقار المعني لا يتبع الأملاك البلدية. نميّر في هذه المرحلة، حالتين:

**الحالة الأولى،** وتتعلق بحالة ورود احتجاج على صفة الحائز أو الحائزين في الأجل المقرر قانوناً والمحدد بالشهرين حسب المادتين 10 و 11، فإنه وطبقاً للمادة 12 من المرسوم يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي دعوة الأطراف المعنية لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع.

**والحالة الثانية،** تتمثل في حال ما إذا لم يقدم أي اعتراض، سواء من قبل الأشخاص أو من قبل رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية ضمن الآجال المحددة في المادتين 10 و 11، فإنه ووفقاً لأحكام المادة 13 من المرسوم يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد محضر خلال الثمانية أيام التي تعقب تاريخ انقضاء هذه الآجال، يعاين فيه غياب الاعتراض ويقوم بدون تأجيل بإعداد شهادة الحياة المطلوبة وفق النموذج الملحق بذات المرسوم<sup>36</sup>.

## المطلب الثاني

### الطبيعة القانونية لشهادة الحياة والحقوق المرتبطة بها

تسمح لنا الدراسة التي تطرقنا إليها في المطلب الأول أعلاه، بضبط مختلف المفاهيم المتعلقة بالحياة وإجراءات إعدادها وتسليمها، ما من شأنه أن يساهم في تحديد الطبيعة القانونية لهذه الشهادة (الفرع الأول) وما يترتب عن تسليمها (الفرع الثاني)، والبحث في مدى انتقال الحقوق الثابتة فيها (الفرع الثالث).

<sup>36</sup> - بالنسبة لما يتعلق بنموذج وبالتالي بيانات شهادة الحياة فإنها مسألة ستنم معالجتها في دراسة لاحقة من هذا البحث في إطار المطلب الثاني المتعلق بـ "الطبيعة القانونية لشهادة الحياة والحقوق المرتبطة بها".

## الفرع الأول: الطبيعة القانونية لشهادة الحيابة

تلزم المادة 38 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، كل مالك أو حائز أو شاغل بالتصريح للبلدية بوضع الملك العقاري الذي يملكه أو يحوزه و/أو يشغله، أو الأملاك العقارية التي يملكها أو يحوزها و/أو يشغلها، وما هذا الإلزام إلا تنمة للواجب الذي فرضته ذات المادة على البلدية بوجوب قيامها بجرد عام لكل الأملاك العقارية الواقعة على ترابها بتعيين الأملاك والتعريف بملاكها أو حائزيها و/أو شاغليها. وإن تنفيذ مثل هذا الالتزام يفرض على البلدية ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>37</sup>، اتخاذ التدابير اللازمة واستغلال كافة الإمكانيات لتفعيل النص. بالتالي وفي إطار تسوية وضعية حائزي الأراضي أنيط برئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم الحائز شهادة الحيابة بناء على طلبه<sup>38</sup> وذلك وفقا للإجراءات المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 يوليو سنة 1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 والمتضمن التوجيه العقاري.

### أولا- شهادة الحيابة قرار إداري

يتضح من خلال استقراء النص المشار إليه أعلاه، أن إعداد وتسليم شهادة الحيابة عبارة عن تصرف قانوني يصدر عن البلدية بصفتها شخص معنوي عام يخضع للقانون الإداري ويعد هذا التصرف قرارا إداريا، وبالتالي واستنادا للمعيار العضوي فإن المنازعات التي قد تثار بشأنه تخضع لاختصاص القضاء الإداري، وهو ما أكد عليه مجلس الدولة في القرار رقم 53423 الصادر بتاريخ 27/05/2010 بالقول "حيث من الثابت قانونا أن شهادة الحيابة باعتبارها قرارا إداريا فرديا تقبل الطعن بالإلغاء من كل ذي صفة ومصلحة خلال أربعة أشهر يبدأ احتسابها من تاريخ التبليغ"<sup>39</sup>. بالتالي، فإن رفع مثل هذه الدعوى أمام القاضي العادي يجعل هذا الأخير يفصل

<sup>37</sup> - يمارس وفقا لأحكام المادة 62 من قانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو سنة 2011 المتعلق بالبلدية "رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطات باسم الجماعة الإقليمية التي يمثلها وباسم الدولة".

<sup>38</sup> - راجع المادة 40 من قانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

<sup>39</sup> - زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون "فرع قانون المنازعات الإدارية"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري- تيزي وزو، الجزائر، تاريخ المناقشة 2014/06/09، ص 85.



بعدم الاختصاص النوعي طبقا للمواد 36، 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كون الاختصاص النوعي من النظام العام، وهو ما أقرته المحكمة العليا في قرارها الصادر في 2007/12/12، الذي جاء فيه أن إلغاء شهادة الحياة من اختصاص القضاء الإداري وليس القضاء العادي<sup>40</sup>.

ويعد القرار الإداري من الامتيازات الهامة التي تتمتع بها الإدارة، كونه يصدر عنها بصفة انفرادية ويحدث آثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم. وهناك من عرفه على أنه "إفصاح الإدارة في الشكل الذي يتطلبه القانون، عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة عامة بمقتضى القوانين واللوائح، وذلك بقصد إحداث أثر قانوني متى كان جائزا أو ممكنا قانونا ابتغاء تحقيق المصلحة العامة"<sup>41</sup>.

يتضح من هذا المنطلق أن إصدار شهادة الحياة يدخل ضمن صلاحيات الإدارة، والتي تريد به إثبات وضع قائم بجعل الشخص حائزا بسند، وهو ما من شأنه أن يمنحه الأفضلية<sup>42</sup> في المعاملة ويرتب له حقوق تكون على درجة من الخطورة خاصة في حال ظهور المالك الحقيقي للعقار الذي يبقى وإن حصل على "إلغاء شهادة الحياة ملزما بالتصرفات التي قام بها الحائز في حدود صلاحياته من بناء ورهن وإيجار"<sup>43</sup>، كون القاضي يكتفي بإلغاء شهادة الحياة دون التصرفات التي ترتبت عنها.

## ثانيا - شكل شهادة الحياة

إن القرار الصادر بشهادة الحياة ليس كغيره من القرارات الإدارية، لتمتعه بخصوصيات هامة تتعلق من جهة بالنموذج الذي ترد به والذي تُلزم الإدارة باحترامه، وبخضوعه

---

<sup>40</sup> - قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 426996، بتاريخ 2007/12/12، قضية (ب-م) ضد ورثة (ب-أ)، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، 2008، ص 215.

<sup>41</sup> - عبد الناصر عبد الله أبو سمهدانة، القرار الإداري في النظرية والتطبيق، الطبعة 01، المركز القومي للإصدارات القانونية، ب.ب.ن، سنة 2012، ص 17.

<sup>42</sup> - قرار صادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 82585، بتاريخ 1992/01/21، قضية: (فريق ل) ضد: (ل.ع)، والذي جاء فيه "من المقرر قانونا أن الحياة الأحق بالتفضيل هي الحياة القائمة على سند قانوني، فإذا لم يكن لدى أي من الحائزين سند أو تعادلت سندتهما، كانت الحياة الأحق هي الأسبق".

<sup>43</sup> - عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الثانية عشرة، دار هومه، الجزائر، 2010، ص 80.

لإجراءات التسجيل والشهر العقاري من جهة ثانية، بحيث تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، على أن شهادة الحيازة تعد بصفة فردية لصالح حائز واحد، أو بصفة جماعية لصالح مجموعة من الحائزين على الشيوخ، وفي الحالة الأخيرة، تتضمن شهادة الحيازة إضافة إلى ما سبق الإشارة إليه الشخص الحائز عليها باسم مجموع المستفيدين من ضمن مجموع الحائزين على الشيوخ.

وإن هذه الشهادة تعد وفق النموذج المرفق بالمرسوم، ويتم تسليمها لصاحب العريضة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد تنفيذ إجراءات التسجيل والشهر العقاري<sup>44</sup>، وهو نفس الإجراء الذي نوّه إليه قانون التوجيه العقاري في المادة 39 التي نصت على أن شهادة الحيازة تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري<sup>45</sup>.

### الفرع الثاني: آثار إصدار وتسليم شهادة الحيازة

عند إصدار شهادة الحيازة، سوف ترتب طبعاً آثار قانونية وتحديث مراكز قانونية مختلفة سواء بالنسبة للعقار أو الشخص الحائز، وحتى الغير، لهذا نميّز في هذا الإطار بين آثار شهادة الحيازة العامة، وأثارها الخاصة بالنسبة للشخص الحائز ذاته.

### أولاً- الآثار العامة لإصدار شهادة الحيازة

هو أثر يتعلق بتسوية وضعية العقارات في إطار المسح، كون العمل بشهادة الحيازة يسمح بتسوية الوضعية القانونية للعقارات، وتصنيفتها وهو ما أكدت عليه المادة 47 من قانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، التي تنص "تصفي الوضعية القانونية التي تنطبق على العقارات المعنية بشهادة الحيازة التي أسسها هذا القانون بمناسبة أشغال إعداد مسح الأراضي العام، وتكوين السجل العقاري في البلدية المعنية مرقم وموقع من طرف رئيس المحكمة المختص إقليمياً<sup>46</sup>، بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 1975 المذكور أعلاه.

44 - محمودي عبد العزيز، مرجع السابقة ص.226.

45 - وهذا ما نصت عليه المادة 41 منه (أي من قانون التوجيه العقاري 90-25) على أنه يخضع طلب تسليم شهادة الحيازة وشهادة الحيازة لإجراء الإشهار.

46 - عبد الرحيم بسمة، حماية الحيازة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع، قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2017، ص.96.

## ثانيا- الآثار الخاصة لإصدار شهادة الحياة

على اعتبار أن تسليم شهادة الحياة للشخص الحائز يجعله حائزا بسند مما يمنحه حق الاستعمال والاستغلال مع التمتع بـ "بعض التصرفات التي لا يعترف بها إلا للمالك"<sup>47</sup>. ومع ذلك فقد نصت المادة 43 من قانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري، على أنه "لا يترتب على تسليم شهادة الحياة تغيير وضعية العقار القانوني، غير أنه مع استثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي، يحق لمن يحوز قانونيا شهادة الحياة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك"<sup>48</sup>.

ومن الحقوق التي تترتب عن تسليم شهادة الحياة أنه يجوز للحائز أو الحائزين عند انقضاء الأجل القانوني المحدد في هذا المجال، إثارة مدة الحياة المشار إليها في الشهادة للاحتجاج بالتقدم المكسب، حسب ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها<sup>49</sup>.

كما ويمكن للحائز، وفقا للمادة 44 من قانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري، أن يكون رهنا عقاريا صحيحا من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض، ينطبق على العقار الذي ذكر في شهادة الحياة ويكون ذلك ضمانا للقروض المتوسطة والطويلة الأمد. ولا يمكن أن يترتب مطلقا على دعوى المطالبة نقض رهن العقار، لإعادة النظر في الترتيب الأخرى التي اتخذها حائز شهادة الحياة القانوني في حدود صلاحياته. ويقصد بدعوى المطالبة دعوى الاستحقاق أو الاسترداد، التي يرفعها المالك، علما أن المادة 884 من القانون المدني توجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه، ويتضح بالتالي بأن نص المادة 44 أعلاه، قد عامل الحائز معاملة المالك.

<sup>47</sup> - عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المرجع السابق، ص 80.

<sup>48</sup> - استحسن عمر حمدي باشا وليلى زروقي، "الرجوع للنص الفرنسي لكونه أكثر دقة" واعتبرا أن المراد من النص أن شهادة الحياة "لا يترتب عنها الاعتراف بالملكية"، وأنه وباستثناء "التحويل المجاني أو بمقابل مالي حسب ما جاء في النص العربي الذي يثير إشكالا لأن المقصود هو نقل الملكية بمقابل أي كان هذا المقابل (نقدا أو عينا)، يحق لمن حصل على شهادة الحياة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي". انظر عمر حمدي باشا وليلى زروقي، نفس المرجع، ص 78.

<sup>49</sup> - انظر في مناقشة هذا الحق وما نصت عليه المادة 14، عمر حمدي باشا وليلى زروقي، نفس المرجع، ص 78.

وإن للحائز أيضا، أن يحصل على رخصة للبناء أو للتجزئة في العقار موضوع شهادة الحيازة، وهذا خلافا لأحكام المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير<sup>50</sup>، كون رخصة البناء لا تمنح إلا لمالك العقار.

### الفرع الثالث: انتقال الحق في تسلّم شهادة الحيازة

تنص المادة 42 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، على أن "شهادة الحيازة اسمية لا يجوز بيعها وإذا توفي الحاصل عليها أو توفي أحد الحاصلين عليها تكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحيازة ان اقتضى الأمر مدة سنة واحدة "01" ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة جديدة باسمهم ويشمل هذا التسليم حق الحلول قانونا محل الحاصل أو الحاصلين على شهادة الحيازة القديمة. وإن لم يقع الاختيار خلال الأجل المخصص ألغيت الشهادة المذكورة".

ويتضح بالتالي بأن شهادة الحيازة لا تنتقل للورثة كسند، وليس لهم الاستدلال بها وإنما لهؤلاء حق الحلول، الذي يسمح لهم باستصدار شهادة بنفس الحقوق محل شهادة مورثهم، لكن بأسمائهم.

## المبحث الثاني

### الدفتر العقاري كسند ممتاز للملكية العقارية الخاصة

يعد الدفتر العقاري سندا للملكية بامتياز<sup>51</sup>، وهو السند الذي يسعى المشرع الجزائري إلى تعميمه على كافة الملكيات عن طريق مسح الأراضي، ولتحقيق ذلك صدر الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمراسيم المتعلقة بتنفيذه.

وفي انتظار تعميم العمل به، فإن المشرع قد عمد إلى تسوية الوضعية القانونية للعقارات وتحرير سندات بها، بتنظيم الاعتراف بالملكية بموجب عقد الشهرة وذلك في إطار

<sup>50</sup> - عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المرجع السابق، ص 79.

<sup>51</sup> - أشارت المادة 10 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري إلى ضرورة تسجيل "جميع الحقوق الموجودة على عقار ما، وقت الإشهار في السجل العقاري، والدفتر الذي يشكل سند الملكية".

المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية<sup>52</sup>، كما ويتم العمل على تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري وذلك في ظل القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري والمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008 الذي يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، وذلك بغرض منح وقيد ترقيم كافة الملكيات وتسليم دفتر عقاري لأصحابها، وفيما يلي نتعرض لإجراءات قيد ترقيم تلك الملكيات وإعداد سند بها (المطلب الأول) مع تحديد الطبيعة القانونية للدفتر العقاري والحقوق المرتبطة به (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### المرحلة التحضيرية لإعداد الدفتر العقاري كسند ملكية

يقصد بالملكية العقارية الخاصة حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها<sup>53</sup>، وهو المبدأ الذي سبق وأن أكدت عليه المادة 674 من القانون المدني بنصها على أن الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة، وكرسته مختلف الدساتير ونص عليه آخر تعديل للدستور الجزائري في المادة 64 منه بالتأكيد على أن "الملكية الخاصة مضمونة"<sup>54</sup>، ذلك ما

---

<sup>52</sup> - مرسوم 83-352، مؤرخ في 21/05/1983، يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ر.ج.د.ش، عدد 21 صادر في 1983. (ملغى بموجب قانون رقم 07-02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، بحيث تنص المادة 24 منه "دون الإخلال بأحكام المادة 19 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمذكور أعلاه، يلغى المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 08 شعبان عام 1403 الموافق 21 مايو سنة 1983 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية".

<sup>53</sup> - المادة 27 من قانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

<sup>54</sup> - دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1989، منشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18، مؤرخ في 28 فيفري 1989، ج.ر.ج.د.ش عدد 9، صادر في 01 مارس 1989. معدل ومتمم بدستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، صادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج.ر.ج.د.ش عدد 96، صادر في 08 ديسمبر 1996، معدل ومتمم بموجب قانون رقم 02-03، مؤرخ في 10 أبريل 2002، ج.ر.ج.د.ش عدد 25، صادر

يؤكد أهمية الملكية واستظهار سند بها بقيد ترقيمها (الفرع الأول)، والعمل بمقتضيات النصوص التي تركز ترقيمها في إطار معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري (الفرع الثاني)، مع الإشارة إلى حالة رفض قيد الترقيم (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: قيد ترقيم العقارات

تمر عملية ترقيم العقارات بعدة عمليات ومراحل بداية بتخصيص لعملية مسح الأراضي أين يظهر الدور الفعال والرئيس للجنة مسح الأراضي، ثم تتوج العملية فيما بعد بإعطاء العقار ترقيماً نهائياً أو مؤقتاً حسب الأحوال وعدة معايير تتدخل لتحديد ذلك.

### أولاً: إعداد المسح العام للأراضي.

تسمح عملية مسح الأراضي بقيد ترقيم العقارات وفقاً للشهر العيني الذي يترتب عليه إلغاء سلطان الإرادة في التصرفات المتعلقة بالملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى، والاعتماد على القيد وحده لإثبات هذه التصرفات<sup>55</sup>. ويتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح للأراضي<sup>56</sup>. وطبقاً للمادة 06 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فإن "مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية"، وهي الهيئات المتمثلة أساساً في مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً والمحافظة العقارية التي تم استحداثها بموجب المادة 20 من ذات الأمر (الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري)، بالتنسيق مع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المحدثة هي الأخرى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 92-63 المؤرخ في 12/02/1992 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

---

في 14 أبريل 2002، وبقانون رقم 08-19، مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج.ر.ج.د.ش. عدد 63، صادر في 16 نوفمبر 2008، وبقانون رقم 16-01، مؤرخ في 06 مارس 2016، ج.ر.ج.د.ش. عدد 14، صادر في 07 مارس 2016.

<sup>55</sup> - زادي سيد علي، المرجع السابق، ص 93.

<sup>56</sup> - المادة 04 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية التي تقسم أراضيها إلى مجموعة من أقسام، وتنفذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين من إدارة ومالكي العقارات وجيرانهم في الملكية ويتم إثرها إعداد مخططات، وعند اختتام عمليات المسح تودع جميع الوثائق من قرارات وشهادات الملكية المقدمة من المعنيين والمخططات المعدة من طرف لجنة المسح، لدى الموظف المكلف بمسك السجل العقاري، وذلك بغرض إعداد السجل العقاري الذي يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية<sup>57</sup>.

تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم هذا الإيداع عند انتهاء عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة من أقسام البلدية المعنية، ويثبت هذا الإيداع بموجب محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري. ويكون محضر التسليم موضوع إشهار واسع قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري. ويقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق المسح.

### ثانياً: أنواع الترقيعات العقارية

نصت المواد 12-13-14 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المعدل والمتمم، على نوعان من الترقيعات العقارية، منها ترقيم نهائي وترقيم مؤقت، وهذا ما سنتطرق إليه فيما يلي:

#### 1- الترقيم النهائي

يكون الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقوداً أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية. وهو ما يسمح بتحرير وتسليم دفتر عقاري لأصحاب هذه السندات بعد إثبات حقوقهم فيه.

---

<sup>57</sup> - المادة 12 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

## 2- الترقيم المؤقت

يكون الترقيم المؤقت في حالتين مختلفتين سيما من حيث إختصاص القاضي الإداري بشأن المنازعات التي تثار بخصوصهما. وكذاك يتميزان من حيث معار الزمني لكل واحد منهما.

### 1- ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر تسري ابتداء من يوم الترقيم.

بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، ويصبح هذا الترقيم نهائيا عند انقضاء مدة 04 أشهر، عند عدم ثبوت وجود اي اعتراض يتعلق بحق الملكية، أو عند سحب الاعتراض أو رفضه<sup>58</sup>.

### 2- ترقيم مؤقت لمدة سنتين تسري ابتداء من يوم إتمام الترقيم

بالنسبة للعقارات التي ليس لملاكها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية. ويصبح هذا الترقيم نهائيا عند انقضاء مدة السنتين إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالثبوت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري، ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني<sup>59</sup>.

وقد ذهبت المحكمة العليا في أحد قراراتها إلى أن "شهادة الترقيم المؤقت تعطي لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي، وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الإثباتية، طالما لم يطعن فيه قضاء"<sup>60</sup>، واعتبرت "أن شهادة الترقيم التي هي بحوزة الطاعن التي قدمها أثناء النزاع تعطي له صفة المالك الظاهر عملا بالمادتين 13 و 16 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، لكونها ستؤدي إلى الحصول

58- انظر المادة 13 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

59- انظر المادة 14 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

60- قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 367715، بتاريخ 2006/11/15، قضية (ي-ش-ح) ضد (س-م)، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2006، ص 413 و 416.



على دفتر العقاري، الذي هو على رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية العقارية إذا لم يقع الطعن فيه".

وتجدر الإشارة إلى أنه وفي حال ورود أي احتجاج أو اعتراض بمناسبة الترقيم المؤقت فإن للمحافظ العقاري أن يعقد محاولة صلح بين الأطراف وتحرير محضر بالاتفاقات التي قد تقع بينهم، علماً أن لهذه الاتفاقات "قوة الإلزام الخاص"، حسب ما أشارت إليه المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

أما في حالة عدم اتفاق الأطراف، فإن المحافظ العقاري يحزر محضر عدم المصالحة ويبلغه للأطراف، ويكون للطرف المدعي مهلة 06 أشهر من تاريخ التبليغ ليقدم، تحت طائلة رفض دعواه، كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة<sup>61</sup>.

**الفرع الثاني: معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري**

في انتظار استكمال عمليات المسح فإنه يتم العمل على قيد الترقيم وتسليم سندات الملكية عن طريق إجراء معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

**أولاً- تعريف التحقيق العقاري**

يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان، على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب، وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى<sup>62</sup>.

يتضح من هذا التعريف، أن عملية التحقيق العقاري تعتمد عدة وسائل بحيث يُعتمد فيه من جهة على وسائل تقنية وفنية، ومن جهة أخرى فإن هذه العملية لا تتم إلا باعتماد تصريحات المعنيين وجيرانهم في الملكية، مع الاستناد إلى كل وثيقة تسمح بإثبات الحقوق المدعى بها.

<sup>61</sup> - أنظر المادة 01 من مرسوم 80-210، المؤرخ في 13 سبتمبر 1980، المعدل والمتمم للمواد 15 و18 و89 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، التي تنص ((... وللطرف المدعي أن يرفع جميع المعارضات أمام المحكمة المختصة إقليمياً، في ظرف ستة أشهر ابتداء من تاريخ تبليغه من المحافظ العقاري تحت طائلة الرفض)).

