

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص
مخبر البحث حول فعالية القاعدة القانونية



أطروحة

مقدمة من طرف الطالب:
كوسة حسين

لنيل شهادة
دكتور في العلوم
شعبة: الحقوق
تخصص: الحقوق

بعنوان

أحكام الاختصاص القضائي في منازعات الملكية العقارية

نوقشت بتاريخ: 2021/11/17

أمام لجنة المناقشة المكونة من:

بودريوة عبد الكريم، أستاذ، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية..... رئيساً
خلفي عبد الرحمان، أستاذ، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية..... مشرفاً ومقرراً
عمر بن سعيد، أستاذ، المركز الجامعي بريكة..... ممتحناً
بلعيساوي محمد الطاهر، أستاذ، جامعة سطيف -2..... ممتحناً
عثماني بلال، أستاذ محاضر "أ"، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية..... ممتحناً
وداعي عز الدين، أستاذة محاضر "أ"، جامعة سطيف -2..... ممتحناً

السنة الجامعية: 2021-2022.

شكر وعرفان

الشكر وكل الشكر لله الذي أنعم علينا بنعمة العلم والصبر على طلبه،

جزيل الشكر والعرفان للأستاذ الفاضل الدكتور عبد الرحمان خلفي لقبوله الإشراف على هذا العمل رغم كثرة انشغالاته الحياتية والمهنية، ولم ييخل علينا طيلة السنوات بتوجيهاته واقتراحاته وملاحظاته التي لا شك أنها في محلها، ولولاها ما تم هذا العمل،

جزيل الشكر للسادة أعضاء لجنة المناقشة الأفاضل كلّ باسمه، لقبولهم مناقشة هذا العمل المتواضع، رغم انشغالاتهم الكثيرة إلا أنهم أبوا إلا أن يلبوا نداء العلم، للارتقاء بالبحث العلمي والجامعة الجزائرية،

لكم مني كل العرفان والشكر الجزيل.

إه — داء

بسم الله الرحمان الرحيم

"ولئن شكرتم لأزيدنكم"

لك الحمد ربّي أوّلا على كثير من فضلك ، وجميل عطائك ووجودك، الحمد لك ربّي
ومهما حمدنا فلن نستوفي حمدك، والصّلاة والسّلام على من لا نبي بعده.

شكرا شكرا شكرا.....

كثيرا جزيلا.

إلى من أفتخر بنسبتي إليه.....

دين الإسلام.

إلى من أفتخر بالانتماء إليها.....

بلدي الجزائر.

إلى أحق الناس عندي بالبر.....

أبي وأمي.

إلى أفضل الناس عندي.....

الإخوة والأخوات.

إلى كل من علمني حرفا.....

أساتذتي عبر كل الأطوار.

إلى من شجعني في مسيرتي.....

أصدقائي وزملائي.

قائمة المختصرات

قائمة المختصرات

باللغة العربية:

- د. ط _____ دون طبعة.
- ج _____ جزء.
- ج.ج.ج _____ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.
- د. س _____ دون سنة.
- د.ب _____ دون بلد.
- د.ن _____ دون دار نشر.
- ص _____ صفحة.
- ط _____ طبعة.
- ع _____ عدد.
- م _____ مجلد.

باللغة الأجنبية:

- Ed _____ Edition
- Op.cit _____ Ouvrage précédemment.
- P _____ Page.
- T _____ Tom.
- V _____ Volume.

مقدمـة

مقدمـة

مقدمـة

أجمعت دول العالم في العاشر من شهر ديسمبر عام 1948⁽¹⁾ بأن للإنسان حقوقا وجب احترامها، وتجسد هذا الإجماع من خلال مصادقة الجمعية العامة للأمم المتحدة على الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الذي تعزز فيما بعد بصدور موثيق دولية خاصة بالعهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية⁽²⁾.

من بين الحقوق المقرر والواجب صيانتها هو حق الملكية الذي خصّه الإعلان العالمي لحقوق الإنسان ببند مستقل، هو البند السابع عشر الذي ورد فيه: "لكل شخص حق التملك بمفرده أو بالاشتراك مع غيره، ولا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفا".

بالرجوع إلى الدساتير الجزائرية المتعاقبة نجد أن دستوري 1963 و 1976 يعكسان نمط السياسة الاقتصادية المعتمدة على النظام الاشتراكي وما صاحبه من تغييرات طبقا للنصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي وتحقيقا لأهداف الثورة الزراعية، فجاء الدستوران خاليان من التطرق للملكية الخاصة.

⁽¹⁾ صادقت الجزائر على الإعلان العالمي لحقوق الإنسان بموجب المادة 11 من دستور 1963، (ج.ر.ج.ج العدد 64) صادر في 10 سبتمبر سنة 1963.

⁽²⁾ مرسوم رئاسي رقم 67-89 مؤرخ في 16 مايو سنة 1989 يتضمن الانضمام إلى العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والعهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية والبروتوكول الاختياري المتعلق بالعهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية الموافق عليها من طرف الجمعية العامة للأمم المتحدة يوم 19 ديسمبر سنة 1966، (ج.ر.ج.ج العدد 20) صادر في 17 مايو سنة 1989.

مقدمـة

بعد التغييرات التي عرفتها الجزائر صدر أول دستور بتاريخ 02-23-1989 يُمجّد الملكية الخاصة، الذي كرس مبدأ الملكية الفردية في المادة 49 منه التي نصت على أن: "الملكية الخاصة مضمونة...".

كما جاء دستور 1996⁽³⁾ بثلاثة أصناف للملكية، فأورد في المادتين 17 و18 الملكية الوطنية، وأورد في المادة 52 منه الملكية الخاصة وأيضاً الملكية الوقفية بذات المادة، آخرها التعديل الدستوري لسنة 2020⁽⁴⁾ في المادة 60 التي نصت: "الملكية الخاصة مضمونة..."، وبهذا كرست الملكية العقارية لتكون حقا دستوريا مضمونا.

عادة ما تتمثل ضمانات الملكية في مجموع النصوص القانونية والآليات العملية التي تكفل احترام وتطبيق الحقوق، وإلا اعتبرت مجرد تعهدات أو نصوص نظرية لا قيمة لها من الناحية العملية، وتتمثل هذه الضمانات في خضوع الدولة نفسها للقانون، وإلا لا مجال للحديث عن هذا الحق، ويُعزى ذلك في المقام الأول إلى وجود قضاء قوي ومستقل يلجأ إليه عند الحاجة، كما يُعزى إلى أعمال مبدأ الرقابة على دستورية القوانين من ناحية أخرى.

يعد استقلالية القضاء في واقع الأمر الآلية الأبرز على المستوى الوطني لحماية حق الملكية، ولهذا لم يكن غريبا أن ينص الإعلان العالمي لحقوق الإنسان

⁽³⁾ مرسوم رئاسي رقم 96-438 مؤرخ في 07 ديسمبر سنة 1996 يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، (ج.ر.ج.ج العدد 76) صادر في 08 ديسمبر سنة 1996.

⁽⁴⁾ مرسوم رئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، (ج.ر.ج.ج العدد 82) صادر في 30 ديسمبر سنة 2020.

مقدمـة

أصناف: الأملاك الوطنية (عامة وخاصة)، والأملاك الخاصة، والأملاك الوقفية.

يسود أغلب دول العالم نظامان يحكمان تنظيم الملكية العقارية، نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، وقد ورثت الجزائر نظام الشهر الشخصي من الاستعمار الفرنسي، لتتحول بعده لتبني نظام الشهر العيني، ويعرف الأخير بمجموعة من المبادئ يقوم عليها.

نظرا لأهمية العقار من جميع نواحي الحياة ولقيمته المرتفعة، ولتأخر عملية مسح الأراضي المقررة منذ السبعينيات وما نتج عنه من فوضى في بيع العقار الذي تم معظمه خرقا لقوانين العمران، أمام تفشي ثقافة سرعة الربح بشتى الوسائل، مع ضغط الانفجار الديمغرافي وتمركزه في المدن الكبرى، وعجز الدولة عن حل أزمة السكن، كلها كانت أهم الأسباب التي أفرزت منازعات عقارية متشعبة، منها ما تم طرحه على الإدارات العمومية لحلها، ومنها ما طرح على القضاء بنوعيه، ومن المنازعات ما ينتظر من يحركها لتجد حلا.

تعد المنازعة في القضايا العقارية من أعقد المسائل وأكثرها أهمية نظرا لاتصالها الوطيد بأحد المجالات التي تعرف تطورا سريعا ومستمرا في بلادنا، ونجد أن المشرع الجزائري قد ميز في قانون الإجراءات المدنية والإدارية العقار من خلال إجراءات التقاضي المتعلقة به، ومنها الاختصاص القضائي بنظر المنازعات العقارية، فأرجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقار والحقوق العينية العقارية إلى محكمة موطن العقار، عكس المنازعات المتعلقة بالمنقول التي يؤول الاختصاص فيها كقاعدة عامة لمحكمة موطن المدعى عليه.

مقدمـة

وقد كانت جل المنازعات العقارية قبل سنة 1994 تطرح على القسم المدني، ونظرا لكثرة القضايا العقارية وتعقدها اقتضى الأمر توفير قضاة متخصصين للبت في هذه المنازعات، لتقوم وزارة العدل باستحداث قسم عقاري على مستوى المحاكم بموجب قرار وزير العدل بتاريخ 1994-04-01 المعدل والمتمم بالقرار الوزاري بتاريخ 1996-09-15 الذي أنشأ الفروع العقارية على مستوى محاكم الجمهورية للنظر في الدعاوى العينية العقارية والحقوق المرتبطة بها.

يعتبر تحديد الاختصاص النوعي للفصل في المنازعة العقارية من أعقد القضايا بالنظر إلى القوانين المنظمة للعقار من جهة، وإلى وجود الدولة كطرف في المنازعة من جهة أخرى، الأمر الذي يتطلب معه توزيع الاختصاص بحسب طرفي المنازعة بين القاضي العادي والقاضي الإداري.

غير أنه تثور مسائل تتعلق بالاختصاص حين الفصل في المنازعة العقارية، إلى حد يصل في بعض الحالات أمام غموض النص أو سكوته إلى تضارب في الاجتهاد القضائي بين مجلس الدولة والمحكمة العليا.

ذلك أن مسألة الاختصاص النوعي تتعلق بالنظام العام ، وتقضي به الجهة القضائية من تلقاء نفسها وفي أي مرحلة أو حالة كانت عليها الدعوى طبقا لما ورد في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ورتب المشرع الجزائي على المبدأ جواز تمسك أطراف المنازعة بالدفع بعدم الاختصاص في أي مرحلة من مراحل سير الدعوى، ويجوز التمسك به لأول مرة أمام جهة الاستئناف وحتى أمام المحكمة العليا ، كما يجوز للمتدخل في الخصام إثارته.

مقدمـة

وعليه يتمحور موضوع هذه الدراسة حول الإشكالية التالية:

-هل تكتسب النصوص التشريعية فعالية في حماية حق الملكية والحقوق العقارية، وما انعكاساتها في التطبيق الميداني؟

نسعى من خلال هذه الدراسة ونأمل بالإسهام ولو بالقليل في إثراء المكتبة القانونية من خلال الإجابة على هذه الإشكالية والأسئلة المتفرعة عنها من خلال هذه الدراسة، كما نسعى لتحديد الأساس القانوني الذي بموجبه قام المشرع الجزائري بتوزيع الاختصاص للنظر في منازعة الملكية العقارية والوقوف على الحلول القانونية الناجعة لحل النزاعات المطروحة أمام القضاء، بالإضافة إلى تبين الجهة القضائية المختصة للفصل في مثل هذه المنازعات، وذلك بدراسة نقدية تحليلية بإبداء مواطن إصابة المشرع الجزائري ومواطن مجانبته للصواب، والمنازعات المشتبهة منها.

لذلك اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج الوصفي دون إغفال للمنهج الاستقرائي في أداة التحليل، وذلك من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية المطبقة على منازعات الملكية العقارية وكذا مختلف الإجراءات الإدارية والقضائية المتبعة لتسوية هذه المنازعات، على ضوء القوانين ذات الصلة والقرارات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع، وبهذا استطعنا أن نجتمع المعلومات بما تيسر وإخضاعها للدراسة والتحليل.

وتبعاً لذلك تم تقسيم الدراسة إلى بابين، احتوى كل باب على فصلين،

كالتالي:

مقدمـة

الباب الأول: ولاية القضاء العادي في منازعات الملكية العقارية

الباب الثاني: ولاية القضاء الإداري في منازعات الملكية العقارية

الباب الأول

ولاية القضاء العادي

في منازعات الملكية

العقارية

كُرسِت حماية الملكية العقارية في أغلب الدساتير العالمية على غرار الدستور الجزائري لتليه ترسانة من القوانين الخاصة تعمل على تجسيد هذه الحماية، ضمانا للأشخاص في ممارستهم حقهم في التملك والتمتع والتصرف والإدارة بجميع السلطات المتفرعة عن حق الملكية وفق ما تنظمه القوانين.

يتمثل الحق الموضوعي في الملكية العقارية في حق التمتع بالعقار والانتفاع به والتصرف فيه، وهذا في إطار النصوص التشريعية والتنظيمية ووضعية العقار، وقد رصد المشرع الجزائري مجموعة قانونية كبيرة تتعلق بتنظيم الحقوق العقارية والانتفاع بها على الوجه المشروع.

غير أن الحق الموضوعي يبقى منقوصا إذا لم ترصد له الحماية القانونية اللازمة لردع كل من تسول له نفسه الاعتداء على عقار الغير، لذلك كان لزاما على المشرع الجزائري تقرير الحق الموضوعي لحق الملكية، وفي المقابل تحديد وسائل وآليات حمايته.

تبقى الحماية القضائية هي الضمانة القانونية الفعالة التي اعتمدها المشرع الجزائري لتعزيز ثقة المواطن في اكتساب الملكية العقارية، والتي أولى لها العناية اللازمة سواء من خلال ما سنه لنصوص قانونية أو من خلال تحديد اختصاص القاضي العادي بنظر المنازعات العقارية.

يجد الاختصاص مصدره في التشريع الذي يجب أن يستند إلى أساس دستوري، ذلك أنه يضمن التنظيم القضائي للجهات القضائية.

يقصد بالاختصاص الأهلية القانونية لجهة قضائية للنظر في المنازعات⁽⁷⁾، كما يعرف بأنه ولاية القضاء للحكم بمقتضى القانون في خصومة منشورة⁽⁸⁾.

تتعدد المنازعات المطروحة على القاضي العادي بتعدد القوانين المنظمة لها وتشعبها أحيانا، أين أصبح يصعب على الجهات القضائية الإلمام بها، ناهيك عن كثرة تدخلات الإدارة بالتنظيم والضبط في الميدان العقاري من جهة، وغياب التخصص القضائي من جهة أخرى.

كما تتنوع المنازعات المطروحة على القاضي العادي وتتدرج بمراحلها المختلفة تبعا لتدرج اكتساب الحقوق العقارية واستعمالها واستغلالها والمحافظة عليها، وعليه سيتم تناول المنازعات المتعلقة بإثبات الحقوق العقارية (الفصل الأول) ثم منازعات ضمان المحافظة والانتفاع بالعقارات (الفصل الثاني).

⁽⁷⁾ رشيد خلوفي، القضاء الإداري تنظيم واختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002، ص 228.

⁽⁸⁾ الغوثي بن ملحة، القانون القضائي الجزائري، ط 02، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000، ص

الفصل الأول

منازعات إثبات

الحقوق العقارية الآيلة

للقضاء العادي

عرف نظام إثبات الملكية العقارية عدة قوانين تنظيمية تدرجت وتنوعت منذ الاستقلال، فلم يكن يحكم إثبات الملكية العقارية نظام معين، ذلك أن الجزائر عرفت إبان الاستقلال نظام الشهر الشخصي لإثبات الملكية العقارية، ثم اعتنقت فيما بعد نظام الشهر العيني، والذي مازال ساريا إلى يومنا هذا.

كما كرس المشرع الجزائري عدة وسائل قانونية كفلت إثبات الملكية العقارية والحقوق العقارية، سواء في المناطق المسوحة أو في المناطق غير المسوحة، إلا أن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري يعتبران آلية بطيئة تعطي نتائجها على الأمد البعيد لقلة الإمكانيات المادية والبشرية المطلوبة في إنجاح هذه العملية، وفي انتظار تعميم عمليات المسح العام التي يتم بموجبها توسيع دائرة تطبيق نظام الشهر العيني، فإنه بات من الضروري أن يستمر العمل بصفة مؤقتة بنظام الشهر الشخصي الموروث عن العهد الفرنسي، إلى غاية الانتهاء من عمليات المسح على مجموع التراب الوطني.

وعليه ترتب عن مختلف مراحل إثبات الملكية تحرير وثائق وسندات محددة لإثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الواجب تقديمها من المالكين لإثبات ملكيتهم، إلا أن الإشكال يثور عندما تكون هذه السندات غير موجودة رغم توفر الحيازة القانونية.

بغرض تسوية مسألة سندات الملكية، أقر المشرع عدة وسائل وآليات تمكن كل حائز قانوني من الحصول على سند لإثبات حيازته، ولأهمية الموضوع ارتأينا البحث في هذا الفصل إبراز مختلف السندات التي تثبت بها الملكية العقارية في الجزائر، والنزاعات المختلفة التي تنشأ بشأنها والتي تثقل كاهل المحاكم، الأمر

الذي يتطلب التدقيق في النصوص القانونية التي تحكم هذه المسألة نظرا لخطورة الآثار المترتبة على المراكز القانونية، وإذا كانت الملكية التقليدية للعقارات العقود العرفية قد لعبت دورا تنمويا وتضامنيا في مرحلة ما، فإن المرحلة الراهنة المتميزة بظاهرة العولمة وكثرة الاستثمارات تفرض الإلمام بالقواعد التي تحكم الملكية العقارية، ووسائل إثباتها، وهذا سواء بالنسبة للقاضي أو بالنسبة للمواطن، وذلك لكون الملكية العقارية تشكل أساس النظام الاجتماعي والعمود الفقري للتطور الاقتصادي.

وعليه سيتم تناول إثبات الحقوق والتصرفات العقارية (المبحث الأول) ثم المنازعات التي تطرحها العقود التوثيقية المشهرة وسلطة القاضي في إبطالها (المبحث الثاني).

المبحث الأول

منازعات إثبات الحقوق والتصرفات العقارية

لا تطرح مسألة إثبات وجود الحق العقاري إشكالا من حيث الواقع، غير أنه وعلى الصعيد القانوني أساسا وعلى الصعيد القضائي بالنتيجة تطرح العديد من المنازعات تولدت بالنظر إلى تواجد هذه الحقوق في مناطق ممسوحة أو في مناطق غير ممسوحة، وهذا بعد تبني الجزائر لنظام الشهر العيني خلفا لنظام الشهر الشخصي، أين تنوعت المنازعات باختلاف كل منطقة عقارية بسبب اختلاف سندات تواجد هذه الحقوق بها.

تنوع وسائل إثبات الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة تبعا للقوانين التي كانت سائدة في كل مرحلة من مراحل تنظيم إثبات الملكية العقارية، إلا أن تلك الملكيات العقارية والحقوق العقارية تسير كلها نحو المسح، ومن ثم لا يعتد إلا بالدفتر العقاري كسند وحيد لإثبات الملكية العقارية، بعد تصفية وضعية العقارات، واستكمال عمليات المسح.

استلزما لذلك وجب تبيان الأدوات التشريعية والتنظيمية التي كفلت إثبات الملكية العقارية الخاصة ، من خلال التطرق لمختلف وسائل إثبات الحقوق والتصرفات العقارية في الأراضي غير الممسوحة (المطلب الأول)، باعتبارها تشكل أغلب المنازعات المطروحة أمام جهات القضاء العادي، لكون عمليات مسح الأراضي مازالت لم تعمم على مستوى كل تراب الجمهورية، ثم التطرق إلى سندات إثبات الملكية في الأراضي الممسوحة، وما تثار من منازعات بشأنهما (المطلب الثاني)، والهدف من ذلك إبراز الحجية القانونية لهذه الوسائل الإثباتية أمام القضاء.

المطلب الأول

منازعات إثبات الحقوق والتصرفات العقارية

في المناطق غير المسوَّحة

ساد في الجزائر نظام الشهر الشخصي المستمد من القانون الفرنسي والمطبق على التصرفات والمعاملات العقارية وهذا إبان الاحتلال الفرنسي واستمر العمل بذلك بعد الاستقلال ، والذي يعتمد بالأساس على أسماء أصحاب الحقوق كأساس للشهر.

إن مسألة إثبات الملكية العقارية في المناطق غير المسوَّحة في وجود السندات لا تطرح إشكالات، وذلك راجع إلى أنه في حالة وجود نزاع حول ملكية عقارية ما فعلى المدعي الاستظهار بالسند المثبت لملكيته متى تمسك بوجوده، وهو اعتراف بوجود سندات معينة من الناحية القانونية تثبت بمقتضاها الملكية والحقوق العينية العقارية.

إلا أنه ظهر في هذا النظام عدم دعمه للائتمان العقاري وعدم استقرار الملكية العقارية⁽⁹⁾، الأمر الذي نتج عنه عدة منازعات نتجت على الخصوص من الآليات التي استعملها المشرع الجزائري لتطهير العقارات لاسيما منها شهادة الحياة

⁽⁹⁾ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، د. ط، دار الخلدونية للنشر، الجزائر، 2006، ص 07.

والتحقيق العقاري الذي أوجده المشرع الجزائري بموجب القانون 02-07⁽¹⁰⁾ الذي حل محل المرسوم التنفيذي رقم 38-352⁽¹¹⁾.

وعليه سيتم التطرق للمنازعات المتعلقة بشهادة الحيازة (الفرع الأول) ثم منازعات التحقيق العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول

المنازعات المتعلقة بشهادة الحيازة

نظرا لاتساع رقعة مساحة الأراضي التي لم تمسحها بعد عملية المسح العقاري، وحتى يمكن السير نحو تطهير الملكية العقارية في بلادنا، لجأ المشرع الجزائري عن طريق القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم إلى الدفع بالحائزين بالمناطق التي لم يشملها المسح العقاري الحصول على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة Certificat de possession"⁽¹²⁾، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون 90-25⁽¹³⁾ والتي نظم المشرع الجزائري أحكامها وطرق إعدادها وكيفيات

⁽¹⁰⁾ قانون رقم 02-07 مؤرخ في 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، (ج.ر.ج.ج العدد 15) صادر في 28 فبراير سنة 2007.

⁽¹¹⁾ مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 مايو سنة 1983 يهن إجراءات لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، (ج.ر.ج.ج العدد 21) صادر في 24 مايو سنة 1983.

⁽¹²⁾ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ط 03، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2015، ص 75.

⁽¹³⁾ المادة 39 "يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 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.

ويبقى تسليم شهادة الحيازة في المناطق الرعوية خاضعا للقانون الخاص المعلن عنه في المادة 64 أدناه".

تسليمها بالمرسوم التنفيذي رقم 254-91⁽¹⁴⁾.

أولاً: المنازعات المتعلقة بتخلف شروط الحيازة

ترتب شهادة الحيازة آثار قانونية جد خطيرة، التي تجعل صاحب السند الحيازي في مرتبة المالك، لكن نظراً للطابع الشخصي لهذه الشهادة فهي لا تخول صاحبها كل الخصائص المتعلقة بحق الملكية⁽¹⁵⁾، وهذا بالرغم من أنها لا تعدو إلا أن تكون مجرد سند حيازي مؤقت يقوم على شهادة الشهود، كما أنها لا ترقى إلى سند الملكية⁽¹⁶⁾، إلا أنها قد تكون سبباً لاكتساب الملكية⁽¹⁷⁾ عن طريق التقادم المكسب وفقاً للإجراءات السارية المفعول.

1 - المنازعات المتعلقة بتخلف الشروط اللازمة لتحريير شهادة الحيازة

يلزم لتحريير شهادة الحيازة توافر جملة شروط شكلية وموضوعية يترتب على تخلف أحدها قيام منازعة.

⁽¹⁴⁾ مرسوم تنفيذي رقم 254-91 مؤرخ في 27 يوليو سنة 1991، يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من قانون رقم 25-90 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، (ج.ر.ج. العدد 36) صادر في 31 يوليو سنة 1991.

⁽¹⁵⁾ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، ط 02، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2000، ص 99.

⁽¹⁶⁾ حق الملكية هو حق الاستئثار بالشيء باستعماله وباستغلاله وبالتصرف فيه على وجه دائم في حدود القانون، خالد الخريشا، الرقابة القضائية على قرارات الاستملاك في القانون الأردني - دراسة مقارنة مع القانون الفرنسي والمصري واللبناني- رسالة دكتوراه، جامعة عمان العربية للدراسات العليا، 2007، ص 02، نزيه محمد الصادق المهدي، الملكية في النظام الاشتراكي، د. ط، دار النهضة العربية، القاهرة، 1971، ص 69.

⁽¹⁷⁾ من الفقهاء من عرف ملكية الأرض بأنها "حق استئثار بالاستعمال والاستغلال والتصرف فيه على وجه دائم وهذا كله أشار إليه المشرع الجزائري في القانون المدني"، لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، د. ط، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص 22.

أول هذه الشروط ألا يوجد سند ملكية على العقار محل طلب شهادة الحيازة، وهو ما أشار له قرار المحكمة العليا الذي جاء فيه "لا يمكن استصدار شهادة حيازة إلا إذا توافرت من جهة، شروط الحيازة المنصوص عليها في المادة 823 من القانون المدني وانعدام سند الملكية للعقار موضوع هذه الشهادة، من جهة أخرى⁽¹⁸⁾"، كما يجب أن يكون العقار من نوع الملك الخاص، وبالتالي تستبعد من مجال شهادة الحيازة الأملاك العقارية الوقفية والأملاك الوطنية العامة والخاصة التابعة للدولة من منظور القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية⁽¹⁹⁾.

وعليه ففي حالة الاعتراض على صفة الحائز خلال أجل شهرين من تاريخ التصديق أو عند اللزوم اعتبارا من تاريخ نشر البلاغ المنصوص عليه في المادة 08 من المرسوم رقم 91-254 عن طريق الصحافة، ويتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي دعوة الأطراف المعنية سواء الخواص أو السلطات العامة إلى التقاضي لدى القاضي المكلف بالقسم العقاري على مستوى المحكمة الكائن بدائرة اختصاصها العقار المعني بطلب تسليم شهادة الحيازة للفصل في النزاع⁽²⁰⁾، وهذا ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254.

2 - الطعن القضائي في الشروط الخاصة بالحيازة

يرتبط تسليم شهادة الحيازة أساسا بالتأكد من مدى توافر عناصر الحيازة، وعند قيام النزاع يستدعي احتمال وجود حائزين على نفس العقار أو الحق العيني

⁽¹⁸⁾ قرار رقم: 333926 مؤرخ في 18-01-2006، المجلة القضائية، المحكمة العليا، عدد خاص، 2010، ج. 03، ص 128-135.

⁽¹⁹⁾ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 78-79.

⁽²⁰⁾ الوجد نفسه، ص 101.

العقاري، وفي هذه الحالة يتطلب البحث في الحيابة الأحق بالتفضيل.

تطبيقا للمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 أشار قرار المحكمة العليا عن الغرفة العقارية رقم 162028 مؤرخ في 24-06-1988 الذي جاء فيه "حيث إنه ولما كان النزاع ينصب حول اعتراض المطعون ضدهم أمام البلدية على مسعى الطاعنين الرامي إلى الحصول على شهادة الحيابة المنصوص عليها بالمادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، والرسوم التطبيقي لهذه المادة رقم 91-254 وهما النصان اللذان يرجع -ان إلى المادة 823 من القانون المدني -بالنسبة للمادة 39- وإلى المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية بالنسبة للرسوم التطبيقي، فإن قضاة الموضوع بعد أن استنتجوا من عناصر الدعوى أن الطاعنين لم يثبتوا حيازتهم، وأن الأرض كانت محل نزاع سابق مما يفيد بأن الحيابة غير متوفرة الأركان، وأن المطعون ضدهم قدموا سندات حول الأرض محل النزاع انتهوا إلى القضاء برفض دعوى الطاعنين فهم بذلك أعطوا لقرارهم أساسا قانونيا⁽²¹⁾".

المقصود من القرار المطعون فيه أنه يمكن لصاحب المصلحة تقديم اعتراضه عند طلب أحد الأشخاص الحصول على شهادة الحيابة، وأن التحقيق في عناصر الحيابة أمر يقع على عاتق القاضي، ولهذا الأخير بعد التحقيق والتقدير القضاء بأحقية طالب الحيابة من عدمها.

وهنا يمكن تصور أن موضوع الخصومة سينصب على الطعن في حيابة الحائز بتخلف أحد أركانها من الركن المادي والمعنوي، أو عدم تحقق مواصفاتها من الهدوء والعلنية والاستمرار، أو كونها حيابة عرضية أو معيبة بأحد العيوب التي

⁽²¹⁾ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، ط. 13، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2014، ص 237.

تشوب الحيازة كالإكراه أو اللبس أو الإخفاء⁽²²⁾.

ثانيا: المنازعات الناتجة عن تصرفات المستفيد من شهادة الحيازة

تنجم عن تصرفات المستفيد من شهادة الحيازة عدة منازعات، منها الناتجة عن الترقيم المؤقت بسبب شهادة الحيازة، ومنها ما يتعلق بالتقادم المكسب المبني على شهادة الحيازة.

1- المنازعات الناتجة عن الترقيم المؤقت بسبب شهادة الحيازة

يختص القاضي العقاري في منازعات الترقيم المؤقت الناجمة عن شهادة الحيازة طبقا لما هو مقرر بالمادة 15 من المرسوم التنفيذي 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽²³⁾.

يختص القاضي العقاري عموما في جميع منازعات التصرفات الصادرة عن المستفيد من شهادة الحيازة وفي حدود تصرفاته التي ينازعه فيها الغير الخاضعين لأحكام القانون الخاص، بالإضافة إلى الدعوى التي يرفعها الحائز للمطالبة بتكريس التقادم المكسب متى توافرت فيه الشروط القانونية، وبخصوص مسألة الحجية القانونية لشهادة الحيازة فقد اعتبرت المحكمة العليا الغرفة العقارية شهادة الحيازة في حكم السند المعدوم ولم تعترف إلا بالحائز الفعلي ، كما أنها تعترف

⁽²²⁾ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص101.

⁽²³⁾ مرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري ، (ج.ر.ج. العدد 30) صادر في 13 أبريل سنة 1976، معدل ومتمم بموجب مرسوم تنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 مايو سنة 1993 (ج.ر.ج. العدد 34) صادر في 23 مايو سنة 1993.

الباب الأول ولاية القضاء العادي في منازعات الملكية العقارية

بالحيازة وترتب عليها آثارا حتى إذا لم يتم إثبات توفر سند الحيازة⁽²⁴⁾، وهو ما ذهب إليه الغرفة العقارية بالمحكمة العليا⁽²⁵⁾.

2- منازعات التقادم المكسب المبنية على شهادة الحيازة

يختص القاضي العقاري بنظر الدعوى التي يرفعها الحائز المتحصل على سند الحيازة للمطالبة باكتساب الملكية بالتقادم المكسب طبقا لأحكام المادة 827⁽²⁶⁾ من القانون المدني إذا استوفت الحيازة شروطها وتوافرت المدة المطلوبة، قبل حلول عملية المسح العقاري في المنطقة الكائن بها العقار.

من أمثلة القرارات الصادرة بهذا الشأن القرار رقم 300815 المؤرخ في 18-05-2005 الذي جاء فيه: "يقوم اكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب على الحيازة وشروطها ومدتها ولا فرق بين العقارات من حيث توافر أو انعدام السند"⁽²⁷⁾، وبالتالي لم يربط القرار التقادم المكسب بتوافر شهادة الحيازة في الحيازة، وأن مدة 15 سنة تتحول إلى 10 سنوات فقط وتعد كافية

⁽²⁴⁾ حمدي باشا عمر وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2015، ص 98.

⁽²⁵⁾ قرار رقم: 223939 مؤرخ في 23-01-2002، المجلة القضائية، المحكمة العليا، عدد أول، 2003، ص 322، الذي جاء فيه: "أن الحيازة مسألة موضوعية وتخضع في إثباتها للقواعد العامة، وعليه فإن اعتماد قضاة المجلس لرفضهم الدعوى على انعدام شهادة الحيازة يكونون قد أسأؤوا تطبيق القانون، وأن قضاة الموضوع قد أسأؤوا تطبيق القانون في قضية الحال لاعتقادهم أن الحيازة لا تثبت إلا بمستند مسلم من البلدية، وكان عليهم أمام عدم وجود هذا المستند لدى طرفي النزاع أن يلجؤوا إلى تطبيق القواعد العامة في إثبات الحيازة باعتبارها مسألة موضوعية".

⁽²⁶⁾ تنص المادة 827: "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة دون انقطاع".

⁽²⁷⁾ قرار رقم: 300815 مؤرخ في 18-05-2005، المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع . 2، 2005، ص 351 وما بعدها.

للتقادم المكسب متى اقترنت بحسن النية⁽²⁸⁾.

بل وهناك من القرارات القضائية ما أجازت التمسك بالتقادم المكسب في العقارات المسوحة والمسلمة بشأنها الدفاتر العقارية كالقرار رقم 02002 المؤرخ في 10-06-2009 الذي جاء فيه: "لا يستثني القانون المدني العقارات المسوحة والمسلمة فيها دفاتر عقارية من اكتسابها بالتقادم المكسب"⁽²⁹⁾، لكن سرعان ما تراجعت عن هذا القرار⁽³⁰⁾.

على خلاف ذلك فإن الغرفة الإدارية في قرارها رقم 129947 ورد فيه: "لا يخضع العقار المملوك بسند رسمي ومشهر بالمحافظة العقارية إلى التقادم المكسب العقار الذي ليس له مالك بسند رسمي وهو الذي يكون محلا للتقادم المكسب"⁽³¹⁾.
بالتالي فبعد تراجع المحكمة العليا عن قرارها ومسايرة اتجاه مجلس الدولة، فإنه أصبح من غير الممكن التمسك بتطبيق المادة 827 من القانون المدني،

⁽²⁸⁾ قرار رقم: 72055 مؤرخ في 18-06-1991، المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع. 03، 1993، ص 72، الذي جاء فيه: "من المقرر قانوناً أنه إذا وقعت الحيابة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون 10 سنوات، ولما كان الثابت في قضية الحال أن الطاعنة حازت العقار واستغلته مدة 13 سنة بناء على سند رسمي صحيح وبحسن نية، فإن قضية الموضوع برفضهم لدعواها الرامية إلى اكتساب العقار بالتقادم القصير خرقوا القانون".
⁽²⁹⁾ قرار رقم: 02002 مؤرخ في 10-06-2009، الغرفة العقارية، غير منشور، نقلاً عن باشا حمدي عمر، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 271.

⁽³⁰⁾ قرار رقم 1206937 مؤرخ في 14-01-2021، غير منشور، بين الطاعن ش.م والمطعون ضده ب.م، الذي جاء فيه: "لا يقبل الدفع بالحيابة المؤدية إلى التقادم المكسب بعد استنفاد الإجراءات والأجال المقررة للاعتراض على الترقيم المؤقت وتسليم الدفتر العقاري الذي يعد سنداً للملكية لتعارض ذلك مع القوة الثبوتية المطلقة للشهر العقاري".

⁽³¹⁾ قرار رقم: 129947 مؤرخ في 09-03-1998، الغرفة العقارية، غير منشور، نقلاً عن باشا حمدي عمر، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 280.

باعتبارها لم تستثن العقارات المشهورة من إمكانية اكتسابها بالتقادم⁽³²⁾، مما يستحسن إلغاء المادة 827 سالفه الذكر.

يبقى القاضي العقاري مختصا في منازعات الترقيم المؤقتة الناجمة عن شهر شهادة الحياة وفقا لما هو مقرر بالمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فبالرجوع إلى المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³³⁾ نصت على أنه ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت بين الأشخاص الخاضعة للقانون الخاص، كما يختص بالنظر في جميع منازعات التصرف الصادرة من المستفيدين من شهادة الحياة حسب نص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري كالرهن والحجز⁽³⁴⁾.

⁽³²⁾ إذا كان المرسوم التنفيذي رقم 83-352 المتعلق بسن إجراءات كسب الملكية بالتقادم المكسب الملغى، والقانون 02-07 المتعلق بإجراءات معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري يعلقان اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، بشرط ألا يكون العقار قد تم مسحه، فكيف للقضاء أن يطبق نص المادة 827 من القانون المدني بمعزل عن هاذين القانونين ويجيز التمسك بالتقادم حتى في العقارات التي خضعت للشهر العيني وسلمت بشأنها دفاتر عقارية؟

⁽³³⁾ قانون رقم: 08-09 مؤرخ في: 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (ج.ر.ج.ج العدد 21) صادر في 23 أبريل سنة 2008.

⁽³⁴⁾ صيفاوي سليمة، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة دكتوراه علوم، جامعة باتنة -01، 2018، ص 22-23.

الفرع الثاني

منازعات التحقيق العقاري

تناول القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتعلق بإجراء معاينة حق الملكية العقارية تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وقد تم تحديد كفاءات تطبيق هذا الإجراء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 147-08⁽³⁵⁾ المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، وقد جاء القانون رقم 02-07 ليحل محل المرسوم التنفيذي رقم 352-83 المتضمن الاعتراف بالملكية عن طريق إعداد عقد الشهرة وهو ما نصت عليه المادة 19 من القانون 02-07 وقد احتوى هذا القانون على 20 مادة أغلبها مرتبط تطبيقها وتنفيذها بمراسيم تنظيمية ستصدر لاحقاً⁽³⁶⁾ إلا أنه لم يصدر منها إلا المرسوم التنفيذي رقم 147-08.

ينص هذا القانون على أن إجراء التحقيق العقاري يدار تحت المراقبة المباشرة لمدير الحفظ العقاري للولاية.

يجب توفر عدة شروط لتطبيق أحكام التحقيق العقاري القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية على أساس تحقيق عقاري منها الخاصة بالعقار ومنها الخاصة بطالب التحقيق، فوجب أن يكون العقار لم تشمله عملية المسح العقاري بعد، وأن يكون دون سند أو له سند ملكية محرر قبل 01-03-1961 كعقود القضاة

⁽³⁵⁾ مرسوم تنفيذي رقم 147-08 مؤرخ في 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية (ج.ر.ج.ج. العدد 26) صادر في 25 ماي سنة 2008.

⁽³⁶⁾ بوجردة مخلوف، شرح القانون 02-07 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، نشرة القضاة، ع63، ص 278-279.

الشرعيين⁽³⁷⁾، وأن يكون تابعا للأملاك الخاصة العقارية⁽³⁸⁾ مع استبعاد تطبيق إجراء التحقيق العقاري على الأملاك الوطنية سواء العامة أو الخاصة كونها غير قابلة للتملك بالتقادم حسب المادة 03 من القانون 02-07.

أولا: الشروط الخاصة بالحيازة لتطبيق قانون التحقيق العقاري

يستوجب إجراء التحقيق العقاري موضوع هذا النص بالتنقلات إلى عين المكان من طرف المحقق العقاري لمعينة الحيازة القانونية لصاحب الطلب ومراعاة حقوق الملاك والحائزين المجاورين، بعد نشر واسع على المستوى المحلي ويفضي إلى:

- تحديد المحتوي المادي وذكر مضمون العقار موضوع المطالبة حق الملكية.
- وضع الحدود والمعالم للعقار وتمثيله في رسم بياني بواسطة مخطط قانوني.

- يتم إعداد المخطط من طرف مهندس خبير عقاري، على نفقة العارض.

- يتطلب هذا التحقيق العقاري تحريات على مستوى المصالح الجبائية

والحفظ العقاري لفائدة الخواص والدولة والولاية والبلدية.

وعليه تقتضي عملية المعاينة مراعاة وسائل الإثبات الرسمية وصحة هذه

السندات المعترف بها كوسائل لإثبات حقوق الملكية العقارية التي تتطلب من العون

⁽³⁷⁾ وهو ما نصت عليه المادة 02 من القانون 02-07 على أنه "...يشتمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية، أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 01-03-1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية".

⁽³⁸⁾ نذير بيوت، معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بخصوص القانون 02-07 المؤرخ في 27-02-2007، مجلة المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، عدد خاص، ج.3، 2010، ص.25.

المحقق الفحص الدقيق لها للتحقق من قانونية السندات واستجابتها لكل الشروط المنصوص عليها قانوناً.

يمكن للمحقق العقاري أن يلجأ في ذلك لمعينة نقص الحجية في السند القانوني المقدم من الحائز أو زيادة أو نقصان المساحة المذكورة في السند، مقارنة بنتائج التحقيق الميداني تنتهي عملية المعاينة بإعداد محضر مؤقت يتم تعليقه لمدة 30 يوم تبدأ سريانها بعد ثمانية أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت، الأمر الذي يمكن لكل ذي مصلحة تقديم اعتراضه كمرحلة إدارية على مستوى مديرية الحفظ العقاري⁽³⁹⁾.

يحدد المحقق العقاري جلسة لمحاولة الصلح، فإذا اتفق الطرفان يحرر محضر صلح بذلك، وإذا لم يتفقا يتم إعداد محضر عدم الصلح، وللطرف المعني مهلة شهرين 2 لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة، وتخضع هذه الدعوى لإجراءات الشهر وتوقف جميع الإجراءات إلى غاية الفصل فيها بحكم قضائي

في غياب المعارضات في الآجال القانونية المحددة قد تنتهي عملية التحقيق العقاري بتسليم سندات الملكية، وبالتالي إعداد مقرر الترقيم أو في الحالة العكسية مقرر رفض الترقيم، وفي كلتا الحالتين يمكن لكل ذي مصلحة منازعة القرار أمام القضاء المختص.

⁽³⁹⁾ بيوت نذير، مرجع سابق، ص 25 وما بعدها.

ثانيا: المنازعات الناشئة أثناء سريان التحقيق العقاري

يقوم المحافظ العقاري بالترقيم وترقيم العقار محل الطلب وذلك لإشهار الحقوق المعينة من طرف المحقق العقاري في السجل العقاري.

في حالة رفض طلب الترقيم العقاري من طرف مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، يجب أن يكون مقرر الرفض مسببا، ويجب أن يبلغ إلى المعني وإلى الوالي، حسب الحالة، في أجل أقصاه 06 أشهر، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، ويكون للطالب الحق في الطعن ضد مقرر الرفض أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة.

في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة، يرفع مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.

من بين صور المنازعات المتعلقة بهذه المرحلة هي المنازعات المتعلقة بالطعن في مشروعية الحيابة المتعلقة بالتحقيق العقاري ، فموضوع النزاع في هذه الحالة ينصب على الطعن في مدى مشروعية حيابة الحائز الفعلي بتخلف أحد أركانها أو عدم تحقق مواصفاتها القانونية، أو كونها حيابة عرضية أو معيبة بأحد العيوب التي تشوب الحيابة كالإكراه واللبس والخفاء، وترفع الدعوى في هذه الحالة من قبل المعارض المالك أو الحائز أمام الجهة القضائية المختصة المتمثلة في القسم العقاري تطبيقا لنص المادة 511 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في أجل شهرين، كما أفادت به المادة 12/03⁰³ من القانون 02-07 مع وجوب شهر هذه الدعوى بالمحافظة

العقارية تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ويتعلق موضوع هذه الدعوى بإلغاء التقييم العقاري باسم المستفيد من التحقيق وإعادة ترقيمه باسم طالبه.

المطلب الثاني

منازعات إثبات الحقوق العقارية في المناطق الممسوحة

يعرف المسح بأنه عملية تقنية وفنية وقانونية تقوم على إجراء مسح دقيق وشامل للعقارات الموجودة داخل كل بلديات القطر الوطني، وبيان موقعها وأسماء مالكيها ونوعها ومساحتها وأسباب تملكها، والحقوق العينية المترتبة لها أو عليها بغرض تثبيت الملكية العقارية بصفة نهائية وإضفاء أقصى الضمانات عليها والتقليل من المنازعات المثارة بشأنها مما قد يؤدي إلى تعزيز الثقة وتشجيع الائتمان العقاري⁽⁴⁰⁾.

لابد من توفر بعض القواعد الضرورية لضمان السير الحسن لعمليات المسح العام للأراضي لتذليل الصعوبات التي قد تواجه أعوان المسح في الميدان كاحترام المدة القانونية بين صدور قرار الوالي المفتتح لهذه العمليات التي تقدر بشهر ابتداء من تاريخ نشر القرار في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الولائية والجرائد اليومية، وكذا تبليغ القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية والبلديات المجاورة، وتبليغ أصحاب العقارات بانطلاق العملية عن طريق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية في أجل 15 يوم قبل افتتاحها.

الهدف من القانون 02-07 هو منح حق الملكية العقارية على أساس التحقيق

⁽⁴⁰⁾ هدى عبد الله، دروس في التحديد والتحرير وفي السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2010،

العقاري الذي يقوم به محقق عقاري معين من طرف مدير الحفظ العقاري من بين الأعوان المنتمين إلى سلك مفتشي أملاك الدولة وطبقا لما نصت عليه المواد 04، 05، 07 من القانون 02-07 فإنه يمكن لكل مواطن أن يطلب تحقيقا فرديا⁽⁴¹⁾، كما ينص على إمكانية فتح تحقيق جماعي وتتم إجراءات تطبيق القانون 02-07 المشار إليه أعلاه بإتباع إجراءات ميدانية وإجراءات قانونية لا بد من احترامها.

توجد منازعات عقارية مطروحة على القاضي العقاري في المناطق الممسوحة أو المعنية بعملية المسح العقاري، والتي تتنوع بتنوع مراحل عملية المسح، فهناك منازعات ناشئة أثناء عملية المسح العقاري (الفرع الأول) ومنازعات ناشئة بعد عملية المسح (الفرع الثاني).

الفرع الأول

المنازعات الناشئة أثناء المسح العقاري

أنشأ المشرع الجزائري لجنة تودع وثائق المسح لديها بمجرد الانتهاء من العمليات التقنية بمقر البلدية لمدة شهر حتى يتمكن الجمهور من الاطلاع عليها ، وتقديم شكاويهم في حالة هدرت حقوقهم إلى هذه اللجنة لتقوم بدراستها والتأكد من مدى مطابقتها مع النتائج المدونة بوثائق المسح لتقدم بعدها قرارها للمصادقة عليه من قبل الوالي لرئيس فرقة المسح حتى يقوم بالتعديلات الضرورية⁽⁴²⁾، وإن عدم إتباع هذه الإجراءات يؤدي إلى نزاعات لا حصر لها.

⁽⁴¹⁾ بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 279.

⁽⁴²⁾ محمد مخلوف، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003، ص 110.

بعد الانتهاء من عملية مسح الأراضي من قبل الهيئات المختصة يتم إيداع وثائق المسح لدى مقر البلدية المعنية من أجل تمكين المعنيين من الاطلاع عليها لتسلم وثائق المسح من قبل رئيس مكتب المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ويسلمه بذلك وصل إيداع ممضي ، ثم يعمل على إعلان ذلك عن طريق إشعار ممضي من طرفه ومعلق في البلدية المعنية وفي البلديات المجاورة لإعلام الجمهور الذي بإمكان أي شخص تغيب عن عملية المسح أو لم يقدم دلائل وقتها تثبت ملكيته أو حيازته من تقديم شكواه كتابية لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو شكوى شفوية لدى ممثل الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال المدة المعلن فيها عملية المسح للجمهور.

تسجل الشكاوى في سجل خاص يمضي ويقفل من طرف فرقة المسح ويوجه إلى لجنة الاحتجاجات المكونة من الأشخاص المؤهلة قانونا يترأسها قاض التي تنظر في نتائج المسح والاحتجاجات وتعطي رأيها مستندة في ذلك إلى سندات وشهادات الملكية الموجودة وحتى شهادة الشهود لتحاول التوفيق بين المعنيين، وفي حالة الإخفاق وعدم حصول الصلح تمنح للأطراف المتنازعة مهلة ثلاثة أشهر للتصالح أو اللجوء للقضاء تطبيقا للمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76.

أولا: المنازعات الناشئة عن إجراءات عملية المسح العقاري

عند الانتهاء من عملية التحقيق الميداني يحرر بشأنها محضرا مؤقتا بالملكية للشخص طالب التحقيق ويكون محل إشهار واسع لتمكين الجمهور من الاطلاع عليه وهو ما تنص عليه المادة 10/03 من القانون رقم 02-07 والمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08، وهذا حتى يتسنى للغير تقديم الاعتراضات بشأن تسليم

سند الملكية للملتمس، ومن ثم في حالة إبداء الاعتراضات والاحتجاجات التي تكون أمام مدير الحفظ العقاري وتسجل في سجل خاص لذلك ، وعلى إثرها يتنقل المحقق العقاري مرة أخرى إلى العقار محل الاعتراض لدراسة الاحتجاجات ميدانياً، بعد ذلك يحدد المحقق العقاري جلسة صلح بين مدعي الحيازة والمعترض عليها ومن ثم يحرر إما:

- محضر صلح في حالة الوصول إلى اتفاق على إسناد الحيازة إلى أحد الطرفين.
- محضر عدم الصلح في حالة عدم الوصول إلى الصلح وهو ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي 147-08.

للطرف المعترض أجل شهرين تسري من تاريخ تحرير المحضر لرفع دعوى أمام الجهات القضائية طبقاً لنص المادة 12/3 من القانون رقم 02-07، وتخضع عريضة هذه الدعوى إلى إجراءات الشهر العقاري حسب ما تنص عليه المادة 17/1 من المرسوم رقم 147-08 وذلك خلال ثمانية أيام على الأكثر التي تلي الأجل المحدد لرفع الدعوى القضائية الذي هو شهرين، وإذا لم تقدم عريضة الدعوى للإشهار في خلال ثمانية أيام يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب ويستمر التحقيق دون أخذ الاحتجاجات أو الاعتراضات بعين الاعتبار.

بعد أن يتسلم مدير الحفظ العقاري ملف التحقيق المنتهي منه من قبل المحقق العقاري وبالاستناد عليه يتخذ مقرر التقييم العقاري للعقار موضوع التحقيق باسم الملتمس الذي بموجبه يكرس بصفة نهائية حق الملكية ويرسل المقرر

إلى المحافظ العقاري المختص محليا لتنفيذه.

أما إذا لم تفض عملية التحقيق العقاري إلى نتيجة يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر رفض التقييم الذي يجب أن يكون مسببا ويبلغ للمعني في أجل أقصاه 06 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع طلب فتح تحقيق عقاري ويكون مقرر الرفض هذا قابلا للطعن أمام الجهات القضائية وهو ما نصت عليه المادة 17 من القانون 07-02.

ثانيا: القضاء المختص بنظر النزاعات التي لم تفصل فيها لجنة المسح

إذا كان النزاع بين الخواص فيعود اختصاص النظر فيه للقضاء العادي المتمثل في القاضي العقاري في محكمة موقع العقار ، تطبيقا لنص المادة 511 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، التي تخول له البت في المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية، وإن موضوع هذه الدعوى كثيرا ما يتعلق بمنازعة حول الحدود بين الجيران أو بالتحقيق في واقعة الحيازة، وغالبا ما يلجأ فيها القاضي للاعتماد على الخبرة لحل النزاع من أجل مطابقة الوثائق التي يملكها الأطراف مع الواقع لإيجاد الحلول⁽⁴³⁾.

الفرع الثاني

المنازعات الناشئة بعد عملية المسح العقاري

تنشأ العديد من المنازعات التي تطرح أمام القاضي العادي حتى بعد انتهاء عملية المسح ، كون أن هذه العملية هي تمهيد لعملية تقييم العقارات المسوحة ،

⁽⁴³⁾ صيفاوي سليمة، مرجع سابق، ص30.

وبالتالي تثبت الحق العقاري إما مؤقتاً أو نهائياً باسم صاحبه، وهو ما يعرف بالترقيم العقاري.

بالرجوع إلى أحكام المواد 12، 13، 14 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم فقد ألزمت ترقيم العقارات وبيّنت إجراءات المنازعة فيها⁽⁴⁴⁾، فنجد أن الترتيم الممنوح للعقارات تمهيدا لتسليم الدفتر العقاري أنواع، يبني كل واحد منها على مدى حجية السندات المثبتة للملكية والمستظهرة خلال عملية المسح أو على مدى توافر العناصر القانونية وذلك بغرض إعداد بطاقة عقارية لكل عقار تم مسحه، على أن تشمل هذه الأخيرة كل بيانات العقار بصفة نافية للجهالة⁽⁴⁵⁾، والتي تمكن الحائز من تملك العقار وفق أحكام التقادم المكسب تطبيقاً لما جاءت به المادة 827 من القانون المدني، وأنه بناء عليها يتم تسليم الدفتر العقاري لمن تثبت ملكيته على العقار، وبالتالي بعد عملية إيداع للوثائق المسحية سينتج وضعيات مختلفة للترقيم العقاري، وسندرس في هذا الفرع منازعات الترتيم المؤقت باعتبار نظرها يدخل في اختصاص القاضي العادي.

أولاً: منازعات الترتيم المؤقت للعقار

إن منازعات الترتيم العقاري التي يختص بها القاضي العادي هي تلك المنازعات التي نشأت نتيجة تأسيس السجل العقاري⁽⁴⁶⁾، ذلك أن وثائق مسح

⁽⁴⁴⁾ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003، ص 111.

⁽⁴⁵⁾ قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999، د. ط، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 79، محمد بن عمر، أثر إيداع وثائق المسح على تأسيس

السجل العقاري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، ع 1، 2016، ص 51.

⁽⁴⁶⁾ محمد مخلوفي، مرجع سابق، ص 110.

الأراضي المودعة بالمحافظة العقارية تطبيقاً لأحكام المادة 11 من المرسوم رقم 63-76 تمت على أساس التحقيق العقاري الذي قام به أعوان مسح الأراضي، والذي تم على أساس معاينة وجمع الدلائل على ثبوت الملكية أو على الحيابة المكتسبة أو على وضع اليد أو على أساس سندات غير رسمية⁽⁴⁷⁾.

الترقيم المؤقت للعقار هو نتاج الاعتراف بصفة المالك الظاهر بترقيم العقار مؤقتاً⁽⁴⁸⁾ تطبيقاً للمادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63-76، وهنا إما نكون بصدد ترقيم نهائي ويترتب عليه الحصول على الدفتر العقاري، أو منح ترقيم مؤقت الذي تظهر فيه المنازعات خلال فترته تتعلق بإثبات الملكية أو الملكية الظاهرة التي تقوم على المفاضلة بين القوة الثبوتية للسندات وفي بعض الأحيان للحيابة الأحق بالترقيم⁽⁴⁹⁾، وهو ما أشارت له المحكمة العليا في قرارها رقم 367715 الصادر بتاريخ 2006-11-15⁽⁵⁰⁾.

⁽⁴⁷⁾ ليلى لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012، ص 70.

⁽⁴⁸⁾ حددت المادة 66 فقرة 3 من قانون رقم 91-25 مؤرخ في 16 ديسمبر سنة 1991 يتضمن قانون المالية لسنة 1992 (ج.ر.ج. عدد 65) صادر في 18 ديسمبر سنة 1991 الطبيعة القانونية لشهادة الترقيم المؤقت وأخضعها لنفس أحكام شهادة الحيابة المحددة في المواد من 42 إلى 45 من قانون رقم 90-25 يتعلق بالتوجيه العقاري وعليه فان شهادة الترقيم المؤقت:

- اسمية ولا يجوز التنازل عنها ولا يترتب عنها الاعتراف بالملكية.
- تخول لصاحبها حق التصرف في العقار تصرف المالك الحقيقي ويصبح شاغلا بسند فله الحق في الحصول على رخصة بناء للبناء على العقار، كما يمكنه توقيع رهن عقاري.
- تمنح لصاحبها كذلك الحق في الحصول على الدفتر العقاري بعد مضي مدة الاعتراضات.
وعليه فان شهادة الترقيم المؤقت تمنح لصاحبها حق الاستعمال والاستغلال بالإضافة إلى بعض التصرفات التي لا تخول إلا للمالك.

⁽⁴⁹⁾ لبيض ليلى، مرجع سابق، ص 343.

⁽⁵⁰⁾ قرار رقم 367715 مؤرخ في 2006-11-15، المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع 02، 2006، ص 413، الذي

وعليه يشرع المحافظ العقاري في التقييم العقاري عند تسلّم وثائق المسح، وإن لتاريخ محضر التسليم المشار إليه أعلاه أهمية بالغة على اعتبار أن التقييم العقاري يصبح نافذا ابتداء من يوم تسلّم هذه الوثائق مما استلزم فرض التقييم الفوري على المحافظ العقاري⁽⁵¹⁾ وإن كان الاعتراض على التقييم النهائي لم يحدد له المشرع أجال إلا أنه عمّد إلى تحديد أجل الاعتراض على التقييم المؤقت حسب المدة المقررة لهذا الأخير والتي يعتمد في تحديدها على قوة وحجية أساس أصل الملكية أو مدة حيازة العقار وقد أقر المشرع نوعين من التقييم المؤقت وهي:

1 - التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر

استنادا لأحكام المادة 13 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يتضح أن هذا التقييم يمنح للعقارات التي أثبتت التحقيقات الميدانية أن شاغليها تتوفر فيهم الشروط للاستفادة من أحكام التقادم المكسب بمعنى أنهم يحوزونها حيازة قانونية مستوفية لجميع الشروط القانونية بأن لا تقل عن 15 سنة طبقا للمادة 827 من القانون المدني عند إيداع وثائق المسح بمقر البلدية وأن تكون هذه الحيازة هادئة، وعلنية ومستمرة فإذا ظهر نزاع أثناء مراحل المسح أو قدم اعتراض أمام لجنة المسح⁽⁵²⁾ فإن المحافظ العقاري لا يمنح العقار هذا النوع من

جاء فيه أنه "تعطي شهادة التقييم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر وبالتالي صفة التقاضي وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الإثباتية طالما لم يطعن فيه قضائيا".

⁽⁵¹⁾ تعليمية رقم: 16 مؤرخة في: 24-05-1998 صادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري.

⁽⁵²⁾ فإذا حصل اعتراض أمام لجنة المسح فإنه سيكون محل صلح فإذا انتهى إلى تحرير محضر عدم الصلح فإن هذا سيرفق بالملف عند إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية وحتى أن فوت المعرض الأجل في رفع دعوى قضائية

الترقيم⁽⁵³⁾ بل يحزر شهادة ترقيم مؤقت لمدة سنتين⁽⁵⁴⁾.

الجدير بالذكر في هذا السياق أنه صدرت تعليمة بتاريخ 24-07-

2004⁽⁵⁵⁾ تحدد نسبة تسامح تقدر بـ 20/1 من المساحة القانونية المنوه عنها في العقد هذا وأنه ليس بالضرورة أن تستفيد هذه الفئة من هذا الترقيم فإذا أثبتت التحريات أن حيازتهم للمساحة الأخرى لا تتوفر فيها شروط التقادم المكسب فيستفيدون من ترقيم مؤقت لمدة سنتين.

كما يمنح هذا النوع من الترقيم لمن استفاد من شهادة الحيازة المستحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25-90 المتضمن التوجيه العقاري والمنظمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 254-91 المؤرخ في 27-07-1991 والذي قلص من مدة الحيازة في المادة الثانية منه لمدة سنة على الأقل، بل أكثر من ذلك هو أن التعليمة العامة المؤرخة في 06-06-1994 نصت على أن الحائز على شهادة الحيازة لا يتم التحقيق في حيازته ويعتبر حائز حسن النية⁽⁵⁶⁾ يستفيد مباشرة من هذا النوع من الترقيم.

