جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي – تبسة –

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

المنازعات الناجمة عن عملية المسح العقاري

إعداد الطالب:

– بوشكيوة عبد الحق

تحت إشراف الدكتور:

عزاز مراد

اللجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
نعيمة حاجي	أستاذ محاضر أ	رئيسا
مراد عزاز	أستاذ محاضر أ	مشرفا ومقررا
إلهام بخوش	أستاذ محاضر أ	مناقشا

السنة الجامعية: 2024/2023

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي – تبسة –

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

المنازعات الناجمة عن عملية المسح العقاري

إعداد الطالب:

– بوشكيوة عبد الحق

تحت إشراف الدكتور:

عزاز مراد

اللجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
نعيمة حاجي	أستاذ محاضر أ	رئيسا
مراد عزاز	أستاذ محاضر أ	مشرفا ومقررا
إلهام بخوش	أستاذ محاضر أ	مناقشا

السنة الجامعية: 2024/2023

بسم الله الرحمن الرحيم

قال تعالى﴿ قُلْ هَذِهِ سَبِيلِي أَدْعُو إِلَى اللَّهِ عَلَى بَصِيرَةٍ أَنَا وَمَنِ اتَّبَعَنِي وَسُبْحَانَ اللَّهِ وَمَا أَنَا مِنَ الْمُشْرِكِينَ ﴾

سورة يوسف الآية 108



الشكر والعرفان:

وفي بداية كلمتنا لا بدّ لنا من أتوجه اولاً بالشكر لله عزّ وجلّ الذي وفقني للوصول الى هذه المرحلة العلمية

كما أننا نتوجه بالشكر والامتنان للأستاذ المشرف "عزاز مراد"، الذي كان عونا لي في هذه المذكرة، حفظه الله وجزاه خيرا

وإلى كل أساتذة الكلية الذين لم يدخروا أي جهد في إيصال المعلومة والحرص على إفادتنا بكل خبراتهم، جزاهم الله خيرا

كما أوجه جزيل الشكر إلى كل من الأستاذة "نعيمة حاجي" و الأستاذ "بخوش إلهام"



الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى

من أحمل اسمه متفاخرا، صاحب السيرة العطرة، إلى الذي لم يتأخر عنا

ولو لآنية إلى السيد الوالد حفظه الله ورعاه "بوشكيوة محمد"

إلى شمس أيامي وقمر ليالي إلى فقيدة قلبي إلى من حملتي كرها

ووضعتني كرها إلى من زرعت فينا رباطة الجأش

إلى أمي رحمها الله وأسكنها فسيح جناته

إلى إخوتي، وأخواتي كل باسمه على أن أخص بالذكر عضدي الثابت إلى

من آمن بي لحظة الإنطلاق عندما كانت أركاني مهزوزة إلى أخي "رؤوف"

كما أهدي هذا العمل إلى كل من ساعدني في إعداد هذه المذكرة

قائمة المختصرات:

- ص: صفحة
- ط: طبعة
- د.ط: دون طبعة
- د.س.ن: دون سنة نشر

مقدمة

مقدمة

عرفت الجزائر عدة مراحل ومحطات سياسية واقتصادية أثرت وغيرت في كثير من النظم القانونية بمختلف جوانبها بما فيها النظم القانونية المتعلقة بالعقار وإن كنا نرى أن العقار هو العنصر الثابت أمام هذه المتغيرات، إلا أنه يتأثر بها لا محال فقد عرفت التعاملات العقارية نوعا من الاستقرار والوضوح إبان التواجد العثماني في الجزائر كون تنظيم هذه المعاملات كان مستمدا من الشريعة الإسلامية والعرف المحلي، غير أن هذه المعاملات برزت فيها كثيرا من الفوضى والغموض إذ أن المستعمر لجاء إلى إصدار عديد القوانين تهدف إلى إخراج الملكية العقارية من نظامها الأصلي وتحويلها إلى ملكية عامة للدولة الإستعمارية.

أما بعد الإستقلال فقد ورثت الجزائر على فرنسا مجموعة من الأنظمة القانونية، ففي المجال العقاري ورثت الجزائر نظام الشهر الشخصي وهو النظام الذي كان سائدا إبان الحقبة الإستعمارية، ونظرا لكثرة عيوب هذا النظام أعادة الجزائر النظر في تطبيقه فتبنت نظام الشهر العيني، ولكنها أبقت على نظام الشهر الشخصي كمرحلة إنتقالية إلى غاية الإنتقال إلى النظام الجديد الذي لا يمكن تصوره دوه إتمام عملية المسح العام إذ نظام الشهر العيني والمسح العقاري يرتبطان إرتباطا وثيقا فيما بينهما، كون الأول لا يمكن تطبيقه إلا تدريجيا بتقدم عمليات المسح.