<sup>62</sup> - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

وإن هذا الإجراء يطبق على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام، كما ويشمل هذا الإجراء العقارات التي "لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية"<sup>63</sup>.  
يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند ملكية محرر قبل 1961/03/01، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية.

### ثانيا- إجراءات التحقيق العقاري

توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً<sup>64</sup>، ويحتوي التحقيق العقاري معاينة حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء المثقل بها إن وجدت، مع تحديد المساحة ووضع معالم الحدود وتعيين المحتوى المادي، كما ويتم تمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطط يعده مهندس خبير عقاري<sup>65</sup>.

ينتسلم مدير الحفظ العقاري الولائي طلب فتح التحقيق العقاري مقابل وصل استلام يسلمه لصاحب الطلب، ويتعين على هذا الأخير أن يبين في طلبه اسمه ولقبه واسم أبيه ومكان الولادة والجنسية والمهنة وعنوانه، والصفة التي يتصرف بها إما حائزاً وإما مالكا فرديا أو مالكا في الشروع. ويتعين عليه تعيين كل الأعباء والإرتفاقات الإيجابية أو السلبية التي قد تثقل العقار محل التحقيق، كما ويرفق طلبه بمخطط طوبوغرافي للعقار، وتلحق به بطاقة وصفية يعدهما مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب، الذي له أن يرفق أية وثيقة من شأنها أن تسمح بإثبات حقه في العقار<sup>66</sup>.

---

<sup>63</sup> - المادة 02 من قانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير سنة 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

<sup>64</sup> - حدّد المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، "مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي" في شخص "مدير الحفظ العقاري".

<sup>65</sup> - انظر المادتين 04 و 05 من قانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري

<sup>66</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

يتم إجراء التحقيق العقاري تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، الذي يعين محقق عقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة حسب ما نصت عليه المادة 09 من قانون 07-02، وقد حددت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، بأن هذا التعيين يتم بموجب مقرر فتح تحقيق عقاري يصدره مدير الحفظ العقاري في أجل أقصاه شهر من تاريخ استلام الطلب، ويحتوي على اسم ولقب المحقق العقاري وموضوع مهمته وتاريخ تنقله إلى عين المكان الذي يجب ألا يتعدى شهرا واحدا ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري، كما ويحدد هذا المقرر أيضا اسم ولقب واسم أب صاحب الطلب مع تعيين العقار أو العقارات المعنية. ويتم إرسال مقرر فتح التحقيق العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إصاقه بمقر بلديته، لمدة 15 يوما قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان.

يقوم المحقق العقاري بتلقي في الميدان تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحياة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته، ومن ثم يقوم بكل التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب بها وحماية حقوق الغير<sup>67</sup>.

يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا مسببا قانونا، يتضمن نتائج التحقيق خمسة عشر يوما بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان، ويضعه في متناول الجمهور للاطلاع عليه، بحيث يكون محل نشر عن طريق اللصق 30 يوما في مقر بلدية موقع العقار خلال 08 أيام على الأكثر بعد تاريخ تحريره، ما يسمح لكل ذي مصلحة من ملاك أو حائزين مجاورين أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار، بإثارة أي اعتراض أو احتجاج يتم قيده في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وذلك في مدة مفتوحة تساوي 30 يوما بعد 08 أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت، وعند الاقتضاء ينتقل المحقق العقاري من جديد إلى الميدان

---

<sup>67</sup> - راجع المادة 10 من قانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

قصد دراسة الاحتجاجات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار المعني<sup>68</sup>.

عند هذه المرحلة، نكون أمام إحدى الوضعيتين:

**1- حالة عدم ورود أي احتجاج أو اعتراض:** في هذه الحالة يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به، ويقوم المهندس الخبير العقاري بحضور المحقق العقاري وعلى نفقة صاحب الطلب أو المعني بوضع معالم حدود العقار، ويعد محضرا بذلك يوقع عليه أيضا من طرف المحقق العقاري ويتم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري<sup>69</sup>.

**2- حالة ورود احتجاج أو اعتراض:** يقوم المحقق العقاري تصديا للاعتراض المثار بمحاولة تسوية النزاع بين الأطراف، وذلك بدعوتهم لحضور جلسة للصلح في ظرف 08 أيام على الأكثر بعد تاريخ تقديم الاحتجاج وينتقل مجددا لعين المكان إن اقتضى الأمر ذلك. أثناء جلسة الصلح تتم مناقشة مختلف الادعاءات محل الاعتراض، وفي حال توصل الأطراف إلى اتفاق يحرر محضرا بذلك، ويستأنف إجراء التحقيق العقاري أخذا بعين الاعتبار الاتفاق الذي أدى إلى الصلح، أما في حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، فإن المحقق العقاري يحرر محضرا بعدم الصلح، يسلمه للأطراف ويبيّن فيه توقف إجراء التحقيق العقاري، وأن للمعترض أجل شهرين، تحت طائلة رفض طلبه، لرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة<sup>70</sup>.

في حال رفع الدعوى القضائية، فإنه لا بد من إشهار العريضة خلال 08 أيام على الأكثر التي تلي مدة الشهرين المحددة في المادة 16 من المرسوم التنفيذي 08-147، من طرف المحافظ العقاري الذي يقوم بفتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب أو المعني مع ذكر الإطار

---

<sup>68</sup> - راجع المادتين 10، و 11 من قانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وكذا المادة 12 من المرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

<sup>69</sup> - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

<sup>70</sup> - المادة 12 من قانون 07-02، والمادة 16 من المرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

القانوني الذي رفعت فيه الدعوى، زيادة على تعيين العقار، ليُعلم بعدها مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني بإيقاف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي.

وإذا لم تقدم عريضة الدعوى للإشهار في أجل القانوني يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحي الطلب أو المعني ويستمر التحقيق دون أخذ الاحتجاجات أو الاعتراضات بعين الاعتبار<sup>71</sup>.

وفي كل الأحوال فإن المحقق العقاري يبقى ملزماً حسب مقتضيات المادة 13 من قانون 02-07 بتحرير محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق العقاري، الذي على أساسه يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري وذلك بعد أن يثبت أنه يمارس فعلاً حياة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني. ويتم إرسال مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليمياً الذي يقوم بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري، الذي يُعدُّ سنداً يكون مطابقاً للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 19 مايو 2008 والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية<sup>72</sup>.

### الفرع الثالث: المنازعات الناجمة عن الترقيم العقاري جراء عملية المسح

هي حالة أوردتها المادة 17 من قانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وتتعلق بصور مقرر مسبب عن مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي يتضمن رفض الترقيم العقاري وذلك إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة. ويتم تبليغ المقرر إلى المعني في أجل 06 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، كما ويمسك بمديرية الحفظ العقاري نسخة من هذا المقرر حسب ما نوهت له المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

<sup>71</sup> - راجع المواد 17، 18 و 19 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

<sup>72</sup> - المواد 14 و 15 و 16 من قانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وكذا المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

وقد أكدت نفس المادة (المادة 17 أعلاه) على أن مقرر الرفض يكون قابلا للطعن فيه أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة خلال الأجل المقررة قانونا.

وبهذا يتولد عن المنازعات المتعلقة بالترقيم للقيد الأولي، سواء بصدد الترقيم المؤقت (أولا) أو الترقيم النهائي (ثانيا).

### أولا: الحق في إقامة الدعوى في حالة الترقيم المؤقت

حق اللجوء إلى القضاء مضمون، فكل شخص يرى أن حقه قد هضم أثناء عملية المسح وترقيم المترتب عليه، له الحق أن يقدم اعتراض أمام الهيئات الإدارية المعنية، سواء كانت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، أو المحافظة العقارية أو البلدية الواقع في دائرة إختصاصها موقع العقار<sup>73</sup>.

ويكون القسم العقاري مختصا في الفصل في جميع الاعتراضات وحتى كل ما يرمي إلى إلغاء الترقيم المؤقت، لأنها عبارة عن منازعات فيما بين الأشخاص الطبيعية فقط. بينما يمكن إن يختص القاضي الإداري في حالة ما إذا كانت الاعتراضات ضد وكالة المسح نفسها كمؤسسة عمومية، أو المحافظة العقارية كان يتنازع عن إعلان إيداع وثائق المسح<sup>74</sup>.

### ثانيا: إقامة الدعوى على المحافظة العقارية في حالة الترقيم النهائي

في هذه الحالة ترفع الدعوى القضائية أمام المحكمة الإدارية حصرا عملا بالمادة 800 من ق.إ.م.إ، وذلك لتعلق الأمر بتصرف إداري يتعلق بالترقيم العقاري وسجل العقاري، وكذلك لتعلق الأمر بهيئة إدارية خاضعة للقانون الإداري كأحد أطراف الدعوى المتمثلة أساسا بإدارة الحفظ العقاري<sup>75</sup>.

73 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الخامسة مزينة ومنقحة، دار هومة، الجزائر العاصمة، 2018، ص.176.

74 - حواسين طابوس، مرجع سابق، ص. 59.

75 - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص.181.

## المطلب الثاني

### الحقوق المرتبطة بالدفتر العقاري

يصدر دفتر العقاري بعد الترقيم النهائي للعقار المدعى بملكيته، ويقدم إلى المالك بعد أن تتسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية التي يتولى إعدادها ومسكها المحافظ العقاري طبقاً للمادة 03 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>76</sup>.

إن من شأن عرض إجراءات إعداد سندات إثبات الملكية أن يسمح بتحديد الطبيعة القانونية للترقيم النهائي المعبر عنه بالدفتر العقاري (الفرع الأول)، وما يترتب عن تسليمه من آثار (الفرع الثاني)، مع تحديد التغيرات التي قد تطرأ بشأنه (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

إن ما سبق إيراده حول الطبيعة القانونية لشهادة الحياة قد يصح أيضاً فيما يخص الدفتر العقاري، كون اختصاص إعداده والإشراف على تحريره ومن ثم تسليمه منوط هو الآخر بهيئات إدارية.

### أولاً- الترقيم النهائي قرار إداري

يتضح من خلال استقراء النصوص المتعلقة بإعداد الدفتر العقاري كسند للملكية، أن تسليمه يعد تصرفاً قانونياً يصدر عن المحافظة العقارية بصفتها هيئة إدارية تخضع للقانون الإداري ويعد هذا التصرف قراراً إدارياً، وبالتالي تخضع المنازعات التي قد تثار بشأنه لاختصاص القضاء الإداري، وقد أكدت محكمة التنازع<sup>77</sup> في أحد قراراتها على مبدأ جاء فيه "طلب إبطال دفتر عقاري، هو بمثابة طلب إبطال الترقيم النهائي المسجل فيه- يعد الترقيم النهائي قراراً متخذاً من طرف إدارة الحفظ العقاري- تختص الجهات القضائية الإدارية بإبطال الترقيم النهائي"<sup>78</sup>، وقد جاء هذا القرار على خلفية صدور حكم عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء قسنطينة التي قضت بقرار

<sup>76</sup>- مرسوم رقم 63-76، مؤرخ في 25 مارس سنة 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري.

<sup>77</sup>- استحدثت بموجب قانون عضوي رقم 98-03 مؤرخ في 8 صفر عام 1419 الموافق 3 يونيو سنة 1998 يتعلق باختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها، ج.ر.ج.د.ش، عدد 39، صادر في 01 يوليو 1998.

<sup>78</sup>- قرار صادر عن محكمة التنازع، ملف رقم 000117، بتاريخ 2012/04/09، قضية ورثة (ل.ع) ومن معه ضد ورثة (ب.ص) ومن معه، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2012، ص 448.

صادر في 02 مارس 2010 (رقم 10/282) بعدم اختصاصها نوعيا للفصل في النزاع على أساس أنه ينصب على إبطال دفتر عقاري وأن القسم العقاري للمحكمة هو المختص للفصل في الطلبات المتعلقة بإبطال، فسخ، تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها طبقا للمادة 515 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

فاعتبرت محكمة التنازع على أنه لا مجال لتطبيق مقتضيات المادة 515 وان "طلب إبطال الدفتر العقاري يحل على أساس طلب إلغاء التقييم النهائي المسجل في الدفتر العقاري. وأن التقييم النهائي هو قرار تم اتخاذه من طرف إدارة الحفظ العقاري، بعد التحقق من الوثائق المقدمة من قبل الأطراف وبعد الأجل المحدد في القانون. وأن الطعن بإبطال تقييم نهائي هو من اختصاص الجهات القضائية الإدارية طبقا لمقتضيات المادة 800 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية". وتجدر الإشارة إلى أن محكمة التنازع قد أكدت على ذات المبدأ في قضية بين نفس أطراف القضية أعلاه، وأشارت إلى المبدأ الذي سبق اعتماده وأكدت عليه بصيغة "يعتبر طلب إبطال دفتر عقاري، بمثابة طلب إبطال التقييم النهائي، المسجل في الدفتر العقاري - التقييم النهائي قرار إداري، صادر عن المحافظ العقاري - القضاء الإداري هو المختص بإبطال الدفتر العقاري"<sup>79</sup>، بعد أن اعتبرت النزاع القائم من الاختصاص النوعي للجهات القضائية الإدارية طبقا لمقتضيات المادة 800 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وهو المبدأ الذي أكدت عليه مرة أخرى، بمناسبة الفصل في الملف رقم 108 بموجب القرار الصادر في 2011/05/16 والذي أثار فيه "ينعقد الاختصاص للجهات القضائية الخاضعة للنظام القضائي الإداري، للفصل في الدعاوي الرامية إلى إبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها، بمفهوم المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ونفس الشأن بالنسبة للطعون الرامية إلى إلغاء التقييم النهائي أو الدفتر العقاري"<sup>80</sup>.

---

<sup>79</sup> - قرار صادر عن محكمة التنازع، ملف رقم 000133، بتاريخ 2012/10/15، قضية ورثة (ل.ع) ضد ورثة (ب.ص) ومن معهم، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2013، ص 463.

<sup>80</sup> - بوراوي عمر، "محكمة التنازع بين القضاء العادي والقضاء الإداري"، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2015، ص 111.



وقد أقرت المحكمة العليا بدورها، اختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري، بأن أكدت على أنه "لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها، إلا أمام القضاء الإداري"<sup>81</sup>، وجاء في تسبيب هذا القرار "أن القرار (أي قرار المجلس المطعون فيه) مبني قبل كل شيء فيما قضى به على اعتبار الطلب الأساسي للطاعنين الرامي إلى إقصاء المطعون ضدهم من قسمة القطع الأربعة موضوع الدعوى الحالية، مرفوضا مبدئيا لكون هؤلاء مالكين رسميا في الشياخ معهم بموجب الدفاتر العقارية التي لا يمكن إلغائها أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري، مع عدم دفع الطاعنين بأي دعوى إلغاء موازية في هذا الشأن".

وإن الترقيم النهائي بهذه الصفة أي باعتباره قرارا إداريا، فإنه يرتب الآثار التي يحدثها أي قرار إداري، ومن شأنه أن يؤثر على المراكز القانونية للأفراد سواء بتقرير حقوق لهم أو تعديلها أو إلغائها.

إن للدفتر العقاري حجية ولا يمكن الاعتماد على شهادة الشهود لإثبات عكس ما يتضمنه في مجال الملكية العقارية<sup>82</sup>، وله دور تقريبي بحيث يقر حقوقا كانت موجودة وثابتة للأشخاص بصفتهم ملاك للعقارات بموجب سندات وعقود أو أية وثائق أخرى مقبولة طبقا للتشريع المعمول به، لإثبات الملكية، وهكذا فإن الدفتر العقاري يشكل الحالة المدنية الفعلية للملكية العقارية، إذ أنه يرسم حياته القانونية<sup>83</sup>. وهو ما يسمح بقيد ترقيم نهائي مباشرة لهؤلاء وتحرير دفتر عقاري بأسمائهم.

كما وللدفتر العقاري في إطار الترقيم المؤقت بنوعيه، دور كاشف ومثبت لحق الملكية.

### ثانيا- شكل الدفتر العقاري

إن القرار الصادر بالترقيم النهائي ليس كغيره من القرارات الإدارية، لتمتعه بخصوصيات هامة تتعلق من جهة بالنموذج الذي يرد به والذي تلزم الإدارة باحترامه، بحيث تنص المادة 45

<sup>81</sup> - قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 666056، بتاريخ 2011/07/14، قضية ورثة (ص.ز) ومن معهم ضد (ص.م) ومن معه، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2012، ص 184.

<sup>82</sup> - قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 1023923، بتاريخ 2016/12/15، قضية (س.ي) ضد (س.ح) ومن معه، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2016، ص 138.

<sup>83</sup> - جبار جميلة، النظام القانوني للدفتر العقاري، مجلة مجلس الدولة، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الرغاية، الجزائر العاصمة، العدد 11، 2013، ص 45.

من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بأن الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية. ومن جهة أخرى، الحقوق المتعلقة بالدفتر العقاري تخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري.

### الفرع الثاني: آثار إصدار وتسليم الدفتر العقاري

لا بد من إصدار والإنشاء النهائي للدفتر العقاري آثار عديدة، هذا ما يجعلنا نميز في هذا الإطار بين الآثار العامة لإنشاء وإصدار الدفتر العقاري (أولاً)، ثم الآثار الخاصة والتي تخص صاحب الدفتر العقاري دون غيره (ثانياً).

#### أولاً- الآثار العامة لإصدار الدفتر العقاري

هو أثر يتعلق بتسوية وضعية العقارات في إطار المسح، ذلك أن شمول كل الملكيات بالدفتر العقاري سيسمح بتعميم الشهر العيني ومن ثم تحقيق الهدف المرجو منذ صدور الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

#### ثانياً- الآثار الخاصة لإصدار الدفتر العقاري

على اعتبار أن تسليم الدفتر العقاري لأصحاب الملكيات سواء تلك الثابتة بسندات أو عقود أو تلك التي كانت في إطار الحياة وتم إثبات التقادم المكسب للملكية بشأنها سيجعلهم يتمتعون بحق الملكية دون منازع، ذلك أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء، وإذا كانت الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن ترقيم لا يزال مؤقتاً فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي<sup>84</sup>.

يتمتع صاحب الدفتر العقاري بملكية الأرض بما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علوا وعمقا<sup>85</sup>، ولا يحد هذا الحق إلا القانون بحيث يراعي المالك، أساساً، في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة، أو المصلحة

<sup>84</sup> - انظر المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

<sup>85</sup> - المادة 675 من القانون المدني.

الخاصة<sup>86</sup>، وله بالتالي أن يمارس جميع المعاملات العقارية التي تشمل جميع التصرفات القانونية الواردة على العقار والحقوق العينية العقارية<sup>87</sup>.

### الفرع الثالث: التغييرات التي تطرأ على الدفتر العقاري

ترتبط هذه التغييرات بالتصرفات التي قد ترد على الحقوق العينية محل الدفتر العقاري، أو بتلف أو ضياع الدفتر العقاري

#### أولاً- في حال ورود تصرف على العقار محل الدفتر العقاري

يلتزم المحافظ العقاري عند كل نقل لحق الملكية بضبط الدفتر العقاري وتسليمه للمالك الجديد بعد إيداعه من المالك القديم، وذلك بعد التأشير على البطاقة العقارية ونقل التصرف إلى الدفتر العقاري. وفي حال كان التصرف الوارد على الحقوق العينية يقتضي إنشاء بطاقات جديدة، فإن المحافظ العقاري يعد دفترًا جديدًا بعد العمل على إتلاف الدفتر السابق، ويلتزم بالإشارة إلى هذا الإتلاف على البطاقة للمطابقة<sup>88</sup>.

#### ثانياً- حالة ضياع الدفتر أو إتلافه

يستطيع المالك في حالة ضياع الدفتر العقاري أو إتلافه أن يحصل على دفتر آخر وذلك بناء على طلب مسبب من المالك بعد إثبات هويته، ويقوم المحافظ العقاري بالتأشير في البطاقة العقارية على الحصول على هذا الدفتر.

<sup>86</sup> - المادة 690 من القانون المدني.

<sup>87</sup> - عمر زيتوني، "تحديد بعض المفاهيم والقواعد العامة المتعلقة بالمنازعات العقاري"، مجلة المحاماة لمنظمة المحامين تيزي وزو، العدد 4، جوان 2006، ص 13.

يبين المقصود بالمعاملات العقارية بكونها "جميع التصرفات القانونية الواردة على العقار والحقوق العينية العقارية، سواء كانت منصبة على حق الملكية أو عنصر من عناصرها (الانتفاع والاستعمال والاستغلال والامتياز)، أو على الحقوق التبعية كالرهون الرسمية والامتيازات. وتشمل المعاملات العقارية جميع التصرفات التي تتم من طرف الدولة والجماعات المحلية لفائدة الأفراد الطبيعيين أو الأشخاص الاعتبارية العمومية أو الخاصة كما تشمل مجموع التصرفات القانونية التي تتم بين الأفراد الطبيعيين أو الأشخاص الاعتبارية الخاصة".

<sup>88</sup> - راجع في ذلك المواد 46، 48 و 49 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

يتقدم من ضاع منه الدفتر العقاري بطلب خطي يوجه الى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، مسبب يتضمن هوية المالك بغرض الحصول على دفتر آخر مع وجوب التأشير على البطاقة الموافقة لهذه العملية<sup>89</sup>.

## الفصل الثاني

### أثر دعوى إلغاء شهادة الحيابة والدفتر العقاري على حقوق الأفراد

يثير إعداد وتسليم شهادة الحيابة وقيد ترقيم الأملاك العقارية الخاصة، عدّة منازعات يتوزع اختصاص الفصل فيها بين القضاء العادي والقضاء الإداري، وفي حال وجود تنازع بينهما فإن لمحكمة التنازع صلاحية تحديد الجهة المختصة وإحالة القضية إليها<sup>90</sup> وذلك "بغض النظر عن مفهوم محكمة التنازع لمعيار توزيع الاختصاص بين الجهات القضائية العادية والجهات القضائية الإدارية، والذي تكرسه في العديد من قراراتها، وقد تكون بعض هذه المفاهيم غير مستساغة، وفقاً لما ذهب إليه المفهوم القانوني الصريح للمعيار العضوي، فقد تتوسع أحياناً في هذا المفهوم وأحياناً أخرى تحد منه لحساب المعيار الموضوعي أو المادي"<sup>91</sup>. وهي، أي محكمة التنازع، مدعوة للعب دور فاصل في التكريس النهائي لنظام الإزدواجية القضائية المنصوص عليها في دستور 1996/11/28<sup>92</sup>.

وقد سبق وأن تم تحديد المنازعات المعنية بهذه الدراسة والتي تتعلق أساساً بإلغاء شهادة الحيابة والترقيم النهائي للملكية الخاصة، والتي تبين من خلالها (أي من خلال تلك الدراسة) أن

89 - جبار جميلة، مرجع سابق، ص. 49.