المنصوص عليها في المادتين 13، 14 من الأمر 74-75 يمنح للعقار ترقيم مؤقت لمدة 04 أشهر لتخلف شرط من شروط تطبيق أحكام التقادم المكسب.

⁽⁵³⁾ كما لا يمنح هذا الترقيم كذلك للعقارات التي يحوز أصحابها على سندات ملكية قانونية لأن هؤلاء يستفيدون مباشرة من ترقيم نهائي إلا أنه بالمقابل قد يمنح هذا النوع من الترقيم رغم توفر هذه السندات إذا ما ثبت من خلال التحقيق أن شاغلها يشغلون مساحة أكبر من تلك المنصوص عليها في سندهم على أن تتوفر في حيازة المساحة الزائدة شروط تطبيق أحكام التقادم المكسب.

⁽⁵⁴⁾ صيفاوي سليمة، مرجع سابق، ص 33، عثمان حويذق، إشكالات العقارات المسوكة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها، مجلة العلوم القانونية والسياسية، م 06، ع 02، 2018، ص 763.

⁽⁵⁵⁾ تعليمة رقم: 3883 مؤرخة في: 24-07-2004 صادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بأخطاء القياس وحساب المساحات.

⁽⁵⁶⁾ زروقي ليلي وحلمي عمر باشا، مرجع سابق، ص 80.

تجدر الإشارة إلى أن الطلبات المقدمة تقارن بشهادات الملاك المجاورين أو لكل شخص بإمكانه تقديم معلومات قصد تعريف مالك العقار موضوع التحقيق، يمكن كذلك إجراء بحوث على مستوى أرشيف المحافظة العقارية للتأكد فيما إذا كان هناك إشهار للحق المعني لفائدة شخص آخر والذي من شأنه أن يعارض وقائع الحيابة المثارة⁽⁵⁷⁾.

2 - التقييم المؤقت لمدة 2 سنتين

وهو ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم رقم 63-76⁽⁵⁸⁾ المتعلق بتأسيس السجل العقاري ويمنح للعقارات التي لا يكون لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية.

⁽⁵⁷⁾ -ليبض ليلي، مرجع سابق، ص 67، جبار جميلة، إشكالات تطهير الملكية العقارية الخاصة المسجلة في حساب المجهول وأثرها على التنمية الاقتصادية، دراسات وأبحاث المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، م 11، ع 02، 2019، ص 653.

⁽⁵⁸⁾ تنص المادة: 14 من المرسوم رقم: 63-76: "يعتبر التقييم مؤقتا لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا التقييم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية، عندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.

ويصبح هذا التقييم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ، ويكون قد اطلع عليها غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني".

من خلال استقراء نص المادة نجدها تحدد في مضمونها حالتين أساسيتين يمنح فيها هذا التقييم: -حالة العقارات التي لا تتوفر فيها شروط التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر ولا التقييم النهائي طبقا للمادة 13 من نفس المرسوم، ولا التقييم النهائي طبقا للمادة 12.

-حالة العقارات التي لم يتمكن المحافظ العقاري من تحديد حقوق ملكيتها بمعنى تلك العقارات التي لم يظهر مالكوها ولم يدع أي شخص ملكيتها والتي أطلق عليها مصطلح "الأراضي المجهولة المالك"، إذ ترقم هذه العقارات ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين 2 لصالح الدولة، فإن انتهت المدة ولم يتقدم أحد باعتراض ولم يدع بملكيتها تصبح تابعة لأمالك الدولة الخاصة.

غير أن الوضع القانوني لحالة العقار الذي لم يوجد من يطالب به، وح سب ما نصت عليه المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015⁽⁵⁹⁾ من خلال استحداث المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي أكدت على أن يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيما نهائيا باسم الدولة.

بالتالي فإن العقارات غير المطالب بها ترقم ترقيما نهائيا باسم الدولة مباشرة مع فتح المجال للاعتراض على هذا التقييم من قبل المالك أو الحائز الظاهر خلال مدة 15 سنة، ليصبح بعدها التقييم نهائيا في حالة عدم الاعتراض خلال تلك المدة. الملاحظ أن ما تضمنته هذه المادة المستحدثة هو أنها أضافت نوع جديد من التقييمات المؤقتة وذلك لمدة 15 سنة كاملة دون أن تتدارك النقص الوارد في المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 اللتين نصتا على أن هناك نوعين فقط من التقييمات المؤقتة لمدة 04 أشهر أو سنتين، كما أن المادة ذاتها تمنح لأي شخص يحوز بيده سند صحيح حق الاعتراض على التقييم النهائي للعقار الذي تم باسم الدولة أمام المحافظ العقاري، مخالفة بذلك ما أكدته المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63-76 من عدم إمكانية الطعن في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي للعقارات إلا أمام القضاء، كما أن المعارض قد لا يحوز على سند صحيح للملكية خلافا لما أكدته المادة 67 سابقة الذكر.

إلا أن المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المستحدثة عرفت تعديلا آخر بموجب المادة

⁽⁵⁹⁾ قانون رقم 10-14 مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، (ج.ر.ج. العدد 78) صادر في 31 ديسمبر سنة 2014.

بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018⁽⁶⁰⁾، حيث أدرجت بموجبها أحكام جديدة نصت على أن يسجل كل عقار تابع لخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" وليس باسم الدولة، ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية⁽⁶¹⁾.

⁽⁶⁰⁾ المادة: 23 مكرر من أمر رقم : 74-75 مؤرخ في : 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، المعدلة بموجب المادة 89 من قانون رقم: 11-17 مؤرخ في: 27 ديسمبر سنة 2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، (ج.ر.ج. ج.العدد 76) صادر في 28 ديسمبر سنة 2017 والتي نصت على أنه: "يسجل كل عقار تابع للخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشرة -15- سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية. وفي حال المطالبة على أساس سند ملكية مشهر، خلال الأجل المذكور أعلاه، يقوم المحافظ العقاري، في غياب دعوى قضائية قائمة، بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكه. وفي حالة المطالبة على أس-اس سند غير مشهر أو على أساس الحيابة طبقا للتشريع المعمول به، في أجل سنتين -02- من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري، بعد التحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين -02- باسم المعني، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب. إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية، يرقم العقار فورا بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق.

بعد استنفاد أجل خمس عشرة -15- سنة المذكور أعلاه، يرقم العقار نهائيا باسم الدولة". ⁽⁶¹⁾ غير أنه في حالة المطالبة الإدارية لا القضائية بالعقار على أساس سند ملكية مشهر خلال 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكه بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي. وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيابة طبقا للتشريع المعمول به، وفي أجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بالترقيم المؤقت لمدة سنتين للعقار المطالب به باسم المعني من تاريخ إيداع الطلب، بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي.

بعد استنفاد أجل 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية

وبقي العقار مسجلا في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح

الأراضي، فإن العقار يرقم ترقيما نهائيا باسم الدولة.

كما يرقم العقار أيضا بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق إذا تبين من خلال

الأخيرة أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية ، بل حتى ولو كان محل حيازة الأفراد⁽⁶²⁾.

تُدرس طلبات الاعتراض على مستوى الإدارة بحسب معطيات كل الحالة على

ضوء المذكرة رقم : 04060 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بوزارة المالية⁽⁶³⁾.

⁽⁶²⁾ وهو ما جاء في قرار مجلس الدولة: " حيث الثابت أن الأرض المتنازع عليها ملك للدولة وهي غير قابلة للحيازة بالتقادم وأن البناء فوقها لا يخول لصاحب البناء ترقيم هذا الأخير باسمه لسبب بسيط أن الأرض ليست ملكا له بل هي ملك للدومين وأن مصالح المسح وكذلك المحافظ العقاري أخطأ لما رقمها باسم المستأنف عليه، وعليه يتعين تصحيح الخطأ الثابت وذلك بإلغاء الترقيم للقطعة الأرضية رقم 95 قسم 35 باسم المستأنف عليه وإعادة ترقيمها باسم الدولة ضمن السجل العقاري البلدي لبني سليمان وتسليم الدفتر العقاري الخاص بها إلى مدير أملاك الدولة لولاية المدية وبالنتيجة إلزام المستأنف عليه برفع اليد عنها". قرار غير منشور رقم 053701 مؤرخ في 24-06-2010، مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، نقلا عن باشا عمر حمدي، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، ط. 13، دار هومة للنشر، الجزائر، 2014، ص250.

⁽⁶³⁾ مذكرة رقم: 04060 المؤرخة في 05-04-2018 صادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، تتعلق بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي".

ثانيا: القضاء المختص بنظر المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت

كثيرا ما لا تجد الاعتراضات المتعلقة بالترقيم المؤقت المرفوعة أمام المحافظ العقاري حلاً فتنتهي بمحضر عدم الصلح الذي يحرره المحافظ العقاري ويبلغه إلى الأطراف، فتكون بذلك للطرف المدعي مهلة 6 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ ليرفع دعواه أمام الجهة القضائية المختصة وذلك بصريح نص المادة 15 من المرسوم رقم 63-76⁽⁶⁴⁾.

ينصب موضوع النزاع على الترقيم العقاري الذي يمنحه المحافظ العقاري الأمر الذي أثار نقاش حول الجهة المختصة قضائيا بالنظر في هذه الدعوى بين ترجيح القضاء العادي أو القضاء الإداري، غير أن هذا الموضوع أصبح بدون جدوى أمام صراحة نص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها "... ينظر القسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الخواص"، ومنه يتضح جليا أن الاختصاص في نظر المنازعة المتعلقة بالترقيم المؤقت إذا ثار بين الخواص يعود للقضاء العادي القسم العقاري، وبمفهوم المخالفة فإنه إذا كان أحد أطرافه شخصا عاما فإن الاختصاص ينعقد للقضاء الإداري، وذلك بتفعيل المعيار العضوي المكرس بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو ما أكدته مجلس الدولة في قراره بتاريخ 15-11-2006⁽⁶⁵⁾: "... أن الأمر يتعلق بالترقيم المؤقت فقط وما دام أن النزاع يخص

⁽⁶⁴⁾ تنص المادة 15/4 على أنه: "...وتكون للطرف المدعي مهلة ستة أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من

المحافظ العقاري ليقدم، تحت طائلة رفض الدعوى، كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة..."

⁽⁶⁵⁾ قرار رقم: 367715 مؤرخ في 15-11-2006، نقلا عن باشا عمر حمدي، القضاء العقاري في ضوء أحدث

القرارات، مرجع سابق، ص 249.

أشخاص طبيعية، حيث أنه يتعين تأسيسا على ما سبق ذكره إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد بإخراج المحافظ العقاري لبلدية أميزور من الخصام والقضاء بعدم الاختصاص النوعي...".

أما الاختصاص المحلي فحدده المادة 40¹ من هذا الأخير إذ يؤول الاختصاص في المواد العقارية إلى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار. تجدر الإشارة أنه على القاضي إذا طُرح أمامه اعتراض على التقييم المؤقت التأكد من نوعه، ومن ثمة التحقق مما إذا مُنح التقييم وفق الأشكال القانونية لمنحه، بمعنى التحقق مما إذا منح التقييم بناء على سند ذو حجية قانونية أو بتطبيق أحكام التقادم المكسب، وهذا حتى يتمكن من معالجة ومناقشة دفع المعارضة⁽⁶⁶⁾، فإذا كان التقييم لمدة 04 أشهر فإنه يستلزم دحض سندات صاحب التقييم بسندات أقوى منها.

أما إذا كان التقييم المؤقت لمدة سنتين فإن هذا يفتح المجال للتحقيق في واقعة الحيازة، والتي هي من الوقائع المادية التي يجوز إثباتها بكافة الطرق القانونية، فلا يجوز في هذه الحالة تحميل المدعي تقديم سندات قانونية كافية لإثبات حقه في الملكية على العقار محل التقييم.

⁽⁶⁶⁾ ثبت من اجتهاد قضاء المحكمة العليا أنها قد ذهبت إلى تكريس هذا المنحى، فقد جاء في قرار رقم: 246259 مؤرخ في 2004-02-25، المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الأول، 2007، ص 383: "...وما دام الطاعن يعارض في التقييم المؤقت للقطعة المتنازع من أجلها والذي يصبح نهائيا عند انقضاء مدة سنتين حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي 123-93 المؤرخ في 1993-05-19 فإنه كان على قضاة الموضوع دراسة ومناقشة العقد المقدم من طرف الطاعن، والبحث في مدى مطابقتها للأرض محل النزاع من عدمها، وكذا دراسة الوثائق التي قدمها المطعون ضده لتسجيل القطعة الأرضية محل النزاع باسمه، وأن يفصلوا في القوة الثبوتية لهذه السندات نظرا لمقتضيات المادة 14 من المرسوم المشار إليه أعلاه، وعند الاقتضاء كان عليهم أن يبحثوا في الحيازة الأسبق في التاريخ لتطبيق المادة 13 من نفس المرسوم".

إن الدافع لإثارة هذه النقطة هو ما يمكن تحسسه في التطبيق القضائي، فكثيرا ما يرفض اعتراض على التقييم المؤقت لمدة سنتين لعدم تقديم السند الكافي لدحض سند صاحب التقييم المؤقت ، في حين أنه لو كان لصاحب التقييم سند قانوني كافٍ لما استفاد من هذا النوع من التقييم، ولتحصل على تقييم نهائي أو على الأقل تقييم مؤقت لمدة 04 أشهر، وأن ما قد يثير هذا اللبس هي تلك الحالات التي يكون فيها لشاغل الأماكن سندات قانونية لكنه يشغل مساحة أكبر من تلك المنوه إليها في السند، فيعتمد المحافظ هنا إلى تقييم الجزء من العقار الخارج من السند إلى إعطائه تقييم مؤقت لأن ما زاد عن المساحة المدونة في العقد هي حيازة بدون سند ، وعليه فإن الاستظهار بالسند غير كافٍ لمناقشة الاعتراض ، كما أنه يمكن دحض قانونية حيازة المساحة الزائدة بكل الطرق القانونية.

المبحث الثاني

سلطة القاضي العادي في إبطال العقود التوثيقية المشهرة

استقر الاجتهاد القضائي على تخويل سلطة النظر وإبطال العقود التوثيقية المشهرة للقاضي العادي بصفته حامي الحقوق الفردية الناتجة عن تلك العقود، وبذلك يكون القضاء الإداري⁽⁶⁷⁾ قد تولى عن اختصاصه في النظر فيها بالرغم من وجود الإدارة كطرف فيها في العديد من الأحيان، لاسيما في عقود التنازل المحررة في إطار القانون رقم 01-81⁽⁶⁸⁾ المؤرخ في 07 أفريل 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية و مكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية.

الجدير بالذكر أنه أصبحت الوكالة العقارية بموجب المادة 73 من قانون التوجيه العقاري 25-90 الجهة الوحيدة المختصة بتسيير الأملاك العقارية التابعة

⁽⁶⁷⁾ انظر ما يخالف هذا القرار: الذي جاء فيه: "لما ثبت أن الدعوى الحالية ترمي إلى إبطال عقد التنازل عن أملاك الدولة في إطار القانون رقم 01-81 المؤرخ في 07-12-1981 فإن هذا العقد يكتسب طابعا إداريا، ويعود الاختصاص في مراقبته للجهة المختصة بالفصل في القضايا الإدارية، وبما أن الغرفة المدنية لمجلس قضاء وهران فصلت في النزاع مع أنها غير مختصة، فإن قرارها خرق القانون و يتعين نقضه"، قرار رقم 109743 مؤرخ في 27-09-1993، المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع. 01، 1994، ص 153.

⁽⁶⁸⁾ قانون رقم 01-81 مؤرخ في 07 فبراير سنة 1981 يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، (ج.ر.ج. ج. العدد 06) صادر في 10 فبراير سنة 1981، الملغى بموجب المادة 40 من قانون رقم 06-00 مؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2000 يتضمن قانون المالية لسنة 2001، (ج.ر.ج. ج. العدد 80) صادر في 24 ديسمبر سنة 2000.

لبلدية⁽⁶⁹⁾، وغالبا ما تلجأ تلك الوكالات إلى إبرام عقود عن طريق الموثقين، الأمر الذي يجعل العقد توثيقيا، وإن كان ذا صبغة إدارية بالنظر لطرفيه.

بالتالي تكون للعقد التوثيقي باعتباره عقدا رسميا قوة ثبوتية إلى غاية إثبات العكس فيما يتعلق بالمعلومات المقدمة من قبل أطراف العقد، فإذا كانت هذه حجته كعقد رسمي فماذا عن حجته إذا ما تم إشهاره على مستوى المحافظة العقارية، أي هل أن الشهر سيحصن هذا العقد حتى وإن انطوى على تصرف معيب تماشيا والأثر المطهر للقيد⁽⁷⁰⁾.

لذا سأتناول في هذا المبحث الطعن في العقود التوثيقية المشهرة (المطلب الأول) ودعوى إبطال العقد التوثيقي المشهر (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الطعن في العقود التوثيقية المشهرة

يرى البعض من الباحثين⁽⁷¹⁾ أن إبطال العقود التوثيقية المشهرة من اختصاص القاضي العادي⁽⁷²⁾ إذا كان صادرا بين أشخاص القانون الخاص، أما إذا كان أحد أطرافه شخصا إداريا فيجب احترام المادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كون أن هذه الحالة لم ترد ضمن الاستثناءات الواردة

⁽⁶⁹⁾ نظمت الوكالة العقارية للتسيير العقاري الحضري بموجب مرسوم تنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 22-12-1990، وتمسك تلك الوكالات حساباتها على الشكل التجاري طبقا للأمر 75-35 مؤرخ في 29-04-1975 يتضمن مخطط المحاسبة الوطنية طبقا للمادة 24 منه.

⁽⁷⁰⁾ ليلي زروقي، التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار المترتبة عن القيد، مجلة مجلس الدولة، ع. 2، 2002، ص 30.

⁽⁷¹⁾ بوصوف موسى، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مجلة مجلس الدولة، ع. 2، 2002، ص 30.

⁽⁷²⁾ قرار الغرفة الرابعة رقم 013673 المؤرخ في 01-02-2005، مجلة مجلس الدولة، ع. 07، 2005، ص 161.

في المادة 802 من نفس القانون.

تجدر الإشارة إلى أنه لم يرد أي نص تشريعي آخر يستثني صراحة من اختصاص القضاء الإداري ولاية النظر في الطعون المقدمة من قبل الإدارة بصدد المطالبة بإبطال أو إلغاء العقود التوثيقية المشهرة⁽⁷³⁾، وهو ما أكده مجلس الدولة في قراره رقم 294199 المؤرخ في 12 جوان 2000⁽⁷⁴⁾.

تبعاً لذلك ارتأينا تناول هذا المطلب بالدراسة من خلال تسليط الضوء على مدى حجية العقد التوثيقي (الفرع الأول) لتتناول بعد ذلك مقتضيات إبطال العقد التوثيقي المشهر (الفرع الثاني).

الفرع الأول

حجية العقد التوثيقي المشهر

تقول القاعدة أن للشهر العيني حجية مطلقة، وقد قُدرت له دون النظر إلى حسن أو سوء النية، وليس معنى الحجية المطلقة هنا أنه لا يمكن الطعن في العقد موضوع الشهر طبقاً للقواعد العامة، وإنما لا يكون لهذه الطعون أثر في مواجهة الغير إلا من تاريخ قيدها في السجل أو شهر الدعاوى الخاصة بها.

⁽⁷³⁾ يذهب القضاء الفرنسي إلى اختصاص القاضي العادي للنظر في صحة العقود والسندات التوثيقية المشهرة مستنداً على البند 16 من معاهدة حقوق الإنسان الذي جاء فيه "إن المشرع يوصي المحاكم القضائية بالتمسك بالاختصاص عندما تكون الحقوق والحريات العامة مهددة"، أنظر:

CLAUDE GAYARD : La compétence des tribunaux judiciaire en matière administratif, Mouchertiai, Paris, 1962, p 547

⁽⁷⁴⁾ بقوله: "إن العقد التوثيقي تخرج مسألة إلغائه من نطاق صلاحيات القاضي الإداري، مما يتعين إخراج الوالي ومدير أملاك الدولة من الخصام والتصريح بعدم الاختصاص"، وهو نفس الموقف الذي أخذت به الغرفة الثانية لمجلس الدولة بموجب قرارها 191983 و193141 المؤرخين على الترتيب في 08-05-2000. انظر حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات، مرجع سابق، ص 69، 70.

تثبت الحجية إذا ما صدر العقد مستوفيا شروطه القانونية، أما إذا تخلف ركن من أركانه، أو شرط من شروط صحته كان العقد باطلا أو قابلا للإبطال ، ولا يطهره الشهر، ومن ثمة لا يترتب عليه نقل الملكية⁽⁷⁵⁾.

بالرجوع إلى أحكام الشهر الواردة في الأمر رقم : 74-75⁽⁷⁶⁾ والمراسيم المطبقة له يتبين أنه بعد القيد الأول أي تأسيس مجموعة البطاقات العقارية وبعد انتهاء المدة المقررة للاعتراضات وتقديم الطلبات، وبعد أن يصبح الترقيم نهائيا، وبالفصل في الدعاوى المتعلقة بالتسجيل الأول المرفوعة أمام القضاء المختص، فإن هذا القيد الأول يصبح مطهرا للتصرف الذي بني عليه، وبالتالي يكتسب الحجية المطلقة، ولا يجوز بعدها إقامة دعاوى قضائية ترمي إلى فسخ أو إبطال أو إلغاء حقوق ناتجة عن محررات أو عقود تم إشهارها، تماشيا مع أحكام المادة 85 من المرسوم 63-76⁽⁷⁷⁾ المتعلق بتأسيس السجل العقاري، كما أن الخلف الخاص للعقار أو الحقوق العينية المشهرة في السجل سواء كان حسن النية أو سيئ النية لا تسري في حقه دعاوى الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء.

إلا أن المحكمة العليا أكدت في العديد من قراراتها أن ما يضيفي القوة الشبوتية المطلقة للحقوق هو ما تضمنه الدفتر العقاري، ويبدو جليا من خلال

⁽⁷⁵⁾ أنور طلبية، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، د. ط، دار نشر الثقافة للطبع، القاهرة، 1996، ص 148.

⁽⁷⁶⁾ أمر رقم: 74-75 مؤرخ في: 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (ج.ر.ج. العدد 52) صادر في 18 نوفمبر سنة 1975.

⁽⁷⁷⁾ أنور طلبية، مرجع سابق، ص 148، شبيب باشا كريمة، إشكالات الشهر المتعلقة بالتقليم العقاري وأثره في تثبيت الملكية العقارية الخاصة، المجلة الجزائرية للأمن الإنساني، م 06، ع. 1، 2021، ص 403.

الباب الأول ولاية القضاء العادي في منازعات الملكية العقارية

القرار⁽⁷⁸⁾ رقم 197920، وما يدل كذلك على الحجية المطلقة للدفتر العقاري ما عبر عليه القرار⁽⁷⁹⁾ رقم 259635 الصادر بتاريخ 6 مارس 2002 أين قضت فيه "باستبعاد المحرر الرسمي المستظهر في مواجهة صاحب الدفتر العقاري، وهذا الأخير لا يمكن دحض حجيته مهما كان طبيعة السند المحتج به، ومن يريد الطعن في قوة هذا السند عليه الإتيان بسند له نفس القوة الثبوتية ألا وهو الدفتر العقاري".

الفرع الثاني

مقتضيات بطلان العقد التوثيقي المشهر

الشهر العقاري لا يصح عقدا باطلا ولا يحول ذلك دون الطعن فيه أمام القضاء، وتبقى كامل السلطة التقديرية للقاضي في إبطال العقد التوثيقي المشهر حسب الحالة المؤدية لذلك، لذلك يتعين التفريق بين العقد التوثيقي الناقل للملكية بإرادتين وبين العقد التوثيقي المصرح بالملكية وأقصد بذلك عقود الشهرة

⁽⁷⁸⁾ قرار رقم: 197920 مؤرخ في 28 جوان سنة 2000، مجلة الاجتهاد القضائي، ج. 1، 2004، ص من 171 إلى 175 ومضمونه كالتالي "حيث يتضح من خلال مراجع القرار محل الطعن أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على انعدام وجود دليل في الإثبات في الدعوى وذهبوا للقول إلى أن القرار "أن الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي الأصلي يقوم مقام سند الملكية". لكن حيث من الثابت أن القانون ينص على خالف ذلك ويعتبر الدفتر العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد في إثبات الملكية العقارية عمال بالمادة 19 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 الذي يتضمن مسح الأراضي، وكذلك المادتين 32 و33 من المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 5 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ومن ثم فإن قضاة الموضوع لما توصلوا إلى عدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستظهار بالدفتر العقاري يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم مما يعرضه للنقض والإبطال".

⁽⁷⁹⁾ قرار رقم 259635 مؤرخ في 06 مارس سنة 2002، المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الأول، 2003، ص من 334 إلى 337؛ أنظر دلاندة يوسف، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، د. ط، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2015، ص 54، 55؛ وأيضاً حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات، مرجع سابق، ص 34، 35.

نظرا لاختلافهما من حيث الأسباب التي تؤدي لإبطال كل منهما.

أولا: أسباب إبطال العقد التوثيقي المشهر الناقل للملكية

قرر المشرع الجزائري لصاحب المصلحة بعض العيوب التي قد تؤدي إلى إبطال العقد، فإذا انطوى العقد التوثيقي المشهر على مثل هذه العيوب جاز لصاحب المصلحة الطعن فيه والمطالبة بإبطاله ، والتي بدورها إذا ما ثبتت تفسح المجال للقاضي للتدخل بالمساس بحجية العقود المشهرة وخرقه لها وهي:

01-العقد المنطوي على غش

يعد التصرف المنطوي على الغش محلا للإبطال قضاء ولو كان مشهرا انطلاقا من المبادئ العامة للقانون التي تقتضي حماية الغير⁽⁸⁰⁾ عملا بقاعدة "الغش يفسد جميع التصرفات".

وقد تبني المشرع الجزائري هذا المبدأ في القانون المدني في المواد 86، 192 و 196 و 377 و 379 و 384 منه.

تأكيدا لهذا المبدأ نجد أن نظام الشهر العيني يسعى لتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية، وبالتالي فإن حرصه على حماية الحقوق العقارية بالشهر يفرض

⁽⁸⁰⁾ تشدد القضاء الفرنسي إزاء التصرف للغير حسن النية واعتبره باطلا لعدم صحة تصرف السلف، وحجته في ذلك أن نية الغير قد أفسدت بتلقيه حقا من شخص كان تصرفه مقترنا بالغش استنادا إلى قاعدة "لا يكون للخلف أكثر مما كان للسلف"، وقد عبر عن موقفه هذا في القرار الصادر عن محكمة النقض في 17-10-1961، ولكن سرعان ما غير موقفه وقضى في قرار بتاريخ 22-03-1968 بعدم إبطال التصرف للغير حسن النية، بل ظل الاحتجاج به ممكنا، للمزيد يرجى الاطلاع على معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق علما وعملا، د. ط، دار منشأة المعارف، الإسكندرية، 1986، ص 54.

عليه بعض الحالات عدم الإبقاء على التصرفات المبنية على الغش، خاصة فيما يتعلق بالعقود المنشئة والناقلة للحق العيني العقاري، لاسيما في مجال البيوع المتتالية أي عندما يكون العقار محل بيع لمرتين، ويتم البيع الثاني قصد الإضرار بمصلحة الغير المتصرف إليه الأول⁽⁸¹⁾.

أما عن موقف المشرع الجزائري فيمكن استنباطه بطريقة غير مباشرة من خلال نص المادة 86 من المرسوم 63-76⁽⁸²⁾ المتعلق بتأسيس السجل العقاري، التي يتضح من خلالها أنه يشترط للطعن في التصرف المشهر سواء بالفسخ أو بالإلغاء أو النقص أو الإبطال أن يتم بحكم القانون وتطبيقا له، وبالتالي يمكن إدراج الغش كسبب من الأساليب التي يجيز القانون فيها إبطال العقد الذي يحتوي على مثل هذا العيب لأنه من أهم المبادئ القانونية، وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا⁽⁸³⁾.

ففي حالة الغش يتدخل القاضي الذي يمكنه بسط سلطاته من خلال مراقبته لكل ما يخرج عما سنه المشرع، ومن ثم إبطاله للعقد المنطوي على تصرف فاسد دون مراعاة منه للشهر والمبدأ المطهر له وقوته الثبوتية التي ثبت أنها تبقى

⁽⁸¹⁾Marty Gabriel : Droit civil, les sûretés, la publicité foncière, Paris, Sirey 1974, p 153.

⁽⁸²⁾المادة 86: "إن فسخ الحقوق العينية العقارية أو إبطالها أو إلغاؤها أو نقضها عندما تنتج أثرا رجعيا لا يحتج به على الخلف الخاص لصاحب الحق المهدر، إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل ذلك الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقص قد تم إشهاره مسبقا، أو كان هذا الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقص بحكم القانون، تطبيقا للقانون".

⁽⁸³⁾قرار رقم: 148561 مؤرخ في 30 أفريل سنة 1997، الغرفة المدنية، المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع 02، 1997، ص 47، الذي قضى: "أنه الثابت في قضية الحال أن الفريضة التي تم على أساسها البيع أمام الموثق لم تكن تشمل جميع الورثة الشرعيين بتعمد من المدعين، فهذا يشكل غشا من شأنه أن يؤدي إلى إبطال البيع، ومن ثم فإن قضاة المجلس كانوا على صواب لما أبطلوا عقد البيع مسببين قرارهم تسببيا كافيا".

نسبية فقط وليست مطلقة عند تخل القاضي⁽⁸⁴⁾.

02-العقد الواقع على ملك الغير⁽⁸⁵⁾

صدر قرار عن مجلس الدولة الغرفة الرابعة رقم 6426 بتاريخ 04-08-2002⁽⁸⁶⁾ جاء فيه: "الشهر لا يحصن العقد، من المسلمات القانونية أن شهر العقد لا يحول دون فسخه إذا ثبت أن البائع ليس مالكا للأرض المتنازع عليها، والتذرع بشهر العقد، وبالتالي فهو بهذه الصفة محصن ولا يمكن الطعن فيه قول مخالف للقانون ما دام أن البائع باع ملك الغير"، فقد أثبت هذا القرار أن الشهر لا يحصن التصرف ولا يحول دون الطعن فيه، فهو لا يطهره من العيوب⁽⁸⁷⁾ ولا يصح عقدا مشوب بأسباب البطلان.

من هذا المنطلق يصعب تصور احتمال ورود تصرف على ملك الغير في ظل نظام الشهر العيني نظرا لدقة إجراءات الشهر فيه التي تقتضي البحث عن أصل الملكية والتأكد من مطابقة البيانات الواردة في السجل العقاري مع الوثائق المقدمة، إذ أن البيانات الواردة في السجل العقاري تعبر عن الحقيقة، كما تكسب الحقوق العينية الحجة المطلقة.

رغم ذلك قد يتصور حدوث ذلك ولو بصفة غير مباشرة، وذلك في حالات

⁽⁸⁴⁾ Marty Gabriel : Droit civil, les sûretés, la publicité foncière, op, cit, p154.

⁽⁸⁵⁾ تنص المادة 397 من القانون المدني على أنه: "إذا باع شخص شيئا معيناً بالذات وهو لا يملكه، فللمشتري الحق في إبطال البيع ويكون الأمر كذلك ولو وقع البيع على عقار أعلن أو لم يعلن ببيعه، وفي كل حالة، لا يكون هذا البيع ناجزا في حق مالك الشيء المبيع ولو أجازه المشتري".

⁽⁸⁶⁾ قرار رقم: 6426 مؤرخ في 04-08-2002، مجلة مجلس الدولة، ع 02، 2002، ص 202.

⁽⁸⁷⁾ إدوار عيد، الأنظمة العقارية، ط. 02، مطبعة المتاني، بيروت، 1996، ص 05.

معينة لوجود ظروف خاصة كحالة زوال الملكية بأثر رجعي لسبب من أسباب الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء، إذ يصبح المالك كأنه لم يكن مالكا للعقار وبالتالي يزول مركز المتصرف إليه الأخير تبعا لذلك.

ثانيا: مقتضيات إبطال عقد الشهرة

من أجل تطهير الوضعية العقارية في المناطق غير المسوَّحة تبنى المشرع الجزائري هذا النوع من العقود بموجب المرسوم⁽⁸⁸⁾ رقم 83-352 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية⁽⁸⁹⁾، والذي يعتبر محررا رسميا يعد من قبل موثق وله حجية الإثبات ضد كافة الناس، وأن تحرير هذا العقد يكون بناء على تلقي تصريحات الشهود المتعلقة بالحيازة طبقا للمادة 827 من القانون المدني، وأن تقدير هذه الشهادة يبقى خاضعا للسلطة التقديرية لقضاة الموضوع دون تعقيب عليهم من طرف قضاة المحكمة العليا⁽⁹⁰⁾، ورغم ذلك وموازة مع مبدأ القوة الثبوتية للشهر ذهبت بعض الجهات القضائية إلى إعطاء عقد الشهرة حجة أكثر مما منحها له القانون لدرجة القول أنه لا يقبل الطعن فيه

⁽⁸⁸⁾ وهو مرسوم ملغى بموجب قانون رقم 02-07 مؤرخ في 27 فيفري سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، (ج.ر.ج. ج. العدد 15) صادر في 28 فبراير سنة 2007.

⁽⁸⁹⁾ مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 مايو سنة 1983 يهن إجراءات لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، (ج.ر.ج. ج. العدد 21) صادر في 24 مايو سنة 1983.

⁽⁹⁰⁾ حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة "عقد الشهرة-شهادة الحيازة"، د. ط، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2001، ص 45.

إلا عن طريق التزوير⁽⁹¹⁾.

الحقيقة أن عقد الشهرة ليست له أية حجة إلا تلك التي منحها القانون له بصفته عقداً تقريرياً فحسب، وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا⁽⁹²⁾، وبالتالي يمكن لأي معني إثبات خلاف ما جاء فيه بكافة الوسائل القانونية، ولعله الأمر الذي أدى لانتشار القضايا المجدولة أمام أقسام الجناح المتمثلة في جناح التصريح الكاذب طعناً في شهادة الشهود والتشكيك في صدق صحة تصريحاتهم وعدم توافر شروط الحيابة وفقاً للقانون المدني في صاحب العقد، مما يتعذر على القاضي الجزائي الفصل في هذه القضايا في غياب الحكم أو القرار النهائي الذي يقضي بإبطال عقد الشهرة، فيلجئون إلى تقديم طلب إرجاء الفصل إلى غاية استحضار الحكم أو القرار النهائي القاضي بإبطال عقد الشهرة.

من خلال تعريف عقد الشهرة⁽⁹³⁾ تبدأ سلطة القاضي في تقدير الإبطال تتضح، من خلال بسط رقابته على توافر هذه الشروط من عدمها، لاسيما وأن عقد الشهرة يعتمد أساساً في إنشائه على أحكام المادتين 827 و 828 من القانون

⁽⁹¹⁾ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، د. ط، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2003، ص 33.

⁽⁹²⁾ قرار رقم 190541 مؤرخ في 29-03-2000، الغرفة العقارية، المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع. 1، ص 152، الذي جاء فيه: "إن القرار المطعون فيه الذي قضى برفض دعوى الطاعن الرامية إلى إثبات ملكيته على الأرض المتنازع عليها بحجة أن ملكيتها تعود إلى البلدية ولعدم ثبوت حيازته لها مستبعداً بذلك عقد الشهرة المتمسك به من طرف الطاعن، فإنه أصاب فيما قضى لأن عقد الشهرة حججه محدودة في تصريحات الشهود التي يمكن إثبات عكسها باعتباره عقداً تقريرياً".

⁽⁹³⁾ إن عقد الشهرة هو عبارة عن محرر رسمي يعد من قبل موثق طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناءً على تصريح طالب العقد ، حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 32.

المدني المتعلقة بالحيازة، فيتولى القاضي إصدار حكم أو أمر بالجلسة قبل الفصل في الموضوع للقيام بإجراء تحقيق للوصول إلى تكوين قناعته بتوافر شروط الحيازة القانونية من عدمها، وغالبا ما يلغي أو يبطل القاضي عقد الشهرة بسبب عدم توافر الشروط الموضوعية لعقد الشهرة أو لسبب في العقار محل الحيازة، أو بسبب عدم احترام الموثق لإجراءات إعداد وتحرير عقد الشهرة⁽⁹⁴⁾.

تكون الدعوى من اختصاص القضاء الكامل وليس قضاء الإلغاء، لأن اعتراض الإدارة يكون في شكل رأي بالمعارضة في ظهر الملف المرسل إليها من طرف الموثق أو في شكل رسالة تتضمن جوابا، إلا إذا اعتبرنا الرسالة أو الجواب بمثابة قرار إداري كامل الأركان⁽⁹⁵⁾، وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة في قرار له بتاريخ 24 أفريل 2000 تحت رقم 193900⁽⁹⁶⁾.

في حين تمسك مجلس الدولة باختصاصه في عديد المرات، وذهبت من جهة أخرى -الغرفة العقارية بالمحكمة العليا- إلى ما استقر عليه مجلس الدولة في أحيان كثيرة⁽⁹⁷⁾.

⁽⁹⁴⁾ حمدي باشا عمر، محررات شهادة الحيازة، مرجع سابق، ص 81.

⁽⁹⁵⁾ حياة حاجي، العقد التوثيقي المشهر ومدى سلطة القاضي في إبطاله، مذكرة تخرج، الدفعة 12، المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2004، ص 52.

⁽⁹⁶⁾ قرار رقم: 193900 بتاريخ 24 أفريل 2000، مجلة مجلس الدولة، ع 02، 2002، ص 32، أين ألغى من خلاله قرار مجلس قضاء تيزي وزو الذي رفض دعوى المدعين الرامية إلى إبطال اعتراض البلدية في إعداد عقد الشهرة لصالحهم مؤسسا قرار الرفض على المادة 169 مكرر قانون الإجراءات المدنية والتي لا تجيز رفع دعوى إدارية إلا بعد الطعن في القرار الإداري، إذ اعتبر مجلس قضاء تيزي وزو عملية الاعتراض تشكل قرارا إداريا بمعنى الكلمة.

⁽⁹⁷⁾ قرار رقم: 190541 المؤرخ في 29-03-2000، الغرفة العقارية، المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع 01، 2000، ص 151. جاء فيه: "أن عدم الاعتراض على إجراءات الشهر أمام الموثق، لا يمنع البلدية من التدخل في النزاع والمطالبة بإبطال عقد الشهرة".

المطلب الثاني

دعوى بطلان العقد التوثيقي المشهر

أوجب المشرع الرسمية صراحة على التصرفات القانونية الواردة على العقار والحقوق العينية العقارية وذلك كشرط لانعقادها وصحتها، لذا فإنها تبطل ببطلان السند المعد لإثباتها باعتبار شكل هذا التصرف ركن في ذاته.

إن قاعدة مراعاة الأوضاع والأشكال التي قررها القانون تنطبق بصفة عامة على العقود التي يختص بتحريرها كل من مدير أملاك الدولة ورئيس المجلس الشعبي البلدي، وحتى مدير الحفظ العقاري بالولاية، حيث تصدر جميع العقود التي يختصون بتحريرها في شكل نماذج موحدة بموجب نصوص تنظيمية.

تبعا لذلك فإن عدم مراعاة الإجراءات التي أوجبها القانون في تحرير العقد الرسمي، أو مخالفته لأحكام قانونية أمرة يترتب عليها بطلان هذا المحرر، إلا أنه لم يحدد القانون المدني ولا قانون التوثيق الحالات التي يترتب عليها بطلان السند الرسمي، ما عدا حالي عدم دفع الثمن بين يدي الضابط العمومي، وتلقي العقد الرسمي بدون شاهدين.

يتم الطعن في العقد التوثيقي المشهر إما بالتعديل أو التفسير أو الإبطال بموجب دعوى قضائية مبتدئة، وذلك بغرض الحصول على حكم قضائي يكون ملزما للأطراف المتعاقدة كإلزامية العقد.

لقد تم طرح مشكلة تحديد القاضي المختص للفصل في الطعن بإبطال العقد التوثيقي المشهر لاسيما إذا كانت الإدارة أحد أطرافه، غير أن الاجتهاد

الباب الأول ولاية القضاء العادي في منازعات الملكية العقارية

القضائي استقر على منح سلطة النظر في هذه العقود للقاضي العادي بصفته حامى الحقوق الفردية، بالرغم من وجود الإدارة كطرف في العقد.

وعليه سيتم تناول القضاء المختص بنظر دعوى إبطال العقود التوثيقية (الفرع الأول) ووجوب شهر عريضة الدعوى الرامية إلى إبطال العقد التوثيقي (الفرع الثاني).

الفرع الأول

القضاء المختص بنظر دعوى إبطال العقود التوثيقية

تعد إشكالية الاختصاص القضائي بنظر المنازعة من الإشكاليات ذات الطابع الفلسفي البحت، وهي ليست بالظاهرة الجديدة، ولم تبرز نتيجة الأخذ بازدواجية القضاء منذ سنة 1996، بل ظهرت حتى في ظل وحدة القضاء من خلال تنازع الاختصاص بين الغرفة الإدارية والمحاكم العادية لاسيما بصدور القانون رقم 81-01 المتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة، وذلك بمناسبة تطبيق المادة 35 منه التي نصت على أن النظر في النزاعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون يكون للهيئات القضائية⁽⁹⁸⁾.

غير أن المادة 515 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نصت على أنه ينظر القسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها، وهو ما يعني انعدام الاجتهاد في وجود النص.

⁽⁹⁸⁾ عمار معاشو، المنازعات العقارية بين الأفراد فيما بينهم وبين الأفراد والدولة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإدارية، السياسية والاقتصادية، جامعة الجزائر، ع 02، 2000، ص 33.

أكد مجلس الدولة في قراره المؤرخ في 12-06-2000 تحت رقم

199294⁽⁹⁹⁾ "أن العقد التوثيقي ليس من صلاحيات الغرفة الإدارية مما يتعين معه إخراج الوالي ومدير أملاك الدولة من الخصام والتصريح بعدم الاختصاص".

بذلك يكون موقف القضاء الإداري واضح يتمثل في أن الاختصاص يعود إلى المحاكم العادية على أساس أن العقود التوثيقية ليست بقرارات ولا عقود إدارية حتى يتم الطعن في صحتها أمام الجهات القضائية الإدارية⁽¹⁰⁰⁾.

تبعاً لذلك، فإذا كان النزاع بين شخصين من أشخاص القانون الخاص كأن يعترض الغير على إعداد عقد الشهرة مطالبا بإبطاله لتخلف أحد شروطه ، فلا مجال لعرض النزاع إلا على أمام القاضي العادي رئيس القسم العقاري بالمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار محل النزاع، باعتبار أن النزاع ذو طابع مدني وأطرافه من أشخاص القانون الخاص، وهذا تطبيقاً للقواعد العامة.

أما إذا اعترض مدير أملاك الدولة أو رئيس البلدية مثلاً، فإن النزاع يعرض على الجهة القضائية الإدارية عملاً بالمعيار العضوي، وهو ما أكدته قرار محكمة التنازع⁽¹⁰¹⁾.

⁽⁹⁹⁾ قرار غير منشور نقلاً عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات، مرجع سابق، ص 100.

⁽¹⁰⁰⁾ موسى بوصوف، مرجع سابق، ص 30.

⁽¹⁰¹⁾ قرار رقم 73 مؤرخ في 21-12-2008، المجلة القضائية، المحكمة العليا، عدد خاص، 2009، ص 263، الذي جاء فيه أن "القضاء الإداري هو المختص نوعياً بإبطال عقد توثيقي عندما تكون الإدارة طرفاً في النزاع استناداً إلى المعيار العضوي"، وسارت المحكمة العليا على هذا المنحى في قرار رقم 453370 مؤرخ في 18-02-2009، المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الأول، 2009، ص 33، الذي جاء فيه أن "القضاء الإداري هو المختص بالفصل في دعاوى إبطال عقد الشهرة، مادامت البلدية طرفاً في النزاع، وليس القضاء العادي، وذلك إعمالاً للمعيار العضوي".

إلا أن التساؤل يثور حول ما إذا كان النزاع يتعلق حول إبطال أو إلغاء العقد التوثيقي بين طرفي نزاع من أشخاص القانون الخاص ويصدر حكم قضائي فاصل في الموضوع، ويسجل شخص من أشخاص القانون العام طعنا باعتراض الغير الخارج عن الخصومة في القضية المنصبة على ذات العقار مدعيا أن ملكيته ترجع إلى محفظته العقارية ويقدم سند الملكية بذلك.

الحقيقة أنني لم أجد نصا قانونيا أو قرارا قضائيا يخص هذه الحالة، إلا أنه في اعتقادي أن القاضي العادي سيتصدى للنزاع بالفصل بإلغاء الحكم المعارض عليه والتصدي من جديد بعدم الاختصاص النوعي، باعتبار أن الاختصاص يرجع للقضاء الإداري للنظر في النزاع وفقا للمعيار العضوي.

الفرع الثاني

وجوب شهر عريضة افتتاح الدعوى الرامية إلى إبطال العقد التوثيقي

تطبيقا لنص المادة 85 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي نصها: "إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا...".

أكدت هذه المادة على التأشير الهامشي على البطاقة العقارية بخصوص الدعاوى العقارية، فشهر الدعاوى العقارية يقتصر على تلك الدعاوى التي ترمي إلى الطعن في صحة التصرف الذي تضمنه العقد المشهر، بمعنى أنه يشترط في الدعوى أن تكون منصبة على حقوق عينية عقارية مشهورة، وأما إذا لم تكن هذه الحقوق مشهورة فإنه لا يستوجب إخضاعها للشهر طالما أن الحق العيني موضوع الخصومة القضائية غير مشهر.

رصدت المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزاء المترتب عن عدم شهر عريضة رفع الدعوى إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري وهو عدم قبول الدعوى شكلاً من خلال نصها على أنه: "...يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار و/أو حق غيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إيداعها للإشهار".

إلا أنه تجدر الإشارة إلى أن المادة 16 مكرر من الأمر رقم 74-75 المستحدثة بموجب المادة 35 من القانون رقم 18-18⁽¹⁰²⁾ نصت على أنه: "تشهر بالسجل العقاري الممسوك بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً كل عريضة رفع دعوى تتعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر سنده، بعد تسجيلها بأمانة ضبط المحكمة. لا يترتب على إشهار عريضة رفع الدعوى تجميد أو تعليق أو منع التصرف في العقار أو الحق العيني العقاري.

إذا تم التصرف في حق عيني عقاري يتعلق بعقار أشهرت بشأنه عريضة رفع الدعوى قبل التصرف، فإنه يستوجب على المتصرف إبلاغ المتصرف له بالدعوى المشهورة عن طريق محضر قضائي، على أن يرفق محضر التبليغ بملف العقد عند تقديمه لإجراء الشهر العقاري".

إن هذه المادة لم تستثن أي نزاع عقاري له سند مشهر من شهر عريضة افتتاح الدعوى، إلا أنها لم تمنع صاحب الإجراء مالك العقار أو الحق العيني

⁽¹⁰²⁾ قانون رقم 18-18 مؤرخ في 27 ديسمبر سنة 2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2019 (ج.ر.ج. العدد 79) صادر في 30 ديسمبر سنة 2018.

العقاري من التصرف في ملكه، بل ألزمته بتبليغ المتصرف له عن طريق محضر قضائي بالدعوى المشهورة على أن يرفق محضر التبليغ بملف العقد عند تقديمه لإجراء الشهر.

حقيقة الشهر في هذه الحالة هي جوازية بالنسبة للقاضي و المحافظ العقاري وحتى لأطراف النزاع، بل هذه المادة تخاطب فقط المحافظ العقاري بعدم امتناعه عن أية شهر عريضة طلب منه شهرها تخص عقار أو حق عيني عقاري مشهر، كما أنه لا يمكن للمحامي التذرع بها كدفع، كما أن المادة المستحدثة تهدف لجعل المتعامل في العقار على علم بحالته القانونية.

الفصل الثاني

منازعات الحماية

والانتفاع بالملكية

العقارية الآيلة

للقضاء العادي

ليست كل المنازعات المتعلقة بإثبات الحقوق العقارية وحدها التي تعرف طريقها إلى المحاكم، ذلك أن حق الملكية يقتضي حق التمتع وحق التصرف، وبالتالي تنتج عن هذه الميزتين منازعات لا حد ولا حصر لها.

فلا يمكن التمتع بحق الملكية تمتعا كاملا دون وجود ضمانات تحمي هذا التمتع أو الانتفاع به، فلا معنى للحق الموضوعي وحده في اليد المالك، دون وجود آليات المحافظة عليه في حال تعرض هذا الحق للاعتداء.

يختص القاضي العقاري بنظر منازعات إثبات الحق العقاري، وإلى جانب ذلك يختص بنظر منازعات المحافظة والانتفاع بالحقوق العقارية، فبعد اكتساب الحق العقاري فإن الأمر يقتضي بالتبعية التمتع بهذا العقار من خلال استعماله أو تسييره أو التصرف فيه، لذلك كان لزاما التطرق إلى هذا النوع من المنازعات، لكون مرحلة المحافظة والانتفاع بالحقوق العينية العقارية تعتبر حلقة في سلسلة نشأة هذه الحقوق وانقضائها.

إن للأمالك العقارية ولكل حق عيني عقاري دعوى تحميه، ومن أجل استعمال هذا الحق على الوجه القانوني وممارسة جميع سلطات التمتع والانتفاع به، ينبغي ضمان المحافظة عليه في مواجهة كل اعتداء، فهناك منازعات تتعلق بضمان المحافظة على العقارات تطرح أمام القاضي العادي وأخرى تطرح أمام القاضي الإداري، وذلك للفصل فيها بموجب حكم قابل للتنفيذ.

تكون المحافظة على الأملاك والحقوق العقارية بموجب آلية استعمال الدعوى القضائية، وتكون هذه الأخيرة إما أمام قاض الاستعجال في حالة الضرورة

القصوى أو تلافي خطر المساس بالحقوق العقارية، أو أمام قاضي الموضوع الذي يقتضي لنظر المنازعة التحقق والغوص في القضية للوصول إلى الحقيقة المنشودة وإعطاء كل ذي حق حقه بصدور حكم يكون عنوانا للحقيقة.

لا تخلو الحقوق العقارية والانتفاع بها من الحماية القضائية حتى ولو كانت هذه الحقوق مثقلة بقيود قانونية أو كان الانتفاع بالعقار عن طريق الحيازة فقط، فقد كفل المشرع الجزائري هذه الزاوية من الحماية وما غفل عنه تكرر بموجب الممارسة القضائية.

المنازعات التي تطرح أمام القاضي العادي تتنوع بين منازعات ضمان المحافظة والانتفاع بالملكية العقارية (المبحث الأول) ، ومنازعات ضمان الحماية والانتفاع بالحقوق العقارية المتفرعة عن حق الملكية (المبحث الثاني).

المبحث الأول

منازعات الحماية والانتفاع بالملكية العقارية

عُرف قديماً حق الملكية مجرداً فلم تُعرف الحقوق المنبثقة عنه، فكان يقتصر فقط على استعمالها المباشر، ثم تطورت باستعمالها غير المباشر خاصة تلك الواقعة على الأراضي الفلاحية، ولم تعرف الحقوق المنبثقة عن حق الملكية المعروفة في شكلها الحديث إلا السنوات الأخيرة، خاصة بعد الثورة الصناعية.

يكمن المبدأ العام لحق الملكية العقارية في ضمان المحافظة على هذه الملكية واستقرارها هو طبقاً لما كرسه الدستور الجزائري والقوانين ذات الصلة، فقد قرر القانون في حالة وقوع اعتداء على حق الملكية وسائل تحمي هذا الحق، وتظهر هذه المحافظة في صورة دعوى قضائية تضمن استقرار الحقوق، وتدرأ كل عمل من شأنه أن يعيق المالك في الانتفاع بملكه والتمتع بالسلطات التي خولها له القانون تحت طائلة العقوبات.

من الدعاوى القضائية التي تتعلق بالمحافظة على حق الملكية العقارية ما يختص به قاضي الموضوع، فيبحث الأخير عند حصره للنزاع القضائي من خلال الطلبات القضائية في استحقاق الملكية العقارية وأيلولتها، من خلال ما يقدمه الأطراف المتنازعة من طلبات ودفع، فيفصل القاضي في مآل الملكية مع ما رتبته من آثار جانبية.

من الدعاوى القضائية التي تتعلق بالمحافظة على حق الملكية العقارية ما يدخل في صميم اختصاص قاضي الاستعجال، فيفصل فيها قاضي الأمور الاستعجال إما بأوامر وقتية تحفظية، وإما بأوامر قطعية، وهو نفس الأمر ما

ينطبق على الحقوق المتفرعة عن حق الملكية العقارية.

لذا سيتم منازعات الحماية والانتفاع بالملكية العقارية التي يختص بها قاضي الموضوع (المطلب الأول) ثم منازعات الحماية والانتفاع بالملكية العقارية التي يختص بها قاضي الاستعجال (المطلب الثاني).

المطلب الأول

منازعات الحماية والانتفاع بالملكية العقارية

التي يختص بها قاضي الموضوع

أدى ازدهار المدن لارتفاع كثافتها السكانية طلبا للعيش الرغيد بالمدينة إلى تزايد حركة الزوح إليها، الشيء الذي أثر سلبا على نقص الوعاء العقاري المخصص لبناء المساكن، بل تم البناء فوق الأراضي الفلاحية من دون تحويل طبيعة هذه الأرض، ومن ثم نشأت الحاجة إلى تنظيم الملكية العقارية لتصبح أكثر ملائمة مع تلك الوضعيات.

الأصل أنه لمالك العقار الحق في أن يسترد ملكه إذا خرج من تحت يده، وأن يمنع عنه التعرض، وأن يوقف الاعتداء عليه عن طريق مجموعة من الدعاوى القضائية، منها على الخصوص دعوى استحقاق الملكية العقارية (الفرع الأول)، وأيضا دعاوى متعلقة بحماية العقار من البناء فوقه عن طريق دعوى البناء فوق ملك الغير التي تتضمن عدة أوجه (الفرع الثاني).

الفرع الأول

منازعات استحقاق الملكية العقارية

تعتبر دعوى الاستحقاق هي النموذج الأمثل لدعاوى المحافظة على الملكية العقارية، إذ تعتبر أهم دعوى لضمان الانتفاع بحق الملكية العقارية، فهي تقوم على أساس المطالبة من طرف المالك بحق الملكية المقتصب الذي يستوجب عليه إثبات ملكيته للعقار⁽¹⁰³⁾.

دعوى الاستحقاق كباقي الدعاوى يكون السبب في رفعها هو قيام نزاع⁽¹⁰⁴⁾ حول محل معين، وهو المطالبة بملكية عقار واقع تحت يد الغير من طرف مدع مالك هذا العقار، "وهي ترفع من طرف صاحب حق الملكية أمام القضاء كلما نازعه شخص آخر في ملكيته لهذا العقار، فتتحرك هذه الدعوى للمطالبة بحقه في العقار وتثبت الملكية"⁽¹⁰⁵⁾.

فهذا الإجراء القضائي⁽¹⁰⁶⁾ يهدف إلى حماية حق الملكية العقارية من خطر

⁽¹⁰³⁾ عبد الرزاق السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، ج. 08، ط. 3، نهضة مصر، القاهرة، 2011، ص 591.

⁽¹⁰⁴⁾ يتمثل أطراف المنازعة في هذا الدعوى في المدعي الذي يطالب بملكته للعقار الذي يكون بحوزة شخص آخر قد استولى عليه دون رضاه، أما المدعى عليه في هذه الدعوى فهو الحائز للعقار وهو الذي استولى على عقار ملكا لغيره، أدوارد عيد، موسوعة أصول المحاكمات والإثبات والتنفيذ، ج. 1، ط. 02، م 02، الإسكندرية للنشر، 1993، ص 460، وكذلك محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، د. ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د. س، ص 128.

⁽¹⁰⁵⁾ المرجع نفسه، ص 160.

⁽¹⁰⁶⁾ نص المشرع الجزائري في المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على بعض المنازعات التي ينظر فيها القسم العقاري، فنص في المطة الأولى على أنه يتولى النظر في المنازعات المتعلقة بالأحكام العقارية والحقوق

السلب والاستيلاء عليه بغير إرادة المالك، وقد يقع الاغتصاب لكامل العقار أو لجزء منه، على أن يكون من شأنه منع المالك من السيطرة على كامل عقاره دون أن يصطدم بعقبة دائمة⁽¹⁰⁷⁾.

يستطيع المالك رفع دعوى الاستحقاق في أي وقت يشاء لأن دعاوى الملكية لا تسقط أبدا بالتقادم، رغم أن الحقوق العينية الأخرى تزول بعدم الاستعمال لمدة معينة كحق الارتفاق، ومن ثمة لا تسقط دعوى الاستحقاق مهما طاللت المدة التي يخرج فيها العقار من حيازة مالكه، وهو ما أشار له قرار المحكمة العليا رقم 712500⁽¹⁰⁸⁾.

إلا أنه يمكن أن يواجه رافع دعوى الاستحقاق خروج العقار من يد المالك الأصلي ويصير بيد المالك الجديد عن طريق التقادم، فلا يستطيع في هذه الحالة المالك الأصلي رفع دعوى الاستحقاق، ليس لأنه فقد حق الملكية لعدم الاستعمال لكون هذا الأخير هو حق عيني لا يزول بعدم الاستعمال، بل يفقد حقه لكون أن

العينية الأخرى، ونص في المطلة الثانية على أنه ينظر في حق الانتفاع وحق الاستعمال، أي في حالة وقوع نزاع بشأن الملكية وما يدور في فلكها، ومن بين هذه الدعاوى دعوى استحقاق الملكية العقارية. وبخصوص الاختصاص الإقليمي فطبقا للمادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن المحكمة المعنية بالفصل في النزاعات العقارية هي محكمة العقار الواقع بدائرة اختصاصها إلا إذا وجد نص خاص يقضي بخلاف ذلك، وهو ما يعني أنه يمكن النظر في بعض النزاعات لأية محكمة غير محكمة موقع العقار استنادا إلى وجود نصوص قانونية خاصة.

⁽¹⁰⁷⁾ إدوارد عيد، موسوعة أصول المحاكمات والإثبات والتنفيذ، مرجع سابق، ص 460.

⁽¹⁰⁸⁾ قرار رقم 712500 مؤرخ في 11-10-2012، المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع 02، 2012، ص 394 وما يليها، الذي جاء فيه: "حيث إنه فيما يخص السندات فإنه يتبين من حيثيات القرار والحكم المستأنف أن الخبير وبناء على سندات الطرفين قام بالمعاينات والقياسات الفنية وتوصل إلى وجود تعرض وتعدي على الملكية، وأنه بالرجوع إلى القرار المطعون فيه فإن القضاة أجابوا عن دفع الطاعن المتمثل في التقادم بقولهم أن التعدي لا يعرف التقادم".

شخصاً آخر اكتسبه بالتقادم⁽¹⁰⁹⁾، وهو ما أشار له القرار رقم 311854⁽¹¹⁰⁾.

أولاً: إثبات الملكية العقارية في دعوى الاستحقاق

يقع عبء إثبات⁽¹¹¹⁾ حق الملكية على عاتق المدعي في دعوى الاستحقاق، وهي مرتبطة بمدى قبول أو رفض الدعوى⁽¹¹²⁾، وتختلف وسائل الإثبات للحق عموماً من نظام شهر عقاري لآخر، وفي بلادنا خصوصاً ترتبط بمكان وقوع العقار في منطقة ممسوحة أو غير ممسوحة.

