

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عبد الرحمن ميرة - بجاية -
كلية الحقوق والعلوم السياسية

المنازعات المتعلقة بمسح الأملاك العقارية باسم الغير
(الترقيم العقاري المؤقت والنهائي)

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
قسم القانون الخاص
تخصص القانون الخاص الشامل

تحت إشرافه
* د. هلال العيد

من إحداد الطالبين
* بودراج محمد ياسين
* بن عبد الله سمير

لجنة المناقشة:

*الدكتورة شيخ اعمر.....رئيسة
*الدكتور هلال العيد.....مشرفا ومقررا
*الدكتور قرعيش سعيد.....ممتحنا

السنة الجامعية: 2020-2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الإهداء

لى الوالدين الكريمين لكل منا نحن بووراع محمد ياسين وبن عبد الله سمير

الذين شجعانا طيلة مشوارنا الدراسي والمهني

لى إخوتي وإخواتي وكل أفراد العائلة

لى أبي وكل الأصدقاء ورفقاء الدرب

لى كل هؤلاء اهدي هذا العمل المتواضع

تشكرات

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده أما بعد:

انه لمن وواعي العرفان الجميد أن أتقدم بالشكر الجزيل للأستاذ المشرف الدكتور هلال العيد

الذي أمر لنا يد العون ولم يخل علينا بالنصح والإرشاد منذ بداية عملي الى نهايته وعلى ما

قام به من جهد عظيم من خلال توجيهه على الطريقة الصحيحة والسليمة في كتابة هذا

البحث وعلى صبره وحسن معاملته، فله خالص الشكر والاحترام والتقدير.

كما أتوجه الى أساتذتنا الكرام بقسم الحقوق على كل ما قدموه لي من يد العون، ولى كل من

ساهم من قريب أو بعيد وحتى من طلبت منه يد المساعدة ولم يسخره الله لفعل الخير

لهم مني جزيل الشكر والتقدير والعرفان.

قائمة المختصرات

طبعة: ط

صفحة: ص

من صفحة إلى صفحة: ص.ص

قانون العقوبات الجزائري: ق.ع.ج

قانون الإجراءات المدنية والإدارية: ق.إ.م.إ

لقد عرف النظام القانوني للأموال العقارية في الجزائر عدة تطورات منذ الاستقلال وهذا نظرا للارتباط الوثيق بين نظام الملكية بصفة عامة، والنظام السياسي والاقتصادي المطبق في البلاد، وكأصل عام فان الملكية العقارية الخاصة لا بد إثباتها بموجب سندات رسمية، ونظرا للأهمية القصوى في عملية التطهير العقاري، الذي جعل الجهات المسؤولة تفكر في إيجاد حلول بخصوص ملاك العقارات دون حيازتهم لسندات رسمية، وعلى هذا الأساس اعتمد المشرع الجزائري ما يعرف بالمسح العقاري العام.

تعتبر هذه التسمية الوصفية القانونية لهذه العقارات ما تطلبه التنظيم العقاري الحديث إذ اصدر المشرع الجزائري الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾، كما ضبط جوانبه بواسطة نصوص تنظيمية منها المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد المسح العقاري العام⁽²⁾، والرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽³⁾.

بالرجوع إلى المادة 02 من الأمر 75-74 السابق الذكر، التي نصت على: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا في التسجيل العقاري"، كما أضافت المادة 04 في المرسوم رقم 76-62 السابق الذكر الغرض منها وتحديد طبيعة الأراضي وكذا المالكين وأصحاب الحقوق العينية، وكذا طريقة استغلال هذه العقارات. إن بمجرد الانتهاء من إجراءات المسح العقاري التي تتم عبر القيام بتحقيقات ميدانية قصد رسم حدود العقارات وترتيبها ليتم بعدها إعداد المخططات البيانية المستعملة في عملية المسح العقاري، والتي تكون من خلال صور جوية تمثل مساحة الإقليم المراد مسحه على

(1) الأمر رقم 75-74 مؤرخ في 12/11/1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج. عدد 52 صادرة في 18/11/1975، معدل ومتمم.

(2) مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25/03/1975 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر.ج.ج. عدد 20 صادرة في 13/04/1976 معدل ومتمم.

(3) مرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس سجل عقاري، ج.ر.ج.ج. عدد 30، صادرة بتاريخ 30/04/1976.

المخططات، بعده الانتهاء من هذا تتطرق عملية المسح العقاري وهذا من خلال قرار صادر من الوالي المختص، الذي بدوره يكون محلا للنشر في الجريدة الرسمية ذلك قبل 15 يوما من افتتاح العملية لتسهيل إعداد وثائق المسح، وتتم العملية في إطار لجنة تسمى لجنة المسح العقاري تتكون من أعضاء مختلف المديريات ويرأسها قاضي، ليتم بعدها إيداع الوثائق المسوحة الناتجة من عملية المسح العقاري لدى المحافظة العقارية، ليقوم بعدها المحافظ العقاري بتأسيس السجل العقاري.

إنّ بمجرد استلام وثائق المسح تبدأ عملية ترقيم العقارات المسوحة أما ترقيما مؤقتا أو ترقيما نهائيا، وذلك بعد إعلام الجمهور بكل عملية ليتبين للمعنيين الاعتراض على نتائج المسح، وذلك في أجل شهرين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية. إنّ القانون قد خول للمحافظ العقاري سلطة المصالحة مع إمكانية تحرير محضر عدم الصلح يبلغ للأطراف، قصد ممارسة اعتراضهم أمام الجهات القضائية المعنية، كما مكن القانون أيضا المحافظ العقاري بإعداد البطاقات العقارية، وبعد تسديد المالك للرسوم الخاصة المحددة قانونا يسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري الذي يعتبر نتيجة حتمية لشهر وثائق المسح.

أمام هذه السلطات المخولة لمديرية مسح الأراضي والمحافظة العقارية التي أوردناها يجب أن تكون هناك خصومات قضائية وذلك نظرا للشغرات والنقائص التي تكتنف مهامهم لذلك يمكن القول بانه من أهم الآثار المترتبة من عملية المسح هو ترقيم العقارات ترقيما مؤقتا، غير انه في الغالب ما يكون هذا الترقيم محل اعتراضات من ذوي المصلحة، الأمر الذي من شأنه تأخير تثبيت الملكية العقارية.

يعود سبب اختيار هذا الموضوع بالنظر للأهمية البالغة التي تتضح في كثير من الأوجه، نذكر منها الأهمية الاجتماعية التي تبرز من خلال فكرة المجتمع في الحماية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها، وذلك بتحديد الحدود وكذا الحرص على الملكية العقارية وحمايتها لارتباطها بالدين الإسلامي من خلال تقسيم الميراث. وأهمية عملية كون مشكلة الترقيم العقاري وما ينجر عنه من تسليم الدفتر العقاري، مسألة تستدعي اهتمام البحث الأكاديمي والقانوني المتعلق بالعقار.

أمّا الأسباب الذاتية فتعود إلى الرغبة والميول لمواضيع المنازعات العقارية كمادة أساسية في التفويض المتعلق بنيل شهادة الماستر في القانون الخاص لتوسع المداولة العلمية في مجال المنازعات العقارية.

أمّا فيما يخص الصعوبات فتتجلى في كون لا يوجد مؤلف جامعا لكل أبعاد الموضوع، وكذا المشاكل التي تعديه وكون المؤلفات التي وجدناها لا تتناول الموضوع كما أردناه، إضافة إلى ندرة الاجتهاد القضائي في مجال إلغاء الدفتر العقاري، الأمر الذي جعلنا نبذل الجهد في البحث والتحليل.

تظهر أهمية موضوع المنازعات المتعلقة بمسح الأملاك العقارية باسم الغير، هو ما يتولد من مشكلات قانونية تقتضي من طرح إشكالية أساسية وجدناها تفرض نفسها، وتطرح صيغتها على النحو التالي:

فيما يكمن مدى فعالية النصوص القانونية في تسوية الاعتراضات الناشئة عن

الترقيم المؤقت أو النهائي بعد عملية المسح العقاري؟

اقتضت الضرورة المنهجية الاعتماد في معالجة دراسة موضوع البحث، الذي ارتأينا أن نتناوله في فصلين رئيسيين ينطويان على مبحثين ولكل واحد منهما على مطلبين:

الفصل الأول: الأساس القانوني للترقيم العقاري والمنازعات الناشئة عنه.

الفصل الثاني: المنازعات اللاحقة للترقيم العقاري.

الفصل الأول
الأساس القانوني للترقيم العقاري
والمنازعات الناشئة عنه

يعتبر تأسيس السجل العقاري وتحديد الحقوق العينية في هذا السجل امر هام، حرص عليه المشرع الجزائري وهذا من اجل ضبط الملكية العقارية وحمايتها، وعلى هذا الأساس فرض المشرع الجزائري إجراءات وجب اتباعها وذلك انطلاقا من أعمال المسح العقاري والتمثلة في التنظيم وتحديد الحدود، وكذا التحقيق الميداني وترتيب الأقسام ومجموعات الملكية وإيداعها لدى المحافظة العقارية وصولا إلى العملية الهامة محل الدراسة والتمثلة في عملية الترقيم العقاري بكافة أنواعه وحالاته ليقوم من خلالها الاعتراف بحق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية الأخرى.

يحدث في بعض الحالات وان أصحاب الحقوق العينية قد تتضرر من جراء عملية المسح أو الترقيم فقد يحدث خطأ في تحديد العقار أو مساحته، كما قد يرقم هذا العقار لفائدة الغير كما قد يتغيب أصحاب الحقوق فيتم تسجيل هذا العقار لحساب المجهول. الأمر الذي أقره المشرع حينما خول للأطراف الاعتراض ضد الترقيم المؤقت، وذلك أمام الإدارة المختصة أو اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة من اجل نقص أو تعديل أو الغاء الترقيم⁽¹⁾، وذلك بعد تحديد الأساس القانوني للترقيم العقاري في المبحث الأول، ثم تحديد المنازعات الناتجة عن الترقيم العقاري في المبحث الثاني.

المبحث الأول

الأساس القانوني للترقيم العقاري

بعد اختتام أعمال المسح العام للأراضي يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، والمكلفة قانونا بمسك السجل العقاري الذي بدوره يتكون من مجموعة البطاقات العقارية، ومن خلال هذا المبحث سنحاول أن نتطرق إلى الترقيم العقاري بنوعيه المؤقت والنهائي، كما سنحاول أن نسلط الضوء على كل نوع مع إبراز الآليات والطرق المعتمدة عليها من طرف المحافظ العقاري في إعطاء الترقيم للعقارات المسوحة، وهذا من خلال الترقيم العقاري المؤقت (المطلب الأول) والترقيم العقاري النهائي (المطلب الثاني).

(1) صياد كريم، فعالية ترقيم العقارات المسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم والإنسانية، مجلد 30، ص156.

المطلب الأول

الترقيم العقاري المؤقت

نجد في المادتين 13 و14 من المرسوم 67-63 التعلق بتأسيس السجل العقاري، ثلاثة أنواع من الترقيم العقاري المؤقت وفق ما يلي

الفرع الأول

الترقيم العقاري المؤقت لمدة 4 أشهر

يقوم المحافظ العقاري المختص إقليمياً بتأسيس السجل العقاري بعد استلام وثائق المسح العام، بعدها يقوم بتفحص جميع الوثائق المودعة لديه قبل إعداد البطاقات العقارية للعقارات محل المسح، ليقوم بعدها بتحرير محضر التسليم في أجل 8 أيام، محددًا بذلك الأقسام المودعة وكذا البلدية المعنية هذا بالنسبة لنشرة إعلام الجمهور. كما نجد بالرجوع إلى المادة 13 من المرسوم التنفيذي 76-63 السابق الذكر، أنّ المحافظ العقاري يجب أن يتأكد من الوثائق المرفقة بوثائق منح الترقيم⁽¹⁾ وهي:

أولاً: الحياة الثابتة بسندات رسمية

تتمثل هذه السندات⁽²⁾ في:

أ/ شهادة الحياة المشهورة: المنصوص عليها في المادة 39 من القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، وكذلك المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 27/07/1991 الذي يحدد كيفية إعداد شهادة الحياة وهذه السندات تمنح في المناطق التي لم يشملها بعد عملية المسح العام للأراضي.