90- تنص الفقرة الأخيرة من المادة 171 من دستور 1996 المعدل في 2016/03/06 "تفصل محكمة التنازع في حالات تنازع الاختصاص بين هيئات القضاء العادي وهيئات القضاء الإداري". ليصدر القانون العضوي رقم 98-03 المؤرخ في 3 يونيو سنة 1998، المتعلق باختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها.

91- بوراوي عمر، "محكمة التنازع بين القضاء العادي والقضاء الإداري"، المرجع السابق، ص 51.

92 - KOUROGLI Mokded, « Le Tribunal des conflits », revue de la cour Suprême, numéro spécial, tribunal des conflits jurisprudence, 2009, P24. (5-24).

اختصاص الفصل في المنازعتين يؤول إلى القضاء الإداري استنادا للمعيار العضوي<sup>93</sup>، وعلى أساس أن السندين، ما هما إلا قرارين إداريين.

وإن المنازعة الإدارية تعبر عن نزاع بين شخص خاص في مواجهة الإدارة<sup>94</sup>. وفي معناها الواسع، فإن مصطلح المنازعة الإدارية يفيد كل النزاعات التي يمكن أن تولد من نشاط الإدارات العامة وكذا كل الإجراءات التي تسمح بحل هذه النزاعات<sup>95</sup>، ويكون فيها للقاضي الإداري سلطات في تحديد مدى قبول الدعوى (المبحث الأول)، ليتمكن بعدها من فرض رقابته على موضوع الدعوى وممارسة صلاحياته في الفصل في موضوع هذه الدعوى التي لها أثر على حقوق الأفراد في المنازعات المعروضة أمام القاضي العادي (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### سلطات القاضي الإداري في قبول الدعوى

تخضع دعوى إلغاء شهادة الحياة ودعوى إلغاء الترقيم النهائي، كباقي الدعاوي الأخرى، لشروط وإجراءات لا بد من توفرها لقبولها ويتعين على القاضي الإداري فرض رقابته على مدى توفرها من عدمه (المطلب الأول)، ولكون هذه الدعوى تتعلق بسندات مشهورة، فإنه لا بد من شهر عريضة افتتاح الدعوى (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول

#### رقابة القاضي الإداري على شكل وإجراءات دعوى الحياة

بعد اعتماد الجزائر لنظام الازدواجية القضائية وبالرغم من النقائص التي تعثره<sup>96</sup>، أصبحنا نميز بين النظام العادي الذي يحكمه قواعد القانون الخاص والذي تخضع المنازعات في إطاره

<sup>93</sup> - راجع بالخصوص المادتين 800 و 801 والاستثناءات الواردة عليهما بنص المادة 802، في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>94</sup> - Camille Broyelle, Contentieux Administratif, L.G.D.J, l'extenso éditions, Paris, 2011, P 09.

<sup>95</sup> - Paul LEWALLE Avec la Collaboration de Luc DONNY, Contentieux administratif, 3ème édition, Collection de la faculté de droit de l'Université de Liège, Larcier, 2008, P17.

<sup>96</sup> - للتفصيل أكثر: انظر بن منصور عبد الكريم، الازدواجية القضائية في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مولود- تيزي وزو، تاريخ المناقشة 2015/01/24، ص 12 وما يليها.

للقضاء العادي من محاكم ومجالس قضائية ومحكمة عليا بصفتها جهة مقومة<sup>97</sup>، في حين أن النظام الإداري تحكمه قواعد القانون العام وتخضع المنازعات في إطاره للقضاء الإداري على مستوى المحاكم الإدارية<sup>98</sup> ومجلس الدولة الذي يعد بدوره جهة مقومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية<sup>99</sup>.

وإن كانت المنازعة القضائية تخضع لقانون إجرائي واحد يتمثل في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ولهما مبادئ مشتركة، إلا أن للدعوى الإدارية خصوصياتها، ومجالها. ولقد اختلف الفقهاء في تعريف الدعوى الإدارية بحيث ليس لها مدلول دقيق وثابت بسبب كثرة وتعدد المترادفات والاصطلاحات التي تدور وتتمحور كلها حول المضمون القانوني والقضائي للدعوى الإدارية<sup>100</sup>. وما يمكن استخلاصه هو أن مثل هذه الدعوى تكون من و/أو ضد شخص عام يخضع للقانون العام، يتمثل في الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية، وبوجود أحد هؤلاء يتحقق المعيار العضوي الذي يعقد الاختصاص للقضاء الإداري<sup>101</sup>.

وفي الإطار الزمني للخصومة، فإن الدعوى تُعنى بلحظة قيام العارض بمطالبة القاضي بالفصل في النزاع، وتترجم بالتالي بتصرف يتمثل في إيداع عريضة افتتاح الدعوى<sup>102</sup> أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة (الفرع الأول)، مع ضرورة إرفاق القرار الإداري محل الطعن (الفرع الثاني)، والحرص على استيفاء الشروط العامة والخاصة لقبول الدعوى (الفرع الثالث).

---

<sup>97</sup> - تنص المادة 171 من دستور 1996 المعدل في 2016/03/06 "تمثل المحكمة العليا الهيئة المقومة لأعمال المجالس القضائية والمحاكم".

<sup>98</sup> - تنص المادة الأولى من قانون رقم 98-02، مؤرخ في 30 مايو 1998، يتعلق بالمحاكم الإدارية، ج.ج.د.ش، عدد 37 لسنة 1998. على أنه "تتشأ محاكم إدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية".

<sup>99</sup> - تنص المادة 171 من دستور 1996 المعدل في 2016/03/06 "يمثل مجلس الدولة الهيئة المقومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية".

<sup>100</sup> - للتفصيل أكثر، انظر في تحديد اصطلاح الدعوى الإدارية، عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، نظرية الدعوى الإدارية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د. س.ن.، ص ص 223-226.

<sup>101</sup> - المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حددت اختصاص المحكمة الإدارية في الدعوى التي يكون طرفا فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية.

<sup>102</sup> - Camille Broyelle, Contentieux Administratif, Op.cit., P 63.

## الفرع الأول: اختصاص المحكمة الإدارية في نظر الدعوى الحيازة

سبق وأن أكدنا على اختصاص القضاء الإداري في نظر الدعوى التي ترمي إلى إلغاء شهادة الحيازة والترقيم النهائي باعتبارهما قرارين إداريين، ومن هذا المنطلق يمكن تحديد الجهة التي تتولى الفصل في الدعوى المتعلقة بإلغاء هذين السنتين، على أساس أن تنظيم القضاء الإداري يشمل كل من المحاكم الإدارية ومجلس الدولة.

ولكون إعداد وتسليم شهادة الحيازة يدخل ضمن صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي وأن قيد الترقيم النهائي منوط بالمحافظ العقاري، فإن اختصاص الفصل في الدعوى ينعقد للمحكمة الإدارية وفق ما حددته مقتضيات المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك على أساس أن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، وتختص بالفصل في دعاوي إلغاء القرارات الإدارية والدعاوي التفسيرية ودعاوي فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية، وعن البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية، وإن من بين المجالات التي يكتمل بها قيام اختصاص المحاكم الإدارية اختصاصها بدعوى الإلغاء<sup>103</sup>.

وإن يُعد الاختصاص النوعي من النظام العام، فإن الاختصاص الإقليمي في القضاء الإداري يعد من النظام العام أيضا<sup>104</sup>، إذ يُثار في أية مرحلة كانت عليها الدعوى، كما ويثيره القاضي تلقائيا<sup>105</sup>.

---

<sup>103</sup> - بوجادي عمر، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو - الجزائر، تاريخ المناقشة 13 جويلية 2011، ص 98.

<sup>104</sup> - في ظل قانون الإجراءات المدنية، كانت مسألة قواعد الاختصاص الإقليمي للجهات القضائية الإدارية تتميز بنوع من الإبهام، التردد والتناقض، لكن تدخل الغرفة الإدارية للمحكمة العليا وضح هذه المسألة بحيث اعتبرت هذه الأخيرة أن قواعد الاختصاص الإقليمي من النظام العام.

للتفصيل أكثر، راجع خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية تنظيم واختصاص القضاء الإداري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005، ص 318 وما يليها.

<sup>105</sup> - تنص المادة 807 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن "الاختصاص النوعي والاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام، يجوز إثارة الدفع بعدم الاختصاص من أحد الخصوم في أية مرحلة كانت عليها الدعوى. يجب إثارته تلقائيا من طرف القاضي".

كما أنه، وإن كانت القاعدة العامة تقتضي أن ينعقد الاختصاص الإقليمي للمحكمة التي يقع بدائرة اختصاصها موطن المدعى عليه<sup>106</sup>، فإن الاختصاص في الدعاوي التي يكون موضوعها عقارا أو حقا عينيا متعلقا بعقار، لا يكون إلا للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موقع هذا العقار<sup>107</sup>، فما يعد استثناء في القواعد العامة، ليس إلا قاعدة واحدة في الدعاوي التي ترمي إلى إلغاء شهادة الحياة أو الترقيم النهائي لاتحاد موطن المدعى عليه بموقع العقار، كون المدعى عليه ليس إلا البلدية التي يقع في إقليمها العقار محل شهادة الحياة، أو المحافظ العقاري الذي يسيّر المحافظة العقارية المستحدثة لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية والتي يتبعها العقار محل قيد الترقيم النهائي.

بالتالي، فإن من المسائل الأولية التي يتطرق إليها القاضي الإداري قبل الفصل في الدعوى المعروضة أمامه، هو تحديد مدى اختصاصه من عدمه سواء إقليميا أو نوعيا، وفي حال عدم ثبوت هذا الاختصاص يقضي بعدم الاختصاص الإقليمي أو بعدم الاختصاص النوعي.

### الفرع الثاني: إرفاق القرار الإداري محل الطعن بالإلغاء

تُعرّف دعوى الإلغاء على أنها "الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي يحركها ويرفعها ذوي الصفة القانونية والمصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة، وتتحرك وتتحصّر سلطات القاضي المختص فيها في مسألة البحث عن شرعية القرارات الإدارية المطعون فيها بعدم الشرعية. والحكم بإلغاء هذه القرارات إذا ما تم التأكد من عدم شرعيتها، وذلك بحكم قضائي ذي حجة عامة ومطلقة"<sup>108</sup>، وعبر عنها آخرون على أن "دعوى الإلغاء هي دعوى يرفعها صاحب المصلحة إلى القضاء (الإداري عادة) طالبا إلغاء قرار إداري غير مشروع، أي مخالف للقانون (بمعناه الواسع)"<sup>109</sup>.

<sup>106</sup> - انظر في الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية المواد من 803 إلى 805 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي حددت بموجب المادة 803 القاعدة العامة في الاختصاص بموطن المدعى عليه بعد الإحالة إلى المادتين 37 و38 من نفس القانون.

<sup>107</sup> - انظر المواد 37، 39 و40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حول القاعدة العامة في الاختصاص الإقليمي للمحاكم، والاستثناءات الواردة عليها.

<sup>108</sup> - عوادي عمار، المرجع السابق، ص 314.

<sup>109</sup> - محمود عاطف النبا، القضاء الإداري دعوى الإلغاء ودعوى التعويض، دار الفكر العربي، د.ب.ن، سنة 1978، ص



وقد أقر مجلس الدولة من جهته في القرار الصادر في الملف رقم 008041 بتاريخ 2003/03/18، بأن دعوى الإلغاء "هي تلك الدعوى التي تحرك أمام هيئة قضائية إدارية وتستهدف إلغاء القرار الإداري النافذ"<sup>110</sup>.

يتضح بالتالي أن محور دعوى الإلغاء يتعلق بالبحث في مدى مشروعية قرار الإدارة من عدمه، وفي حال ثبتت عدم مشروعيتها فإن الجهة القضائية الإدارية تتصدى بإلغائه، لذا يقال أن رافع دعوى الإلغاء لا يختصم الإدارة وإنما يختصم القرار غير المشروع ويجوز بالتالي توجيه دعوى الإلغاء إلى أي قرار إداري غير مشروع دون حاجة إلى نص عليها، إلا إذا نص القانون صراحة على طريق خاص من طرق الطعن بالإلغاء<sup>111</sup>.

ومن هذا المنطلق فإنه لا بد من إرفاق القرار الإداري موضوع دعوى الإلغاء للسماح للمحكمة ببسط رقابتها على مدى مشروعيته وإلا جاز للقاضي أن يحكم بعدم قبول الدعوى<sup>112</sup>، مع العلم أن هذا لا يمنع المحكمة من الأمر بإرفاق القرار في إطار الدور الإيجابي للقاضي.

وفي حال تبين للمحكمة أن سبب عدم إدراج القرار في الملف، يعود لامتناع الإدارة من تمكين المدعي من ذات القرار، أمرها القاضي المقرر بتقديمه في أول جلسة، وله أن يستخلص النتائج القانونية المترتبة عن هذا الامتناع<sup>113</sup> حسب ما أكدت عليه الفقرة الثانية من المادة 819

---

<sup>110</sup> - قرار صادر عن مجلس الدولة، ملف رقم 008041، بتاريخ 2003/03/18، قضية (خ.ب.) ضد مدير القطاع الصحي بالمسيلة، مجلة مجلس الدولة، العدد 09، سنة 2004، ص ص 183-185.

<sup>111</sup> - محمود عاطف النبا، المرجع السابق، ص 8.

<sup>112</sup> - تنص الفقرة الأولى من المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على أنه "يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري، تحت طائلة عدم القبول، القرار الإداري المطعون فيه، ما لم يوجد مانع مبرر".

<sup>113</sup> - لم يتم بيان هذه النتائج، وإن كان يقصد بها أن امتناع الإدارة من تقديم القرار الإداري يرجح فكرة أن قرارها معيب سواء من الناحية الشكلية أو من الناحية الموضوعية، وبالتالي يحكم لفائدة المدعي بافتراض تأسيس ادعاءاته وكجزء للموقف السلبي للإدارة، أو يحكم بعدم قبول الدعوى أو رفضها لعدم التأسيس حسب الحالة لعدم وجود أدلة كافية على صحة ادعاءات المدعي.

- راجع بوبشير محند أمقران، عن انتفاء السلطة القضائية في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، السنة الجامعية 2005-2006، ص 327.

من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويعد هذا الأمر من قبيل الأوامر الإجرائية والتحضيرية<sup>114</sup> التي من شأنها أن تسمح بإعادة نوع من التوازن بين طرفي الدعوى الإدارية، وضمان تحقيق مبدأ المحاكمة العادلة.

وتجدر الإشارة إلى أن سلطة القاضي الإداري في توجيه الأوامر للإدارة لم يتم تقنينها إلا حديثاً، وأن المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية تتدرج ضمن السلطات الجديدة التي منحها المشرع للقاضي الإداري، في حين أن هذا المبدأ قد عرف تطوراً ملحوظاً في القوانين المقارنة والاجتهاد القضائي، إلى حدّ أن بعض الفقه يتساءل بل ويسعى لتأطير سلطة القاضي الإداري في توجيه الأوامر للإدارة، معتبراً أن الأمر بتقديم المستندات يعد من الأوامر المتعلقة بسير الخصومة<sup>115</sup>، كما أن القضاء الجزائري، وقبل صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قضى في بعض قراراته بإلغاء القرار الإداري وإلزام الإدارة بالقيام أو الامتناع عن عمل مستعملاً عبارة الأمر<sup>116</sup>.

وفيما يتعلق بالمنازعة المتعلقة بإلغاء شهادة الحياة وإلغاء الترقية النهائي، فإن مسألة إرفاق القرار الإداري لا تطرح أي إشكال، على أساس أن هذين القرارين يكتسيان صفة سند الملكية، وأن تسليم نسخ أو مستخرج عنه متاح لصاحب السند أو لغيره وذلك بناء على طلب موجه إلى المحافظ العقاري حسب النموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية يحدد فيه مبلغ الرسوم الواجبة الأداء عند تسليم الوثائق للعموم<sup>117</sup>.

### الفرع الثالث: شروط قبول دعوى إلغاء شهادة الحياة ودعوى إلغاء الترقية النهائي.

تتعلق هذه الشروط أساساً بشروط قبول دعوى الإلغاء، ونميّز فيها بين الشروط العامة والشروط الخاصة، وأثر تخلف أحدها على سير الخصومة ومآلها.

<sup>114</sup> - آمال يعيش تمام، سلطات القاضي الإداري في توجيه أوامر للإدارة، أطروحة لنيل دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2011-2012، ص 222.

<sup>115</sup> - LAY (Jean-Pierre), « Faut-il mieux encadrer le pouvoir d'injonction du juge administratif ? », R.D.P, n.5, 2004, p.1356.

<sup>116</sup> - بودريوه عبد الكريم، "مبدأ عدم جواز توجيه القاضي الإداري أوامر للإدارة، تقليد أم تقيّد"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد 01، 2007، ص 48.

<sup>117</sup> - راجع المواد 55 وما يليها من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

## أولاً- الشروط العامة

يقصد بهذه الشروط تلك التي لا بد من توفرها في أي دعوى، مهما كان موضوعها ومهما كانت الجهة القضائية المختصة بالفصل فيها أي سواء كانت إدارية أو عادية، ولقد وردت هذه الشروط في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الفصل الأول من الباب الأول للكتاب الأول تحت عنوان "الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية"، وتتمثل أساساً في:

### 1- الصفة

ويقصد بها أن "ترفع الدعوى - طبقاً للقاعدة العامة- من صاحب الحق فيها على المعتدي"، و"يجب أن يتمسك صاحب الحق أو المركز القانوني بالحماية القضائية بنفسه أو بواسطة من ينوب عنه قانوناً سواء كانت هذه النيابة اتقاقية أو قانونية، وتبعاً لذلك يجب أن يكون طرفاً الدعوى حائزين على الصفة"<sup>118</sup>، وهو ما أقرته المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أنه "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة"، وأن "القاضي يثير تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه".

والأصل في الصفة أن تكون لصاحب الحق، إلا أنه قد يرد استثناء على هذه القاعدة في حال حلول شخص محل صاحب الصفة الأصلية في الدعوى وتكون هنا الصفة استثنائية ومن أمثلتها استعمال الدائن حقوق مدينه في الدعوى غير المباشرة المنصوص عليها في المادة 189 من القانون المدني. وفي حال كان صاحب الحق في الدعوى في استحالة مادية أو قانونية في مباشرة دعواه بنفسه فله أن يستعين بالغير في ذلك وهو ما يعرف بـ الصفة الإجرائية أو التمثيل القانوني أو النيابة القانونية.

وهناك من اعتبر "الصفة جزء من المصلحة في التقاضي، ويكون صاحب الصفة في الدعوى هو صاحب المصلحة ذاتها"<sup>119</sup>.

ويتضح بالتالي بأن شرط الصفة يتعلق بأشخاص الدعوى، ذلك أنه وبعد تحرير شهادة الحياة أو قيد الترقيم النهائي للعقار، فإنه قد يتمسك أحد الأشخاص بأحقية في الحقوق محل هذه

<sup>118</sup>- عمر زودة، المرجع السابق، ص 62.

<sup>119</sup>- بوجادي عمر، المرجع السابق، ص 103.

الشهادة أو الدفتر العقاري المحرّر، وعلى اعتبار أن الإدارة المصدرة للسند لا يمكنها سحب القرار المتعلق بهما، فإنه لا يبقى للمعني سوى عرض النزاع على القضاء بغرض طلب الإلغاء. ويقصد بأشخاص الدعوى، أطرافها، وهم غالبا:

أ- **المدعي:** وهو من يقيم الدعوى ويدّعي حقوقا على العقار محل شهادة الحيازة أو محل الترقيم النهائي، ويقع عليه تحديد العقار أو الحقوق العينية التي يدعيها والتي تم اغتصابها بموجب شهادة الحيازة، ورافق دعواه بكل المستندات والوثائق التي تثبت ادعاءاته.

ب- **المدعى عليه:** يختلف حسب السند موضوع طلب الإلغاء، فإن كانت دعوى الإلغاء تنصب على شهادة الحيازة، فإن المدعى عليها تكون البلدية مصدرة الشهادة ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، وهو ما أكد عليه قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا بتاريخ 1990/11/18 تحت رقم 71449 في قضية بين (ع.م) ضد (ع.وومن معه) بنصها على أن "ر.م.ش. البلدي هو وحده المختص قانونا بتمثيل البلدية في كل مجالات الحياة المدنية وفي التقاضي باسمها"<sup>120</sup>.

أما إن كانت الدعوى تتعلق بإلغاء الترقيم النهائي، فإنه لا بد من توجيهها ضد وزير المالية ممثلا في مدير الحفظ العقاري، وهو ما أقره قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2003/05/06 تحت رقم 13334 بنصه على أنه "يتمتع مديرو أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري بالولايات بصفة التقاضي لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي المرفوعة أمام العدالة"، وذلك استنادا إلى المادة 02 من القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية بتاريخ 20 فيفري 1999 ... والذي جاء لتوضيح المادة 184 من المرسوم رقم 91-454<sup>121</sup>.

ويظهر بالتالي بأن المدعى عليه يكون دائما شخصا يخضع للقانون العام، فلا يوجد أشخاص طبيعيون في القانون العام ولا يتدخلون في الدعوى الإدارية إلا باسم أشخاص معنوية<sup>122</sup>.

<sup>120</sup>- سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الطبعة الأولى، منشورات كليك، 2013، ص 568.

<sup>121</sup>- سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء 2، الطبعة الأولى، منشورات كليك، 2013، ص 1118 و1120.

<sup>122</sup> - Pierre-LAURENT FRIER, Précis de droit administratif, 3<sup>ème</sup> édition, Montchrestien, Paris, 2004, P 09.

ت- المدخل في الخصام: يكون غالبا المستفيد من السند، إما من حررت لفائدته شهادة الحياة أو من تم قيد الترقيم النهائي لمصلحته. لكن هذا لا يمنع من مخاصمة المستفيد من السند كمدعى عليه.

وقد أقرت الفقرة الثانية من المادة 13 أعلاه، أن الصفة من النظام العام يثير انعدامها القاضي تلقائيا، وباعتبارها من شروط قبول الدعوى فإن من شأن انتفائها أن تنتهي الخصومة بصدور حكم بعدم قبول الدعوى. ومع ذلك، فإنه تجدر الإشارة إلى أن الصفة تبقى مرتبطة أساسا بالموضوع، بحيث أقرت المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 1998/02/25 "إن قضاة المجلس قد أخطأوا عندما اعتبروا أن الصفة مسألة تتعلق بالشكل، في حين أنها تشكل في حد ذاتها مسألة تتعلق بالموضوع، إذ يجب على الجهات القضائية معاينة ثبوتها أو دحضها باللجوء إلى إجراءات تحقيق مناسبة"<sup>123</sup>.