1- الإثبات في نظام الشهر الشخصي

إن إثبات ملكية العقار في نظام الشهر الشخصي تختلف تبعاً لنوعية الوثيقة المعتمد عليها في الإثبات وكيفية تملك العقار أو ما يسمى بتحديد أصل الملكية.

إن المشرع الجزائري يعترف بالمحركات العرفية المتعلقة بحق الملكية العقارية

⁽¹⁰⁹⁾ JEAN LOUIS BERGEL, MARC BRUCHI SYLVIE CIMAMONTI :Traité de droit civil, les biens, 4^{ème} éd, librairie générale de droit et de jurisprudence, E,J,A, 2000, Paris, 2000, p 439.

⁽¹¹⁰⁾ قرار رقم 311854 مؤرخ في 16-11-2005، نشرة القضاة، عدد 59، سنة 2006، ص 259، الذي جاء فيه: "حيث يستخلص من قراءة القرار المطعون فيه بأن الدعوى المرفوعة من طرف المدعى عليهم في الطعن في دعوى استحقاق ترمي إلى إخراج المدعين في الطعن أثاروا كوجه دفع الوجه المأخوذ من التقادم المكسب، متمسكين بأنهم يمارسون حيازة على القطعة الأرضية المتنازع عليها منذ أكثر من 50 سنة، وأن قضاة الاستئناف لم يناقشوا هذا الوجه سواء لرفضه أو تبنيه وأنه يتعين بالتالي نقض القرار المطعون فيه".

⁽¹¹¹⁾ "الإثبات هو إقامة الدليل أمام القضاء على الواقعة التي يرتب عليها القانون أثراً، بالطرق التي حددها القانون"، عبد الرزاق السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإثبات-أثار الالتزام-، ط. 3، نهضة مصر، 2011، ص 15.

⁽¹¹²⁾ عبد الرزاق أحمد السهوري، حق الملكية، مرجع سابق، ص 601.

ذات التاريخ الثابت قبل الفاتح جانفي 1971⁽¹¹³⁾، فقد اعتبرها بمثابة محررات ذات دلالة يقينية على صحة التصرف المدون فيها إلى حين الطعن فيها بالتزوير، كما يجب منح الأولوية للسندات الأحق بالأخذ بها أو الأحق بالترتيب⁽¹¹⁴⁾، دون أن ننسى المحررات الرسمية.

يعتبر التقادم المكسب أحد طرق الإثبات ذات الدلالة اليقينية في ثبوت الملكية، فإذا أثبت الشخص أنه يحوز عقارا لمدة 15 سنة دون انقطاع وأن الحياة كانت مستوفية لكل الشروط صار العقار ملكا له بالتقادم، ولأجل إثبات اكتساب الملكية بالتقادم فقد شرع المرسوم 83-352 الذي سن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الذي يتم إلغائه بموجب القانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري طبقا للقانون المشار إليه أعلاه.

كما يمكن أن تكون الحياة القانونية الصحيحة قرينة على وجود الملكية، إلا أنها قرينة بسيطة تقبل إثبات العكس، إلا أنها تؤدي لاكتساب الملكية، وقد أكدت

⁽¹¹³⁾ نصت المادة 89 من مرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 على أن: "تستثني القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد 08 إلى 18 من المرسوم عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول يناير 1971".

⁽¹¹⁴⁾ قرار رقم 176264 مؤرخ في 18-11-1998، المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع. 1، 1999، ص 102. "من المقرر قانونا أنه يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني - طبقا للمادة 324 مكرر 05 من القانون المدني-، *يستفاد من قضية الحال أن الطاعة تتمسك بعقدين رسميين للتدليل على ملكيتها للقطعة موضوع النزاع، إلا أن جهة الاستئناف تغاضت عنهما وتجاهلتهما واقتصرت في حثيثاتها على مناقشة العقد العرفي المحتج به من طرف المطعون ضده في حين أن دحضهما يستلزم إظهار حجة مماثلة لها في القوة قانونا أو أكثر قوة، ومن ثم فإن القضاة بقضائهم كما فعلوا يكونون قد أساءوا تطبيق قواعد الإثبات وشوبوا قراراتهم بالقصور في التسبيب مما يستوجب النقض*."

المحكمة العليا هذه الحالة باعتبارها طريقة من طرق إثبات حق الملكية العقارية، وهو ما ورد في قرار صادر عنها بتاريخ 13-12-1991 تحت رقم 79034⁽¹¹⁵⁾.

2-الإثبات في نظام الشهر العيني

يعتمد هذا النظام في إثبات الملكية على السجل العقاري لشهر التصرفات العقارية⁽¹¹⁶⁾، ويعتبر الحق المقيد فيه موجود بالنسبة للكافة، فلا يمكن الطعن فيه

⁽¹¹⁵⁾ قرار رقم 79034 مؤرخ في 13-02-1991، الغرفة المدنية، مجلة تطبيقات قضائية في المادة العقارية، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، 1995، ص 47، الذي جاء فيه: "حيث صحيح فإننا بالرجوع إلى القرار المنتقد نجد أن جهة الاستئناف قد أبعدت العقد الرسمي المؤرخ في 29-07-1949 لعدم احتوائه على أصل الملكية مع أنه يشير إلى ملكية البائع لها عن طريق الإرث من ناحية، ومن ناحية أخرى فإن العقد الرسمي لا يمكن إبعاده إلا إذا أثبت تزويره بعد إقامة الطعن بالتزوير ضده، وهو ما لم يقع، وتكون بذلك ودون حاجة إلى مناقشة الوجهين الآخرين قد أساءت تطبيق القانون وعرضت قرارها للنقض"، فبحسب هذا القرار فقد اعتبر العقد صحيحا رغم عدم احتوائه على أصل الملكية، وهو ما يعتبر أن المحكمة اعترفت للبائع الأول ببائع البائع بملكيته للعقار عن طريق الحيازة، لأنه يمكن أن يكون هذا الأخير قد اكتسبه عن طريق الحيازة، وعلى هذا الأساس اعتبرت الحيازة القانونية الصحيحة كطريقة لإثبات الملكية.

⁽¹¹⁶⁾ يرتكز نظام السجل العقاري أو نظام السجل العيني، على مجموعة مبادئ أساسية ينبغي مراعاتها عند القيد في هذا السجل وتمثل في:

01-مبدأ التخصيص: طبقا لهذا المبدأ فإنه يخصص لكل عقار، والذي يسمى وحدة عقارية صفحة أو عدة صفحات من البطاقات العقارية، تدون في البطاقات العقارية جميع التصرفات الواردة على هذا العقار، بالإضافة إلى رقمه، وحدوده ومساحته... الخ، كما تدون فيها جميع التغيرات التي قد تطرأ عليه، والتي تكون موضوع بطاقة عقارية جديدة.

02-مبدأ الشرعية: يتحقق هذا المبدأ، وفقا للصلاحيات الممنوحة للمحافظ العقاري، والذي يتعين عليه القيام بدراسة قانونية دقيقة لفحص وتقدير كل التصرفات العقارية المراد شهرها، وهذا للتأكد من خلوها من العيوب، دون أن تتعدى سلطته لتعديل السند أو إلغائه، بل تقتصر مهامه في رفض شهر السند في حالة كون هذا السند مخالفا للنظام العام، أو وجد نقص في إحدى البيانات المطلوبة قانونا، وذلك بالاطلاع على كافة الوثائق المتعلقة بتحديد هوية الأشخاص وأهليتهم، والتأكد من خلو إرادتهم من العيوب والعوارض التي قد تشوبها.

03-مبدأ القوة الثبوتية: نظرا للرقابة السابقة التي يفرضها هذا النظام على التصرفات والحقوق العقارية قبل قيدها في هذا السجل، وباعتباره مرآة عاكسة للوضعية الطبيعية والقانونية للعقارات، فإن السجل العيني يعد الوسيلة الوحيدة للاحتجاج بالحق في مواجهة الكافة على الرغم مما قد يشوب التصرف من عيوب، فهو يتمتع

بدعوى البطلان ولا بدعوى الاستحقاق، فكل حق ملكية يدعيه صاحبه يجب أن يثبتته بموجب الدفتر العقاري، وكل حق غير مقيد يعتبر كأنه غير موجود بين الأطراف وفي مواجهة الغير⁽¹¹⁷⁾.

بقريئة قاطعة لإثبات الملكية، كما أن السجل العيني يتميز من منطلق هذا المبدأ، أنه لا يمكن الطعن في الحق المشهر بدعوى البطلان أو الاسترداد، أو الاستحقاق، ولا يمكن الرجوع في الحقوق العينية العقارية المقيدة في السجل العيني كقاعدة عامة مطلقاً ولو عن طريق القضاء.

04-مبدأ القيد المطلق: لا تكتسب الملكية وفق هذا النظام وطبقاً لهذا المبدأ ولا سائر الحقوق العينية الواردة على العقارات إلا بالقيد، سواء كانت حقوق أصلية أو تبعية، وأياً كان سبب اكتسابها، وبدون هذا القيد فلا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم، فلا يحتج بالحقوق غير المقيدة، وتكون للحقوق المقيدة حجية مطلقة في مواجهة الكافة، فالقيد يطهر التصرف من العيوب السابقة عليه، ويمنح الحق قوة مطلقة تستند إلى فكرة القريئة القاطعة، حيث يعد ما قُيد في السجل سليماً وخالياً من كل العيوب، مما يمنح ضماناً للغير حسن النية في التعامل، وبموجب هذا المبدأ فإنه يحتج على الغير بأي حق عقاري، مقيد في السجل العقاري العيني، ولا يمكن الاحتجاج على الغير بأي حق غير مقيد فيه.

05-مبدأ الأثر الإضافي للقيد: هذا المبدأ مكمل لمبدأ القيد المطلق، ومفاده ألا يتم قيد الحقوق العقارية في السجل العقاري إلا إذا سبقها قيد مسبق، فالمحافظ العقاري لا يمكن له القيام بشهر أية وثيقة ناقلة للملكية العقارية ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية تثبت حق المتصرف الأخير في العقار، بحيث تنتقل الملكية العقارية بطريقة واضحة لا لبس فيها، يمكن من خلالها معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية، وهذا من شأنه الحيلولة دون وقوع تصرفات مزدوجة على ذات العقار.

06-مبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المشهورة: ويقصد به التقادم المكسب، وهو يعتبر من وسائل وأسباب كسب الملكية وبعض الحقوق العينية الأخرى، وهو وسيلة بمقتضاها تخول، للحائز الذي استمرت حيازته لحق معين مدة معينة أن يتمسك بهذا الحق، وتعتبره الدولة التي تأخذ بنظام الشهر الشخصي سبباً من أسباب كسب الملكية، أما الدول التي تأخذ بنظام الشهر العيني فإن موقفها كأصل عام هو الحظر، ذلك أن القيد في السجلات العقارية له قوة مطلقة، بمعنى أن كل تصرف قانوني يرد في صفحات السجل العقاري يعد عنواناً للحقيقة، وله حجية على الكافة، فلا يعتبر مالكا للعقار غير الشخص المقيد باعتباره مالكا، لأن القيد هو سند الملكية، فلا تنشأ الحقوق ولا تزول إلا بالقيد، والتقادم المكسب يخالف هذا المبدأ.

⁽¹¹⁷⁾ ليلي زروقي، نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري، مجلة مجلس الدولة، ع 02، الجزائر، 2002، ص 64، برني كريمة، دفتر العقاري ودوره في الحماية القانونية للملكية العقارية، مجلة هيرودوت للعلوم الإنسانية الاجتماعية، ع 06، 2018، ص 84.

3- موقف القضاء الجزائري من هذا الإشكال في الإثبات

تتصف المنازعات العقارية بالتنوع والتعقيد، وهذا ناتج عن كثرة النصوص وأحيانا غموضها ما يؤدي إلى عدم توحيد الاجتهادات القضائية، لذلك تباينت مواقف القضاء بهذا الشأن في اتجاهين.

أ- الاتجاه الأول

يرى أصحاب هذا الاتجاه أنه على القاضي أن يقبل دعوى الاستحقاق حتى ولو لم يقدم رافع الدعوى أدلة ثبوتية كافية أو أي دليل على ملكية العقار، ودليلهم في هذا أن معظم مساحات البلاد يمتلكها أصحابها دون سند، وأنه ما دامت عملية المسح لم تكتمل فإنه من الصعوبة إثبات مثل هذه الحالات بسند رسمي، إلى غاية اكتمال عملية المسح عندها يكون الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد على إثبات الملكية⁽¹¹⁸⁾، وهذا الرأي سارت عليه الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1988-02-25 تحت رقم 150865⁽¹¹⁹⁾.

⁽¹¹⁸⁾ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 121، لمزري مفيدة، الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية وفق التشريع الجزائري، مجلة القانون، م 08، العدد الأول، 2019، ص 87.

⁽¹¹⁹⁾ قرار رقم 150865 مؤرخ في 1998-02-25، الغرفة العقارية، المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الأول، 1998، ص 74، الذي جاء فيه: "حيث بالفعل ومثلما يستخلص من قراءة الحكم المؤيد في الصفحة 02 أن المدعى عليه يتمسك بالحيازة المكتسبة منذ 1946 للقطعة الأرضية المتنازع عليها، وهذا مع طلبه إبعاد طلبات المدعي لانعدام الصفة لسبب واحد وهو أن هذا لم يقدم أية وثيقة يمكن أن تثبت صفته كمالك، وأن المجلس بتأييده للحكم محل الاستئناف قد رفض من حيث الشكل صفة المدعي كمالك، في حين أن هذا الشكل مسألة تتعلق بالموضوع، تتم تسويتها بإجراء تحقيق مناسب طبقا لمقتضيات المادة 43 من قانون الإجراءات المدنية، وزيادة على ذلك فإن هذا الإجراء قد طلب، وأن كثيرا من الملكيات هي بدون سندات نظرا لعدم تعميم عملية مسح الأراضي ولانعدام العقود، وأنه بهذا فإن إجراء تحقيق وحده يمكن أن يسمح بإثبات صفة الأطراف من عدمه كمالكين أم لا بالنظر إلى نفس المدعى عليه الذي لا يستند إلا على التقادم المكتسب، وليس على أي مصدر للملكية، وأنه

وبالتالي فإن من وجهة نظر هذا الرأي وفق الغرفة العقارية بالمحكمة العليا فإن إثبات الصفة عند المطالبة باستحقاق الملكية مسألة تتعلق بموضوع الدعوى ولا يمكن اعتبار الصفة مسألة تتعلق بالشكل، لذا ينبغي على القاضي البحث فيها من خلال إجراء تحقيق.

ب-الاتجاه الثاني

إن هذا الاتجاه يفرض على رافعها أن يثبت ملكيته بسند قانوني، تحت طائلة عدم قبول دعواه، مهما طال وضع يده على العقار⁽¹²⁰⁾، وقد سار على هذا الطرح مجلس الدولة⁽¹²¹⁾.

فتبعاً لهذا الاتجاه فإن إثبات الملكية في دعوى الاستحقاق ترتبط بتوافر سندات قانونية أو عقود قائمة، وإن الادعاء بالحيازة في دعوى الاستحقاق غير كاف وحده لإثبات الملكية⁽¹²²⁾.

نتيجة لذلك فالقرار يستحق النقض لكونه اعتبر عن خطأ أن الصفة مسألة تتعلق بالشكل، في حين أنها تشكل في حد ذاتها مسألة تتعلق بالموضوع، بحيث يجب على الجهات القضائية معاينة ثبوتها أو رفضها".

⁽¹²⁰⁾ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 123.

⁽¹²¹⁾ قرار غير منشور رقم 140061 مؤرخ في 08-12-1998، الغرفة الثالثة، مجلس الدولة، نقلاً عن حمدي عمر

باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع نفسه، ص 123، وهو ما جاء في قراره الصادر عن الغرفة الثالثة

بتاريخ 08-12-1998 تحت رقم 40061 كما يلي: "حيث أن المستأنف يتمسك بأنه يشغل قطعة الأرض المتنازع

عليها منذ أكثر من خمسين عاماً وهذا بصورة مستمرة دون انقطاع، غير أن بلدية فناية تعتبر القطعة الأرضية

المذكورة ملكاً للدولة مدمجة في الأملاك الشاغرة بموجب مرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18-03-1963، ولكنه حيث

أنه وتدعيماً لادعاءاته فإن المستأنف لم يقدم أي سند أو أي عقد لإثبات صحة أقواله وأنه يتعين تأييد قرار

الغرفة الإدارية لمجلس بجاية القاضي برفض طلب المستأنف الرامي إلى إلزام رئيس بلدية فناية بإرجاع القطعة

الأرضية".

⁽¹²²⁾ يرى الفقيه حمدي باشا عمر أن الاتجاه الثاني هو الأولي بالترجيح للأسباب التالية:

تجدر الإشارة في الأخير على التنويه أن اختلاف الآراء بين القضاء الإداري والقضاء العادي فيما يخص هذا الإشكال وغيره أن القضاء الإداري وفي أغلب الأحيان كانت قراراته مؤيدة لادعاءات الإدارة، فهو يحاول قدر الإمكان الحفاظ على مصالح الإدارة⁽¹²³⁾.

ثانيا: آثار دعوى استحقاق الملكية العقارية

إذا كسب المدعي دعوى استحقاق العقار المدعى بملكيته فإنه يحكم في الوقت ذاته بإلزام المدعى عليه الحائز بتسليم العقار للمدعي، وإذا كان المدعى عليه قد تحصل على العقار المطالب به بموجب عقد بيع أبرمه مع غير المالك ودفع له الثمن، فلا يحق للمدعى عليه الرجوع على المدعي الذي استحق العقار لأن هذا الأخير لم يكن طرفا في العقد، وليس ملزما بالتالي بالضمان، وإنما يجب عليه أن

- أن تبرير الاتجاه الأول لموقفه الرامي لقبول دعوى الملكية في المناطق التي لم تشملها عملية المسح ولم تحرر عقودها دون حاجة إلى إلزام المتقاضي بتقديم سند الملكية يعد غير سديد.
- لكون المشرع أنشأ كحل بديل عقد الشهرة طبقا للمرسوم 352-83 وشهادة الحيازة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 254-91 وبعده القانون رقم 02-07 وبالتالي فالمشرع أوجد حلول بديلة لحماية الملكيات العقارية.
- ولكون الكتابة المطلوبة في المعاملات العقارية هي الكتابة الرسمية فلا يجوز القاضي إجراء التحقيق عن طريق الخبرة أو سماع الشهود، فيكون قضاة الغرفة العقارية قد جانبوا الصواب عندما فرضوا على قضاة الموضوع إجراء تحقيق في الملكية، باشا عمر حمدي، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 123، 124.

⁽¹²³⁾ زيادة على دور القاضي الإداري مقارنة بالقاضي العادي الذي يفصل بين مصلحتين شخصيتين، فإن القاضي الإداري مطالب بالتوفيق بين المصلحة الفردية ومفهوم الصالح العام، أنظر: باية سكاكي، دور القاضي الإداري بين المتقاضي والإدارة، ط 02، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 42، ليلي زروقي، صلاحيات القاضي الإداري على ضوء التطبيقات القضائية للغرفة الإدارية للمحكمة العليا، نشرة القضاء، الديوان الوطني للأشغال التربوية، وزارة العدل، ع.1999، 54، ص177.

يرجع على البائع بضمان الاستحقاق أو برد بالثمن⁽¹²⁴⁾.

عندما يثبت في دعوى الاستحقاق حق الملكية للمدعي ويتم الفصل لصالحه، فإن القاضي ينظر في هذه الحالة إلى العقار إذا ما بقي على حاله أو كان قد لحقته تغييرات، وهذا بموجب طلبات قضائية مستقلة وليس من تلقاء القاضي.

1- الحالة الأولى

وهي عند إقامة تغييرات على العقار، كأن يشيد عليه بناءات أو تهدم بناءات كانت مشيدة من قبل أو أن يتم غرس أشجار أو حفر بئر، فهذه الإنجازات كلها تكلف القائم بها أموالاً، فما حكم هذه الإنجازات أو الإضافات؟

فرّق المشرع الجزائري في المادة 839 من القانون المدني الجزائري بين ثلاثة أنواع من المصروفات منها الضروري والنافع واللازم، ولكل منها أحكامه الخاصة كما يلي:

أ- المصروفات الضرورية

نصت المادة 839 من القانون المدني في فقرتها الأولى على ما يلي: "على المالك الذي يرد إليه ملكه أن يدفع إلى الحائز جميع ما أنفق من المصروفات اللازمة"، فالمصروفات الضرورية هي التي أنفقها المستولي على العقار قصد المحافظة عليه، لأنه كان مضطراً لذلك، وأن المالك الحقيقي كان ليفعل نفس الشيء⁽¹²⁵⁾ لو لم

⁽¹²⁴⁾ خليل أحمد حسن قدامة، الوجيز في شرح القانون المدني- عقد البيع، ج. 4، د.ط، ديوان المطبوعات

الجامعية، الجزائر، 2001، ص 159.

⁽¹²⁵⁾ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، مرجع سابق، ص 591.

يخرج العقار من يده، بمعنى أن هذه المصاريف تدخل في حفظ العين وترتبط به وجودا وعدما، أو على الأقل بغياب هذه المصاريف التي يحتاجها فإنه يترتب على ذلك لحاق ضرر كبير به، فجاء حكم هذه المادة بأن ترد كل هذه الأموال التي صرفت على العقار للحائز من طرف المالك المدعي.

ب-المصروفات النافعة

وهي التي تعتبر ضرورية للعقار وإنما اختيارية، إلا أنها تزيد من قيمة العقار كتعبيد الطريق التي تؤدي إلى قطعة الأرض، وهي مصروفات ما كان المدعي مجبرا على أن ينفقها على العقار لو بقي تحت يده، فإذا كان الحائز فيها حسن النية فتد له هذه المصروفات، أما إذا كان سيء النية فللمالك طلب الخيار في إزالة التعديلات دون رد المصروفات أو طلب إبقاء التعديلات مع الرد للحائز تلك المصروفات⁽¹²⁶⁾.

ج-المصروفات الكمالية

تنص الفقرة الثالثة من المادة 839 من القانون المدني بقولها: "إذا كانت المصروفات كمالية فليس للحائز أن يطالب بشيء منها غير أنه يجوز له أن يزيل ما أحدثه من المنشآت بشرط أن يرد العقار لحالته الأولى، إلا إذا اختار المالك أن يستبقمها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم"، وبالتالي فإن المصروفات الكمالية هي التي تنفق على العقار لتحسينه وهي لا تعود عليه بالنفع الكثير، والمدعي المالك ليس مجبرا على رد هذه المصروفات للحائز، فيمكن للمالك أن يطلب استبقائها إذا أراد دفع قيمتها في حالة الهدم، كما يمكن للحائز أن يزيلها إذا أراد.

⁽¹²⁶⁾ خليل أحمد حسن قداد، مرجع سابق، ص 161.

2- الحالة الثانية

وهي حالة إذا حكم على المدعى عليه الحائز بإرجاع العقار إلى المدعي المالك ويكون العقار قد تلف أو لحقه خرب، فما هو الحكم في هذه الحالة، وما آثارها؟ وهنا ميز المشرع الجزائري ما إذا كان المدعي حسن النية أو سيء النية في هذه الحالة.

أ- الحائز حسن النية

تنص المادة 842 من القانون المدني الجزائري على أنه "إذا كان الحائز حسن النية وانتفع بالشيء وفقا لما يحسبه من حقه فلا يكون مسؤولا تجاه من هو ملزم برد الشيء إليه عن أي تعويض بسبب هذا الانتفاع ولا يكون الحائز مسؤولا عما يصيب الشيء من هلاك أو تلف بقدر ما عاد عليه من فائدة ترتبت عن هذا الهلاك أو التلف".

يتبين من المادة أن المشرع فرق بين ما إذا تلف العقار بخطأ من الحائز، وبالتالي فيكون هذا الأخير مسؤولا عن التعويض طبقا للقواعد العامة، أو ما إذا كان قد تلف بسبب أجني فلا مسؤولية في هذه الحالة على الحائز، إلا بما عاد عليه من فائدة بسبب التلف⁽¹²⁷⁾.

⁽¹²⁷⁾ خليل أحمد حسن قداد، مرجع سابق، ص 161.

ب-الحائز سيء النية

نصت على هذه الحالة المادة 843 من القانون المدني الجزائري على أنه: "إذا كان الحائز سيء النية فإنه يكون مسؤولاً عن هلاك الشيء أو تلفه، ولو كان ذلك ناشئاً عن حادث مفاجئ إلا إذا ثبت أن الشيء كان يهلك أو يتلف ولو بقي في يد من يستحقه".

بالتالي يتبين أن الحائز سيء النية مسؤول عن تلف العقار فيرده لمالك العقار مع التعويض عن نقص قيمته بسبب التلف، ولا يكون الحائز سيء النية مسؤولاً عن تلف العقار بسبب أجنبي إذا هو أثبت أنه لو بقي العقار في يد المالك ما كان ليسلم من التلف.

إن الحكم الصادر في دعوى الاستحقاق يحوز حجية الشيء المقضي فيه بما فصل فيه من حقوق، وبذلك يكون حجة بما فصل فيه من حق الملكية ولا يجوز قبول أي دليل ينقض هذه القرينة بعد استنفاد طرق الطعن العادية.

الفرع الثاني

منازعات البناء في ملك الغير

بموجب المادتين 511 و 512 من القانون المدني فإن القاضي العادي ينظر في منازعات تسوية البناءات المقامة في ملك الغير، ويراعى عند نظره النزاع إن كان البناء أقيم بحسن نية أو بسوء نية، وإن لحسن أو سوء نية مقيم البناء أثر بالغ في نهاية مسار الدعوى.

أولاً: منازعات البناء المقام في ملك الغير بحسن نية

تقوم هذه الحالة عندما يقوم شخص بإنشاء منشآت على أرض يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها، أو بترخيص من المالك، وتشمل ثلاث حالات نضمها المشرع الجزائي نتناولها تباعاً:

1- الحالة الأولى

يحصل فيها البناء دون علم صاحب الأرض مع اعتقاد مقيم المنشآت أن له حق في ذلك، وقد نصت على هذه الحالة المادة 785 من القانون المدني بقولها: "إذا كان من أقام المنشآت المشار إليها في المادة 784 يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها فليس لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة وإنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت، ما لم يطالب صاحب المنشآت بنزعها".

2- الحالة الثانية

وهي أن يرخص صاحب الأرض الأجنبي بإقامة المنشآت دون الاتفاق على مصيرها، وحسب المادة 786 من القانون المدني فإن المالك لا يجوز له في هذه الحالة أن يطلب إزالة المنشآت إذا لم يوجد اتفاق بشأنها، وهنا يجب عليه أن يدفع للغير إذا لم يطلب هذا الأخير نزعها إحدى القيمتين، فإما قيمة المواد وأجرة العمل، وإما مبلغ يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب المنشآت التي أقيمت.

3- الحالة الثالثة

وهي أن يقيم شخص منشآت على أرضه ثم يتجاوز البناء متعديا على جزء من أرض الجار والملاصقة لأرضه دون قصد وهو ما أشارت له المادة 788 من القانون المدني، وهنا جاز للمحكمة إذا رأت محلا لذلك أن تجبر صاحب الأرض الملاصقة على أن يتنازل لجاره على ملكية الجزء المشغول بالبناء مقابل تعويض عادل ومنصف.

أ- حقوق صاحب الأرض

ليس لصاحب الأرض طلب إزالة المنشآت لأن من أقامها كان حسن النية، فيكون الخيارين لصاحب الأرض بين:

- استبقاء المنشآت إذا لم يطالب صاحب المنشآت بإزالتها مقابل دفع تعويض يمثل قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغ يساوي ما زاد في قيمة الأرض، وإذا كان طلب مقيم المنشآت الرامي لإزالتها يضر بمالك الأرض فلا يجاب طلبه الرامي لإزالة المنشآت.

- أو يكون لصاحب الأرض الحق في تقسيط دفع قيمة التعويض، حيث نصت المادة 787 من القانون المدني على أنه: "تطبق أحكام المادة 841 في أداء التعويض المنصوص عليه بالمواد 784، 785، 786"، وبالرجوع للمادة 841 نجدها أشارت إلى أنه: "يجوز للقضاء بناء على طلب المالك أن يختار ما يراه مناسبا للوفاء بالمصاريف المنصوص عليها في المادتين 839، 840، وله أيضا أن يقدر بأن يكون الوفاء على أقساط دورية..."، وهنا يتضح أن المشرع يَسر على المدين في مجال التعويض

بتقسيط الوفاء به، وتقسيط المبلغ يكون بناء على طلب صاحب الأرض المدين بالتعويض⁽¹²⁸⁾.

ب- حقوق مقيم المنشآت على أرض الغير بحسن نية

وتتمثل هذه الحقوق في:

-حقه في طلب الإزالة: وهذا الحق هو حق مطلق لهؤلاء يجبره عليه مالك الأرض، وهنا من واجبه إعادة الأرض إلى وضعها الأصلي بعد إزالة المنشآت أو يعوض صاحب الأرض عن أي ضرر يصيب الأرض بسبب نزع المنشآت منها، كما وأن مقيم المنشآت ليس مقيد بمدة زمنية لإزالة المنشآت.

-حق تملك الأرض لمقيم المنشآت: وهذا في حالة ما إذا كان التعويض مرهقا لصاحب الأرض بسبب قيمة المنشآت، وهو ما أشارت له المادة 785 من القانون المدني، فيكون المشرع الجزائري هنا قد خرج عن مبدأ الفرع يتبع الأصل، فقد جعل الأرض تتبع المنشآت عندما تكون عملية تسديد قيمة هذه المنشآت مرهقة لمالك الأرض.

-حق مقيم المنشآت في التعويض إذا استبقى صاحب الأرض المنشآت: وهي الحالة المنصوص عليها بالمادة 785 من القانون المدني، وتطبق عليه أحكام المادة 786 من القانون المدني، وهنا يكون لمقيم المنشآت الحق في طلب قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب المنشآت.

⁽¹²⁸⁾الدراجي خدروش، أحكام البناء في ملك الغير في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، ع 13، جامعة بسكرة،

2016، ص 383.

- حق مقيم المنشآت في امتلاك جزء الأرض الملاصقة لأرضه: بمفهوم نص المادة 788 من القانون المدني فإنه إذا رأت المحكمة أن مالك الأرض وهو يقيم بناء قد تعدى بحسن نية على جزء من الأرض الملاصقة، جاز لها أن تجبر صاحب الأرض الملاصقة على أن يتنازل لجاره عن ملكية الجزء المشغول بالبناء مقابل تعويض عادل، وهنا يكون مقدار التعويض مقابل الجزء الذي تملكه⁽¹²⁹⁾.

ثانيا: منازعات البناء المقام في ملك الغير بسوء نية

تقوم هذه الحالة عندما يقوم شخص بإنشاء منشآت على أرض يعلم أنها ملك لغيره ولم يحصل على رضا المالك، وقد نظم المشرع الجزائري أحكام البناء فوق ملك الغير بسوء نية من خلال المادة 784 من القانون المدني⁽¹³⁰⁾، وحسب هذه المادة التي ترتب حقوق لملك الأرض في حالة البناء على أرضه بسوء نية ما يلي:

1- حق مالك الأرض خلال سنة من علمه بإقامة المنشآت

مبدئيا يجدر التنويه إلى أنه يبدأ حساب مدة السنة من اليوم الذي يعلم فيه مالك الأرض إقامة المنشآت على أرضه، هو ما أشارت له المحكمة العليا في

⁽¹²⁹⁾ الدراجي خدروش، مرجع سابق، ص 375.

⁽¹³⁰⁾ المادة 784: "إذا أقام شخص المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضا صاحبها، فلصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت إزالة المنشآت على نفقة من أقامها، مع التعويض عن الضرر إذا اقتضى الحال ذلك، أو أن يطلب استبقاءها مقابل دفع قيمتها أو قيمتها في حالة الهدم، أو دفع مبلغ يساوي ما زاد عن ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها، ويجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إذا كان ذلك لا يلحق بالأرض ضررا إلا إذا اختار صاحب الأرض استبقائها طبقا لأحكام الفقرة السابقة".

قرارها⁽¹³¹⁾ رقم 751091 الصادر بتاريخ 14-03-2013، ويقع عبئ الإثبات حسب هذا القرار يقع على من أقام المنشآت، والعلم هو واقعة مادية يثبت بكل طرق الإثبات، وفي خلال هذه السنة أعطى القانون المالك الأرض إما طلب استبقاء المنشآت أو طلب إزالتها.

أ-الخيار الأول: حق مالك الأرض في طلب إزالة المنشآت

يعتبر المالك هو الشخص المؤهل أكثر من غيره لتحديد الاستغلال الأمثل للأرض هو مالكها، ونظرا لكون المنشآت المقامة على أرض الغير تشكل خطأ عمدي فإن الأمر يستوجب ردع صاحبه طبقا للمسؤولية التقصيرية تطبيقا للمبادئ العامة، ويعد طلب إزالة المنشآت دعوى ملكية، ويستجيب القاضي لهذا الطلب، وتكون الإزالة على نفقة من أقامها مع التعويض عن الضرر إن اقتضى الأمر.

ب-الخيار الثاني: الحق في استبقاء المنشآت

للمالك الحق فيطلب استبقاء المنشآت، فيتملكها باسم ما يعرف بأحكام الالتصاق⁽¹³²⁾، أي أن سكوته يعد رضاء منه باستبقائها وتملكها، وذلك مقابل دفع

⁽¹³¹⁾ الذي جاء فيه: "أنه من المقرر قانونا وعملا بالمادة 784 من القانون المدني...حيث قضاة الموضوع أسقطوا حق الطاعن في طلب إزالة ذلك الحائط لفوات أجل السنة من تاريخ 14-04-2002 لكن على العكس عند الرجوع للأمر الإستعجالي المؤرخ في 15-10-2002 فإن المرافعة بدأت في منتصف 2002 وبالتالي أجل السنة مازال ساريا فيكون قضاة الموضوع خالفوا أحكام المادة 784 قانون المدني مما يتعين نقض"، قرار غير منشور رقم 751091 مؤرخ في 14-03-2013، الغرفة العقارية، القسم الرابع. نقلا عن: الدراجي خدروش، مرجع سابق، ص 375.

⁽¹³²⁾ "الالتصاق هو اندماج أو اتحاد شيئين متميزين أحدهما عن الآخر، ومملوكين لمالكين مختلفين، دون اتفاق بينهما على هذا الاندماج"، عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، ط.3، المجلد الأول، نهضة مصر، 2011، ص 243، جمال خليل النشار، الالتصاق كسب من أسباب كسب الملكية في الفقه الإسلامي وفي القانون المدني، د.ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، د.س، ص 56.

إحدى القيم الثلاثة التي حددتها المادة 784 من القانون المدني وهي:

- قيمتها، بمعنى ثمن إقامة المنشآت.

- أو قيمتها في حالة الهدم الإزالة، بمعنى دفع قيمة الانقراض منقوصا منها

مصاريف الهدم⁽¹³³⁾.

- أو مبلغ يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب وجود المنشآت بها.

بخصوص الثمار التي قبضها أو حصل عليها من أقام المنشآت فهي تعتبر ملكا

لصاحب الأرض منذ اندماج المواد بالأرض وتخصص من التعويض طبقا للمادة 783 من القانون المدني.

2- حق مالك الأرض بعد انقضاء أجل السنة من العلم بإقامة المنشآت

إذا لم يعلن مالك الأرض رغبته في الإزالة أو الاستبقاء وانقضت مدة السنة

طبقا للمادة 783 من القانون المدني فإن مصير المنشآت لا يبقى موقوف على رغبة

مالك الأرض، بل يتملك هذا الأخير المنشآت بحكم الالتصاق، أي بقوة القانون فلا

يمكنه طلب إزالتها لسقوط حقه هذا بمرور سنة من علمه، ويبقى لمالك الأرض

مقابل تملكه المنشآت دفع تعويض يعادل إحدى القيم الثلاث السابق ذكرها

والمنصوص عليها قانونا.

⁽¹³³⁾ المقصود بهدم البناء هو تفكك البناء وانفصاله عن الأرض التي يتصل بها اتصالا قارا، والهدم إما يكون كليا عندما يتم هدم البناء ككل، وإما يكون جزئيا عندما يتم هدم جزء فقط من البناء سواء تمثل ذلك في أحد جوانبه أو طوابقه، محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، ط 02، دار النهضة العربية، القاهرة، 2000، ص 144.

3- حقوق مقيم المنشآت في أرض الغير بسوء نية

بخلاف مالك الأرض فإن مالك المنشآت غير مقيد بأي زمن لطلب الإزالة⁽¹³⁴⁾، فيمكنه أن يطلب ذلك متى شاء أي قبل انقضاء أجل سنة من علم صاحب الأرض بإقامة المنشآت على أرضه أو بعد انقضاء هذا الأجل، بشرط أن لا ييدي صاحب الأرض رغبته في الاحتفاظ بها وأن لا تلحق إزالتها بالأرض ضرراً حسب ما أشارت له المادة 784 من القانون المدني.

المطلب الثاني

منازعات الحماية والانتفاع بالملكية العقارية
التي يختص بها قاضي الاستعجال

يفصل قاضي الموضوع في منازعات التعدي على الملكية العقارية بناء على ما يقدم من براهين من أطراف الدعوى، ويقع على القاضي عبء تمحيصها والموازنة بينها ثم الفصل بموجب حكم قضائي.

غير أنه قد يأخذ التعدي على الملكية العقارية طابعاً إستعجالياً لا يمكن تداركه عن طريق إجراءات التقاضي العادي التي تمتاز بطولها وتعقيدها، لذا يعد القضاء الإستعجالي الجهة الكفيلة لضمان حق الملكية عند وجود خطر داهم، بإعطاء الحماية المؤقتة لدرء الخطر دون المساس بأصل الحق.

كما قد يتدخل القضاء الإستعجالي بمنح حماية نهائية والفصل في موضوع

⁽¹³⁴⁾ محمد شكري سرور، أسباب كسب الملكية في القانون المدني المصري، د.ط، دار النهضة العربية، القاهرة، د.س،

الباب الأول ولاية القضاء العادي في منازعات الملكية العقارية

المنازعة في حالات معينة عندما يكون الحق ثابتاً وظاهراً ولا يستدعي دعوى في الموضوع، أو بنص القانون.

وعليه سيتم تناول الدعاوى الوقتية والتحفظية (الفرع الأول) والدعاوى الإستعجالية الفاصلة في الموضوع (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الدعاوى الوقتية والتحفظية

تمثل الدعاوى التحفظية أو الوقتية الاختصاص الأصيل لقاضي الاستعجال، بحيث تكون غايتها استصدار أمر استعجالي مؤقت، يضمن الحماية للملكية العقارية الخاصة في مواجهة التعدي المادي إلى حين صدور حكم نهائي فاصل في الموضوع، وذلك بغية تلافي خطر يصعب حصر آثاره لو سلك المعني إجراءات التقاضي العادية.

يتعذر حصر مواضيع هذه الدعاوى، إذ تختلف الطلبات حسب التعدي الواقع على العقار ونوع الحماية المطلوبة، إلا أنه يمكن التعرض لنوعين من هذه الدعاوى باعتبارهما الأكثر تداولاً في ساحة القضاء.

أولاً: دعوى وقف الأشغال بصفة مؤقتة

الهدف من دعوى وقف الأشغال مؤقتاً هو المطالبة بوقف هذه الأشغال في حينها لأنه من شأن استمرارها أن يلحق ضرراً بالحياة أو الملكية العقارية الخاصة يصعب تداركها وتلافي أضرارها باللجوء للقضاء الموضوعي، وهي تعد من أكثر

الدعاوى الإستعجالية طرحا أمام القضاء⁽¹³⁵⁾.

تكون الدعوى الإستعجالية لوقف الأشغال موازية لدعوى ثانية في الموضوع تتضمن طلب وقف الأشغال، أو منع التعرض، أو الاستحقاق، لوجود منازعة جديدة في الملكية العقارية أو في الحيازة⁽¹³⁶⁾، فيلجأ إلى دعوى وقف الأشغال مثلا إلى جانب دعوى الاستحقاق منعا لبلوغ المنشآت درجة من الأهمية تتجاوز قيمة العقار، مما يؤهل الحائز للتمسك بأحكام الالتصاق، فهي بذلك إجراء تحفظي لا يمس بأصل الحق، ولا يقضي بإسناد الملكية لأحد المتخاصمين، ويقتصر على الأمر بوقف الأشغال مؤقتا إلى حين الفصل في دعوى الموضوع⁽¹³⁷⁾، ويكون هذا الأمر قابلا للتنفيذ المعجل بقوة القانون⁽¹³⁸⁾.

فإذا استمر المدعى عليه في الأشغال رغم تبليغه بأمر توقيفها، طبقت عليه أحكام الالتصاق باعتباره سيء النية ويتحمل تبعات الإزالة أو تملك المنشآت للمدعي إذا حكم لصالحه في دعوى الموضوع.

كما تعرف هذه الدعوى في حالة عدم صيانة الملاك لأجزاءهم المشتركة، فيجوز لبعضهم إقامة دعاوى قضائية ضد البعض الآخر غير المصون لأجزائه، بالإضافة إلى دعاوى فرض احترام بنود نظام الملكية المشتركة⁽¹³⁹⁾ من قبل

⁽¹³⁵⁾ حمزة سلام، الدعاوى الإستعجالية، د. ط، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2014، ص 53.

⁽¹³⁶⁾ باعتبار المشرع الجزائري حى الحيازة لذاتها لتمتع الحائز بصفات المالك ومستقلة عن دعوى الملكية بموجب مواد قانونية في القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية.

⁽¹³⁷⁾ بشير بلعيد، القضاء المستعجل في الأمور الإدارية، د. ط، مطابع عمار قرفي، الجزائر، 1993، ص 192.

⁽¹³⁸⁾ المرجع نفسه، ص 169.

⁽¹³⁹⁾ الملكية المشتركة هي ملكية جماعية يسلم فيها كل شريك بنصيب بقصد تحقيق غرض مشترك يعجز واحد منهم عن تحقيقه منفردا، ويطلق عليه اسم: Propriété collective، وتعتبر الأجزاء المشتركة من نوع خاص لا

الملاك الشركاء أو خلفائهم خاصة فيما يتعلق بمحو أو هدم منشآت مقامة مخالفة للنظام⁽¹⁴⁰⁾.

ثانيا: دعوى الحراسة القضائية

الحراسة القضائية إجراء يقوم به القاضي الذي من خلاله يمنح مالا متنازعا فيه أو يكون الحق فيه غير ثابت، ويهدده خطر عاجل بين يدي شخص يؤتمن عليه ويقوم بتسييره ورده مع تقديم الحسابات عنه إلى من يثبت له حق فيه بعد فض النزاع⁽¹⁴¹⁾.

تخضع هذه الدعوى لنفس إجراءات التقاضي الإستعجالي من حيث إثبات الصفة والمصلحة الحالة بوجود نزاع حول العقار محل الحراسة، كما تقتزن بشرط موضوعي وهو أن يكون العقار موضوع التدبير التحفظي قابلا للإدارة والتسيير⁽¹⁴²⁾.

يمكن قسمتها ولا تجزئتها، زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية والأصلية علما وعملا، منشورات الملكية العصرية، بيروت، 2000، ص 140.

⁽¹⁴⁰⁾ مريم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة، د.ط، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2015، ص 208.

⁽¹⁴¹⁾ الغوثي بن ملحة، القضاء المستعجل وتطبيقاته في النظام القضائي الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000، ص 33، 34.

⁽¹⁴²⁾ وقد أشارت لشروط الحراسة القضائية المادة 603 من القانون المدني التي جاء فيها: "يجوز القاضي أن يأمر بالحراسة:

- في الأحوال المشار إليها في المادة 602 إذا لم يتفق ذوو الشأن على الحراسة.

- إذا كان صاحب المصلحة في منقول أو عقار قد تجمع لديه من الأسباب المعقولة ما يخشى معه خطرا

عاجلا من بقاء المال تحت يد حائزه،

- في الأحوال الأخرى المنصوص عليها في القانون".

وتضيف المادة 604 من نفس القانون على أنه: "تجوز الحراسة القضائية على الأموال المشتركة في حالة

شغور الإدارة أو قيام نزاع بين الشركاء، إذا تبين أن الحراسة هي الوسيلة الضرورية لحفظ حقوق ذوي الشأن،

وتنتهي هذه الدراسة في هذه الأحوال إذا عين مسؤول إداري بصفة مؤقتة أو نهائية".

ومما يمكن إسناد استغلاله للغير، وأن تكون الحراسة القضائية الوسيلة الوحيدة لحفظ الحقوق والمراكز القانونية⁽¹⁴³⁾.

تبعا لذلك فإنه يمكن للقاضي الإستعجالي أن يأمر بوضع عقار متنازع فيه تحت الحراسة القضائية إلى حين الفصل النهائي في حق الملكية، فهي دعوى استعجالية⁽¹⁴⁴⁾ يتم اللجوء إليها بمعرض الحجز العقارية لإدارة ثمار العقار المحجوز أو إلى جانب دعوى القسمة⁽¹⁴⁵⁾ والخروج من الشيوع⁽¹⁴⁶⁾ في غالب الأحيان، كما تتقرر الحراسة القضائية كذلك حتى في الحالات التي يكون فيها حق الملكية العقارية غير ثابت لأطراف الخصومة فيستدعي هذا الأمر اتخاذ تدبير الحراسة، من أجل الحفاظ على الملكية العقارية إلى حين فض النزاع وتسليمها إلى من ثبتت له عن طريق حكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه.

تتوج دعوى الحراسة القضائية بأمر تعيين حارس قضائي لحراسة الملكية العقارية وهو ما يجعلها في مأمن عن الاعتداءات، وأن الحراسة القضائية لحماية

⁽¹⁴³⁾ علي عوض حسن، دعوى الحراسة، د. ط، دار الكتب القانونية، الإسكندرية، 2000، ص 112.

⁽¹⁴⁴⁾ وهو ما أشار إليه قرار المحكمة العليا رقم 43995 مؤرخ في 12-10-1989، المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع 04، 1989، ص 246، الذي جاء فيه: "من المقرر قانونا أنه عندما يقتضي البت في تدبير الحراسة القضائية، فإن الطلب يرفع بعريضة إلى رئيس الجهة القضائية للدرجة الأولى المختصة بموضوع الدعوى، ومن ثم فإن القضاء بوضع المحل التجاري المتنازع فيه، والموجود في حالة شيوع تحت الحراسة القضائية يندرج ضمن اختصاص قاضي الاستعجال".

⁽¹⁴⁵⁾ يراد بالقسمة تعيين الحصة الشائعة، بإفراز الحصص بعضها عن بعض لانقضاء حالة الشيوع، وقد تكون القسمة بالتراضي وقد تكون عن طرق القضاء، والقسمة الواردة على عقار هي الخروج من حالة الشيوع في العقار، وغالبا ما يتولى عند القسمة مهندس خبير عقاري، وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ج 05، دار الفكر، الجزائر، 1991، ص 656.

⁽¹⁴⁶⁾ عرف العديد من الفقهاء الملكية الشائعة بأنها "تلك الملكية التي تكون لأكثر من شخص على مال معين بالذات"، سعد نبيل إبراهيم، الحقوق العينية الأصلية، د. ط، دار النهضة العربية، بيروت، 1995، ص 117.

الملكية لا تكسب حقا لرافعها، وفي المقابل لا تهدر حق المدعى عليه، فالقاضي يصدر فقط الأمر لحماية الحق دون الفصل في أصله أو المساس به، وهو ما استقر عليه رأي المحكمة العليا⁽¹⁴⁷⁾.

إن هذا الإجراء الإستعجالي يقوم على طلب وقتي يهدف إلى تحديد مركز الخصوم مؤقتا، على أن يحسم النزاع ويتم الفصل في حق الملكية أمام قاضي الموضوع، ويؤدي الإجراء إلى منع أي طرف في الخصومة من التصرف في الملكية العقارية عن طريق البيع أو الهبة أو الرهن، وكل تصرف من شأنه أن يضر بالخصم، كما يمنع الحائز من الانتفاع بالعقار لحسابه الخاص، وذلك بتكليف الحارس الذي يسير الملكية والمحافظة عليها عن طريق صيانتها وإعداد الحسابات الخاصة بها، فيؤدي كل الأموال الناتجة عنها من إيجار وغلة لمن يحكم لصالحه بعد رفض النزاع⁽¹⁴⁸⁾، وفي حال الإخلال بأحد الشروط يقضي القاضي برفض الدعوى ولا يقضي بعدم الاختصاص لأن دعوى الحراسة تدخل ضمن الاختصاص المخول لقاضي الاستعجال بقوة القانون⁽¹⁴⁹⁾.

الفرع الثاني

الدعوى الإستعجالية الفاصلة في الموضوع

المبدأ هو أن المنازعات المتصلة بالملكية تدخل في اختصاص قاضي الموضوع،

⁽¹⁴⁷⁾ فقد ورد قرار صادر عن المحكمة العليا رقم 152938 مؤرخ في 22-07-1997، المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع 02، 1997، ص 122، الذي جاء فيه: "من المقرر قانونا أن الأوامر التي تصدر في المواد المستعجلة لا تمس أصل الحق، ولما ثبت أن قضاة الموضوع لما قضوا بتعيين حارس قضائي لإدارة المحل التجاري قبل الفصل في صفة الشريك في القاعدة التجارية التي ينكرها الطاعن يكونون قد مسوا بأصل الحق"⁽¹⁴⁷⁾.

⁽¹⁴⁸⁾ الغوثي بن ملح، القضاء المستعجل وتطبيقاته في النظام القضائي الجزائري، مرجع سابق، ص 34.

⁽¹⁴⁹⁾ علي عوض حسن، مرجع سابق، ص 112.

ومع ذلك يختص قاضي الأمور المستعجلة إذا قام الاستعجال، بالفصل في نزاع يخص الملكية على شرط أن يكون التدبير المأمور به هو تدبير وقفي وتحفظي لا يمس بأصل الموضوع⁽¹⁵⁰⁾.

أصبح قاضي الاستعجال إلى جانب صلاحياته الكلاسيكية قاضيا ينظر في الموضوع أيضا بعد تطور وظيفته، بعد أن كانت وظيفته الكلاسيكية محصورة في إصدار الأوامر الإستعجالية التحفظية والتدابير المؤقتة، فأحيانا وفي بعض النزاعات يصدر أوامر فاصلة في أصل الحق، وتحوز الحجية بمجرد صدورهما بحيث تنفذ على وجه الاستعجال دون الحاجة لقيود دعوى موازية في الموضوع.

من الدعاوى الإستعجالية الفاصلة في موضوع النزاع في مجال حماية الملكية العقارية الخاصة نذكر كمثال دعاوى الشغل بدون سند أو ما يعرف بدعوى الطرد أو الإخلاء.

فقد نصت المادة 17 من المرسوم رقم 147-76⁽¹⁵¹⁾: "كل مخالفة لأحكام هذا المرسوم تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فورا، وتعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل...".

تبعا لذلك يجوز لديوان الترقية والتسيير العقاري اللجوء إلى القاضي الإستعجالي لاستصدار حكم بطرد المستأجر وكافة الشاغلين طبقا لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 147-76 التي أشارت إلى أن مخالفة أحكام هذا المرسوم تؤدي

⁽¹⁵⁰⁾ محمد براهيم، القضاء المستعجل، ج. 2، ط. 3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص 102.

⁽¹⁵¹⁾ مرسوم رقم 147-76 مؤرخ في 23 أكتوبر سنة 1976 يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، (ج.ر.ج. ج العدد 12) صادر في 09 فبراير سنة 1977.

إلى فسخ عقد الإيجار فوراً، وتعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل منها، وهو ما أشار له قرار صادر عن المحكمة العليا⁽¹⁵²⁾ جاء فيه: "ولكن يتعين فيما يتعلق بأملاك دواوين الترقية الرجوع إلى المرسوم 76-147 الذي نص من ضمن ما نص عليه على أن القاضي المختص في النزاعات المتعلقة بها، وذكر في المادة 17 منه أن القاضي المختص للفصل في المخالفات المرتكبة من طرف المستأجر هو قاضي الاستعجال وحيث أن التصرف في السكن دون علم المؤجر هو مخالفة لعقد الإيجار بمعنى هذا المرسوم، وعليه فقاضي الاستعجال مختص بقوة القانون بغض النظر عما جاء في المادة 186 من قانون الإجراءات المدنية...."، فالقاضي الإستعجالي حسب القرار يختص بموضوع الطرد طالما تصرف المستأجر فيه دون علم المؤجر.

كما ينعقد النزاع العقاري المتعلق بالملكية المشتركة للقاضي العقاري طبقاً للمادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁵³⁾، وتختلف القضايا من حيث طبيعتها، منها ذات طابع استعجالي ومنها ذات طابع موضوعي يختص بها القسم العقاري.

يختص القسم الإستعجالي نوعياً بالقضايا ذات الطابع التي تتعلق بخطر محقق وجب بمقتضاه التصرف بسرعة للحفاظ على المراكز، كما لو حصل وأن تصرف الشريك في العقار الخاضع للملكية المشتركة، وكان لهذا الشريك دين في

⁽¹⁵²⁾ قرار رقم 229153 مؤرخ في 11-04-2000، غير منشور نقلاً عن ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 212.

⁽¹⁵³⁾ نص المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية... في الملكية المشتركة للعقارات المبنية والملكية على الشيوع...".

مواجهة هذه الملكية، فإنه في هذه الحالة بعد توجيه الإنذار إلى الشريك بدفع الدين للمتصرف اللجوء إلى المحكمة بصفة استعجاليه، كما يتطلب الأمر اللجوء إلى رئيس المحكمة ليستصدر أمر استعجالي على سبيل السماح للمالك الشريك باستدعاء الجمعية للانعقاد مثلاً⁽¹⁵⁴⁾.

تجدر الإشارة إلى أن الانتفاع بالملكية المشتركة يبقى مستمرا حتى في حالة إخلال أحد الملاك بالجانب المادي في تسيير وصيانة هذه الملكية المشتركة، فإن حقه في استعمالها يبقى مستمرا، ولكن مسألة الرجوع المادي عليهم لإلزامهم بدفع تكاليف الانتفاع لا تحول دون استمرارية الانتفاع، وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا⁽¹⁵⁵⁾.

كما جرى العمل القضائي على لجوء المشتري للعقار الراسي عليه المزاد اللجوء لاستصدار أمر استعجالي يقضي بإلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس، حسب الأحوال، بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه

⁽¹⁵⁴⁾ مريم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة، د.ط، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2015، ص 108.

⁽¹⁵⁵⁾ قرار رقم: 299253 مؤرخ في 2005-02-23، المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الأول، 2005، ص 251 وما بعدها، "المبدأ أن الامتناع عن تسديد نصيب في مصاريف إصلاح السطح المشترك لا يحرم الممتنع من الانتفاع به، وإنما يترتب عليه الحق في التنفيذ الجبري لتسديد نصيب الممتنع"، يتضح من قراءة القرار المطعون فيه أن المجلس يرفض طلب الطاعنين بفتح الباب المؤدي إلى السطح المشترك، ذكر في حيثياته أن هناك حكم ألزم جميع أطراف الخصومة بإصلاح السطح وأن المدعى عليه استجاب لذلك، في حين الطاعنين لم يستجيبوا ولم يمثلوا للتنفيذ، لكن حيث من جهة فإن السطح هو من الأجزاء المشتركة التي لكل شريك في الملكية الحق في أن يستعملها أو ينتفع بها بكل حرية، شريطة أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين عملا بالمادتين 745-749 من القانون المدني، وبالتالي فلما قضى المجلس بحرمان الطاعنين من استعمال السطح يكون قد خالف أحكام المواد المذكورة، وحيث من جهة أخرى فإن إجماع الطاعنين على تنفيذ الحكم الذي ألزمهم بتسديد نصيبهم في المصاريف التي يتطلبها إصلاح السطح، وإن كان لا يعطي للمدعى عليه في الطعن الحق في منعهم من الانتفاع بالسطح، إلا أنه يتيح له حق تنفيذه جبرا".

المزاد، طبقا للمادة 764 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ما لم يتضمن حكم رسو المزاد هذا الحكم، ويتم تنفيذه جبرا.

إضافة إلى الحالات السابقة قد يتنازع شخصان على ملكية عقار فيدعي كل منهما ملكيته له، واستقر الرأي والقضاء أنه في حالة الاستعجال يجوز لقاضي الأمور المستعجلة الأمر بتسليم هذا العقار لأحدهما بصفة مؤقتة حتى ولو لم تتوفر فيه شروط دعاوى الحيازة على شرط ألا يترتب عن هذا الأمر المساس بأصل الحق⁽¹⁵⁶⁾.

⁽¹⁵⁶⁾ محمد براهيمي، مرجع سابق، ص 104.

المبحث الثاني

منازعات المحافظة والانتفاع بالحقوق العقارية

المتفرعة عن حق الملكية

رغم الضمان الدستوري لحق الملكية إلا أنه يمكن تحميله بقيود قانونية تبررها المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، لما له من دور اجتماعي، ومرد ذلك أن الملكية الخاصة هي مبدأ للتضامن الاجتماعي وليست ثمرة المالك فقط.

يعد حق الملكية حق مطلق يخول لصاحبه جميع السلطات الممكنة على ما يملك ومنها سلطة الاستعمال، ولا يحد من هذه الحرية إلا وجوب عدم إلحاق الضرر بالغير، وأن يكون التصرف ضمن حدود حسن النية، واستعمال الملكية للغاية التي وجدت من أجلها، غير أن هذه السلطة ليست مطلقة بل ترد عليها قيود خاصة على المالك حتى لا يغفل في استعمال حقه.

أقر القانون الحق الفردي وكفل له حماية خاصة ووضع له حدوداً معينة، حيث يترتب على الخروج عن هذه الحدود قيام المسؤولية، فالفرد قد يحدث ضرراً بالغير أثناء خروجه عن حدود حقه، كما قد يحدث ضرراً بدون الخروج عن تلك الحدود، ولهذا فلا بد من منع الإضرار بالغير، سواء كان الضرر نتيجة تخطي الحدود الموضوعية للحق أم بدون تخطي هذه الحدود، ولابد من إيجاد أساس يقوم عليه الحكم بجبر الضرر لصالح المضرور مهما كان نوع الفعل الذي أدى إلى هذا الضرر.

إن أول عناصر الملكية العقارية وأهمها هو حق الانتفاع، الذي يعد حقاً عينياً يقع على الشيء المملوك وهو غير قابل للاستهلاك، ويخول حق الانتفاع

لصاحبه أيضا حق الاستعمال وحق الاستغلال.

من المنازعات المتعلقة بضمان المحافظة على العقارات توجد منازعات ضمان ممارسة الحقوق العقارية وهي حق الانتفاع واستعمال الملكية العقارية.

وعليه سيتم التطرق إلى منازعات المحافظة والانتفاع بعقار مثقل بقيود قانونية (المطلب الأول) ثم منازعات الانتفاع بعقار عن طريق دعاوى الحيازة (المطلب الثاني).

المطلب الأول

منازعات المحافظة والانتفاع بعقار مثقل بقيود قانونية

لم يعد حق الملكية حقا مطلقا يمنح سلطات غير محدودة للمالك على محل ملكيته، بل اعتاد المشرع التدخل لتحقيق الوظيفة الاجتماعية للملكية دون تفريغ حق الملكية من محتواه أو تعطيله عن أداء وظائفه وهو ما يسمى بالقيود القانونية، وهي عامة التطبيق والنفاذ، تسري على كل الملكيات مهما تغير المالك، فلا يضمن البائع للمشتري خلو المبيع من القيود القانونية، ويفترض علم الكافة بهذه القيود والتي تعد خروجاً عن الأصل العام لذلك لا يجب التوسع فيه ولا القياس عليه، فهي محددة بنص القانون وعلى سبيل الحصر، ولا يسري بشأنها التقادم المسقط.