ب/ العقود المشهورة: وهي التي لا تتضمن معلومات كافية على العقار، أو هناك خلاف فيما يخص المساحة، وعلى الرغم من أنّ المالك يحوز لسند رسمي مشهر إلا أنّ المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقار ترقيماً مؤقتاً وليس نهائياً، ذلك لمدة 4 أشهر، أو يرجع السبب في ذلك إلى الأسباب المذكورة أعلاه.

(1) حويدق عثمان، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد5، جوان 2018، ص.ص 21-23.

(2) حمدي باشا عمر. آليات تطهير الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2013، ص75.

ج/ الأحكام القضائية التي تتعلق بالمنازعات العقارية: يون تاريخ الحكم قد مضى عليه أكثر من 15 سنة، وبالتالي يمكن اعتباره كقرينة على الحيازة الفعلية التي تجاوزت مدة 15 سنة.

ثانيا: الحيازة بسندات عرفية ثابتة التاريخ

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر، في حالة وجود عقود عرفية ثابتة التاريخ وقبل صدور قانون التوثيق، وفقا للمادة 13 من المرسوم التنفيذي 76-63 السابق الذكر، هذه الحيازة ثابتة لمدة 15 سنة وبعد انتهاء مدة 4 أشهر ولم يسجل أي اعتراض عن هذا الترقيم، فانه يتحول إلى ترقيم نهائي ويستفيد المعني من الدفتر العقاري فيما بعد⁽¹⁾.

الفرع الثاني

الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين

يرقم المحافظ العقاري العقارات التي لا يملك أطرافها الظاهرين سندات كافية لإثبات ملكيتهم لها، ترقيما مقنا لمدة سنتين وفقا للمادة 14 من المرسوم 76-63 السالف الذكر ليتحول بعدها إلى ترقيم نهائي فيما بعد، شريطة عدم تسجيل أي اعتراض ضدهم أو الغائه قضاء وهذا ما سنبرزه فيما يأتي:

أولاً: الحيازة بسند غير كافي

تم صدور المذكرة رقم 4615 المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، التي تطرقت إلى مسألة الشروط الموضوعية لتسوية العقارات في حساب المجهول، وهذا في حالة حقوق مشهورة ومثالها العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت، ولكنها صادرة بعد قانون التوثيق سنة 1970، وكذلك الأمر بالنسبة للعقود العرفية المحررة قبل مرور أعوان المسح، معتبرا ذلك أنّ كل هذه السندات غير كافية لإثبات الحيازة، الأمر الذي يؤدي بالمحافظ العقاري إلى إعطائها ترقيم مؤقت لمدة سنتين، وهذا لتمكين أصحاب الحقوق من تقديم اعتراض في الآجال القانونية قبل أن يصبح الترقيم نهائي⁽²⁾.

ثانيا: حيازة العقار بدون سند

ذكرت هذه الحالة في المذكرة 4615 السابقة الذكر أعلاه والهدف منها هو بذل الجهد والتأكد من خلال التحقيق في ممارسة الحيازة الفعلية، والتي يجب أن تكون قبل مرور أعوان

(1) حمدي باشا عمر، مرجع سابق، 76.

(2) زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص511.

المسح على الأقل، كما يمكن لأعوان المسح أن يطلبوا من الحائز تدعيم حيازته المادية بشهادة الشهود مصرح بها أمام الموثق⁽¹⁾.

الفرع الثالث

الترقيم العقاري المؤقت لمدة 15 سنة

تندرج هذه الحالة في الباب الثاني من الأمر 74-75، وذلك بموجب القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 والمتضمن قانون المالية لعام 2015، هذا بموجب المادة 67 منه والتي استحدثت المادة 23 مكرر من الأمر المذكور أعلاه، والتي جاء فيها على أنّ كل عقار لم يطالب به خلال المسح العام للأراضي، يكون مصيره الترقيم النهائي وباسم الدولة.

إلا أنه وبعد صدور القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018 وبموجب المادة 89 منه التي عدلت بدورها أحكام المادة 23 مكرر، التي من خلالها تم التأكيد على أنّ العقارات الغير مطالب بها من أصحابها تسجل تلقائياً ضمن العقارات الغير مطالب بها، وترقم العقارات هنا ترقيميا مؤقتا لمدة 15 سنة وبالتالي فقد أعطت هذه المادة للمحافظ العقاري النهائي للقيام بتحقيق وذلك في حالة تقديم طلب تسوية فعالية الترقيم للعقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في الجزائر. وميزت المادة 23 مكرر المذكورة سابقا بين حالتين:

الحالة الأولى هي التي يكون فيها مقدم الطلب بحوزته سند مشهر، ففي هذه الحالة يحق للمحافظ العقاري أن يراجع هذا الترقيم خلال مدة 15 سنة، منذ تاريخ إيداع وثائق المسح لديه متى كان التحقيق لصالح الطالب، فيقوم المحافظ بترقيم العقار ترقيميا نهائيا باسم المالك.

الحالة الثانية هي التي يكون فيها مقدم الطلب لا يحوز على سند مشهر، وبالتالي يحق له التقدم بطلب خلال مدة سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح، وهنا يقوم المحافظ العقاري بتحقيق وذلك عن طريق الاتصال بالإدارات المعنية، ومتى تحقق من ثبوت الحيازة يقوم بترقيم العقار ترقيم مؤقت لمدة سنتين، اذا تبين أنّ من خلال التحقيق أنّ العقار محل

(1) صياد كريم، القيود الشكلية في المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد أولحاج، البويرة، 2015، ص32.

التحقيق مملوك للدولة، فيقوم بترقيم العقار بصفة نهائية للدولة، وما يمكن ملاحظته في هذا المجال هو أنّ المشرع قد قام باستبدال مصطلح (العقارات المسجلة في حساب المجهول) بمصطلح حديث هو (حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي)، والذي من خلاله جعل الترقيم مؤقت بعدما كان نهائياً⁽¹⁾.

المطلب الثاني

ركائز الترقيم النهائي

ترقم العقارات نهائياً إذا كان ملاكها يحوزون على سندات رسمية، أو على مستندات عرفية ثابتة التاريخ كما قد ترقم العقارات نهائياً في حالة انقضاء الأجل القانونية للاعتراض الخاص بكل نوع من الترقيمات.

الفرع الأول

السندات الرسمية

بموجب نص المادة 324 من ق.م.ج التي تنص: "العقد الرسمي عقد شكلي فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو من تلقاء من ذوي الشأن، وذلك عن طريق الأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"، من خلال هذه المادة يمكن القول بان السندات الرسمية متنوعة، وهذا راجع إلى الجهة المصدرة لها فإما أن تكون سندات توثيقية وهي التي تصدر عن الموثق، والذي بدوره يقوم بتحرير العقود على اختلاف أنواعها كالبيع والوصية، الهبة.... الخ، وإما تكون سندات إدارية وهي التي تصدر عن الإدارة العمومية، هذا عندما تتصرف في عقاراتها مثالها: عقد استصلاح الأراضي، عقد البيع الإداري، عقد الامتياز.

يضاف إلى ذلك السندات القضائية وهي تلك الأحكام أو القرارات القضائية الصادرة في مختلف الجهات القضائية، وهذا في حالة الفصل في النزاعات العقارية المتعلقة بإثبات الملكية العقارية أو نقلها ومثالها: حكم تثبيت الوعد بالبيع، الحكم الفاصل في دعوى قسمة الأملاك الشائعة وحكم تثبيت الشفعة⁽²⁾.

(1) حويدق عثمان، مرجع سابق، ص 23.

(2) صياد كريم، فعالية ترقيم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم والإنسانية، مرجع سابق، ص 159.

الفرع الثاني

السندات العرفية الثابتة التاريخ

يعرف السند العرفي بانه ذلك العقد الذي يتولى تحريره الأطراف سواء بأنفسهم أو عن طريق وكلائهم، وما يهم في العقد العرفي أو المحرر العرفي هو توقيع الأطراف عليه، أي أنّ شرط التوقيع في المحررات العرفية ضروري للاعتماد عليه كدليل إثبات، كما يشترط أيضاً أن يكون السند العرفي ثابت التاريخ وأن تكون المعاملة العقارية محل العقد قد وقعت قبل سريان قانون التوثيق، وهذا من خلال ما جاء في المادة 328 ق.م.ج⁽¹⁾.

الفرع الثالث

انقضاء اجل الاعتراض في الترقيم العقاري المؤقت

ذكر سابقا في الترقيم العقاري المؤقت من خلال أنواعه، انه يمكن القول بان انقضاء المدة القانونية المخصصة لكل نوع دون وجود أي اعتراضات عليها، كذلك في حالة وجود اعتراضات محالة على الجهات القضائية للفصل فيها، وصدور أحكام أو قرارات قضائية بعد التأسيس هن يتحول الترقيم من مؤقت نهائي، الذي من خلاله يمنح للمالك الدفتر العقاري ما لم يكن هناك اعتراض على الترقيم النهائي أمام الجهات القضائية المختصة⁽²⁾.

المبحث الثاني

المنازعات الناشئة عن الترقيم العقاري

إنّ اعتبار مسألة الترقيم العقاري القاعدة الأساسية لتأسيس السجل العقاري، الذي بدوره يتأسس كنتيجة حتمية بعد عملية إيداع ووثائق المسح بعد إشكال عملية المسح العام من طرف مديرية مسح الأراضي، وهذا الإيداع يكون من الجهة المختصة قانونا بذلك إلا وهي المحافظة العقارية المختصة إقليميا، مما ينجر عنه حدوث اعتراضات سواء أمام المحافظة العقارية كجهة إدارية، أو على مستوى الجهات القضائية المختصة بالفصل في ذلك.

(1) سولم سفيان، الطرق البديلة لحل المنازعات المدنية في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق،

تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014، ص93.

(2) جعبوب محفوظ، الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص القانون

العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2013، ص76.

المطلب الأول

دور المحافظ العقاري في فض منازعات الترقيم العقاري

صدر المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 الذي كرس موضوع الدور الإيجابي للمحافظ العقاري، هذا من خلال إبراز الدور الفعال الذي يتولى المحافظ العقاري القيام به، والذي يتجلى في إمكانية إجراء الصلح بين أطراف النزاع من جهة، وعند إعادة النظر في مسألة الترقيم المؤقت الذي تم لحساب مجهول من جهة أخرى.

الفرع الأول

ارتباط الصلح بالترقيم المؤقت

إنّ من البديهي وكأي إجراءات يحدث أثناء القيام بعملية ترقيم العقارات المسوَّحة نشوب وحوادث اعتراضات وذلك من كل طرف له مصلحة في ذلك، الأمر الذي أدى بالمشروع الجزائري إلى استحداث طريقة قانونية وذلك قصد التصدي لهذه الإجراءات. يتضح ذلك من خلال النص على إجراء الصلح هذا ما جاء في نص المادة 15 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، بدراسة ما جاء في فحوى المادة 15 السابقة الذكر بان المشروع الجزائري قد أعطى سلطة واسعة للمحافظ العقاري لإجراء الصلح بين الأطراف المتنازعة، هذا فيما يخص الترقيم العقاري المؤقت دون الترقيم العقاري النهائي⁽¹⁾.

يمكن القول على هذا الأساس بانه لكل شخص له حق على عقار ممسوح ومرقم

ترقيما مؤقتا، القيام بإيداع اعتراض أمام المحافظة العقاري المختص إقليميا، ويكون الاعتراض في هذه الحالة إمّا عن طريق احتجاج مكتوب مقدم إلى المحافظ العقاري وذلك عن طريق رسالة موصى عليها، أو له الحق أن يسجل الاعتراض في السجل الخاص المخصص لذلك هذا على مستوى المحافظة العقارية.