## 2- المصلحة

إلى جانب الصفة، تعتبر المصلحة مناط الدعوى، ولكي تنشأ المصلحة فإنه يجب أن يوجد الحق أو المركز القانوني من الناحية الافتراضية وأن يقع عليه اعتداء، ويجب أن يدعي شخص هذا الحق أو المركز القانوني، وتعرف المصلحة بكونها المنفعة أو الفائدة أو الميزة التي يسعى المدعي إلى تحقيقها جزاء الحكم له بما يطلبه<sup>124</sup>.

وتنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون". ومفاد ذلك أن المصلحة المعترف بها قانونا هي المصلحة القائمة والحالة والتي تفيد وقوع الاعتداء فعلا على الحق أو المركز القانوني للمدعي، في حين يكفي في القضاء الإداري الفرنسي مجرد تحقق المصلحة العادية، وأن يثبت المدعي وجود مصلحة بسيطة<sup>125</sup>. فمجلس الدولة الفرنسي يقر في قراره الصادر بتاريخ 1901/03/29 أن مجرد قيام الشخص بدفع الضرائب في مجموعة إقليمية يمنحه المصلحة

<sup>123</sup>- معاشو عمار، "إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري"، مجلة المحاماة لمنظمة المحامين تيزي وزو، المرجع السابق، ص 76.

<sup>124</sup>- عمر زودة، المرجع السابق، ص 42 و 44

<sup>125</sup> - ANDRE DE LAUBADERE, Traite de Droit Administratif, 6<sup>ème</sup>éd. L.G.D.J. PARIS, 1973, p.516.

للطعن ضد كل القرارات المتعلقة بمالية هذه المجموعة. كما ويقر في قرار آخر صدر في 1906/12/21، أن مجرد كون الشخص يستعمل المرفق العام يمنحه المصلحة لمخاصمة القرارات الإدارية التي ترفض ضمان عمل المرفق العام<sup>126</sup>.

ومن المبادئ المقررة قانوناً، أن لا دعوى بدون مصلحة، بالتالي فإن المدعي في دعوى إلغاء شهادة الحياة أو الترقيم النهائي لا بد له أن يؤكد على وجود هذه المصلحة ويدعمها بكافة الوسائل المتاحة لإثباتها، ومثالها أن يتمسك المدعي بكون العقار محل الترقيم النهائي ملكاً له بموجب عقد رسمي مشهور فيقدم هذا العقد لإثبات ذلك، أو أنه هو صاحب السيطرة المادية على العقار محل شهادة الحياة ويقدم شهوداً بذلك.

وفي هذا الإطار، فإنه لا بد من التنويه إلى أن شرط المصلحة في دعوى إلغاء شهادة الحياة أو إلغاء الترقيم المؤقت يتحقق بمجرد تحرير السند، على اعتبار أن التعدي قد وقع فعلاً بانتقال العقار إلى صاحب السند.

واستثناء فقد تكون المصلحة محتملة، وتكون في أوضاع محددة قانوناً، إذ لا يمكن الأخذ بالمصلحة المحتملة بصفة مطلقة، بل تقرأ الوقائع المثارة في الدعوى، أما عن تلك المنصوص عليها قانوناً فمثالها المصلحة المحتملة والظاهرة التي يحميها القضاء الاستعجالي.

### 3- الأهلية

يقصد بها ما يتمتع به الخصم من المركز الإجرائي في الدعوى، وبما يمدّه من الحقوق ويحمله بالواجبات والأعباء الإجرائية، وتثبت للشخص الطبيعي بتمام ولادته حياً وتنتهي بوفاة، وللشخص المعنوي، حسب ما يحدده القانون<sup>127</sup>، وقد نص عليها قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 64 واعتبر انعدام الأهلية للخصوم وانعدام الأهلية أو التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي من حالات بطلان العقود غير القضائية والإجراءات من حيث موضوعها<sup>128</sup>، كما

<sup>126</sup>- Frank SAJET, Le contentieux administratif, édition, MB FORMATION, P 45.

<sup>127</sup>- عمر زودة، المرجع السابق، ص 209 و210.

<sup>128</sup>- تنص المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن "حالات بطلان العقود غير القضائية والإجراءات من حيث موضوعها محددة على سبيل الحصر فيما يأتي:

- انعدام الأهلية للخصوم

- انعدام الأهلية أو التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي".

ونصت المادة 65 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على "يثير القاضي تلقائيا انعدام الأهلية، ويجوز له أن يثير تلقائيا انعدام التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي"، مما يفيد أن الأهلية من النظام العام يتعين توفرها في الخصوم، وإلا انتهت الدعوى بالحكم ببطان إجراءاتها. وإن كان من شروط أهلية الشخص الطبيعي أن يكون بالغاً لسن الرشد المحددة بـ 19 سنة في المادة 40 من القانون المدني، فإن أهلية الشخص المعنوي يحددها القانون الخاص بتنظيمه، وقد جاء في قرار مجلس الدولة ملف رقم 021929 بتاريخ 2006/02/22، أن "مدير كلية الطب غير مؤهل لتمثيل الإدارة الجامعية أمام القضاء، لأن الكلية ليست لها شخصية معنوية وإنما يمثل الجامعة رئيسها بصفقتها مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية"<sup>129</sup>.

وفي دعوى إلغاء شهادة الحيازة فإنه لا بد من الحرص على تحديد صفة المدعى عليه وأهليته، على اعتبار أن المؤهل قانوناً لتمثيل البلدية يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقوم بالتقاضي باسم البلدية ولحسابها وفقاً لمقتضيات الفقرة الثانية من المادة 82 من قانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية.

أما في دعوى إلغاء الترقيم النهائي، فإنها توجه ضد وزير المالية ممثلاً في مدير الحفظ العقاري، حسب الفقرة الثانية من المادة 01 من قرار وزير المالية المؤرخ في 20 فبراير سنة 1999، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي المرفوعة أمام العدالة<sup>130</sup>.

#### 4- مراعاة الإجراءات المقررة في رفع الدعاوي

تعد من شروط قبول العريضة، بحيث يتعين على المدعي رافع الدعوى، أن يحترم الأحكام المقررة قانوناً في رفع الدعوى، والتي تتعلق أساساً بالعريضة الافتتاحية للدعوى وبياناتها وذلك تحت طائلة عدم قبولها.

<sup>129</sup> - بوجادي عمر، المرجع السابق، ص 102.

<sup>130</sup> - تنص المادة 01 من ذات القرار، على أنه " يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي المرفوعة أمام العدالة كل من مديري أملاك الدولة، ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه، في القضايا المرفوعة أمام:

- المحاكم
- المجالس القضائية
- المحاكم الإدارية".

وتنص المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على أن الدعوى ترفع أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من محام<sup>131</sup>، والأصل أن تكون هذه العريضة مكتوبة كما جاء في المادة 14 من نفس القانون<sup>132</sup>.

وتتضمن عريضة افتتاح الدعوى، طبقاً للمادة 816 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من نفس القانون، تحت طائلة عدم قبولها، ومنها الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى، اسم ولقب المدعي وموطنه، اسم ولقب موطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم، فأخر موطن له، الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي، عرضاً موجزاً للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى، والإشارة، عند الاقتضاء، إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.

وفي هذا الصدد أقرت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا بموجب قرارها الصادر بتاريخ 1985/08/12 "أن المجلس القضائي لم يخالف القانون عندما طبق في حكم له بعدم قبول العريضة انطلافاً من كونها خالية من العرض الموجز للوقائع والوسائل"<sup>133</sup>.

ويشترط أيضاً، تمثيل الخصوم بمحام، تحت طائلة عدم قبول العريضة، وتعفى من هذا التمثيل الدولة والأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>134</sup>.

ولا بد من الإشارة إلى أنه يجوز لمن وقع في إغفال أحد البيانات أن يقوم بتصحيحه، كما ويجوز تصحيح إجراءات الدعوى التي رفعت دون محام بتأسيس محام أثناء سير الخصومة، وإن من شأن هذا التصحيح أن يجعل الدعوى مقبولة، ويحول دون صدور حكم بعدم قبول العريضة.

---

<sup>131</sup> - "يتضمن النص العربي خطأ مادياً فلم تنص المادة أعلاه على الطابع الكتابي للعريضة، بينما تضمن النص الفرنسي ذلك صراحة « requête écrite »، وبطبيعة الحال لا يمكن تفسير هذا الإغفال إلا بالخطأ المادي، أما نية المشرع فقد انصرفت إلى اشتراط الكتابة في العريضة لأن الإجراءات الإدارية هي إجراءات كتابية"، راجع في هذا الأمر: مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الأول الهيئات والإجراءات، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون - الجزائر، د.س.ن.، ص 290.

<sup>132</sup> - تنص المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة، موقعة ومؤرخة،...".

<sup>133</sup> - بوجادي عمر، المرجع السابق، ص 118 و 119.

<sup>134</sup> - انظر المادتين 827 و 828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.



## ثانيا - الشروط الخاصة

تتعلق هذه الشروط بشروط الميعاد أو الآجال، وكذا التظلم المسبق.

### 1- أجل الطعن بالإلغاء

حدّدت المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (4) أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي". بالتالي فإن العبرة في بدء سريان هذا الأجل يكون بتاريخ تبليغ القرار الإداري شخصيا للمعني، مع احتساب الآجال كاملة، حسب ما نصت عليه المادة 405 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بحيث لا يحسب يوم التبليغ أو التبليغ الرسمي ويوم انقضاء الأجل. ويعتد بأيام العطل الداخلة ضمن هذه الآجال عند حسابها، وإذا كان اليوم الأخير من الأجل ليس يوم عمل كليا أو جزئيا، يُمدد الأجل إلى أول يوم عمل موالي. ويكون التبليغ الرسمي شخصيا<sup>135</sup>، إذا تم إلى المطلوب تبليغه شخصيا، أو عن طريق التعليق<sup>136</sup>، وذلك عن طريق المحضر القضائي.

وفي حال كان المطلوب تبليغه شخصا معنويا فإن التبليغ يكون شخصيا إذا سُلم محضر التبليغ إلى ممثله القانوني أو الاتفاقي أو لأي شخص تم تعيينه لهذا الغرض، كما وأكدت المادة 408 في فقرتها الثالثة على أن التبليغ الرسمي الموجه إلى الإدارات والجماعات الإقليمية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية يتم إلى الممثل المعين لهذا الغرض وبمقرها. والتبليغ لا يتم إلا في الساعات المحددة قانونا، بحيث لا يجوز القيام بأي تبليغ رسمي قبل الساعة الثامنة صباحا ولا بعد الثامنة مساء ولا أيام العطل، إلا في حالة الضرورة وبعد إذن من القاضي<sup>137</sup>، ومن قبيل هذه الحالات التبليغ الذي يتم في حالة الاستعجال القصوى وفقا لأحكام المادتين 301 و302 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

---

<sup>135</sup> - تنص الفقرة الأولى من المادة 408 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه "يجب أن يتم التبليغ الرسمي شخصيا".

<sup>136</sup> - انظر في تفصيل حالاته المادة 412 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تعتبر التبليغ الرسمي بالطرق المحددة في هذه المادة بمثابة تبليغ شخصي.

<sup>137</sup> - انظر المادة 416 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وتجدر الإشارة في هذا الصدد، إلى أن القضاء قد عرف تطبيق نظرية العلم اليقيني التي تعتمد علم المعني بوجود القرار محل الطعن ومن ثم بدء سريان ميعاد الطعن حتى وإن لم يتم تبليغ ذات القرار، إلا أن الأخذ به كان متذبذباً، ليتم التراجع عنه نهائياً، بحيث أقر مجلس الدولة في القرار الصادر بتاريخ 19/04/1999 "أنه يستخلص من بيانات القرار الصادر أن قضاة الدرجة الأولى قد رفضوا الدعوى الحالية طبقاً للمادة 169 مكرر من قانون الإجراءات المدنية، لكن حيث استقر القضاء، وبما أن القرار موضوع النزاع هو قرار فردي وكان على المستأنف عليها أن تبلغه للمستأنف تبليغاً شخصياً... وأن علم المستأنف بالقرار موضوع النزاع غير كاف لأخذه بعين الاعتبار من أجل احتساب الأجل المنصوص عليه بالمادة سالفه الذكر"<sup>138</sup>. وهو الأمر الذي انتهى إليه قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي نص في المادة 831 منه، على أنه "لا يحتج بأجل الطعن المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه، إلا إذا أشير إليه في تبليغ القرار المطعون فيه"، مما يفيد أن التبليغ لا يمكن أن يكون إلا كتابياً وأنه لا بد وأن يشير إلى أجل الطعن المحدد بـ 04 أشهر، لتتمكن الإدارة من الدفع بفوات الأجل، وإلا اعتبرت آجال الطعن مفتوحة، وهو المبدأ الذي أكد عليه مجلس الدولة في القرار الصادر بتاريخ 25/07/2007 تحت رقم 035298 والذي جاء نصه كالاتي "إن ميعاد الطعن في القرارات الفردية يحتسب ابتداءً من تاريخ تبليغها شخصياً وعدم احترام السلطة المصدرة هذا الإجراء الجوهري يترتب عليه إبقاء الآجال مفتوحة"<sup>139</sup>، واعتبر مجلس الدولة أن كل أجل لا يسري إلا من تاريخ التبليغ، وفي حالة عدم وجود أي دليل عن التبليغ يصبح الأجل مفتوحاً والدعوى مقبولة شكلاً<sup>140</sup>.

والثابت أن الأحكام المشار إليها أعلاه، تتعلق بأجل الطعن في القرار الإداري المبلَّغ للمعني وغالباً ما يكون هذا القرار موجّه من الإدارة إلى شخص معيّن بغرض إعلامه بوجود مساس بمركزه القانوني، ولأن هذا الشخص يعتبر هذا القرار قد أضر به، فإنه يقوم بمخاصمته بطلب إلغائه. إلا أن القرار المتعلق بإعداد وتسليم شهادة الحياة أو قيد الترقيم النهائي يؤثر على مركز

<sup>138</sup> - بوجادي عمر، المرجع السابق، ص 112.

<sup>139</sup> - قرار صادر عن مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف رقم 035298، بتاريخ 25/07/2007، قضية (ب.ش) ضد (ح.م) و(ب.ع)، مجلة مجلس الدولة، العدد 09، سنة 2009، ص 111.

<sup>140</sup> - محمد تاجر، ميعاد رفع دعوى الإلغاء، رسالة لنيل درجة دكتوراه في الدولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2006، ص 20.

المعني بالقرار بصورة إيجابية، بمنحه حقوق عقارية بموجب سند حيازي أو سند ملكية، ويبلغ به، أي بالقرار، عن طريق تسليمه شهادة الحيازة أو الدفتر العقاري بعد استيفاء الإجراءات المقررة لذلك وبالخصوص منها تلك المتعلقة بفتح آجال احتجاج أو اعتراض الغير على إعداد شهادة الحيازة أو قيد الترقيم اعتمادا على النشر في لوحة إعلانات المحكمة<sup>141</sup>.

بالتالي فإن المدعي في دعوى إلغاء شهادة الحيازة أو الدفتر العقاري يكون من الغير، ويكون على الأغلب قد علم بوجود السند قبل رفع الدعوى بزمن قريب، وبذلك فإن العبرة في سريان ميعاد الطعن ورفع الدعوى يكون من تاريخ علمه بوجود السند، أو من تاريخ اكتشافه بمساس السند بحقوقه. فلا يمكن بالتالي الاعتداد بالآجال المقررة قانونا لرفع دعوى الإلغاء، ويعتبر هذا الأجل بالنسبة إليه مفتوحا، وقد جاء في القرار الصادر بتاريخ 2010/05/27 تحت رقم 053423 "أنه من الثابت قانونا أن شهادة الحيازة باعتبارها قرارا إداريا فرديا تقبل الطعن بالإلغاء من كل ذي صفة ومصالحة خلال أربعة أشهر يبدأ احتسابه من تاريخ التبليغ عملا بأحكام المادة 169 مكرر 2 من ق.إ.م القديم. وحيث أنه ما دام ثابتا في قضية الحال أن شهادة الحيازة المطعون فيها بالإلغاء لم يتم تبليغها للطاعن بل ولا يتصور أن تبلغ إليه على ضوء الإجراءات التي حددها المرسوم 91-254 المؤرخ في 1991/07/27 المتعلق بكيفيات إعداد شهادة الحيازة فإن أجل الطعن ضدها يبقى مفتوحا أمامه ولا يحتج عليه في هذه الحالة بتاريخ إشهار الشهادة التي لا يمكن أن يعتبر نشرا بالمفهوم الذي جاء به المشرع في ما يتعلق بالقرارات الإدارية التنظيمية"<sup>142</sup>.

## 2- التظلم المسبق

التظلم أصبح جوازي إلا فيما يتعلق بالمجال الضريبي، إذ تنص المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه "يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري، تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه. ويعد سكوت الجهة الإدارية المتظلم أمامها عن الرد، خلال شهرين (2)، بمثابة قرار بالرفض ويبدأ هذا الأجل من تاريخ تبليغ التظلم. وفي حالة سكوت الجهة الإدارية، يستفيد المتظلم من أجل شهرين (2)، لتقديم طعنه القضائي، الذي يسري من تاريخ انتهاء أجل الشهرين (2) المشار إليه في الفقرة أعلاه. وفي

<sup>141</sup> - راجع في ذلك إجراءات إعداد وتسليم شهادة الحيازة وقيد الأملاك العقارية، في الفصل الأول من هذا البحث.

<sup>142</sup> - سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء 3، الطبعة الأولى، منشورات كليك، 2013، ص 1668.

حالة رد الجهة الإدارية خلال الأجل الممنوح لها، يبدأ سريان أجل شهرين (2) من تاريخ تبليغ الرفض. يثبت إيداع التظلم أمام الجهة الإدارية بكل الوسائل المكتوبة، ويرفق مع العريضة".

وإن التظلم في الحالات التي يكون فيها وجوبيا، يعد قيذا على رفع الدعوى، يترتب عن عدم استيفائه القضاء بعدم قبول الدعوى، أما في فرنسا فالمدعي الذي لا يستوفي هذا الإجراء يمكن أن تسلط عليه عقوبة ضريبية (المادة 1820 من القانون العام للضرائب)<sup>143</sup>.

وبهذا المفهوم، فإنه لا مجال للحديث عن التظلم في القرار الصادر بتسليم شهادة الحياة وقيده الترقيم النهائي، وذلك لاعتبارات قانونية لعدم وجود نص به، وكذا لاعتبارات عملية على أساس أن صدور هذين القرارين سبقته عدة إجراءات كانت تسمح باطلاع الغير عليها وتقديم اعتراضاتهم بشأنها، إضافة إلى وجود قوانين تسمح لأصحاب الحق على العقار بالمبادرة بتسوية وضعية عقاراتهم قبل أن يعتدي عليها غيرهم.

## المطلب الثاني

### شهر عريضة افتتاح الدعوى

إن مجرد توفر دعوى إلغاء شهادة الحياة ودعوى إلغاء الترقيم النهائي، على الشروط التي سبق ذكرها، لا يكفي لقبول الدعوى، ذلك أن القرارين المتعلقين بهاذين السندين يتعلقان بحقوق عقارية تم شؤها وفقا لإجراءات إعدادهما وتسليمهما، الأمر الذي يقتضي شهر عريضة الدعوى المتعلقة بإلغائهما.

وتطرح مسألة شهر عريضة افتتاح الدعوى، عدّة مسائل قانونية لما لها من أهمية سواء من حيث حسن سير إجراءات الدعوى أو من حيث المحافظة على الحقوق محل السند موضوع الطعن بالإلغاء، لذا تَعَيَّن تحديد أساسها القانوني (الفرع الأول)، وكيفية إثباتها (الفرع الثاني)، وما ينجر عن الإخلال بهذا الشرط من آثار قانونية لا يمكن تلافيها (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: أساس شهر عريضة افتتاح الدعوى

تُسَلَّم شهادة الحياة بعد تنفيذ إجراءات التسجيل والشهر العقاري<sup>144</sup>، ويستدل على هذا التسجيل والشهر من خلال بيانات شهادة الحياة المسلمة والتي تُحدِّد بالتاريخ والرقم إضافة إلى

<sup>143</sup> - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الأول الهيئات والإجراءات، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص 326.

ختم وتوقيع المحافظ العقاري حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 يوليو 1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.

كما أنه وفي إطار إعداد الدفتر العقاري فإنه يتعين إيداع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري<sup>145</sup>، ويستدل على هذا الشهر من خلال بيانات الدفتر العقاري الذي يسلمه المحافظ العقاري لصاحب الترقيم النهائي وذلك وفق النموذج المحدد بموجب القرار المؤرخ في 27 مايو 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري وكذا القرار المؤرخ في 27 مايو 1976 المتعلق بتأشيرة شهادة الهوية للأطراف الواجب ذكرهم في الوثائق الخاضعة لإجراءات الإشهار العقاري.

إن منازعة أية حقوق عقارية مشهورة يستلزم شهر عريضة افتتاح الدعوى المتعلقة بها، وقد جاء في نص المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أن "دعوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقاً<sup>146</sup>. وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار".

ويتضح بالتالي من خلال النص أعلاه، أن عريضة الدعوى التي ترمي إلغاء القرار الإداري المتضمن شهادة الحيابة أو القرار الإداري المتعلق بالترقيم النهائي للعقار، لا بد أن تكون محلا للشهر، على اعتبار أن هذين القرارين يتعلقان بحقوق عقارية مشهورة، وأن موضوع الدعاوي التي

---

<sup>144</sup> - راجع نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 يوليو 1991 الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.

<sup>145</sup> - انظر المادة 08 وما يليها من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

<sup>146</sup> - أنظر للمادة 14-4 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المذكور أنفاً.

أوجب المشرع الجزائري شهرها، جاءت على سبيل الحصر لا المثال، ولا يخرج عن نطاق دعوى الإبطال ودعوى الإلغاء ودعوى الفسخ أو حتى دعوى نقض الحقوق<sup>147</sup> الواردة في هذين السندين.

### الفرع الثاني: إثبات شهر عريضة افتتاح الدعوى

إن من شأن الدعوى القضائية أن تؤدي إلى تغيير في الوضعية القانونية للعقار المسجل في مجموعة البطاقات العقارية، لذا توجب على الجهة القضائية التي يعرض عليها أي نزاع حول هذا العقار أو حول حقوق عينية مرتبطة بهذا العقار والتي من شأنها أن تؤدي إلى فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض هذه الحقوق، أن تسهر على استيفاء إجراء شهر عريضة افتتاح الدعوى.

وإن تقديم العريضة المشهورة يخضع لإجراءات صارمة حدّتها الفقرة الأخيرة من المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها على أنه "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار".