باعتبار أن الملكية العقارية هي أكثر الحقوق التي يمكن أن تكون وسيلة للتعسف في استعمال الحق، فقد عمد المشرع الجزائري على إيجاد معيار آخر

لتحديد هذا التعسف، وهو معيار مضار الجوار غير المألوف⁽¹⁵⁷⁾.

وقد اعتبر القضاء هذه القيود ضرورية لتحقيق الوظيفة الاجتماعية، ولا تمثل حرماناً للمالك من ملكيته إلا إذا أفرغت جوهر الحق.

لذلك سيتم تناول منازعات الانتفاع بالملكية العقارية في ظل وجود مضار الجوار (الفرع الأول) ثم منازعات الانتفاع بالملكية العقارية المثقلة بارتفاع عقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول

منازعات الانتفاع بالملكية العقارية في ظل وجود مضار الجوار

مضار الجوار هي حالة لا يكون فيها أي خطأ من جانب المالك للعقار ولا يكون المالك متعسفاً في استعمال حق ملكيته، وإنما بسبب استعمال المالك لحق ملكيته فإنه يضر بجاره، لذلك لا يقاضيه جاره إلا إذا كان الضرر غير مألوف⁽¹⁵⁸⁾.

في هذا الصدد نصت المادة 691 من القانون المدني على أنه: "يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار، وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة، غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقارات

⁽¹⁵⁷⁾ شمش رشيد، التعسف في استعمال الملكية العقارية - دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والشرعية

الإسلامية، د. ط، دار الخلدونية للطباعة والنشر، الجزائر، د.س، ص 23.

⁽¹⁵⁸⁾ إن مسؤولية المالك تقوم فقط عند إلحاقه ضرراً غير مألوف بجاره، ويعد ذلك اعترافاً من المشرع بضرورة التسامح بين الجيران في حال الأضرار غير المألوفة، والتي يعد تحملها ضرورة اجتماعية يقتضيها مبدأ التضامن الاجتماعي، أحمد محمود سعد، استقراء لقواعد المسؤولية المدنية في منازعات التلوث البيئي، دار النهضة العربية، القاهرة، 1994، ص 290.

وموقع كل منها بالنسبة إلى الآخرين والغرض الذي خصصت له".

تبعا لذلك قد يجد الجار المالك لعقاره نفسه في بعض الحالات مجبرا على رفع دعاوى لضمان المحافظة والانتفاع بعقاره عند وجود عوائق تحول دون ذلك. ويشترط لقيام المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة⁽¹⁵⁹⁾ شرطان وهما:

- وجود ضرر بليغ أو فاحش يصيب الجار.
- التعسف أو غلو المالك في استعمال حقه⁽¹⁶⁰⁾.

من أهم المنازعات العقارية المتعلقة بمضار الجوار التي يختص بها القاضي العادي هو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في العديد من قراراتها منها القرار⁽¹⁶¹⁾ الصادر بتاريخ 13-06-2007 تحت رقم 506915 الصادر بتاريخ 08-04-2009 الذي جاء فيه: "يدخل تحديد مضار الجوار بمدى تجاوزها الحد المألوف في اختصاص قضاة الموضوع الذين يراعون العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها".

إن تحديد مضار الجوار ومدى تجاوزها الحد المألوف يدخل ضمن تطبيق

⁽¹⁵⁹⁾ إن مسألة غير مألوفية الضرر في مضار الجوار هي مسألة نسبية يصعب تحديد مفهومها بدقة نظرا للاختلاف في تحمل الضرر بين الأشخاص، فما قد يبدو مألوفاً لشخص قد يبدو عكس ذلك بالنسبة لآخر، والضرر المألوف في مكان معين قد يكون غير مألوف في مكان آخر، زرارة عواطف، التعسف في استعمال الحق كأساس للمسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة، أشغال الملتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، جامعة قلمة، يومي 25 و26 سبتمبر 2013، ص 46.

⁽¹⁶⁰⁾ أحمد رضا صنوبر، دور القاضي في تحديد وتقدير مضار الجوار غير المألوفة، أشغال ملتقى الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 51.

-Henri Cailant, Alex Weill, François Terré, Les grands arrêts de la jurisprudence civile, 7^{ème} éd, DALLOZ, Paris, 1976, p 407.

⁽¹⁶¹⁾ قرار رقم 506915 مؤرخ في: 04-08-2009، الغرفة العقارية، المجلة القضائية، المحكمة العليا، عدد خاص، ج. 3، 2010، ص 349.

المادة⁽¹⁶²⁾ 124 مكرر والمادة 691 من القانون المدني التي تجعل منه تعسفا في استعمال الحق واعتبرته خطأ موجب للمسؤولية⁽¹⁶³⁾، وهو ما أشار له القرار رقم 404069 الذي جاء فيه: "يندرج تشييد جدار ولو برخصة بناء متسبب في حجب النور والهواء عن مسكن ضمن مضار الجوار غير المألوفة"⁽¹⁶⁴⁾.

كما أن المالك قد يكون ملتزما بجميع القوانين والتنظيمات⁽¹⁶⁵⁾، إلا أن ذلك لا يكون سببا لإعفائه من مسؤولية مضار الجوار غير المألوفة⁽¹⁶⁶⁾، وهو ما أشار له القرار⁽¹⁶⁷⁾ رقم 410719 مؤرخ في 12-09-2007 جاء فيه: "لا يحق لمالك العقار التمسك بالرخص ومطابقة الأشغال لقواعد العمران قصد إعفائه من مسؤولية

⁽¹⁶²⁾ تنص المادة 124 مكرر من القانون المدني: "يشكل الاستعمال التعسفي للحق خطأ لاسيما في الحالات الآتية: -إذا وقع بقصد الإضرار بالغير.

-إذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ للغير.

-إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة".

كان محتوى هذا النص تحت المادة رقم 41 من القانون المدني قبل تعديلها وتغيير رقم المادة، وفي ذلك الوقت هناك من رأى أن حالات التعسف وردت على سبيل الحصر، وهناك من رأى أنها وردت على سبيل المثال، أما بالصيغة في المادة 124 مكرر فلا شك أنها وردت على سبيل المثال لاستعمال المشرع عبارة "لاسيما"، بلحاج العربي، مفهوم التعسف في استعمال الحق في القانون المدني الجزائري، مجلة الشرطة، ع 44، 1990، ص 16.

⁽¹⁶³⁾ غسان محمد مناور أبو عاشور، الأساس القانوني لمسؤولية المالك عن مضار الجوار غير المألوفة في القانون المدني الأردني والفقه المقارن، د. ط، مكتبة الجامعة الأردنية، مركز الرسائل والبحوث والأطروحات، عمان، د.س، ص 06.

-Genevieve Viney, et Patrice Jourdain, Traité de droit civil, Les conditions de la responsabilité, édition Delta, Paris, 1998, p1066.

⁽¹⁶⁴⁾ قرار رقم 404069 مؤرخ في 13-06-2007، بالمجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الأول، 2008، ص 197.

⁽¹⁶⁵⁾ يجب أن يراعي المالك في مجال الملكية العقارية الخاصة ما تقضي به القوانين المتعلقة بالمصلحة الخاصة في إطار الأحكام المتعلقة بسلطات المالك على ملكيته العقارية الخاصة، عبد العزيز حسين عمار، الموجز المفيد في

حق الملكية بوجه عام والقيود الواردة عليها، د. ط، دن، دب، 2010، ص 04.

⁽¹⁶⁶⁾ أحمد رضا صنوبر، مرجع سابق، ص 51.

⁽¹⁶⁷⁾ قرار رقم 410719 مؤرخ في 12-09-2007، الغرفة العقارية، المجلة القضائية، المحكمة العليا، ج. 3، عدد خاص، 2010، ص 353.

مضار الجوار، تسلم هذه الرخص تحت شرط مراعاة حقوق الغير".

بمعنى أنه يشكل صورة من صور مضار الجوار غير المألوفة البناء المتسبب في جعل مسكن جار غير لائق للسكن ولو تم انجاز هذا البناء طبقا لرخصة البناء والتصاميم، فتظل مضار غير المألوفة قائمة حتى مع احترام القوانين والتنظيمات المتعلقة بالبناء التي لا يمكن أن تكون سببا لإعفاء المدعى عليه من قيام مسؤوليته حول مضار الجوار متى كانت غير مألوفة⁽¹⁶⁸⁾.

تبعاً لذلك يمكن القول إن معيار تقدير الضرر في مضار الجوار ومدى تجاوزها الحد المألوف يدخل في صميم اختصاص قضاة الموضوع الذين يراعون العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها، وهذا ولا يمنع اعتبار الضرر غير مألوف وجود ترخيص إداري مثلاً، بالنتيجة فإن معيار مضار الجوار يتسم بالموضوعية والمرونة، مع أنه للقاضي عدم الاستجابة إلى طلب إزالة مضار الجوار غير المألوفة إذا كان في إزالتها إرهاب للمالك، ويمكنه في هذه الحالة أن يحكم بالتعويض بدلاً عن ذلك.

⁽¹⁶⁸⁾ النظريات التي تقيم المسؤولية على أساس موضوعي كثيرة، وأهمها نظرية تحمل التبعة ونظرية الضرورة، فأما الأولى فمضمونها أن المالك في مقابل استفادته من ملكيته ينبغي عليه تحمل ما يصيب الغير من أضرار غير مألوفة بسبب سلطته في الاستعمال، ياسر محمد فاروق المنيأوي، المسؤولية المدنية الناشئة عن تلوث البيئة، د.ط، دار الجامعة الجديدة للأريطة، 2008، ص 297.

وتستند نظرية التبعة في منطقتها لقواعد العدالة ومقتضياتها، فمن ينتفع بشيء ينبغي أن يتحمل مضاره، وتظهر أهمية فكرة تحمل التبعة في غلق المجال أمام المالك للدفع بعدم مسؤوليته حتى بالقوة القاهرة (نظرية الضرورة)، وبالتالي ليس أمامه للتخلص من المسؤولية سوى إثباته لخطأ الجار، عبد الوهاب محمد عبد الوهاب محمود، المسؤولية عن الأضرار الناجمة عن تلوث البيئة، رسالة دكتوراه، جامعة القاهرة، 1994، ص 148.

الفرع الثاني

منازعات الانتفاع بالملكية العقارية المثقلة بارتفاق عقاري

إن تقرير حق الارتفاق على العقار يخول لمالك العقار المرتفق من جهة رفع دعوى لحماية حقه على العقار، ودعاوى خولها المشرع لمالك العقار المرتفق به، ذلك أن الارتفاق رصد لخدمة عقار على حساب عقار آخر.

إن تحديد مدى حق الارتفاق أياً كان سبب إنشائه يجب أن يتضمن هذا الحق كل ما هو ضروري لاستعماله⁽¹⁶⁹⁾.

وعليه سأطرق إلى الدعاوى المخولة قانوناً التي يرفعها كل من مالك العقار المرتفق ومالك العقار المرتفق به لتمييز حدود حق كل منهما.

⁽¹⁶⁹⁾ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، ط. 3، م. 02، نهضة مصر، القاهرة، 2011، ص 1365.

أولا: الدعاوى المخولة لمالك العقار المرتفق

نصت المادة 867 من القانون المدني الجزائري بقولها: "الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر، ويجوز أن يترتب اتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال"⁽¹⁷⁰⁾، كما تنص المادة 872 من القانون المدني على أنه: "لمالك العقار المرتفق أن يجري من الأعمال ما هو ضروري لاستعمال حقه في الارتفاق ويحفظه، ويجب عليه أن يباشر هذا الحق على الوجه الذي ينشأ عنه أخف الضرر للعقار المرتفق به، ولا يجوز أن يترتب على ما يوجد من حاجات العقار المرتفق أي زيادة في عبئ الارتفاق".

تبعاً لذلك يستدل من ظاهر التعريف أن الارتفاق يعتبر كحق قائم، بداية يخول لصاحبه الاستعمال والاستغلال للملكية تسهيلاً للانتفاع بها.

فمالك العقار المرتفق في استعماله لحق الارتفاق يملك أن يقوم بما هو ضروري من الأعمال لاستعماله وعلى الوجه الأقل ضرراً للعقار المرتفق به⁽¹⁷¹⁾، وألا يجاوز حدود هذا الحق، بمعنى أن يستعمل حق الارتفاق طبقاً لما وجد من أجله دون تجاوز.

⁽¹⁷⁰⁾ النص العربي للمادة 867 خاطئ وصحته حسب النص الفرنسي: "الارتفاق حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار آخر..."، علي سليمان، ضرورة إعادة النظر في القانون المدني الجزائري، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص 180.

⁽¹⁷¹⁾ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أساب كسب الملكية، مرجع سابق، ص 1361.

1- منازعات الإقرار بحق الارتفاق

يملك مالك العقار المرتفق دعوى عينية يحمي بها حق الارتفاق ذاته، وهي دعوى الإقرار أو دعوى الاعتراف بحق الارتفاق يرفعها على مالك العقار المرتفق به أو أي حائز له، فهي توازي دعوى الاستحقاق بالنسبة لحق الملكية، ويطلب فيها المدعي تمكنه من استعمال حق الارتفاق كما له أن يطلب هدم المنشآت التي أقيمت مخافة لحق الارتفاق، وكذا في سبيل تمكنه من استعمال حقه الحكم بغرامة تهديدية على المدعي عليه⁽¹⁷²⁾.

يجب على من يرفع هذه الدعوى إثبات السند الذي اكتسب به هذا الحق، فهي دعوى تخضع للقواعد العامة، وقد أشار إلى ذلك العديد من قرارات المحكمة العليا⁽¹⁷³⁾.

فيما يخص طرق اكتساب حق الارتفاق يكون إما بمقتضى القانون أو بالعقد أو بالوصية أو بالميراث أو بالتقادم⁽¹⁷⁴⁾، وعليه فإن ثبوت حق الارتفاق بأحد هذه الطرق يستوجب الإقرار بحق طالبه في الحصول عليه وتمكينه منه متى طلب

⁽¹⁷²⁾ رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية - أحكامها ومصادرها-، د.ط، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2006، ص 435.

⁽¹⁷³⁾ منها القرار رقم 55432 مؤرخ في: 25-10-1989، المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع. 3، ص 32، الذي جاء فيه: "من المقرر قانوناً أن حق الارتفاق ينشأ عن الوضع الطبيعي للأمكنة يكتسب بعقد شرعي، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير مؤسس يستوجب رفضه.

ولما كان من الثابت أن قضاة المجلس بمصادقتهم على الحكم المستأنف القاضي بفتح الطريق محل النزاع والسماح للمطعون ضده بالمرور عليها لثبوت حق الارتفاق عليه يكونوا قد طبقوا القانون تطبيقاً سليماً".
⁽¹⁷⁴⁾ محمدي فريدة -زواوي-، المدخل للعلوم القانونية -نظرية الحق-، د.ط، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2002، ص 29.

الاعتراف له به وتوافرت فيه الشروط المستوجبة قانوناً إما بوضع المكان أو بموجب العقد⁽¹⁷⁵⁾.

2- منازعات حيازة حق الارتفاق

يملك مالك العقار المرتفق أن يرفع دعاوى الحيازة ما دامت الحيازة مستوفية جميع شروطها القانونية، فإذا كسب حق الارتفاق بالتصرف القانوني يمكن حماية حيازته بدعوى منع التعرض، وبدعوى وقف الأعمال الجديدة، أما إذا اكتسب حق الارتفاق بالتصرف القانوني يمكن حماية حيازته بدعوى منع التعرض وبدعوى وقف الأعمال الجديدة، أما إذا اكتسب حق الارتفاق بالتقادم أو بتخصيص الملك الأصلي وجب لإمكان حماية حيازته بدعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة أن يكون ظاهراً⁽¹⁷⁶⁾، على خلاف ذلك بالنسبة للقانون الفرنسي الذي يشترط أن يكون حق الارتفاق إذا كان سببه التقادم أو تخصيص المالك الأصلي مستمراً أو ظاهراً، أما إذا كان سبب الارتفاق السند أو العقد أو الوصية جاز الالتجاء إلى دعاوى الحيازة، لأن السند ينفي عن حق الارتفاق أية شبهة من أن تكون حيازة عرضية ولو كان غير مستمر وغير ظاهر⁽¹⁷⁷⁾.

كما يمكن رفع دعوى الاسترداد لحيازة حق الارتفاق⁽¹⁷⁸⁾، في الحالات التي ظهر

⁽¹⁷⁵⁾ أحمد رضا الصنوبر، مرجع سابق، 51.

⁽¹⁷⁶⁾ عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الأصلية - دراسة في القانون اللبناني والمصري -، د.ط، دار النهضة العربية، بيروت، 1968، ص 991.

⁽¹⁷⁷⁾ PLANIAL, RIPERT, PICARD: Traité pratique de droit civil français <<les biens>>, 2eme Edi, t 03, 1952, Paris, p 977.

⁽¹⁷⁸⁾ وقد أشار القرار رقم 239277 مؤرخ في 2000-10-23، المجلة القضائية، المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج.03، 2010، ص 371، إلى أن ارتفاعات المرور ترتب عليها دعاوى الحيازة وقد

فيها بوضوح أن عملاً من أعمال العنف قد انتزع من صاحب حق الارتفاق حيازته لهذا الحق.

ثانياً: الدعاوى المخولة لمالك العقار المرتفق به

وفر القانون من الوسائل القانونية التي يستطيع بها مالك العقار المرتفق به للدفاع عن ملكيته، فقد يتعرض الغير للمالك باستعمال حق الارتفاق على عقار أو بالادعاء بوجود هذا الحق، وقد يوجد على عقاره ارتفاق بالفعل ولكن مالك العقار المرتفق يجاوز حدود هذا الحق، فما هي هذه الوسائل التي يستطيع مالك العقار المرتفق به أن يستخدمها؟.

1- دعوى إنكار حق الارتفاق

لمالك العقار الذي يدعي الغير أن له عليه حق ارتفاق أن يرفع الدعوى العينية التي يحمي بها ملكيته وهي دعوى إنكار حق الارتفاق، حيث يطلب فيها الحكم بخلو عقاره من الارتفاق، ويكفي أن يثبت المالك في هذه الدعوى ملكيته للعقار، فإذا نجح في هذا الإثبات قام الظاهر لصالحه وهو الافتراض الذي يتحدد في ضوءه عبئ الإثبات.

حيث يفترض أن الملكية خالية من أي تكليف يثقلها، ويقع الإثبات بعد ذلك على من يدعي خلاف الظاهر، فإذا ادعى الغير أن له حق الارتفاق عليه أن يثبت ما

جاء فيه: "يثبت حق مالك العقار المحصور في ارتفاق المرور عن طريق دعوى الحيازة وليس عن طريق إلزامه بإثبات حقه عن طريق التقادم المكسب".

يدعيه رغم كونه المدعى عليه في هذه الدعوى⁽¹⁷⁹⁾.

كما يجوز رفع دعوى الإنكار أيضا للمطالبة بانتقاص حق الارتفاق أو إرجاعه إلى حدوده الحقيقية أو نقله، وهو ما استقر عليه رأي المحكمة العليا⁽¹⁸⁰⁾.

بخصوص الانتقاص من حق الارتفاق فإنه يلتزم مالك العقار المرتفق به ألا يأتي بأي عمل من شأنه أن يؤدي إلى الانتقاص من حق الارتفاق أو جعله أكثر مشقة.

يناط بقاضي الموضوع تقرير ما إذا كان العمل الذي قام به مالك العقار المرتفق به قد انطوى على المساس بحق الارتفاق أم لا.

2- دعوى حيازة حق الارتفاق

يجوز لمالك العقار أن يرفع دعاوى الحيازة ليحمي حيازته للعقار من الغير الذي يدعي بوجود بارتفاق لصالحه على عقار المالك، فيطلب منع تعرض الغير له أو وقف الأعمال الجديدة التي يقوم بها أو استرداد الموضع الذي يستعمل فيه ما يدعيه من حق ارتفاق.

⁽¹⁷⁹⁾ عبد المنعم فرج الصده، مرجع سابق، ص 998.

⁽¹⁸⁰⁾ وقد أشار لذلك القرار رقم 40549 مؤرخ في 1987-04-08، المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع. 3، 1991، ص 12، الذي جاء فيه: "من المقرر قانونا أن لمالك العقار المرتفق أن يطلب نقل الارتفاق إلى موضع آخر من نفس العقار أو عقار آخر ملك له أو ملك لشخص أجنبي شريطة أن يوافق هذا الأخير، ولما كان من الثابت أن الطاعن لم يقدم دليلا على قبول أبناء أخيه لنقل حق الارتفاق على عقارهم، فإن قضاة الموضوع لما قضوا على الطاعن بفتح ممر مؤدي إلى منزل المطعون ضدهما، طبقوا القانون التطبيق الصحيح".

يكفي لرفع الدعوى إثبات الحيابة وتوفر شروط دعواها⁽¹⁸¹⁾، وعلى من يدعي وجود حق ارتفاق إثبات دعواه وإلا خسرها وقضي لصالح الحائز، وبذلك يمتنع على مدعي حق الارتفاق أن يكسب هذا الحق بالتقادم⁽¹⁸²⁾.

لكن يجوز لمدعي حق الارتفاق أن يكتفي بإثبات حيازته لهذا الحق في دعوى من دعاوى الحيابة، فيقضي له بحيابة الحق وفي هذه الحالة لا يكون أمام مالك العقار إلا أن يرفع دعوى إنكار حق الارتفاق على من قضي له بحيابة هذا الحق، حتى يقضى له هو بأن عقاره خال من حق الارتفاق.

المطلب الثاني

منازعات الانتفاع بعقار عن طريق دعاوى الحيابة

تعتبر دعاوى الحيابة من الدعاوى العينية التي بواسطتها يحمي الحائز حيازته للعقار ولو لم يكن مالكا له، بل إن القانون يحمي الحائز ضد المالك أحيانا، فالقانون أقر بالحيابة لذاتها وجعل لها نظاما قانونيا مستقلا عن الملكية.

يقصد بالحيابة السيطرة الفعلية التي تتجسد في قيام شخص بالأعمال المادية والقانونية على شيء تجوز حيازته بنية التملك، أو ممارسة حق عيني عليه سواء كان هذا الشخص مالك أو غير مالك⁽¹⁸³⁾.

جمع هذا التعريف بين الحيابة على العقار والحيابة على المنقول، ففي حالة العقار تتمثل الحيابة في وضع اليد على العقار والحقوق العينية المتعلقة به بغرض

⁽¹⁸¹⁾ عبد المنعم فرج الصده، مرجع سابق، ص 998.

⁽¹⁸²⁾ رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 427.

⁽¹⁸³⁾ رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحيابة، دار الألفي للنشر، الإسكندرية، 2002، ص 169.

تملكه، ويعني ذلك السيطرة المادية على العقار بنية التملك.

فقد يتعرض لحائز العقار أي شخص لحيازته فيه، لذلك حمى القانون حيازته للعقار بما يسمى بدعاوى الحيازة، وتتمثل في كل من دعوى الاسترداد (الفرع الأول)، دعوى منع التعرض (الفرع الثاني)، ودعوى وقف الأعمال الجديدة (الفرع الثالث).

الفرع الأول دعوى استرداد الحيازة

تعد هذه الدعوى الأكثر طرحاً أمام القضاء في الواقع العملي، وقد نص المشرع الجزائري على دعوى الاسترداد للحيازة من خلال المادة 819 من القانون المدني⁽¹⁸⁴⁾، ويستند المدعي لاسترداد حيازته في هذه الدعوى بالاستناد على حيازة صحيحة وذلك بتوفر شروطها القانونية مجتمعة⁽¹⁸⁵⁾.

نصت المادة 815 من القانون المدني على أنه: "تزول الحيازة إذا تخلى الحائز عن سيطرته الفعلية على الحق أو إذا فقد هذه السيطرة بأي طريقة أخرى"، وتحسب هذه السنة من تاريخ الاغتصاب أو السلب إذا كان انتزاع الحيازة بالقوة علانية، أما إذا كان خفية فيبدأ سريان السنة من الوقت الذي ينكشف فيه الخفاء

⁽¹⁸⁴⁾ المادة 819: "للحائز أن يرفع في الميعاد القانوني دعوى استرداد الحيازة على من انتقلت إليه حيازة الشيء المغتصب منه ولو كان هذا الأخير حسن النية".

⁽¹⁸⁵⁾ تتمثل شروط دعوى استرداد الحيازة في: وقد ذكرت المادة 819 من القانون المدني شرط حيازة المدعي للعقار، والمراد بها السيطرة الفعلية والعلنية للعقار محل النزاع، واستمرارها لمدة سنة كاملة دون انقطاع قبل فقدانه ذلك العقار، وأن تكون الحيازة قانونية، بمعنى أن تراعى في ممارستها جميع الشروط التي استوجبتها القانون لاسيما منها ألا تكون وقعت خلسة أو بطريق الغصب.

الذي أحاط بسلب الحيابة، ومدة السنة هي مدة سقوط لا مدة تقادم، فإذا رفعت الدعوى بعد سنة فيقضي بعدم قبولها، وتتعلق إثارتها بالنظام العام، بمعنى أن القضاة ملزمون بمراقبة هذا الشرط حتى ولو لم يدفع به الخصوم⁽¹⁸⁶⁾.

الملاحظ طبقاً للمادة 817/2 من القانون المدني أنه يجوز أن ترفع هذه الدعوى من الحائز العرضي أيضاً كأن يكون صاحب حق انتفاع، أو مرتين رهن حيابة أو مستأجراً أو حارساً قضائياً، كما يجوز لمن قامت حيابته على عمل من أعمال التسامح أن يكون مدعياً في دعوى استرداد الحيابة، وكذا من حصل على ترخيص من الجهة الإدارية في الانتفاع بعقار.

الفرع الثاني

دعوى منع التعرض

تعتبر دعوى منع التعرض الدعوى التي يتمسك فيها المدعي بحيابته القانونية التي يتعرض لها المدعى عليه طالبا الحكم بمنع هذا التعرض، وقد أشارت إلى ذلك المادة 820 من القانون المدني⁽¹⁸⁷⁾، ويستند المدعي في دعوى منع التعرض في حيابته إلى حيابة صحيحة وذلك بتوفر شروطها القانونية مجمعة⁽¹⁸⁸⁾ طبقاً للمادة 524

⁽¹⁸⁶⁾ وهو ما أشار إليه القرار رقم 261176 مؤرخ في 21-04-2004 المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الأول، 2007، ص 395، الذي جاء فيه: "قضاة الموضوع ملزمون في دعاوى الحيابة ومنها دعوى استردادها بالتحقق من توفر شرط رفعها خلال سنة من تاريخ وقوع التعرض، حتى ولو لم يدفع الخصوم به".

⁽¹⁸⁷⁾ المادة 820: "من حاز عقاراً واستمر حائزاً له لمدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيابته أن يرفع خلال السنة دعوى منع التعرض".

⁽¹⁸⁸⁾ تتمثل شروط دعوى منع التعرض في أن يكون المدعي حائزاً للعقار حيابة قانونية مستجمعة عناصرها المادية والمعنوية، ومستوفية للشروط والصفات القانونية التي تؤدي استمرارها إلى اكتساب حق بالتقادم، وأن تكون الحيابة قد استمرت سنة كاملة دون انقطاع قبل حصول التعرض، رمضان جمال كامل، المرجع السابق، ص 169.

من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁸⁹⁾.

غاية هذه الدعوى ترمي إلى تحقيق حماية تتمثل في إلزام المدعى عليه بإزالة مظاهر تعرضه للحيازة، كما ترمي كذلك إلى تحقيق حماية وقائية بمنع هذا التعرض مستقبلاً⁽¹⁹⁰⁾.

الجدير بالذكر أنه يجوز أن ترفع هذه الدعوى إضافة إلى الحائز للعقار حيازة أصلية دون الحائز العرضي تحت طائلة عدم القبول، ويستثنى من هذه القاعدة المستأجر باعتباره حائزاً عرضياً، بحيث يمكن له أن يرفع دعوى منع التعرض، وهو الاستثناء المنصوص عليه بالمادة 487 من القانون المدني⁽¹⁹¹⁾.

يعد الاعتداء سبباً في رفع هذه الدعوى، حيث قد يكون التعرض مادياً فكل عمل من أعمال التعدي يقع على حيازة المدعي كدخول المدعى عليه أرض المدعي دون إذنه⁽¹⁹²⁾ أو حرثها، كما قد يكون التعرض ناجماً عن تصرف قانوني كأن يقع التعرض عن طريق نزاع على الحيازة برفع دعوى أمام القضاء يدعي فيها الخصم الحيازة، فيرفع المدعى عليه دعوى يطالب فيها حماية حيازته هو.

أما موضوع هذه الدعوى فهو إزالة التعدي الذي تم على عقار المدعي

⁽¹⁸⁹⁾ والتي جاء فيها: "يجوز رفع دعاوى الحيازة فيما عدا دعوى استرداد الحيازة ممن كان حائزاً بنفسه أو بواسطة غيره لعقار أو لحق عيني عقاري، وكانت حيازته هادئة علنية ومستمرة ولا يشوبها انقطاع وغير مؤقتة، دون لبس، واستمرت هذه الحيازة مدة سنة على الأقل...".

⁽¹⁹⁰⁾ محمود الزهران همام، الحقوق العينية الأصلية، د. ط، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص 224.

⁽¹⁹¹⁾ المادة 487: "لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي لا يدعي حقاً على العين المؤجرة، وللمستأجر أن يطالب شخصياً المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه وله أن يمارس ضده كل دعاوى الحيازة".

⁽¹⁹²⁾ محمود الزهران همام، مرجع سابق، ص 224.

أو المدعي عليه.

يختص قاضي الموضوع دون القاضي الإستعجالي بنظرها نظرا لكون الفصل في مثل هذه الدعوى يقتضي التطرق أساسا لموضوع النزاع، وهو ما أشارت له عديد قرارات المحكمة العليا⁽¹⁹³⁾.

كما أشار قضاء المحكمة العليا في العديد من القرارات إلى عدم الجمع بين دعوى منع التعرض ودعوى استرداد الحياة⁽¹⁹⁴⁾، وبالتالي فلا يجوز الجمع بين دعاوى الحياة في دعوى واحدة، لأن كل دعوى لها خصوصيتها وشروطها في حماية كل نوع من التعدي.

⁽¹⁹³⁾ منها القرار رقم 236757 مؤرخ في 25-09-2002، المجلة القضائية، المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج. 2، 2004، ص 281-287، جاء فيه: "...دعوى الحياة تخضع لاختصاص قاضي الموضوع وليس لاختصاص قاضي الاستعجال، لأن حل النزاع يقتضي تحريات حول صفة الحائز وعناصر الحياة وشروطها ومدتها، ويجب بالخصوص إثارة مسألة معرفة ما إذا كان المدعي الذي اعترض في حيازته تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها قانونا، وهي المسألة التي لا يمكن إطلاقا طرحها في دعوى الاستعجال".

⁽¹⁹⁴⁾ منها القرار رقم 201442 مؤرخ في 25-10-2000، المجلة القضائية، المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج. 2، 2004، ص 316، جاء فيه: "حيث بالرجوع إلى أوراق الملف فإن دعوى المطعون ضدهم ترمي إلى منع التعرض وهي دعوى حيازة خصتها بالذكر المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية والمادة 820 من القانون المدني وحددت شروط ممارستها، إلا أنه بالرجوع إلى القرار المطعون فيه فإنه اعتمد خبرة ارتكز فيها الخبير على تصريحات شهود حول ملكية الأرض محل النزاع دون إبراز العناصر التي يستند القضاء إليها لأخذ موقف قانوني من دعوى منع التعرض كتبيان من الحائز وإلى متى دامت حيازته، ومتى وقع التعرض المزعوم وذلك بالرجوع إلى الأحكام القانونية المبينة أعلاه.

حيث وفضلا عن هذا فإنه بالرجوع إلى القرار المنتقد في الصفحة 02 السطر 32، فإن قضاة المجلس كيفوا الدعوى على أنها دعوى استرداد حيازة لينتهوا في منطوق قرارهم على الحكم بمنع التعرض فأخطأوا بين الدعويين مع أنهما وإن كانت كلاهما من دعاوى الحياة إلا أن لكل شروط ممارستها...".

الفرع الثالث

دعوى وقف الأعمال الجديدة

تطرق إليها المشرع الجزائري في المادة 821 فقرة 01 من القانون المدني⁽¹⁹⁵⁾، وقد تقرر هذه الدعوى لحماية الحيابة من خطر متوقع الحدوث، فهي دعوى وقائية⁽¹⁹⁶⁾، ترفع أمام القاضي الإستعجالي وتكون مقبولة متى استجمعت شروط رفعها⁽¹⁹⁷⁾.

الأكد أن هذه الدعوى تعد جزء من دعوى منع التعرض، فهي تخضع لنفس القواعد التي تخضع لها دعوى منع التعرض، والاختلاف يكمن في أن الأعمال الجديدة تكون قد تم الشروع في إنجازها شرط أن لا تكون قد اكتمل إنجازها، كما تختلف عنها في أن الأعمال التي تصدر فيها من المدعى عليه ليست بأعمال تعرض إلا إذا تمت، كما تختلف عن دعوى الاسترداد بأن الحيابة فيها لا تنتزع من الحائز، على أن تكون هناك أسباب معقولة تدعو للاعتقاد بأن هذه الأعمال لو تمت لنجم عنها

⁽¹⁹⁵⁾ المادة 820: "يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال بشرط ألا تكون قد تمت ولم ينقض عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه ألا يحدث ضررا ...".
⁽¹⁹⁶⁾ عمر زودة، الإجراءات المدنية والإدارية في ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء، Encyclopédie Edition، بن عكنون - الجزائر، د.س، ص 166.

⁽¹⁹⁷⁾ تتلخص شروط دعوى وقف الأعمال الجديدة في: توفر شروط حيابة العقار واستمرار الحيابة مدة سنة كاملة دون انقطاع قبل الشروع في الأعمال الجديدة من طرف المدعى عليه مضافة إليها شروع المدعى عليه في أعمال لو تمت لكانت تعرضا للحيابة، كما يشترط رفع الدعوى خلال سنة، فلو انقضت السنة دون أن ترفع الدعوى ورفعت بعد ذلك لم تكن مقبولة حتى ولو كانت الأعمال الجديدة لم تتم فعلا.

تعرض فعلي الحيابة المدعي، وهذه مسألة واقع يقدرها قاضي الموضوع⁽¹⁹⁸⁾.

لما كانت دعوى وقف الأعمال تحمل طابع الدعاوى الإستعجالية فيختص بها القاضي الإستعجالي كونها من المسائل التي يخشى فوات الوقت فيها⁽¹⁹⁹⁾.

يجب توافر الشروط الخاصة بالقضاء المستعجل المتمثل في شرط الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق فإذا وجد القاضي أن الفصل في الدعوى يقتضي البحث في أصل الحق المتنازع فيه، وظهر للقاضي صعوبة ترجيح حق أحد الطرفين من ظاهر المستندات تعين عليه القضاء بعدم الاختصاص النوعي⁽²⁰⁰⁾.

نصت المادة 821 فقرة 02 من القانون المدني على أنه: "...وللقاضي أن يمنع استمرار الأعمال أو أن يأذن في استمرارها، وفي كلتا الحالتين يجوز للقاضي أن يأمر بتقديم كفالة مناسبة تكون في حالة صدور الحكم بالوقف ضمانا لإصلاح الضرر الناشئ من هذا الوقف، إذا تبين بحكم نهائي أن الاعتراض على استمرار الأعمال كان على غير أساس ويكون في حالة الحكم باستمرار الأعمال ضمانا لإزالة هذه الأعمال كلها أو بعضها للتعويض عن الضرر الذي يصيب الحائز، إذا حصل على حكم نهائي في مصلحته".

⁽¹⁹⁸⁾ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، م. 09، ج. 2، ط. 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998، ص 943 إلى 945.

⁽¹⁹⁹⁾ أدوارد عيد، مرجع سابق، ص 42.

⁽²⁰⁰⁾ وهو ما ورد في أحد قرارات المحكمة العليا الحامل للرقم 33252 مؤرخ في 16-03-1985 المجلة القضائية.

المحكمة العليا، ع. 4، 1989، ص 34، الذي جاء فيه: "متى كان من المقرر قانونا أن الأوامر التي تصدر في المواد المستعجلة لا تمس أصل الحق ولما كان المجلس الذي أمر عن طريق الاستعجال بوقف الأشغال المتنازع فيها تعرض للفصل في الملكية بين الأطراف، فإنه بهذا القضاء يعد مس بالموضوع وخرق القانون".

من خلال النص نستخلص أنه في حالة قبول القاضي للدعوى نكون أمام احتمالين للحكم القضائي:

الحالة الأولى: الحكم بوقف الأشغال، وبذلك يكون المدعي على حق في دعواه بعد أن قدر القاضي أن هناك أسباب معقولة يخشى معها أن يكون هناك تعرض فعلي لحيازة المدعي لو تمت الأعمال الجديدة، ويجوز للقاضي أن يأمر المدعي بتقديم كفالة مناسبة تكون ضمانا للمدعى عليه الذي قضي ضده بوقف الأعمال التي بدأها إذا تبين بحكم نهائي أن الاعتراض على استمرار الأعمال كان غير مؤسس⁽²⁰¹⁾.

هناك من يرى من الفقه أن الكفالة نظام يلزم رافع دعوى الحيازة برفع دعوى الحق قصد إثبات صحة ادعائه في دعوى وقف الأعمال الجديدة، لأنه لو حكم لصالحه بوقف الأعمال مع دفعه الكفالة لا يجوز له أن يسترد الكفالة إلا بعد ثبوت حقه بموجب حكم نهائي⁽²⁰²⁾، فإذا حكم على المدعى عليه بدفع الكفالة يلزمه لاستردادها رفع دعوى ينفي حق المدعي ليثبت أن الاعتراض على الاستمرار في الأعمال كان على غير أساس.

وهو في مجمله يلزم المحكوم له في دعوى الحيازة برفع دعوى الحق، فيقف فيها موقف المدعي ويقع عليه عبئ الإثبات مع أن الغرض الأصلي من حماية الحيازة بدعاوى خاصة يتمثل في إعفاء الحائز من رفع دعوى الحق لما فيها من مشقة اكتفاء

⁽²⁰¹⁾ فتحي والي، الوسيط في القانون المدني، د. ط، دار النهضة العربية، القاهرة، 1977، ص 95.

⁽²⁰²⁾ عمر زودة، مرجع سابق، ص 124، وكذلك فتحي والي، المرجع نفسه، ص 95.

الحالة الثانية : الحكم برفض الدعوى، وبالتالي السماح باستمرار الأشغال، فإذا رأى القاضي بأن المدعي ليس على حق في دعواه فيقضي لصالح المدعى عليه بتقديم كفالة مناسبة تكون ضمانا للمدعي الذي قضى ضده، فإذا صدر حكم نهائي بأن المدعي كان على حق جاز أن يحكم على المدعى عليه بإزالة هذه الأعمال كلها أو بعضها، وعندئذ تكون الكفالة ضمانا لهذه الإزالة التي قدمها المدعى عليه.

الجدير بالذكر أنه إذا رفعت هذه الدعوى بعد أكثر من سنة كانت غير مقبولة لانتفاء العلة وبالتبعية افتراض انتفاء عنصر الاستعجال، فيقضي بعدم توافر الاستعجال وبالتالي عدم الاختصاص، وفي هذه الحالة على المدعي أن يرفع دعوى منع التعرض، ويكون قاضي الموضوع مختصا بنظرها.

⁽²⁰³⁾ بوبشير محمد أمقران، قانون الإجراءات المدنية، نظرية الدعوى -نظرية الخصومة-الإجراءات الاستثنائية، ج. 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص 101-102.

خلاصة الباب الأول

من خلال دراسة الباب الأول اتضح لنا بخصوص المنازعات العقارية المرفوعة أمام القاضي العادي أن هذه المنازعات متنوعة، ويتنوع دور القاضي العادي للفصل فيها تبعاً لتنوع السلطات الممارسة على الحقوق العقارية، فتتنوع بين منازعات إثبات هذه الحقوق التي ترتبط بنوعية العقارات وبنوعية وسائل الإثبات المستعملة لاكتساب الحقوق العقارية بهذه المناطق، وخلصنا إلى استنتاج مفاده أنه إذا كانت المنطقة ممسوحة فيستعمل في إثباتها حصراً الدفتر العقاري أو شهادة الترقيم، وإذا كانت المنطقة غير ممسوحة فتستعمل في إثباتها شهادة الحياة أو العقود التوثيقية أو التحقيق العقاري، وتختلف المنازعات الواقعة بشأن كل وسيلة من هذه الوسائل الإثباتية حسب النصوص القانونية المنظمة لها، وطريقة كل قاضي في استقراء هذه النصوص وتطبيقها على النزاع.

تختلف المنازعات المنصبة على التصرفات الواقعة على العقارات بحسب نوعية التصرف، فالتصرفات التعاقدية نظمها المشرع بنصوص قانونية تختلف عن تلك النصوص القانونية التي نظم بها التصرف الواقع بالإرادة المنفردة، لأن النصوص القانونية الأولى تحمي جميع أطراف العلاقة التعاقدية على قدم المساواة، بينما التصرفات بالإرادة المنفردة فتحمي كل طرف على حدة، فيتدخل القاضي في التصرفات التعاقدية ليحمي المتصرف، كما يتدخل ليبطل هذه التصرفات متى كانت مخالفة للقانون، ويتدخل مرة أخرى في التصرفات الواقعة بالإرادة المنفردة ليحمي خصوصاً الانتفاع بالعقار في هذه الحالة.

ورأينا أن سلطة القاضي تختلف بشأن كل منازعة عقارية، فسلطة القاضي في منازعات الملكية تتمثل في ضمان التمتع بها، بينما سلطته في منازعات الحيازة تتمثل في حماية الانتفاع بالحيازة لذاتها، كما اتضح لنا من خلال الدراسة أن المنازعات المتعلقة بضمان المحافظة والانتفاع بالعقار تتنوع بين منازعات ضمان الانتفاع بالملكية العقارية في وجود قيود قانونية، وكذلك منازعات ضمان الانتفاع بالحيازة.

كرس كل من المشرع والقاضي العادي حماية المصلحة العامة للمجتمع في إطار القوانين المخولة له من خلال حماية حق التمتع والتصرف المنبثق عن حق الملكية.

تبعاً لذلك يمكن القول أن المشرع أصاب في كثير من الأحيان بتدخله على المستوى التشريعي، وجانب الصواب أحياناً أخرى، وأحياناً خرج عن نطاق المؤلف بتركه لنصوص قانونية دون تحيين لأكثر ما يربو عن خمسين سنة، ما يعني أن تلك النصوص تداولها جيلان، فلم تعد صالحة للتطبيق بسبب عدم مواكبتها لتطور المجتمع، فترك القضاء يتخبط في كثير من الأحيان لإيجاد حلول موضعية ترقيعية لكل حالة، ما أوقعه أحياناً في عدم توحيد الاجتهاد القضائي، أو على الأقل عدم استقرار هذا الاجتهاد.

الباب الثاني

ولاية القضاء الإداري

في منازعات الملكية

العقارية

تبنى المشرع الجزائري المعيار العضوي في تحديد طبيعة المنازعة القضائية ما إن كانت تخضع للقضاء العادي أو القضاء الإداري من خلال نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهذا بعد تبنيه الازدواجية القضائية.

تثار مسألة تنازع الاختصاص عندما تؤكد أو ترفض هيئات قضائية اختصاصها النظر في قضية رفعت أمامها⁽²⁰⁴⁾، كما هو الشأن بالنسبة لتنازع الاختصاص بين القضاء الإداري والقضاء العادي⁽²⁰⁵⁾.

تبعاً لذلك يختص القاضي الإداري بالعديد من المنازعات العقارية التي تكون الدولة أو أحد هيئاتها طرفاً فيها، أو تلك المنازعات التي يكون موضوعها ينصب على عمل من أعمال السلطة الإدارية في حدود معينة وبموجب نصوص خاصة.

تقتضي المنازعة العقارية ذات الطابع الإداري من المشرع الجزائري أن يكون واضحاً في تصنيفها وفي منح القاضي الإداري الاختصاص بالفصل فيها، بموجب نصوص قانونية واضحة ومباشرة طالما أنه اعتمد المعيار العضوي، إلا أنه في الواقع قام ببعثرة إسناد نظر هذا النوع من المنازعات بين نصوص القانون، فمن المنازعات العقارية ما منح اختصاص النظر فيها للقاضي العادي، ما يعني الخروج عن المعيار العضوي المعتمد، وهو ما سأورده في حينه.

تطرح مسألة إثبات الملكية العقارية والمحافظة عليها والانتفاع بها العديد من المنازعات أمام القضاء الإداري، لاسيما إن كان أحد أطراف الدعوى إدارة عمومية، وتدخلت الأخيرة لتحفي ملكيتها العقارية أو تدخّل الخواص لحماية

⁽²⁰⁴⁾ أحمد محيو، المنازعات الإدارية، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص 91.

⁽²⁰⁵⁾ مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية النظرية الاختصاص، ج 03، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص 354.

ملكياتهم في مواجهتها، فينعقد اختصاص نظر المنازعة فيها إلى القاضي الإداري.

تختلف سندات إثبات الملكية العقارية في المنازعات العقارية التي يختص

بنظرها القاضي الإداري تبعا للمنطقة إن كان المسح العقاري شملها أو لم يشملها، فتكون بذلك دعاوى المنازعات العقارية مرهونة بقبولها حصرا بسندات الإثبات التي قررها المشرع الجزائري وفق النصوص القانونية حسب كل منطقة شملها أو لم يشملها المسح العقاري.

تكون للدولة فرصة حماية عقاراتها والمحافظة عليها والانتفاع بها مثلها مثل أفراد المجتمع، إلا أن النصوص المنظمة لذلك لم تعرف استقرارا ووضوحا، بل وأحيانا تعرف تضاربا ملحوظا، كما عرفت في بعض الأحيان فراغا تشريعا، مما يمكن وصفه بعدم الجدية أو سوء تنظيم المحافظة العقارية للدولة، مما أدى لضياع معظم الأوعية العقارية، أو عدم الاستفادة منها، أو استغلالها بشكل سيء.

عرفت النصوص القانونية أيضا عدم تحديد الجهة القضائية بدقة وذلك بإسناد نظر المنازعات العقارية المتعلقة بها لجهات القضاء الإداري تماشيا مع ما تبناه المشرع الجزائري للمعيار العضوي في إسناد نظر المنازعات التي تكون فيها الدولة طرفا في النزاع.

من خلال ذلك سيتم تناول المنازعات التي تتعلق بإثبات الحقوق العقارية التي يختص بنظرها القاضي الإداري (الفصل الأول)، ثم المنازعات التي تتعلق بالمحافظة والانتفاع بالعقارات والتي يختص بنظرها أيضا القاضي الإداري (الفصل الثاني).

الفصل الأول

منازعات إثبات

الحقوق العقارية الآيلة

للقضاء الإداري

في بداية أعوام استقلال الجزائر عجزت الدولة عن ضبط محفظتها العقارية، وهذا طبيعي بالنظر لدولة مستقلة حديثا، مما جعلها تبسط يدها بنص تشريعي على كل الأملاك الشاغرة والأملاك التي تركها المستعمر والمعمار.

إلا أنه بمرور السنوات أثبت الواقع أن الدولة عاجزة عن ضبط عقاراتها وما يؤول إليها وما يخرج عن ذمتها، بل وأثبت الواقع تملكها لعقارات لكن دون أن تملك سندات ملكها، ما جعلها طرفا في منازعات إثبات الملكية بينها وبين الخواص إما صدف أو برفع الخواص لدعوى قضائية.

يختص القاضي الإداري بمنازعات إثبات الحقوق العقارية⁽²⁰⁶⁾، إلا أن مجال اختصاصه تحدده طبيعة الجهات المصدرة لهذه السندات والوثائق المثبتة لهذه الحقوق، لذلك تتنوع منازعات إثبات الحق العقاري أمام القاضي الإداري بين منازعات تتعلق بعقارات واقعة في مناطق غير ممسوحة، ومنازعات تتعلق بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة، تبعا لسندات إثبات حيازتها أو ملكيتها.

غير أن هذا الأمر ليس بالسهل والواضح على إطلاقه، فلطالما منحت مؤسسات الدولة المختصة شهادات الحيازة إلا أنها تراجعت عنها نظرا لاكتشافها أن شهادة الحيازة قد انصبت على ملك من أملاكها، مما جعلها تتحرك بدعوى قضائية لإلغاء تلك الشهادات.

⁽²⁰⁶⁾ عبر الفقه الفرنسي على المنازعات المتعلقة بالملكية العقارية العامة أن القانون المدني والقاضي العادي

يفسح المجال للقانون الإداري مما يمنح الاختصاص للقاضي الإداري.

«Le droit privé et la compétence judiciaire cèdent la place au droit administratif et, à la compétence juge administratif en matière de ... contentieux des contrats de vente d'immeubles de l'état», voir Yves BRARD : Domaines public et privé des personnes publiques, connaissance de droit, DALLOZ, Paris, 1994, p 46.

كما أن تبني الدولة الجزائرية لنظام الشهر العيني جعلها خصما في الكثير من الدعاوى القضائية نظرا لعدة أسباب، سواء ما تعلق منها بإسناد ملكية العقار لغير مالكة أو مسح العقار وتقييده باسم مجهول، وهي ما تعرف بمشاكل التحقيق العقاري، أو ما تعلق بالإنقاص أو الزيادة في مساحة العقار وهي ما تعرف بمشاكل أخطاء القياس وحساب المساحات.

سيتم تسليط الضوء على مختلف المشاكل المتعلقة بإثبات الملكية العقارية سواء في المناطق الممسوحة أو في المناطق غير الممسوحة، والتي يكون اختصاص النظر فيها من طرف جهات القضاء الإداري، لذلك ارتأيت تقسيم هذا الفصل من الدراسة إلى مبحثين ، بحيث يتم التطرق في أولهما منازعات إثبات الحقوق والتصرفات العقارية في المناطق غير الممسوحة التي يختص بها القاضي الإداري (المبحث الأول) ثم في المبحث الآخر تكون الدراسة حول منازعات إثبات الحقوق والتصرفات العقارية في المناطق الممسوحة التي يختص بها القاضي الإداري (المبحث الثاني).

المبحث الأول

منازعات إثبات الحقوق العقارية في المناطق غير الممسوحة

بتطور الحياة التشريعية للعقار تطورت وسائل إثبات حق الملكية فيه، وهذا منذ الاستقلال، لذلك تنوعت وسائل إثبات الملكية العقارية تبعا لتطور وتعديل التشريع الذي ينظمها، وهذا إلى غاية يومنا هذا أين اعتمد المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بعد التخلي عن نظام الشهر الشخصي⁽²⁰⁷⁾، في خطوة منه لإعطاء أهمية أكبر للعقار بحد ذاته دون مالك العقار⁽²⁰⁸⁾.

غير أنه وأمام عدم اكتمال عملية مسح عقار الجمهورية خلف عدة منازعات مطروحة أمام القضاء، سيما ما تعلق منها في المناطق التي هي في طور عملية المسح ومعظم المناطق التي تم مسحها.

تنوع منازعات إثبات الحقوق العقارية الواقعة في المناطق غير الممسوحة بين منازعات شهادة الحيازة التي تخول لصاحبها العديد من الحقوق، والتي تطرح منازعات بخصوص إلغاء هذه الشهادة، وإلى جانب ذلك تثار عدة إشكالات قانونية وعملية بخصوص مسألة التحقيق العقاري الذي تمخضت عنه منازعات التحقيق العقاري في إطار القانون رقم 02-07، الذي يعد إجراء جديد عوض عقود الشهرة المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي 352-83 المتعلق بإجراءات الشهرة، والذي أوجده المشرع الجزائري لمعالجة معضلة العقار في المناطق غير الممسوحة،

⁽²⁰⁷⁾ نظام الشهر الشخصي يعتمد أساسا على شخص مالك العقار عند شهر التصرفات العقارية وليس العقار، ومن هنا كان نظاما شخصيا، مدحت محمد الحسني، إجراءات الشهر العقاري، د.ط، دار الفكر العربي، مصر، 1992، ص 09، وأيضا:

Philips similer, Philips Del becque, Droit civil (Le serte et la publicité foncière), 2^{eme} édition, Dalloz, Paris, 1995, p 584.

⁽²⁰⁸⁾ عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه، د.ط، دار منشأة المعارف، الإسكندرية، 1999، ص 53.

كإجراء يساعد على تسريع عمليات المسح العقاري، إلا أن تطبيقه في الواقع العملي نتجت عنه العديد من المنازعات.

وتبعاً لذلك سيتم تناول منازعات شهادة الحياة والتي طبعاً يختص بنظرها القاضي الإداري (المطلب الأول)، ثم منازعات التحقيق العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول

منازعات شهادة الحياة

بالرجوع للنصوص التشريعية الجزائرية نجد أن المشرع الجزائري اعترف بنظام الحياة المنصبة على العقار واعتبرها طريقة من طرق اكتساب الملكية العقارية، بل وحماها لذاتها، وحمايتها مستقلة عن حماية الملكية.

يجد الأساس القانوني لنظام الحياة في المادة 40 من قانون التوجيه العقاري، واستناداً أيضاً لنصوص المواد من 808 إلى 834 من القانون المدني، وكذا المواد من 524 إلى 530 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

شهادة الحياة هي شهادة إدارية صادرة عن سلطة إدارية يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي، بناء على طلب الحائز أو الحائزين ، وأوجب القانون إخضاعها للشهر طبقاً للمادة 41 من قانون التوجيه العقاري.

إذا وقعت منازعة قضائية حول شهادة الحياة فيؤول اختصاص النظر فيها إلى القضاء الإداري.

من بين أهم الدعاوى المطروحة أمام القضاء بهذا الخصوص هي دعوى إلغاء

شهادة الحيازة ، والطعن في قرارات المحافظ العقاري بخصوص شهر شهادة الحيازة، لذا سيتم تناول دعوى إلغاء شهادة الحيازة (الفرع الأول) والطعن في القرارات المتعلقة بشهر شهادة الحيازة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

دعوى إلغاء شهادة الحيازة

تطرح الطبيعة القانونية لشهادة الحيازة كسند حيازي مؤقت قائم على مجرد تصريح شرقي للحائز مدعم بشهادة شهود، وما يترتب عنها من صلاحيات هامة للمستفيد كالحصول على رخصة بناء وترتيب رهن عقاري لفائدة المؤسسات المالية عدة منازعات قضائية نظرا للإجراءات الإدارية البسيطة لطريقة الحصول عليها ولوجود الفراغات القانونية، بالرغم من السلطات الخطيرة التي أعطيت للمستفيد منها، التي قد تضر بالمالك الحقيقي عند ظهوره الذي له الادعاء بحقوق عينية عقارية على العقار محل شهادة الحيازة.

نصت المادة 40 من قانون التوجيه العقاري على أنه: "يسلم شهادة الحيازة

رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم...".

تبعا لذلك يكون للمالك الحقيقي الذي بيده سند ملكية مشهر حق المبادرة إلى رفع دعوى قضائية ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي سلم شهادة الحيازة

للغير طبقا للمادة 40⁽²⁰⁹⁾ من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، أمام المحكمة الإدارية⁽²¹⁰⁾ الكائنة بدائرتها موقع العقار المعني للمطالبة بإلغاء الشهادة، مع التعويض المناسب عن الأضرار التي يمكن أن تلحق بالمالك من جراء عمليات البناء أو ترتيب رهن عيني عقاري⁽²¹¹⁾.

إن الطعن في مدى شرعية التصرفات الإدارية أو إبطالها أو تفسيرها محدد نوعيا بمقتضى المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لكون هذه الشهادة ينفرد بتوقيعها رئيس المجلس الشعبي البلدي، بعد تحقيق يقوم به بواسطة مصالحه للتأكد من مدى قيام حالة وضع اليد على العقار محل تحرير شهادة الحياة، كما يتأكد من مدى توافر شرط السنة المحدد في المادة الثانية الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27-07-1991 الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحياة وتسليمها.

لا يكون إلغاء هذه الشهادة بأثر رجعي، ولا يمس بالتصرفات التي يمكن أن يكون الحائز قد قام بها لفائدة الغير بحسن النية، وبالتالي فإن طالب الإلغاء ملزم

⁽²⁰⁹⁾ المادة 40 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري: "يسلم شهادة الحياة رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكفاءات تحدد عن طريق التنظيم...".
⁽²¹⁰⁾ إذا تقدم أحد أطراف الدعوى بطلب يرمي إلى إلغاء شهادة الحياة أمام القاضي العقاري يجب القضاء بعدم الاختصاص النوعي لكون الاختصاص ينعقد للقاضي الإداري، وهو ما أشار إليه القرار الصادر بتاريخ 12-12-2007 الذي جاء فيه: «حيث إن إلغاء شهادة الحياة من اختصاص القضاء الإداري وليس القضاء العادي»، قرار رقم 426996 مؤرخ في 12-12-2007، الغرفة العقارية، المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الأول، 2008، ص 215.

⁽²¹¹⁾ عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د. ط، منشورات بغدادي، الجزائر، 2010، ص 139.

بالتصرفات التي يكون صاحب شهادة الحيازة قد قام بها في حدود صلاحيتها ولا سيما البناء والرهن، وذلك حماية للغير الذي تعامل مع صاحب الشهادة باعتبار ظهوره بمظهر المالك.

الفرع الثاني

الطعن في القرارات المتعلقة بشهر شهادة الحيازة

حتى ترتب شهادة الحيازة آثارها القانونية يجب أن تسجل وتشهر⁽²¹²⁾، وهو ما نصت على ذلك المادة 39 من قانون التوجيه العقاري التي جاء فيها: "يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية لا يشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة حيازة" وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي".

يصدر المحافظ العقاري قرارات إدارية سواء تعلق الأمر بقبول إجراء الشهر أو رفضه، وحسب المادة 22 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري: "يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة قصد الإشهار". إذا قام المحافظ العقاري بإجراء إشهار شهادة الحيازة على خلاف ما قرره

⁽²¹²⁾ عماد الدين رحايمية، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، ع. 9، ماي، 2013 ص 134.

المادة 39 السابقة كإشهار شهادة حيافة على ملكية خاصة شملت عملية المسح الأراضي العام⁽²¹³⁾، أو التي تم تحرير بشأنها عقود مشهورة، فإن سلوكه يشكل خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية، ويعتبر قراره بالشهر قرارا إداريا يخضع للطعن فيه بالإلغاء.

تطبقا لنص المادة 24 من الأمر 74-75 فإن تصرف المحافظ العقاري يعتبر قرارا إداريا قابلا للطعن فيه عن طريق القضاء، فيمكن للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا ضد قرار المحافظ العقاري، بتوجيه الدعوى لصاحب الصفة القضائية وهو المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يتبع له المحافظ العقاري.

بصفة عامة ترفع الدعوى القضائية طبقا لقرار الوزاري⁽²¹⁴⁾ المؤرخ في 20-1999-02 الذي يؤهل أعوان أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة ضد مدير الحفظ العقاري بالولاية وليس ضد المحافظ العقاري كما يشيع في أوساط القانونيين، باعتبار أنه ليس للمحافظة العقارية شخصية معنوية.