تجدر الإشارة على انه يتم فتح سجل واحد داخل الاختصاص الإقليمي لدى المحافظة العقارية، ويكون مؤشرا وموقعا من طرف المدير ويتولى القيام بمهمة تسجيل الاعتراضات ثانية، كون مكلف من إدارة المحافظة العقارية ودوره ينحصر في القيام بتسجيل الاعتراضات، ما يستوجب في هذا السياق على المحافظ العقاري أن يلتزم باحترام المواعيد القانونية المخصص لكل نوع من الترقيمات المؤقتة، وهذا انطلاقا من أنّ المواعيد القانونية

(1) سوالم سفيان، مرجع سابق، ص94.

تعتبر من النظام العام، ولا يجوز بأي حال من الأحوال مخالفتها⁽¹⁾ وفيما يخص مسألة الإصلاح في مجال الترقيم العقاري المؤقت فتنتهي بأحد الأمرين:

أولاً: حالة نجاح محاولة الصلح

يعتبر الأمر المهم من القيام بالصلح بحيث إذا نتج عن محاولة الصلح بين أطرافه اتفاق الذي بموجبه يتفق الطرفان بالرضا لما جاء في الوقائع المعتادة بينهما، فيتولى المحافظ العقاري بدوره إلى إفراغ هذا الاتفاق في شكل محضر الصلح، ويجب أن يتم شهر هذا المحضر في السجل العقاري وهذا لكي يكون سند رسمي ويتمتع بالقوة الإلزامية في مواجهة الأطراف⁽²⁾.

ثانياً: حالة فشل محاولة الصلح

يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر عدم الصلح حالة ما إذا لم تثمر محاولة الصلح بين الأطراف إلى الوصول إلى اتفاق على الوقائع المتنازع عليها، بعد تحرير المحضر يبلغ إلى الأطراف المعنية ولهم في ذلك مهلة 6 أشهر للجوء إلى القضاء وذلك لرفع دعواهم أمام الجهات القضائية المختصة، وهنا يتم إيقاف الترقيم النهائي إلى غاية صدور حكم ثم قرار قضائي نهائي فاصل في الموضوع حائز لقوة الشيء المقضي فيه. يمكن القول بأنه في حالة انقضاء مدة 6 أشهر الممنوحة للأطراف للجوء إلى القضاء ولم يتم فيها أي إجراء قانوني وكذا لم يتم تبليغ المحافظ العقاري باي عريضة لرفع دعوى قضائية، فيلجئ المحافظ العقاري إلى ترقيم العقارات في السجل العقاري واعتبار أن الاعتراض كان لم يكن.

يواجه المحافظ العقاري صعوبات كثيرة في كيفية التعامل والتصدي لمسألة تغييب أحد أطراف جلسة الصلح لغياب النص التشريعي، إلا أن المديرية العامة للأموال الوطنية نظمت هذا الإشكال بموجب المذكرة رقم 17285 المؤرخة في 2014/07/15 هذا وفق ما يلي:

أ/ حالة غياب المعارض:

يتولى المحافظ العقاري بعقد جلسة صلح ثانية على ألا يتعدى تاريخ انعقاد مدة الشهر، وذلك بعد القيام بإرسال استدعاء إلى كل الأطراف فاذا حدث وان تخلف المعارض عن حضور جلسة الصلح الثانية فيقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر عدم جدوى جلسة الصلح مع إخطار المعارض بذلك فيما بعد⁽³⁾.

(1) حويذق عثمان، مرجع سابق، ص 761.

(2) مرجع نفسه.

(3) جعبوب محفوظ، مرجع سابق، ص 77.

ب/ حالة غياب المعارض ضده:

يقوم المحافظ العقاري بنفس الإجراءات المذكورة في الحالة (أ)، وذلك بعقد جلسة صلح ثانية في اجل شهر بعد إرسال الاستدعاءات إلى الطرفين، وهنا إذا تغيب المعارض ضده يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر عدم الصلح مع إخطار الأطراف بذلك⁽¹⁾.

الفرع الثاني**حل إشكالية ترقيم العقارات غير المطالب بها**

قامت المديرية العامة للأملاك الوطنية للتصدي وتسوية إشكالية كثرة الأملاك العقارية المجهولة والتي لا مالك لها، التي تم ترقيمها مؤقتا لمدة سنتين من خلال إصدار العديد من المذكرات والتي تكمن فيما يلي:

أولاً: مذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/02

أصدرت هذه المذكرة لكثرة الشكاوى المقدمة من قبل المواطنين عبر كافة أنحاء الوطن، وذلك بعد التعليم رقم 16 التي اقتصر دورها على العقارات المسوَّحة والمسجلة في حساب المجهول التي يحوز أصحابها على سندات رسمية مشهورة، فجاءت هذه المذكرة لتبيان كيفية تسوية هذه الوضعية وبالتالي صرحت بأنه يستوجب على مالك العقارات أن يتقدم إلى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً مرفقاً بطلب كتابي واستمارة (PR19) على نسختين مدعماً موقفه بالوثائق الثبوتية وتدعيم طلبه بسند الملكية، هنا يتم تسجيل هذا الطلب لدى المحافظة العقارية سجل خاص مرقماً ترقيماً تصاعدياً ويسلم وصل استلام لصاحب الطلب وهذا بعد التأكد من أنّ السند المحتج به أمام المحافظ العقاري هو سند مشهر فعلاً وهذا بعد الرجوع إلى البطاقة العقارية من خلال المخطط المساحي المودع لدى المحافظة العقارية. أمّا في حالة ما إذا كان هناك تغيير في الطبيعة المادية للعقار، فوجب على مديرية المسح العقاري بتحرير محضر تحديد الحدود (CC1) ووثيقة القياس (CC2)، بالإضافة إلى البطاقة العقارية (T10) وكذا مجهولة المسح وإرسال كل هذه الوثائق بموجب جدول إرسال للمحافظة العقارية، وبعد إجراء تحقيق في الوثائق يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار للمالك ترقيماً نهائياً⁽²⁾.

(1) حوينق عثمان، مرجع سابق، ص 762.

(2) مذكرة رقم 2421 مؤرخة بتاريخ 2003/05/02، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

ثانياً: مذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/4

يتعلق الأمر هنا بالعقارات المسوَّحة المسجلة في حساب المجهول، ووفقاً لهذه المذكرة فإن طريقة تسوية إشكالية العقارات المسجلة في حساب المجهول تتم بناءً على تقديم طلب للسيد المدير الولائي للحفظ العقاري، والذي بدوره يقوم بتقييد هذه الطلبات في سجل خاص لهذا الغرض مع تسليم وصل يثبت ذلك الطلب.

يقوم بعدها مدير الحفظ العقاري بعد استلام الطلب بمراسلة مديرية أملاك الدولة، وذلك في أجل 8 أيام من تاريخ تقديم الطلب ممن أجل إبداء الرأي في الوضعية القانونية للعقار دون أن تتعدى مدة 45 يوماً من تاريخ تأشير أمانة المديرية، كما يقوم بطلب إلى مديرية مسح الأراضي وذلك من أجل الانتقال إلى الميدان لمعاينة العقار وتحديد معالمه وإعداد بطاقة تحقيق، ليقوم المحافظ العقاري بعملية ترقيم العقار ترقيماً نهائياً وهذا في حالة حياة العارض على سند له حجة، وإما إذا كان العارض يحوز على سند له حجة وإما إذا كان العارض يحوز على سند غير كافي فإنه يستفيد من الترخيم المؤقت لمدة 4 أشهر⁽¹⁾.

ثالثاً: المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05 أبريل 2008

بينت هذه المذكرة المجال التطبيقي للنص الجديد وفقاً للسندات الواجب تقديمها، وتبيان أهمية معالجة الطلبات التي ترمي إلى تسوية الوضعية القانونية للعقارات المسجلة في حساب المجهول، بعد صدور قانون المالية لسنة 2018، الذي جاء في نص المادة 89 تعديل نص المادة 23 مكرر من الأمر 74-75، وبالرجوع إلى نص المادة 89 السالف الذكر نجد بانها جاءت لتمكين الحائزين على سندات رسمية مشهورة من التقدم إلى المحافظة العقارية المختصة بطلبات التسوية طيلة مدة 15 سنة، وكذا ترقيمها ترقيماً نهائياً لمصلحتهم شريطة أن لا يكون هناك دعوى قضائية مشهورة لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

يحق كذلك لكل شخص حائز على أملاك عقارية وذلك بموجب سندات غير مشهورة استناداً لأحكام المادة 89 المذكورة أعلاه، تقديم طلب التسوية وهذا في أجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وهنا يستفيد الطالب من ترقيم مؤقت لمدة سنتين وهذا إذا كانت نتائج التحقيق إيجابية، وفي حالة العكس فيتم رفض طلب التسوية وهو الأمر المتعلق بالنتائج السلبية للتحقيق⁽²⁾.

(1) مذكرة رقم 4618 مؤرخة بتاريخ 2004/09/4، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

(2) مذكرة رقم 4060 مؤرخة بتاريخ 2018/04/05، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

رابعاً: تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول في إطار قانون المالية لسنة

2015

استحدثت المادة 23 مكرر من الأمر 75-74 السالف الذكر المادة 67 من القانون رقم 14-10 المؤرخ في 10/12/2014 المتضمن قانون المالية لعام 2015، والتي صرحت بأن كل عقار لم يطالب به خلال عملية المسح العام للأراضي من طرف مديرية مسح الأراضي يكون مصيره الترقيم النهائي باسم الدولة وهذا كأصل عام. يستثنى عن القاعدة حالة الاحتجاج من الطالب الذي يحوز على سند ملكية قانونية فقد رخص للمحافظ العقاري في حدود 15 سنة، ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لديه غير تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة، وذلك بترقيم العقار المطالب به باسم مالكة بشرط ألا يكون هناك نزاع قائم حول العقار محل الترقيم. وجب التذكير بأنه بعد التحقيق تجتمع لجنة تتكون من ممثلي كل من إدارة الحفظ العقاري، أملاك الدولة، الفلاحة، الشؤون الدينية والأوقاف مديرية مسح الأراضي، وهذا لإيجاد الرأي في الموضوع في الموضوع ليتم بعدها ترقيم هذا العقار باسم المجتمع وهذا في حالة ما إذا كانت نتائج التحقيق إيجابية⁽¹⁾.

إنّ محتوى المادة الجديدة جاء لتضييق الطرق القانونية لتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول، بالإضافة إلى أنّ محتوى نص المادة 23 مكرر الجديدة يتعارض ومحتوى نص المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 التي أكدت بأنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناجمة عن الترقيم النهائي إلاّ عن طريق القضاء، بالمقابل فإن المادة 23 مكرر جازت تدخل للمحافظ العقاري وذلك في أجل 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح، من أجل القيام بإعادة النظر في الترقيم النهائي للدولة دون اللجوء إلى القضاء، من جهة أخرى فقد قيدت المادة السالفة الذكر فيما يخص مسألة الاحتجاج المقبول بحيث استوجب على صاحبه أن يكون حائز لسند قانوني يثبت به الملكية، وما يعاب في هذه المادة أنها لم تحدد مدى إلزامية رأي اللجنة بالنسبة للمحافظ العقاري أم لا، وكذا مسألة طبيعة السندات القانونية المقدمة باسم المحتج فيما إذا كانت مشهورة أو غير مشهورة⁽²⁾.

خامساً: المذكرة رقم 5543 المؤرخة في 2017/05/23

يتعلق الأمر بالعقارات المسجلة في حساب المجهول وذلك أثناء سريان قانون المالية لعام 2005، وبالرجوع إلى نص المادة 23 مكرر من الأمر 75-74 المستحدثة بموجب

(1) قانون رقم 14-10 يتعلق بقانون المالية لسنة 2015، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

(2) حويدق عثمان، مرجع سابق، ص 962.

قانون المالية السالف الذكر، فهي تتحدث عن العقارات محل وثائق مسح ثم إيداعها بعد دخول قانون المالية المذكور أعلاه حيز التنفيذ، وعلى هذا الأساس فإنه يتم تسويتها وفق الأحكام التعليمية رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003⁽¹⁾.