يتجلى في هذا السياق أن تقديم العريضة المشهورة لا بد أن يكون في أول جلسة كقاعدة عامة، واستثناء فإنه يجوز للمدعي رافع الدعوى في حال عدم تمكنه من العريضة المشهورة أن يقدم ما يثبت بأنه قد أودع العريضة بغرض الإشهار، وغالبا ما يكون ذلك بموجب وصل محرر عن المحافظ العقاري يثبت الإيداع وتاريخه، هذا من جهة.

كما ويتجلى من جهة أخرى، أن نص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الذي جاء في إطار "الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية" قد رتّب على عدم تقديم العريضة المشهورة أو ما يثبت إيداعها للشهر في أول جلسة، جزاءا بعدم قبول العريضة ولو تم تقديمها في الجلسات الموالية. إلا أن هذا الطرح والعمل بحرفية النص قد يخل بروح النص القانوني وأهدافه، خاصة وأن القانون يسمح بتدارك العيوب التي تشوب العريضة والتي ترتّب عدم القبول، وذلك بتصحيحها<sup>148</sup>.

147 - سماعيني هاجر، منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، فرع قانون المنازعات، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2019-2020، ص.201.

148 - تنص الفقرة الأولى من المادة 848 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تحت عنوان "التسوية والإعذار"، على أنه "عندما تكون العريضة مشوبة بعيب يرتب عدم القبول، وتكون قابلة للتصحيح بعد فوات الأجل المنصوص عليه في المادة

وفي كل الأحوال، فإنه لا بد من الإشارة إلى أن عدم تقديم العريضة المشهورة في الأجل المحدد قانوناً، قد يكون لأسباب تخرج عن إرادة المدعي، وذلك حينما يتخذ المحافظ العقاري قراراً سواء برفض إيداع عريضة افتتاح الدعوى أو برفض شهرها، وفي هذه الحالة فإن للمعني حق مخاصمة هذا القرار بطلب إلغائه أمام القضاء الإداري على اعتبار أنه قرار إداري، وهو المبدأ الذي أقرته محكمة التنازع في قرارها الصادر في 2012/06/12 ملف رقم 000128، بقولها "يختص القضاء الإداري بالفصل في المنازعات، المنصبة على إلغاء أو تعديل القرارات المتعلقة بالشهر العقاري، الصادرة عن المحافظة العقارية، لكونها قرارات إدارية"<sup>149</sup>.

### الفرع الثالث: أثر شهر عريضة افتتاح الدعوى

يتحدّد هذا الأثر بتحديد الطبيعة القانونية لشرط شهر عريضة افتتاح الدعوى، وما يترتب عن مخالفة هذا الشرط. ذلك أن القاعدة العامة تقتضي أن حق اللجوء إلى القضاء مكفول ويتم الادعاء أمامه مباشرة، إلا أن القانون قد يحد من هذا الحق بصور متعددة منها ضرورة استفتاء إجراء معيّن من أجل ضمان مناقشة موضوع الدعوى، ناهيك عن الحفاظ على حقوق الغير، في حالة صدور الحكم لصالحه<sup>150</sup>.

ويعد شهر عريضة افتتاح الدعوى من قبيل هذه الإجراءات، إذ يعتبر قيماً على قبول الدعوى، ويترتب عن تخلفه القضاء بعدم قبول الدعوى، وهو الأمر الذي أكدت عليه المادة 85 أعلاه، وكرسته عدة أحكام قضائية منها ما قضى به مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2001/09/24 في قضية بين ورثة المرحوم (ط.م) ضد والي ولاية تلمسان ومن معه بحيث أقر أنه "لا يستخلص من عناصر الملف أن فريق (ط) احترموا مقتضيات المادة 85 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإحداث السجل العقاري لأن الدعاوى الرامية إلى النطق بإبطال الحقوق الناتجة عن الوثائق المشهورة لا تكون مقبولة إلا في حالة ما إذا أشهرت

---

829 أعلاه (المتعلقة بأجل الطعن أمام المحكمة الإدارية والمحدد بأربعة أشهر)، لا يجوز للمحكمة الإدارية أن ترفض هذه الطلبات وإثارة عدم القبول التلقائي إلا بعد دعوة المعنيين إلى تصحيحها".

<sup>149</sup> - قرار صادر عن محكمة التنازع، ملف رقم 000128، بتاريخ 2012/06/12، قضية (و.م) و(أ.م) ضد المحافظة العقارية لباب الوادي، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2013، ص 415.

150 - سماعيني هاجر، مرجع السابق، ص 203.

مسبقا طبقا للمادة 14 فقرة 4 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>151</sup>.

ويبدو أن نص المادة 85 من المرسوم رقم 76-63، قد جاء مطلقا وبصيغة التأكيد التي لا يمكن تصور مخالفة ما جاء فيها، وتُدخل بالتالي هذه المادة في دائرة القواعد الآمرة، ما يجعل الإخلال بمقتضياتها يثار تلقائيا من طرف القاضي.

ومع ذلك فإن مجلس الدولة، قد ارتأى إلى ترتيب أثر آخر لعدم شهر عريضة افتتاح الدعوى، ذلك أنه ورغم إقراره بوجود إشهار عريضة افتتاح الدعوى، وتأكيد على مقتضيات المادة 85 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976، إلا أنه انتهى إلى القضاء بـ "رفض العريضة الافتتاحية شكلا عملا بالمادة 85 من المرسوم 76-63"، بعد أن أشار في تسبيب قراره الصادر بتاريخ 18/02/2002 تحت فهرس رقم 147 إلى أنه "حيث يستخلص من العريضة الافتتاحية التي أدت إلى صدور القرار المستأنف أنها لم تشهر عملا بالمادة المذكورة أعلاه وبالتالي فهي غير مقبولة شكلا"<sup>152</sup>.

---

<sup>151</sup> - بوجادي عمر، المرجع السابق، ص 122.

<sup>152</sup> - سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء 3، ص 1606 و1608.



## المبحث الثاني

### سلطات القاضي الإداري عند الفصل في موضوع الدعوى

بعد تأكد القاضي من سلامة إجراءات الدعوى، وقبولها من حيث الشكل، فإنه ينتقل إلى دراسة موضوع الدعوى ويمارس في هذا الإطار عدة صلاحيات (المطلب الأول) تسمح له ببسط رقابته على ادعاءات الأطراف ووسائل إثباتها، وذلك من أجل إصدار حكم في الدعوى يضمن حقوق أطراف الدعوى (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول

##### رقابة القاضي الإداري على موضوع الدعوى

إن قرينة افتراض سلامة وصحة القرارات الإدارية تعد في مقدمة الامتيازات التي تتمتع بها الإدارة<sup>153</sup>، ولا مجال لدعوى الإلغاء دون وجود قرار إداري، كون هذه الدعوى تنصب على هذا القرار وتهدف إلى مراقبة مدى مشروعيته. ويثير المدعي بمناسبة رفع دعواه العيب أو العيوب التي تعتري القرار الإداري محل طلب الإلغاء، وهي عيوب تكون إما متصلة بعدم المشروعية الشكلية للقرار الإداري (الفرع الأول)، أو متصلة بعدم المشروعية الموضوعية لذات القرار (الفرع الثاني)، ويكون للقاضي الإداري سلطة اتخاذ ما يراه مناسباً من إجراءات من أجل الإثبات والتحري في ادعاءات الأطراف (الفرع الثالث).

##### الفرع الأول: عدم المشروعية الشكلية للقرار الإداري محل الطعن بالإلغاء

هي عيوب تتصل بمدى احترام الشروط الشكلية في إصدار القرار الإداري، من حيث السلطة المختصة في إصداره، ومدى احترامها للشكل المحدد قانوناً في إصدار القرار والإجراءات المرتبطة به، فيمكن اعتبار مثل هذه الرقابة بمثابة الرقابة الخارجية كونها بعيدة عن فحوى القرار الإداري المطعون فيه.

<sup>153</sup> - كمون حسين، المركز الممتاز للإدارة في المنازعة الإدارية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، تاريخ المناقشة 2018/04/24، ص 04.

## أولاً- عيب عدم الاختصاص في دعوى إلغاء شهادة الحيابة أو الترقيم النهائي

يُفترض في الإدارة وهيئاتها أنها تعرف الصلاحيات المنوط بها، وحدود اختصاصاتها، وإذا ما حدث وأن حادت عن هذه الصلاحيات، فإن قراراتها التي تصدر تكون مشوبة بعيب عدم الاختصاص.

ويعدُّ ركن الاختصاص في القرارات الإدارية المكنة والقدرة القانونية والصفة القانونية التي تمنحها القواعد والأحكام القانونية المنظمة للاختصاص في الدولة لشخص معين أو لهيئة إدارية محددة لتتصرف وتتخذ القرارات الإدارية باسم ولحساب المؤسسات والمنظمات والمرافق العامة الإدارية والوظيفة في الدولة بصورة شرعية<sup>154</sup>. ويمكن القول أن فكرة تحديد اختصاصات معينة لرجال الإدارة هي نتيجة من نتائج مبدأ فصل السلطات<sup>155</sup>، وأن قواعد الاختصاص تسمح بتحديد الأشخاص أو الهيئات التي تملك إبرام التصرفات العامة. بالتالي فهذا الاختصاص يقتضي أن يصدر القرار عن شخص إداري في إطار صلاحياته المخولة له قانوناً وفي دائرة اختصاصه، وفي إطار المدة الزمنية التي يحظى فيها بتلك الصلاحيات، وإن من شأن انتهاك أحد هذه العناصر أن يولّد عيب عدم الاختصاص سواء الشخصي، أو الموضوعي أو المكاني أو الزماني.

وفيما يتعلق بشهادة الحيابة وقيده الترقيم النهائي، فإن خصوصيتهما كسندين لإثبات الملكية وإجراءات إعدادهما وتسليمهما تحول دون إثارة مثل هذا العيب كأساس لطلب إلغاء القرارين الصادرين بهما، ومع ذلك فإنه وفي حال توقيع وختم شهادة الحيابة أو دفتر العقاري من غير الهيئة المنوطة بها ذلك فإن لصاحب المصلحة أن يدعي بإلغاء السند لعدم الاختصاص الشخصي في إصداره، تماماً في حال ثبوت تحرير القرارين من طرف رئيس بلدية أو محافظ عقاري انتهت مهامه بهذه الصفة أين نكون أمام عدم اختصاص زمني، أو في حال تحرير السندين على قطعة أرضية تقع خارج دائرة اختصاص الهيئة المصدرة للقرار فيتاح للمدعي الادعاء بعدم الاختصاص المكاني.

154- عوابدي عمار، المرجع السابق، ص 501.

155- مبدأ الفصل بين السلطات "لا يقتضي تحديد اختصاصات السلطات العامة الثلاث فحسب، وإنما يستتبع أيضا توزيع الاختصاصات في نطاق السلطة الواحدة"، انظر في ذلك سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الأول قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، القاهرة، 1986، ص 693.

## ثانياً - عيب مخالفة ركن الشكل والإجراءات من طرف مصدر القرار

يعدُّ ركن الشكل والإجراءات، مجموعة الشكليات والإجراءات الإدارية التي تتعاون وتتكامل في تكوين وبناء قالب والإطار الخارجي الذي يكشف ويبرر إرادة السلطة الإدارية في اتخاذ وإصدار قرار إداري معيّن، وذلك حتى يصبح القرار الإداري ظاهراً ومعلوماً ومنتجاً لآثاره القانونية ومحتجاً به إزاء المخاطبين به<sup>156</sup>. و"يمكن تعريف عيب الشكل بأنه عدم احترام القواعد الإجرائية أو الشكلية المحددة لإصدار القرارات الإدارية في القوانين واللوائح، سواء كان ذلك بإهمال تلك القواعد كلية أو بمخالفتها جزئياً"<sup>157</sup>.

وبهذا المعنى فإن الإدارة ملزمة باتخاذ قراراتها بالشكل المنصوص عليه قانوناً وتوحيد العمل به مع ضمان حقوق المواطنين في المساواة من هذا الجانب.

ولأهمية هذا الجانب، فإن الدول الحديثة قد اتجهت إلى تقنين الإجراءات الأساسية في إصدار القرارات الإدارية، بفرض شرط كتابتها، وتسببها أو إجراء التحقيق قبل صدورها، مع فرض تبليغها وتحديد كيفية هذا التبليغ، وذهبت في أحيان كثيرة إلى فرض نموذج بها.

ونميّز في هذه الشكليات بين الجوهرية منها والثانوية، بحيث يترتب عن تخلف الشكليات الجوهرية إلغاء القرار الإداري، بينما لا تؤثر الشكليات الثانوية في سلامة القرار الإداري وشرعيته ولا تعتبر بالتالي سبباً في إلغائه.

وفي هذا المجال فإن إعداد وتحرير وتسليم شهادة الحيازة، وكذا قيد الترقيم النهائي للأماكن العقارية وتسليم دفتر عقاري بها، يستلزم القيام بعدة إجراءات والتحقق من إرفاق عدة مستندات تثبت أن لصاحب الطلب الحق في العقار محل السند المطالب به، كما وتفرض تلك الإجراءات على عاتق كل من رئيس البلدية والمحافظ العقاري ومن قبله الهيئات المختصة الأخرى، إجراء التحقيقات اللازمة وسماع الأشخاص سواء منهم صاحب الطلب أو شهوده، أو حتى الملاك المجاورين للعقار للتأكد من وضعية هذا العقار قبل اتخاذ أي إجراء به، مع ضمان النشر والتبليغ لمختلف الإجراءات المتخذة وفقاً للقانون، هذا من جهة.

<sup>156</sup> - عوادي عمار، المرجع السابق، ص 508.

<sup>157</sup> - سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص 753.

ومن جهة أخرى، فإن القوانين السارية المفعول، قد حددت نماذج خاصة تصدر بها شهادة الحيازة والدفتر العقاري، لا بد من التقيّد دبرها.

بالتالي، فإنه وابتداء من تاريخ وكيفية تقديم الطلب وإلى غاية صدور القرار الإداري المتضمن السند الحيازي أو سند الملكية، تبقى الهيئات الإدارية ملزمة بالسهر على احترام كافة الإجراءات، وإلا كان للمدعي (كل ذي مصلحة) أن يتمسك أمام المحكمة الإدارية بوجود إخلال بهذه الإجراءات ومن ثم طلب إلغاء القرار الإداري المتضمن شهادة الحيازة أو الترقيم النهائي (الدفتر العقاري).

وفي هذا الصدد انتهت المحكمة الإدارية لجيجل في حكم لها إلى إلغاء شهادة الحيازة، بعد أن أكدت على أنه قد ثبت بعد الاطلاع على ملف طلب الحصول على شهادة الحيازة المقدم من طرف المدعى عليه الثاني (المستفيد من السند) للمدعى عليها الأولى (البلدية) أنه جاء خاليا من العريضة المنصوص عليها بالمادة 6 من المرسوم 91/254 والتي اعتبرت إيداعها وجوبه أمام مصالح البلدية وأن إغفال ذلك يترتب عليه بطلان إجراءات إعداد شهادة الحيازة، وعليه يتعين الاستجابة لطلب المدعيان<sup>158</sup>. كما أكدت في حكم آخر صدر بتاريخ 2014/07/07 تحت فهرس رقم 14/893، على إلغاء شهادة الحيازة كونها جاءت خلافا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي 254-19 المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثة بالمادة 39 من قانون 25-90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري كونها لا تتضمن البيانات المفيدة حول طبيعة العقار محل الحيازة ومساحته وطبيعته، وكذا التصريح الشرفي المتضمن تعيين عقار وشاهدين اثنين ناهيك عن غياب شهادة الحالة المدنية لصاحب العريضة ومخطط يبين حدود القطعة المعنية ووضعيتها<sup>159</sup>.

<sup>158</sup> - حكم المحكمة الإدارية لجيجل الصادر بتاريخ 2012/12/17 تحت رقم 12/480، (حكم غير منشور).

<sup>159</sup> - حكم المحكمة الإدارية لجيجل الصادر بتاريخ 2014/07/07 تحت رقم 14/286، فهرس رقم 14/893، (حكم غير منشور).

## الفرع الثاني: العيوب الموضوعية للقرار الإداري محل الطعن بالإلغاء

تتعلق هذه العيوب بأوجه الطعن الموضوعية التي يثيرها المدعي في مواجهة القرار الإداري، بغرض إلغائه لمخالفته للقانون، أو لوجود انحراف في استعمال السلطة، أو لانعدام تسببه، فهي أوجه لها صلة وثيقة بفحوى القرار الإداري المطعون فيه.

### أولاً- عيب مخالفة القانون عند إصدار سندات الملكية العقارية الخاصة.

يبدو من استعمال مصطلح "مخالفة القانون" أن نطاق هذا العيب يكون واسعاً جداً، وهو على درجة كبيرة من الأهمية قد يشمل حتى العيوب الأخرى التي قد تعتري القرار الإداري، فيعتبر عيب عدم الشرعية الذي يشوب ركن محل القرارات الإدارية عندما تصدر القرارات الإدارية مخالفة في محلها أي في آثارها القانونية الحالة والمباشرة لأحكام وقواعد مبدأ الشرعية والنظام القانوني السائد في الدولة<sup>160</sup>. ورقابة القضاء الإداري فيما يتعلق بمخالفة القواعد القانونية تعد رقابة موضوعية تستهدف مطابقة محل القرار الإداري لأحكام القانون العام<sup>161</sup>.

لعيب مخالفة القانون، صورتان تتمثل الأولى في المخالفة المباشرة لأحكام القانون كأن يخالف مبدأ دستوري أو أي قاعدة قانونية، أما الصورة الثانية فتتمثل في عيب مخالفة القانون بصورة غير مباشرة عن طريق الخطأ في تفسير وتطبيق القانون، كصدور قرار تطبيقاً لنص قانوني غير النص القانوني الصحيح الواجب التطبيق، أو إغفال نص قانوني موجود، أو إصدار قرارات في حالات وأوضاع لا يشملها النص القانوني، وهي حالات أقرها القضاء الإداري المقارن. ومن أوجه تطبيق عيب مخالفة القانون في دعوى إلغاء شهادة الحياة، أن يستند المدعي في طلبه إلى أنه مالك للعقار محل شهادة الحياة بموجب عقد توثيقي مشهر، وبالتالي مخالفة أحكام ومقتضيات الفقرة الثانية من المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 يوليو 1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، وما يكون للقاضي بعد التحقق وثبوت مطابقة العقد المدعى به للعقار محل النزاع سوى أن يقضي بإلغاء شهادة الحياة لكون القرار بها مشوب بعيب المخالفة الصريحة والمباشرة لنص قانوني.

<sup>160</sup>- عوايدي عمار، المرجع نفسه، ص 523.

<sup>161</sup>- سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص 816.

بالتالي فكلما ثبت وجود خرق سواء مباشر أو غير مباشر لقاعدة قانونية، فإن للمدعي أن يتمسك بالإلغاء وتبقى للقاضي سلطة مراقبة مدى صحة وثبوت الأساس المدعى بمخالفته.

### ثانياً - عيب الانحراف في استعمال مناه عدم تحقيق المصلحة العامة

هو العيب الذي يصيب ويشوب ركن الهدف في القرارات الإدارية المتمثل في تحقيق المصلحة العامة<sup>162</sup>، ما يجعلها قابلة للطعن بكافة أنواع الدعاوي القضائية الإدارية. و"يتحقق هذا العيب عندما تستعمل السلطة الإدارية المختصة امتيازات السلطة العامة لتحقيق أهداف غير التي منحت لأجلها... أو تستهدف أهداف المصلحة العامة ولكنها غير الأهداف المحددة للسلطات الإدارية"<sup>163</sup>.

وإن إثبات مثل هذا العيب يثير عدة صعوبات كونه يتعلق بالنوايا، ويرى الفقيه الفرنسي "هوريو" أن القاضي، بهذا الصدد يتجاوز رقابة المشروعية ليقوم بتقدير "الأخلاق الإدارية" "Moralité administrative"<sup>164</sup>، وذلك لكون القرار الإداري سليم في عناصره الأخرى التي لا تتعلق بالبواعث والأهداف<sup>165</sup>، فمصدر القرار يستعين بمظهره الشرعي لتحقيق غرض غير شرعي ويستغل في ذلك قرينة شرعية القرارات الإدارية وأهدافها، وتتوفر هذه الحالة عندما يمارس رجل الإدارة اختصاصه التقديري ويترك له بعض الحرية في التدخل أو الامتناع<sup>166</sup>.

ويمكن حصر حالات إساءة استعمال السلطة أو عيب الانحراف، في حالة استهداف القرار الإداري لأهداف بعيدة وغريبة عن أهداف المصلحة العامة، وحالة صدور قرار يستهدف تحقيق

---

162- أصل هذا المصطلح جاء بصيغة "الضرورة العامة" (nécessité publique) في المادة 17 من إعلان 1789 في فرنسا، إلا أن التقنين المدني لسنة 1804 وكل التشريعات التي تلتها تستعمل عبارة تبدو أكثر اتساعاً، على الأقل من حيث اللغة المعتادة وهي "المصلحة أو المنفعة العامة" (utilité publique). راجع في كذلك:  
- Jean- Marrie Auby, Pierre Bon, Jean-Bernard Auby, Droit Administratif Des Biens, 4ème édition, DALLOZ, 2003, P437.

163- عوابدي عمار، المرجع السابق، ص 534.

164- محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2005، ص 86.

165- سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص 861.

166- سليمان محمد الطماوي، نفس المرجع، ص 863.

أهداف المصلحة العامة لكنه يخالف قاعدة تخصيص الأهداف، وحالة عيب الانحراف في استعمال السلطة في صورة الانحراف في استعمال الإجراءات<sup>167</sup>.

ورغم صعوبة إثبات وجود عيب في الباعث من صدور القرار، إلا أنه ومن خلال تحليل وثائق الملف الذي صدر بشأنه وأيضاً من خلال تحليل الظروف والملابسات المثارة حول موضوع القرار، فإنه يمكن استخلاص بعض القرائن التي من شأنها أن يستدل بها في وجود هذا العيب ومن ثم القضاء بإلغاء القرار الإداري المشوب به، وتكون العبرة بالتالي ليس بإثبات وجود دافع غير مشروع وإنما بإقامة الدليل على انعدام الباعث، وأن الإدارة لم تسع إلى تحقيق الغرض المشروع.

ورغبة من مجلس الدولة في إحداث نوع من التوازن بين أطراف الدعوى الإدارية في مجال إثبات عيب الانحراف بالسلطة، فقد نقل هذا العبء كاملاً من المدعي إلى الإدارة، إذا ما قدم المدعي ما يزرع الثقة في قرينة الصحة المفترض توافرها في القرار الإداري، فإذا أفلحت الإدارة في إزالة الشكوك التي أثارها المدعي حول قرارها عاد عبء الإثبات إلى جانب المدعي، وإن هي فشلت في ذلك قضى القاضي بإبطال قرارها لانحرافها بسلطة إصداره<sup>168</sup>. علماً أن هذا المبدأ ليس قاصراً على عيب الانحراف بالسلطة وإنما يشمل كافة أوجه عدم المشروعية الأخرى.