⁽²¹³⁾ هذا ما أشارت له المحكمة العليا في قراراتها خاصة القرار الصادر عن الغرفة العقارية رقم 333926 بتاريخ 18-01-2006 والذي جاء فيه: "لا تحرر شهادة الحيافة، إلا على أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ولم يتم إعداد سجل مسح الأراضي فيها"، قرار غير منشور نقلا عن عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، د. ط، دار هومة للنشر، الجزائر، 2004، ص 133.

⁽²¹⁴⁾ قرار وزاري مؤرخ في 20 فبراير سنة 1999 يؤهل أعوان أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، وزارة المالية، (ج.ج.ج، العدد 20)، صادر في 26 مارس سنة 1999.

المطلب الثاني

منازعات التحقيق العقاري

نصت المادة 16 فقرة 01 من القانون رقم 02-07 المتعلق بالتحقيق العقاري على أنه: "يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعايينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري..".

فقد أعطى المشرع الجزائري للمحافظ العقاري دورا رئيسيا في تتبع إجراءات الشهر العقاري بداية من الإيداع، الذي له صلاحية قبوله أو رفضه⁽²¹⁵⁾ بعد التأكد من توافر الشروط المقررة قانونا لأجل ذلك، ثم بإجراء الشهر ، وهنا أيضا يكون للمحافظ العقاري صلاحية الأمر بالشهر أو رفضه⁽²¹⁶⁾ حسب ما يتبين له من خلال فحصه لتوافر الشروط الموضوعية له، وتخضع قراراته في كل ذلك للطعن.

بانهاء عملية الشهر ، يأتي دور المحافظ العقاري في تسليم المعلومات عن الحقوق المشهرة للجمهور، تحقيقا للهدف الإعلاني الذي وجد من أجله نظام الشهر العيني⁽²¹⁷⁾.

يختص القاضي الإداري بمنازعات التحقيق العقاري في القضايا التي ترفع من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري (الفرع الأول) متى اكتشف سببا لإلغاء

⁽²¹⁵⁾ قبول أو رفض الإيداع حسب الشروط المحددة في المادة 100 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

⁽²¹⁶⁾ قبول أو رفض الشهر حسب الشروط المحددة في المادة 101 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

⁽²¹⁷⁾ عثمانة وهيبة، النظام القانوني للشهر العقاري دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة 01، 2016، ص133-134.

الترقيم العقاري الذي أعده بنفسه، كما ترفع ضد همتى ارتكب المحافظ العقاري المكلف بالترقيم العقاري خطأ في التقييم (الفرع الثاني).

الفرع الأول

مدير الحفظ العقاري مدعياً في منازعات التحقيق العقاري

يمكن لمدير الحفظ العقاري بالولاية رفع دعوى قضائية ضد الغير أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري، أي إلغاء مقرر التقييم العقاري، عندما يكتشف أن التقييم العقاري تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو على أساس تقديم وثائق مزورة حسب ما أشارت إليه المادة 18 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007⁽²¹⁸⁾ المتعلق بالتحقيق العقاري التي تنص على أنه: "في حالة اكتشاف ترقيم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية".

يتضح جلياً من نص المادة أنه عند اكتشاف ترقيم العقارات بناء على التحقيق العقاري المنجز الذي تم على أساس تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة،

⁽²¹⁸⁾ نصت المادة 18 من قانون 02-07 المتعلق بالتحقيق العقاري على ما يلي «في اكتشاف ترقيم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية» ويتضح من خلال المادة أن هناك دعويين، دعوى إدارية ودعوى جزائية، ويتم تطبيق في هذه الحالة المادة 182 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك بإرجاء القاضي الفصل في الدعوى الأصلية إلى حين صدور الحكم في التزوير. راجع: عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 340.

فيرفع مسؤول الحفظ العقاري دعوى لإلغاء التقييم ، كما يحرك دعوى جزائية بالتزوير أو التصريحات الكاذبة أمام النيابة العامة.

كما يجوز تحريك الدعوى العمومية لكل من المتضررين من الجريمة ، سواء كان المالك الحقيقي أو الحائز الفعلي، مع إمكانية رفع دعوى قضائية إدارية موازية لإلغاء التقييم العقاري⁽²¹⁹⁾.

غالباً ما يصدر القاضي الإداري قراراً بإرجاء الفصل في دعوى الإلغاء إلى غاية الفصل في الدعوى العمومية، عملاً بأحكام المادة 339 من القانون المدني التي تنص على أنه: "لا يرتبط القاضي المدني بالحكم الجنائي إلا في الوقائع التي فصل فيها هذا الحكم وكان فصله فيها ضرورياً".

تمسك مجلس الدولة باختصاصه⁽²²⁰⁾ في دعوى رفعها وزير المالية ضد شخص قدم طلب تحقيق عقاري في إطار قانون 02-07 على عقار تبين أن للعقار سندات مشهورة لفائدة شخص آخر، فرفض المحافظ العقاري التقييم العقاري، فرفع الطالب دعوى تهدف إلى إبطال قرار الرفض، وبعد الخبرة قضت المحكمة بإلغاء مقرر رفض التقييم العقاري، وبعد الاستئناف قضى مجلس الدولة بإلغاء الحكم المستأنف والفصل من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس، وأوضح في أسبابه بأن العقار موضوع النزاع له سندات مشهورة (عقد ملكية وشهادة نقل

⁽²¹⁹⁾ عماد الدين رحايمية، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 142.

⁽²²⁰⁾ قرار رقم: 081391 مؤرخ في 27-14-2014 غير منشور، نقلاً عن مندي بومدين، التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، أشغال اليوم الدراسي حول المنازعات العقارية في ضوء القضاء الإداري، المنظم من طرف مجلس الدولة يوم 02-04-2015، بقاعة المحاضرات بالمحكمة العليا، ص 4.

الملكية)، فلا يمكن أن يكون محل حيابة بالتقادم طبقا لأحكام القانون 02-07.

بمفهوم المخالفة، يُمنح للعقار الذي يثبت فيه للمحافظ العقاري أن ثبوت

ملكيته قوية بموجب سندات صالحة وكافية لإثبات الملكية العقارية وفقا لما تقتضيه القوانين المنظمة لهذه الأخيرة⁽²²¹⁾، على ألا تكون هذه السندات متنازع فيها، وأن تتوفر على الشروط القانونية للتصرفات الواردة على العقار من جهة ، ومكتملة الإجراءات القانونية لانتقال الملكية العقارية من جهة أخرى، بمعنى أن تشمل على شرط الرسمية في الانعقاد واستفاء إجراءات الشهر لتقرير نقل الملكية، مع وجوب مراعاة مبدأ احترام الأثر الإضافي للشهر ، باستثناء ما أوردته المادة 89 من المرسوم رقم 63-76، وأنه يمكن حصر هذه السندات فيما يلي:

-سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع القديم أي المرسوم المؤرخ في 22 أفريل 1863 المسمى سيناتوسكونسيلت، قانون 26 جويلية 1873 المسمى قانون واريبي الصادر بتاريخ 26-07-1875 المتضمن التأسيس لسندات الملكية الفردية في الجزائر وفرنسا⁽²²²⁾.

-العقود الناقلة للملكية العقارية والمحركة من طرف الموثقين ، سواء كان ذلك تكريسا لتصرف قانوني كعقد البيع والهبة والوصية ، أو تكريسا لواقعة مادية كالشهادة التوثيقية التي تحرر بناء على نقل الملكية عن طريق الوفاة عملا بنص المادة 91 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تنص "كل

⁽²²¹⁾ عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 129، بضيف هاجر، إشكالات شهر العقود الناقلة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، م 09، ع 02، 2021، ص 13.

⁽²²²⁾ صيفاوي سليمة، مرجع سابق، ص 31.

انتقال أو إنشاء أو انقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة ضمن
الآجال المحددة في المادة 99 يجب أن يثبت بموجب شهادة موثقة" وكذا عقد الشهرة
تكريسا للمرسوم رقم 352-83 المؤرخ في 05-01-1983 المستند على وقعة الحياة
الهادئة، العلنية والمستمرة لمدة 15 سنة فأكثر، مع احترام باقي الشروط المنصوص
عليها في ذات المرسوم.

-العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل 01-01-1971 حسب المادة 328 من
القانون المدني التي حددت حالات ثبوت تاريخ العقد العرفي ، التي هي من يوم
تسجيله، من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام، من يوم التأشير
عليه على يد ضابط مختص، من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط
أو إمضاء.

-السندات الإدارية المنشئة، الناقلة، المصرحة، المثبتة، أو المعدلة للملكية
العقارية المحررة من طرف مديرية أملاك الدولة التي تعد بمثابة موثق الأشخاص
العامة.

-العقود الرسمية للعقارات الريفية المنجزة من طرف القضاة الشرعيين.
-السندات القضائية وهي الأحكام الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه ⁽²²³⁾ التي
كرست تصرفا قانونيا أو واقعة مادية ترتب عليها نقل الملكية العقارية أو تعديلها

⁽²²³⁾ إلا أنه تجدر الإشارة في هذا المجال إلى أن بعض الأحكام القضائية كثيرا إن لم نقل دائما ما تعامل من طرف
المحافظين العقاريين معاملة العقود والوثائق العرفية والتي تقتضي إفراغها في قالب الرسمي للأخذ بها لخلوها
من البيانات الضرورية لتحديد دقيق لمعالم الملكية، ولذا من المستحسن، بل ومن الواجب أن يكون منطوق
الحكم القضائي يصف العقار محل الحكم وصفا دقيقا نافيا للجهالة حتى يمكن تنفيذه من طرف مصالح إدارة
الشهر العقاري.

أو فسخها أو إبطالها ، كحكم رسو المزاد والحكم القاضي بتثبيت حق الشفعة والحكم القاضي بالقسمة وحكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري وحكم إلحاق التركة بأموال الدولة الخاصة ، فهي بمثابة عقود رسمية تخضع للتسجيل والشهر العقاري⁽²²⁴⁾.

الفرع الثاني

مدير الحفظ العقاري مدعى عليه في منازعات التحقيق العقاري

إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة، يقوم مدير الحفظ العقاري بالولاية لتحرير وإعداد مقرر رفض التقييم مع التسبيب⁽²²⁵⁾، ويبلغ إلى المعني أو المعنيين الحائزين على الإجراء الفردي أو الولائي عند الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري⁽²²⁶⁾، يكون هذا المقرر قابل للطعن فيه بالإلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة طبقاً لأحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمرسوم التنفيذي رقم 65-91 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري.

يقوم المحافظ العقاري عند تصرفه ضمن إشهار عقد توثيقي أو عدم

إشهاره أو بصفة عامة رفض القيام بأي إجراء من إجراءات شهر العقود

⁽²²⁴⁾ عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 69.

⁽²²⁵⁾ Christian LAVAILLE: "Le juge administratif et l'exception de propriété" R.F.D.A 2004, p 498.

⁽²²⁶⁾ بومدين مندي، التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، أشغال اليوم الدراسي حول المنازعات العقارية في ضوء القضاء الإداري، مجلس الدولة، قاعة المحاضرات بالمحكمة العليا، بتاريخ 2015-04-02، ص 20.

أو التصرفات، فإن الاختصاص يؤول للقضاء الإداري وفق للمادة 24⁽²²⁷⁾ من الأمر 74-75، ويمكن عملا بنص المادة 110 من المرسوم 63-76 الطعن في قرارات المحافظ العقاري، سواء تعلق الأمر بقرار رفض الإيداع أو رفض الإجراء خلال شهرين من تاريخ الإشعار بالاستلام، أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ إبلاغ المحافظ العقاري برفض إجراء الالتزامات، أو تقديم الوثائق التعديلية الملتزمة.

كما أجاز المشرع الجزائري بموجب أحكام القانون رقم 02-07 للطرف الذي رفض طلبه المتعلق بالحصول على سند ملكية، الطعن في مقرر رفض التسليم أمام الجهات القضائية المختصة، وهذا من خلال الآجال المحددة قانونا ويؤول الاختصاص رغم عدم النص عليه صراحة ضمن أحكام المادة 17 من نفس القانون للقضاء الإداري المختص إقليميا، على اعتبار أن مقرر رفض تسليم سند الملكية يصدر من مصلحة إدارية غير ممرضة للدولة وفقا لنص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويتعين الطعن عن طريق رفع دعوى إدارية خلال 04 أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي للمقرر محل الطعن.

يتم الطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا باعتبار أن قرارات المحافظ العقاري هي قرارات إدارية، وتطبقا لنص المادة الأولى من القرار الوزاري المؤرخ في 20 فبراير 1999 فإن دعوى الطعن ترفع ضد وزير المالية ممثلا بواسطة مدير الحفظ العقاري على المستوى الولائي، فإذا ما وقع

⁽²²⁷⁾نص المادة 24 من الأمر 74-75: "تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا".

استئناف أمام الغرفة الإدارية بمجلس الدولة فإن المدير العام للأماكن الوطنية يصبح هو الطرف المؤهل لتمثيل وزير المالية.

يكون المحافظ العقاري ملزماً بمواصلة إجراء الشهر في حال فصل العدالة بصورة نهائية غير قابلة للطعن ببطالان قراره المتضمن رفض إجراء الشهر، أما في حالة تأييد قراره ورفض الطعن المقدم لإبطاله فإنه يقوم بالتأشير بذلك على جميع الوثائق الخاصة بالعقار موضوع الشهر⁽²²⁸⁾.

تجدر الإشارة إلى أنه في كلا الحالتين، تخضع عريضة افتتاح الدعوى لعملية الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة تحت طائلة عدم قبولها شكلاً ، طبقاً للمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁽²²⁸⁾ بوشناق جمال، المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية، دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي، مجلة دفاتر السياسة والقانون، ع. 07، جوان 2012، جامعة المديّة، الجزائر، ص 213-214.

المبحث الثاني

منازعات إثبات الحقوق العقارية في المناطق الممسوحة

تترتب على عملية المسح وإعداد المخططات المسحية تصفية الحقوق على العقار تمهيدا لقيده في السجل العقاري باسم مالكه، ومنه الحقوق العينية المترتبة عنه باسم أصحابها، فتستقر بذلك الأوضاع القانونية لتلك العقارات.

حرصا من المشرع الجزائري على تحقيق العدالة فتح المجال للطعن في هذه الوثائق والاعتراض عليها إداريا، فإن لم يتم حل المشكل وديا فيبقى بذلك الطريق القضائي كحل أكيد لحل تلك المسائل العالقة.

بناء على ذلك، يختص القاضي الإداري بمنازعات إثبات الحقوق العقارية في المناطق الممسوحة من خلال المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري، وهي المنازعات الناشئة عند قيام لجنة مسح الأراضي بأعمالها الإدارية، فينتج عن ذلك عدة أخطاء يترتب بشأنها قيام نزاعات عقارية.

يطرح النزاع بعد عملية مسح الأراضي خلال مرحلة تأسيس السجل العقاري، وخلال هذه المرحلة يصدر المحافظ العقاري عدة قرارات تخص عمليتي الإيداع والإشهار تكون محل طعن قضائي من صاحب المصلحة، كما يطرح النزاع بخصوص الدفتر العقاري باعتباره صادرا عن إدارة يرتب حقوق والتزامات واردة على العقار، تعطي أحقية الطعن فيه.

تفصيلا لذلك سيتم التطرق للمنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري التي يختص بها القاضي الإداري (المطلب الأول)، ثم المنازعات الناشئة بعد

عملية مسح الأراضي (المطلب الثاني).

المطلب الأول

المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري

لضمان السير الحسن لعمليات المسح العام للأراضي لابد من بعض القواعد الضرورية لتذليل الصعوبات التي قد تواجه أعوان المسح في الميدان، ومنها ما نصت عليه المادتان 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام⁽²²⁹⁾.

جعل المشرع الجزائري حضور المعنيين إجباريا للإدلاء بملاحظاتهم عند الاقتضاء⁽²³⁰⁾، كما أنشأ لجنة خاصة بالمسح وجعل على رأسها قاضي للنظر في تلك الملاحظات المطروحة⁽²³¹⁾.

⁽²²⁹⁾ مرسوم رقم 62-76 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، (ج.ر.ج. العدد 30) صادر في 13 أبريل سنة 1976، معدل ومتمم بموجب المرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر سنة 1984 (ج.ر.ج. العدد 71) صادر في 30 ديسمبر سنة 1984، ومعدل ومتمم بمرسوم تنفيذي رقم 92-134 مؤرخ في 07 أبريل 1992، (ج.ر.ج. العدد 26) صادر في 08 أبريل سنة 1992.

تنص المادة 02: "إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار، وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني".

وتنص المادة 03: "يعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة وذلك في أجل 15 يوما قبل افتتاح هذه العمليات"، للتفصيل أنظر: فرحات عازب، مسح الأراضي والسجل العقاري، مجلة الندوة الوطنية للقضاء العقاري، مديرية الشؤون المدنية، وزارة العدل، مطبعة الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 1995، ص 55.

⁽²³⁰⁾ طبقا للمادة 10 من المرسوم 62-76.

⁽²³¹⁾ طبقا للمادة 07 من المرسوم 62-76.

عندما تنتهي أعمال المسح التقنية في كل منطقة عقارية يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به، لتبدأ مرحلة تلقي الاعتراضات والشكاوى، التي يفصل فيها إداريا من طرف لجنة المسح⁽²³²⁾ أو يحال أطراف على القضاء⁽²³³⁾.

حرصا منا على الإفادة والفهم للأمور التقنية في مجال مسح الأراضي والوصول لحل المشاكل المثارة بصدد، ارتأيت تبسيط حلول هذه المنازعات وحصرها وتقسيمها في آليتين حسب طبيعة المشكلة المثارة كما نص عليها القانون، وتناولتها من خلال المنازعات المتعلقة بأخطاء في القياس وحساب المساحات (الفرع الأول) والمنازعات الناشئة عن تسجيل العقارات في الحساب المجهول (الفرع الثاني).

⁽²³²⁾ يعطى أجل ثلاثة أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع عليها لأصحاب الأرض قصد الاتفاق على الحدود أو لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا طبقا للمادة 14 من المرسوم رقم 62-76، وعند انقضاء الأجل فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصبح نهائية ما عدا الغلط المادي المعترف به وحقوق المالك الحقيقي، و الملاحظ أنه لمجرد فوات الأجل - 03 أشهر- تصبح النتائج التي توصلت إليها لجنة المسح نهائية ومنه تكتسي ثبوتية لا يجوز التراجع عنها، ما يدعو لطرح التساؤل عن سبب إعطاء المشرع هذه القيمة لمحاضر المسح، وتقييد الاعتراض عليها بمدة زمنية قصيرة وبشروط ضيقة على الرغم من أن الأمر يتعلق بمرحلة أولية من مراحل إعداد السجل العيني، بالمقابل فإن المشرع لم يقيد الطعن القضائي في التقييم النهائي بأية شروط ولا بمدة زمنية محددة، وكان عليه من باب أخرى وأولى أن يكون أكثر صرامة في حالة التقييم النهائي وأكثر حرصا بتقييد المنازعة في التقييم النهائي لما له من أهمية في استقرار الملكية العقارية تقيدا بمبدأ القوة الثبوتية للشهر العيني.

⁽²³³⁾ طبقا للمادة 11 و12 من المرسوم 62-76.

الفرع الأول

المنازعات المتعلقة بأخطاء القياس وحساب المساحات

قد يشتكي الأفراد من القياسات التي يقوم بها خبراء المسح الطبوغرافي⁽²³⁴⁾ عند حساب المساحات العائدة لأملاكهم العقارية بمناسبة إعداد مسح الأراضي العام⁽²³⁵⁾ بالنظر للضرر الكبير الذي يتسبب لهم في ضياع أجزاء من أملاكهم، مما جعل المشرع الجزائري يفتح الباب لتصحيح أخطاء القياس وحساب المساحات بالطريق الإداري أو عن طريق القضاء

أولاً: تصحيح أخطاء القياسات من طرف إدارة المسح العقاري

إن إجراءات المسح العام إجراءات دقيقة ومعقدة تهدف إلى إعداد السجل العيني، مكن من خلالها المشرع كل من له مصلحة من الاعتراض على نتائج لجان المسح بعد إتمامها في مواعيد محددة، غير أن إعداد السجل العيني رغم دقة إجراءاته فإنه لا يخلو من الأخطاء الأمر الذي تنبه له المرسوم رقم 62-76 بجواز إعادة النظر في محاضر المسح بناء على وجود غلط مادي فيه.

لم يرد بشأن الغلط المادي أي تعريف ضمن أحكام الأمر رقم 74-75 ولا مراسيمه التنفيذية، إلا أن المديرية العامة للأموال الوطنية تفتنت لهذا العيب

⁽²³⁴⁾ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، د.ط، دار بغداد للطباعة والنشر، الجزائر، 2009، ص 91.

⁽²³⁵⁾ المسح عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، المتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي، واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي، القاضي حسين عبد اللطيف حمدان، نظام الشهر العقاري، د.ط، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2007، ص 60.

وأصدرت التعليمات رقم 3883 المؤرخة في 24 جويلية 2004، فقد لاحظ المدير أن بعض المعنيين يشتكون من فارق في مساحة المعاينة مع تلك المذكورة في السند القانوني للملكية الموجود قبل عملية المسح وتلك المقيدة في مصفوفة المسح، خاصة إذا تجاوزت الفارق النسبة المسموح بها والمقدرة بـ 20/1 وكانت بطاقة التحقيق المعدة أثناء تثبيت حدود العقار المعني تشير صراحة إلى المراجع الكاملة لسند الملكية الذي يدل على المساحة الحقيقية.

إذا فشلت لجنة المسح في حل النزاع ، تتدخل المديرية العامة للأماكن الوطنية عن طريق وضع مجموعة من الإجراءات قصد إتباعها من طرف المعنيين لتسريع الفصل في تلك النزاعات وإيجاد حلول فاعلة لها.

يقع على الطرف المعني أن يقدم العريضة المتضمنة طلب تصحيح الأخطاء الواردة في المساحات مباشرة إلى مدير مسح الأراضي، على أن يقدم نسخة من عقد الملكية المشهر من طرف المعني أو المحافظ العقاري، وفي حالة التصحيح تودع لدى المحافظة العقارية الأوراق الجديدة من مصفوفة مسح الأراضي قبل انقضاء مدة 15 يوما المحددة، وما يتبقى على المحافظ العقاري إلا القيام بالتصحيح على أساس الورقة الجديدة.

يمكن للمعنيين الاتصال بالمحافظ العقاري مباشرة الذي يرسل مديرية مسح الأراضي خلال ثلاثة أيام التي تلي تاريخ وصول طلب المعني، وعلى مصلحة المسح القيام بالتحقق وبالتصحيحات المحتملة خلال 15 يوما من تاريخ الاتصال بها من طرف المعني أو المحافظ العقاري، لاسيما إذا ما تعلق الأمر بوجود فرق في

المساحة.

ثانياً: تصحيح أخطاء القياسات وحساب المساحات عن طريق القضاء

إن مجال اختصاص القضاء الفاصل في الدعوى يظهر من نص المادة 14 من المرسوم رقم 62-76 بأن الجهة القضائية تختص بالفصل في النزاع الذي لم تتمكن لجنة المسح من حله، والذي يتعلق بالحدود ليس إلا، ولا يمتد هذا النزاع إلى غير ذلك من المنازعات كمطالبين اثنين لنفس الحق على العقار بسندات مختلفة القيمة القانونية، ولا بين المالك الحقيقي ومن سجل العقار باسمه بناء على إجراءات المسح بداعي الحيازة المادية.

بالنتيجة فإنه في حالة عدم تصحيح الوضعية إدارياً فإن للمعني أن يرفع دعوى أمام المحكمة المختصة نوعياً، أو حتى في غياب الاعتراض الإداري⁽²³⁶⁾، أمام المحكمة العادية في قسمها العقاري إذا كان أطراف المنازعة أشخاص تابعين للقانون الخاص، أما إذا كان أحد الطرفين شخصاً من أشخاص القانون العام فتكون بذلك المحكمة الإدارية المختصة بنظر المنازعة، استناداً للقواعد العامة.

يمكن للمحكمة أن تقضي في هذه الحالة بتعيين خبير مساحي أو طبوغرافي أو قيام القاضي الإداري بالمعاينة بنفسه على أن يكون مصحوباً بخبير لمطابقة الوثائق على أرض الواقع للتأكد من وجود نقص في المساحة من عدمه، ذلك أن

⁽²³⁶⁾ وهذا طبقاً للمادة 14/1 من المرسوم رقم 62-76، وهو ما سارت عليه الغرفة العقارية في القرار رقم: 704846 مؤرخ في 12-04-2012، المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع 02، 2012، ص 390، الذي جاء فيه: "لا يشترط القانون لقبول الدعوى أمام الجهة القضائية لاحقاً، وجوب الاعتراض المسبق على الترقيم المؤقت، أمام اللجنة البلدية لمسح الأراضي".

مسألة القياسات وحساب المساحات هي من الأعمال الفنية التي تستدعي القاضي للاستعانة بأهل الاختصاص.

أما بخصوص المحكمة المختصة إقليمياً فهي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موقع العقار، عملاً بنص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثاني

المنازعات الناشئة عن تسجيل العقارات في حساب المجهول

إلى جانب استثناء تصحيح أخطاء القياس وحساب المساحات، أقر المشرع استثناء ثانياً وهي حالة ظهور المالك الحقيقي للعقار بعد عملية المسح و تسجيل العقار في حساب مجهول ، أين يمكن تعديل بيانات السجل العيني الذي له القوة الثبوتية لصحة البيانات الواردة فيه، وذلك عن طريق الطعن في هذه البيانات استناداً إلى أنه صاحب مركز قانوني.

أولاً: أسباب تسجيل العقارات في حساب المجهول

من بين النزاعات التي تثار أيضاً أثناء عمليات المسح هي تسجيل عقار ما في حساب مجهول أي يمسح العقار على أساس ألا مالك له، وهي حالات كثيرة الشيوخ، وقد تنشأ هذه الحالات نتيجة عدة أسباب منها غياب أي شخص يمثل العقار المراد مسحه أمام أعوان المسح، أو عدم تقديم الشخص الذي يلتزم تسجيل العقار المطالب بحق ملكيته في مصفوفة المسح السندات الكافية لإثبات حق ملكيته.

كما قد تنتج من جهة أخرى عن اللجوء التعسفي لهذه الفكرة من خلال عدم تحلي فرقة المسح بالجدية اللازمة في أداء مهامها، كعدم انتقالها في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور، مما يؤدي معه إلى عدم حضور المعنيين لعمليات المسح. بل وأحيانا وفي بعض المناطق خاصة الوعرة منها بفعل الطبيعة يلجأ أعوان المسح للقيام بالعملية من خلال الأقمار الصناعية عن طريق التطبيقات الذكية للخرائط الإلكترونية.

ثانيا: إجراءات تسوية تسجيل العقارات في حساب المجهول

لعلاج هذه الحالة أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية مذكرة⁽²³⁷⁾ رقم 4618 بتاريخ 2004-09-04 تشدد فيها على تسوية مثل هذه النزاعات.

وقد أشارت المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 التي جاء فيها "تعدل أحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 وتحرر كما يأتي: "المادة 23 مكرر: يسجل كل عقار تابع لخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشرة سنة (15 سنة) من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة...".

كما أن مديرية أملاك الدولة أشارت إلى إجراءات إضافية جديدة تتم في إطار عمليات المسح الجديدة منذ سنة 2018 بتسجيل العقارات التابعة للخواص غير

⁽²³⁷⁾ مذكرة رقم 4618 الصادرة بتاريخ 2004-09-04 الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، تتضمن مجموعة من الإجراءات العملية العقارات في حساب مجهول.

مطالب بها أثناء عملية مسح الأراضي ، والتي لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكيها أو حائزيها أثناء هذه العملية في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، و يتم معالجة هذه الحالة حسب المذكرة رقم 04060 الصادرة في 05 أفريل 2018 التي عالجت كيفية تطبيق المادة 23 مكرر المعدلة بأحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018⁽²³⁸⁾.

المطلب الثاني

المنازعات المترتبة عن عمليات إعداد السجل العقاري

يتطلب تطبيق نظام الشهر العيني مسح كل الأراضي وتقسيمها إلى وحدات عقارية ثم تعطى لكل وحدة رقما يسهل متابعة هذا العقار، ليتم بعد ذلك تأسيس السجل العقاري الذي يضم في كل صحيفة من صحائفه المخصصة لعقار معين رقم هذا الأخير وموقعه، كما يتضمن كل التصرفات الواردة على تلك الوحدات

⁽²³⁸⁾ في حالة تسجيل العقار في حساب مجهول يودع المعني طلبا إلى مدير الحفظ العقاري بالولاية الذي يقوم بمراسلة مديرية أملاك الدولة ومسح الأراضي خلال ثمانية أيام من تاريخ استلامه الطلب كي يبدي كل رأيه صراحة حول الوضعية القانونية للعقار، ويكون ردهما خلال 45 يوما من تاريخ مراسلتهما. ينتقل عون المسح رفقة الفرقة المعنية إلى الميدان لتحديد المعالم وإعداد بطاقة التحقيق بحضور صاحب العقار.

وللمحافظ العقاري القيام بإعداد الدفتر العقاري أو شهادة التقييم المؤقت حسب الحالة عندما يكون الطلب مؤسسا خلال 14 يوما من تاريخ استلام مدير الحفظ العقاري المعلومات من طرف مصلحة أملاك الدولة ومسح الأراضي، كما يمكن لمدير الحفظ العقاري أن يطلب من المحافظ العقاري بتقييم العقارات ترقيميا نهائيا عندما يحوز المعني على سند له حجية كاملة.

وقد يرفض ترقيم العقار كلية باسم المعارض كما لو قدم الأخير عقد عرفي غير ثابت التاريخ ولم يتبين من التحقيق الذي أجرته فرقة المسح أن المعني يحوز العقار محل النزاع تطبيقا للتعليمات السابقة، وهنا يوجه المعني للقضاء فيكون للمعني المعارض اللجوء للقضاء في مدة أقصاها ستة أشهر.

العقارية⁽²³⁹⁾.

يشرع المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي من أجل إعداد الدفاتر العقارية التي تسلم للملاك.

إلا أن عملية إعداد السجل العيني التي يسهر عليها المحافظ العقاري بداية من تسلمه وثائق المسح إلى غاية إعداد الدفاتر العقارية تثير الكثير من المنازعات بشأن إعداد السجل العيني، إذ يحق للمتضررين الاعتراض عليها وعلى ما يصدره المحافظ العقاري من قرارات بشأنها.

لذلك تطرح منازعات إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية العديد من النزاعات أمام القضاء الإداري سواء في مرحلة تأسيس السجل العقاري أو في مرحلة إعداد الدفاتر العقارية، وعليه ارتأيت دراسة المنازعات الناشئة عن إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية (الفرع الأول) والمنازعات الناشئة عن إصدار الدفاتر العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول

المنازعات الناشئة عن إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية

يصدر المحافظ العقاري عدة قرارات بمناسبة قيامه بمهامه الرامية إلى تنفيذ عملية شهر مختلف الوثائق والعقود والأحكام المودعة بالمحافظة العقارية،

⁽²³⁹⁾ عباس عبد الحليم حجر، شهر التصرفات العقارية، ط 02، رامي محمود للنشر، مصر، ص 09، محمدي بدر الدين، الشهر العقاري وأثره في تنشيط الاستثمار ودعم مناخ الأعمال في الجزائر، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية - ع. 1 م 03، 2011، ص 102.

فيقرر رفض إيداع الوثائق موضوع طلب الإشهار، ويقوم برفض إجراء شهرها حتى بعد قبول إيداعها، كما يحق له إصدار قرار رفض إجراء الشهر حتى بعد شهرها إذا تبين له أنه تم إشهارها خطأ.

وقد فتح المشرع للمتضرر باب المنازعة في هذه القرارات أمام الجهات القضائية المختصة بموجب المادة 24 من الأمر 74-75، سواء تعلق الأمر بقرارات التقييم المؤقت أو بقرارات التقييم النهائي الذي يتوج بإصدار الدفتر العقاري الذي يمثل أقوى سند مثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة، ذلك أن الأخير ليس بمنأى عن المنازعة في صحته وصحة البيانات الواردة فيه.

يمكن للطرف المتضرر بالنتيجة الطعن في جميع القرارات الصادرة أثناء تأسيس السجل العقاري أمام القضاء، وهو ما سأتناوله بالدراسة في هذا الفرع.

أولاً: الطعن في قرار رفض الإيداع

الإيداع هو إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر، له محل وآجال قانونية يجب احترامها بما يضمن سلامة الإجراءات اللاحقة له⁽²⁴⁰⁾.

قد يرفض المحافظ العقاري الإيداع الكلي للسند المقدم له إذا تبين له حالة من الحالات المحددة بموجب المادة 100 من المرسوم 63-76، أو يعتمد إلى رفض الإيداع الجزئي إذا تبين له حالة من الحالات المحددة بموجب المادة 106 من المرسوم نفسه.

⁽²⁴⁰⁾ خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، د.ط، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص 120.

ولأي سبب كان قرار رفض الإيداع، فإنه يعتبر إجراءً خطيراً لما يفرزه من آثار، سواء على محرري العقود أو الأطراف أو حتى المحافظ العقاري، كونه قراراً إدارياً يخضع للطعن القضائي، وإذا استلزم القانون أن قرارات المحافظ العقاري الرامية إلى رفض الإيداع مسببة تسبباً كافياً، يبلغ هذا القرار مباشرة إلى محرر العقد الذي يمضي اعترافاً بذلك، وإما بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام موجهة إلى الموطن المشار إليه في السند محل الرفض، ولذوي الصفة والمصلحة أن يباشر رفع الدعوى خلال أجل الشهرين المواليين لتاريخ التبليغ وإلا فإن حقه في الطعن يسقط⁽²⁴¹⁾.

إن المشرع عدد حالات رفض الإيداع على سبيل الحصر، وبعد صدور قرار رفض الإيداع وتبليغه برسالة مكتوبة للمعني بإمكانه تصحيح الوثيقة محل رفض الإيداع.

ينتج عن الطعن القضائي حكم أو قرار إما يقضي بتأييد قرار المحافظ العقاري الرامي لرفض الإيداع، وإما يقضي بإلغاء قرار المحافظ العقاري الرامي لرفض الإيداع، وفي هذه الحالة فإن على المحافظ العقاري إتمام إجراءات الشهر بطريقة عادية⁽²⁴²⁾.

ثانياً: الطعن في قرار رفض الإجراء

يصدر المحافظ العقاري قراراً برفض إجراء شهر الوثائق المودعة لدى

⁽²⁴¹⁾ خالد رامول، مرجع سابق، ص 129.

⁽²⁴²⁾ Salvage- Gerest "Les sûretés- la publicité foncière", presses 1- universitaire de Grenoble 1994, p 53.

يجب على المحافظ العقاري إبداء رفض الإشهار خلال 15 يوم من تاريخ إيداع السند، وهذا الرفض يكون قابلاً للطعن أمام الجهات القضائية المختصة وهي المحكمة الإدارية كون رفض الإشهار يتخذ في شكل قرار إداري، وهو أشار إليه المرسوم التنفيذي رقم 91-65⁽²⁴⁴⁾، ويفهم من هذه النصوص التي تتعلق في الواقع برفض الشهر بعد تأسيس السجل العقاري أنها تشمل أي إجراء يقوم به المحافظ العقاري⁽²⁴⁵⁾، مما يقلل من القوة الثبوتية للقيد ومن الأثر المطهر للقيد، ما دام المشرع لم يمنع المالك الذي يظهر بعد القيد الأول من الطعن في أي وقت⁽²⁴⁶⁾.

(246) أمين بركات سعود، آثار القيد في السجلات العينية -دراسة مقارنة- المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع 02، 1995، ص 41.

يبحث القاضي في هذه الحالة في العقود والسندات ، وأحيانا الوقائع المادية التي تثبت أو تنفي حقوق الطاعن ، ويفاضل بينها من حيث قوتها الثبوتية ، ليقف من خلالها على مشروعية الترقيم المطعون فيه ، كما يجوز له تصحيح مضمون قرار الترقيم بإعادة الحقوق العينية إلى نصابها الصحيح أو إلى أصحابها الشرعيين ، وله أن يلجأ إلى وسائل التحقيق المنصوص عليها بالمواد 858 إلى 865 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثالثا: الطعن في قرارات الترقيم العقاري

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري لمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي عملا بأحكام المادة 11 من المرسوم رقم 63-76 إما ترقيما نهائيا أو ترقيما مؤقتا حسب الحالة ، ويتم الترقيم العقاري لمجرد الإمضاء على محضر تسليم الوثائق المسحية ، ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق المسح حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية ، إذ يتم ترقيم هذه العقارات إما ترقيما نهائيا أو ترقيما مؤقتا.

غير أن هذا الترقيم قد يضار منه الغير أو حتى أصحاب الحقوق أنفسهم ، الشيء الذي توقعه المشرع وفتح باب المنازعة في الترقيم المؤقت وفي الترقيم النهائي أمام الجهة القضائية المختصة رفعا للضرر.

تبعاً لذلك تتنوع منازعات الترقيم العقاري باختلاف السندات المقدمة لإثباته ، وعليه سأطرق لمنازعات الترقيم النهائي بالدراسة والتحليل باعتبار نظرها

يدخل في صميم القضاء الإداري بعدما تطرقت لمنازعات الترقيم المؤقت في الباب الأول على النحو التالي:

1- منازعات الترقيم العقاري النهائي

يتوج الترقيم النهائي طبقا للمادة 12 من المرسوم رقم 63-76 بتسليم صاحبه دفترا عقاريا، الذي يشكل سنداً إدارياً ودليلاً قوياً مثبتاً للملكية العقارية طبقاً للمادة 19 من نفس المرسوم، يسلم لمالك العقار الممسوح⁽²⁴⁷⁾ ويكون مطابقاً للنموذج المحدد بقرار وزير المالية طبقاً لما نصت عليه المادة 45 من المرسوم المذكور.

نصت المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 بأنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و 13 و 14 من المرسوم إلا عن طريق القضاء، ويتعلق الأمر بالترقيم النهائي.

بالتالي مكن المشرع المعنيين من الطعن في قرارات الترقيم النهائي دون تحديد للأجل المسقط، وهو ما يجعل القوة الثبوتية المطلقة للقيد في مواجهة الجميع قابلة لإعادة النظر، وهو ما يؤدي إلى إعادة النظر في القيد الأول، وبالتالي يجعل أجل الطعن في هذا الأخير غير محددة بطريقة مباشرة، وخلال هذه الفترة قد يظهر أيضاً المالك الحقيقي.

الملاحظ في هذا المقام أن المشرع في هذه الحالة لم يحدد أجلاً للطعن، بل ترك

⁽²⁴⁷⁾ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في الجزائر، مرجع سابق، ص 115.

المسألة تنقضي بمدة التقادم المسقط، مما يترتب عن ذلك أثر سيئ على ضمان الائتمان العقاري، ويقلل من أهمية نظام الشهر العيني والأثر المطهر للقيود⁽²⁴⁸⁾.

إن غموض نص المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 بقولها أن إعادة النظر في التقييم النهائي يكون عن طريق القضاء من دون تحديد نوعه، إن كان القضاء الإداري أو القضاء العادي أدى لتدخل الاجتهاد القضائي لتحديد الجهة المختصة بالقول أنه يؤول للقضاء الإداري، باعتبار التقييم النهائي قرار إداري وأن الدعوى ترفع ضد الدولة.

2- منازعات التقييم العقاري المؤقت

بعد إعطاء العقارات تقييما مؤقتا يفتح سجل خلال الفترة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 أي مدة 04 أشهر ومدة سنتين لتسجيل الاعتراضات.

نصت المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 على أنه يبلغ كل احتجاج متعلق بالتقييم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال مدة 04 أشهر أو سنتين حسب الحالة، بموجب رسالة موصى عليها، إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم، وتكون للمحافظ العقاري سلطة المصالحة بين المتنازعين بموجب محضر مصالحة، فإن فشل في تحقيق الصلح فيحرر محضر عدم مصالحة ويبلغه للأطراف، وتكون للطرف المدعي أجل (06) ستة أشهر من التبليغ تحت طائلة رفض الدعوى.

ينظر القاضي المختص في الاعتراضات على التقييم المؤقت المرفوعة أمامه

⁽²⁴⁸⁾ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 115.

من خلال دراسة المستندات المقدمة له من قبل الأطراف من حيث قوتها الإثباتية استنادا إلى الترجيح أو المفاضلة بين هذه المستندات، وهو المبدأ الذي كرسته المحكمة العليا⁽²⁴⁹⁾.

يكون القاضي الإداري مختصا بالفصل إذا كان النزاع قائما بين أشخاص يحكم أحدهم القانون العام حسب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁵⁰⁾.

أما إذا كان أطراف الدعوى من أشخاص القانون الخاص فترفع الدعوى أما القسم العقاري بصريح نص المادة 516⁽²⁵¹⁾ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

في هذا الصدد نقول أن المشرع قد جانب الصواب في إسناده النظر في منازعات الترقيم المؤقت للفصل فيه من طرف القضاء العادي بصراحة النص، بينما أسند نظر منازعات الترقيم النهائي للقضاء المختص دون تحديد، فقد جرى العمل القضائي على إسناده للقضاء الإداري، وكأن المشرع متردد في موقفه، وكان

⁽²⁴⁹⁾ قرار رقم 246259 مؤرخ في 25-02-2004، الغرفة العقارية، المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2007، ص 383، الذي جاء فيه: "المبدأ: الفصل في الاعتراض على الترقيم المؤقت يكون على ضوء الترجيح أو المفاضلة بين السندات المقدمة من قبل الأطراف من حيث قوتها الإثباتية وعند الاقتضاء على أساس الحيادة الأحق بالترتيب عملا بالمادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76.

حيث أنه مادام أن الطاعن يعارض في الترقيم المؤقت للقطعة المتنازع عليها والذي يصبح نهائيا عند انقضاء مدة سنتين حسب المادة 14 من المرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19-05-1993 كان على قضاة الموضوع دراسة ومناقشة العقد المقدم وأن يفصلوا في القوة الثبوتية لهذه السندات نظرا لمقتضيات المادة 14، وعند الاقتضاء كان عليهم أن يبحثوا في الحيادة الأحق بالترتيب.

⁽²⁵⁰⁾ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في الجزائر، مرجع سابق، ص 114، 115.

⁽²⁵¹⁾ المادة 516: "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص".

الأجدر به إسناد النظر في منازعات الترقيم بنوعيه المؤقت والنهائي للقسم العقاري باعتباره الحامي للحقوق، طالما كانت للمشروع الجراءة في إسناد النظر في منازعات الترقيم المؤقت للقسم العقاري بصريح النص، بينما نصّ في المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 على إعادة النظر في منازعات الترقيم النهائي عن طريق القضاء من دون تحديد نوعه، ضف إلى ذلك أن القواعد المطبقة في بحث القاضي الإداري في منازعة الترقيم النهائي هي قواعد الملكية في القانون الخاص، وهي قواعد غير مألوفة لديه.

الفرع الثاني

المنازعات الناشئة عن إصدار الدفتر العقاري

نصت المادة 16¹ من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 بأنه: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء"، ويتعلق الأمر إذن بالترقيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات يحوز أصحابها سندان ملكية أو وثائق مقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وكذا بالنسبة للعقارات المرقمة ترقيميا مؤقتا لمدة أربعة -04- أشهر والترقيم المؤقت لمدة سنتين -02-، والترقيم المؤقت لمدة خمس عشرة -15- سنة⁽²⁵²⁾، وهذا بعد فوات الأجل المذكور دون تسجيل أي اعتراض ضد الترقيم المؤقت، وبذلك يصبح الترقيم المؤقت ترقيميا نهائيا، وهو الترقيم الذي لا يجوز فيه إعادة النظر إلا عن طريق القضاء.

ما يترتب على الترقيم النهائي هو جعل الحقوق المشهرة نافذة في حق الغير من

⁽²⁵²⁾ طبقا للمادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المعدلة بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.

جهة، وجعلها سند الملكية العقار من جهة ثانية ، فالترقيم النهائي يكتسي القوة الإثباتية للعقد الرسمي وفقا لأحكام نص المادة: 324 مكرر 05 من القانون المدني، ولا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء⁽²⁵³⁾.

إن المادة 16 من المرسوم 63-76 أشارت إلى أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء ، من دون تحديد للجهة القضائية المختصة نوعيا، إلا أن الاجتهاد القضائي⁽²⁵⁴⁾ أزال هذا الغموض بتحديد الجهة المختصة نوعيا ألا وهو القضاء الإداري، باعتبار أن الترقيم النهائي هو قرار إداري يتوج بإصدار الدفتر العقاري⁽²⁵⁵⁾ ، وبالتالي يؤول اختصاص النظر فيه إلى القضاء الإداري.

ترفع الدعوى الرامية إلى إلغاء الترقيم النهائي ضد الدولة ممثلة في وزير المالية، وبخصوص صفة التمثيل القضائي فإن الأمر محسوم بصدر القرار الوزاري المؤرخ في: 02-11-1992 والذي استبدل فيما بعد بالقرار المؤرخ في: 02-20-1999⁽²⁵⁶⁾ الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير

⁽²⁵³⁾ العتروس بشير، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج. 1، 2004، ص22، بن كعبة عمارية، الإشكالات المتعلقة بإيداع وشهر وثائق المسح، مجلة القانون العقاري والبيئة، م 07، ع 13، 2019، 137.

⁽²⁵⁴⁾ قرار رقم: 282811 مؤرخ في 23-02-2005، المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع. 1، ص233، الذي جاء فيه: "لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات، المسجد في الدفتر العقاري إلا قضائيا".

⁽²⁵⁵⁾ قرار رقم: 666056، مؤرخ في 14-07-2011، المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع. 1، 2012، ص 184، الذي جاء فيه: "لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري".

⁽²⁵⁶⁾ -قرار وزاري رقم : 10 مؤرخ في : 20 فبراير سنة 1999 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة (ج.ر.ج. ج العدد 20) صادر في 24 مارس سنة 1999.

المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، فقد نص على تمثيل مدير الحفظ العقاري بالولاية لوزير المالية أمام الجهات القضائية المحلية في القضايا المتعلقة بالحفظ العقاري ، وإذا كانت القضية على مستوى المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع فإن المدير العام للأموال الوطنية يكون ممثلاً لوزير المالية، إذ أن الترقيم النهائي يتوج بإصدار الدفتر العقاري الذي هو سند إداري يطعن في صحته أمام القاضي الإداري.

أولاً: الطعن بإلغاء الدفتر العقاري

تبنت الجزائر نظام الشهر العيني لشهر التصرفات العقارية الذي يتميز بمسك سجل خاص لدى مصلحة الشهر تخصص فيه صفحة أو أكثر لكل عقار، تدون فيها كل التصرفات التي ترد عليه، وجاء على ذكر ذلك في المادة 19 من الأمر 74-75 المشار له سابقاً على أن: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، والدفتر الذي يشكل سند الملكية"، ويعد الدفتر العقاري شهادة ميلاد العقار، وهو ما كرسته المحكمة العليا⁽²⁵⁷⁾.

وقد طرح إشكال بخصوص الطبيعة القانونية للدفتر العقاري⁽²⁵⁸⁾، نظراً لما

⁽²⁵⁷⁾ قرار رقم 259635 مؤرخ في 21-04-2004، الغرفة العقارية، المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الأول، 2005، ص 249، الذي جاء فيه: "يتم تسليم الدفتر العقاري باعتباره سند الملكية بعد استكمال التحقيق والإجراءات المقررة قانوناً وليس بالاعتماد على مجرد تصريحات"، كما ذهبت في قرار آخر إلى أن: "الدفتر العقاري... يشكل المنطلق الوحيد في إقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية... والثابت قانوناً أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية"، قرار رقم 1979 مؤرخ في 28-06-2000، الغرفة العقارية، المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع.1، 2001، ص 249.

⁽²⁵⁸⁾ نثار النزاع حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، فهناك من الفقه من ذهب إلى أنه قرار إداري لكونه صادر عن جهة إدارية هي المحافظة العقارية بالإرادة المنفردة لها، ويحدث أثر قانوني بذاته ، المزيد من التفصيل يرجى

يترتب عليها من آثار قانونية وأحكام واجبة التطبيق، بالإضافة إلى تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات المتعلقة به ، والذي على هذا الأساس

الاطلاع على عمار بوضياف، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية، يوم دراسي الأول حول القضاء العقاري والمنازعات العقارية، المركز الجامعي سوق أهراس، المنعقد في 27-04-2004، ص 12.

يرى مجيد خلفوني أن الدفتر العقاري سند إداري، وأن الهيئة المنوطة بتسليمه بطبيعتها إدارية، واستنادا إلى المعيار العضوي الوارد في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في الجزائر ، مرجع سابق، ص 16.

تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها"، فإن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري.

وهناك من يرى أن الدفتر العقاري هو شهادة إدارية لا ينطبق عليها وصف القرار الإداري لكونه لا يعد عمل انفرادي، فهو وثيقة متعلقة بالعقار الممسوح وليست متعلقة بمالك العقار، وهو لا يحدث آثار قانونية لكونه لا ينشأ ولا يعدل أي مراكز قانونية، ذلك أن الأثر القانوني يحدث بمناسبة القيد في السجل العقاري، إما في شكل ترقيم مؤقت أو في شكل شهر عقاري ، محمد كنانة، الدفتر العقاري، مجلة المحاماة، الاتحاد الوطني لمنظمة المحامين، ناحية باتنة، عدد 03، 2007، ص 153.

غير أن هذا الرأي يتنافى مع نصوص المواد المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، ذلك أنه بالرجوع إليها نجد أنه حتى الشخص الذي يحوز حيازة قانونية يمكن له الحصول على دفتر عقاري، وهذا ما كرسته التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم: 04618 (المذكرة رقم: 4618 مؤرخة في: 04-09-2004، الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية - مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية) التي جاءت لتسوية العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة، حتى يتمكنوا من الحصول على دفاتر عقارية.

بالتالي فإن الرأي الثاني ليس دائما صائبا في الاعتماد على أن الدفتر العقاري هو كاشف للمراكز القانونية، بل قد يكون منشئا لها ، وفي هذه الحالة يعتبر بمثابة قرار إداري ، أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، العدد 06 سنة 2009، ص 226.

تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني منذ إصدار الأمر رقم: 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وإصدار المراسيم المطبقة له، و تنص المادة: 18 من مرسوم ما يلي: "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية..."، وهو بذلك يشكل السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة طبقا لما جاء في المادة : 19 من ذات الأمر، فيشار فيه إلى كل البيانات المتعلقة بالعقار وبمالكه وكل الأعباء المثقلة به.

تتحدد أوجه إلغائه⁽²⁵⁹⁾.

⁽²⁵⁹⁾ أوجه إلغاء الدفاتر العقارية المثارة من قبل صاحب المصلحة: إن شروط رفع الدعوى القضائية الرامية إلى إلغاء الدفتر العقاري هي نفسها الشروط المتعلقة برفع الدعوى الخاصة بإلغاء قرار رفض الإيداع أو رفض الإجراء ما عدا ما استثناه القانون بنص خاص ، للمزيد من التفصيل يرجى الاطلاع على خالد رامول، مرجع سابق، ص 142.

باعتبار الدفتر العقاري لا يصدر إلا من طرف المحافظ العقاري في شكل قرار إداري فإن أسباب إلغائه وفحص مدى مشروعيته من عدمها يخضع للأحكام العامة لضبط الدعوى العامة للقرارات الإدارية. ويغلب الاتفاق بين الفقه والقضاء على أن عيوب القرار الإداري المؤدي لإلغائه تتمثل في:

- عيب عدم الاختصاص: كما لو صدر الدفتر العقاري من غير المحافظ العقاري، كحالة وجود ختم على الدفتر العقاري خاص برئيس مصلحة في المحافظة العقارية مما يجعله عرضة للإلغاء.

كما يمكن أن يكون الدفتر العقاري محل دعوى إلغاء مؤسسة من الناحية القانونية الموضوعية، إذا تمت مخالفة قاعدة الاختصاص الزمني، كمنح الدفتر العقاري قبل انتهاء عملية شهر الوثائق المسحقة المترتبة عن عملية المسح العقاري ، عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2014، ص 295.

- عيب الشكل والإجراءات: الأصل أنه لا يتصور حدوثه على أساس أن الدفتر العقاري له شكل محدد ويطبوع في نماذج محددة عن طريق التنظيم، وقد نصت على ذلك المادة 45 من المرسوم 63-76 التي جاء فيها: "إن الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر رقم 74-75 يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية، فهو معد أو مؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحى والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة، وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة، كما يمنع التحشير والكشط، أما الأغلاط أو السهو فتصحح عن طريق الإحالات، وإن الكلمات والأرقام المشطوب عليها، وكذلك الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها وموافق عليها من قبل المحافظ، ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء، ويوضح المحافظ العقاري تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم، ويشهد بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة".

- عيب عدم التسبيب: إن الدفتر العقاري يحزر بناء على ما توصلت إليه لجنة المسح عند قيامها بالتحقيق الميداني، وبالتالي لا يمكن إصدار دفتر عقاري مبني على وقائع مادية أو تصرفات قانونية غير تلك المحددة في الأمر 74-75 والمرسومين 63-76 و 62-76، فالقوة الثبوتية للدفتر العقاري يستمد منها من جدية إجراءات التحقيق حول موضوع الحق الذي يحميه، وهو ما استقر عليه رأي المحكمة العليا (يتجسد ذلك من خلال ما جاء في قرار المحكمة العليا: "بالرجوع للمرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام فإن المطعون ضده تحصل على الدفتر العقاري للقطعة محل النزاع بعد التحقيق وبعد استكمال الإجراءات والشكليات والآجال المنصوص عليها في المرسوم السالف الذكر مما يجعله يكتسب القوة

استقر القضاء الجزائي على أن الدفتر العقاري هو قرار إداري من خلال العديد من قراراته ، لعل أبرزها ال قرار الذي أكد على الطبيعة القانونية وحدد الاختصاص القضائي على النحو التالي: "... لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري..."⁽²⁶⁰⁾.

تبعا لذلك يعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات ملكية العقارات في المناطق الممسوحة ، يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري، لذلك يتم الطعن فيه بالإلغاء أو/والتعويض.

الثبوتية"، قرار مؤرخ في: 21-04-2004 تحت رقم 259635، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج 03، 2010، ص 257.

في قرار آخر صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 23-04-2008 الذي جاء فيه: "ولما تبين لقضاة الموضوع استنادا إلى العقود الرسمية المحتج بها من قبل المدعى عليهم والقسمه القضائية المصادق عليها بالحكم الصادر بتاريخ 28-03-1984 وما خلصت إليه الخبرة من أن هذه العقود مطابقة للأرض ميدانيا، وأن الدفتر العقاري المحتج به والمؤسس عليها لا يتطابق ميدانيا بالنسبة للجزء المتنازع عليه من القطعة الأرضية، فإن ذلك ينقص من حجية الدفتر العقاري ويجعله قابلا للتعديل"، قرار صادر في 23-04-2008 تحت رقم 448919، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2008، ص 229).

بالتالي فإن المعلومات الواردة بالدفتر العقاري تكون دوما مبنية على نتائج المسح التي كانت أساسا لتأسيس السجل العقاري، وطالما كانت الإجراءات سليمة والنتائج قانونية اكتسب معها الدفتر العقاري الحجية القانونية اللازمة، ومن ثمة تكون له قوة ثبوتية بالنسبة للحقوق العقارية التي يتضمنها، وأن أي خلل في عملية المسح ينقص من الحجية القانونية للدفتر العقاري ويجعله محل طعن.

-عيب مخالفة القانون: فيشمل جميع عيوب القرار الإداري فلو تبين أن المحافظ العقاري قد خالف القانون عند إصداره الدفتر العقاري أمكن بذلك طلب إلغاؤه على أن يثبت ويبين النص القانوني المخالف من طرف المحافظ العقاري، حتى يتمكن القاضي الإداري إما من إلغاء الدفتر العقاري.

-عيب الانحراف في استعمال السلطة: هو خروج الإدارة عن المسعى الذي يفترض أن تعمل لتحقيقه، وهو المصلحة العامة ، فعلى طالب الإلغاء إثبات أن الدفتر العقاري سلم للمعني على سبيل المحاباة أو المصلحة وليس احتراماً للقوانين والأنظمة المعمول بهما.

⁽²⁶⁰⁾ قرار رقم: 666056، مؤرخ في 14-07-2011، المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع. 1، 2012، ص 184.

ثانيا: القضاء المختص بإلغاء الدفتر العقاري

إن تحديد الجهة القضائية المختصة بإلغاء الدفتر العقاري لم ينص عليها
المشرع الجزائري صراحة، وأمام غموض النص التشريعي وسعي الاجتهاد القضائي
لإيجاد حل نهائي بين ثنايا النصوص واستقراء ما بين السطور، فقد توصل إلى
تحديد الجهة القضائية المختصة بنظر إلغاء الدفتر العقاري، وذلك بتطويع
النصوص القانونية.

1- موقف المشرع الجزائري في تحديد الجهة القضائية المختصة بالإلغاء

في هذا الإطار وعلى اعتبار أنه قد يترتب عن الترقيم العقاري النهائي الكثير
من المنازعات سواء منها المتعلقة بالترقيم النهائي أو ما تعلق منها بإلغاء الدفتر
العقاري فقد عالج المشرع هذه النقطة المهمة من خلال نص المادة : 16 من المرسوم
رقم: 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي جاء فيها "لا يمكن إعادة النظر
في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد : 12 و 13 و 14
من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء"، وهذا دون التقييد بأجال محددة إلى غاية
انقضاء أجل سقوط الحق العيني أي لمدة خمسة عشر سنة طبقا للقواعد العامة.

عملا بهذا النص فإن إعادة النظر في الحقوق التي يكرسها الدفتر العقاري لا
تتم إداريا إنما يعود الاختصاص فيها إلى الجهات القضائية الإدارية رغم عدم النص
عليها صراحة، لأن المشرع الجزائري نص صراحة في 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.

حسب نص المادة: 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

تختص في الفصل في أول لدرجة بحكم قابل للاستئناف في جمع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الص بغة الإدارية طرفا فيها".

كما نصت المادة: 801/1¹ على أن "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

01-دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية...".

يُستدل من هاتين المادتين أن المشرع منح الاختصاص بإلغاء الدفاتر العقارية للمحاكم الإدارية، بغض النظر عن طبيعة أشخاص النزاع.

2-موقف القضاء الجزائري في تحديد الجهة القضائية المختصة

إنّ الاجتهاد القضائي الثابت والمستقر لمجلس الدولة حول الاختصاص بإلغاء الدفاتر العقارية للقاضي الإداري طالما أن الدفاتر العقارية يشكل قرارا إداريا صادرا عن المحافظ العقاري⁽²⁶¹⁾، وذهب مجلس الدولة إلى اختصاص الغرفة الجهوية (المحاكم الإدارية) بهذا الإلغاء، وهو ما أشار له القرار رقم : 3482 فهرس رقم : 898 إلى عدم اختصاص الغرفة الإدارية العادية لمجلس قضاء سعيدة نوعيا للفصل في

⁽²⁶¹⁾ عمار معاشو، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، مجلة مجلس الدولة، منشورات الساحل، الجزائر، ع. 8، 2006، ص 145.

هذا الطلب أين يعود البث في القضية للغرفة الإدارية الجهوية لمجلس قضاء
وهران⁽²⁶²⁾.