المطلب الثاني

الجهات القضائية الفاصلة في منازعات الترقيم العقاري النهائي

نتناول في هذا المطلب توضيح الجهات القضائية التي يؤول إليها الاختصاص للفصل في المنازعات التي تثار بشأن الترقيم العقاري، بعدما تم التطرق في المطلب الأول إلى دور المحافظ العقاري في فض منازعات الترقيم العقاري، حيث أنهينا بالحديث على مسألة الصلح في الترقيم العقاري ودور المحافظ العقاري في ذلك، ولذلك سيتم تبيان المنازعات التي تؤول للقضاء العادي ثم المنازعات التي تؤول إلى القضاء الإداري.

الفرع الأول

اختصاص القضاء العادي في منازعات الترقيم المؤقت

بالرجوع إلى نص المادة 16 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي من خلالها نص المشرع بصريح العبارة: "...ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص"، ومن خلال هذه المادة نستخلص بان المشرع الجزائري أورد بالنص الصريح على أنّ المنازعات المثارة بشأن مسألة الترقيم المؤقت يؤول الفصل فيها للقضاء العادي، وهذا أمام القسم العقاري على مستوى المحكمة الابتدائية متى كان أطراف النزاع من أشخاص القانون الخاص⁽²⁾ ويتم هذا وفقا للإجراءات التي سنوضحها فيما يلي:

أولاً: الاعتراض على الترقيم المؤقت

يحق لكل طرف له مصلحة في الاعتراض على الترقيم المؤقت بغض النظر عن إذا كان لمدة أربعة أشهر أو لسنتين، وكما أشرنا سالفاً فإن الاعتراض يتم تسجيله في سجل خاص مخصص لهذا الغرض وذلك على مستوى المحافظة العقارية لتقوم هذه الأخيرة بمحاولة مصالحة الأطراف وذلك في جلسة بحضور المعارض والمستفيد، فإذا اتفق الطرفان اعتبرنا بان محاولة الصلح كانت إيجابية وبالتالي يتم تحرير محضر المصالحة والذي بدوره يكون له الحجية المطلقة في مواجهة جميع الأطراف، ومن خلاله يتم تحسين المعلومات الواردة في البطاقة العقارية.

(1) مذكرة رقم 5543 مؤرخة بتاريخ 2017/05/23، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

(2) حويذق عثمان، مرجع سابق، ص26.

وإذا ما كانت محاولة الصلح سلبية وباءت بالفشل يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر عدم الصلح الذي بدوره يبلغه للأطراف، كما يشير فيه إلى مهلة ستة أشهر لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة تحت طائلة عدم القبول، وللتذكير فإنه في حالة عدم رفع دعوى خلال هذه الأجل فإن الاعتراض مصيره السقوط هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن مصير الدعوى هو الرفض شكلاً عندما ترفع خارج أجل ستة أشهر⁽¹⁾.

ثانياً: اللجوء إلى القضاء

يحق للمعترض من خلال ما تم سبق ذكره في أجل ستة أشهر من تاريخ تبليغه بصفة رسمية بمحضر عدم الصلح من اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة لرفع دعوى قضائية هدفها الغاء أو تعديل الترقيم المؤقت محل النزاع، دون أن ننسى بالذكر أنه يستوجب على رافع الدعوى أن يقوم بشهر عريضة افتتاح الدعوى كإجراء وجوبي أمام المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، ليقوم المحافظ العقاري بدوره بالتأشير على هامش البطاقة حيث يبقى هذا الترقيم بصفة مؤقتة إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي في الموضوع.

أمّا فيما يخص مسألة الاختصاص فإنه يؤول إلى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع وبصدور حكم قضائي نهائي سواء كان حكماً أو قراراً قضائياً فإنه يتم تنفيذه، عن طريق إيداعه على أحد الموثقين وذلك من خلال شهره في البطاقة العقارية المتعلقة بالترقيم المؤقت وفقاً لما جاء في منطوق الحكم أو القرار القضائي، وبالتالي فإنّ المنازعة القضائية المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت التي ترفع أمام القسم العقاري بالتحديد في المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع، وهذا متى كان كل من المعترض والمستفيد من الترقيم المؤقت من أشخاص القانون الخاص⁽²⁾.

تبتدئ المنازعة إجرائياً بعد تسجيل عريضة افتتاح دعوى أمام الجهة المشار إليها أعلاه مع ضرورة إرفاقها بمحضر عدم الصلح مع مراعاة مسالة شهر العريضة أمام المحافظة العقارية من أجل إعلام الغير بأن العقار محل نزاع قضائي، بعد التبليغ القانوني لأطراف النزاع تتعدد الخصومة القضائية ليقدّم كل طرف ما له من أدلة وقرائن تثبت ادعاءاته، هنا يتولى القضاء بالفصل في النزاع إمّا بإلغاء الترقيم أو تعديل ذلك حسب ما هو وارد في القضية وطلبات الأطراف، وفي كثير من الأحيان يقوم القاضي بتعيين خبير قضائي عقاري تستند له مهمة البحث في الحياة وهذا من أجل التأكد من الوثائق المقدمة وكذا سماع الملاك المجاورين.

(1) حوينق عثمان، مرجع سابق، ص 26

(2) المرجع نفسه، ص 27.

بعد الانتهاء من الخبرة محل النزاع من طرف الخبير يقوم بدوره بإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة، لتعاد القضية مرة أخرى من خلال دعوى الترجيع بعد الخبرة ومتى كانت الخبرة مستوفية لكل الانشغالات المعبر عنها الحكم القضائي يتم المصادقة عليها، وبالتالي تكون النتيجة بالنظر إلى الترقيم العقاري أمّا بالتعديل أو بإلغاء أو رفض الدعوى لعد التأسيس، ومتى كان الاعتراض غير مجدي أو لا يستند إلى وثائق أو أسانيد أو دفع قانونية⁽¹⁾.

الفرع الثاني

ولاية القضاء الإداري في فض منازعات الترقيم العقاري

بعد تناول موضوع منازعات الترقيم المؤقت التي يؤول الفصل فيها إلى القضاء العادي في الفرع الأول، نبين في هذا الفرع المنازعات التي يؤول الفصل فيها إلى القضاء الإداري، وتتخصر في منازعات الترقيم المؤقت التي يكون أحد أطراف النزاع شخص م أشخاص القانون العام، بمخالفة المفهوم ما جاء في نص المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالفة الذكر وكذا المنازعات المتعلقة لحساب المجهول والمنازعات الخاصة بالترقيم النهائي وفقا للترتيب التالي:

أولاً: منازعات الترقيم المؤقت

تخص هذه المنازعات عندما يكون طرف من أطرافها شخص من أشخاص القانون العام، تطبيقاً لمبدأ المعيار العضوي الذي كرسه المشرع الجزائري انطلاقاً لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وما بعدها، التي تؤكد بانه متى كانت الدولة أو الولاية أو البلدية أو احد المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً في النزاع فالاختصاص يؤول للقضاء الإداري وبالتالي فان المحكمة الإدارية هي صاحبة الاختصاص في مثل هذه المنازعات، وقد اعفى المشرع الدولة وكذا الأشخاص المعنوية المذكورين في نص المادة 800 السابقة الذكر من التمثيل الوجوبي للمحامي، بل يكفي فقط التمثيل القانوني لهذه الهيئات⁽²⁾.

ثانياً: منازعات العقارات المسجلة في حساب المجهول

بالنظر إلى التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية وخاصة التعليمات 16 نجدتها أكدت بان العقارات المسجلة في حساب المجهول بعد انقضاء مدة سنتين تصبح من أملاك الدولة، وبالتالي فان المنازعات المثارة في هذا الشأن تكون هي أيضاً من

(1) حوينق عثمان، مرجع سابق، ص 27.

(2) المرجع نفسه، ص 28.

اختصاص القضاء الإداري وهذا لا اعتبار أنّ الدولة أصبحت طرفاً في النزاع، وبالتالي يؤول الاختصاص للمحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المراد تطهيره من هذا الترقيم وإعادة تسجيله باسم الطالب أو الحائز الذي يحوزه.

تجدد الإشارة لقبول الدعوى يستوجب إجراءً ضرورة اللجوء إلى التسوية الودية قبل رفع الدعوى القضائية، كما ترفع الدعوى في هذا الصدد بنفس الشروط والأشكال الخاصة المشار إليها أعلاه، وتنتهي بحكم إداري حائز لقوة الشيء المقضي فيه والذي يتم إيداعه بمعرفة موثق ويقوم المحافظ العقاري بالتأشير على مستوى البطاقة العقارية ليقوم بعدها بمراسلة إدارة مسح الأراضي لتقوم بتحسين المعلومات المحفوظة على مستواها⁽¹⁾.

ثالثاً: منازعات الترقيم النهائي

يمكن القول بأن منازعات الترقيم النهائي تكون في الغالب بعدما يتوج صاحبه بالدفتر العقاري، وعليه فإن المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يكون ممثلاً لوزير المالية وتطبيقاً للمعيار العضوي فإن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري، وبالتالي فمتى اعتبرنا أنّ الدفتر العقاري هو قرار إداري فإن النزاع يكون من اختصاص القضاء الإداري.

وبالرجوع إلى المادة 516 من ق.إ.م.إ وما رأيناه من خلالها ونص المادة 16 من المرسوم 74-76، يتضح لنا بأن المشرع الجزائري لم يأخذ بمبدأ الحجة المطلقة للقيد، كما اعتبر القضاء بأن مسألة إعادة النظر في الترقيم النهائي أو الدفتر العقاري يؤول إلى القضاء الإداري تغليباً للمعيار العضوي المنصوص عليه بموجب المادة 800 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وبالتالي فإن الإجراءات المتبعة في هذا الصدد تكون بنفس شروط للإجراءات المذكورة سابقاً، والمحكمة المختصة هي المحكمة الإدارية التي يقع بدائرة اختصاصها العقار محل النزاع، هذا بعد شهر عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية ليقوم المدعي من خلال كل الوثائق والسندات لإثبات الادعاءات، ليقوم القاضي في الغالب بتعيين خبير قضائي من أجل الوقوف على العقار وكذا الوثائق المحتج بها.

بعد تمام الخبرة وإيداعها على مستوى أمانة ضبط المحكمة ليعاد السير فيها من جديد عن طريق الترجيع، هنا يمكن للقاضي أن يصادق على الخبرة سواء كلياً أو جزئياً كما يمكنه

(1) حوينق عثمان، مرجع سابق، ص 29.

أيضا أن يعين خبير آخر تسند له نفس المهام، وبعد المصادقة على الخبرة يتم بعدها إيداع هذا الحكم باعتباره سند تنفيذي وذلك بمعرفة موثق⁽¹⁾.

رابعاً: دعاوى رفض الإيداع ورفض الإجراء

بعد التطرق إلى منازعات الترقيم النهائي التي سبق ذكرها هناك نوع آخر من المنازعات التي تثار أثناء شهر الحقوق العينية العقارية المقيدة في السجل العقاري، وهي الدعاوى المتعلقة برفض الإيداع أو رفض الإجراء ولا تكون إلا بمناسبة حق عيني تم ترقيمه ترقيميا عقارياً.

أ/ رفض الإيداع:

متى لاحظ المحافظ العقاري نقص في الوثائق فإنه يقوم برفض الإيداع، كما يجب عليه أن يبلغ الأطراف المعنية بذلك من أجل تدارك النقائص، كما أنّ المشرع حدد حالات رفض الإيداع⁽²⁾ بموجب المادة 100 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر على سبيل الحصر.

ب/ رفض الإجراء:

شأنه شأن رفض الإيداع فمتى ما اتضح للمحافظ العقاري أنّ هناك سبب من أسباب رفض الإجراء فإنه يقوم بتوقيف الإجراء، هذا بموجب المادة 101 من المرسوم 63-76 الذي ذكر أسبابه على سبيل الحصر، وعليه فإن المحافظ العقاري وبموجب المادة 110 من نفس المرسوم يباشر بدوره في إجراءات التسوية، مع التأشير بذلك على البطاقة العقارية بعبارة " إجراء قيد الانتظار".