### ثالثاً - عيب انعدام السبب في القرار محل الإلغاء

هو عيب يصيب ركن السبب في القرارات الإدارية، وركن السبب هو الحالة القانونية أو الواقعية التي تتم بعيداً عن رجل الإدارة فتوحي إليه باتخاذ قراره، والمسلم به أن الإدارة ليست ملزمة بأن تذكر سبب تدخلها إلا حيث يحتم عليها القانون ذلك<sup>169</sup>.

ويتحقق ركن السبب بتحقق ثلاث عناصر، يقتضي الأول الوجود المادي للوقائع القانونية أو المادية، ويتمثل العنصر الثاني في التكيف القانوني السليم لتلك الوقائع التي يستند إليها القرار الإداري، أما العنصر الثالث فيُمثّل التقدير السليم لمدى ملاءمة وأهمية أو خطورة هذه الوقائع، إذ يقتضي ممارسة معظم صلاحيات الإدارية لقيام حالات واقعية عملية<sup>170</sup>. وإن حالات تحقق عيب

167- عوابدي عمار، المرجع السابق، ص ص 536-539.

168- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للقرارات الإدارية، دار الفكر الجامعي، د.س.ن، ص 174.

169- سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص 937.

170 - أ.د، على خطار الشنطاوي، موسوعة القضاء الإداري، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011، ص.761.

انعدام السبب مرتبط أساساً بهذه العناصر ومدى تحققها من عدمه، كحالة انعدام الوجود المادي للوقائع، وحالة الخطأ القانوني في التكييف القانوني السليم للوقائع المادية أو القانونية، وحالة الخطأ في تقدير مدى أهمية أو خطورة الوقائع.

ولا بد على من يعد شهادة الحيابة أن يتأكد من صفة الحائز الفعلي للعقار محل الشهادة، تماماً كتأكد مُعد الدفتر العقاري من ثبوت صفة المالك في صاحب الترقيم، ليكون سبب إعداد وتسليم هذه السندات سليماً.

### الفرع الثالث: سلطة القاضي الإداري في التحري والإثبات

يتعلق موضوع دعوى إلغاء شهادة الحيابة أو الترقيم النهائي للعقار، بالعقار محل هذه الشهادة أو الترقيم النهائي والحقوق التي يدعيها المدعي والمرتبطة بهذا العقار، والأصل أن عبء الإثبات يقع على المدعي، إلا أن المساهمة الأكثر فعالية في مجال الإثبات في المواد الإدارية هي تدخل القاضي وذلك نظراً لعدم تساوي أطراف الدعوى في المنازعة الإدارية<sup>171</sup>.

ذلك أن المدعي يثير بشأن العقار موضوع السند المطالب بإلغائه، حقوقاً قد تتعلق بالعقار كاملاً، أو بجزء منه، أو بإغفال المستفيد من السند الإشارة لوجود حقوق عينية للغير تُثقل ذات العقار، كوجود ممر يسمح للمدعي بالمرور إلى حيازته أو ملكيته الموجودة في المنطقة التي يقع فيها العقار محل السند، وهي طلبات تتعلق بحقوق موضوعية للشخص المدعي.

وإذا كان دور القاضي الإداري في دعوى إلغاء القرارات الإدارية قد يكتفي باستيفاء القرار للإجراءات الشكلية واحترامه لمبدأ المشروعية والغرض الذي أُعد من أجله بتحقيقه للمصلحة العامة<sup>172</sup>، فإنه وللخصائص المُميّزة للقرار الإداري المتعلق بشهادة الحيابة والترقيم النهائي كسند، يتعدى القاضي الإداري صحة شكل القرار للبحث والتحري حول موضوعه والحقوق المرتبطة به، ومفاد ذلك أن مجرد تمسك الإدارة باحترامها لشروط وإجراءات إعداد شهادة الحيابة والدفتر العقاري لا يحول دون إلغائها، وللقاضي الإداري سلطات واسعة في هذا المجال بالتحقيق والتحري حول

<sup>171</sup> - مراد بدران، "الطابع التحقيقي للإثبات في المواد الإدارية"، مجلة مجلس الدولة، العدد 09، سنة 2009، ص 13.

<sup>172</sup> - انتهى قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2017/05/25 تحت رقم 108817، قضية بين (ع.ف) ضد (ع.ر) ومن معه، غير منشور، إلى رفض دعوى إلغاء شهادة الحيابة لعدم التأسيس، بعد أن نوه إلى إجراءات صدور هذه الشهادة وأنها أعدت وفقاً للمرسوم التنفيذي 91/254 المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها.



إثبات كل حق يتعلق بالسند المطالب بإلغائه، وهناك من اعتبر أن للقاضي الإداري هامش سلطات واسعة لتحديد قناعته، وهو ليس محبوسا في نظام إثبات شرعي يلزمه بترتيبات وإجراءات مسبقة، وأن الإجراء الإداري مرتبط بنظام القناعة الشخصية ولتحقيقها يتمتع القاضي بسلطات التحقيق<sup>173</sup>. وفي إطار وسائل الدفاع التي قد يتمسك بها المدعي، نميز بين تلك المتعلقة بدعوى إلغاء شهادة الحيابة وتلك الخاصة بدعوى إلغاء الدفتر العقاري أو الترقيم النهائي للعقار، وهذا التمييز يفرضه مبدأ قانوني عام يتعلق بعدم جواز الجمع بين الملكية والحيابة<sup>174</sup>، فلكل دعوى خصوصياتها ونطاقها، ووسائل الدفاع الخاصة بها تحت طائلة عدم قبول الدعوى.

### أولا- وسائل الدفاع المتعلقة بدعوى إلغاء شهادة الحيابة

ذلك أن للمدعي، أن يتمسك بملكية العقار محل شهادة الحيابة أو بحيابته:

#### 1- التمسك بملكية العقار محل شهادة الحيابة

قد يثير المدعي ملكيته للعقار محل شهادة الحيابة المطالب بإلغائها بموجب عقد رسمي مشهر، الأمر الذي يطرح مسألة فنية وتقنية لا بد من الوقوف عليها من ذوي الخبرة<sup>175</sup>، ويكون ذلك بالسعي لمطابقة سندات الطرفين والتحقق إن كان العقد المدعى به يشمل العقار محل الحيابة أو جزء منه، وفي حال ثبت ذلك يعتبر تقرير الخبرة دليلا للإثبات<sup>176</sup> يعتمد القاضي ليصدر حكما بإلغاء الشهادة أو تعديلها حسب الحالة، اعتبارا لكون شهادة الحيابة لا تحرر إلا في المناطق غير المسوحة والتي لا عقود لها<sup>177</sup>، وهو المبدأ الذي أكدت عليه حتى الغرفة العقارية للمحكمة العليا

<sup>173</sup>- Christian Gabolde, Procédure De Tribunaux Administratifs Et Des Cours Administratives D'appel, 6<sup>ème</sup> édition, DALLOZ, 1997, P243.

<sup>174</sup>- للتفصيل أكثر في هذه المسألة انظر: عمر زودة، المرجع السابق، ص 128 وما يليها.

<sup>175</sup>- راجع المادة 858 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تحيل لتطبيق الأحكام المتعلقة بالخبرة المنصوص عليها في المواد من 125 إلى 145 من نفس القانون.

<sup>176</sup>- نصرالدين هونوي، الخبرة القضائية في مادة المنازعات الإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر العاصمة، 2007، ص 160.

<sup>177</sup>- راجع المادة 39 من قانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم. والفقرة الثانية من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من قانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.

عند الفصل في الملف رقم 333926 بتاريخ 2006/01/10 بنصها "لا تحرر شهادة الحيابة، إلا على أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ولم يتم إعداد سجل مسح الأراضي فيها"<sup>178</sup>.

### 3- التمسك بحيابة العقار محل شهادة الحيابة

وللمدعي أيضا، أن يتمسك بحيابة العقار محل شهادة الحيابة، بالادعاء بأنه صاحب السيطرة المادية والفعلية على العقار، وفي هذه الحالة تُمَيِّز ما إذا كان المدعي يتمسك بسند حيازي، ما يستدعي تطبيق مبدأ المفاضلة بين السندين، وتكون العبرة للسند الأسبق في الشهر، بعد ثبوت مطابقة السندين لنفس العقار. وما إذا كان المدعي يتمسك بالحيابة بدون سند، ما يقتضي غالبا اللجوء إلى التحقيق بسماع شهود الطرفين، مع جواز لجوء تشكيلة الحكم أو القاضي المقرر الذي يقوم بسماع الشهود<sup>179</sup>، إلى استدعاء أو الاستماع تلقائيا إلى أي شخص يرى سماعه مفيدا، كما ويجوز أيضا سماع أعوان الإدارة، أو طلب حضورهم لتقديم الإيضاحات، حسب ما نوهت إليه مقتضيات المادة 860 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>180</sup>، علما أن اللجوء إلى التحقيق له طابع اختياري تماما كاللجوء إلى الخبرة، فاللجوء إلى التحقيق لا يلزم المحكمة حتى وإن تمسك به الأطراف<sup>181</sup>.

وإن القاضي الإداري أثناء ممارسة مهامه، لما يصدر حكما قضائيا يتضمن أمرا للإدارة لا يحل بموجبه محل الإدارة وينصب نفسه رئيسا إداريا، وإنما يقوم بذلك بترخيص من القانون، الذي هو ملزم بتطبيقه وتفسيره<sup>182</sup>.

---

<sup>178</sup>- قرار صادر عن المحكمة، الغرفة العقارية، ملف رقم 333926، بتاريخ 2006/01/18، قضية (م-ج) ضد (ر-ع) ومن معه، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2006، ص 417 و422.

<sup>179</sup>- راجع أحكام المادة 859 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تحيل إلى تطبيق الأحكام المتعلقة بسماع الشهود المنصوص عليها في المواد من 150 إلى 162 من نفس القانون.

<sup>180</sup>- لم يكن مرخصا للقاضي الإداري بسماع الإدارة وأعاونها، قبل صدور قانون 08-09 المؤرخ في 2008/02/25، وحتى القضاء إلى وقت قريب كان يعتبر ذلك تعديا على مبدأ الفصل بين السلطات وسلطات الإدارة الممثلة للسلطة التنفيذية.

<sup>181</sup>- Christian Gabolde, OP CIT, P260.

<sup>182</sup>- بوهالي مولود، ضمانات تنفيذ الإدارة للأحكام القضائية الإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2012-2013، ص 130.

هذا وتجدر الإشارة إلى أن من الأسس المعتادة في دعوى إلغاء شهادة الحيازة، ادعاء المدعي أو المدعين بكون العقار محل شهادة الحيازة المطالب بإلغائها، يكون في الحقيقة ملك مشاع بين الأطراف بعد أن آل إليهم عن طريق الإرث من مورثهم الأصلي، ومفاد ذلك أن كل من المدعين والمدعى عليه المحرر لفائدته شهادة الحيازة يكونون ملاك في الشيوخ للعقار محل النزاع، ولا يكون في هذه الحالة للقاضي سوى القضاء بإلغاء شهادة الحيازة بعد التحقيق في الإدعاء وثبوته، وذلك على أساس أنه لا يترتب على تسليم شهادة الحيازة تغيير في وضعية العقار القانوني وفقا لما تنص عليه المادة 43 من قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

### ثانيا - وسائل الدفاع المتعلقة بدعوى إلغاء الترقيم النهائي

هي وسائل من شأنها أن تؤدي إلى إلغاء الترقيم النهائي أو تعديله.

ففي حال ادعاء المدعي بملكيته للعقار محل الدفتر العقاري بعقد رسمي مشهر، فإن للقاضي الإداري أن يتحرى في الأمر بمطابقة العقد المدعى به ميدانيا وذلك باللجوء إلى التحقيق عن طريق الخبرة<sup>183</sup>، وإذا ما ثبتت صحة الادعاء ومطابقة العقد للعقار صدر حكم بإلغاء الترقيم النهائي.

كما وقد يدعي المدعي أو المدعين، بأن العقار محل الترقيم النهائي، ليس ملكا للمدعي وحده، وإنما قد آل إلى الأطراف عن طريق الإرث، بالتالي وبعد التحقق من المسألة، والتي يتم فيها اللجوء غالبا إلى التحقيق بسماع الشهود<sup>184</sup>، تقضي المحكمة لا بإلغاء الترقيم النهائي وإنما بتعديله بجعله باسم جميع الورثة، وإن كان منهم من لم يخاصم هذا الترقيم ولم يكن بالتالي طرفا في الدعوى.

وقد يتمسك المدعي أيضا بكون العقار محل الترقيم، في حيازته أبا عن جد وأنه هو الحائز الحقيقي والفعلي للعقار، مما يفيد تمسكه بالحيازة الطويلة التي تعد سببا من أسباب اكتساب

<sup>183</sup>- قرار مجلس الدولة الصادر في 2018/09/27 تحت رقم 132869، (غير منشور).

<sup>184</sup>- يلجأ القاضي الإداري إلى التحقيق باتخاذ أي تدبير يراه مناسباً سواء بالخبرة، أو سماع الشهود، أو المعاينة والانتقال إلى الأماكن، أو بالقيام بكل تدبير آخر يسمح بفض النزاع، ويجوز له أن يقرر إجراء تسجيل صوتي أو بصري أو سمعي بصري لكل العمليات أو لجزء منها. راجع في ذلك المواد 858 إلى 865 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الملكية، ويكون للقاضي في هذه الحالة أيضا أن يلجأ إلى التحقيق عن طريق الخبرة أو بسماع الشهود للتحقق من مدى ثبوت الادعاء من عدمه من خلال التأكد من توفر مظاهر الحيازة في أحد الطرفين.

## المطلب الثاني

### الحكم في الدعوى وأثره على المنازعة العادية

تنتهي دعوى إلغاء شهادة الحيازة ودعوى إلغاء الدفتر العقاري أو الترقيم النهائي بحكم يصدر في أول درجة، يكون قابلا للاستئناف أمام مجلس الدولة<sup>185</sup> (الفرع الأول)، ولما كان من شأن أية دعوى أن ترتب ضررا لأحد أطرافها فإنه يقع على عاتق القاضي الإداري الفصل في طلب التعويض المثار بشأن جبر هذا الضرر (الفرع الثاني)، كما ومن شأن هذا الحكم أيضا، أن يترتب أثارا هامة على الدعوى التي تكون معروضة أمام القاضي العادي (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: الحكم في دعوى إلغاء شهادة الحيازة ودعوى إلغاء الترقيم النهائي

عندما تصبح القضية جاهزة أو مهية للفصل فيها، وبعد مراعاة الأحكام العامة في صدور الحكم طبقا للمادة 888 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>186</sup>، تصدر المحكمة الإدارية حكما في الدعوى استنادا إلى المستندات والوثائق المرفقة بالملف، وبعد مراعاة نتائج إجراءات التحقيق التي تم الأمر بها<sup>187</sup>، وتنتهي بالتالي الدعوى سواء برفض طلب المدعي أو بالاستجابة لطلبه الرامي إلى إلغاء السند.

وفي كل الأحوال سواء انتهت المحكمة إلى تقرير الرفض أو الإلغاء، فإنها وفي حال كانت قد لجأت لاتخاذ أي إجراء من إجراءات التحقيق، فإنه لا بد لها وقبل صدور الحكم مناقشة نتائج هذا التحقيق، ولها إما أن تأخذ بها أو تستبعدا بعد تسبيب ذلك، وتشير إلى اعتماد نتائج هذا الإجراء من عدمه في منطوق الحكم قبل الفصل بالرفض أو الإلغاء.

<sup>185</sup> - راجع المادة 902 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>186</sup> - المادة 888 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تحيل إلى تطبيق مقتضيات المتعلقة بالأحكام القضائية المنصوص عليها في المواد 270 إلى 298 من نفس القانون.

<sup>187</sup> - يتم اللجوء إلى التحقيق سواء بأمر أو بموجب حكم، وفي الحالة الأخيرة فإن الفصل في الدعوى لا يكون إلا بعد إعادة السير في الدعوى بعد التحقيق، أو بعد التحقيق التكميلي المنصوص عليه في المادة 856 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

## أولاً- الحكم الصادر برفض الدعوى

تتحدد صيغة هذا الحكم بمدى تأسيس الدعوى من عدمه، فإذا ما ثبت للمحكمة أن ادعاءات المدعي غير مبنية على أي أساس قانوني، وأن شهادة الحيازة إضافة لاستيفائها للشروط والإجراءات المقررة قانوناً، فإنها قد راعت الحقوق الموضوعية لصاحبها، بصفته حائزاً فعلياً للعقار محل السند المطالب بإلغائه أو مالكا له، وأنه لم يثبت للمدعي أية حقوق على ذات العقار، فإنها تقضي برفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني.

## ثانياً- الحكم الصادر بالإلغاء

على عكس الحكم برفض الدعوى لعدم التأسيس، فإنه إذا ثبت للمحكمة أن ادعاء المدعي مؤسس، وأن نتائج التحقيق المأمور بها قد أثبتت أنه صاحب الحق في الدعوى، فإنه الحكم سيصدر لمصلحته بالقضاء بإلغاء السند أو تعديله، وفيما يلي نميِّز بين الحكم الصادر بإلغاء شهادة الحيازة، وذلك الصادر بإلغاء أو تعديل الترقيم النهائي.

### 1- الحكم الصادر بإلغاء شهادة الحيازة

إن وقوف المحكمة على صحة ادعاء المدعي يفيد أن السند المحرر لفائدة المدعى عليه باطل، ولا يستند لأية مسوغات قانونية، على أساس أن المدعي يكون فعلاً الحائز الحقيقي للعقار محل السند وأنه هو من يمارس السيطرة الفعلية عليه، مما يقتضي القضاء بإلغاء القرار الإداري المتضمن هذا السند.

وإن إلغاء شهادة الحيازة يقتضي بالضرورة الإشارة إلى كل بياناتها، بها فيها بيانات تسجيلها وشهرها، وذلك بغرض شهر الحكم القاضي بإلغائها، هذا من جهة. ومن جهة أخرى، فإنه لا بد من التأكيد، على أن إلغاء شهادة الحيازة لا ينصرف لإلغاء التصرفات التي تكون قد تمت بموجبها وإن تمسك المدعي بذلك، سواء كان رهناً أو أي تصرف آخر يكون الحائز القانوني (المدعى عليه) قد قام بها في حدود الصلاحيات المخولة له بموجب شهادة الحيازة<sup>188</sup>.

<sup>188</sup>- راجع المادة 45 من قانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

## 2- الحكم الصادر بإلغاء التقييم النهائي

تماما كالحكم الصادر بإلغاء شهادة الحياة، فإنه إذا ما ثبت أن المدعي يكون هو المالك الحقيقي للعقار محل النزاع وموضوع الدفتر العقاري، فإن المحكمة الإدارية تتصدى بالقضاء بإلغاء التقييم النهائي، وذلك بالإشارة إلى كل البيانات المتعلقة بالعقار سواء ما تعلق منها بالتسجيل أو الشهر، وذلك بغرض ضمان شهر الحقوق الواردة في الحكم وتنفيذه.

وعلى اعتبار أن أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و13 و14 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، إلا عن طريق القضاء، فإنه لا يمكن الاكتفاء بالحكم بإلغاء التقييم فقط وترك العقار دون قيد ترقيمه في حين أن المنطقة ممسوحة، الأمر الذي يقتضي إعادة التقييم باسم صاحب الحق والذي هو المدعي، وهو الأمر الذي لا يتنافى ودور القضاء في تقرير وحماية الحقوق فلا يتصور أن يتم تقرير حق لشخص معين دون تثبيته وفرض تنفيذه.

ويبدو من هذه الناحية أن القاضي الإداري ومرة أخرى، يوجه وأمرًا للإدارة بغرض إعادة التقييم، وتقرير حقوق المدعي، وهو ما لا يتناقض ودوره الإيجابي وسلطاته في حماية حقوق وحريات الأفراد.

وفيما يتعلق بتنفيذ الحكم الصادر، فإنه غالبا لا يثير أية إشكالات خاصة فيما يتعلق بقيد التقييم النهائي، ذلك أن القيام بهذا القيد يعد من مهام الإدارة، وأن هذه الأخيرة لا تستصعب تنفيذه، إلا إذا وجد سبب جدي يتعلق ببيانات السند، كاختلاف في رقم المجموعة أو القسم أو وجود خلل فادح في المساحات، أو وجود تباين في معطيات التقييم والعقد الرسمي المشهر. علما أن عدم تطابق مضمون الدفتر العقاري ميدانيا مع العقد الرسمي ينقص من حجبيته ويجعله قابلا للتعديل<sup>189</sup>.

وفي حال ثبوت تعنت الإدارة المعنية في التنفيذ، فإن المشرع أقر عدة وسائل لحملها على ذلك ولو جبرا، وإن التطورات الحديثة جعلت المشرع يعيد النظر في مسألة الحكم بالغرامة

<sup>189</sup>- قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 448919، بتاريخ 2008/04/23، قضية (ورثة ع-ق، ورثة ر-ص) ضد (ج-س)، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، 2008، ص 227.

التهديدية في مواجهة الإدارة، بعد أن تمسك برفضها. وتوصل إلى ضرورة فرضها كوسيلة رادعة للإدارة، لتتصاع للتنفيذ وتتعد عن المماثلة<sup>190</sup>.

### الفرع الثاني: البت في طلب التعويض

إن الادعاء أمام القضاء يسمح لأطراف الخصومة بالتمسك بطلب التعويض، إلى جانب الطلب المتعلق بموضوع الدعوى. وإن دعوى الإلغاء كغيرها من الدعاوي، لا تخرج عن هذا المبدأ، مما يسمح بإثارة مسؤولية الإدارة عن عدم مشروعية قراراتها، فلا يوجد أي مبدأ يكرس عدم مسؤولية الشخص الذي يرتكب خطأ<sup>191</sup>. إلا أن هناك من يرى أن مثل هذه المنازعة مرتبطة بالقرار بصفة نسبية، وأنه لا يمكن الطلب أمام العدالة بأكثر مما تم رفضه مسبقاً<sup>192</sup>، وينبغي أن يكون طلب التعويض موضوع رفض بذات القرار المطالب بإلغائه، وإلا وجب السعي لاستصدار قرار إداري آخر برفض دفع التعويض، ومن ثم مخاصمته.

ويثار طلب التعويض غالباً، من طرف المدعي أو المدعى عليه

### أولاً- طلب التعويض من طرف المدعي

إن المدعي الذي يقيم الدعوى، قد يتمسك إضافة إلى طلبه الرامي إلى إلغاء شهادة الحياة أو إلغاء الدفتر العقاري، بطلب التعويض. ويؤسس هذا الطلب، أي طلب التعويض، على الضرر الذي يكون قد لحقه.