وعليه فإن إلغاء الدفاتر العقارية من اختصاص المحاكم الإدارية بغض
النظر عن طبيعة أشخاص النزاع سواء كانوا أشخاصا عامة أو خواصا، وهو ما
أشارت له العديد من القرارات، نذكر منها القرار الذي جاء فيه: "... ذلك أن القرار
مبني قبل كل شيء فيما قضى به على اعتبار الطلب الأساسي للطاعنين الرامي إلى
إقصاء الطعون ضدهم من قسمة القطع الأربعة موضوع الدعوى الحالية مرفوضا
مبدئيا لكون هؤلاء مالكين رسميا في الشيعاء معهم بموجب الدفاتر العقارية التي لا
يمكن إلغاؤها أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري".⁽²⁶³⁾

يظهر الاختصاص الأصيل للقضاء الإداري لإلغاء الدفاتر العقارية من خلال
هذا القرار للمحكمة العليا تطبيقا منها لمقتضيات قانون الإجراءات المدنية
والإدارية.

ثالثا: الطعن بالتعويض في منازعات الدفاتر العقارية

باكتمال إجراءات الشهر والحصول على الدفاتر العقارية يصبح التصرف
مطهرا من العيوب ولا يمكن الطعن في حجيته، وما على المتضرر سوى المطالبة
بالتعويض على أساس الضرر الناشئ عن عملية التطهير العقاري بعد فوات آجال

⁽²⁶²⁾ قرار غير منشور صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 25-07-2007 نقلا عن أحمد ضيف، مرجع سابق، ص 234.

⁽²⁶³⁾ قرار رقم: 666056 صادر بتاريخ: 14-07-2011، مجلة المحكمة العليا، ع. 1، 2012، ص 185.

الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري الذي كان نتيجة للشهر⁽²⁶⁴⁾ دون أن يلتمس أي تعديل في الحقوق المقيدة، وإلا نجم عليه زعزعة استقرار الملكية العقارية⁽²⁶⁵⁾.

يمكن لأي شخص تضرر من عملية شهر حقوق عينية عقارية، وبعد فوات آجال الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري الذي كان نتيجة للشهر أن يلجأ للقضاء مطالباً بالتعويض⁽²⁶⁶⁾، ويطرح النزاع حول ضد من ترفع الدعوى؟ هل ترفع ضد المحافظ العقاري، أو ضد الشخص الذي تقرر سند الملكية لصالحه؟

مبدئياً ترفع الدعوى ضد المحافظ العقاري في حال ارتكاب الأخير خطأ جسيم هو ما نصت عليه المادة: 23 من الأمر رقم: 74-75 التي جاء فيها "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته لمهامه..."، لأن الأصل هو مسؤولية الدولة عن أخطاء موظفيها، حماية لموظفيها وتشجيعاً منها له على أداء مهامه، ويمكن للمتضرر رفع دعوى ضد الإدارة رغم كون الخطأ شخصي من جانب المحافظ العقاري، وتسقط الدعوى بمرور عام واحد ابتداء من اكتشاف الفعل الضار وتتقادم الدعوى عموماً بمرور خمسة عشر سنة من ارتكاب الخطأ، ويبقى للدولة حق الرجوع بالتعويض على

⁽²⁶⁴⁾GABRIEL MARTY et PIERRE RAYNOU "Les suretés de la publicité foncière", t 3, v 01, Sirey, Paris 1971, p 50.

⁽²⁶⁵⁾العساف تيسير عبد الله المقيد، السجل العقاري، دراسة قانونية مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2009، ص 176، جديلي نوال، السجل العيني - دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، جانفي 2017، ص 130، 131.

⁽²⁶⁶⁾GABRIEL MARTY et PIERRE RAYNOU. Op. cit, p 50.

المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم⁽²⁶⁷⁾.

وعليه فإن أي خطأ تقصيري مرتكب من المحافظ العقاري تسبب في شهر حقوق عقارية وتمليك بالدفتر العقاري للغير نتيجة خطأ منه، فمضى توافرت عناصر قيام المسؤولية من خطأ وضرر وعلاقة سببية يكون فيها للمتضرر الحق في المطالبة بالتعويض تطبيقاً للقواعد العامة⁽²⁶⁸⁾، حتى إلى جانب دعوى إلغاء الدفاتر العقارية، لأن الغرض الأساسي الذي أراده المشرع من إعداد وتسليم الدفاتر العقارية هو تثبيت الحقوق العينية الواردة على العقارات⁽²⁶⁹⁾.

إذ المفروض أن الشهر لا يحقق آثاره إلا إذا كانت الوثائق المسلمة للمحافظ العقاري صحيحة وخالية من العيوب، حيث يكون للمحافظ الدور الكبير في تجسيد أو عدم تجسيد تلك الآثار بشكل صحيح، إذ بإمكانه رفض شهر بعض التصرفات إذا تبين له عدم صحتها فيتعين عليه رفض الشهر، فإذا ما حدث وأن قام بإشهار عقد دون التفطن إلى كونه وارداً مثلاً على ملك الغير وقام بتحرير الدفتر العقاري⁽²⁷⁰⁾، فإنه يكون مسؤولاً عن إجراء الشهر بسبب ارتكابه خطأ كهذا أو أي

⁽²⁶⁷⁾ بوراوي عمر، الرقابة القضائية على قرارات المحافظة العقارية، أشغال الملتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، جامعة قلمة، يومي 25 و26 سبتمبر 2013، ص 28.

⁽²⁶⁸⁾ GABRIEL MARTY et PIERRE RAYNOU. Op. cit, p 50.

⁽²⁶⁹⁾ عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 16، علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، د. ط، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 118.

⁽²⁷⁰⁾ يرى بعض القضاة بمناسبة شهر عقد البيع الوارد على ملك الغير أنه بإمكان المحاكم الإدارية الفصل وإلغاء إجراء شهر عقد البيع الثاني، طالما تبين لها خطأ المحافظ العقاري في إشهاره للمرة الثانية نفس العقار، أي شهر على شهر، وبذلك تكون مختصة في إلغاء هذا الشهر باعتباره يشكل قراراً إدارياً صادراً عن موظف إداري ألا وهو المحافظ العقاري، طالما أن العمل الإداري يخضع لرقابة المحكمة الإدارية وحدها، وبذلك كان ينبغي على المحكمة الإدارية أن تقضي بإلغاء إجراء الشهر الثاني إعمالاً للمادة: 24 من الأمر 74-75 التي تنص على أن قرارات المحافظ

خطأ آخر، مما يجعل قراره عرضة للطعن فيه عن طريق دعوى الإلغاء.

الجدير بالذكر أنه غالبا ما يكون موقف المحافظ العقاري سلبيا، لذا يلجأ مالك العقار الفعلي برفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري ضد مالك العقار بموجب الدفتر العقاري إلى جانب مدير الحفظ العقاري بالولاية باعتباره ممثلا للدولة.

ترفع الدعوى في هذا الإطار طبقا للقواعد العامة أمام القاضي الإداري أخذا بالمعيار العضوي بحكم أن الإدارة طرف في النزاع تطبيقا لأحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية خلال عام واحد من تاريخ اكتشاف الفعل الضار، ويعتبر الأجل مسقطا، وفي كل الحالات تتقادم دعوى المسؤولية بمضي خمسة عشر سنة تسري ابتداء من تاريخ ارتكاب الخطأ الجسيم⁽²⁷¹⁾.

رابعاً: الطعن في قرارات المحافظ العقاري المتعلقة بالدفتر العقاري

تتمثل المنازعات المطروحة أمام القضاء الإداري في حالة صدور قرار من المحافظ العقاري برفض تسليم الدفتر العقاري، فيكون قراره قابل للطعن فيه

العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية.

غير أن السليم في هذه الحالة أي عند إلغاء إجراء شهر عقد البيع الثاني المنصب على العقار سيزول الشهر لكن يبقى العقد قائما طالما لم يطعن فيه، وهذا طبقا للقواعد العامة، ذلك أن المدعي بلجونه إلى الطعن في إجراءات شهر عقد البيع الثاني يكون قد طعن في النتيجة مباشرة باعتبار الشهر آخر مرحلة يمر بها العقد التوثيقي، وما أثره إلا نقل الملكية، في حين يكون الأفضل للمدعي اللجوء إلى القضاء العادي للطعن في العقد الثاني باعتباره تصرفا واردا على ملك الغير مطالبا بإبطاله، ومن ثمة إعدامه تماما، مما يؤدي إلى زوال الشهر ضمنيا بعد شهر الحكم أو القرار النهائي القاضي بالإبطال، وعليه لا يترتب أثره في نقل الملكية للمتصرف إليه الثاني دون حاجة إلى الطعن في إجراءات الشهر، وتبقى له إمكانية الرجوع على المحافظ العقاري بالتعويض عن خطئه.

⁽²⁷¹⁾ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في الجزائر، مرجع سابق، ص 149.

أمام الجهة القضائية الإدارية طبقاً للمادة 24 من الأمر 74-75، ويتصور هذه الحالة عندما يصدر المحافظ العقاري أمر بدفع رسم تسليم الدفتر العقاري قبل إنهاء بعض الإجراءات، ثم يكتشف المحافظ نقص أو عيب في أحد الوثائق يؤدي لامتناعه عن تسليم الدفتر العقاري، والمفروض أن المحافظ العقاري لا يأمر بذلك إلا بعد إنهاء جميع الإجراءات، وبالتالي أدى بالمعني إلى رفع دعوى قضائية يطالب فيها بإلغاء قرار رفض بتسليم الدفتر العقاري أو إرجاع المبلغ⁽²⁷²⁾.

وكذلك قرار تسليم الدفتر العقاري البديل أو رفض تسليمه، تطبيقاً لمقتضيات المادة 52 من المرسوم 63-76، فإن المالك يستطيع في حالة ضياع دفتره العقاري أو إتلافه أن يطلب دفتر عقاري آخر من المحافظ العقاري، ويصدر المحافظ العقاري قرار مسبب بتسليم أو رفض تسليم الدفتر العقاري البديل الذي يكون محلاً لطلب الطعن القضائي الإداري.

في بعض الحالات يمكن أن يتحول مركز المحافظ العقاري من مدعي عليه إلى مدعي، كأن يتبين له أثناء قيامه بإجراءات الشهر أنه ارتكب خطأ في شهر محرر ما كقيامه بإجراء شهر عقد شهرة وفقاً لقواعد التقادم المكسب على أرض ملك للدولة، وباعتباره مسؤولاً عن حماية أملاك الدولة والأفراد فهو مطالب برفض إجراء نهائي لكل وثيقة مشهرة من طرفه خطأ أو من طرف محافظ سابق كان يشغل نفس المنصب في ذات المصلحة، غير أنه بالنظر لكون اكتشاف الخطأ كان بعد عدة سنوات من إجراء الشهر، أي بعد أن أصبحت الحقوق مكتسبة فإنه لم يبق إلا طريق القضاء للمطالبة بإلغاء الدفتر العقاري، فيبادر برفع دعوى قضائية بذلك

⁽²⁷²⁾ عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 297.

يلزم بشهرها تطبيقا للقواعد العامة، وإن كان لجوء المحافظ العقاري إلى القضاء للمطالبة بإلغاء الدفتر العقاري نادر الحدوث إلا أنها تبقى الطريقة الوحيدة لإخلاء مسؤوليته تبرئة ذمته⁽²⁷³⁾.

أما عن صفة التمثيل القضائي فإن القرار الوزاري المؤرخ في 1992-11-02 الذي استبدل فيما بعد بالقرار المؤرخ في 1999-02-20⁽²⁷⁴⁾ الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة قد حسم الأمر ، فقد نص على تمثيل مدير الحفظ العقاري بالولاية لوزير المالية أمام الجهات القضائية المحلية في القضايا المتعلقة بالحفظ العقاري، وإذا كانت القضية على مستوى المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع فإن المدير العام للأملاك الوطنية يكون ممثلا لوزير المالية. إذا نجح المدعي في الحصول على حكم قضائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري فإن الحائز أو المدعي عليه يصبح فاقدًا لصفة المالك، وتبعًا لذلك لا يمكنه التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية، سواء كانت ناقلة الملكية أو منصبة على حق من حقوق الانتفاع.

لا يترتب ذلك إلا بعد أن يصبح الحكم القضائي قائمًا من الناحية القانونية، وذلك بشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليميا، ويكون المحافظ العقاري في هذه الحالة ملزم بإتلاف الدفتر العقاري الملغى، ووضع دفتر عقاري جديد للشخص

⁽²⁷³⁾ خالد رامول، مرجع سابق، ص 142، 143.

⁽²⁷⁴⁾ قرار وزاري رقم: 10 المؤرخ في: 1999-02-20 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة (ج. ر. ج. ج العدد 20) صادر في 24 مارس سنة 1999، ص 09.

الذي قررت المحكمة إعطائه إياه، وبمجرد تسلم الشخص الدفتر العقاري الجديد يصبح يتمتع بكافة صلاحيات المالك.

الفصل الثاني

منازعات الحماية

والانتفاع بالملكية

العقارية الآيلة للقضاء

الإداري

تتنوع منازعات المحافظة على الحقوق العقارية التابعة للدولة أمام القضاء الإداري بتنوع الحق المراد المحافظة عليه وطبيعة تلك العقارات، ذلك أن محافظة الدولة العقارية غنية جدا بالأموال العقارية، وتعتبر الشخص الأول الأغنى والأكثر ملاءة في الذمة المالية العقارية.

يسهر مالك الرقبة على المحافظة على ملكيته ويحاول دوماً أن يضمن سلامة العقار المنتفع به عن طريق احترام النصوص التشريعية التي تحمي حقه، وبالمقابل تمنحه هذه النصوص الحماية اللازمة في مواجهة الغير المعتدي عن طريق طرح منازعاته بهذا الخصوص على القضاء.

لذلك تطرح منازعات المحافظة على الحقوق العقارية بصفة عامة ، وعلى الملكية العقارية بصفة خاصة العديد من المنازعات.

طبقاً لقواعد نظرية الحق وتحليل بسيط لنطاق حق الملكية، فالحق فيها حق مانع، أي حق مقصور على المالك دون غيره، وللمالك وحده أن يستأثر بمزايا ملكه تصرفاً واستعمالاً واستغلالاً، وهو ما يسمى مظاهر الملكية أو عناصرها، فله أن يمنع غيره أن يشاركه في هذه المزايا أو أن يتدخل في شؤون ملكه ولو لم يلحقه ضرر من هذه المشاركة، فيتدخل ليحافظ على حقه في العقار.

تبعاً لذلك فمظاهر التمتع بحق الملكية تظهر من خلال ثلاث عناصر تمر بها كمراحل، وهي مرحلة اكتسابها ومرحلة استعمال واستغلالها والتصرف فيها ثم مرحلة المحافظة عليها ودوام الانتفاع بها، لذلك كان لابد من البحث في كيفية المحافظة على العقار والحقوق العقارية من خلال هذا الفصل ، وبذلك تكون قد

اكتملت الرؤيا من جميع زوايا الملكية العقارية بمظاهرها، ويكون صاحب العقار محميا تماما من جميع الجوانب سواء المادية أو القانونية.

إن مرحلة ضمان المحافظة على العقار تأتي في الدرجة الأخيرة من سلم تكوين ملكية الحقوق العقارية، فكل صاحب حق عقاري بعدما يتسنى له إثباته واستعماله والتصرف فيه فإنه يبحث عن الكيفية الملائمة للمحافظة عليه، فاكسب ملكية العقار لا تعني ضمان بقاء الحق العقاري واستمرار الانتفاع به، وإنما حتى بعد مرحلة استعماله والانتفاع به يبقى حق مالكه مهددا، ويبقى بذلك غير مستقر مما يجعله يبحث عن الآلية القانونية لحمايته وطرق المحافظة عليه.

تعتبر مرحلة المحافظة على الحق العقاري من أصعب المراحل التي تحيط بالعقار والتي تطرح العديد من المنازعات على مستوى القضاء الإداري سواء تعلقت بالمحافظة على الحقوق والملكيات العقارية التابعة للدولة في مواجهة الغير أو المحافظة على الحقوق والملكيات التابعة للأفراد في مواجهة الدولة وفي مواجهة الغير، وهو ما سيتم التطرق إليه من خلال دراسة منازعات ضمان المحافظة والانتفاع بالعقارات التابعة للدولة (المبحث الأول) ثم منازعات ضمان المحافظة والانتفاع بالعقارات التابعة للأفراد (المبحث الثاني).

المبحث الأول

منازعات الحماية والانتفاع بالعقارات التابعة للدولة

يمكن للدولة المطالبة باستحقاق ملكيتها العقارية التابعة لها، وكذا المطالبة باسترجاع هذه الأموال العقارية متى تبين لها ذلك، مثلها مثل الأشخاص العادية.

غالباً ما يكون سبب نشوب المنازعات في هذا الصدد هو منازعات استرجاع الأملاك العقارية من طرف الدولة، لـ استرجاع المستثمرات الفلاحية بسبب إسقاط حق الانتفاع الدائم، وما يترتب عليه من منازعات، أو تلك المتعلقة باسترجاع العقارات التابعة للدولة إثر انتهاء العقود الإدارية أو بسبب الاستيلاء عليها من الغير.

ولأن المعيار العضوي هو الفاصل في مسألة منح الاختصاص النوعي للجهات القضائية الإدارية⁽²⁷⁵⁾ وتأسيساً عليه، فإنه يعود الاختصاص للجهة القضائية الإدارية بالفصل في دعاوى الملكية واستحقاقها.

تبعاً لذلك فإن هذا ما يؤدي إلى التساؤل حول من له الصفة في التقاضي وتمثيل الدولة أمام القضاء في هذه الحالة؟

طبقاً للمادتين⁽²⁷⁶⁾ 10 و 125 من القانون رقم 30-90⁽²⁷⁷⁾ فإن لكل من رئيس

⁽²⁷⁵⁾ فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية، في التشريع الجزائري، د.ط، دار الخلدونية،

الجزائر، 2010، ص 140.

⁽²⁷⁶⁾ نص المادة 10 من القانون 30-90: "يتولى الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقاً للقانون".

إضافة إلى ذلك، أكدت المادة 192/2² من المرسوم التنفيذي رقم 427-12⁽²⁷⁸⁾ على أنه يمكن الوزير المكلف بالمالية أن يكلف موظفي إدارة أملاك الدولة الذين يخولهم قانونا بتمثيله في الدعاوى القائمة.

181

تعرف دعوى الاستحقاق بصفة عامة بأنها الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء، عقارا كان أو منقولا، فهي إذن الدعوى التي تقوم لحماية الملكية، وكل مالك يطالب بملكه تحت يد الغير يستطيع رفع هذه الدعوى على الغير⁽²⁷⁹⁾.

تطرح استحقاق الملكية العقارية التابعة للدولة عدة منازعات، منها ما يتم حله بطريقة إدارية ودية بين الإدارة والأفراد وتنتهي بحل توافقي ومنها ما لا يتم حله إلا عن طريق عرض النزاع على القضاء.

من أهم منازعات استحقاق التي تعرف انتشارا في المجتمع هي ما يتعلق بمنازعات استحقاق الملكية في أراضي العرش التي تعرف انتشارا واسعا نظرا لأنها الأسبق من حيث الظهور من المستثمرات الفلاحية، وبقيت أراضي العرش في غموض إلى يومنا هذا لم تعرف طريق الانفراج والحل النهائي لها، بل وكانت محل تملك بموجب عقود الشهرة.

إن منازعات استحقاق الملكية العقارية التابعة للدولة التي يختص بها القضاء الإداري هي التي يكون محلها المطالبة باستحقاق ملكية العقار، سواء ما تعلق منها باستحقاق ملكية أراضي العرش (الفرع الأول) أو ما تعلق منها باستحقاق ملكية الدولة التي حررت بشأنها عقود الشهرة (الفرع الثاني).

⁽²⁷⁹⁾ عبد الرزاق أحمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، مرجع سابق، ص 591.

الفرع الأول

دعاوى استحقاق ملكية أراضي العرش

تعرف أراضي العرش على أنها الأراضي التي منحت من قبل الدايات الأتراك للقبائل والعروش الذي كانوا موالين لهم على سبيل الانتفاع الجماعي، وترجع ملكية رقبة أراضي العرش للدولة ، ومتى طالبت الدولة باستحقاقها وجب على القاضي الاستجابة لطلبها⁽²⁸⁰⁾.

استثنى قانون التوجيه العقاري أراضي العرش من عملية استرجاع الدولة لأراضي العرش وأخضعها لقانون الأملاك الوطنية، وهو ما يستنتج من نص المادة 83 من قانون التوجيه العقاري والتي جاء نصها على النحو التالي: "بعد الانتهاء من العمليات المنصوص عليها في المواد من 75 إلى 82 المذكورة أعلاه، تظل الأراضي التي بقيت ملكا للدولة خاضعة لقانون الأملاك الوطنية والقوانين الخاصة بطريقة استغلالها".

حيث إن المواد من 75 إلى 82 حددت الأراضي الفلاحية محل الإرجاع ونظمت كفاءات ذلك، وبالتالي فإنها تشمل الأراضي الفلاحية من نوع عرش، الأمر الذي يجعلها تخضع لأحكام المادة 83 أعلاه.

تنوع المنازعات المتعلقة باستحقاق أراضي العرش تبعا لاختلاف كيفية حيازة الأفراد لها، كما توجد منها عدة منازعات ميدانية.

من بين أكثر المنازعات التي طرحت في هذا المجال نجد المنازعات المتعلقة

⁽²⁸⁰⁾ حمدي باشا عمر، ليلي زروقي: المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 197.

بالملكية في أراضي العرش التابعة للبلديات، إلا أن الملكية لهذه الأراضي تبقى للدولة، فلقد أصدرت الغرفة المدنية للمحكمة العليا قراراً⁽²⁸¹⁾ بتاريخ 17-12-1994 تحت رقم 11365 جاء فيه "أن أراضي العرش هي ملك لأفراد العرش كلهم"، الأمر الذي دفع ببعض مستغلي هذه الأراضي اللجوء إلى الجهات القضائية الإدارية للمطالبة باسترجاع هذه الأراضي⁽²⁸²⁾.

أدت المنازعات المتكررة بخصوص الطبيعة القانونية لهذه الأراضي إلى وضع حد لهذه المنازعات عن طريق تعديل القانون 25-90 بالأمر 26-95 ونصت المادة 85 من هـ على أن "تبقى ملكاً للدولة أراضي العرش، والبلديات..."، وبالتالي فإنه طالما ملكية هذه الأراضي تعود للدولة فإن صفة المالك لا تتوفر في محتلي الأرض المصنفة كأرض عرش.

رغم صراحة النص واعتبار أراضي العرش من الأملاك الوطنية الخاصة إلا أن شاغلها لا يزالون يتمسكون باعتقادهم بتملكها بحجة توارثها أبا عن جد، لذلك فبعض هؤلاء الحائزين يواجهون الفرق التقنية المكلفة بإنجاز عمليات التحقيق الميداني بمحاولة إقناعهم بأنهم مالكون، وعندما لا تستجيب الأخيرة لمطالبهم يلجؤون إلى تقديم اعتراضاتهم أمام لجان المسح.

غير أن المشرع الجزائري ضمن لهؤلاء المستغلين أولوية الاستفادة من إقامة

⁽²⁸¹⁾ قرار غير منشور نقلا عن بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ديوان المطبوعات الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 75، وأيضا ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 197.

⁽²⁸²⁾ أعمر عريشي، المنازعات القضائية في المستثمرات الفلاحية، مجلة مجلس الدولة، ع 07، 2005، ص 45.

مستثمرات فلاحية عليها في إطار القانون رقم 19-87 المؤرخ في 08-12-1987⁽²⁸³⁾ المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الملغى بالقانون رقم 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

تظهر حماية القضاء الإداري للملكية أراضي العرش من خلال تدخل الدولة للمطالبة بملكيتها التي احتلها الأفراد وهي في الأصل أراضي تابعة لها، ففي قرار مجلس الدولة صادر بتاريخ 10 جوان 2002 تحت رقم 3053⁽²⁸⁴⁾ قضي بما يلي "حيث أن هناك تعليمة صادرة عن وزير الفلاحة تحت رقم 323 بتاريخ 02 نوفمبر سنة 1992 جاء فيها أن كل الأراضي المسماة عرش أو كومينال تبقى ملكا للدولة، ويحكمها القانون رقم 19-87 المؤرخ بتاريخ 08 ديسمبر سنة 1987 والقانون رقم 90-30 المؤرخ بتاريخ 01 ديسمبر 1990".

إن دعاوى الملكية على أراضي العرش هي دعاوى موضوعها أراضي تابعة لشخص عام، مما يقتضي إدخال الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة في النزاع⁽²⁸⁵⁾.

⁽²⁸³⁾ ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 214.

⁽²⁸⁴⁾ قرار رقم 3053 مؤرخ في 10-06-2002، الغرفة الرابعة، مجلة مجلس الدولة، ع 02، 2002، ص 212.

⁽²⁸⁵⁾ موسى بوصوف، مرجع سابق، ص 23.

- يرى البعض أن الأملاك الوطنية الخاصة ينبغي أن تخضع للقانون الخاص وتبرير ذلك أن السلطة الإدارية عند تسييرها لهذه الأملاك فإنها تسييرها كأى شخص عادي. أنظر:

AHMED RAHMANI: Les biens publics, édition international, 1996, p 247

الفرع الثاني

دعاوى استحقاق ملكية الدولة التي حررت بشأنها عقود الشهرة

كثيرا ما ترفع الدولة ممثلة بهيئاتها الإدارية دعاوى استحقاق ملكيتها العقارية التي حررت بشأنها عقود شهرة طبقا للمرسوم رقم 83-352 المتعلق بإعداد عقود الشهرة على العقارات من نوع الملك الخاص، أو حاول الأفراد اكتسابها بالتقادم المكسب.

من بين الدعاوى التي ترفعها الدولة لضمان المحافظة على عقاراتها الدعاوى المتعلقة بعقود الشهرة التي يحررها الأفراد والواقعة على عقارات تعود ملكيتها للدولة، إلا أن الواقع العملي أثبت أن الكثير من عقود الشهرة حررت على أراضي العرش، إلا أن مجلس الدولة والمحكمة العليا كانا بالمرصاد في العديد من القرارات. فقد جاء في قرار لمجلس الدولة⁽²⁸⁶⁾ أنه لا تطبق على أراضي العرش أحكام المرسوم رقم 83-352 المتعلق بإعداد عقود الشهرة باعتبارها ملك للدولة.

كما جاء في قرار للمحكمة العليا⁽²⁸⁷⁾ أنه: "...طلما أن مصالح أملاك الدولة اعترضت على عملية تحرير عقد الشهرة باعتبار أن القطعة الأرضية كائنة ضمن الفوج 12 الذي كان أصلا ملكا للبلدية بعد إجراء التحقيق الجماعي المعد من طرف السلطات الاستعمارية عملا بالقانون المؤرخ في 28 أفريل سنة 1987 لمنطقة بني عمران، والذي أثبت أن المخطط المرفق بمستندات ملف الدعوى وأن الفوج رقم

⁽²⁸⁶⁾ قرار مجلس الدولة رقم 5763 مؤرخ في 11-02-2002، مجلة مجلس الدولة، ع 02، ص 198.

⁽²⁸⁷⁾ قرار رقم 71952 مؤرخ في 24 سبتمبر 1990، المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع 2، 1992، ص 35.

12 تابع للبلدية، وبالتالي وعملاً بأحكام الفقرة الأولى من المادة 19 من المرسوم رقم 73-71 المؤرخ في 08 ديسمبر 1971 فإن جميع أملاك البلدية تدخل ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وعليه فقد أصبحت ملكاً للدولة، تخضع للتشريعات والمبادئ المقررة لحمايتها، ولا سيما مبدأ عدم اكتسابها عن طريق التقادم، كما تنص على ذلك المادة 66 من القانون رقم 30-90 المؤرخ بتاريخ 01 ديسمبر 1990، وبالإضافة إلى ذلك فإن الخبر قد توصل في خبرته أن الأطراف لا يحوزون على أي سند أو عقد ملكية، مما يتعين أن القرار المستأنف غير صائب فيما قضى به".

من النزاعات الشائعة المطروحة أمام القضاء أيضاً هي محاولة اكتساب أملاك الدولة بالتقادم المكسب رغم أن المادة 66 من القانون رقم 30-90 لا تجيز ذلك بصريح النص، وتعتبر هذه الحالة من أهم الحالات التي تتدخل فيها الدولة للمحافظة على عقاراتها، وهو ما أكدته القرار⁽²⁸⁸⁾ رقم 003053 الصادر عن الغرفة الرابعة لمجلس الدولة الذي جاء فيه: "المبدأ أن أملاك البلدية (كوميونال) أصبحت من أملاك الدولة تخضع لجميع التشريعات والمبادئ المقررة لحمايتها ولا سيما مبدأ عدم اكتسابها عن طريق التقادم كما تنص على ذلك المادة 66 من القانون رقم 30-90-30، حيث أن هناك تعليمة صادرة عن وزير الفلاحة تحت رقم 323 بتاريخ 02-11-1992 جاء فيها أن كل الأراضي المسماة عرش أو كوميونال تبقى ملكاً للدولة ويحكمها قانون 19-87 والقانون رقم 30-90... وبالتالي فإن جميع أملاك البلدية تدخل ضمن

⁽²⁸⁸⁾ انظر قرار رقم 003053 مؤرخ في 10-06-2002، الغرفة الرابعة، مجلة مجلس الدولة، ع 02، 2002، ص

الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وعليه فقد أصبحت ملكا للدولة تخضع لجميع التشريعات والمبادئ المقررة لحمايتها ولأسيما مبدأ عدم اكتسابها عن طريق التقادم كما تنص على ذلك المادة 66 من القانون رقم 90-30 ما يجعل القرار المستأنف غير صائب".

يخول القانون لمدير أملاك الدولة أن يرفع دعوى المطالبة ببطلان هذه العقود أمام القاضي الإداري باعتباره الجهة المؤهلة قانونا لمراقبة العقود التوثيقية والتصريح بعدم شرعيتها في حالة ما إذا كانت الإدارة طرفا في النزاع ولو حتى خارج الأجل المنصوص عليه بالمادتين 06 و 07 من المرسوم 83-352⁽²⁸⁹⁾.

يجدر التنويه إلى أن القضاء لعب دورا كبيرا في معالجة آثار المرسوم رقم 83-352 المتعلق بإعداد عقود الشهرة طبقا لأحكام التقادم المكسب الذي أدى إلى تحرير عقود شهرة على أراضي تابعة للأملاك الوطنية، وذلك بالاعتراف للحائز بالملكية على أساس التقادم المكسب دون معاينة للحقوق العينية العقارية المحازة من قبل الموثق، وكذا عدم اعتراض مصالح المديرية الولائية للأملاك الدولة والبلدية في الوقت المحدد لهما على إعداد عقد الشهرة.

كما تدخل القضاء في كثير من القرارات لوضع حد للادعاء بملكية الأملاك الوطنية من قبل الأفراد لكونها خارجة عن دائرة التعامل، ولا يمكن أن تكون بحكم طبيعتها أو بحكم تخصيصها محلا للتصرفات القانونية، وهو الدور الذي يستدعي تثمينه.

⁽²⁸⁹⁾ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 218.

المطلب الثاني

منازعات استرجاع عقارات الدولة

نتجت عن عملية استرجاع عقارات الدولة منازعات بين الولاية كمصدرين لقرارات الاسترجاع والمؤمنين المسترجعين، وبين الملاك الأصليين والغير، وفي هذا الصدد لا يثور إشكال في تحديد الجهة المختصة طالما يرجع في ذلك إلى القواعد العامة، غير أن المنازعات التي تثور بين المسترجعين والغير تكون من اختصاص القاضي العادي وهو ما ذهبت إليه الغرفة العقارية بالمحكمة العليا⁽²⁹⁰⁾.

ولأن المعيار العضوي هو الفاصل في مسألة منح الاختصاص النوعي للجهات القضائية الإدارية و تأسيسا عليه فإنه يعود الاختصاص للجهة القضائية الإدارية⁽²⁹¹⁾ بالفصل في دعاوى الملكية واستحقاقها، وترفع هذه الدعوى المستثمرة الفلاحية عند الاعتداء على جزء منها، أو كأن يدعي الغير أن مستثمرة فلاحية قامت بالتعدي على ملكيته الخاصة، ففي هذه الحالة يقوم المدعي برفع دعوى لحماية حق ملكيته، وهي دعوى استحقاق الملكية التي تعد من وسائل حماية حق الملكية لاسيما وأن ملكية الرقبة في الأراضي الفلاحية محل الامتياز تعود للدولة.

في معظم الحالات يكون سبب نشوب المنازعات في هذا الصدد هو منازعات

⁽²⁹⁰⁾ كل المنشآت والأغراس ذات القيمة الحينية والتجهيزات التي أنجزت منذ التأميم مكتسبة لأصحابها ويمكنهم أن يتنازلوا عنها للملاك الأصليين، وأن ه من القهر قانونا كل من نال عن حسن نية من عمل الغير أو من شيء له منفعة ليس له ما يبررها ملزم بالتعويض عما وقع من إجراء على حسابه"، قرار رقم 179146 مؤرخ في 03-25-1998، المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الأول، 1998، ص 69.

⁽²⁹¹⁾ عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، د.ط، دار الخلدونية، الجزائر.

2010، ص 221.

الفرع الأول

190

حق امتيازها طبقا للقانون 03-10.

تجدر الإشارة إلى أن العلاقة القانونية التي تربط الدولة باعتبارها صاحبة الأرض⁽²⁹⁴⁾ بأعضاء المستثمر الفلاحية هي علاقة إيجار فلاحى

BAILEMPHYTEOTIQUE⁽²⁹⁵⁾.

في إطار قانون 03-10 يمكن تصور ثلاثة أوضاع لاسترجاع الدولة للأراضي الفلاحية محل المستثمرات الفلاحية وهي:

⁽²⁹⁴⁾ تهرم إدارة الأملاك الوطنية عقدا إداريا مع المستفيد إذا توفرت فيه الشروط المنصوص عليها قانونا، ويحدد الوعاء العقاري الذي يمارس عليه حق الإمتياز، وإذا تعلق الأمر بمستثمر فلاحية جماعية، يعد عقد الامتياز باسم كل مستثمر في الشيوخ وبخصص متساوية، وهذا على عكس المستثمر الفلاحية في مرحلة القانون 87-19 أين يعد عقد واحد للمستثمر الفلاحية ككل، انظر: بن رقية بن يوسف ، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 03-10، مجلة العلوم القانونية، جامعة البليدة، ع06، جوان 2016، ص 37.

⁽²⁹⁵⁾ Tahar Khalfaune, Le domaine Public ;Réalité de fiction ;thèse de doctorat en droit public<la domanialité public à l'épreuve du droit algérien>, Université jean moulin Lyon ;décembre ;2003 ,p 331.

ولتحديد أكثر مفهوم عقد الإمتياز في المجال الفلاحي في الجزائر أنظر:

CHabane Ben KEZOUH, (Mutations des contrats publics " en droit Algérien de la concession au contrat complexe de partenariat positions théorique et cas pratiques), revue Algérienne des sciences juridique et économique et politique ,N01 .2011. P76.

-هناك من يرى أن عقد الامتياز ذو طبيعة مختلطة، يجمع بين مركز تعاقدى تطبق عليه أحكام القانون المدني، ومركز تنظيمي تطبق عليه أحكام القانون الإداري باعتباره قانون عام له سلطات مختلفة كسلطة توقيع الجزاء كالفسخ، وحق تعديل العقد، وحق الرقابة والمتابعة، لأن الأصل في عقد الامتياز هو حلول شخص محل الدولة ويعطى حق الانتفاع لصاحب الامتياز على محل الامتياز. بل كعقوبات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، دفاتر السياسة والقانون، ع 07، 2012، ص 232.

أولاً: نهاية عقد الإمتياز

وذلك من خلال ثلاث حالات نصت عليها المادة 26 منه:

-انقضاء المدة القانونية للإمتياز عند عدم تجديده⁽²⁹⁶⁾،

-الانقضاء بطلب من صاحب الإمتياز قبل انتهاء مدة الإمتياز⁽²⁹⁷⁾،

-الانقضاء عند إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته⁽²⁹⁸⁾،

⁽²⁹⁶⁾ وهي مدة أقصاها 40 سنة طبقا للمادة 04 من القانون رقم 10-03.

⁽²⁹⁷⁾ يكون بإعلام المستثمر ذلك للديوان، يوضح من خلال طلب التنازل مبلغ التنازل وهوية المترشح لاقتناء حق الإمتياز لتمكين الديوان من ممارسة حق الشفعة طبقا للمادة 17 من المرسوم رقم 10-326 وهذا في المستثمرة الفلاحية الفردية، ويبلغ إضافة للديوان بقية أعضاء المستثمرة الفلاحية لتمكينهم من ممارسة حق الشفعة طبقا للمادة 18 من نفس المرسوم.

⁽²⁹⁸⁾ يتمثل الإخلال طبقا للمادة 29 من القانون رقم 10-03 في:

1-عدم المساهمة المباشرة في أعمال الإنتاج والتسيير في المستثمرة الفلاحية خلال مدة سنة، وذلك لكون العمل والاستغلال في المستثمرة يكون بصفة شخصية ومباشرة بمفهوم المادة 22 من القانون 10-03 (يقصد بالمشاركة في أعمال المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة هو ذلك المجهود الإرادي الذي يستطيع أن يقوم به العضو، ويمكن أن تنتفع به المستثمرة في ممارسة نشاطها، أحمد محرز، القانون التجاري - الشركات التجارية-، ج 02، ط 02، مطابع سجل العرب، القاهرة، 1980، ص 42)، فيترب عن عدم الوفاء بهذا الالتزام إنهاء عقد الإمتياز بالفسخ من طرف إدارة أملاك الدولة بالطرق الإدارية، بعد إثبات المخالفة بمعينة محضر قضائي وإعذار المخالف من طرف الديوان للامتثال للقانون ودفع الشروط والالتزامات التعاقدية طبقا للمادة 28 من القانون 10-03.

2-تحويل الطابع الفلاحي للأرض الذي اعتبره المشرع مخالفة تستوجب إسقاط حق الانتفاع الدائم، والمشرع هنا أخذ بطبيعة التربة كمعيار لتحديد الإجراءات القانونية للتحويل، وهو ما جاءت به المادتين 36 و 37 من قانون التوجيه العقاري، حيث نصت على تحويل الأراضي الخصبة إلى أراضي قابلة للتعمير يتطلب استصدار نص تشريعي لتحديد قطعة الأرض المعنية، ويحدد الحدود التقنية والمالية التي يجب أن توافق إنجاز عملية التحويل وكذا قيمة التعويض.

3-التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية.

4-عدم دفع الأتاوى بعد سنتين متتاليتين.(إن المقابل المادي الذي تتقاضاه الإدارة بالمقابل يكيف على أساس أنه ضريبة تشبه الضرائب المالية غير المباشرة، وعلى هذا الأساس فإن تحديد هذه التعريف أو الرسم يتم بمقتضى سلطة الإدارة الانفرادية، محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، د.ط، ديوان المطبوعات

تسترجع الدولة في هذه الحالات الأراضي الممنوحة على سبيل الإمتياز والأمالك السطحية الممنوحة بسعي من إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية⁽²⁹⁹⁾ مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة نهاية مدة حق الإمتياز حسب الحالة الثالثة المذكورة أعلاه.

ويكون مبلغ هذا التعويض قابلا للطعن أمام الجهات القضائية المختصة.

ثانياً: عدم إيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز

يمنح الفلاحون المستثمرون أجلا مدته ثمانية عشر (18) شهرا ابتداء من تاريخ نشر القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، أي اعتبارا من 18 أوت 2010 لإيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفي حالة انقضاء الميعاد بعد إعدارين يعتبر الفلاحون المستثمرون أو الورثة متخلين عن حقوقهم ما يخول الإدارة حق استرجاع هذه

الجامعية، الجزائر، 1988، ص 319).

وتنص المادة 28 على أنه: "يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب امتياز بالتزاماته يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون، إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمثل لأحكام هذا القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية، وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد انقضاء الأجل المذكور في الإعدار المبلغ قانونا، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية ويكون فسخ عقد الامتياز قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين...".

⁽²⁹⁹⁾ المادة 10 من مرسوم تنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، (ج.ر.ج. ج. العدد 79) صادر في 29 ديسمبر سنة 2010، نصت على أنه "تسترجع الأراضي والأملاك السطحية غير الممنوحة في الحالات... بسعي من إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانون".

الأرضي بكل الطرق القانونية⁽³⁰⁰⁾.

ثالثاً: عدم قبول طلبت منح الامتياز

إذا تطلب دراسة الملف معلومات تكميلية أو تحققاً في الوثائق أو الوقائع المصرح بها من طرف المستثمرين طالبي حق الامتياز، فيرسل الديوان الوطني الأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة، وعند نهاية الدراسة من طرف اللجنة ولم يقبل الملف يعلم الوالي طالب حق الامتياز بالملف عن طريقة رسالة معللة برفض منحه حق الامتياز، وفي هذه الحالة يسترجع الأراضي والأموال السطحية غير الممنوحة بسعي من الإدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية.

يمكن للطالب طبقاً للمادة 08 من المرسوم 326-10 أن يقدم طعناً لدى الجهة القضائية المختصة.

رابعاً: استرجاع المستثمرة الفلاحية بسبب إسقاط حق الانتفاع الدائم

حول القانون وكرس القضاء⁽³⁰¹⁾ للوالي سلطة اتخاذ قرار بإسقاط حق الانتفاع

⁽³⁰⁰⁾ حسب المادة 30 فقرة أخيرة من القانون 03-10 الذي جاء فيها "وفي هذه الحالة تسترجع إدارة الأملاك الوطنية بكل الطرق القانونية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية ويمنح حق امتيازها طبقاً لأحكام هذا القانون...".

ويفهم من الطرق القانونية أنه بإمكان الدولة استرجاع أراضيها إما بالطرق الإدارية أو القضائية.

François Chabas, Droit de propriété et ses démembrement, T 2^{eme} v, 8^{eme} édition, monthechrestian, Paris, 1994, 86.

⁽³⁰¹⁾ قرار رقم 348216 مؤرخ في 17-05-2006، المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع 02، 2006، ص 389، الذي

جاء فيه: "يتولى القاضي الإداري، بموجب دعوى يرفعها الوالي، الحكم بسقوط الحقوق العقارية في مستثمرة فلاحية".

الدائم طبقا للقانون 19-87 أو حل المستثمرة الفلاحية ، وعن الأسباب التي تؤدي إلى إسقاط حقوق الانتفاع التي أشار إليها القانون نجد أنه في حالة وفاة أحد المستثمرين يمنح للورثة أجل سنة من تاريخ الوفاة لتسوية مركز مورثهم في المستثمرة وإلا يتم إسقاط حق الورثة بالانتفاع بعد إعدارين بالطريقة التي نصت عليها المادة 30 من القانون 03-10 بموجب قرار من الوالي الذي ينشر في المحافظة العقارية طبقا للمادة 09 من المرسوم رقم 326-10 ، لتقوم إدارة أملاك الدولة باسترجاع الأملاك بكل الطرق القانونية.

الفرع الثاني

منازعات استرجاع أراضي الدولة الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني

اقتضى الأمر على الدولة أمام ضرورة توفير الأوعية العقارية وتهيئتها لتجسيد المشاريع التنموية وبناء المنشآت القاعدية والانجازات الاجتماعية وغيرها اللجوء إلى تعبئة الأوعية العقارية الفلاحية التابعة للدولة، والتي هي في الأصل تشكل مستثمرات فلاحية يتم تحويلها إلى أراضي قابلة للتعمير لإقامة المشاريع المختلفة، مقابل تعويضهم عن حق الانتفاع الدائم الممنوح على هذه الأراضي، بدعوى النقص المسجل في الأوعية العقارية الصالحة للبناء.

يجد هذا الحق مصدره في إطار المادة 53 من القانون رقم 02-97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998⁽³⁰²⁾، وكذا المرسوم التنفيذي

⁽³⁰²⁾ قانون رقم 02-97 مؤرخ في 31 ديسمبر 1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998 (ج.ر.ج. ج العدد 89) صادر في 31 ديسمبر سنة 1998 .

رقم 313-03⁽³⁰³⁾ المؤرخ في 16 أبريل سنة 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني، كما يجد هذا الاقتطاع مصدره من خلال التعليم رقم 01⁽³⁰⁴⁾ المؤرخة في 19 أبريل 2010 والتعليم رقم 02⁽³⁰⁵⁾ المؤرخة في 12 ماي 2013 والتعليم رقم 03⁽³⁰⁶⁾ المؤرخة 31 ماي 2018 الصادرة عن الوزير الأول.

أولاً: الاسترجاع في إطار قانون المالية

يمكن للدولة استرجاع أراضيها الفلاحية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار القانون رقم 19-87 الملغى بالقانون رقم 03-10 بإلغاء تصنيفها وتخصيصها لانجاز مشاريع عمومية للتنمية، وذلك بموجب المادة 53 من القانون رقم 02-97 المتعلق بقانون المالية لسنة 1998، وهو ما يسمى بعملية الاسترجاع ويكون على المستوى المحلي فقط.

يتضح من خلال أحكام المادة 53⁽³⁰⁷⁾ من القانون رقم 02-97 المتضمن قانون

⁽³⁰³⁾ مرسوم تنفيذي رقم 313-03 مؤرخ في 16-09-2003 يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني، (ج.ر.ج. العدد 57) صادر في 21 سبتمبر سنة 2003.

⁽³⁰⁴⁾ التعليم رقم 01 مؤرخة في 19-04-2010 صادرة عن الوزير الأول تتعلق باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الاحتياجات اللازمة المرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية.

⁽³⁰⁵⁾ تعليم رقم 02 مؤرخة في 12-05-2013 صادرة عن الوزير الأول تتعلق باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية.

⁽³⁰⁶⁾ تعليم رقم 03 مؤرخة في 27-05-2018 صادرة عن الوزير الأول تعدل وتتم التعليمتين رقم 01 و 02 المتعلقتين باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الاحتياجات اللازمة المرتبطة بانجاز المشاريع العمومية للتنمية.

⁽³⁰⁷⁾ نصت المادة 53 من القانون رقم 02-97 مؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 على ما يلي: "يمكن للدولة استرجاع الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الممنوحة في إطار القانون رقم 19-87 مؤرخ في 08 ديسمبر 1997 إذا كانت هذه الأراضي مدمجة في قطاع عمراني بموجب أدوات التعمير المصادق عليها طبقاً

المالية لسنة 1998 أن شروط ممارسة الدولة لحق الاسترجاع تتمثل فيما يلي:

- أن تكون الأراضي الفلاحية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار تطبيق أحكام القانون 19-87 المعنية بالاسترجاع مدمجة في قطاع عمراني بموجب أدوات التعمير العمراني⁽³⁰⁸⁾ المصادق عليها طبقا للتشريع المعمول به، مما يتعين خروج الأراضي الفلاحية الخارجة عن المحيط العمراني من مجال تطبيق أحكام هذا القانون تحت طائلة مخالفة هذا الأخير.

- أن يتم الأخذ برأي المجلس الشعبي الولائي بعد تعيين الأراضي الفلاحية المعنية بالاسترجاع بالقبول أو الرفض.

- إعطاء المنتفع صاحب حق الانتفاع الدائم حق ممارسة الشفعة من أجل استرجاع الأرض إذا تم التنازل عنها - من طرف الدولة المالكة محل الاسترجاع - لأشخاص تابعين للقانون الخاص، في حين لا يمكنه ممارسة هذا الحق في حال تم التنازل عنها لأشخاص القانون العام.

تطبيقا لأحكام المادة 53 من القانون رقم 02-97 صدر المرسوم التنفيذي

للتشريع الساري المفعول بعد أخذ رأي المجلس الشعبي الولائي، وفي الحالة التي يتنازل فيها عن الأراضي للأشخاص التابعين للقانون الخاص من أجل إنجاز مشاريعهم يستفيد المنتفع من حق الشفعة، وإذا لم يمارس المنتفع حق الشفعة كما هو منصوص عليه في الفقرة السابقة أو لم يخصص الوعاء العقاري لإقامة مشاريع ذات منفعة عامة يستفيد المنتفع من يوم الاسترداد على تعويض مسبق ومنصف وعادل كما هو الحال في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة، وإذا احتوت المستثمرة على بناية مملوكة من طرف المنتفع فإن ثمن الأراضي التي تمثل قاعدة للأماكن المعنية تخفض من التعويضات، ويحق للمنتفع طلب الاسترداد الكلي إذا كان جزء فقط من المستثمرة معنيا...".

⁽³⁰⁸⁾ محمد لعشاش، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص 158.

رقم 313-03 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003 يحدد شروط⁽³⁰⁹⁾ وإجراءات⁽³¹⁰⁾ استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني.

يجب على الإدارة احترام شروط الاسترجاع تحت طائلة بطلان قرار الاسترجاع لعدم مشروعيته، دون الإخلال بحق المنتجين الفلاحيين المعنية أراضيهم بالاسترجاع في طلب التعويض، وهو ما أكدته القضاء في قرار⁽³¹¹⁾ مجلس الدولة رقم

⁽³⁰⁹⁾ تتمثل هذه الشروط في تحديد مساحة القطع الأرضية المراد استرجاعها وموقع المشروع المقرر إنجازها عليها ومبلغ التعويض الذي تحدده إدارة الأملاك الوطنية.

⁽³¹⁰⁾ وتتمثل إجراءات ممارسة حق الاسترجاع طبقا للمرسوم 313-03 فيما يلي:
- تكوين ملف الاسترجاع يدرس من طرف لجنة مختصة لهذا الغرض تصدر قرارها خلال أجل 15 يوم من إيداع الملف لديها ينتهي بصور قرار إداري يدعى الاسترجاع، وقد أشارت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 313-03 إلى أنه "تتكون لجنة استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية مما يأتي: الوالي أو ممثله رئيسا، مدير المصالح الفلاحية بالولاية، المدير الولائي المكلف بالتعمير، المدير الولائي المعني بالمشروع، المدير الولائي المكلف بالتنظيم، رئيس المجلس الشعبي البلدي، مهمتها التحقق من مدى ملائمة المشروع بالنسبة لتصنيف القطعة الأرضية، القيام بتحديد الحقوق والأملاك الواجب استرجاعها".

ثم يقوم الوالي بصفته رئيس اللجنة بعرض الملف على المجلس الشعبي الولائي للبت فيه والمصادقة عليه، ويفصل الأخير بالقبول أو الرفض في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إخطاره بذلك، ففي حالة قبول الملف يصدر الوالي قرارا بإداريا بالاسترجاع الذي يخضع لشكليات الشهر العقاري.

- وفي حالة عدم قبول الاسترجاع تبقى الأمور على حالها على أن يتم مباشرة إلغاء كل ما تم إعداده بشأن هذا المشروع، ودون القيام بأي إجراء يطلال هذه الأراضي تحت طائلة خرق القانون، ويترتب عليه إلغاء قرار الاسترجاع غير المشروع لمخالفته الإجراءات، وهو ما أشار له القرار رقم 034938 (قرار رقم 034938 مؤرخ في 27-06-2007، مجلة مجلس الدولة، ع 09، سنة 2009، الجزائر، ص 118) الذي جاء فيه "إن عملية إدماج الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الممنوحة لاستغلال المستثمرات الفلاحية في القطاع العمراني لا تعد شرعية إلا إذا تم بموجب قرار استرجاع ولائي مستوفي لكافة الشروط المحددة في المواد 05 و06 من المرسوم التنفيذي رقم 313-03، وبالتالي كل استرجاع لمستثمرة فلاحية بكيفية أخرى يعتبر مخالف للقانون، مما يفتح المجال لأعضائها للمطالبة بعدم التعرض لهم في شغل الأماكن وتعويضهم عن الأضرار الناتجة عن حرمانهم من الاستغلال (المذكورة رقم 3752 مؤرخة في 20-07-2004 تتضمن تحديد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية).

⁽³¹¹⁾ قرار رقم 034938 مؤرخ في 27-06-2007، مجلة مجلس الدولة، ع 09، الجزائر، 2009، ص 118، الذي جاء فيه: "حيث وفقا للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 313-03 مؤرخ في 16 سبتمبر 2003 أن عملية الاسترجاع

034938 مؤرخ في 17 جوان 2007.

كما صدر في هذا الشأن أيضا قرار⁽³¹²⁾ عن مجلس الدولة بتاريخ 12-07-2005 جاء فيه: "حيث أن شروط استرجاع الأراضي في إطار قانون رقم 87-19 مخولة لسلطة الوالي طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي المبين في صلب القرار فإنه يتحمل التعويض".

غير أن ذلك لا يمنع الوالي من رفع دعوى ضد أعضاء المستثمرة الفلاحية أمام القضاء الإداري من أجل طلب استرجاع الملكية المحددة بقرار الوالي لفائدة الدولة، مقابل التعويض المحدد من طرف إدارة الأملاك الوطنية.

تجدر الإشارة إلى أن قرار الوالي يبلغ للإدارات المعنية بالمشروع ويخضع لإجراءات الشهر بالمحافظة العقارية المختصة، وقد أشار المرسوم رقم 03-313 إلى إمكانية الطعن في القرار الصادر عن الوالي الرامي لاسترجاع العقار، أو في تقرير التعويض المقترح من إدارة أملاك الدولة.

نستنتج مما سبق أنه بالرجوع لأحكام القانون رقم 87-19 خاصة المواد (0607، 12 و 33) وكذا أحكام المرسوم رقم 03-313 يتضح أنه كان هناك تراجع عن الضمانات الممنوحة للفلاحين المنتجين، ويظهر ذلك من خلال تمكين الإدارة من

يجب أن يشير إلى مبلغ التعويض وكذا الغرض الذي سوف تخصص له الأرض، حيث إلى حد الآن لم يتم إصدار قرار استرجاع الأرض، وفي غياب قرار الوالي المشهر بالمحافظة العقارية والمتضمن استرجاع الأمكنة محل النزاع، فإن المستثمرة تعتبر مستغلة بصفة قانونية للأمكنة، حيث أن طلب التعويض للمستأنف عن الحرمان من الاستغلال منذ 2004 هو الآخر مؤسس قانونا يتعين الاستجابة له...".

⁽³¹²⁾ -قرار رقم 017891 مؤرخ في 12-07-2005، مجلة مجلس الدولة، ع 07، 2005، ص 139.

ثانياً: الاسترجاع في إطار تعليمات الوزير الأول

تسترجع الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بموجب تعليمات وزارية تجيز اقتطاع هذه الأراضي من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية وفق شروط وإجراءات محددة⁽³¹⁵⁾، سواء كانت هذه الأراضي

200

موجودة داخل أو خارج القطاعات القابلة للتعمير، باستثناء الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي والأراضي الغابية⁽³¹⁶⁾.

وقد ورد بموجب أحكام هذه التعليمات الوزارية (تعليمة الوزير الأول رقم 01 ورقم 02 ورقم 03) مصطلح الاقتطاع بمعنى اقتطاع جزء فقط من الأراضي الفلاحية المعنية لاستعمالها لأغراض البناء أمام ندرة الأوعية العقارية، على خلاف مصطلح الاسترجاع الذي يعني به استرجاع كل الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية المعنية، مقابل تعويض في الحالتين.

يحتوي الملف على طلب من الوالي أو وزير القطاع المعني ومجموعة وثائق تتعلق بمخطط تعيين ورسم الحدود للقطعة المعنية والبطاقة التقنية لقطعة الأرض الذي يوجه إلى وزير الفلاحة والتنمية الريفية، والذي يعرضها بدوره على

المحيط العمراني لأغراض البناء) المتعلقةان باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية المذكورتين أعلاه، كإجراء قانوني مؤطر لعملية الاقتطاع، وفي إطار هذه الأحكام، وفي انتظار تعديل القانون رقم 16-08 مؤرخ في 03 أوت 2008 يتضمن التوجيه العقاري التي لا تجيز أحكامه بأي حال من الأحوال المساس بالأراضي الفلاحية فإن أي استرجاع أو اقتطاع أو إلغاء تصنيف للأراضي الفلاحية التابعة للدولة -المستثمرات الفلاحية المعنية- سواء كانت داخلية في المحيط العمراني بموجب أدوات التعمير المصادق عليها قانوناً أم خارجة عنه لا يكون إلا وفقاً لهذه الأحكام المنصوص عليها بموجب هاتين التعليميتين، مما يعني إلغاء العمل بأحكام المرسوم 313-03 السالف الذكر، فضلاً على تعطيل العمل بأحكام القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، وهو ما أكدته المذكرة رقم 012773 مؤرخة في 25 ديسمبر 2012 المتضمنة استعمال الأراضي الفلاحية بداخل القطاعات القابلة للتعمير لأغراض البناء صادر عن إدارة أملاك الدولة. وهذا على خلاف أحكام المادة 53 من القانون رقم 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 والمتعلقة بالاسترجاع حيث تعنى فقط بالأراضي الفلاحية الداخلة في المحيط العمراني دون سواها تحت طائلة بطلان الإجراءات لتجاوزها القانون.

⁽³¹⁶⁾ طبقاً للتعليمة الوزارية المشتركة رقم 191 مؤرخة في 29-03-2011 تتعلق باقتطاع الأراضي الفلاحية لإنجاز التجهيزات العمومية.

اللجنة الوزارية المشتركة للدراسة واتخاذ قرار إلغاء التصنيف، ليتخذ الوالي المختص إقليميا قرار يكرس إلغاء التصنيف ويحدد مبلغ التعويض⁽³¹⁷⁾ الموافق للحقوق العينية العقارية لدفعه للمستغلين الفلاحيين، ليقوم مدير أملاك الدولة فوراً بإعداد عقد إيداع القرار المعني ويخضعه لشكليات الشهر العقاري.

يمكن للولاية المختصين إقليمياً من باب الاستثناء بموجب قرارات إدارية صادرة عنهم وطبقاً للتعليمية رقم 02 أن يحوزوا الأراضي الفلاحية المعنية الموجهة فقط لاستعمالها كأوعية عقارية لإنجاز مشاريع تتضمن مراكز التحويل الكهربائي، محطات لتوسيع نطاق الغاز، خزانات وأبراج للمياه، ومؤسسات مدرسية، مؤسسات جوارية للصحة العمومية وتمنح موافقة الاقتطاع تطبيقاً للتعليمية رقم 02 السابقة الذكر مرة واحدة في السنة، وتعد هذه الإجراءات من النظام العام تحت طائلة بطلان قرار الوالي المتخذ خلافاً للقانون.

إن سلطة الوالي مقيدة في اتخاذه لقرار الاقتطاع بالصفة الاستثنائية مرهونة بطبيعة مشاريع على سبيل الحصر، فضلاً على احترامه للإجراءات المنصوص عليها قانوناً المتعلقة بموافقة مديرية المصالح الفلاحية والموارد المائية للولاية، على أن تمنح الموافقة للوالي المختص إقليمياً لاتخاذ قرار الاقتطاع مرة واحدة فقط في السنة حفاظاً على الأراضي الفلاحية، ويتم إلغاء تصنيف هذه الأراضي المعنية بالاسترجاع من قبل اللجنة التقنية المخولة لهذا الغرض، يترأسها ممثل عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية.

⁽³¹⁷⁾ تعليمية وزارية (وزير الفلاحة والتنمية الريفية) رقم 244 مؤرخة في 13 أفريل 2010 تتعلق باسترجاع الأراضي الفلاحية.

نستنتج مما سبق أن طريقة استرجاع أو اقتطاع الأراضي الفلاحية لإقامة منشآت عمومية تتنافى وأحكام قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم لاسيما المادة 36⁽³¹⁸⁾ منه وكذا أحكام قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 لاسيما المادة 15⁽³¹⁹⁾ والمادة 91 منه التي تقضي بإلغاء جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون وبالنتيجة إلغاء المادة 53 من القانون 97-02 المتعلق بقانون المالية لسنة 1998 والمرسوم التنفيذي 03-313، وذلك بتعطيل أحكام هذين القانونين بموجب مجرد تعليمات وزارية، مما يشكل تعد صاخر للسلطة التنفيذية على السلطة التشريعية وعلى مبدأ الفصل بين السلطات ومبدأ تدرج القوانين.