يقوم المحافظ العقاري في أجل أقصاه 15 يوم من تاريخ الإيداع بتبليغ الموقع في العقد على شهادة الهوية، كما يبين فيه الخلل ويمنح للمبلغ مهلة 15 يوماً لتسوية وضعيته، فإن قام بالتسوية فإن الإجراء يأخذ تاريخه يأثر رجعي أما إن لم يستطع تدارك الخلل، فيقوم المحافظ العقاري في هذا الصدد برفض الإجراء وذلك بقرار مسبب، وللتذكير فإن القضاء الإداري هو المختص بالمنازعات المتعلقة برفض الإجراء أو الإيداع وهذا يرجع لكون الرفض هو قرار صادر عن هيئة إدارية، تتمثل في المحافظة العقارية والهدف من هذه الدعوى هو الغاء قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الإجراء أو رفض الإيداع⁽³⁾.

(1) جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي، جزء 2، منشورات كليك المحمدية، الجزائر، 2014، ص 737.

(2) حويذق عثمان، مرجع سابق، ص 31.

(3) المرجع نفسه، ص 32.

الفصل الثاني
المنازعات اللاحقة للترقيم العقاري النهائي

بعد أن تطرقنا إلى منازعات الترقيم العقاري المؤقت في الفصل الأول عندما يكون طرفي النزاع من أشخاص القانون العام، وكذلك العقارات المسجلة في حساب مجهول، نتناول فيما يلي منازعات الترقيم النهائي، باعتبار أنّ الترقيم نهائي فإنه يجب أن يكون وزير المالية ممثلاً في شخص المدير الولائي للحفاظ العقاري طرفاً في النزاع، وبالتالي تطبيقاً للمعيار العضوي فإن الاختصاص يؤول مباشرة إلى القضاء الإداري.

أمّا إذا كان الترقيم النهائي متوج بالدفتر العقاري الذي اعتبر قراراً إدارياً لتوفره على جميع مقومات القرار الإداري، كونه ليس عقداً إدارياً باعتباره صادر عن الإرادة المنفردة للإدارة، كما يترتب عليه أثر قانوني يتعلق بحق الملكية، وعليه متى اعتبرنا دفتر العقاري قراراً إدارياً فإن المنازعة حوله تكون من اختصاص القضاء الإداري.

المبحث الأول

النظام القانوني للدفتري العقاري

إنّ التنظيم القانوني الجزائري للدفتري العقاري المحدث في إطار إجراءات المسح العام وتأسيس السجل العقاري، والذي جاء بموجب الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ومن تلاه من نصوص تنظيمية، حيث أنّ هذا الأخير يهدف إلى ضبط حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى والمحافظة عليها، وحمايتها وإقرارها لأصحابها بصفة نهائية، بما في ذلك تلك المكتسبة بدون سند، ومن أجل حماية حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى سنّ المشرع إجراءات تقنية وقانونية أظهر فيها تقرير هذا الحق لأصحابه من بينها تأسيس السجل العقاري.

المطلب الأول

تعريف الدفتري العقاري وطبيعته القانونية

الدفتري العقاري هو النتيجة الطبيعية لشهر وثائق المسح العام، ولتوفير طبيعة قانونية تم تنظيم التداول العقاري في إطار منظم وشفاف، حيث استحدث المشرع الجزائري هذه الوثيقة ووضع لها على أساس قانوني وطبيعة قانونية.

الفرع الأول

تعريف الدفتري العقاري

نعرف الدفتري العقاري من الناحية القانونية ثم من الناحية الفقهية.

أولاً: التعريف القانوني للدفتري العقاري

بالرجوع للقوانين والمراسيم التنظيمية للدفتري العقاري في التشريع الجزائري، لا نجد تعريفاً واضحاً وصريحاً ومباشراً للدفتري العقاري، حيث أنه أورد مصطلح الدفتري العقاري أول مرة في نص المادتين 32 و33 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05/01/1973⁽¹⁾، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، حيث جاء في الأولى ما يلي: "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام للأراضي...."، وورد في الثانية ما يلي: "إنّ الدفاتر

(1) مرسوم رقم 73-32 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج.ر.ج. رقم 15 صادرة بتاريخ 1973/02/20.

العقارية الموضوعية على أساس مجموعة البطاقات العقارية للبلدية" وهو بذلك ترك تعريف الدفتر العقاري للفقهاء⁽¹⁾.

ثانيا: التعريف الفقهي للدفتر العقاري

اختلفت تعريفات الفقهاء باختلاف نظرة الشراح له، فمنهم من عرفه على أنه: "الناطق الطبيعي للوضعية القانونية المالية للعقارات، لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني".

كما عرفه آخر على أنه: "... قانون ذو حجية قوته تقيد فيه جميع الحقوق العقارية، وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، ويسلم إلى كل مالك يكون حقه قائم بمناسبة البطاقات العقارية".

كما عرفه البعض الآخر على أنه: "وثيقة كاملة ومضبوطة، ترسم الوضعية القانونية للعقار الممسوح، حيث تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية". ومن التعريفات السابقة نجد أنها اتفقت على أنّ الدفتر العقاري سند مثبت للملكية العقارية، وانطلاقاً مما سبق يمكن القول بأن الدفتر العقاري هو الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمدّها من عملية المسح العام استناداً على البطاقات العقارية، تسلم من طرف المحافظ العقاري للمالك وهو السند الرئيسي لإثبات الملكية، وهو يوضح هوية العقار، كما يمكن أن نقول أنه يمثل الحالة المدنية الصحية للعقار، إلا أنه لم تحدد طبيعته القانونية، إذا فما هي الطبيعة القانونية للدفتر العقاري؟⁽²⁾.

الفرع الثاني

الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

يعد الدفتر العقاري ضمن الأعمال الإدارية التي تختص بها المحافظات العقارية التابعة للمصالح الخارجية لوزارة المالية على مستوى الإقليم، فنظراً للهدف الذي يكرسه هذا العمل

(1) موسوني عبد الرزاق، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية الخاصة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة،

عدد4، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2017، ص174.

(2) مرجع نفسه.

فإنّ المشرع اسنده ضمن المهام المنوطة بالمحافظ العقاري، وعند التحليل الدقيق لهذا العمل الإداري نرى انه ذو طبيعة ازدواجية فهو عقد إداري من جهة وقرار من جهة أخرى⁽¹⁾.

تعتبر مسألة دراسة الطبيعة القانونية للدفتر العقاري فب غاية الأهمية على أساس أنه لا يمكن معرفة الاطار القانوني الواجب التطبيق في حالة المنازعات حول الدفتر العقاري دون معرفة طبيعة هذا الأخير، وعلى كل حال فان الطبيعة القانونية لا تخرج عن احتمالين⁽²⁾، وهذا ما سنتناوله في هذا الفرع.

أولاً: الدفتر العقاري بمثابة قرار إداري

يرى أصحاب هذا الرأي أنّ الدفتر العقاري قرار إداري صادر من هيئة إدارية، وهي المحافظة العقارية ممثلة في شخص المحافظ العقاري، وهذا بموجب المادة 20 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي والسجل العقاري، إذن الهيئة المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري طبيعتها هيئة إدارية.

كما أنّ الدفتر العقاري يصدر من هيئة إدارية بإرادتها المنفردة، انطلاقاً من نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 62-76 المعدل والمتمم والمتعلق بإعداد المسح العام بقرار من الوالي، كما اجبر المشرع الإدارة بالإفصاح عن إرادتها بإعداد وتسليم الدفتر العقاري، وهذه الأعمال الإدارية تمنح للإدارة الصبغة الانفرادية في عملية تسليم الدفتر العقاري، ومنه نقول أنّ الدفتر العقاري يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة.

فيما أنّ المحافظة العقارية خلية داخلية تابعة لمديرية الحفظ العقاري، فطابعها الإداري مستمد من نص المادة الأولى من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي نصت على: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية"، فالمحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري تابعة لمديرية الحفظ العقاري غير

(1) رامول خالد، سلطة المحافظ العقاري في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة، البليلة، 2005، ص76.

(2) شامة إسماعيل، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، 1999، ص28.

متمتعة بالشخصية القانونية، ولا تملك الوجود القانوني المستقل مما يجعلها تطبيقاً من تطبيقات عدم التركيز الإداري على أساس تبعيتها للإدارة المركزية⁽¹⁾.
بما أنّ الدفتر العقاري يقوم بإعداده وفقاً للأشكال التي حددها القانون نتساءل لمن يُسلم الدفتر العقاري؟

إنّ الدفتر العقاري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري كما هو منصوص عليه في المادة 1/46 من المرسوم 63-76 السالف الذكر: "يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة للعقار".

كما يمكن أن يتعدد أشخاص أصحاب الحقوق فإذا كانت شخصاً واحداً فهنا لا يطرح أي إشكال قانوني ذلك أنّ عملية التسليم تتم له شخصياً، ولكن الإشكال يقوم لما يتعلق الأمر بالملاك على الشيوع غير الورثة، فالكثير منهم من يرفض توكيل بعضهم قانوناً لاستلام الدفتر العقاري، مما يجعل المحافظ العقاري المختص إقليمياً عدم تسليم الدفتر العقاري.

أما في حالة الورثة المالكين على الشيوع بطلب المحافظ العقاري من الورثة نسخة من الفريضة بالإضافة إلى توكيل أحدهم مع الزام المحافظ العقاري بالإشارة إلى البطاقة العقارية التي تخص نفس العقار، والجهة التي آل إليها الدفتر العقاري واسم مستعمله تجنباً لضياعه⁽²⁾.

وإذا كان المشرع قد ألزم تقديم الدفتر العقاري في كل عملية إيداع تحت طائلة رفض الإشهار فإنه إعمالاً لنص المادة 2/50 من المرسوم 63-76 تتم عملية تقييد الإشهار دون طلبه وذلك في الحالات التالية:
- تسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

(1) رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص 79.

(2) المادة 47 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

-العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾.

-العقود المحررة أو القرارات القضائية التي صدرت بدون مساعدة المالك أو ضده. يقوم المحافظ العقاري بعد تنفيذ إجراء الشهر في الحالات السابقة بتبليغ هذا التنفيذ إلى حائز الدفتر العقاري، وذلك بموجب رسالة موصى عليها مع إشهار باستلام يتضمن إنذار المعني بضرورة إيداعه للدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية كي يسلم للمالك الجديد دفتر عقاري جديد.

ثانيا: الدفتر العقاري بمثابة عقد إداري

لقد عرف بعض الفقهاء العقد الإداري على انه: " ذلك العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه، وتظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام وذلك أن يتضمن العقد شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص.... مباشرة في تسيير المرفق العام"⁽²⁾.

هناك من عرفه: " العقد أو الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي قصد تسيير مرفق عام وفقا لأساليب القانون العام بتضمنه شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص"⁽³⁾. وهناك من عرفه: " ذلك العقد الذي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية طرفا فيه"⁽⁴⁾.

يتبين لنا من خلال هذه التعاريف أننا حتى نكون أمام عقد إداري لا بد من توافر بعض العناصر التي تشكل في مجموعها معيارا يتحدد على أساسه الطبيعة الإدارية للعقود الإدارية من بين هذه الشروط نجد:

(1) " يجب على المعنيين أن يودعوا لزوما من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية لدى المصلحة المكلفة بسجل عقاري، وجوبا محرر على نسختين حسب الحالة من قبل الموثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب الضبط، وهذا الجدول المرفق بجميع السندات والعقود المثبتة للملكية العقارية أو الحقوق العينية المثبتة للملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار، يجب أن يتضمن: وصف العقارات العينية استنادا إلى مخطط مسح الأراضي، هوية وأهلية أصحاب الحقوق، الأعباء المثقلة بهذه العقارات.

(2) سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية (دراسة مقارنة)، مطبعة عين الشمس، ط5، القاهرة، 1991، ص89.

(3) محمد بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر، الجزائر، 2005، ص10.

(4) محمد كنازة، "الدفتر العقاري"، مجلة المحاماة ناحية باتنة، عدد3، جامعة باتنة، 2007، ص151.