ويقع على المدعي الذي يتمسك بالتعويض، أن يثبت إضافة إلى الضرر الذي لحقه خطأ الإدارة مع بيان العلاقة السببية بين هذا الخطأ والضرر، بالتالي فإن المسؤولية المدعى بها مبنية على مدى ثبوت الخطأ المرفقي من عدمه، ذلك أن القضاء الإداري لا يرد مسؤولية الدولة عن أعمال موظفيها إلى نصوص القانون المدني المتعلقة بمسؤولية السيد عن أعمال تابعه، وإنما يقيم

<sup>190</sup> - مزياني سهيلة، الغرامة التهديدية في المادة الإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إدارة وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص 29 و30.

<sup>191</sup> - Mustapha KARADJI et Soraya CHAIB, « Le Juge Et La Responsabilité », REVUE DU CONSEIL D'ETAT, Numéro 09, 2009, P 20.

<sup>192</sup> - Rémi ROUQUETTE, petit traite du procès administratif, contentieux administratif, juridictions générales et spéciales, cinquième édition, octobre 2012, Dalloz, P 266.

المسئولية على أساس التفرقة التي ابتدعها ذلك القضاء بين الخطأ المصلحي والخطأ الشخصي<sup>193</sup>.

ومع ذلك فإنه تجدر الإشارة إلى أن عدم مشروعية الشكلية للقرار الإداري، سواء لعيب في الشكل أو لعيب عدم الاختصاص، لا يُرتب مسؤولية الإدارة عنه في كل الأحوال إذا ما ترتب على تنفيذ هذا القرار ضرر أصاب المخاطب به، ذلك أن إلغاء القرار لعيب مخالفة الشكل لا ينهض سببا للحكم بالتعويض، ما دام القرار من حيث الموضوع ومن حيث الوقائع التي قام عليها تبرر صدوره، وإن عدم مشروعية القرار الإداري من حيث الاختصاص وإن أدت إلى إلغائه فإن مسؤولية الإدارة لا تقوم معها متى كان القرار سليما في مضمونه محمولا على أسبابه المبررة<sup>194</sup>، ولا مجال بالتالي للحكم على الإدارة بالتعويض لانفصال رابطة السببية بين العيب ذاته وبين القرار، متى كان في وسع الإدارة أن تعيد إصدار القرار من جديد بنفس المضمون مع مراعاة قواعد الشكل والاختصاص<sup>195</sup>.

في حين تترتب مسؤولية الإدارة عن خطئها في حال ثبوت إلغاء القرار الإداري لأسباب موضوعية، سواء لعيب مخالفة القانون، أو لعيب الانحراف في استعمال السلطة أو حتى لعيب انعدام السبب، فلا يشفع في إعفاء الإدارة من المسؤولية وقوعها في خطأ فني أو قانوني في تفسير مدلول النصوص، ذلك أن الخطأ واقعة مجردة قائمة بذاتها، متى تحققت أوجببت مسؤولية مرتكبها عن تعويض الضرر الناشئ عنها بقطع النظر عن الباعث على الوقوع في هذا الخطأ، إذ لا يتبدل تكييف الخطأ بحسب فهم مرتكبه للقاعدة القانونية وإدراكه نحوها، فالخطأ في فهم الواقع أو القانون ليس عذرا دافعا للمسئولية<sup>196</sup>.

وإنه وبالنظر لطبيعة دعوى إلغاء شهادة الحياة وطبيعة دعوى إلغاء الترقيم النهائي، والإجراءات المتعلقة بإعدادها فإن إثبات هذا الخطأ يكون على درجة من الصعوبة، لكن يبقى احتمال وروده وإثباته موجودا، وفي هذه الحالة فإن القاضي وبعد القضاء بإلغاء السند، يتطرق

<sup>193</sup> - محمود عاطف النبا، المرجع السابق، ص 184.

<sup>194</sup> - عبد العزيز عبد المنعم خليفة، ركن الخطأ في المنازعات الإدارية ومسئولية الإدارة عن القرارات والعقود الإدارية، دار الفكر الجامعي، 2006، ص 175.

<sup>195</sup> - عبد العزيز عبد المنعم خليفة، نفس المرجع، ص 176.

<sup>196</sup> - عبد العزيز عبد المنعم خليفة، نفس المرجع، ص 183 و 184.



لطلب التعويض وتقديره، ومن ثم تقديره. وإنه ولوقت طويل، اعتبر القاضي الإداري أن أمر الإدارة غريب عن سلطاته، في حين أنه كان يحكم على الشخص العام بدفع التعويض، في صورة مألوفة لديه منذ قرنين<sup>197</sup>.

### ثانيا- طلب التعويض من طرف المدعى عليه

ومن جهته فإن للمدعى عليه، إضافة إلى تأكيده على حقوقه في العقار وتمسكه برفض طلب المدعي الرامي لإلغاء السند، فإن له أن يتمسك بطلب التعويض على أساس تعسف المدعي في دعواه ويقع عليه عبء إثبات وجود التعسف من عدمه، علما أن هذا الإثبات بدوره يكون صعبا في مواجهة حق الشخص في اللجوء وطلب الحماية من القضاء.

ومع ذلك، فإنه وفي حال انتهت الدعوى بالحكم برفضها لعدم التأسيس، يتوجب على القاضي الإداري مناقشة طلب المدعى عليه الرامي إلى إفادته بالتعويض، والبحث في مدى ثبوت تعسف المدعي في دعواه بناء على ادعاءات المدعى عليه، وإن ثبت له ذلك قرر إفادته بالتعويض.

### ثالثا- تقدير التعويض

الأصل في تقدير التعويض هو جبر الضرر، وذلك بالوقوف على الضرر الفعلي والمحقق، والذي يقع على المدعي إثباته وإقامة الدليل عليه.

كما ويحق للمتضرر أيضا، التمسك بتعويضه عما فاتته من كسب وما لحقه من خسارة من خسارة، على أن يقدم كل الإثباتات التي تؤكد وجود الفرصة التي يدعي أنه فاتته، ويبقى للقاضي سلطة تقدير الأدلة المقدمة، ومدى أثر الحكم في تفويت الفرصة المدعى بها.

وتجدر الإشارة إلى أن تقدير التعويض يخضع للسلطة التقديرية للقاضي ولا رقابة عليه من الجهات المقومة سواء كان مجلس الدولة كجهة نقض أو المحكمة العليا، ومع ذلك فإن إقرار التعويض وكذا تقديره لا بد وأن يكونا محل تسبيب من طرف القاضي.

<sup>197</sup>- Maryse DEGUERGUE, Procédure administrative contentieuse, Edition Montchrestien, E.J.A, Collection Focus droit, Paris, P 112.

### الفرع الثالث: أثر دعوى الإلغاء على المنازعة العادية

يقصد بالمنازعة العادية تلك الدعوى التي يتم عرضها على القضاء العادي، وتتعدد بين أطراف يكونون أشخاصا يخضعون للقانون الخاص، بالتالي فالدعوى العادية لا تحتل وجود شخص عام كطرف فيها، تحت طائلة حكم المحكمة بعدم الاختصاص النوعي طبقا للمادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وبالنسبة للمنازعات المتعلقة بالأموال العقارية، فإن اختصاص الفصل فيها ينعقد للقسم العقاري بالمحكمة<sup>198</sup>، كما ينظر هذا القسم في قضايا عديدة<sup>199</sup> منها تلك التي تتعلق سواء بحق الملكية والحقوق العينية الأخرى والتأمينات العينية، وفي الحيازة والتقدم وحق الانتفاع وحق الاستعمال وحق الاستغلال وحق السكن، وكذا القضايا المتعلقة بإثبات الملكية العقارية، وتلك المتعلقة بمنازعات الترقيم المؤقت في السجل العقاري، بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، وفي الدعاوي المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها. وقد يحدث أثناء عرض النزاع حول الحيازة أو الملكية على القاضي العقاري، أن يتمسك أحد الأطراف سواء المدعي أو المدعى عليه، بشهادة الحيازة أو الدفتر العقاري، فيثير الطرف الآخر عدم قانونية السند المستظهر به وعدم صحته بتحريره لغير صاحبه، وفي هذا الصدد نميز بين حالتين:

#### أولاً- حالة التمسك بطلب إرجاء الفصل في الدعوى العقارية

وهي الحالة التي تتعلق بإثارة الخصم لطلب إرجاء الفصل في الدعوى أمام القسم العقاري<sup>200</sup>، على أساس أنه قد قام بالطعن في السند المدعى به أمام المحكمة الإدارية المختصة، ويتعين عليه إثباتا لذلك إرفاق العريضة الافتتاحية للدعوى المسجلة أمام المحكمة الإدارية، وإن مجرد التمسك بإرجاء الفصل دون إرفاق تلك العريضة يجعل الطلب غير مؤسس لعدم إثباته. بالتالي، وبعد ثبوت وجود دعوى إدارية موازية، ولضمان حسن سير الإجراءات فإن القاضي العقاري يستجيب لطلب المعني، وذلك لما للسند المدعى به من أهمية في الفصل في

<sup>198</sup> - انظر المادة 511 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>199</sup> - راجع المواد من 512 إلى 517 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>200</sup> - انظر المادة 214 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الدعوى وتوقف هذا الفصل على وجوده من عدمه على اعتبار أن لصاحب السند الأفضلية في الدعوى، وإن وجود الطعن في هذا السند يفقد هذا الأخير حجيته مؤقتاً إلى حين الفصل في الدعوى أمام القضاء الإداري، وتقضي المحكمة بإرجاء الفصل في الدعوى العقارية إلى حين الفصل نهائياً في الدعوى الإدارية.

### ثانياً- حالة عدم التمسك بإرجاء الفصل في الدعوى

الأصل أن المتضرر من شهادة الحيابة أو الدفتر العقاري يسعى للطعن فيه بالإلغاء أمام المحكمة الإدارية، مع التمسك بإرجاء الفصل في الدعوى العقارية أمام القسم العقاري، إلا أنه قد يحدث أن هذا الخصم يتمسك بعدم صحة السند دون الطعن فيه أمام الجهة المختصة، ولا يكون أمام القاضي العقاري سوى الفصل في الملف على حاله وترتيب الآثار القانونية للسند عند الفصل في القضية. ولكون الكثيرين ممن تحصلوا على شهادة الحيابة لا يمارسون أصلاً الحيابة ويسعى لطرده الحائز الفعلي الذي لم يبادر بتكريس حيابته طبقاً لما ورد في أحكام المادة 30 من قانون التوجيه العقاري فإن المحكمة العليا اعتبرت هذه الشهادة في حكم السند المعدوم ولم تعترف إلا بالحائز الفعلي كما أنها تعترف بالحيابة وترتب عليها آثار حتى إذا لم يتم إثبات توفر سند حيابي، وهو ما ذهب إليه في القرار رقم 223939 المؤرخ في 2002/01/23<sup>201</sup>.

أما في حالة ما إذا قام الخصم بالطعن في السند وقام بإرفاق عريضة افتتاح دعوى مسجلة أمام المحكمة الإدارية، إلا أنه لا يتمسك بطلب إرجاء الفصل في الدعوى أمام القسم العقاري طبقاً لمقتضيات المادة 214 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن المحكمة ستسعى لتقدير ظروف الملف، ودون الإخلال بمبدأ الحياد<sup>202</sup> فإن لها أن تصدر حكماً بإرجاء الفصل في الدعوى إلى حين الفصل نهائياً في الدعوى الإدارية لفقدان السند لحجيته مؤقتاً، ولضمان حسن سير الإجراءات وتقادي صدور أحكام متناقضة، علماً أن من المبادئ المتعارف عليها قضاء أيضاً، أن كل وثيقة موجودة في الملف مدفوعاً بها، على أساس أن الطرف لم يرفقها إلا بغرض التمسك بها وترتيب أثر وجودها.

201- عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المرجع السابق، ص 81.

202- مبدأ حياد القاضي المدني يضمن من جهة عدم الفصل إلا بما يطلب منه، ومن جهة أخرى يضمن عدم الفصل بناء على علمه الشخصي.

### ثالثاً - إعادة السير في الدعوى بعد إرجاء الفصل فيها

بعد ثبوت الفصل نهائياً في الدعوى الإدارية، فإنه يتم إعادة السير في الدعوى العقارية بعد إرجاء الفصل فيها، وفي حال ثبوت رفض إلغاء أو إبطال السند فإن صاحبه سيبقى مستفيداً مما يترتب عنه، وتكون له الأفضلية في الغالب. أما إذا تم إلغاؤه فإن القاضي العقاري سيفصل في الدعوى على ضوء ما تبقى من عناصر في الملف.

وفي كل الأحوال يجوز للقاضي العقاري أن يستعين بما تم الفصل فيه أمام القضاء الإداري ويستنتج ما يراه، للفصل في الدعوى طبقاً لحجية أو قوة الشيء المقضي فيه<sup>203</sup>، وطبقاً لما للحكم القضائي من حجية العقد الرسمي<sup>204</sup>.

وهذا ولا بد من الإشارة إلى أن للدعاوي التي يفصل فيها القاضي العقاري نهائياً، أثراً بدورها على المنازعة أمام القاضي الإداري، فيكون له أن يثير حجية الحكم الصادر في دعوى الاعتراض على إعداد شهادة الحيازة<sup>205</sup> عند نظره في دعوى إلغاء شهادة الحيازة إذا ما ثبت له أن المدعي يتمسك بطلبات ودفع أثراً أمام القاضي العقاري وتم الفصل فيها نهائياً باستبعادها ورفضها. وهو الأمر الذي يمكن إثارته أيضاً عند الفصل نهائياً في دعوى الترقيم المؤقت أو عند الفصل نهائياً في دعوى الملكية أو دعوى الحيازة<sup>206</sup>.

---

<sup>203</sup> - راجع المادة 338 من القانون المدني.

<sup>204</sup> - انظر المادة 284 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>205</sup> - قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2017/06/22 تحت رقم 109832، قضية بين (ع.ع) ضد البلدية، غير منشور.

<sup>206</sup> - قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2017/02/23 تحت رقم 106213، قضية بين (ع.ع) ضد (ع.ر)، غير منشور.

## خاتمة

إن ازدواجية القضاء التي اعتمدها المؤسس الدستوري في دستور 1996، سمح بتحديد صلاحيات واختصاصات القضاء العادي والقضاء الإداري، وتمييز دور كل من القاضي الإداري والقاضي العادي في الفصل في مختلف المنازعات التي تعرض على كل جهة. وفيما يخص المنازعات المتعلقة بالأموال الخاصة، فإن اختصاص الفصل فيها يعود أصلا للقضاء العادي، على اعتبار أن أصحاب هذه الملكيات يخضعون للقانون الخاص، وأن هذا الأخير يحكم تصرفاتهم سواء القانونية منها أو المادية. ومن قبيل تلك التصرفات القانونية تحرير سندات تتعلق بتلك الملكيات، بالتالي فإن أي تصرف يتعلق بال عقار الخاص بهم، لا بد وأن يخضع لهذا القانون في شكله وموضوعه، وأية منازعة بشأنه يختص القضاء العادي بالفصل فيها. لكن واقع العقار فرض منطقاً آخر، إذ استدعى وضع آليات وميكانيزمات قانونية جعلت الإدارة تتدخل في تسوية وضعية الأملاك الخاصة، بغرض اعتماد الشهر العيني والتخلي عن الشهر الشخصي، وذلك عن طريق إجراءات مسح الأراضي، وقيد ترقيم جميع الملكيات وتسليم أصحاب هذه الأملاك دفاتر عقارية من طرف المحافظ العقاري. وإن تعميم إجراءات المسح وتسهيله، استدعى هو الآخر اتخاذ إجراءات أولية منها تحرير وتسليم شهادة الحياة للحائزين لأراضي غير المشمولة بسند، من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، للبلدية التي يقع في إقليمها العقار. وأمام هذه السلطات الممنوحة للإدارة، ممثلة في شخص المحافظ العقاري ورئيس المجلس الشعبي البلدي، في إعداد سندات خاصة بملكيات الأفراد، فإن اختصاص الفصل في المنازعات المتعلقة بتلك السندات لم يعد جلياً وبسيطاً مثلما كان متصوراً، ما خلق تنازعا بين القضاء العادي والقضاء الإداري حول هذه المسألة، استدعى تدخل محكمة التنازع في إطار صلاحياتها واختصاصاتها، والتي انتهت إلى تحديد الجهة القضائية المختصة وجعل مسألة الفصل في إلغاء تلك السندات من اختصاص القضاء الإداري معتبرة أن القرار المتضمن سواء شهادة الحياة أو الترقيم النهائي يعد قراراً إدارياً.

ووفقا لذلك، أصبح القاضي الإداري يمارس رقابته على صحة إعداد شهادة الحيابة وقيده الترقيم النهائي، ويقوم باتخاذ كل تدبير من شأنه أن يضمن حقوق الخصوم، باللجوء إلى التحقيق سواء عن طريق الخبرة أو بسماع الأطراف والشهود.

والحقيقة أنه وإن كانت مثل تلك الإجراءات ليست غريبة عن القاضي الإداري الذي يتمتع بسلطات واسعة وصلاحيات متشعبة، إلا أنها أقرب ما تكون للإجراءات والمهام المنوطة بالقاضي العادي في موضوعها، وذلك عند التحري في صفة الحائز أو صفة المالك للعقار محل النزاع، وهو الأمر الذي يعكس طبيعة شهادة الحيابة كسند يثبت الحيابة، والدفتر العقاري كسند يثبت الملكية، وكان الأجدر الإبقاء على اختصاص القاضي العقاري في الفصل في مثل هذه الدعوى شأنه في ذلك كشأن فصله في إبطال الترقيم المؤقت، خاصة وأن الإدارة في الأخير لن تكون سوى جهة تنفيذ، ولا يترتب لها أية حقوق في الدعوى، كونها ليست إلا طرفا عارضا فيها، وذلك لا يكفي لعقد الاختصاص للقضاء الإداري.

هذا وتجدر الإشارة، إلى أنه وإن كان القاضي الإداري يكتفي عند الفصل في الدعوى بالحكم بإلغاء شهادة الحيابة، فإنه عند إلغاءه للترقيم النهائي يضطر إلى الأمر بإعادة قيد ترقيم العقار لفائدة من تبين أنه صاحبه، وسلطة أمر الإدارة كانت إلى وقت ليس ببعيد من قبيل السلطات التي كان القاضي الإداري يتحفظ على ممارستها.

شهادة الحيابة والترقيم النهائي للعقار يعتبران قراران إداريان يصدران عن هيئات إدارية، بحيث يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد وتسليم شهادة الحيابة، في حين يختص المحافظ العقاري بقيد الترقيم النهائي وتسليم الدفتر العقاري لأصحاب الملكيات المرقمة. وباستقراء بعض القرارات القضائية وبالخصوص منها قرارات محكمة التنازع وقرارات المحكمة العليا، تبين تكريس اختصاص الجهات القضائية الإدارية بالمنازعات المتعلقة بشهادة الحيابة والترقيم النهائي، على اعتبار أنها قرارات إدارية.

بالتالي واعتبارا لكون مخاصمة السندين تستوجب إدخال الهيئة المصدرة للقرار سواء ذلك المتعلق بشهادة الحيابة أو الترقيم النهائي، فإن الاختصاص ينعقد للقضاء الإداري للفصل في مثل هذه المنازعات تطبيقا للمعيار العضوي.

ومهما يكن من أمر، فإنه يبقى للمنازعة المتعلقة بإلغاء شهادة الحيابة أو الترقيم النهائي، خصوصيات لكونها تناقش من جهة مدى مشروعية قرار إداري. وتتخذ من جهة أخرى، من الوسائل ما يضمن التحقيق والتحري حول صفة الحائز الحقيقي والفعلي للعقار، أو مالكه. والحقيقة أن الأخذ بنظام الشهر العيني يكرس مبدأ عدم اكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم، والذي مفاده أنه لا يمكن الدفع بالحيابة كسبب للملكية في المناطق الممسوحة، إلا أن المحكمة العليا لم تطبق هذا المبدأ، وأكدت في قرارات عديدة سلطة الحيابة في مواجهة السندات الرسمية مهما كان نوعها، فجاء في قرارها الصادر بتاريخ 2008/10/15، ملف رقم 479371، أن "القانون لا يستثني العقارات المشهورة عقودها من اكتسابها بالتقادم"، مؤكدة على قرار لها صدر بتاريخ 2008/07/16 ملف رقم 423832 على أن "توفر العقار على دفتر عقاري لا يمنع اكتسابه بالتقادم".

ولا بد من الإشارة أن المحكمة العليا قد اكتفت بتطبيق القانون في هذا المجال، إذ أن الخلل يكمن في النصوص التي لم تورد أي استثناء على قواعد الحيابة كسبب لاكتساب الملكية، بتحسين الدفتر العقاري بموجب نص. كما أن المشرع ورغم تعديل القانون المدني لعدة مرات إلا أنه أبقى على النصوص المتعلقة بالحيابة، التي لا يخفى أنها من جهة تبقى مجدية طالما لم يتم تعميم إجراءات المسح، وأنها من جهة أخرى، تخل بهذه الإجراءات وعدم استقرار وضعية العقار، ما دفع الكثير من الفقه يقترح إلغاء تلك النصوص وتوجيه صاحب الحيابة إلى تسوية وضعية عقاره بموجب النصوص القانونية السارية المفعول.

## قائمة المراجع

### 1- باللغة العربية

#### أولاً: الكتب

- 1- خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية تنظيم واختصاص القضاء الإداري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005.
- 2- سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء 1، الطبعة الأولى، منشورات كليك، 2013.
- 3- سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء 2، الطبعة الأولى، منشورات كليك، 2013.
- 4- سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء 3، الطبعة الأولى، منشورات كليك، 2013.
- 5- سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الأول قضاء الإلغاء، الطبعة 6، دار الفكر العربي، القاهرة، 1986.
- 6- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة التاسعة، دار هومة، الجزائر العاصمة، 2017.
- 7- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للقرارات الإدارية، دار الفكر الجامعي، ب.س.ن.
- 8- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، ركن الخطأ في المنازعات الإدارية ومسئولية الإدارة عن القرارات والعقود الإدارية، دار الفكر الجامعي، 2006.
- 9- عبد الناصر عبد الله أبو سمهدانة، القرار الإداري في النظرية والتطبيق، الطبعة 01، المركز القومي للإصدارات القانونية، ب.ب.ن، سنة 2012.
- 10- على خطار الشنطاوي، موسوعة القضاء الإداري، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011.
- 11- عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الثانية عشرة، دار هومه، الجزائر العاصمة، 2010.