جاءت التعليمتين رقم 01 ورقم 02 أساسا لحماية الأراضي الفلاحية إلا أن الميدان سجل تجاوزات أدت لاستنزاف هكتارات ضخمة من الأراضي الفلاحية وتوجيهها لإنجاز مشاريع عمومية، مست أغلبها مستثمرات فلاحية في حالة نشاط، وأراضي خصبة وأراضي خصبة جدا.

كما تم استعمال القوة العمومية لحيازتها، وأحيانا الشروع في أشغال الانجاز حتى قبل فصل اللجنة الوزارية المشتركة في طلبات الاقتطاع، ما أدى لصدور التعليم رقم 03 تعديل وتتم التعليمتين رقم 01 ورقم 02 الغرض منها حماية

⁽³¹⁸⁾ تنص المادة 36 من القانون رقم 90-25: "القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير كما تحدد ذلك المادة 21 أعلاه، ويحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق انجاز عملية التحويل حتما..."

⁽³¹⁹⁾ تنص المادة 15 من القانون رقم 08-16: "دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بتحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة المنصوص عليها في المادة 36 من القانون رقم 90-25 لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء."

الأراضي الفلاحية من أي تجاوز، ومن أي إجراء مخالف للتعليمتين⁽³²⁰⁾.

المبحث الثاني

منازعات المحافظة والانتفاع بالعقارات من الأفراد

على غرار محافظة الدولة على عقاراتها التابعة للملكيتها باستعمال أساليب امتيازات السلطة العامة أو بطرح نزاعاتها أمام القضاء الإداري، يحاول الفرد أسوة بالدولة المحافظة على أملاكه وحقوقه العقارية في مواجهة الدولة عن طريق رفع الدعاوى القضائية.

كرّس القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري في المادة 76 منه حماية الاسترجاع على مرحلتين، امتدت الأولى منذ صدور هذا الأخير إلى ستة أشهر، وبعد التعديل امتدت عملية الاسترجاع للأمالك المتبرع بها وتلك الموضوعة تحت الحماية نظرا للطابع المؤقت للوضع تحت الحماية، والذي لا يمكن اعتباره تأميما أو نزعا للملكية.

⁽³²⁰⁾ وقد نصت التعليمية رقم 03 في هذا الصدد على أنه:

- يحظر إلغاء تصنيف أراضي المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية.
- يحظر إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة.
- كل عملية اقتطاع لأراضي فلاحية تابعة للأمالك الخاصة للدولة غير التابعة للمستثمرات الفلاحية وليست من النوع الخصب جدا أو الخصبة لابد أن تكون محل تقرير ممضي من طرف الوالي شخصيا.
- إلزامية عرض التقرير الممضي من طرف الوالي وطلب الاقتطاع على اللجنة الوزارية المشتركة المكلفة بالاقتطاع، ومداولتها تكون غير تنفيذية إلا بعد اتخاذ مرسوم من قبل مجلس الوزراء.
- لا يمكن عند الاقتضاء تجسيد اللجوء إلى التصريح بالمنفعة العمومية بموجب مرسوم إلا عندما يصبح المرسوم المتضمن الاقتطاع مجسدا.
- كما يحظر كل إجراء آخر لاقتطاع الأراضي الفلاحية بموجب قرار الوالي.

بخصوص منازعات الأراضي الموضوعة تحت الحماية⁽³²¹⁾ فهي من اختصاص القاضي الإداري، ويختص القاضي العادي في المنازعات الناشئة بين الملاك المسترجعين والغير، خاصة إذا رفض هذا الأخير الخروج من الأراضي الموضوعة تحت الحماية بحجة اكتسابها عن طريق التقادم المكتسب⁽³²²⁾، وقد ذهبت المحكمة العليا إلى ذلك في القرار الصادر عن الغرفة العقارية⁽³²³⁾.

كما تشمل تلك المنازعات التي تتعلق باسترجاع الأملاك العقارية التي دخلت في حوزة ممتلكات الدولة إما بسبب التأميم أو الوضع تحت الحماية، أو تلك التي اعتبرتها شاغرة ولم تكن كذلك، وتلك التي انتزعتها لإنجاز مشاريع تتعلق بالمصلحة العامة لكنها لم تنجز.

كما يتدخل الفرد لرفع دعاوى تتعلق بالمحافظة على حقوقه العقارية كدعاوى المحافظة على حق الامتياز على الأراضي الفلاحية في مواجهة قرارات إسقاط حقوق الامتياز، ودعاوى المحافظة على حقوق الارتفاقات والحدود

⁽³²¹⁾ وضعت هذه الأراضي تحت الحماية كتدبير مؤقت عمدت إليه الدولة بموجب مرسوم رقم 63-168 مؤرخ في 09 ماي 1963، ولا يبقى العقار معلقا لفترة طويلة بل يعاد لصاحبه أو يدرج بقرار ضمن الأملاك الوطنية.
⁽³²²⁾ أكد المنشور الوزاري المشترك بين وزير الفلاحة والوزير المكلف بالميزانية الإدارية بتاريخ 24-02-1995: على أنه لا يجب إثارة هذا الشرط من طرف المحتلين للأراضي المؤممة أو الموضوعة تحت الحماية كون الأراضي كانت تحت يد الدولة إلى غاية إصدار قرار استرجاعها وعليه فإن مدراء الأملاك أن يتحلوا بالحذر عند كل طلب خاص باكتساب هذه الأملاك بالتقادم.

⁽³²³⁾ قرار رقم 117969 مؤرخ في 06-07-1997، المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع 02، 1997، ص 148، "أن المجلس رد على الدفع الخاص بالمواد 827 و828 من القانون المدني بطريقة ضمنية عندما ذكر القضاة بقراراتهم محل الطعن أن هذه الأملاك موضوعة تحت حماية الدولة، مما يستفاد منه أن التقادم لا يحصل في هذه الأملاك، لأن الحيابة حصلت بفعل الإدارة"، قرار رقم 117969 مؤرخ في 06-07-1997، المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع 02، 1997، ص 148.

العقارية.

هذا ما سيتم تناوله من خلال دراسة منازعات استرجاع الأملاك العقارية التابعة للأفراد بعد تحويلها الفعلي لفائدة الدولة (المطلب الأول) ، ثم منازعات استرداد العقارات المملوكة للدولة (المطلب الثاني).

المطلب الأول

منازعات استرجاع عقارات الأفراد

بعد تحويلها الفعلي لفائدة الدولة

في بداية الاستقلال وكنتيجة للسياسة التي انتهجتها الدولة في توسيع ملكيتها الفلاحية على حساب ملكية الأفراد ، جعلت منهم في وضعية صعبة لعدم وجود نصوص تبين كيفية المطالبة بحقوقهم، ودامت هذه الوضعية مند الاستقلال إلى غاية صدور قانون التوجيه العقاري والأمر المعدل والمتمم لهذا القانون ، والذي يَمَكِّن الملاك الأصليين من طلب استرجاع أراضيهم، وذلك بعد توافر بعض الشروط والإجراءات ليتم صدور قرار إداري بإرجاع الأراضي بناء على طلب يقدمه المالك الأصلي.

عمد المشرع الجزائري إلى معالجة موضوع تنظيم الملكية العقارية الخاصة من خلال إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين ملغيا بذلك أنظمة تسييرها في ذلك الوقت الذي حتمته السياسة الفلاحية المنتهجة آنذاك، إضافة إلى تدمير الملاك الأصليين من ضياع ملكيتهم، فتبنى المشرع مبدأ رد الملكية العقارية لملاكها الأصليين ونظمه في إطار القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري من خلال الباب الثالث

في الأحكام الختامية في المادة 76 وما بعدها.

عرفت التعديلات على الملكية العقارية الخاصة بعد الاستقلال طرقاً مختلفة، تراوحت بين الوضع تحت الحماية وإعلان الشغور، والتأميم، والاستيلاء.

يلجأ الأفراد لاسترداد أملاكهم العقارية تطبيقاً للنصوص القانونية الصادرة بعد تحويل ملكيتها للدولة، خصوصاً ما تعلق باسترجاع العقارات التي أممتها الدولة أو وضعتها تحت حمايتها (الفرع الأول) أو تلك التي لم تستغلها خلال مدة معينة بعد نزعها باسم المنفعة العامة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

منازعات استرجاع العقارات المؤممة والموضوعة تحت الحماية

طرحَت مسألة استرجاع العقارات المؤممة والموضوعة تحت حماية الدولة العديد من المنازعات، كان سببها تضارب التشريعات العقارية وغموضها إضافة إلى تعاقب وسرعة تعديلها من جهة، وفرض الدولة لشروط صعبة إضافة إلى عدم استقرارها لإعادة هذه الأراضي من جهة أخرى، ناهيك عن المدة الطويلة التي مرت على الأراضي منذ ما قبل الاستقلال إلى غاية سنة 1990 أين تكونت الإرادة لدى المشرع لتسويتها، ما أدى بطول المدة إلى تغيير هذه الأراضي وتعاقب الأجيال لصعوبة تسويتها.

أولاً: منازعات استرجاع العقارات المؤممة

تتم المنازعة من طرف كل شخص يملك سندات رسمية مؤكدة ومثبتة ملكية

يصدر الوالي قرارا يتضمن تعيين الأملاك العقارية الفلاحية المسترجعة

208

لملاكها الأصليين، وإعادة حق الملكية بالمساحة المحددة بموجب قانون التوجيه العقاري رقم 25-90 والأمر المعدل والمتمم له.

في هذا الصدد شكلت لجان طعن إدارية ولائية تقدم أمامها طلبات الاسترجاع طبقا المادة 82 من القانون 26-95 لدراسة الملفات المودعة لديها من قبل المالكين، وتقوم بإعداد قرارات الإرجاع وتقديمها للوالي لإمضاءها إذا تم قبول عملية الإرجاع متى تأكدت من توافر جميع الشروط المنصوص عليها قانونا في طالب الاسترجاع، إلا أن التجربة أثبتت أن المالكين يلجأون مباشرة للقضاء للمطالبة باسترجاع أراضيهم دون المرور باللجنة المختصة بالاسترجاع وهذا يعتبر تداخلا في الصلاحيات، كون أن القانون سمح بذلك فقط عند تقديم الطعون أمام اللجنة الولائية.

أهم الدعاوى القضائية المرفوعة في هذا الصدد هي التي يرفعها المالك بسبب قرار رفض الاسترجاع، فيرفعون دعوى القضاء الكامل أمام المحكمة الإدارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار تطبيقا للمعيار العضوي الوارد في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويكون ذلك بعد الطعن بالإلغاء في مقرر اللجنة الولائية.

في حالة ما إذا تحصل المالك الأصلي على قرار الاسترجاع ويرفض المستفيدون الإخلاء، هنا ما على المالك الأصلي إلا أن يرفع دعوى أمام المحكمة في قسمها العقاري لطردهم.

قد ترفع الدعوى من طرف المستفيدين الشاغلين قصد الاعتراض على قرار

طرح النزاع بكثرة أمام القضاء بخصوص رفع دعوى الاسترجاع من المالك من عدمه، وكثيرا ما رفض القضاء طلب الاسترجاع بسبب عدم رفع الدعوى من المالك، وهو ما أكدته قرار مجلس الدولة رقم 003121⁽³²⁸⁾ المؤرخ في 10 جوان 2002.

حيث إن هذه المادة تستثنى في فقرتها الثانية من حق استرجاع الأراضي التي كانت موضوع معاملات عقارية مخالفة

من التطبيقات القضائية الواردة بالنسبة لوثائق ملف الاسترجاع هي تقديم سند الملكية أو الحيازة المستخرج من طرف مدير المصالح الفلاحية التابعة للولاية، حيث لا يعتبر مستأجر أرض فلاحية من قبيل الأشخاص الذين يحق لهم الاسترجاع، وذلك في القرار الصادر عن مجلس الدولة تحت رقم 002457⁽³²⁹⁾

لأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، والمقصود من طرف المشرع المعاملات التي تمت بعد الاستقلال، حيث أن المادة 85 مكرر من الأمر 26-95 جاءت لتعديل المادة 76 من القانون 25-90 وبعد هذا التعديل فإنه لا يوجد أي نص قانوني يعتبر المعاملات التي تمت قبل الاستقلال خلال حرب التحرير مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، حيث يستنتج مما سبق أن دفع المستأنفة بمخالفة القانون وخاصة المادة 76 من القانون 25-90 غير سديد يتعين رفضه".

⁽³²⁹⁾ قرار مجلس الدولة رقم 002457 مؤرخ في 09-07-2001، مجلة مجلس الدولة، الغرفة الأولى، العدد الأول، 2002، ص 125 وما يليها، الذي جاء فيه: "... حيث أن الاستئناف الحالي يهدف إلى إلغاء القرارين المؤرخين على التوالي في 05-01-1988 و 22-02-1999 والفصل من جديد الحكم برفض الدعوى، حيث بالرجوع إلى مستندات ملف الدعوى يظهر منها أنه بموجب عقد توثيقي حرر بتاريخ 12-09-1950 أجرت الشركة الفلاحية المسماة الشركة الجزائرية الكائن مقرها الاجتماعي بباريس ولمدة سنة قابلة للتجديد ضمينا قطعة أرض فلاحية تعود ملكيتها إليها الكاتنة ببلدية ريني (حاليا عين مخلوف) بالمكان المسمى "بن جودي رقم 07" بمساحة 160 هكتار و 36 أرو 80 سنتييار إلى كل من (ع.ل، ع.أ، ع.ع، وع.ص)، هذا الأخير مورث المستأنف عليهم وليس هناك بملف النزاع ما يثبت أن هذه الشركة المالكة قد جددت الإيجار صراحة، حيث أن المرسوم 63-86 الصادر بتاريخ 09-03-1963 قد فصل في مسألة هذه الأراضي الواقعة تحت حماية الدولة، لكن حيث أن مبدأ استرجاع الأراضي الفلاحية لأصحابها الأصليين قد تم اعتماده بنص المادة 76 من القانون 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري بالنسبة للأراضي التي كانت محل تأميم في إطار تطبيق أحكام الأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية، ثم امتد مجال تطبيق هذا المبدأ إلى الأراضي التي كانت محل وضع تحت حماية الدولة بموجب المرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 09-05-1963 وكان ذلك إثر صدور الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25-09-1995 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري المذكور أعلاه والتي أشارت المادة 15 منه بأنه يرجع نهائيا كل الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين.

وحيث بقراءة جيدة لهذه النصوص فإن حق الاسترجاع حددته المادتان 15 و 76 من القانون رقم 25-90 والأمر رقم 95-26 بوضع شروط معينة لتطبيقه منها أن يكون المعني بالأمر مالك أصلي للأرض محل الاسترجاع أو ذوي حقوقه، إلا أن هذا الشرط تم إغفاله في هذه الدعوى فضلا على أن المرسوم رقم 96-119 المؤرخ في 06-04-1996 المحدد لكيفيات الاسترجاع والتثبت من الوثائق الأساسية والعامة، وهي عقد ملكية الأرض وقرار وضع الأرض تحت حماية الدولة، وهو الشيء الذي لم يستطع الورثة إثباته أمام اللجنة الولائية المكلفة بعملية

الغرفة الأولى، بتاريخ 09-07-2001 أين ربط حق الاسترجاع بإثبات ملكية الأرض زائد توافر قرار الوضع تحت الحماية.

ثانيا: منازعات استرجاع العقارات الموضوعة تحت حماية الدولة

صدر المرسوم التنفيذي رقم 63-168 المؤرخ في 09-05-1963 المتضمن وضع الأموال المنقولة والعقارية تحت حماية الدولة، الذي وضع تحت حماية الدولة بعض الأملاك التي كان استغلالها واستعمالها يمس بالنظام العام.

بخصوص طلبات الاسترجاع المقدمة من الملاك الأصليين أو ذوي حقوقهم تشكلت لجنة متساوية الأعضاء لدراسة الملفات، وهو ما أكدته المادة 76 من قانون التوجيه العقاري، وتبحث اللجنة فيما إذا توافرت الشروط القانونية في صاحب الطلب.

لقد تم الفصل في الكثير من ملفات الاسترجاع للأراضي الموضوعة تحت الحماية بعد أن زال سبب الوضع تحت الحماية من طرف القضاء الإداري، وذلك بإرجاع الأراضي لأصحابها الذين كانت لهم مواقف سياسية معادية للنظام الاشتراكي قبل تعديل القانون 90-25 الصادر عام 1995، وهو ما يظهر من خلال القرار رقم 84394⁽³³⁰⁾ المؤرخ في 14-02-1993 الصادر عن المحكمة العليا

الاسترجاع لعدم توافر المستندات، ولهذه الأسباب وغيرها قضى مجلس الدولة في الشكل بقبول الاستئناف شكلا، وفي الموضوع إلغاء القرارين المؤرخين في 05-01-1998 و 22-02-1999 وفصلا من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس".

⁽³³⁰⁾ قرار غير منشور رقم 84394 مؤرخ في 14-02-1993، الغرفة الإدارية، نقلا عن باشا حمدي عمر، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 19. وقد عللت الغرفة الإدارية موقفها كما يلي: "من المقرر أن الانضمام إلى حزب

إذ أعادت أرض وضعت تحت حماية الدولة بتاريخ 30-09-1963 بسبب انتماء مالكيها لحزب جبهة القوى الاشتراكية.

تخضع المنازعات المتعلقة بالوضع تحت الحماية لنفس المبادئ المطبقة على استرجاع الأراضي المؤممة والأراضي المتبرع بها، وقد ورد بهذا الخصوص قرار المحكمة العليا رقم 117973⁽³³¹⁾ مؤرخ بتاريخ 24-07-1999 يقضي بأن الوضع تحت الحماية -لا يعد نقلا للملكية- وإنما هو تسيير مؤقت يستجيب للاختيارات السياسية الظرفية مما يؤدي إلى إرجاع الأملاك لأصحابها، وكان مقتضى هذا القرار بالاعتماد على بعض الأسباب هي⁽³³²⁾:

- حيث إن المقرر المطعون فيه اتخذ تطبيقا للمرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 09-05-1963 المتضمن وضع الأموال المنقولة والعقارية تحت حماية الدولة.
- حيث إن وضع هذه الأموال تحت حماية الدولة وفقا لهذا المرسوم لا يعد نقلا للملكية، ولكن فقط تسييرا إلزاميا مؤقتا يستجيب للاختيارات السياسية الظرفية، وبالتالي لا يسمح بأية عملية أو بأي تصرف فيها.
- حيث إنه بتقرير بيع الشركة للغير والتي لم تكن أبدا محل حل، فإن الوالي حرّف موضوع مقرر الوضع تحت حماية الدولة، وهذا يجعله لاغيا وغير موجود.
- وبالنتيجة فإن التصريح باعتبار المقرر لاغيا يؤدي إلى إرجاع الأملاك

ممنوع في وقت ما لا يمكن اعتباره اليوم مساسا بالنظام العام، لأن دستور 23 فبراير 1989 قد كرس مبدأ التعددية الحزبية، وعليه فإنه لا يمكن بأي حال من الأحوال بقاء هذه الأرض تحت حماية الدولة بصفة مؤبدة، لأن المرسوم رقم 63-168 لا يدمج الأرض ضمن أملاك الدولة بل تبقى ملكا لصاحبها.

⁽³³¹⁾ قرار رقم 117973 مؤرخ في 24-07-1999، مجلة مجلس الدولة، العدد الأول، 2002، ص 73-74.

⁽³³²⁾ عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 167.

لأصحابها.

وتجدر الإشارة إلى أن القضاء حتى بعد صدور تعديل قانون التوجيه العقاري سنة 1995 بقي يقبل دعاوى إلغاء القرارات التي أمرت بالوضع تحت الحماية والحكم بالتعويض عن الحرمان من الإستغلال، في حين أن قرارات الوضع تحت الحماية لم تكن معيبة من ناحية المشروعية، فلمفروض في القاضي أن يحكم برفع اليد لعدم توفر شروط الاستمرار في وضع العقار تحت الحماية، أما الحكم بالتعويض فهو مخالف للقانون طالما لم تثبت استحالة الاسترجاع بسبب فقدان الأرض لوجهتها الفلاحية لأن المشرع نص صراحة على عدم إلزام الدولة بأي تعويض⁽³³³⁾.

⁽³³³⁾ نصت المادة 76 مكرر من القانون 25-90 المعدل والمتمم بالأمر 26-95: "لا يستفيد الملاك المعنيون بالاسترجاع التعويضات النقدية أو العينية المذكورة في هذا الأمر، والذين كانوا قد تحصلوا على تعويضات مالية في إطار الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08-11-1971 والمتضمن الثورة الزراعية، إلا بعد استرجاع المبالغ التي منحت لهم على سبيل التعويض، والتي يمكن أن تتم على أساس إبرام اتفاقية مع المصالح المختصة للخرينة، قبل أن يستلموا حيازة الأراضي التي هي موضوع الاسترجاع".

الفرع الثاني

منازعات استرجاع الملكية العقارية بعد نزعها للمنفعة العامة

نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة ⁽³³⁴⁾ هي عملية قانونية شكلية تتمتع بخاصية تجعلها ذات أهمية مزدوجة للفرد وللمصلحة العامة، مما تجعل الإدارة تتبع إجراءات دقيقة وشكليات محددة طبقا للتشريع المعمول به، فيتمتع الأفراد بضمانات أكثر مقارنة مع الأشكال الأخرى لمساس الإدارة بالملكية الخاصة ⁽³³⁵⁾ من خلال إمكانية المنازعة في قرارات نزع الملكية للمنفعة العمومية.

يجد استرجاع الملكية العقارية بعد نزعها للمنفعة العامة أساسه القانوني في المادة 32 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27-04-1991 المتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة التي تنص على أنه "إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق".

⁽³³⁴⁾ نزع الملكية للمنفعة العامة وسيلة قانونية جاء بها المشرع لتمكين الإدارة من اللجوء إليها بصفة استثنائية ضمانا لحسن سير المرافق العمومية وتحقيق النفع العام، واكتساب الأملاك العقارية، ليلى زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية، مجلة مجلس الدولة، ع 03، الجزائر، 2002، ص 13، محمد زغداوي، نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري - المفهوم والإجراءات- أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة قسنطينة، 2000، ص 69.

⁽³³⁵⁾ André delaubadere et Yves Gaudmet: Traité de droit administratif, t 2 administratif des biens 11^{eme} éd LGDj delta 2002, P 258.

وأیضا: بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر-01، 2011، ص 04.

أولاً: إجراءات رفع دعوى استرجاع الملكية العقارية

يجيز القانون لملاك العقارات المنزوعة ملكيتهم من أجل المنفعة العامة⁽³³⁶⁾ طلب استرجاع أملاكهم المنزوعة في حال تخلف انطلاق الأشغال المصرح بها في قرار نزع الملكية، مع الإشارة أنه لا يجوز لأصحاب الحقوق اللجوء إلى المطالبة باسترجاع أملاكهم إلا بعد انقضاء المدة المحددة لانطلاق المشروع⁽³³⁷⁾.

في حالة عدم الانطلاق الفعلي والجدي للأشغال في خلال أربع سنوات المنصوص عليها في المادة⁽³³⁸⁾ 10 من القانون 91-11 يصرح القاضي وجوباً بعد التأكد بإرجاع الأملاك لأصحابها.

استجاب القضاء الإداري لمثل هذه الطلبات في مناسبات عديدة نذكر منها القرار⁽³³⁹⁾ رقم 36595 المؤرخ في 26-05-1984 الذي جاء فيه: "ولما كان من الثابت

⁽³³⁶⁾ لا يكون نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة إلا بعد فشل التفاوض الودي، باعتبارها وسيلة قانونية استثنائية، وهذا ما نصت عليه المادة 02 من القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، ليتم نزع المنفعة الخاصة لتحقيق المنفعة العامة، أحمد أحمد الموافي، بعض ملامح الاتجاهات الحديثة في الرقابة القضائية على السلطة التقديرية، د. ط، دار النهضة العربية، القاهرة، 2008، ص 33.
Mokhtaria kadi-hanifi, Le régime juridique de l'enquête d'utilité publique en matière d'expropriation, Revue IDARA, N°29, 2005, p 75.

⁽³³⁷⁾ إنجي هند زهور، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه، جامعة وهران، سنة 2015-2016، ص 224.

⁽³³⁸⁾ تنص المادة 10 من القانون 91-11: "يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان ما يلي: - أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذه، - مساحات العقارات وموقعها ومواصفاتها، - مشتملات الأشغال المزمع القيام بها، - تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية، - كما يجب أن يبين القرار الأجل الأقصى المحدد لانجاز نزع الملكية، ولا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل أربع - 04 - سنوات، ويمكن تجديده مرة واحدة، بنفس المدة إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية".

⁽³³⁹⁾ قرار رقم 36595 مؤرخ في 26-05-1984، المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الأول، 1990، ص 192.

في قضية الحال أن الأرض المتنازع عليها والتي أنتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة لم تلق التخصيص المقرر لها خلال 05 سنوات (حسب الأمر الملغى رقم 48-76) التالية لتبليغ المقرر بنزع الملكية كما يقتضيه القانون ومتى كان الأمر كذلك استوجب إلغاء المقرر المطعون فيه".

ثانيا: آجال رفع دعوى استرجاع الملكية العقارية

لم يحدد قانون رقم 91-11 المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة آجال رفع دعوى الاسترجاع، ونص على عدم الانطلاق الفعلي للأشغال المزمع إنجازها، وبالتالي يتم الرجوع للقواعد العامة.

فإذا تقدم المنزوع ملكيته للإدارة نازعة الملكية بطلب يتضمن الاسترجاع وفي حالة الرفض الصريح أو الضمني من قبل الإدارة، يكون لصاحب الحق رفع دعوى الاسترجاع خلال مدة 15 سنة تحسب من تاريخ انتهاء الأجل المخصص للإدارة لبداية الأشغال المزمع القيام بها، وهي مدة التقادم المكسب، وهو ما أشار له القرار⁽³⁴⁰⁾ الصادر عن مجلس الدولة رقم 22461 مؤرخ في 18 أكتوبر 2003 الذي جاء فيه "حيث أن قرار قابلية نزع الملكية للأراضي التي تبلغ مساحته 124 هكتار لفائدة بلدية برج بوعريريج، حيث أنه منذ ذلك التاريخ لم ترفع الدعوى الرامية لاسترجاع الجزء الذي لم يستعمل لإنجاز المنطقة إلا في 13 أبريل 2003 بعد فوات الأجل المنصوص عليه في المادة 48 من الأمر رقم 48-76 المتضمن قواعد نزع الملكية

⁽³⁴⁰⁾ قرار رقم 22461 مؤرخ في 18 أكتوبر سنة 2003، مجلة مجلس الدولة، ع 04، 2003، ص 91.
⁽³⁴⁰⁾ على أن يشمل التعويضات الرئيسية والتعويضات التبعية، إلى جانب التعويض النقدي أو/والعيني، للمزيد من الاطلاع من خلال المرجع،

(الملغى بالقانون 11-91)".

ثالثا: القضاء المختص بنظر منازعات استرجاع الملكية

لم يحدد مضمون نص المادة 32 من قانون 11-91 المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة الجهة القضائية المختصة بنظر دعوى استرجاع العقارات المنزوعة، وعليه ينبغي الرجوع للقواعد العامة في تحديد الاختصاص النوعي، وتطبيقا للمعيار العضوي على هذا النوع من النزاعات واستنادا لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فتكون المحكمة الإدارية هي الجهة المخول لها النظر في النزاعات المتعلقة باسترجاع الأملاك المنزوعة للمنفعة العامة.

يبقى المشكل مطروحا بخصوص الأملاك التي أنتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة مقابل تعويض⁽³⁴¹⁾ عادل ومنصف⁽³⁴²⁾، وبدأت الأشغال بها إلا أنها توقفت لمدة تفوق المدة المخصصة لإنجازها⁽³⁴³⁾، فهل يمكن طلب استرجاعها؟.

لم يستقر القضاء والاجتهاد الجزائري على رأي محدد، إلا أنه بالرجوع للقضاء الفرنسي فقد عالج المسألة حسب حجم وأهمية الأشغال المنجزة قبل

Auby. Jean Marie, Bon. Pierre, Droit administratif des biens, 3ème édition, Dalloz Paris, 1995, p 479.

⁽³⁴²⁾ يجب أن يغطي مبلغ التعويض المستحق للمالك كل الأضرار التي أصابت المنزوع ملكيته وذلك على أساس ما سيلحق به من خسارة وما يفوته من ربح كما يرى جانب من الفقه، سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري-دراسة مقارنة-، د.ط، دار الفكر العربي، القاهرة، 1992، ص 61، صوفيا شراد ورياض دنش، منازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية - منازعات التعويض-، مجلة الاجتهاد القضائي، م 02، ع 03، 2006، ص 218.

⁽³⁴³⁾ صونية بن طيبة، الإجراءات المتبعة في استرجاع العقارات المنتزعة، دراسة مقارنة لكل من القانون الجزائري والتونسي، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الوادي، ع 10، جانفي 2015، ص 53.

التوقف، وحسب مدة التوقف، ونسبة تقدم الإدارة في استمرارها في الأشغال أو إهمالها⁽³⁴⁴⁾.

يحق لصاحب الحق العيني أو المالك المنزوع ملكيته أن يلجأ إلى القضاء إذا ما خالفت الإدارة الغرض الذي خصص له العقار المنزوع، فلصاحب الحق المطالبة بإلغاء قرار نزع الملكية⁽³⁴⁵⁾، واسترجاع ملكية العقار المنزوع⁽³⁴⁶⁾، وهو ما أشار له قرار المحكمة العليا رقم 71121⁽³⁴⁷⁾ أين اعتبرت عدم تخصيص العقارات المنزوعة لمدة خمس سنوات سببا من أسباب إبطال القرار الإداري وكأنه قرار غير مشروع، في حين أنها مدة للإدارة من أجل تخصيص الأملاك المنزوعة للمنفعة العمومية بقصد ترتيب أثر قانوني يتمثل في حق المطالبة بالاسترجاع وليس إلغاء القرار، وقد جاء فيه "... ولما كان من الثابت في قضية الحال أن الأرض المتنازع عليها والتي انتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة لم تلق التخصيص المقرر لها خلال خمس سنوات التالية لتبليغ مقرر نزع الملكية كما يقتضيه القانون، ومتى كان الأمر كذلك استوجب إلغاء المقرر المطعون فيه".

إن هذا الرأي للمحكمة العليا لقي خلافه من طرف مجلس الدولة في قراره

⁽³⁴⁴⁾ موسى بوصوف، مرجع سابق، ص 27.

⁽³⁴⁵⁾ برفع دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية أمام القاضي الإداري متى توافر شروطها، ليفصل في الدعوى إما بإلغاء القرار الإداري المطعون فيه إذا أيقن من عدم مشروعيته، وإما بالحكم برفض الدعوى إذا اطمأن إلى صحة ومشروعية القرار، للمزيد أكثر تفصيل في المرجع

René Hostiou, Référé liberté et paiement de l'indemnité d'expropriation, revue de droit immobilier, N 11, 2008, p 545.

⁽³⁴⁶⁾ وعلي جمال، نزع الملكية للمنفعة العمومية بين التشريع واجتهاد القضاء الإداري الجزائري، مجلة دراسات قانونية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان ع 02، 2005، ص 82.

⁽³⁴⁷⁾ قرار رقم 71121 مؤرخ في 07-04-1990، المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع 04، سنة 1991، ص 239.

رقم 006222⁽³⁴⁸⁾ المؤرخ في 15 أفريل 2003 ويبدو أنه الرأي الأقرب للمنطق القانوني والذي جاء فيه: "لا يجوز لأصحاب العقار المطالبة باسترجاع العقار محل نزع الملكية إذا لم ينفذ قرار نزع الملكية خلال خمس سنوات، وأن المطالبة تنصب على الاسترجاع وليس على إلغاء قرار نزع الملكية، ومن ثم فإن إلغاء قرار إداري يتم عندما يكون مشوبا بعيب من العيوب التي تجعله باطلا أو قابلا للإلغاء، بينما القرار كان صحيحا وشرعيا، وأنه في حالة عدم تنفيذه لمدة حددها القانون يمكن وقتها لأصحاب الحق والعقار المطالبة باسترجاع العقار لأن المشروع الذي انتزع من أجله العقار لم يتم انجازه في وقته".

الجدير بالذكر أن المشرع الجزائري لم يحدد أي شكل لتقديم طلب الاسترجاع ولم ينص على إجراءات الاسترجاع لعدم التخصيص، لا في القانون ولا في المرسوم التنفيذي، كما لم يحصر حق المطالبة باسترجاع الملكية في أجل أو ميعاد قانوني محدد، وتبقى الآجال مفتوحة ابتداء من أول يوم يلي انقضاء أجل الأربع سنوات المحددة في المادة 10 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 إذا لم يتحقق التخصيص وينفذ المشروع الذي نزعت من أجله.

⁽³⁴⁸⁾ قرار رقم 006222 مؤرخ في 15 أفريل 2003، مجلة مجلس الدولة، ع 04، 2003، ص 91.

المطلب الثاني

منازعات استرداد الحقوق العقارية المملوكة للدولة

يمكن للأشخاص الذين كانوا مستفيدين من أملاك الدولة العقارية عن طريق الاستغلال وبعد استرجاع الدولة لها، من طلب استردادها إذا توفرت شروط استرداد تلك الحقوق العقارية.

والأصل أن يكون طلب الاسترداد بالطريق الإداري، إلا أن تعنت الإدارة غالبا ما يدفع الأفراد إلى نهج الطريق القضائي، للحصول على حكم قضائي تنفيذي لاسترداد تلك الحقوق العقارية.

لعل أهم المنازعات المتعلقة بالمحافظة على الحقوق العقارية في هذا الصدد هي منازعات حق الانتفاع الدائم وحق الامتياز على الأراضي الفلاحية (الفرع الأول)، كما تعرف دعاوى الانتفاع بالملكية العقارية المثقلة بحق حق الارتفاق المقرر لصالح الدولة، ومنازعات تعيين الحدود عندما تكون الأملاك العقارية الخاصة مجاورة للأملاك العقارية التابعة للدولة عدة منازعات أفرزتها حالة العقار (الفرع الثاني).

الفرع الأول

منازعات استرداد عقارات الدولة

بعد صدور قرارات إدارية بالحد أو إلغاء الاستفادة منها

تتنوع منازعات استرجاع العقارات التي يستفيد منها الأفراد أو الخواص بشكل عام في مواجهة الدولة بعد المطالبة بإلغاء القرارات الإدارية التي سحبت منهم حق الاستفادة على العقارات أو حدت من هذه الاستفادة أو انتقصت منها.

أولاً: منازعات استرداد حقي الانتفاع الدائم والامتياز على الأراضي الفلاحية

يعتبر حق الانتفاع الدائم بموجب القانون 87-19 والذي تحول إلى حق للامتياز على العقار الفلاحي طبقاً للقانون 10-03 من أهم الحقوق المتجزئة عن حق الملكية العقارية الفلاحية التي يسعى المستفيد منها الانتفاع بها والمحافظة عليها بعد أن اكتسبها بموجب القانون، حتى ولو في مواجهة الجهة الإدارية التي حولها القانون منح هذه الحقوق وكذا إلغائها بموجب قراراتها الإدارية.

1- الطعن بالإلغاء في قرار الوالي المتضمن إسقاط حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية

المقصود بها في هذه الحالة هي دعاوى إلغاء⁽³⁴⁹⁾ قرارات الوالي التي أصدرها والمتضمنة إسقاط حق الانتفاع أو حل المستثمرة الفلاحية وشكلت تجاوزاً للسلطة خرقاً لأحكام المادة 08 من المرسوم التنفيذي 90-51 الصادر بتاريخ 06 فيفري 1990 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من قانون 87-19 الملغى بالمادة 34 من القانون⁽³⁵⁰⁾ رقم 10-03.

حيث يكون أعضاء المستثمرة الفلاحية ملزمين برفع دعوى أمام القاضي

⁽³⁴⁹⁾ دعوى الإلغاء هي دعوى قضائية ترفع أمام جهة القضاء الإداري للنظر في طلبات ذوي المصلحة بإلغاء القرارات الإدارية لعدم مشروعيتها، سامي جمال الدين، الدعاوى الإدارية والإجراءات أمام القضاء الإداري، د. ط، دار منشأة المعارف، الإسكندرية، 1991، ص 33.

⁽³⁵⁰⁾ وقد نصت المادة 08 من مرسوم تنفيذي رقم 90-51 مؤرخ في 06 فبراير سنة 1990 يحدد كيفيات تطبيق المادة 28 من قانون رقم 87-19 (ج.ر.ج.ج العدد 05) صادر في 07 فبراير سنة 1990، على أنه "إذا لم تكن الأسباب المذكورة وجبة أو لم يصل رد من المنتجين الفلاحين المعنيين برفع الوالي القضية إلى القاضي المختص المكلف بالنظر في سقوط الحقوق العقارية وفي تعويض الأضرار المتسبب فيها".

الإداري طلبا لإلغاء هذا القرار⁽³⁵¹⁾، باعتباره قرار إداري غير مشروع⁽³⁵²⁾.

وفي هذا الشأن صدر قرار⁽³⁵³⁾ عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا (مجلس

⁽³⁵¹⁾ 01-الشروط العامة لرفع الدعوى: وهي الشروط التي أشار لها قانون الإجراءات المدنية كما يلي:

أ-الصفة ومسألة تمثيل الدولة أمام القضاء : لا تقبل الدعوى إلا إذا كان المدعي يدعي حقا أو مركزا قانونيا لنفسه، وبما أن الأراضي الفلاحية تعتبر من الأملاك الخاصة التابعة للدولة حسب نص المادة 18 مطة 11 من القانون 30-90 التي تنص: "تشمل الأملاك الوطنية التابعة للدولة خصوصا على ما يأتي:....الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، والأراضي الرعوية التي تمتلكها الدولة"، والذي فصل في مسألة التمثيل القضائي حسب المادة 10 منه بأن وزير المالية أو ممثليه على مستوى الولايات أو الوالي أو رئيس البلدية المختص إقليميا وحدهم لهم الحق التقاضي باسم الدولة، إلا أن العادة جرت أن الدولة في مثل هذه النزاعات يمثلها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باسم ولصالح الدولة باعتباره مسيرا للدولة في مجال الأراضي الفلاحية وهي نفس وظيفة الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري.

ب-المصلحة: ويراد بها الحاجة للحماية القضائية (محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، د.ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، د.س، ص 78).

فعندما يطالب المدعي تحقيق مصلحة مخالفة النظام العام والآداب العامة كطلب تنفيذ عقد غير مشروع أو طلب إبطال عقد غير مشروع كالعقود التوثيقية التي يحررها بعض الموثقين والتي محلها بيع أو إيجار الأراضي الفلاحية في شكل مستثمرات فلاحية رغم أن القانون يمنع مثل هذه التصرفات.

ج-الأهلية: وهي إما أهلية اختصاص وتعني صلاحية الشخص لاكتساب مركز قانوني، وأهلية أداء في المجال الإجرائي وهي صلاحية الخصم لمباشرة الإجراءات أمام القضاء.

02-الشروط الخاصة لرفع الدعوى: إن القرارات التي يحتمل أن تكون محل دعوى إلغاء لا تخرج عن كونها قرارات تتعلق بمنح أو سحب استفادة أرض فلاحية أو استرجاع، أو عدم استرجاع أملاك فلاحية.

وهي قرارات صادرة دائما عن الولايات تمس بحقوق المنتجين الفلاحيين، لذلك يشترط في هذه القرارات جميع الشروط المستوجبة قانونا، كأن يكون قرارا إداريا صادرا عن هيئة إدارية وهي الوالي، وأن يكون نهائيا أي أنه انتهت جميع الإجراءات السابقة لصدوره، إضافة إلى انتفاء الدعوى الموازية والتي يقصد بها ألا تكون أمام المدعي دعوى أخرى بإمكانه من خلالها اقتضاء حقوقه دون اللجوء لرفع دعوى الإلغاء.

أما بخصوص ميعاد رفع الدعوى فهي ترفع في أجل 04 أشهر من تاريخ تبليغ القرار الإداري المطعون فيه المتضمن إسقاط حقوق الانتفاع تطبيقا للقواعد العامة، وعند انقضاء هذه الأجل يتحصن القرار الإداري ضد الإلغاء كون المواعيد من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفتها، محمد تاجر، بدء سريان ميعاد رفع دعوى الإلغاء، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، ع.1، 2006، 136 وما بعدها.

⁽³⁵²⁾ علي خطار الشنطاوي، موسوعة القضاء الإداري، ج.1، د. ط، دار وائل للنشر، عمان، 2004، ص.82.

⁽³⁵³⁾ قرار رقم 117969 مؤرخ في 06-07-1997، المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع 02، 1997، ص.148.

الدولة حاليا) قضى بإلغاء قرار صادر عن الوالي مضمونه إسقاط حق الانتفاع لمستفيد من مستثمرة فلاحية، واستندت المحكمة العليا على المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 51-90 المتعلق بكيفية تطبيق المادة 28 من القانون 87-19، وجاء في حيثياته "...من المقرر قانوناً أنه في حالة اقتراف المستغلين للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة إحدى المخالفات أو الإخلالات الواردة في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 51-90 يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص المكلف بالنظر في سقوط الحقوق العقارية وفي تعويض الأضرار المتسبب فيها، ولما كان ثابتاً في قضية الحال أن الوالي ألغى قرار استفادة المستأنف عليه من الأراضي الفلاحية ودون مراعاته للإجراءات المنوّه عنها ... مما يجعل قراره مشوباً بعيب تجاوز السلطة ومن ثمة فإن القضاة بقضائهم بإلغاء قرار الوالي طبقوا القانون تطبيقاً سليماً مما يتعين تأييد قرارهم".

يتضح من القرار أن المستأنف ألغى استفادة المستأنف عليه بقرار إداري دون مراعاة إسقاط الحقوق العينية المنصوص عليها في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 51-90 مما يجعل القرار الصادر عن الوالي مخالفاً للقانون ومشوباً بعيب تجاوز السلطة ويتعلق الأمر بتبليغ المعني المخالفة ومطالبته بالكف عنها.

يترتب على رفع دعوى الإلغاء إما أن يصدر القاضي الإداري قراراً بإلغاء قرار الوالي المتضمن إسقاط حقوق الانتفاع فيكون للمدعي الحق في استرجاع حق الانتفاع الدائم على المستثمرة والعودة لممارسة نشاطه.

وإما أن يصدر القاضي قراراً برفض الدعوى وبالتالي يسقط حق المدعي نهائياً

في الرجوع للمستثمرة وممارسة حق الانتفاع الدائم.

2- الطعن بالإلغاء في قرار الوالي المتضمن إسقاط حق الامتياز على الأراضي الفلاحية

أشارت المادة 30 من القانون 03-10 السالف الذكر إلى أنه: "يمنح للمستثمرين الفلاحيين المذكورون في المادة 05 أعلاه، (وهم أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية والذين استفادوا من أحكام القانون 19-87 والحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية، أو قرار من الوالي) أجلا حدده القانون بـ 18 شهرا، ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون بالجريدة الرسمية (والذي يوافق 18-08-2010)، لإيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وعند انقضاء الأجل وبعد إعدارين متبايعين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر المستثمرون الفلاحيون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم، متخلفين عن حقوقهم، وفي هذه الحالة، تسترجع إدارة الأملاك الوطنية بكل الطرق القانونية، الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية ويمنح حق امتيازها⁽³⁵⁴⁾ طبقا لأحكام هذا القانون"، وهو ما أكدته المادة 09 من المرسوم التنفيذي 10-326 والتي اعتبرت أن التخلف عن إيداع ملف التحويل بالنسبة للمستفيد في ظل القانون 87-19 أو ورثتهم بمثابة إسقاط للحق، ويصرح بهذا الإسقاط بقرار من الوالي ينشر في المحافظة العقارية.

⁽³⁵⁴⁾ عرف جانب من الفقهاء منهم الأستاذ ناصر لباد عقد الإمتياز بأنه "عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة، سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا من القانون العمومي أو من القانون الخاص يسمى صاحب الإمتياز بتسيير مرفق عمومي لمدة محددة"، ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، منشورات لباد، الجزائر، 2006، ص 212.

تبعا لذلك يكون القانون قد منح سلطة إسقاط حق الإمتياز بقرار الوالي يتم الطعن فيه من قبل الطرف المتضرر برفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية طبقا للمادة 815 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أساس عيب الخطأ في تطبيق النصوص القانونية⁽³⁵⁵⁾، والذي يتحقق بعد توافر شروط معينة منها التأكد من حدوث الوقائع التي استندت عليها الإدارة في إصدارها للقرار فيصبح القرار مخالفا للقانون عندما تعتمد الإدارة في إصداره على وقائع لم تحدث أساسا، وإذا لم تتحقق الشروط القانونية للوقائع حتى تبرر قرار الوالي بإسقاط حق الإمتياز سقط قراره تحت طائلة الإلغاء من قبل قاضي المحكمة الإدارية⁽³⁵⁶⁾، أما في حالة صحة القرار من حيث الشكل والموضوع وكذا احترامه مبدأ المشروعية فإن إدارة أملاك الدولة وتطبيقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي 10-326 تسعى إلى إعادة استرجاع الأراضي والأملاك السطحية غير الممنوحة، سواء بقرار الرفض المنصوص عليه في الفقرة 02 من المادة 08 من نفس المرسوم أو في المادة 09، ويعاد استثمارها بنفس الإجراءات والشكليات المنصوص عليها في القانون 10-03 والرسوم التنفيذية 10-326.

تجدر الإشارة إلى أنه تتمكن إدارة أملاك الدولة من استرجاع الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها عن طريق دعاوى الطرد للمستثمر الفلاحي أو دعاوى استرداد الملكية كما سبق بيانه.

⁽³⁵⁵⁾ المواد 815 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نصت على مراعاة الشكليات والإجراءات المنظمة لرفع الدعاوى الإدارية.

⁽³⁵⁶⁾ زويبر بريك، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر - 01، 2015، ص 105.

ثانيا: الطعن بالإلغاء في قرار رفض منح حق الامتياز

أشارت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 10-326 المتضمن كيفية تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة إلى أنه بعد دراسة الملف من طرف اللجنة المذكورة في المادة 06 أعلاه:

-إذا تم قبول الملف المذكور، يرسله الوالي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لدراسته وتوقيع دفتر الشروط تمهيدا لإرسال الملف إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر.

-أما في حالة عدم قبول الملف يعلم الوالي المعني بالأمر بقرار رفض منح الامتياز مع إرساله نسخة من القرار إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويمنح له الحق في تقديم طعن أمام الجهة القضائية المختصة المتمثلة في المحاكم الإدارية طبقا للمادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، هذا وقد ألزم القانون شهر العريضة طبقا لأحكام المادة 85 من المرسوم رقم 76-63.

إن القرار الذي يصدره الوالي والرامي إلى رفض منح حق الإمتياز لا بد أن يحترم فيه الإجراءات المنصوص عليها صراحة في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 وهي الدراسة الدقيقة للملف بمعية اللجنة التي يرأسها المنصوص عليها في المادة 07 من نفس المرسوم، ومن التحقق من صحة الوثائق والوقائع حتى لا يكون القرار معيب شكلا، كإجراء بعض التحقيقات السابقة على إصدار القرار بالإضافة إلى عيب مخالفة القانون الذي يعتبر من أهم العيوب التي تتعرض لها القرارات الإدارية في الموضوع وأكثرها شيوعا وممارسة القضاء الإداري في رقابته على

أعمال الإدارة العامة بما يتعلق بخروجها عن القواعد القانونية.

فالقرار الإداري يحدث عند صدوره تغيير في الهيكل والتنظيم القانوني السائد عن طريق إنشاء مركز قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء مركز قانوني قائم⁽³⁵⁷⁾.

الفرع الثاني

دعوى الانتفاع بالملكية العقارية المثقلة بارتفاق عقاري إداري

من حق المشرع والإدارة تقرير قيود جديدة على الانتفاع بالعقار كلما دعت المصلحة العامة إلى ذلك، وبالتبعية قد تلجأ الدولة لتقرير حقوق ارتفاق على عقارات الخواص بغرض تحقيق منفعة عامة، كتأمين سير المصالح العامة أو سد الحاجات العامة، وتفرض هذه القيود بقوة القانون وهي تختلف عن الارتفاق المعروف في القانون المدني، ويحكمها نظام قانوني خاص.

تسمى الارتفاقات التي تكون لصالح الأملاك العمومية بالارتفاقات الإدارية وتهدف لتحقيق الصالح العام، كما تسمى أعباء الجوار، فتقع على الملاك المجاورين لها ارتفاقات سلبية تمنعهم من ممارسة أحد حقوقهم على عقاراتهم، كارتفاق الابتعاد عن الطريق أو عدم البنيان المقرر لصالح الطرق العامة وارتفاق الابتعاد عن السكك الحديدية أو عدم البناء بقربها⁽³⁵⁸⁾، كما يكون للمجاورين للطرق العامة حق ارتفاق الرؤية والمجرى والمنفذ على هذه الطرق، فمن المنازعات التي تثار

⁽³⁵⁷⁾ عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، د. ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1979، ص 222.

⁽³⁵⁸⁾ أمير يحيوي، منازعات أملاك الدولة، د. ط، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2004، ص 105.

بين الأملاك العمومية والخاصة المجاورة لها تلك المتعلقة بالارتفاقات العقارية.

أولاً: تعريف الارتفاقات الإدارية

تحكم الارتفاقات بين الأملاك الخاصة قاعدة المساواة ، وبالنسبة للأملاك العمومية فتستفيد استفادة كاملة من الارتفاقات على الأملاك الخاصة، غير أنه يمكن التنازل عن حقوق الارتفاق التي تتماشى مع تخصيص أحد الأملاك الوطنية العامة.

الارتفاقات الإدارية هي حقوق الارتفاق التي تملكها الدولة على عقارات الخواص قصد تحقيق مصلحة عامة⁽³⁵⁹⁾ ، وهي تعتبر قيد على حق الملكية العقارية الخاصة تتمثل في التزامات عينية تفرضها الإدارة على عاتق مالك العقار الخادم.

كما تعرف أيضا بأنها أعباء تفرض على عقار بسبب موقعه ليس لخدمة عقار آخر، إنما خدمة للمصلحة العامة⁽³⁶⁰⁾ ، وينتج الارتفاق عن الموقع الطبيعي أو الالتزامات التي يفرضها القانون⁽³⁶¹⁾ .

الارتفاق نوعان، ارتفاق مستمد من القانون الخاص⁽³⁶²⁾ ، وللإدارة حق ترتيب حق ارتفاق الأموال الخاصة مادامت لها حق الملكية على الأملاك العمومية، وهي

⁽³⁵⁹⁾ ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة، ط 02، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2011، ص 111.
⁽³⁶⁰⁾ MALAURI (PH) et AYNES(L), Cours de droit civil : Les biens, La publication, édition c-u-j-a-s, 1994, p 103.

⁽³⁶¹⁾ خليل بو صنوبر، الأساس القانوني للملكية العقارية الخاصة، أشغال الملتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، جامعة قلمة، يومي 25 و 26 سبتمبر 2013، ص 12.
⁽³⁶²⁾ المواد 690 إلى 712 من القانون المدني الجزائري.

ارتفاعات مستمدة من القانون المدني كحق المظل والمرو وحق ارتفاع الكهرباء والغاز⁽³⁶³⁾.

تهدف الارتفاعات الإدارية من جهة لحماية المتأخمين من الأخطار المحتملة الناتجة عن استغلال السكك الحديدية والتمكين من رؤية الإشارة، ومن جهة أخرى حماية للسكة الحديدية نفسها والمحافظة على إمكانيات توسيعها أو تعديلها مستقبلاً، ويترتب عن هذه الارتفاعات عدم جواز وضع الملاك المجاورين لسكك الحديدية أية مادة من شأنها أن تولد حريقاً على مسافة تحددها السلطة التنظيمية والتي تحسب من حدود مشتملات السكة الحديدية.

هناك ارتفاعات إيجابية تفرض على الملاك المجاورين، كإزالة المنشآت والأسوار من المساحة المحيطة بالأماكن العسكرية والمسماة (محيط الأمن).

ثانياً: الأساس القانوني للارتفاعات الإدارية

تفرض الارتفاعات الإدارية على الأملاك العقارية بقوة القانون والغاية منها تأمين سير المرافق العامة أو سد الحاجات العامة أو حماية النظام العام بمظاهره التقليدية أو الاستثنائية.

تنشأ هذه الارتفاعات على العقارات بموجب نص تشريعي على أن يتكفل النص التنظيمي بتحديداتها عن طريق قرار إداري⁽³⁶⁴⁾ بهذا الشأن، وهو المبدأ الذي

⁽³⁶³⁾ عبد العزيز شيجا، الأموال العامة، د. ط، أبو العزم للطباعة، الإسكندرية، 2006، ص 606، وسلام رفيق محمد، الحماية الجنائية للمال العام، أطروحة دكتوراه، جامعة القاهرة، 1994، ص 89.

⁽³⁶⁴⁾ القاعدة العامة أن الإدارة غير ملزمة لإفراغ قرارها في أشكال وقوالب محددة ما لم يلزمها القانون، راجع في

كان معتمداً فقها وقضاء، نظراً لخطورة أثر هذه القيود على الملكية العقارية الخاصة.

تعتبر أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي وغيرها المصدر المباشر للارتفاقات الإدارية طبقاً للمادة 22 من القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي نصت على أنه تشمل قطاعات التعمير المستقبلية الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأن كل الأراضي المتواجدة في قطاع التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتاً للارتفاق بعدم البناء وعدم التعلية وارتفاق حماية الأماكن الطبيعية والتاريخية والأثرية وشبكة الطرقات ومنشآت المطارات الموانئ والسكك الحديدية وغيرها.

ثالثاً: المنازعات التي تثيرها الارتفاقات الإدارية وأثارها

طالما يصدر حق الارتفاق الإداري بموجب قرار إداري فإنه يجوز الطعن فيه أمام القضاء الإداري إما بدعوى الإلغاء أو دعوى التعويض.

يخضع ميعاد دعوى الإلغاء لهذا القرار لذات القواعد العامة المشار إليها سابقاً.

إذا لم تقم الإدارة بسحب قرارها غير المشروع أو إلغائه بموجب طلب التظلم الذي يقدمه صاحب الصفة والمصلحة ، فإن بوسع صاحب العقار المرتفق به

المطالبة بإلغائه للأسباب التي حددها القانون، وهي عيوب القرار الإداري عموماً.

مما لا شك فيه أن الارتفاقات الإدارية تسبب أضراراً لحائز العقار خاصة أن حق الملكية الخاص مضمون بنص الدستور، وأن الأضرار قد تكون في كثير من الأحيان أكبر من المنافع وهو ما يخل بمبدأ مساواة الجميع أمام الأعباء العامة⁽³⁶⁵⁾، وليس كل ضرر واجب للتعويض، ومنه يجب تقييم الأضرار المادية والدائمة، والإدارة مجبرة على إجراء تحقيق مشابه للتحقيق المقرر في نزاع الملكية⁽³⁶⁶⁾.

المبدأ العام يقضي بعدم التعويض عن الارتفاقات الإدارية⁽³⁶⁷⁾، ويرجع سبب ذلك إلى أنها تمثل عبئاً يثقل العقار المرتفق من جهة، وأنها أعباء مقررة للمصلحة العامة من جهة أخرى.

التعويض لا ينشأ مباشرة بمجرد إنشاء الارتفاق، بل يتوقف الحصول عليه بوقوع ضرر مؤكد وحقيقي ومباشر، ويقتصر على تغطية أضرار ممكن أن تقع، ولا تشمل الارتفاق ذاته، وهي تعد من أهم الإشكالات المتعلقة بحق الارتفاق لكونها تسمح بتعويض أضرار تترتب على الخواص بسبب النقل للمنفعة العامة، وناجمة

⁽³⁶⁵⁾ سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة قسنطينة، 2016، ص 114.

⁽³⁶⁶⁾ أحمد رحمانى، نزاع الملكية للمنفعة العمومية، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة المحلية، ع 02، م 04، 1994، ص 13.

⁽³⁶⁷⁾ PIERRE Monceau, Expertise immobilière, 2^{ème} éd, Dalloz, Paris, 2003, p 92 JACQUELINE Morand deviller, Droit de l'urbanisme, 7^{ème} éd, Dalloz, Paris, 2006, p 23.

عن تكاليف حقيقية تفرض على الأملاك الخاصة لتخضع للارتفاقات العامة⁽³⁶⁸⁾.

إن دعوى التعويض عن الارتفاقات الإدارية هي الوسيلة القضائية الوحيدة لتطبيق أحكام النظام القانوني لنظرية المسؤولية الإدارية لضمان عدالة الأعمال الإدارية، وتخضع نزاعاتها للقانون الإداري وللقضاء الإداري لكون الارتفاقات الإدارية تعتبر امتيازاً من امتيازات السلطة العامة.

خلاصة الباب الثاني

اتضح لنا من خلال دراسة الباب الثاني أن المشرع تدخل لحماية حقوق الملكية العقارية الخاصة بالأفراد في مواجهة الدولة، كما تدخل لحماية حقوق الدولة في مواجهة الأفراد، ثم أعطى للقاضي الإداري صلاحيات واسعة للفصل في المنازعة العقارية والتي ظهرت بوضوح سواء من خلال منازعات إثبات الحق العقاري في المناطق الممسوحة أو غير الممسوحة، عن طريق ما تخوله السندات التي يملكها الأفراد من سلطات للطعن في صحتها أو المطالبة بإلغائها، ومن ثم تكريس أو استبعاد الحقوق التي تضمنها تلك السندات.

خول المشرع للأفراد رفع الدعاوى العقارية أمام القضاء الإداري بخصوص

⁽³⁶⁸⁾ مصطفى رليحي، الارتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة قسنطينة، 2015، ص 460، سقني سميرة وحمليل نواره، إشكالية التعويض في الارتفاقات الإدارية، مجلة القانون والمجتمع، م 09، ع 1، 2021، ص 15.

تسيير الحقوق العقارية من خلال السلطات المنبثقة عن حق الملكية وهي التمتع والتصرف.

اتضح لنا أن سلطة القاضي الإداري تتنوع في المنازعات الواردة على العقار الفلاحي مقارنة بالمنازعات الواردة على العقار الحضري، خاصة فيما يخص تدخل الدولة في منازعات حماية الاستغلال أو التصرف في العقار، والتي تشكل مجموعة المنازعات العقارية فيه نسبة يمكن وصفها بالكبيرة، كما يعتبر تدخل المشرع في هذا مجال بالتنظيم أمر يحسب له، فقد تمكن من خلال النصوص الموضوعية من إيجاد حلول لكثير من المنازعات.

كرس المشرع والقاضي الإداري حماية الأملاك الوطنية في مواجهة اعتداءات الأفراد أو العكس، وهذا من خلال مطالبة صاحب الحق الوارد على عقار بضمان المحافظة والانتفاع بالعقار.

تظهر من خلال هذه الدراسة أيضا أن دور المشرع والقاضي الإداري بات أكثر صعوبة، لأن كلاهما ملزم بضمان حماية المصلحة العامة أساسا، مع الأخذ بعين الاعتبار احترام حقوق الأفراد المنصبة على العقارات من تعسف الإدارة، والذي كان نتيجة وقوع المشرع في كثير من النصوص في الغموض أو الفراغات أو التناقضات، ما انعكس سلبا على دور القاضي الإداري في حماية الحقوق العقارية الخاصة بالأفراد أو الدولة، بل و أحيانا احتار في ت حديد اختصاصه في نظر المنازعات العقارية.