- أن يكون أحد طرفي العقد جهة إدارية عامة.
 - أن يرتبط ويتصل العقد بمرفق عام من حيث إدارته.
 - اعتماد وسائل القانون العام في إبرام العقود وتنفيذها.
- لأنه في الدفتر العقاري نجد أنّ المحافظ العقاري ليس طرفاً متعاقد بل هو الذي يقوم بإعداده وتسليمه للمالك، كما أنّ في العقد نجد المالك الأول هو تطابق الإرادتين، وهو ما لا نجده متوافراً في الدفتر العقاري وعليه فالدفتر العقاري ليس عقد إداري، غير أنه هناك من اعتبر الدفتر العقاري سند إثبات من الأسانيد التي أنتجها التشريع العقاري ويعد بمثابة سفتجة عقارية قابلة للتظهير تنتقل من حائز إلى حائز بانتقال الحق الذي تثبته، إلا أنّ ما يميزه أنه مرتبط بمجموعة من القرارات الإدارية⁽¹⁾ وهي:
- قرار التسليم أو رفض التسليم للدفتر العقاري.
 - قرار مطابقة الدفتر العقاري أو رفض المطابقة.
 - قرار تسليم دفتر بديل أو رفض تسليم الدفتر البديل.
- من خلال ما سبق نرى أنّ هذا الاتجاه له جانب من الصواب لأنه من جهة يعتبر الدفتر العقاري ليس قرار إداري، وما هو إلا سند إثبات ومن جهة ثانية يرى بأن الدفتر العقاري مرتبط بمجموعة من القرارات الإدارية، وهذا يعد تناقضاً فكيف تعتبر الإجراءات السابقة عن إصدار الدفتر العقاري قرارات إدارية وفي الأخير يتبين له أنّ الدفتر العقاري قرارات إدارية ولذلك نلاحظ أنّ الأسانيد التي اعتمدها هذا الاتجاه لتحديد الطبيعة القانونية للدفتر العقاري متناقضة وليست منطقية⁽²⁾.

المطلب الثاني

حجية الدفتر العقاري في الإثبات

إنّ الدفتر العقاري يعتبر السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية، كما هو منصوص عليه في المادة 19 من الأمر رقم 75-74، التي ورد نصها على النحو التالي: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري الذي يشكل سند الملكية، والحصول عليه يمكن صاحب الملكية من الاحتجاج به في مواجهة الغير"، غير

(1) ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، دار لباد، ط2، الجزائر، 2007، ص273.

(2) بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013، ص79.

أن الإشكالية المثارة في هذا الشأن هي: ما مدى حجية هذا الدفتر في مواد الإثبات والإجابة عليها نتطرق للآراء الفقهية المعتمدة، والتي تمثلت في مجملها في اتجاهين: الأول يأخذ بالحجية المطلقة للدفتر العقاري، والثاني يأخذ بالحجية النسبية للدفتر العقاري⁽¹⁾، وهما اللذان نعرضهما في هذا المطلب مع ذكر موقف المشرع الجزائري من ذلك.

الفرع الأول

الحجية المطلقة للدفتر العقاري

يرى أصحاب هذا الرأي وجوب إضفاء الحجية المطلقة على الدفتر العقاري ويستدلون على ذلك بأن الدفتر العقاري يعتبر الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات، ولا يتم تسليمه لمالك العقار إلا بعد المرور بإجراءات تقنية وقانونية، تشمل على تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي التي تضم موظفين متخصصين في المجالين التقني والقانوني، تتكفل بالتحريير والاستقصاء حول صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح⁽²⁾.

وبالنظر للطابع التطهيري لنظام الشهر العيني للعقارات مما قد يثقلها بأعباء أو حقوق الغير، ولهذه الأسباب يتم تحرير الدفتر العقاري بحيث لا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يضمنه الدفتر العقاري من بيانات، أو يدعي أي حق عيني عقاري عليه، ما لم يكن حقه مقيدا بالبطاقة العقارية الخاصة بكل عقار على أحدث عملية للمسح.

هدف المشرع الجزائري من تبني نظام الشهر العيني، هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق، وكل من يدعي خلاف ما ورد في البطاقة العقارية والدفتر إلا باللجوء للقضاء، حيث نصت المادة 16 فقرة 1 من المرسوم رقم 63-76: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي يتم بموجب أحكام المواد 12، 13، 14، من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء، مع مراعاة أحكام المادة 85 من نفس المرسوم التي تنص على وجوب شهر الدعوى قبل دفعها".

(1) زروقي ليلي، حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، ط10، دار هومة، الجزائر، 2008، ص211.

(2) خافوني مجيد، "الدفتر العقاري"، مجلة الموثق، عدد8، الجزائر، 2003، ص.ص15-16.

وهذا ما أقرته المحكمة العليا في الكثير من قراراتها، والتي من بينها القرار رقم 197920 الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2008/05/28⁽¹⁾ حيث نصت في حثيتها على ما يلي: "حيث من الثابت أنّ القانون ينص على خلاف ذلك"، ويعتبر الدفتر العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملاً بالمادة 19 من الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 الذي يتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. كما استند أنصار هذا الاتجاه إلى الخصائص التي يتمتع بها نظام الشهر العيني والتي تعتبر دليلاً على الحجة المطلقة للدفتر العقاري.

فمبدأ القيد المطلق الذي يتمتع به هذا النظام يقضي بأن إجراءات الشهر هي مصدر الحقوق العينية العقارية بما فيها حق الملكية، فكل حق ملكية يدعيه صاحبه يجب إثباته بموجب دفتر عقاري، وكل حق مقيد هو حجة على الجميع، ولا يمكن لاحد الاحتجاج بملكية العقار غير المشهر في السجل العقاري، وعليه وحتى تقبل دعوى الاستحقاق مثلاً على رافعها أن يثبت ملكيته للعقار بموجب الدفتر العقاري⁽²⁾.

إذ رغم الحجج التي اعتمدها أنصار الحجة المطلقة للدفتر العقاري، والتي انطلقت أساساً من تغيير المواد القانونية التي سنّها المشرع الجزائري، إلا أنّ ذلك غير كافي أمام الحجج التي قدمها أصحاب الحجة النسبية للدفتر العقاري.

الفرع الثاني

الحجة النسبية للدفتر العقاري

يعتبر أصحاب الحجة النسبية للدفتر العقاري أنّ هذا الأخير له قوة ثبوتية نسبية وليست مطلقة في إثبات الملكية العقارية، ودليلهم على ذلك هو المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63-76 السالف الذكر، حيث من خلالها فقد قلل المشرع في شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة في الدفتر العقاري، والتي تعتبر من أهم قواعد نظام الشهر العيني.

(1) قرار محكمة عليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 197920 صادر بتاريخ 2000/05/28، مجلة قضائية عدد 1، 2009، ص 249.

(2) رامول خالد، المحافظة العقارية، مرجع سابق، ص 97.

إذ أنّ هذه القاعدة لا تعتبر تهديدا للاستقرار الملكية العقارية عن طريق إعادة النظر في الحقوق الناتجة قضائيا، حتى بعد الترقيم النهائي، وإن اللجوء إلى القضاء مبدا مكرس دستوريا لا يمكن التنازل عنه، وما على من يدعي حق في الدفتر العقاري إلا أن يثبت ملكيته للحق موضوع الدفتر العقاري، دون إهدار للحقوق الثابتة فيه، لكن هناك بعض الآراء تدع إلى إضفاء القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري، مبررين رؤيتهم بأن الجهود والتكاليف التي تتكبدها الدولة في سبيل عمليات المسح لتكريس نظام الشهر العيني، تقتضي أن ينتج عنها بالمقابل الآثار المتمثلة في الدفتر العقاري المكتسب للقوة الثبوتية المطلقة، وبناء عليه إذا حدث وأصيب شخص بأضرار نتيجة الأثر التطهيري للشهر العيني، فما عليه سوى اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة.

ففي الواقع باعتبار نتائج المسح العام ليست دقيقة بالصورة الكافية التي تمنح للدفتر العقاري القوة الثبوتية المطلقة، ولذلك فالطعن القضائي يعد سبيلا منصفا وعادلا لاستعادة حقوق بعض الأفراد، كما أنّ المشرع الجزائري سلك السبيل السوي والعاقل، عندما مكن الأفراد من الطعن في بيانات الدفتر العقاري انطلاقا من قوته الثبوتية النسبية⁽¹⁾.

(1) محشود نسيم، الحجية القانونية للدفتر العقاري، مجلة حوليات جامعة الجزائر 1، جزء 2، عدد 31، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي، البلدة 2، د.س.ن، ص 63.

المبحث الثاني

الغاء الدفتر العقاري

لم يجعل المشرع الجزائري شهر الحق مبدأ قطعياً للملكية، بل مكن من إثبات عكس ذلك وأجاز الطعن في الحق المشهر ولو تحصل المعني على الدفتر العقاري. فحجية الدفتر العقاري تبقى نسبية في القيد الأول عند تأسيس السجل العقاري، وذلك لان المشرع كما ذكرنا سابقاً قد نص على إمكانية إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن وثائق تم شهرها، وبالتالي إمكانية الغاء الدفتر العقاري، وأما بالنسبة للجهة القضائية المختصة في ذلك في دعوى الغاء الدفتر العقاري، فمنهم من ذهب إلى القول بان القضاء العادي هو المختص، ومنهم من قال بان القضاء الإداري هو المختص، وعليه سيتم التطرق في هذا المبحث إلى دراسة دعاوى الغاء الدفتر العقاري والجهات المختصة في الفصل في هذه الدعاوى.

المطلب الأول

دعاوى الغاء الدفتر العقاري

دعوى الغاء الدفتر العقاري هي تلك الدعوى التي يرفعها صاحب المصلحة أو من ينوب عنه، أمام القضاء المختص وخلال الميعاد المقرر قانوناً لرفع الدعوى، طالباً فيها بإبطال قرار إداري يلتمس عدم مشروعيتها⁽¹⁾.

كما يعرفها الدكتور عوابدي عمار بأنها: "الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي يحركها ويرفعها ذوي الصفة القانونية والمصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بالغاء قرارات إدارية غير مشروعة"⁽²⁾.

في حين يعرفها الأستاذ الدكتور عمار بوضياف بأنها: "دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض الغاء قرار إداري غير مشروع طبقاً لإجراءات خاصة

(1) عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، دار هومة، الجزائر، 2012، ص96.

(2) عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، جزء 2: نظرية الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص314.

محددة قانوناً⁽¹⁾، حيث يمكن لأي شخص أن يدعي انه المالك المتبني للعقار وله الوثائق اللازمة التي تثبت ذلك، أن يطلب بإلغاء الدفتر العقاري من خلال إعادة النظر في الملكية المقررة واستردادها، ويتضح أنّ المحافظ العقاري لم يأخذ بعين الاعتبار معا بين الرسم الطبوغرافي عند تسليم الدفتر العقاري، مما يجعله يرتكب خطأ جسيم فمثل هذه الحالة أجاز المشرع الجزائري الطعن أمام الجهة المختصة بشأن الدفتر العقاري، وتجدر الإشارة أنّ الطعن يكون بخصوص تزوير الدفتر العقاري أو بشأن الخطأ الواردة في قرارات تسليم الدفتر العقاري.

أمّا بخصوص الطعن بتزوير الدفتر العقاري يقوم أي شخص أو المحافظ العقاري أو كلاهما معا، تزوير الدفتر العقاري ففي هذه الحالة يمكن للشخص المتضرر اللجوء إلى قسم الجرح في الجهة القضائية المختصة، وذلك لمعاقبة الشخص المزور واسترداد العقار للمالك الحقيقي.

أمّا فيما يخص دعوى طعن في قرارات تسليم الدفتر العقاري، فقد يكون معيب باي عيب وهذا ما نصت عليه المادة 24 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أنّ قرارات محافظ العقاري تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً ما لم يأتي التشريع الجزائري في القوانين الشهر العقاري بشروط الخاصة لرفع دعوى الطعن القضائي ضد قرارات المحافظ العقاري.

كما نصت المادة 17 من ق.إ.م.إ على شهر عريضة الدعوى بنصها على انه: "يجب إشهار عريضة الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون تحت طائلة عدم قبولها شكلاً ما لم يثبت إيداعها للإشهار"⁽²⁾. وفي هذا المطلب نتطرق إلى شهر دعوى الغاء الدفتر العقاري والآثار المترتبة عنه.