- 12- عمر زودة، الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء، الطبعة الثانية، دار  
ENCYCLOPEDIA، بن عكنون، الجزائر العاصمة، 2015.
- 13- عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء  
الثاني، نظرية الدعوى الإدارية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د.  
س.ن.
- 14- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الخامسة مزيدة ومنقحة،  
دار هومة، الجزائر العاصمة، 2018،
- 15- محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2005.
- 16- محمود عاطف النبا، القضاء الإداري دعوى الإلغاء ودعوى التعويض، دار الفكر العربي،  
د.ب.ن، سنة 1978.
- 17- محمود عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع  
الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات بغدادية، الجزائر العاصمة، سنة 2010، ص، 203.
- 18- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الأول، الهيئات والإجراءات،  
ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009.
- 19- نصرالدين هنوني، الخبرة القضائية في مادة المنازعات الإدارية، دار هومة للطباعة والنشر  
والتوزيع، الجزائر، 2007.

## ثانيا: الأطروحات والمذكرات الجامعية

### أ- أطروحات الدكتوراه

- 1- آمال يعيش تمام، سلطات القاضي الإداري في توجيه أوامر للإدارة، أطروحة لنيل دكتوراه  
علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم  
السياسية، قسم الحقوق، 2011-2012.
- 2- بن منصور عبد الكريم، الازدواجية القضائية في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في  
العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مولود- تيزي  
وزو، تاريخ المناقشة 2015/01/24.

- 3- بوبشير محند أمقران، عن انتقاء السلطة القضائية في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، السنة الجامعية 2005-2006.
- 4- بوجادي عمر، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو- الجزائر، تاريخ المناقشة 13 جويلية 2011.
- 5- بوهالي مولود، ضمانات تنفيذ الإدارة للأحكام القضائية الإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2012-2013.
- 6- رحيمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
- 7- سماعيني هاجر، منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، فرع قانون المنازعات، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2019-2020.
- 8- كمون حسين، المركز الممتاز للإدارة في المنازعة الإدارية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري- تيزي وزو، تاريخ المناقشة 2018/04/24.
- 9- محمد تاجر، ميعاد رفع دعوى الإلغاء، رسالة لنيل درجة دكتوراه في الدولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2006.

## ب- مذكرات الماجستير

1- عبد الرحيم بسمة، حماية الحيازة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع، قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2017.

2- زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون "فرع قانون المنازعات الإدارية"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري- تيزي وزو، الجزائر، تاريخ المناقشة 2014/06/09.

3- مزياني سهيلة، الغرامة التهديدية في المادة الإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إدارة وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.

### ثالثا: المقالات

1- بن يوب جهيد، النزاع العقاري أمام القضاء العادي: قراءة في ضوء الممارسات القضائية، مداخلة قدمت لإثراء أعمال اليوم الدراسي حول " النزاع العقاري " المنظم من طرف منظمة المحامين بتيزي وزو، بتاريخ 26 جانفي 2018، مجلة منظمة المحامين لتيزي وزو " المحامي AMASTAN"، العدد 01 ديسمبر 2019، ص ص، 19-31.

2- بوجردة مخلوف، "شرح القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق (الملكية العقارية) وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري"، نشرة القضاة، العدد 63، 2008، ص ص 273-283.

3- بودريوه عبد الكريم، "مبدأ عدم جواز توجيه القاضي الإداري أوامر للإدارة، تقليد أم تقيّد"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد 01، 2007، ص ص 39-60.

4- بوراوي عمر، "محكمة التنازع بين القضاء العادي والقضاء الإداري"، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2015، ص ص 49-119.

5- جبار جميلة، النظام القانوني للدفتري العقاري، مجلة مجلس الدولة، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الرغاية، الجزائر العاصمة، العدد 11، 2013، ص ص، 43-68.

6- حواسين طاوس، منازعات الترقيم العقاري، مداخلة قدمت لإثراء أعمال اليوم الدراسي حول " النزاع العقاري "المنظم من طرف منظمة المحامين بتيزي وزو، بتاريخ 26 جانفي 2018، مجلة منظمة المحامين لتيزي وزو " المحامي AMASTAN"، العدد 01 ديسمبر 2019، ص ص 62-53.

7- عمر زيتوني، "تحديد بعض المفاهيم والقواعد العامة المتعلقة بالمنازعات العقاري"، مجلة المحاماة لمنظمة المحامين تيزي وزو، العدد 4، جوان 2006، ص ص 09-71.

8- مراد بدران، "الطابع التحقيقي للإثبات في المواد الإدارية"، مجلة مجلس الدولة، العدد 09، سنة 2009، ص ص 09-22.

9- معاشو عمار، "إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري"، مجلة المحاماة لمنظمة المحامين تيزي وزو، العدد 4، جوان 2006، ص ص 72-94.

10- معاشو عمار، النزاعات العقارية أمام القاضي الإداري، مداخلة قدمت لإثراء أعمال اليوم الدراسي حول " النزاع العقاري "المنظم من طرف منظمة المحامين بتيزي وزو، بتاريخ 26 جانفي 2018، مجلة منظمة المحامين لتيزي وزو " المحامي AMASTAN"، العدد 01 ديسمبر 2019، ص ص، 32- 42.

## رابعاً: النصوص القانونية

### أ- الدستور

دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1989، منشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 18-89، مؤرخ في 28 فيفري 1989، ج.ر.ج.د.ش عدد 9، صادر في 01 مارس 1989. معدل و متمم بدستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، صادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق باصدار نص تعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج.ر.ج.د.ش عدد 96، صادر في 08 ديسمبر 1996، معدل و متمم بموجب قانون رقم 02-03، مؤرخ في 10 أبريل 2002، ج.ر.ج.د.ش عدد 25، صادر في 14 أبريل 2002، وبقانون رقم 08-19، مؤرخ في 15

نوفمبر 2008، ج.ر.ج.د.ش. عدد 63، صادر في 16 نوفمبر 2008، وبقانون رقم 16-01، مؤرخ في 06 مارس 2016، ج.ر.ج.د.ش. عدد 14، صادر في 07 مارس 2016.

## ب- النصوص التشريعية

1- قانون عضوي رقم 01-98، المؤرخ في 30 ماي 1998، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، ج.ر.ج.د.ش. عدد 37 صادر في 1 جوان 1998، معدل ومتمم بالقانون العضوي رقم 11-13، مؤرخ في 26 جويلية 2011، ج.ر.ج.د.ش. عدد 43، صادر في 3 أوت 2011.

2- قانون عضوي رقم 03-98 مؤرخ في 8 صفر عام 1419 الموافق 3 يونيو سنة 1998 يتعلق باختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها، ج.ر.ج.د.ش. عدد 39، صادر في 01 يوليو 1998.

3- أمر رقم 66-1954، مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.د.ش. عدد 47 صادر في 09 جوان 1966. (ملغى).

4- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.د.ش. عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

5- أمر رقم 75-74، مؤرخ في 12/11/1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.د.ش. عدد 92، صادر في 1975.

6- قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر.ج.د.ش. عدد 49، صادر في 1990.

7- أمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995، ج.ر.ج.د.ش. عدد 55، الصادر بتاريخ 27/09/1995.

8- قانون رقم 98-02، مؤرخ في 30 ماي 1998، يتعلق بالمحاكم الإدارية، ج.ر.ج.د.ش. عدد 37، صادر في 01 جوان 1998.

9- قانون رقم 98-02، مؤرخ في 30 مايو 1998، يتعلق بالمحاكم الإدارية، ج.ر.ج.د.ش. عدد 37 لسنة 1998.

10- قانون رقم 02-07، مؤرخ في 2007/02/27، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر.ج.د.ش، عدد 15، صادر في 2007.

11- قانون 09-08، مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.د.ش، عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008.

### ج- النصوص التنظيمية

1- مرسوم رقم 62-76، مؤرخ في 1976/03/25، يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.د.ش، عدد 30، صادر في 1976.

2- مرسوم رقم 352-83، مؤرخ في 1983/05/21، يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ر.ج.د.ش، عدد 21 صادر في 1983. (ملغى)

3- مرسوم تنفيذي رقم 254/91، مؤرخ في 1991/06/27، يحدد كفاءات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، ج.ر.ج.د.ش، عدد 36، صادر في 1991.

5- مرسوم تنفيذي رقم 147-08، مؤرخ في 19 مايو 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر.ج.د.ش، عدد 26، صادر في 2008.

6- مرسوم رقم 63-76، مؤرخ في 25 مارس سنة 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري.

7- قرار وزير المالية المؤرخ في 20 فبراير سنة 1999، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي المرفوعة أمام القضاء.

### رابعاً: الاجتهاد القضائي

#### أ- قرارات مجلس الدولة

1- قرار مجلس الدولة رقم 5680 الصادر بتاريخ 11 فيفري 2002، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، الصادر سنة 2002، ص-ص، 194-196.

2- قرار صادر عن مجلس الدولة، ملف رقم 008041، بتاريخ 2003/03/18، مجلة مجلس الدولة، العدد 09، سنة 2004، صص 183-185.

3- قرار صادر عن مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف رقم 035298، بتاريخ 2007/07/25، مجلة مجلس الدولة، العدد 09، سنة 2009، صص 111-115.

- 4-قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2017/02/23 تحت رقم 106213، (غير منشور)
- 5-قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2017/05/25 تحت رقم 108817، (غير منشور).
- 6-قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2017/06/22 تحت رقم 109832، (غير منشور).
- 7-قرار مجلس الدولة صادر بتاريخ 2018/09/27 تحت رقم 132869، (غير منشور).

#### ب- قرارات محكمة التنازع

- 1-قرار صادر عن محكمة التنازع، ملف رقم 000117، بتاريخ 2012/04/09، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2012، ص ص 448-453.
- 2-قرار صادر عن محكمة التنازع بتاريخ 2012/06/12، ملف رقم 000128، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2013، ص ص 415-419.
- 3-قرار صادر عن محكمة التنازع، ملف رقم 000133، بتاريخ 2012/10/15، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2013، ص ص 463-467.

#### ت- قرارات المحكمة العليا

- 1-قرار المحكمة العليا رقم 35626 بتاريخ 1985/05/08 ((أن الموضوع دعوى الطاعن تتعلق بإعادة الجزء المغتصب من الأرض التي يحوزها، فإن قضاة الاستئناف بإبطالهم للخبرة التي أثبتت وقوع الاعتداء يكونوا قد خالفوا القانون))، المجلة القضائية العدد 04، 1992، ص ص، 100-99.
- 2-قرار المحكمة العليا رقم 236757 مؤرخ في 2002/09/23، مجلة الاجتهاد القضائي، الغرفة العقارية، الجزء الثاني 2004، ص ص 278-281.
- 3-قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 333926، بتاريخ 2006/01/18، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2006، ص ص 417-422.
- 4-قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 333926، بتاريخ 2006/01/18، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2006، ص ص 417-422.
- 5-قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 367715، بتاريخ 2006/11/15، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2006، ص ص 413-417.

- 6- قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 426996، بتاريخ 2007/12/12، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، 2008، ص ص 215-219.
- 7- قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 448919، بتاريخ 2008/04/23، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، 2008، ص ص 227-230.
- 8- قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 0770511، بتاريخ 2013/05/09، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2014، ص ص 291-293.
- 9- قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 666056، صادر بتاريخ 2011/07/14، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2012، ص ص 184-188.
- 10- قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 1023923، بتاريخ 2016/12/15، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2016، ص ص 138-141.

#### ث- قرارات المحكمة الإدارية

- 1- حكم المحكمة الإدارية لجيجل، صادر بتاريخ 2012/12/17 تحت رقم 12/480، (غير منشور).
- 2- حكم المحكمة الإدارية لجيجل، صادر بتاريخ 2014/07/07 تحت رقم 14/286، (غير منشور).

## II - باللغة الأجنبية

### A- Ouvrages

- 1- Camille Broyelle, Contentieux Administratif, L.G.D.J, l'extenso éditions, Paris, 2011, P 09.
- 10- Maryse DEGUERGUE, Procédure administrative contentieuse, Edition Montchrestien, E.J.A, Collection Focus droit, Paris, P 112.
- 2- Paul LEWALLE Avec la Collaboration de Luc DONNY, Contentieux administratif, 3ème édition, Collection de la faculté de droit de l'Université de liège, Larcier, 2008.
- 3- Pierre-LAURENT FRIER, Précis de droit administratif, 3ème édition, Montchrestien, Paris, 2004.



- 4- ANDRE DE LAUBADERE, Traite De Droit Administratif, 6<sup>ème</sup> ED. L.G.D.J. PARIS, 1973.
- 5- Frank SAJET, Le contentieux administratif, Une édition MB FORMATION.
- 6- Jean- Marrie Auby, Pierre Bon, Jean-Bernard Auby, Droit Administratif Des Biens, 4ème édition, DALLOZ, 2003.
- 7- Christian Gabolde, Procédure De Tribunaux Administratifs Et Des Cours Administratives D'appel, 6ème édition, DALLOZ, 1997.
- 8- Mustapha KARADJI et Soraya CHAIB, « LE JUGE ET LA RESPONSABILITE », REVUE DU CONSEIL D'ETAT, Numéro 09, 2009.
- 11- Rémi ROUQUETTE, Petit Traite Du procès Administratif, Contentieux Administratif, Juridictions Générales Et Spéciales, Cinquième Édition, DALLOZ, Octobre 2012.

#### **B- Articles**

- 1- ABERKANE (Farida), « Le rôle des juridictions administratives dans le fonctionnement de la démocratie », Revue du Conseil d'Etat, Numéro 04, 2003, PP 07-13.
- 2- KOUROGHLI Mokded, « Le Tribunal des conflits », REVUE DE LA COUR SUPREME, Numéro Spécial, Tribunal des conflits Jurisprudence, 2009, PP 5-24.
- 3- LAMROUS Mustapha, « L'apport de l'expert dans les litiges fonciers », EL MOUHAMATE Revue éditée par le Barreau des avocats de la région de Tizi-Ouzou, ISSN 1112-6469, Numéro 4, Juin 2006, Dépôt Légal N2004-858, PP 08-16.
- 3- LAY (Jean-Pierre), « Faut-il mieux encadrer le pouvoir d'injonction du juge administratif ? », R.D.P, n.5, 2004, PP 1356-1375.

## الفهرس

06.....	مقدمة
11.....	الفصل الأول: أساس اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصة
13.....	المبحث الأول: شهادة الحيابة كسند لتطهير الملكية العقارية الخاصة
14.....	المطلب الأول: مفهوم شهادة الحيابة
14.....	الفرع الأول: تعريف شهادة الحيابة
14.....	أولاً: أهمية الحيابة
15.....	ثانياً: المصدر القانوني لشهادة الحيابة
16.....	الفرع الثاني: أركان الحيابة وشروط صحتها
16.....	أولاً: أركان الحيابة
18.....	ثانياً: شروط الحيابة
20.....	الفرع الثالث: إجراءات إعداد شهادة الحيابة
20.....	أولاً: شروط طلب إعداد شهادة الحيابة
21.....	ثانياً: الجهة المختصة في إعداد وتسليم شهادة الحيابة
23.....	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة الحيابة والحقوق المرتبطة بها
24.....	الفرع الأول: الطبيعة القانونية لشهادة الحيابة
25.....	أولاً: شهادة الحيابة قرار إداري
25.....	ثانياً: شكل شهادة الحيابة
26.....	الفرع الثاني: آثار إصدار وتسليم شهادة الحيابة
27.....	أولاً: الآثار العامة لإصدار شهادة الحيابة
27.....	ثانياً: الآثار الخاصة لإصدار شهادة الحيابة
28.....	الفرع الثالث: انتقال الحق في تسلّم شهادة الحيابة
29.....	المبحث الثاني: الدفتر كسند ممتاز للملكية العقارية الخاصة
30.....	المطلب الأول: المرحلة التحضيرية لإعداد الدفتر العقاري

30.....	الفرع الأول: قيد ترقيم ال. عقارات.
30.....	أولاً: إعداد المسح العام لل. أراضي.
31.....	ثانياً: أنواع الترقيمات العقارية.
31.....	1- الترقيم النهائي.
32.....	3- ال. ترقيم المؤقت.
33.....	الفرع الثاني: معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقار.
33.....	أولاً: تعريف التحقيق العقاري.
34.....	ثانياً: إجراءات التحقيق العقاري.
38.....	الفرع الثالث: المنازعات الناجمة عن الترقيم العقاري جراء عملية المسح.
38.....	أولاً: الحق في إقامة دعوى قضائية في حالة الترقيم المؤقت.
38.....	ثانياً: إقامة دعوى قضائية ضد المحافظة العقارية في حالة الترقيم النهائي.
39.....	المطلب الثاني: الحقوق المرتبطة بالدفتر العقاري.
39.....	الفرع الأول: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.
39.....	أولاً: الترقيم النهائي قرار إداري.
41.....	ثانياً: شكل الدفتر العقاري.
42.....	الفرع الثاني: آثار إصدار وتسليم الدفتر العقاري.
42.....	أولاً: الآثار العامة لإصدار الدفتر العقاري.
42.....	ثانياً: الآثار الخاصة بإصدار الدفتر العقاري.
43.....	الفرع الثالث: التغيرات التي تطرأ على الدفتر العقاري.
43.....	أولاً: في حال ورود تصرف على العقار محل الدفتر العقاري.
43.....	ثانياً: حالة ضياع الدفتر أو إتلافه.
44.....	الفصل الثاني: أثر دعوى إلغاء شهادة الحيابة والدفتر العقاري على حقوق الأفراد.
45.....	المبحث الأول: سلطات القاضي الإداري في قبول الدعوى.
45.....	المطلب الأول: رقابة القاضي الإداري على شكل وإجراءات دعوى الحيابة.

- 47..... الفرع الأول: اختصاص المحكمة الإدارية في نظر الدعوى الحيازة
- 48..... الفرع الثاني: إرفاق القرار الإداري محل الطعن بالإلغاء
- 50..... الفرع الثالث: شروط قبول دعوى إلغاء شهادة الحيازة ودعوى إلغاء الترقيم النهائي
- 51..... أولاً: الشروط العامة
- 57..... ثانياً: الشروط الخاصة
- 60..... المطب الثاني: شهر عريضة افتتاح الدعوى
- 60..... الفرع الأول: أساس شهر عريضة افتتاح الدعوى
- 62..... الفرع الثاني: إثبات شهر عريضة افتتاح الدعوى
- 63..... الفرع الثالث: أثر شهر عريضة افتتاح الدعوى
- 65..... المبحث الثاني: سلطات القاضي الإداري عند الفصل في موضوع الدعوى
- 65..... المطب الأول: رقابة القاضي الإداري على موضوع الدعوى
- 65..... الفرع الأول: عدم المشروعية الشكلية للقرار الإداري محل الطعن بالإلغاء
- 66..... أولاً: عيب عدم الاختصاص في الدعوى إلغاء شهادة الحيازة أو الترقيم النهائي
- 67..... ثانياً: عيب مخالفة ركن الشكل والإجراءات من طرف مصدر القرار
- 69..... الفرع الثاني: العيوب الموضوعية للقرار الإداري محل الطعن بالإلغاء
- 69..... أولاً: عيب مخالفة القانون عند إصدار سندات الملكية العقارية الخاصة
- 70..... ثانياً: عيب الانحراف في استعمال السلطة مناط عدم تحقيق المصلحة العامة
- 71..... ثالثاً: عيب انعدام السبب في القرار محل الإلغاء
- 72..... الفرع الثالث: سلطة القاضي الإداري في التحري والإثبات
- 73..... أولاً: وسائل الدفاع المتعلقة بدعوى إلغاء شهادة الحيازة
- 75..... ثانياً: وسائل الدفاع المتعلقة بدعوى إلغاء الترقيم النهائي
- 76..... المطب الثاني: الحكم في الدعوى وأثره على المنازعة العادية
- 76..... الفرع الأول: الحكم في دعوى إلغاء شهادة الحيازة ودعوى إلغاء الترقيم النهائي
- 77..... أولاً: الحكم الصادر برفض الدعوى
- 77..... ثانياً: الحكم الصادر بالإلغاء

79.....	الفرع الثاني: البت في طلب التعويض
79.....	أولاً: طلب التعويض من طرف المدعي
81.....	ثانياً: طلب التعويض من طرف المدعى عليه
81.....	ثالثاً: تقدير التعويض
82.....	الفرع الثالث: أثر دعوى الإلغاء على المنازعة العادية
82.....	أولاً: حالة التمسك بطلب إرجاء الفصل في الدعوى العقارية
83.....	ثانياً: حالة عدم التمسك بإرجاء الفصل في الدعوى
84.....	ثالثاً: إعادة السير في الدعوى بعد إرجاء الفصل فيها
85.....	خاتمة
88.....	قائمة المراجع
98.....	الفهرس

1- باللغة العربية

الدفتري العقاري، وشهادة الحيازة سنيين يسمحان بإثبات الأملاك العقارية الخاصة. يتم إعداد وتسليم الدفتري العقاري، من طرف المحافظ العقاري، بعد الترقيم النهائي للعقار. أما بالنسبة لشهادة الحيازة، فتعتبر عقداً أو سنداً تصريحياً، يتم تحريره من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي. إن الاعتراض أو الطعن بالإلغاء في أحد السنيين، من طرف الغير الذي يدعي حقوقاً على العقار محل السند، يكون من اختصاص القضاء الإداري على أساس أن السنيين محررين من جهات إدارية، وأنهما يعتبران من القرارات الإدارية، وهو ما أقرته محكمة التنازع في إطار الصلاحيات المخولة لها بموجب القانون العضوي رقم 98-03، والتي تسمح لها بالفصل في تنازع الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري. ومن هذا المنطلق، يكون للقاضي الإداري سلطة تقييم واتخاذ أي إجراء ضروري بغرض مراقبة مدى مشروعية هذه القرارات.

2- باللغة الفرنسية

Le livret foncier, tout comme le certificat de possession sont deux actes délivrés dans le but d'apporter la preuve de la propriété de biens immeubles.

Le livret foncier est délivré par le conservateur foncier, après décision d'immatriculation définitive du bien. Quant au certificat de possession, il n'est considéré que comme un acte déclaratif ; et il est établi par le président de l'assemblée populaire communale.

La compétence en la contestation ou le recours en annulation de l'un des deux actes, par des tiers qui évoquent quelque droit que ce soit sur ce bien, est attribuée aux juridictions administratives du fait que les deux actes sont établis par des autorités administratives et sont considérés de ce fait, comme étant décisions administratives, c'est ce qui a été consacré par le tribunal des conflits dans le cadre de ses prérogatives attribuées par la loi organique 98-03, qui lui procure le droit de statuer dans un conflit de compétences entre les juridictions de l'ordre judiciaire et les juridictions de l'ordre administratif.

De ce fait, il appartient au juge administratif d'évaluer et de prendre toute mesure d'instruction nécessaire afin d'apprécier la légalité de ces actes.