كما اتضح لنا الدور المنشئ للقاضي الإداري الذي يتجاوز نظيره في القضاء

العادي من مجرد دور تطبيقي لإجراءات التقاضي إلى دور تفسيري للنصوص القانونية وأحيانا مكملا لها، لإيجاد الحلول المناسبة.

خ-اتم-ة

خ-اتم-ة

من خلال دراستنا لهذا الموضوع بدت لنا النتائج التالية:

تراءت لنا من خلال هذه الدراسة أن ميدان العقار يعاني بعد المنظومة القانونية عن الوقت الراهن، وتكمن هذه المظاهر في قدم القوانين، وعدم تحيينها بانتظام، كما تعاني من التضخم لكثرتها، وعدم التكامل بينها لعدم تناسقها أحيانا أو تناقضها أحيانا أخرى، كما تميزت بالمرونة مما أدى لتعدد التفاسير أو لغموضها، ووصلت أحيانا للفراغ التشريعي.

إن توفير الحماية القانونية للملكية والحقوق العقارية بصفة عامة كانت الهدف المرجو الذي سعى كل من المؤسس الدستوري والمشرع الجزائري والقاضي الجزائري العادي والإداري لتحقيقه.

تظهر حرمة وقداسية حق الملكية العقارية في نظر المشرع الجزائري والقاضي الجزائري من خلال:

***بالنسبة لنظرة المشرع الجزائري لحق الملكية العقارية:**

-تنظيم حق الملكية العقارية ومختلف عناصرها وسلطاتها التي يمارسها المالك من خلال حق التمتع والتصرف المتمثلان من استعمال العقار إلى استغلاله والتصرف فيه، مروراً بالقيود الواردة على العقار والحقوق العقارية، وصولاً لتنظيم المنازعات ذات الصلة لضمان كيفية المحافظة عليه والانتفاع به، فقد نظم منازعات إثبات الملكية والحقوق العقارية بتحديد السندات المخصصة لذلك في المناطق المسوحة والمناطق غير المسوحة، إلا أن العيب التشريعي رتب عدة منازعات قضائية مستعصية.

خ-اتم-ة

-تنظيم الحفاظ على الملكية العقارية التابعة للدولة وضمان الانتفاع بها ، ومثلها التابعة للخواص، فمكّن كل من الدولة والأفراد من حماية حقوقهم ا العقارية كل واحد في مواجهة الآخر، وسنّ لهم نصوصاً قانونية تركز هذه الحماية، ومكّنهم من رفع دعاوى لاسترجاع ملكيتهم ا والمطالبة باستحقاقها عن طريق القضاء الإداري، وطبعاً يكون دور القاضي الإداري إيجابياً في هذه المرحلة، ويراعي بين مصالح الأطراف المتخاصمة، ويحاول أن يخلق توازناً دوماً بين المصلحة العامة من جهة والملكية الفردية المكرسة دستورياً من جهة أخرى.

-عرف مجال البيوع العقارية الواقعة على أملاك الدولة منازعات قضائية عديدة طبقاً للقانون رقم 81-01 المتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة العقارية الملغى، الذي عوضته مراسيم تنفيذية مستحدثة ومتعاقبة عرفت عدة تعديلات، ما يفسر تذبذب وعدم الثبات بخصوص موضوعها إلى يومنا هذا، فقد عرفت عدة تعديلات وإلغاءات تنم عن عدم تحكم الدولة في منهجية التنازل.

-كما نظم المشرع كيفية استغلال العقار الفلاحي عبر عدة مراحل ، غير أن تطبيقه خلق العديد من المنازعات أدت لتدخل القضاء لمحاولة حلها، إلا أن ذلك كان بصورة نسبية ومحدودة جداً.

-عرف التشريع تنظيم حدود الجوار بين صاحب العقار لحماية ملكيته في وجود الإدارة لتحديد حدود ملكية كل منهما، وكذا حماية حق الارتفاق في مواجهة الدولة والخواص، متى كانت ملكيتهما متجاورة.

*بالنسبة لنظرة القاضي الجزائري لحق الملكية العقارية، منها:

-يتدخل القاضي العادي لتكريس الحق العقاري من خلال مراقبة سندات إثبات الملكية، والملكية الظاهرة ، والحيازة الأحق بالترتيب ، لمراقبة شهادة الحيازة من خلال توافر أركانها، ومراقبة العمليات المنصبة على التحقيق العقاري، وكذا مراقبة الدفتر العقاري من خلال سلطة مراجعة بياناته، ومراقبة شهادة التقييم العقاري من خلال مراقبة شروط أحقية منها، وبالتالي إقرار هذه السندات وتثبيتها أو نفيها وإلغائها.

-اختص القاضي الإداري بنظر المنازعات إضافة إلى ما سبق بشكل ووجه آخر، عندما يتعلق النزاع بإدارة، فاختص بيقابته على أعمال الإدارة بمراقبة مشروعية القرارات الصادرة بشأنها ، وكذا جبر الأضرار الناتجة عن الأعمال التي تتسبب فيها الإدارة بالضرر للخواص.

-فَعَلَّ القاضي سلطة الحكم بالطرد من العقارات المبنية وغير المبنية التي منحها المشرع له عبر نصوص القانون رغم وجود إشكالات واقعية أدت بالمستفيدين إلى التعسف والتجاوز.

-هناك من المنازعات ما ينظر فيها القاضي بصفته قاضي الموضوع، كما يتدخل بصفته قاضي الاستعجال العقاري لينظر في بعض الدعاوى بصفة وقتية تحفظية، أو بصفته دعاوى استعجالية فاصلة في الموضوع كدعوى الطرد في غياب سند الشغل.

وتبعا لذلك فإن توفير الأمن القانوني والأمن القضائي اللازم للملكية العقارية ولحق العقاري مرهون بعدة أمور أهمها:

أولاً: بخصوص مسألة إثبات الملكية العقارية أو الحقوق العقارية، فهو قائم على سندات قانونية مطابقة للتشريعات والتنظيمات المعمول بها في هذا المجال، فليس كل سند يقدم إلى القضاء يعتبر كدليل على وجود الحق الموضوعي المطالب به أو بحمايته، وهو ما يراعيه السادة القضاة في القضايا المعروضة عليهم.

إلا أن صعوبة إثبات الملكية العقارية في المجتمع الجزائري وإثبات الحيابة وإثبات انتقالها ألباعن جد ، عرفت منازعات أمام القضاء بنوعيه العادي والإداري لا حصر لها، لانعدام السندات المثبتة لها أو لعدم جدواها أو عدم كفايتها، زد على ذلك الآثار الكارثية التي عرفها تطبيق نظام عقد الشهرة الذي وجد لتطهير الوضعية القانونية للعقار إلا أنه لم يزد الأمور إلا تعقيدا وسوء، مما نتج عن كل ذلك هدر لكثير من الحقوق.

أما بخصوص إثبات الملكية العقارية ، فقد نظمتها عدة قوانين مختلفة ابتداء بالقانون المدني الصادر سنة 1975 مرورا بعدة قوانين ومراسيم وعرفت عدة تعديلات لتواكب التطور، ليكون للجزائر أحسن وأضمن وأقوى نظام يحافظ ويصون حق الملكية، إلا أن فناء وهشاشة هذا النظام مازالت مغروسة في أول قانون نظمها وهو القانون المدني من خلال المواد 821 و 827 و 829 منه التي تكرر اكتساب حق الملكية بالتقادم المكسب، ذلك أنها لا تستثني العقارات المشهورة من اكتسابها بالتقادم، في ظل غياب ما ينص على حظر اكتساب الحقوق العينية المشهورة بالتقادم.

وقد كرست المحكمة العليا نظام الحيابة والتقادم المكسب الذي يعد نظاما بائدا وتقليديا في ظل عصر التقدم والتطور والرقمنة في مجال تنظيم الملكية العقارية،

وتمرد عن هذا الاتجاه مجلس الدولة في خطوة منه لإعطاء الحقوق العقارية المشهورة مكانتها التي تستحق في العصر الحديث، غير أن المحكمة العليا تخلت عن موقفها وسارت باتجاه رأي مجلس الدولة في أول قرار لها بتاريخ 14-01-2021، ونحن بدورنا نثمن هذا الرأي الثاني القائل بعدم التمسك بالتقادم المكسب كسبب لكسب الملكية في مواجهة الدفتر العقاري أو حتى السند الرسمي المسجل والمشهر ونرجو الاستمرار فيه.

ثانياً: فيما يتعلق بحماية الملكية العقارية الفلاحية من خلال عناصرها المتمثلة في استعمال واستغلال العقارات والتصرف فيها، فإن القوانين المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة لم تطور العقار الفلاحي، بل لم تظهر نتائجه الإيجابية منذ الاستقلال، إضافة إلى أن العقار الفلاحي التابع للدولة عرف استنزافاً لا مثيل له ودام لسنوات، فقد بدأ خرقاً لقوانين الجمهورية بخرق قانون التوجيه العقاري وقانون التوجيه الفلاحي، من خلال عمليات الاسترجاع، وانتهى بحمايته خرقاً للقوانين بذلك بمجرد تعليمات وزارية، رغم نص القانون صراحة على حماية العقار الفلاحي ومنع تحويل وجهته إلا بنص تشريعي وبشروط، وفي حدود ضيقة.

كما أن العبث بالعقار الفلاحي التابع للدولة الحاصل في المستثمرات الفلاحية مازال مستمراً إلى يومنا هذا، والسبب في ذلك عدم قيام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعمله على أكمل وجه كمسير ومراقب لأراضي الدولة الفلاحية، رغم وجود النصوص القانونية التي تكفل له حق التدخل وفرض الرقابة وممارسة الشفعة، وهي نفس الملاحظة الموجهة لأمالك الدولة العقارية في المنطقة الحضرية، فديوان الترقية والتسيير العقاري لم ولا يؤدي مهامه كمراقب ومسير لأمالك الدولة على أكمل وجه.

كما وأن القضاة لا يفعلون الدور الإيجابي للقاضي طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية ويطلبون من الخصوم إدخال الديوان في النزاعات باعتباره ممثل الدولة مالكة الرقبة، وحتى لو حصل ذلك، فإن طلبات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وديوان الترقية والتسيير العقاري تقتصر في أغلب الحالات للأسف الشديد على "تطبيق القانون" دون تقديم طلبات جدية، وهذا خطأ فادح واستهتار بتسيير أملاك الدولة العقارية.

ناهيك عن الدور السلبي للقضاة في مجال الخروج من الشيوع في الأراضي الفلاحية التابعة للخواص، فإن معظم القضاة في أحكامهم الفاصلة ما قبل الفصل في الموضوع بتعيين الخبير للقيام بالقسمة العينية -إن كانت ممكنة-، فهم لا يشيرون إلى تقيّد الخبير بالمرسوم 90-497 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، والأخذ بعين الاعتبار المساحة المرجعية، لتحقيق -في خطوة منهم- حماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي.

ثالثا: تبين لنا أيضا من خلال الدراسة أن عيوب التشريع انعكست سلبا على دور القضاء المختص بالفصل في المنازعة العقارية ، ما أدى لتضارب تطبيق بين الجهات القضائية، وحتى داخل نفس الجهة القضائية، سواء حول تحديد الاختصاص القضائي بنظر النزاع أو بشأن مسائل تتعلق بالمنازعة ذاتها ، وهذا لا يخدم مصالح الدولة، ولا يحفظ هيبة القضاء أمام جموع المواطنين.

رابعا: فيما يتعلق بالعقار الفلاحي فإن مشكلته ليست في وفرته بقدر ما هي في عدم استقرار النصوص القانونية المنظمة له، نظرا لتذبذب سياسة الحكومة

بخصوص الاستثمار الفلاحي وتوجيهه، فمن جهة بدأه بمرحلة التسيير الذاتي ثم مرحلة الثورة الزراعية مروراً بالمستثمرات الفلاحية بمنح حق الانتفاع الدائم عليها ليستقر على منحها بعقد الامتياز، ومن جهة أخرى عرفت تلك الأراضي الفلاحية استنزافاً لا مثيل له لبناء المشاريع العمومية، ما رتب منازعات أمام القضاء لا تنتهي، والسبب أن القوانين والسلوكيات رهينة المجموعة المهيمنة على /في السلطة بغض النظر عن تطور القوانين طالما تم الاحتفاظ بالذهنيات.

وفقاً لما سبق يتبين أن المنظومة العقارية بقيت تراوح مكانها منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، وأصبحت لا تتوفر على الحماية اللائقة بأهمية العقار في الإنسان الجزائري، مما يستدعي فتح ورشة بطرح كل القوانين المتعلقة بالعقار الصادرة منذ سبعينات القرن الماضي والتي لم تعرف أغلبها تطوراً مع الأوضاع الراهنة، وإعادة صياغتها وبنائها بانسجام وتكامل ويخدم بعضها بعضاً، مما يحقق الأمن القانوني والأمن القضائي لحق الملكية العقارية وللحق العقاري.

لذلك ارتأيت من خلال دراستي هذه الإسهام ولو بالقليل من خلال منظوري

لأفاق العقار بالجزائر من خلال إبداء بعض الاقتراحات عليها تجد أذان صاغية وتقويماً للنهوض "بوضعية" العقار عبر النقاط التالية:

أولاً: ضرورة إعادة بناء المنظومة القانونية التي تعنى بالعقار وضبطها على إيقاع واحد بما يخدم المجتمع الجزائري، والعقار في الجزائر، للنهوض بهذا القطاع الحساس الذي يعتبر أحد مصادر الثروة في الجزائر، فلا مناص من إعطائه المكانة والأهمية التي تليق به.

ثانيا: سهر الدولة على التطبيق الصارم للقانون المعمول به، كل في حدود اختصاصه.

-فمثلا يقع على عاتق رؤساء البلديات القيام بالهدم المباشر للبناء الفوضوي وفي بدايات البناء، كما نص عليه القانون ومنحهم به هذه السلطة، منعا لتفاقم الإشكال واكتمال البناء، دون الاختباء وراء اللجوء للقضاء لطلب الهدم، ليقع القاضي في نهاية المطاف في حيرة بين التطبيق الصارم للقانون والحكم بهدم البناء المكتمل، أو بين البحث عن حل إنساني طبقا لقواعد العدالة بإعطاء البناء المكتمل الشرعية من خلال تحويل وتطوير نصوص القانون، بالبحث عن حل إنساني بين ثنايا نصوص أحكام الالتصاق أو مبدأ الحقوق المكتسبة.

-التفعيل الصارم تحت طائلة الردع لآليات الرقابة المقررة للأجهزة والهيئات المكلفة بتنظيم الوعاء العقاري من إدارات ودواوين ، سواء في طريقة تسيير الوعاء العقاري أو في طريقة الانتفاع به.

ثالثا: وضع تشريع مرحلي لتصفية أراضي العرش، سواء في طريقة تسييرها أو الانتفاع بها، لعدم صلاحية القانون 10-03 لينطبق عليها ، وتحديد حقوق والتزامات المنتفع بالأراضي الفلاحية والدولة، من أجل وضع حد للنزاعات المثارة بشأنها، مع تخلي الدولة نهائيا عن سياسة استنزاف الأراضي الفلاحية عن طريق عمليات الاسترجاع بتعليمات وزارية أو مراسيم تنفيذية.

رابعاً: تبني القاضي الإداري نظرية الموازنة في رقابته على سلطة الملائمة للإدارة لموازنة فكرة تحقيق المنفعة العامة والانحراف في استعمال السلطة، أسوة بنظيره الفرنسي.

خامساً: الاستثمار في العنصر البشري من أجل تحسين أداء الخدمة والتخلي عن الذهنيات القديمة، بتبني سياسية عقارية حكيمة، سريعة، ومنتجة، و متكاملة، قائمة على الانسجام والتفاعل الإيجابي بين مشرع القوانين ومطبقها والمخاطب بها ، للوصول لرؤية موحدة في تنظيم العقار.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولا/الكتب

- 1 -أحمد أحمد الموافي، بعض ملامح الاتجاهات الحديثة في الرقابة القضائية على السلطة التقديرية، د.ط، دار النهضة العربية، القاهرة، 2008.
- 2 -أحمد محرز، القانون التجاري –الشركات التجارية-، ج 02، ط 02، مطابع سجل العرب، القاهرة، 1980.
- 3 -أحمد محيو، المنازعات الإدارية، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1992.
- 4 -أحمد محمود سعد ، استقراء لقواعد المسؤولية المدنية في منازعات التلوث البيئي، دار النهضة العربية، القاهرة، 1994.
- 5 -إدوارد عيد، الأنظمة العقارية، ط 02، مطبعة المتاني، بيروت، 1996.
- 6 _____، موسوعة أصول المحاكمات والإثبات والتنفيذ، الجزء الأول، ط 02، م 02، الإسكندرية للنشر، 1993.
- 7 -أعمر يحيوي ، منازعات أملاك الدولة، دار هومة للطبع والنشر، الجزائر 2004.
- 8 -العساف تيسير عبد الله المقيد ، السجل العقاري، دراسة قانونية مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2009.
- 9 -الغوثنى بن ملحّة ، القانون القضائي الجزائري، ط 02 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000.
- 10 _____ ، القضاء المستعجل وتطبيقاته في النظام القضائي الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر، 2000.

قائمة المراجع

- 11 -القاضي حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام الشهر العقاري ، د.ط. ، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، 2007.
- 12 -أنور طلبة ، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، د.ط، دار الثقافة للطبع والنشر، القاهرة، 1996.
- 13 -باية سكاكني، دور القاضي الإداري بين المتقاضي والإدارة، ط 02، دار هومة للطبع والنشر، الجزائر، 2006.
- 14 -بشير بلعيد ، القضاء المستعجل في الأمور الإدارية، د.ط، مطابع عمار قرفي، الجزائر، 1993.
- 15 -بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ديوان المطبوعات الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 16 -بوبشير محمد أمقران ، قانون الإجراءات المدنية، نظرية الدعوى -نظرية الخصومة- الإجراءات الاستثنائية، ج 02، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
- 17 -جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، د.ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 18 -جمال خليل النشار ، الالتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية في الفقه الإسلامي وفي القانون المدني، د.ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، د.ت.
- 19 -حمدي باشا عمر وليلى زروقي ، المنازعات العقارية، د.ط، دار هومة للطبع والنشر، الجزائر، 2015.

قائمة المراجع

- 20 -حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، ط 13، دار هومة للطبع والنشر، الجزائر، 2014.
- 21 -حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ط 03، دار هومة للطبع والنشر، الجزائر، 2015.
- 22 _____ ، حماية الملكية العقارية الخاصة، د.ط، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2003.
- 23 _____ ، محررات شهر الحيازة "عقد الشهرة-شهادة الحيازة"، د.ط، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2001.
- 24 _____ ، نقل الملكية العقارية، ط 02، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2000.
- 25 -حمزة سلام ، الدعاوى الإستعجالية، د.ط، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2014.
- 26 -خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، د.ط، قصر الكتاب، الجزائر، 2001.
- 27 -خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني-عقد البيع-، ج 04، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، د.ب، 2001.
- 28 -دلاندة يوسف، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، د.ط، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2014.
- 29 -ذيب عبد السلام ، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال

قائمة المراجع

- الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 30 -رشيد خلوفي ، القضاء الإداري تنظيم واختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002.
- 31 -رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية -أحكامها ومصادرها- د.ط، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2006.
- 32 -رمضان جمال كامل ، الحماية القانونية للحيازة، دار الألفي للنشر، الإسكندرية، 2002.
- 33 -زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية والأصلية علما وعملا، منشورات الملكية العصرية، بيروت، 2000.
- 34 -سامي جمال الدين، الدعاوى الإدارية والإجراءات أمام القضاء الإداري، د.ط، دار منشأة المعارف، الإسكندرية، 1991.
- 35 -سعد نبيل إبراهيم ، الحقوق العينية الأصلية، د.ط، دار النهضة العربية، بيروت، 1995.
- 36 -سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري - دراسة مقارنة-، د.ط، دار الفكر العربي، القاهرة، 1992.
- 37 -شميشم رشيد ، التعسف في استعمال الملكية العقارية —دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والشريعة الإسلامية-، د.ط، دار الخلدونية، الجزائر، د.س.
- 38 -عباس عبد الحليم حجر ، شهر التصرفات العقارية، ط 02، رامي محمود للنشر، القاهرة، د.س.

قائمة المراجع

- 39 -عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، د.ط، دار هومة للطبع والنشر، الجزائر، 2004.
- 40 -عبد الحميد الشواربي ، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه، د.ط، دار منشأة المعارف، الإسكندرية، 1999.
- 41 -عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، ط 03، م 02، نهضة مصر، القاهرة، 2011.
- 42 _____ ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، ط 3، م 01، نهضة مصر، القاهرة، 2011.
- 43 _____ ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإثبات- آثار الإلتزام، ط 3، نهضة مصر، القاهرة، 2011.
- 44 _____ ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، ط 03، ج 08، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998.
- 45 _____ ، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، ط 03، ج 02، م 09، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998.
- 46 -عبد العزيز حسين عمار ، الموجز المفيد في حق الملكية بوجه عام والقيود الواردة عليها، د.ط، دن، دب، 2010.
- 47 -عبد العزيز شيحا ، الأموال العامة، د.ط، أبو العزم للطباعة، الإسكندرية، 2006.
- 48 -عبد العزيز محمودي ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د.ط، منشورات بغداددي، الجزائر، 2010.

قائمة المراجع

- 49 -عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، د.ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2010.
- 50 -عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الأصلية -دراسة في القانون اللبناني والمصري-، د.ط، دار النهضة العربية، بيروت، 1968.
- 51 -علوي عمار ، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، د.ط، دار هومة للطبع والنشر، الجزائر، 2004.
- 52 -علي سليمان ، ضرورة إعادة النظر في القانون المدني الجزائري، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.
- 53 -علي خطار الشنطاوي ، موسوعة القضاء الإداري، ج. 1، د.ط، دار وائل للنشر، عمان، 2004.
- 54 -علي عوض حسن ، دعوى الحراسة، د.ط، دار الكتب القانونية، الإسكندرية، 2000.
- 55 -عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1979.
- 56 -عمر زودة، الإجراءات المدنية والإدارية في ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء، د.ط، Encyclopedia edition، الجزائر، د.س.
- 57 -غسان محمد مناور أبو عاشور ، الأساس القانوني لمسؤولية المالك عن مضار الجوار غير المألوفة في القانون المدني الأردني والفقهاء المقارن، د.ط، مكتبة الجامعة الأردنية، مركز الرسائل والبحوث والأطروحات، عمان، د.س.

قائمة المراجع

- 58 -فتحي والي ، الوسيط في القانون المدني ، د.ط، دار النهضة العربية، القاهرة ، 1977.
- 59 -فيصل الوافي ، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية، في التشريع الجزائري، د.ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2010.
- 60 -قدوج بشير ، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999، د.ط، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر، 2001.
- 61 -ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة، ط 02، دار هومة للطبع والنشر ، الجزائر ، 2011.
- 62 -لنقار بركاهم سمية ، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، د.ط، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004.
- 63 -مجيد خلفوني ، الإيجار المدني في القانون الجزائري، د.ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
- 64 -مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003.
- 65 -محمد أحمد فتح الباب ، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، ط 02، دار النهضة العربية، القاهرة، 2000.
- 66 -محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، د.ط، دار العلوم للنشر، عنابة، 2005.
- 67 _____ ، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، د.س.

قائمة المراجع

- 68 - محمد براهيم، القضاء المستعجل، ج 02، ط 03، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.
- 69 - محمد حسنين ، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د.س.
- 70 - محمد شكري سرور، أسباب كسب الملكية في القانون المدني المصري، د.ط، دار النهضة العربية، القاهرة، دس.
- 71 - محمد فاروق عبد الحميد ، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.
- 72 - محمد مخلوفي ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003.
- 73 - محمدي فريدة -زواوي-، المدخل للعلوم القانونية -نظرية الحق-، د.ط، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2002.
- 74 - محمود الزهران همام ، الحقوق العينية الأصلية، د.ط، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007.
- 75 - محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، د.ط، دار بغداد للطباعة والنشر، الجزائر، 2009.
- 76 - مدحت محمد الحسني ، إجراءات الشهر العقاري، د.ط، دار الفكر العربي، القاهرة، 1992.
- 77 - مريم تومي ، النظام القانوني للملكية المشتركة، د.ط، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2015.

قائمة المراجع

- 78 -مسعود شهبوب ، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية النظرية الاختصاص، ج 03، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.
- 79 -معوض عبد التواب ، الشهر العقاري والتوثيق علما وعملا، د.ط، دار منشأة المعارف، الإسكندرية، 1986.
- 80 -ناصر لباد ، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الأولى، منشورات لباد، الجزائر، 2006.
- 81 -نزيه محمد الصادق المهدي ، الملكية في النظام الاشتراكي، د.ط، دار النهضة العربية، القاهرة، 1971.
- 82 -هدى عبد الله ، دروس في التحديد والتحرير وفي السجل العقاري، د.ط، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2010.
- 83 -وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الطبعة الأولى، ج 05، د.ط، دار الفكر، الجزائر، 1991.
- 84 -ياسر محمد فاروق المنياوي ، المسؤولية المدنية الناشئة عن تلوث البيئة، د.ط، دار الجامعة الجديدة الأزاريطة، 2008.

ثانيا/الأطروحات والمذكرات

- 1 -إنجي هند زهور ، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة وهران، 2016.
- 2 -بعوني خالد ، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر -01، 2011.

قائمة المراجع

- 3 -جديلي نوال ، السجل العيني –دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي- ، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 1، جانفي 2017.
- 4 -خالد الخريشا، الرقابة القضائية على قرارات الاستملاك في القانون الأردني – دراسة مقارنة مع القانون الفرنسي والمصري واللبناني-، رسالة دكتوراه، جامعة عمان العربية للدراسات العليا، 2007.
- 5 -سلام رفيق محمد ، الحماية الجنائية للمال العام، رسالة دكتوراه ، جامعة القاهرة، 1994.
- 6 -سميحة حنان خوادجية ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة قسنطينة، 2016.
- 7 -صيفاوي سليمة ، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة 01-الحاج لخضر، 2018.
- 8 -عبد الوهاب محمد عبد الوهاب محمود ، المسؤولية عن الأضرار الناجمة عن تلوث البيئة، رسالة دكتوراه، جامعة القاهرة، 1994.
- 9 -عثامنة وهيبة، النظام القانوني للشهر العقاري دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة 01، 2016.
- 10 -عماد الدين رحايمية ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة تيزي وزو، 2014.
- 11 -لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012.

قائمة المراجع

- 12 - محمد لعشاش ، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، أطروحة دكتوراه ، جامعة مولود معمري ، 2016.
- 13 - مصطفى رليحي ، الارتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، جامعة قسنطينة ، 2015.
- 14 - محمد زغداوي ، نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري - المفهوم والإجراءات - ، أطروحة دكتوراه في القانون العام ، جامعة قسنطينة ، 2000.
- 15 - زوبرير بريك ، النظام القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي في ظل التعديلات ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر - 01 ، 2015.
- 16 - حياة حاجي ، العقد التوثيقي المشهر ومدى سلطة القاضي في إبطاله ، مذكرة تخرج ، الدفعة 12 ، المعهد الوطني للقضاء الجزائري ، 2001-2004.
- 17 - نصيرة دحو (ز) بورنان : اختصاص القاضي العقاري في المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها ، مذكرة تخصص عقاري ، الدفعة الثانية ، المعهد الوطني للقضاء 2001-2002.

ثالثا/المقالات

- 1 - أحمد رحماني ، نزع الملكية للمنفعة العمومية ، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة المحلية ، ع 02 ، م 04 ، 1994.
- 2 - أحمد ضيف ، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية ، مجلة الواحات للبحوث والدراسات ، ع 06 ، 2009.
- 3 - أعمر عريشي ، المنازعات القضائية في المستثمرات الفلاحية ، مجلة مجلس الدولة ، ع 07 ، 2005.

قائمة المراجع

- 4 -أمين بركات سعود ، آثار القيد في السجلات العينية –دراسة مقارنة-، المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع02، 1995.
- 5 -بلحاج العربي، مفهوم التعسف في استعمال الحق في القانون المدني الجزائري، مجلة الشرطة، ع44، 1990.
- 6 -بلكعيبات مراد ، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، دفاتر السياسة والقانون، ع07، 2012.
- 7 -بضياف هاجر ، إشكالات شهر العقود الناقلة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، م09، ع02، 2021.
- 8 -بن كعبة عمارية، الإشكالات المتعلقة بإيداع وشهر وثائق المسح، مجلة القانون العقاري والبيئة، م07، ع13، 2019.
- 9 -بن رقية بن يوسف ، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 10-03، مجلة العلوم القانونية، ع06، 2016.
- 10 -برني كريمة، دفتر العقاري ودوره في الحماية القانونية للملكية العقارية، مجلة هيرودوت للعلوم الإنسانية الاجتماعية، ع06، 2018.
- 11 -بوجردة مخلوف ، شرح القانون 02-07 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، نشره القضاة، ع63، 2008.
- 12 -بوصوف موسى ، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية ، مجلة مجلس الدولة، ع02، 2002.

قائمة المراجع

- 13 -جبار جميلة ، إشكالات تطهير الملكية العقارية الخاصة المسجلة في حساب المجهول وأثرها على التنمية الاقتصادية، دراسات وأبحاث المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، م11، ع02، 2019.
- 14 -ج مال بوشنافة ، المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الإجتماعية، دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي، مجلة دفاتر السياسة والقانون، عدد 07، 2012.
- 15 -الدراجي خدروش ، أحكام البناء في ملك الغير في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، ع13، 2016.
- 16 -سقني سميرة وحمليل نواره ، إشكالية التعويض في الارتفاقات الإدارية، مجلة القانون والمجتمع، م09، العدد الأول، 2021.
- 17 -شايب باشا كريمة، إشكالات الشهر المتعلقة بالترقيم العقاري وأثره في تثبيت الملكية العقارية الخاصة، المجلة الجزائرية للأمن الإنساني، م06، العدد الأول، 2021.
- 18 -صوفيا شراد ورياض دنش ، منازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية –منازعات التعويض-، مجلة الاجتهاد القضائي، م02، ع03، 2006.
- 19 -صونية بن طيبة ، الإجراءات المتبعة في إسترجاع العقارات المنتزعة، دراسة مقارنة لكل من القانون الجزائري والتونسي، مجلة العلوم القانونية والسياسية، ع10، 2015.
- 20 -العتروس بشير، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، 2004.

قائمة المراجع

- 21 -عثمان حويذق ، إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها، مجلة العلوم القانونية والسياسية، م06، ع02، 2018.
- 22 -عماد الدين رحايمية ، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة المفكر، ع09، 2013.
- 23 -عمار معاشو ، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، مجلة مجلس الدولة، منشورات الساحل، الجزائر، ع08، 2006.
- 24 -عمار معاشو ، المنازعات العقارية بين الأفراد فيما بينهم وبين الأفراد والدولة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإدارية، السياسية والاقتصادية، جامعة الجزائر، ع02، 2000.
- 25 -غرمول أمينة ، الإشكالات المتعلقة بإيداع وثائق المسح والترقيم المؤقت في التشريع الجزائري، مجلة ضياء للدراسات القانونية، م02، ع1، 2020.
- 26 -فرحات عازب، مسح الأراضي والسجل العقاري، مجلة الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل، مطبعة الديوان الوطني للأشغال التربوية، 1995.
- 27 -ليلي زروقي ، التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار المترتبة عن القيد، مجلة مجلس الدولة، ع02، 2002.
- 28 _____ ، دور القاضي الإداري في مراقبة احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية، مجلة مجلس الدولة، ع03، 2002.
- 29 _____ ، صلاحيات القاضي الإداري على ضوء التطبيقات القضائية للغرفة الإدارية للمحكمة العليا، نشرة القضاة، ع54، 1999.
- 30 _____ ، نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري، مجلة مجلس

قائمة المراجع

- الدولة، ع 02، 2002.
- 31 -لمزري مفيدة ، الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية وفق التشريع الجزائري، مجلة القانون، م 08، ع 1، 2019.
- 32 -محمد بن عمر ، أثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، ع 1، 2016.
- 33 -محمد تاجر ، بدء سريان ميعاد رفع دعوى الإلغاء، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، ع 1، 2006.
- 34 -محمد كنانة، الدفتر العقاري، مجلة المحاماة، ع 03، 2007.
- 35 -محمدي بدر الدين ، الشهر العقاري وأثره في تنشيط الاستثمار ودعم مناخ الأعمال في الجزائر، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، م 03، ع 1، 2011.
- 36 -نذير بيوت ، معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بخصوص القانون 02-07 المؤرخ في 27-02-2007، مجلة المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، عدد خاص، ج 03، 2010.
- 37 -وعلي جمال ، نزع الملكية للمنفعة العمومية بين التشريع واجتهاد القضاء الإداري الجزائري، مجلة دراسات قانونية، ع 02، 2005.

رابعاً/المداخلات

- 1 -أحمد رضا صنوبر ، دور القاضي في تحديد وتقدير مضار الجوار غير المألوفة، أشغال المهتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، جامعة قازمة، يومي 25-26 سبتمبر 2013.

قائمة المراجع

- 2 -بومدين مندي ، التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، أشغال اليوم الدراسي حول المنازعات العقارية في ضوء القضاء الإداري ، م جلس الدولة ، قاعة المحاضرات بالمحكمة العليا، بتاريخ 02-04-2015.
- 3 -خليل بو صنوبر، الأساس القانوني للملكية العقارية الخاصة، أشغال الملتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، جامعة قلمة، يومي 25 و26 سبتمبر 2013.
- 4 -عمار بوضياف، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية، أشغال اليوم الدراسي الأول حول القضاء العقاري والمنازعات العقارية ، المركز الجامعي سوق أهراس، المنعقد في 27-04-2004.
- 5 -زرارة عواطف ، التعسف في استعمال الحق كأساس للمسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة، أشغال الملتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، جامعة قلمة، يومي 25 و26 سبتمبر 2013.

خامسا/التشريع

- 1 -دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1963 ، (ج.ر.ج.ج العدد64) صادر في 10 سبتمبر سنة 1963.
- 2 -أمر رقم:74-75 مؤرخ في: 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .(ج.ر.ج.ج العدد 52) صادر في 18 نوفمبر سنة 1975.

قائمة المراجع

- 3 -أمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، (ج.ر.ج.ج العدد 78) صادر في 30 سبتمبر سنة 1975، معدل ومتمم بقانون رقم 05-07 مؤرخ في 13 مايو سنة 2007 والقضمن القانون المدني، (ج.ر.ج.ج العدد 31) صادر في 13 مايو سنة 2007.
- 4 -قانون رقم 01-81 مؤرخ في 07 فبراير سنة 1981 يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، (ج.ر.ج.ج العدد 06) صادر في 10 فبراير سنة 1981، الملغى بموجب المادة 40 من قانون رقم 06-00 مؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2000 يتضمن قانون المالية لسنة 2001، (ج.ر.ج.ج العدد 80) صادر في 24 ديسمبر سنة 2000.
- 5 -قانون رقم 18-83 مؤرخ في 13 غشت سنة 1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، (ج.ر.ج.ج العدد 34) صادر في 16 غشت سنة 1983.
- 6 -قانون رقم 25-90 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري (ج.ر.ج.ج، العدد 49) الموافق 18 نوفمبر سنة 1990، معدل ومتمم بأمر رقم 26-95 مؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995 (ج.ر.ج.ج العدد 55) صادر في 27 سبتمبر سنة 1995.
- 7 -قانون رقم 25-91 مؤرخ في 16 ديسمبر سنة 1991 يتضمن قانون المالية لسنة 1992 (ج.ر.ج.د العدد 65) صادر في 18 ديسمبر سنة 1991.

قائمة المراجع

- 8 -القانون رقم 30-90 المؤرخ في 01-12-1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، (ج.ر.ج.ج عدد 52) صادر في 02 ديسمبر 1990.
- 9 -القانون رقم 29-90 مؤرخ أول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، (ج.ر.ج.ج عدد 52) صادر في 02-12-1990.
- 10 -القانون رقم 30-90 المؤرخ في 01-12-1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، (ج.ر.ج.ج عدد 52) صادر في 02 ديسمبر 1990.
- 11 -قانون رقم 36-90 مؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1991 (ج.ر.ج.ج عدد 57) صادر في 31 ديسمبر سنة 1990.
- 12 -القانون رقم 11-91 مؤرخ في 27 أفريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، (ج.ر.ج.ج عدد 21) صادر في 08-05-1991.
- 13 -القانون رقم 02-97 مؤرخ في 31 ديسمبر 1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998 (ج.ر.ج.ج عدد 89) صادر في 31 ديسمبر 1998.
- 14 -قانون رقم 02-07 مؤرخ في 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، (ج.ر.ج.ج عدد 15) صادر في 28 فبراير سنة 2007.
- 15 -قانون رقم: 09-08 مؤرخ في: 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (ج.ر.ج.ج عدد 21) صادر في: 23-04-2008.
- 16 -القانون رقم 15-08 مؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها المعدل والمتمم، (ج.ر.ج.ج عدد 44) صادر في 03-08-2008.

قائمة المراجع

- 17 -قانون رقم 16-08 مؤرخ في 03-08-2008 يتضمن التوجيه الفلاحي (ج.ر.ج.ج عدد 46) صادر في 10-08-2008.
- 18 -القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة (ج.ر.ج.ج عدد 46) صادر في 18-08-2010.
- 19 -قانون رقم 10-14 مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، (ج.ر.ج.ج عدد 78) صادر في 31 ديسمبر سنة 2014.
- 20 -قانون رقم: 11-17 مؤرخ في: 27 ديسمبر سنة 2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، (ج.ر.ج.ج عدد 76) صادر في 28 ديسمبر سنة 2017.
- 21 -قانون رقم 18-18 مؤرخ في 27 ديسمبر سنة 2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2019 (ج.ر.ج.ج عدد 79) صادر في 30 ديسمبر سنة 2018.

سادسا/المراسيم

- 1 -مرسوم رقم 62-76 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، (ج.ر.ج.ج عدد 30) صادر في 13 أبريل سنة 1976، معدل ومتمم بموجب مرسوم رقم 400-84 مؤرخ في 24 ديسمبر سنة 1984 (ج.ر.ج.ج العدد 71) الموافق 30 ديسمبر سنة 1984، ومعدل ومتمم بمرسوم تنفيذي رقم 92-134 صادر في 07 أبريل 1992، (ج.ر.ج.ج عدد 26) صادر في 08 أبريل سنة 1992.
- 2 -مرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، (ج.ر.ج.ج عدد 30) صادر في 13 أبريل سنة 1976، معدل ومتمم

قائمة المراجع

- بموجب مرسوم تنفيذي رقم 123-93 مؤرخ في 19 مايو سنة 1993 (ج.ر.ج.ج العدد 34) صادر في 23 مايو سنة 1993.
- 3 -مرسوم رقم 147-76 مؤرخ في 23 أكتوبر سنة 1976 يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، (ج.ر.ج.ج العدد 12) صادر في 09 فبراير سنة 1977.
- 4 -مرسوم 63-76 الصادر بتاريخ 25-03-1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، (ج.ر.ج.ج عدد 30) صادر في 13-04-1976 المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 210-80 المؤرخ في 13-09-1980 وبالمرسوم رقم 123-93 المؤرخ في 19 مايو 1993، (ج.ر.ج.ج عدد 30) صادر سنة 1963.
- 5 -مرسوم رقم 352-83 مؤرخ في 21 مايو سنة 1983 يهن إجراءات لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، (ج.ر.ج.ج عدد 21) صادر في 24 مايو سنة 1983.
- 6 -مرسوم رئاسي رقم 67-89 مؤرخ في 16 مايو سنة 1989 يتضمن الانضمام إلى العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والعهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية والبروتوكول الاختياري المتعلق بالعهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية الموافق عليها من طرف الجمعية العامة للأمم المتحدة يوم 19 ديسمبر سنة 1966، (ج.ر.ج.ج العدد 20) صادر في 17 مايو سنة 1989.

قائمة المراجع

- 7 -مرسوم تنفيذي رقم 90-51 مؤرخ في 06 فيفري سنة 1990 يحدد كيفيات تطبيق المادة 28 من قانون رقم 87-19 (ج.ر.ج. ج عدد 05) صادر في 07 فيفري سنة 1990.
- 8 -مرسوم تنفيذي رقم 91-65 مؤرخ في 02 مارس سنة 1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري (ج.ر.ج. ج عدد 10) صادر في 06 مارس سنة 1991.
- 9 -مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27 يوليو سنة 1991، يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، (ج.ر.ج. ج عدد 36) صادر في 31 يوليو سنة 1991.
- 10 -مرسوم تنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم 76-63 يتعلق بتأسيس السجل العقاري (ج.ر.ج. ج عدد 34) صادر في 23-05-1993.
- 11 -مرسوم رئاسي رقم 96-438 مؤرخ في 07 ديسمبر سنة 1996 يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، (ج.ر.ج. ج العدد 76) صادر في 08 ديسمبر سنة 1996.
- 12 -مرسوم تنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003 يحدد شروط وكيفيات إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية المدمجة في المحيط العمراني (ج.ر.ج. ج عدد 57) صادر في 21 سبتمبر 2003.

قائمة المراجع

- 13 -مرسوم تنفيذي رقم 147-08 مؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية (ج.ر.ج. عدد 26) صادر في في 25 ماي 2008.
- 14 -مرسوم تنفيذي رقم 326-10 مؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، (ج.ر.ج. عدد 79) الموافق 29 ديسمبر سنة 2010.
- 15 -مرسوم تنفيذي رقم 427-12 مؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، (ج.ر.ج. عدد 69) صادر في 19 ديسمبر سنة 2012.
- 16 -مرسوم رئاسي رقم 442-20 مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، (ج.ر.ج. عدد 82) صادر في 30 ديسمبر سنة 2020.
- 17 -قرار الوزاري رقم 30 المؤرخ في 20-02-1999 يؤهل أعوان أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، وزارة المالية، (ج.ر.ج. عدد 20) صادر في 26-03-1999.

سابعاً/التعليمات والمذكرات

- 1 -التعليمية الصادرة عن وزارة المالية رقم 16 مؤرخة في 24-05-1998، المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

قائمة المراجع

- 2 -مذكرة رقم 3752 مؤرخة في 20-07-2004 تتضمن تحديد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية.
- 3 -تعليمة وزارية -الوزير الأول- رقم 001 مؤرخة في 19 أفريل 2010 تتعلق باسترجاع الأراضي الفلاحية الداخلة في المحيط العمراني لأغراض البناء المتعلقةان باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية.
- 4 -تعليمة وزارية -وزير الفلاحة والتنمية الريفية- رقم 244 مؤرخة في 13 أفريل 2010 تتعلق باسترجاع الأراضي الفلاحية.
- 5 -التعليمة الوزارية المشتركة رقم 191 مؤرخة في 29-03-2011 تتعلق باقتطاع الأراضي الفلاحية لانجاز التجهيزات العمومية.
- 6 -تعليمة وزارية -الوزير الأول- رقم 02 مؤرخة في 12 ماي 2013 تتعلق باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية.
- 7 -التعليمة رقم 01 مؤرخة في 19-04-2010 صادرة عن الوزير الأول تتعلق باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الاحتياجات اللازمة المرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية.
- 8 -التعليمة رقم 02 مؤرخة في 12-05-2013 صادرة عن الوزير الأول تتعلق باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية.

قائمة المراجع

- 9 -التعليمة رقم 03 مؤرخة في 27-05-2018 صادرة عن الوزير الأول تعدل وتتم التعليمتين رقم 01 و 02 المتعلقتين باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الاحتياجات اللازمة المرتبطة بانجاز المشاريع العمومية للتنمية.
- 10 -مذكرة رقم 4618 الصادرة بتاريخ 04-09-2004 تتضمن مجموعة من الإجراءات العملية العقارات في حساب مجهول الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
- 11 -مذكرة 3883 الصادرة بتاريخ 24-07-2004 المتضمنة كيفية معالجة أخطاء القياس، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
- 12 -مذكرة رقم 04060 المؤرخة في 05-04-2018 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي".

ثامنا/المجلات القضائية

- 1 -المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع04، 1989.
- 2 -المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الأول، 1990.
- 3 -المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع03، 1991.
- 4 -المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع02، 1992.
- 5 -المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع03، 1993.
- 6 -المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الأول، 1994.
- 7 -المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع02، 1997.
- 8 -المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع02، 1997.

قائمة المراجع

- 9 - المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الأول، 1998.
- 10 - المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الأول، 1998.
- 11 - المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الأول، 1999.
- 12 - المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الأول، 2000.
- 13 - المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الأول، 2003.
- 14 - المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الأول، 2005.
- 15 - المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع2، 2005.
- 16 - المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع2، 2006.
- 17 - المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الأول، 2007.
- 18 - المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الأول، 2008.
- 19 - المجلة القضائية، المحكمة العليا، عدد خاص، 2009.
- 20 - المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الأول، 2012.
- 21 - المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع2، 2012.
- 22 - مجلة تطبيقات قضائية في المادة العقارية، وزارة العدل، 1995.
- 23 - المجلة القضائية، المحكمة العليا، ع2، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، 2004.
- 24 - المجلة القضائية، المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج2، 2004.
- 25 - المجلة القضائية، المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج3، 2010.

قائمة المراجع

26 -مجلة مجلس الدولة، العدد الأول، 2002.

27 -مجلة مجلس الدولة، ع 02، 2002.

28 -مجلة مجلس الدولة، ع 04، 2003.

29 -مجلة مجلس الدولة، ع 07، 2005.

30 -نشرة القضاة، ع 59، 2006.

تاسعا/المراجع باللغة الأجنبية

- 1 -AHMED RAHMANI: Les biens publics, éd international 1996.
- 2 -André delaubadere et Yves Gaudmet: Traité de droit administratif , tome administratif desbiens 11^{eme} éd LGDj Delta 2002.
- 3 -Auby. Jean Marie, Bon. Pierre, Droit administratif des biens, 3^{eme} éd, Dalloz Paris, 1995.
- 4 -CHabane Ben KEZOUH, (Mutations des contrats publics " en droit algérien de la concession au contrat complexe de partenariat positions théorique et cas pratiques), revue Algérienne des science juridique et économique et politique ,N01 .2011.
- 5 -Christian LAVAILLE: "Le juge administratif et l'exception de propriété "R.F.D.A 2004.
- 6 -CLAUDE GAYARD : la compétence des tribunaux judiciaire en matière administratif, Parix Mouchertiai, éd 1962.
- 7 -François Chabas, Droit de propriété et ses démembrement, Tome 2^{eme} v, 8^{eme} éd, monthechrestian, Paris, 1994.
- 8 -GABRIEL MARTY et PIERRE RAYNOU " Les suretés de la publicité foncière, t 3 v 01, Sirey 1971.
- 9 -Genevieve Viney, et Patrice Jourdain, Traité de doit civil, Les conditions de la responsabilité, édition Delta, Paris, 1998.
- 10 -Henri Caitant, Alex Weill, François Terré, Les grands arrêts de la jurisprudence civile, 7^{eme} éd, DALLOZ , Paris, 1976.

- 11 -Jacqueline Morand deviller: droit de l'urbanisme ,7ed, Dalloz, Paris, 2006.
- 12 -JEAN LOUIS BERGEL, MARC BRUCHI SYLVIE CIMAMONTI: Traité de droit civil, les biens, 4^{eme} éd, librairie générale de droit et de jurisprudence, E J,A, 2000, PARIS, 2000.
- 13 -MALAURI (PH) et AYNES(L), Cours de droit civil: Les biens, La publication, édition C-U-J-A-S, 1994.
- 14 -Marty Gabriel : Droit civil, les suretés, la publicité foncière, Sirey, Paris 1974.
- 15 -Mokhtaria kadi-hanifi, Le régime juridique de l'enquete d'utilité publique en matière d'expropriation, Revue IDARA, N°29, 2005.
- 16 -Philips similer, Philips Del becque, Droit civil (Le sert et la publicité foncière), 2^{eme} édition, France Dalloz, 1995.
- 17 -PIEDELIEVRE Stéphane, la publicité foncière, L.G.D.J, 2000.
- 18 -PIERRE Monceau, expertise immobilière, 2^{eme} édition, Dalloz, paris, 2003.
- 19 -PLANIAL, RIPERT ,PICARD: traité pratique de droit civil français <<les biens >>,2^{eme} Ed, t 03, 1952, Paris.
- 20 -René Hostiou, référé liberté et paiement de l'indemnité d'expropriation, revue de droit immobilier, N 11,2008.
- 21 -Salvage- Gerest "Le suretés- la publicité foncière", presses 1-, universitaire de Grenoble 1994.
- 22 -Tahar Khalfaune, Le domaine Public ;Réalité de fiction ;thèse de doctorat en droit public<<la domanialité public à l'épreuve du droit algérien>>, université ;jean moulin Lyon ;décembre ;2003.
- 23 -Yves BRARD: Domaines public et privé des personnes publiques, connaissance de droit, DALOZ, Paris, 1994.

فهرس المحتويات

الصفحة	العناوين
06	مقدمة
14	الباب الأول: ولاية القضاء العادي في منازعات الملكية العقارية
17	الفصل الأول: منازعات إثبات الحقوق العقارية الآيلة للقضاء العادي
20	المبحث الأول: منازعات إثبات الحقوق والتصرفات العقارية
21	المطلب الأول: منازعات إثبات الحقوق والتصرفات العقارية في المناطق غير المسوحة
22	الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بشهادة الحياة
23	أولاً: المنازعات المتعلقة بتخلف شروط الحياة
26	ثانياً: المنازعات الناتجة عن تصرفات المستفيد من شهادة الحياة
30	الفرع الثاني: منازعات التحقيق العقاري
31	أولاً: الشروط الخاصة بالحياة لتطبيق قانون التحقيق العقاري
33	ثانياً: المنازعات الناشئة أثناء سريان التحقيق العقاري
34	المطلب الثاني: منازعات إثبات الحقوق العقارية في المناطق المسوحة
35	الفرع الأول: المنازعات الناشئة أثناء المسح العقاري
37	أولاً: المنازعات الناشئة عن إجراءات عملية المسح العقاري
38	ثانياً: القضاء المختص بنظر النزاعات التي لم تفصل في ها لجنة المسح
39	الفرع الثاني: المنازعات الناشئة بعد عملية المسح العقاري
40	أولاً: منازعات التقييم المؤقت للعقار
47	ثانياً: القضاء المختص بنظر المنازعات المتعلقة بالتقييم المؤقت
50	المبحث الثاني: سلطة القاضي العادي في إبطال العقود التوثيقية المشهرة
51	المطلب الأول: الطعن في العقود التوثيقية المشهرة
52	الفرع الأول: حجية العقد التوثيقي المشهر
54	الفرع الثاني: مقتضيات بطلان العقد التوثيقي المشهر
55	أولاً: أسباب إبطال العقد التوثيقي المشهر الناقل للملكية
58	ثانياً: مقتضيات إبطال عقد الشهرة
61	المطلب الثاني: دعوى بطلان العقد التوثيقي المشهر
62	الفرع الأول: القضاء المختص بنظر دعوى إبطال العقود التوثيقية
64	الفرع الثاني: وجوب شهر عريضة افتتاح الدعوى الرامية إلى إبطال العقد التوثيقي

فهرس المحتويات

67	الفصل الثاني: منازعات الحماية والانتفاع بالملكية العقارية الآيلة للقضاء العادي
70	المبحث الأول: منازعات الحماية والانتفاع بالملكية العقارية
71	المطلب الأول: منازعات الحماية والانتفاع بالملكية العقارية التي يختص بها قاضي الموضوع
72	الفرع الأول: منازعات استحقاق الملكية العقارية
74	أولاً: إثبات الملكية العقارية في دعوى الاستحقاق
80	ثانياً: آثار دعوى استحقاق الملكية العقارية
84	الفرع الثاني: منازعات البناء في ملك الغير
85	أولاً: منازعات البناء المقام في ملك الغير بحسن نية
88	ثانياً: منازعات البناء المقام في ملك الغير بسوء نية
91	المطلب الثاني: منازعات المحافظة والانتفاع بالملكية العقارية التي يختص بها قاضي الاستعجال
92	الفرع الأول: الدعاوى الوقفية والتحفزية
92	أولاً: دعوى وقف الأشغال بصفة مؤقتة
94	ثانياً: دعوى الحراسة القضائية
96	الفرع الثاني: الدعاوى الإستعجالية الفاصلة في الموضوع
101	المبحث الثاني: منازعات المحافظة والانتفاع بالحقوق العقارية المتفرعة عن حق الملكية
102	المطلب الأول: منازعات المحافظة والانتفاع بعقار مثقل بقيود قانونية
103	الفرع الأول: منازعات الانتفاع بالملكية العقارية في ظل وجود مضار الجوار
107	الفرع الثاني: منازعات الانتفاع بالملكية العقارية المثقلة بارتفاع عقاري
108	أولاً: الدعاوى المخولة لمالك العقار المرتفق
111	ثانياً: الدعاوى المخولة لمالك العقار المرتفق به
113	المطلب الثاني: منازعات الانتفاع بعقار عن طريق دعاوى الحيابة
114	الفرع الأول: دعوى استرداد الحيابة
115	الفرع الثاني: دعوى منع التعرض
118	الفرع الثالث: دعوى وقف الأعمال الجديدة
122	خلاصة الباب الأول
124	الباب الثاني: ولاية القضاء الإداري في منازعات الملكية العقارية
128	الفصل الأول: منازعات إثبات الحقوق العقارية الآيلة للقضاء الإداري
131	المبحث الأول: منازعات إثبات الحقوق العقارية في المناطق غير المسوحة

فهرس المحتويات

132	المطلب الأول: منازعات شهادة الحياة
133	الفرع الأول: دعوى إلغاء شهادة الحياة
135	الفرع الثاني: الطعن في القرارات المتعلقة بشهر شهادة الحياة
137	المطلب الثاني: منازعات التحقيق العقاري
138	الفرع الأول: مدير الحفظ العقاري مدعى في منازعات التحقيق العقاري
142	الفرع الثاني: مدير الحفظ العقاري مدعى عليه في منازعات التحقيق العقاري
145	المبحث الثاني: منازعات إثبات الحقوق العقارية في المناطق المسوحة
146	المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري
148	الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بأخطاء القياس وحساب المساحات
148	أولاً: تصحيح أخطاء القياسات من طرف إدارة المسح العقاري
150	ثانياً: تصحيح أخطاء القياسات وحساب المساحات عن طريق القضاء
151	الفرع الثاني: المنازعات الناشئة عن تسجيل العقارات في حساب المجهول
151	أولاً: أسباب تسجيل العقارات في حساب المجهول
152	ثانياً: إجراءات تسوية تسجيل العقارات في حساب المجهول
153	المطلب الثاني: المنازعات المترتبة عن عمليات إعداد السجل العقاري
154	الفرع الأول: المنازعات الناشئة عن إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية
155	أولاً: الطعن في قرار رفض الإيداع
156	ثانياً: الطعن في قرار رفض الإجراء
158	ثالثاً: الطعن في قرارات التقييم العقاري
162	الفرع الثاني: المنازعات الناشئة عن إصدار الدفتر العقاري
164	أولاً: الطعن بإلغاء الدفتر العقاري
168	ثانياً: القضاء المختص بإلغاء الدفتر العقاري
171	ثالثاً: الطعن بالتعويض في منازعات الدفتر العقاري
174	رابعاً: الطعن في قرارات المحافظ العقاري المتعلقة بالدفتر العقاري
177	الفصل الثاني: منازعات الحماية والانتفاع بالملكية العقارية الآيلة للقضاء الإداري
180	المبحث الأول: منازعات الحماية والانتفاع بالعقارات التابعة للدولة
181	المطلب الأول: منازعات استحقاق الملكية العقارية التابعة للدولة
183	الفرع الأول: دعاوى استحقاق ملكية أراضي العرش

فهرس المحتويات

186	الفرع الثاني: دعاوى استحقاق ملكية الدولة التي حررت بشأنها عقود الشهرة
189	المطلب الثاني: منازعات استرجاع عقارات الدولة
190	الفرع الأول: استرجاع ملكية المستثمرات الفلاحية من المستفيدين منها
192	أولاً: نهاية عقد الامتياز
193	ثانياً: عدم إيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز
194	ثالثاً: عدم قبول طلبات منح الامتياز
194	رابعاً: استرجاع المستثمرة الفلاحية بسبب إسقاط حق الانتفاع الدائم
195	الفرع الثاني: منازعات استرجاع أراضي الدولة الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني
196	أولاً: الاسترجاع في إطار قانون المالية
200	ثانياً: الاسترجاع في إطار تعليمات الوزير الأول
204	المبحث الثاني: منازعات المحافظة والانتفاع بالعقارات من الأفراد
206	المطلب الأول: منازعات استرجاع عقارات الأفراد بعد تحويلها الفعلي لفائدة الدولة
207	الفرع الأول: منازعات استرجاع العقارات المؤممة والموضوعة تحت الحماية
208	أولاً: منازعات استرجاع العقارات المؤممة
212	ثانياً: منازعات استرجاع العقارات الموضوعة تحت حماية الدولة
215	الفرع الثاني: منازعات استرجاع الملكية العقارية بعد نزعها للمنفعة العامة
216	أولاً: إجراءات رفع دعوى استرجاع الملكية العقارية
217	ثانياً: آجال رفع دعوى استرجاع الملكية العقارية
218	ثالثاً: القضاء المختص بنظر منازعات استرجاع الملكية
221	المطلب الثاني: منازعات استرداد الحقوق العقارية المملوكة للدولة
221	الفرع الأول: منازعات استرداد عقارات الدولة بعد صدور قرارات إدارية بللحد أو إلغاء الاستفادة منها
222	أولاً: منازعات استرداد حقي الانتفاع الدائم والإمتياز على الأراضي الفلاحية
227	ثانياً: الطعن بالإلغاء في قرار رفض منح حق الإمتياز
228	الفرع الثاني: دعاوى الانتفاع بالملكية العقارية المثقلة بارتفاق عقاري إداري
229	أولاً: تعريف الارتفاقات الإدارية
231	ثانياً: الأساس القانوني للارتفاقات الإدارية
232	ثالثاً: المنازعات التي تثيرها الارتفاقات الإدارية وآثارها
234	خلاصة الباب الثاني

فهرس المحتويات

236	خاتمة
246	قائمة المراجع
275	الفهرس

ملخص

تبنى المشرع الجزائري الازدواجية القضائية مما يعني بالتبعية الازدواجية من حيث نصوص القانون، مما يقتضي الوضوح التام بالنسبة للنصوص القانونية الواجبة التطبيق على المنازعات القضائية المتعلقة بالملكية العقارية من جهة، والجهة القضائية المختصة بنظر هذه المنازعات.

Sommaire

Le législateur Algérien a adopté la duplication judiciaire, c'est-à-dire la duplication en termes de dispositions légales, cela exige une clarté totale quant aux dispositions juridiques applicables aux litiges judiciaires relatifs aux biens immobiliers, d'une part, et à l'organe judiciaire compétent pour traiter ces litiges.

Summary

The Algerian legislator adopted judicial duplication, that is to say duplication in terms of legal provisions, this requires full clarity as to the legal provisions applicable to real property litigation, on the one hand, and the judicial body competent to deal with such litigation.