(1) بوضياف عمار، الوسيط في دعوى الإلغاء، دراسة تشريعية قضائية فقهية، دار هومة، الجزائر، د.س.ن، ص32.

(2) قماري مزرة، منازعات الدفتر العقاري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، عدد2، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، د.س.ن، ص07.

الفرع الأول

شهر دعاوى الغاء الدفتر العقاري

إنّ عملية الإشهار لا تقتصر في التصرفات القانونية المنصبة على العقارات بل تمتد حتى الدعاوى القضائية، وذلك بهدف جعل المتعاملين في العقار على دراية بحالته القانونية. ويشترط شهر دعوى الإلغاء لدى المحافظ العقاري إذا تعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إبدائها للشهر وهذا طبقا للفقرة الثالثة من المادة 17 من ق.إ.م.إ.

كما أنّ الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار أو بحق عيني مشهر، فقد أخضعه ق.إ.م.إ إلى الشهر تحت طائلة الرفض شكلا، وذلك في المادة 519 التي تنص على انه: "ترفع الدعوى أمام القسم العقاري، وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها"، وبهذا النص يتضح أنّ الشهر إجراء جوهري لا بد أن يقوم به المتقاضى والا رفضت دعواه⁽¹⁾.

والهدف الأساسي من شهر دعوى الغاء الدفتر العقاري هو الحفاظ على الحقوق الثابتة الشهر، وذلك تقاديا للفوضى وعدم الاستقرار في المعاملات العقارية، بحيث يصبح المتعامل في العقار عالما بحالته علما يقينا، فاذا أقدم على شرائه يكون قادما على شراء حق متنازع فيه وانه من المحتمل أن ينزع منه بعد صدور حكم قضائي بشأنه وإعادته إلى من صدر الحكم لفائدته⁽²⁾.

(1) بوزيتون عبد الغاني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في

الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة ناتوري، قسنطينة، 2010، ص138.

(2) وافي هناء، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، مذكرة لنيل درجة الماجستير، تخصص قانون

عقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2013، ص82.

الفرع الثاني

الآثار المترتبة عن شهر دعوى الغاء الدفتر العقاري

تتمثل الآثار المترتبة عن شهر دعوى الغاء الدفتر العقاري في

أولاً: حفظ حقوق المدعي

إنّ الهدف الأساسي من شهر الدعوى بالمحافظة العقارية، هو الحفاظ على حقوق

الغير في حالة صدور الحكم لصالحه، لأنه لا يمكن للمدعي إن يحتج بالحكم الصادر لفائدته ضد الغير الذي كسب حقا عينيا على العقار موضوع الطلب القضائي الذي تم شهره قبل شهر الدعوى، وهذا ما يستتشف من أحكام المادة 76 من المرسوم 63-76: "إنّ فسخ الحقوق العينية العقارية أو إبطالها أو الغائها أو نقضها عندما ينتج أثرا رجعيا لا يحتج به على الخلف الخاص لصاحب الحق المصدور، إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل ذلك الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقص بحكم قانوني، تطبيقا للقانون".

وخلاصة القول بالنسبة لهذه النقطة أنّ شهر الدعوى العقارية يؤدي وظيفة إعلام

الغير، بان العقار موضوع نزاع أمام القضاء وبالتالي إدخاله في مفهوم الحق المتنازع عليه قضاء، وما يترتب على ذلك من آثار⁽¹⁾.

ثانياً: عدم إيقاف إجراءات الشهر وإمكانية التصرف في العقار

إنّ شهر الدعاوى العقارية لا يترتب على حصوله منع المدعي عليه من التصرف في العقار بالبيع أو الهبة أو باي تصرف ناقل للملكية، كما التبس الأمر على بعض المحافظين العقاريين، إذ بمجرد شهر العريضة الافتتاحية أو تلقيهم طلبات تتضمن إيقاف إجراء الإشهار للعقد المتضمن نقل الملكية للحقوق العينية، فيمتنعون عن شهر أي تصرف وارد على العقار الذي أشهرت بشأنه الدعوى، وهذا ما جعل تدخل المديرية العامة للأملاك الوطنية تتدخل بموجب مذكرة مؤرخة في 22 مارس 1993 تحت رقم 3875 لتوضح لمديريات الحفظ العقاري بان الدعاوى القضائية التي تشهر في المحافظة العقارية، شرعت من اجل المحافظة على حقوق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه، ولكنها لا توقف إجراء إشهار أي تصرف لاحق⁽²⁾.

(1) www.a7mar.blogspot.com

(2) مرجع نفسه.

المطلب الثاني

الاختصاص القضائي للدعوى بإلغاء الدفتر العقاري

سبق القول أنّ الدفتر العقاري هو سند إداري يسلم إلى أصحاب الحقوق العينية على عقارات تم مسحها في إطار المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، بعد إعداده وتحريره من طرف المحافظ العقاري المختص إقليمياً، أما بالنسبة للجهة القضائية المختصة في الفصل في النزاعات المتعلقة بالدفاتر العقارية، فاذا تعلق الأمر بما ينتج عن الدفتر العقاري من آثار، فإن يكون النزاع متعلق بالملكية العقارية هنا يكون الاختصاص للقضاء العادي، وإذا تعلق الأمر بالدفتر العقاري في حد ذاته أو بأحد بياناته فهنا يكون الاختصاص للقضاء الإداري⁽¹⁾، إذ يعتر الدفتر العقاري عن آثار ونتائج عملية المسح العام للأراضي ويكون تسليمه من طرف المحافظ العقاري بناء على هذه العملية، من الممكن أن يقع هذا الأخير في خطأ نتيجة هذه العملية مما يسبب ضرر للغير، فعلى هذا الأخير سوى اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة للمطالبة باسترجاع حقوقه المنزوعة منه.

منح المشرع الجزائري للمضروب من هذه العملية إمكانية إعادة النظر حتى بعد استلامه للدفتر العقاري وذلك ضماناً لإرجاع الحقوق لأصحابها، وعلى هذا فإن العيوب التي قد تلحق بالدفتر العقاري عديدة ومتنوعة ومنها ما يعود ولاية النظر فيها إلى القضاء العادي ومنها ما تعود ولاية النظر فيها إلى القضاء الإداري وذلك حسب الموضوع. وفي هذا المطلب سوف نتطرق إلى الاختصاص لكل من القضاء العادي والقضاء الإداري.

الفرع الأول

اختصاص القضاء العادي

باعتبار الدفتر العقاري سند لإثبات الملكية، فهو يثير العديد من المنازعات القضائية سواء فيما بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص الذي يتعرضون لبعضهم في ملكية العقارات، بحيث يتمكن كل طرف من حماية الملكية عن طريق اللجوء إلى القضاء العادي، والذي يتمثل في القسم العقاري التابع للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، حسب

(1) سماعيني هاجر، منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه في القانون تخصص منازعات، كلية الحقوق، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2020، ص33.

المادة 09 من ق.إ.م.إ(1)، كما انه اذا تعلق الأمر بنزعات الترقيم المؤقت فيعود الاختصاص للقضاء العادي نطبق المادة 516 من نفس القانون والتي تنص: "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص".

إذ أنّ نتائج التحقيق العقاري الميدانية التي يقوم بها المحقق العقاري عند تحليله التصريحات والشهادات ووثائق المعني قد تكون على أساس تصريحات مغلوطة غير صحيحة، يتم تحرير محضر الترقيم المؤقت الذي يلصق بمقر البلدية لمدة 30 يوما ابتداء من 8 أيام الموالية من يوم لصق محضر الترقيم المؤقت لتقديم الاعتراضات. وفي حالة وجود أي اعتراض يسعى العون المحقق لإجراء محاولات الصلح بين الطرفين ففي حالة نجاح هذه المحاولة يحرر محضر الصلح الذي تؤخذ نتيجته بعين الاعتبار عند تحرير المقرر النهائي، أمّا في حالة عدم الوصول إلى اتفاق بين الطرفين يحرر محضر عدم الصلح ويبلغ الطرفين بذلك، وتمنح للمدعي مدة شهرين للجوء إلى القضاء، أمّا في حالة التحقيق العقاري الجماعي فإنه يتم تبليغ الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدية وفي حالة عدم إشهار الدعوى في الآجال المحددة يعلم مدير الحفظ العقاري الملتمس بمواصلة إجراءات التحقيق العقاري(2).

كما أنّ العيوب التي قد تلحق بالدفتر العقاري عديدة ومتنوعة من بينها الطعن بتزوير الدفتر العقاري، إذ يعتمد أحد الأطراف في تزوير الدفتر العقاري سواء تم ذلك بمفرده أو بمساعدة المحافظ العقاري، هنا الدعوى يختص بها القضاء العادي. وفي هذه الحالة فقد مكن المشرع الجزائري المتضرر من اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة، حاليا تتمثل في قسم الجرح على مستوى المحكمة المختصة من اجل إصدار حكم يعاقب المزور عن اقترافه جنحة تزوير الدفتر العقاري طبقا للمواد 222-223 من ق.ع.ج(3)، ومثال على ذلك لو كانت هناك قطعة ارض محل نزاع قضائي وعليها حارس

(1) زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص12.

(2) حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص169.

(3) أمر 66-156، مؤرخ في 8/06/1966، المتضمن ق.ع.ج، ج.ر.ج.ج عدد 49، صادر في 21/06/1966 المعدل والمتمم.

قضائي، ويتم إبلاغ المحافظ العقاري بذلك رغم كون هذا الأخير قد سلم دفتر عقاري للأطراف هنا تثبت سوء نية المحافظ العقاري وقيامه بالتزوير.

وعليه فإنّ المشرع الجزائري منح الحق للمضروب من عملية تزوير الدفتر العقاري من اللجوء إلى القضاء العادي للطعن في تزويره، مما يؤدي إلى استرجاع حقه من الوزر نفسه، ومن جهة أخرى فإنه يعاقب على هذا الفعل طبقا للمواد السالفة الذكر، فنرى أنّ الاختصاص هنا يؤول إلى جهة القضاء العادي باعتبار أنّ النزاع قائم بين الأشخاص الطبيعية وليس للدولة أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية محل هنا⁽¹⁾.

الفرع الثاني

اختصاص القضاء الإداري

هناك نوع من المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري التي تجمع بين أشخاص أو مؤسسات يحكمها القانون الخاص والدولة، يؤول فيها الاختصاص إلى القضاء الإداري المختص إقليميا، والذي يتمثل إمّا في الغرفة الإدارية المحلية الموجودة على مستوى المجالس القضائية، وإمّا في الغرفة الإدارية الجهوية على المستوى الجهوي للمؤسسة بموجب المادة 07 من ق.إ.م.إ.ج.

وبالرجوع إلى القانون 08-09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن ق.إ.م.إ.نجد انه أرجع ولاية الفصل في كل الدعاوى ذات الطابع الإداري إلى المحاكم الإدارية طبقا لنص المادة 800 من نفس القانون.

كما أكدت المادة 801 منه على أنّ الدعاوى المتعلقة بإلغاء القرارات الإدارية يعود

الاختصاص فيها للمحاكم الإدارية بغض النظر عن الجهة المصدرة.

واستنادا لنص المادة 800 المذكورة سابقا فان مسألة الاختصاص النوعي التي تؤول إلى المحاكم الإدارية بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة ذو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرف فيها.

ويعتبر الاختصاص النوعي في إلغاء الدفاتر العقارية يؤول إلى المحاكم الإدارية طبقا

لقانون إ.م.إ، وهو الأمر الذي كرسته المحكمة العليا في قرار صادر عنها تحت رقم

(1) بن عمارة زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة مقدمة درجة الماجستير في القانون، تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011، ص173.

666056 الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2011/17/14 والذي يقتضي بما يلي: "لا يمكن الغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري" (1). وتنجم المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري في تسليم سند الملكية في إطار التحقيق العقاري في حالتين هما حالة الطعن في قرار رفض الترقيم العقاري عند انتهاء التحقيق العقاري، وإذا كانت نتيجته لا تثبت حق المعني في الترقيم العقاري، يحرر مدير الحفظ العقاري مقرر مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري، ويبلغ هذا المقرر إلى المعني في أجل أقصاه 6 أشهر من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري. يحق للمعني الطعن في قرار مدير الحفظ العقاري خلال مدة 04 أشهر ابتداء من تاريخ تبليغه للمقرر بموجب دعوى الغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة طبقا للمادة 829 من ق.إ.م.إ، والحالة الثانية تكمن في دعوى الغاء الترقيم العقاري وفقا للمادة 18 من قانون 02/07: "في حالة اكتشاف ترقيم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري للمعني ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية" (2).

(1) أورغ أسيا، علاوة هوام، أسباب الغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري وآثاره، مجلة العلوم القانونية والسياسية، مجلد 06، عدد 1، جامعة باتنة 1، 2020، ص.ص 257-273.

(2) حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 177.

من خلال هذا البحث تبين لنا أنّ المشرع الجزائري من خلال نصه على جواز الطعن في الدفتر العقاري أمام الجهات القضائية المختصة، انه سعى من خلال ذلك إلى الحفاظ على استقرار المعاملات العقارية وكذا تشجيع الائتمان العقاري من خلال تبني نظام الشهر العيني، والذي يهدف إلى شهر كل التصرفات التي يمكن أن يخضع لها العقار، على أن تتوج إجراءات المسح وكذا الترقيم النهائي بالعقارات بتسليم صاحب الحق العيني الدفتر العقاري والذي يعتبر سنداً قانونياً يثبت ملكيته للعقار

بالإضافة إلى ذلك فان المنازعات المترتبة عن مسألة الترقيم العقاري مهما كان نوعه تعطي لكل ذي مصلحة وصفة حق الطعن في إجراءات المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري، وهذا ما يضيف عليها مصداقية وثبات على الرغم من أنّ هذا الإجراء قد يساهم في الأخير على تأخر تسليم الدفتر العقاري.

وبناء على ما تم بحثه في هذا الصدد نوصي بما يلي:

- ضرورة إعادة النظر في الأمر رقم 75-74 الذي لم يخضع لأي تغيير منذ اعتماده بالرغم من تحول البلاد من النظام الاشتراكي إلى الليبرالي.

- بالنسبة للترقيم المؤقت نوصي بإلغاء المنازعات الخاصة بالترقيم المؤقت أمام الجهات القضائية، وترك الفصل فيها للمحافظ العقاري ما عدا في الحالات الاستثنائية التي يتعذر عليه الفصل فيها، وهذا بغية الحد من المنازعات العقارية والتخفيف في الجهات القضائية المختصة.

- أمّا فيما يخص المنازعات المترتبة عن الترقيم النهائي فإننا نوصي بضرورة النص على إمكانية الطعن في الدفتر العقاري المسلم، وذلك أمام جهة إدارية للنظر في هذه الطعون كخطوة أولية قبل اللجوء إلى القضاء وذلك من اجل الحد من المنازعات العقارية وكذا التخفيف عن الجهات القضائية المختصة بمثل هذه المنازعات.

- ضرورة خلق مكتب لمسح الأراضي على مستوى كل بلدية.

- العمل على التكوين المستمر لإطارات ومستخدمي الحفظ العقاري ومسح الأراضي وكذا القضاة.

- الاهتمام بالجانب المادي من علاوات ومنح تعويضات لمستخدمي الحفظ العقاري ومسح الأراضي لتحفيزهم على أداء مهامهم وبذل جهد أكبر لإنجاح المهمة.

يترتب عن إتمام عملية مسح الأراضي فوق إقليم كل بلدية مجموعة من الوثائق والمخططات البيانية كالجداول والأقسام وسجل المسح، بحيث يتم إيداعها على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً ليتولى المحافظ العقاري فيما بعد القيام بعملية ترقيم العقارات التي قام بمسحها وذلك في آجال محددة قانوناً، وذلك من أجل الحفاظ على مصداقية المعلومات المقدمة له.

والترقيم نوعان فقد يكون مؤقت وهذا لمن ليس له سند يثبت ملكيته للعقار فيعتبر بذلك حائز للعقار فقط وهنا تشهر حيازته، وإمّا يكون ترقيماً نهائياً إذا كان حائز العقار مالكا بسندات أو عقود أو أي وثيقة تثبت ملكيته.

للتوضيح فإن الترخيم النهائي للعقار يعطي للمالك حق الحصول على الدفتر العقاري الذي يعتبر سندا قانوني لإثبات الملكية، والذي بدوره يكون فاصلا في العديد من الإشكالات والمنازعات العقارية المترتبة عن عملية الترخيم.

Résumé :

La fin du procès du cadastre sur chaque municipalité donne lieu à un ensemble de documents et graphiques tels que les tableaux, sections et registres de cadastre. Ils seront déposés par la suite au niveau de la conservation foncière territorialement compétente afin que le conservateur foncier numérote les fonciers cadastrés durant un délai réglementé pour garantir la crédibilité des informations qui lui ont été présentés.

Il y'a deux types de numérotations : Temporaires ; pour ceux qui n'ont pas de titre de propriété pour prouver la possession du bien, la possession sera donc publiée. Définitive ; lorsque le détenteur est propriétaire du bien avec des titres, des contrats ou tous autres documents qui attestent sa possession.

En d'autres termes, la numérotation définitive donne au détenteur le droit au livret foncier qui est un titre légal pour prouver la possession et régler de nombreux litiges fonciers qui résultent de l'opération de numérotation.

أولاً: الكتب

- 1) بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013.
- 2) بوضياف عمار، الوسيط في دعوى الإلغاء، دراسة تشريعية قضائية فقهية، دار هومة الجزائر، د.س.ن.
- 3) جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي، جزء 2، منشورات كلبيك المحمدية الجزائر، 2014.
- 4) حمدي باشا عمر. آليات تطهير الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2013.
- 5) رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب الجزائر، 2001.
- 6) زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002.
- 7) _____، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ط10، دار هومة، الجزائر، 2008.
- 8) سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية (دراسة مقارنة)، مطبعة عين الشمس، ط5، القاهرة، 1991.
- 9) عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، دار هومة، الجزائر، 2012.
- 10) عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، جزء 2 نظرية الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
- 11) محمد بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر، الجزائر، 2005.
- 12) ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، دار لباد، ط2، الجزائر، 2007.

ثانياً: المذكرات

- 1) وافي هناء، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، مذكرة لنيل درجة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2013.
- 2) صياد كريم، القيود الشكلية في المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد أولحاج، البويرة 2015.

- (3) شامة إسماعيل، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، 1999.
- (4) سوايم سفيان، الطرق البديلة لحل المنازعات المدنية في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014.
- (5) سماعيني هاجر، منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري أطروحة الدكتوراه في القانون تخصص منازعات، كلية الحقوق، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2020.
- (6) رامول خالد، سلطة المحافظ العقاري في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة، البلدية، 2005.
- (7) جعبوب محفوظ، الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2013.
- (8) بوزيتون عبد الغاني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة ناتوري، قسنطينة، 2010.
- (9) بن عمارة زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعه أمام القضاء الجزائري، مذكرة مقدمة درجة الماجستير في القانون، تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011.

ثالثا: المقالات

- (1) محمد كنانة، "الدفتر العقاري"، مجلة المحاماة ناحية باتنة، عدد3، جامعة باتنة، 2007.
- (2) موسوني عبد الرزاق، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية الخاصة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، عدد4، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2017.
- (3) محشود نسيم، "الحجية القانونية للدفتر العقاري"، مجلة حوليات جامعة الجزائر1، جزء2 عدد31، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونييسي علي، البلدية2، د.س.ن.

- (4) قماري مزرة، "منازعات الدفتر العقاري"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، عدد2، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، د.س.ن.
- (5) خافوني مجيد، "الدفتر العقاري"، مجلة الموثق، عدد8، الجزائر، 2003.
- (6) حويدق عثمان، "منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد5، جوان 2018.
- (7) أوراغ أسيا، علاوة هوام، "أسباب الغاء الدفتر العقاري في التشريع الجزائري وآثاره"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، مجلد06، عدد1، جامعة باتنة1، 2020.

رابعاً: النصوص القانونية

1/ النصوص التشريعية

- (1) قانون رقم 14-10 يتعلق بقانون المالية لسنة 2015، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- (2) أمر رقم 66-156، مؤرخ في 8/06/1966، المتضمن قانون العقوبات، ج.ر.ج.ج. عدد 49، صادر في 21/06/1966 المعدل والمتمم.
- (3) أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12/11/1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج. عدد 52 صادرة في 18/11/1975، معدل ومتمم.

2/ النصوص التنظيمية

- (1) مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25/03/1975 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر.ج.ج. عدد 20 صادرة في 13/04/1976 معدل ومتمم.
- (2) مرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس سجل عقاري، ج.ر.ج.ج. عدد30، صادرة بتاريخ 30/04/1976.
- (3) مرسوم رقم 73-32 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج.ر.ج.ج. رقم 15 صادرة بتاريخ 20/02/1973.

خامساً: الوثائق الإلكترونية

- (1) مذكرة رقم 2421 مؤرخة بتاريخ 02/05/2003، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

- (2) مذكرة رقم 4618 مؤرخة بتاريخ 2004/09/4، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- (3) مذكرة رقم 5543 مؤرخة بتاريخ 2017/05/23، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- (4) مذكرة رقم 4060 مؤرخة بتاريخ 2018/04/05، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- (5) www.a7mar.blogspot.com

1.....	مقدمة
5.....	الفصل الأول: الأساس القانوني للترقيم العقاري والمنازعات الناشئة عنه
5.....	المبحث الأول: الأساس القانوني للترقيم العقاري
6.....	المطلب الأول: الترقيم العقاري المؤقت
6.....	الفرع الأول: الترقيم العقاري المؤقت لمدة 4 أشهر
7.....	الفرع الثاني: الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين
8.....	الفرع الثالث: الترقيم العقاري المؤقت لمدة 15 سنة
9.....	المطلب الثاني: ركائز الترقيم النهائي
9.....	الفرع الأول: السندات الرسمية
10.....	الفرع الثاني: السندات العرفية الثابتة التاريخ
10.....	الفرع الثالث: انقضاء اجل الاعتراض في الترقيم العقاري المؤقت
10.....	المبحث الثاني: المنازعات الناشئة عن الترقيم العقاري
11.....	المطلب الأول: دور المحافظ العقاري في فض منازعات الترقيم العقاري
11.....	الفرع الأول: ارتباط الصلح بالترقيم المؤقت
13.....	الفرع الثاني: حل إشكالية ترقيم العقارات الغير مطالب بها
16.....	المطلب الثاني: الجهات القضائية الفاصلة في منازعات الترقيم العقاري النهائي
16.....	الفرع الأول: اختصاص القضاء العادي في منازعات الترقيم المؤقت
18.....	الفرع الثاني: ولاية القضاء الإداري في فض منازعات الترقيم العقاري
22.....	الفصل الثاني: المنازعات اللاحقة للترقيم العقاري النهائي
23.....	المبحث الأول: النظام القانوني للدفتري العقاري
23.....	المطلب الأول: تعريف الدفتري العقاري وطبيعته القانونية
23.....	الفرع الأول: تعريف الدفتري العقاري
24.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتري العقاري
28.....	المطلب الثاني: حجية الدفتري العقاري في الإثبات
29.....	الفرع الأول: الحجية المطلقة للدفتري العقاري
30.....	الفرع الثاني: الحجية النسبية للدفتري العقاري
32.....	المبحث الثاني: الغاء الدفتري العقاري
32.....	المطلب الأول: دعاوى الغاء الدفتري العقاري
34.....	الفرع الأول: شهر دعاوى الغاء الدفتري العقاري

الفهرس

35.....	الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن شهر دعوى الغاء الدفتر العقاري
36.....	المطلب الثاني: الاختصاص القضائي للدعوى بإلغاء الدفتر العقاري
36.....	الفرع الأول: اختصاص القضاء العادي
38.....	الفرع الثاني: اختصاص القضاء الإداري
41.....	الخاتمة
42.....	الملخص
47.....	الفهرس