كما أن عملية المسح العقاري وهي عملية فنية وتقنية تمر بمراحل عديدة إتفق الجميع على تقسيمها إلى مراحل ثلاث وهي المرحلة التحضيرية، المرحلة الميدانية، والمراحلة النهائية، وتكون بذلك أداة لتجسيد حق الملكية العقارية عن طريق الآثار المترتبة عليها وبذلك فإن المسح العقاري يعتبر وسيلة فعالة لضمان إستقرار المعاملات العقارية.

إلا أن هذه العملية وبالرغم من أن المشرع قد أحاط إجراءاتها ونظمها بعديد القوانين وضبطها بالعديد من التشريعات، وذلك لجلب المصالح والنتائج الإيجابية لها ودرء المفاسد والنتائج السلبية، غير أنه قد تغفل إحدى هذه الإجراءات أو تطبق بسوء تقدير الأمر الذي ينتج عنه العديد من الإشكاليات والتي يثار من خلالها كثيرا من المنازعات تختلف هذه المنازعات

بإختلاف مرحلة المسح وبإختلاف الأطراف المتنازعين، وبهذا تكون لها أهمية بالغة ذلك أنها قد تغير من المراكز القانونية لأطراف النزاع، كون هذا النوع من المنازعات يتعلق بعملية المسح إذ تظهر وتتجلى هذه الأخيرة بعد القيام بأعمال المسح.

❖ **أهمية الدراسة:**

إن الأهمية الخاصة المتعلقة بالمنازعات الناجمة عن عملية المسح هي ما أثار إنتباهنا لدراسة هذا الموضوع لأن هذه المنازعات تلعب دورا أساسيا في تحديد أصحاب الحق والإعتراف لهم بحقوقهم على الأملاك العقارية المتنازع عنها، بالإضافة إلى الإنتشار المتزايد للإشكالات الناتجة عن عملية المسح ذلك أنها تتزايد مع كل تقدم في هذه العملية.

كما أن أهمية هذه الدراسة تتجلى في الإلمام بالمنازعات الناجمة عن عملية المسح والتعرف على مختلف جوانبها والتعرف كذلك على مختلف المراحل التي قد تثار فيها ومعرفة ما يترتب عليها من نتائج.

❖ **دوافع إختيار الموضوع:**

لإختيار هذا الموضوع جملة من الدوافع تتمثل في:

✓ **الدوافع الموضوعية:**

- وتتجلى في طبيعة الموضوع في حد ذاته كونه مرتبط بالملكية العقارية، وكذلك بالنظر إلى كثرة إجراءات المنازعات الناجمة عن عملية المسح وتشعبها وغموضها أحيانا.
- الوقوف على مختلف المنازعات المتعلقة بعملية المسح.
- والوصول إلى الحلول التي وضعها المشرع لفض النزاعات الناجمة عن عملية المسح.

✓ **الدوافع الذاتية:**

– الرغبة في جمع شتات هذه المنازعات وإعداد دراسة حول هذا الموضوع لأنه يحتاج الكثير من البحث والتمحيص حتى يسهل للباحث معرفة الحيثيات المتعلقة بهذا البحث.

– الميول الشخصي إلى جانب المنازعات العقارية لأنها الميدان الذي يسال فيه الكثير من الحبر.

❖ **الإشكالية:**

وفي سبيل تحقيق ذلك إرتاينا إلى طرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في وضع حدود للمنازعات الناجمة عن عملية المسح العقاري؟

❖ **المنهج المتبع:**

وللإجابة على الإشكالية المطروحة إتبعنا:

المنهج التحليلي: وذلك من خلال تحليل نصوص المواد المرتبطة وذات الصلة بالموضوع محل الدراسة.

المنهج الوصفي: وكذلك لم يغب عنا إتباع المنهج الوصفي الذي يقوم على جمع التعريفات والمفاهيم وتفسيرها وتحليلها وتقديمها في شكل حقيقة علمية متكاملة إلى حد ما.

❖ **أهداف الدراسة:**

ومن خلال هذه الدراسة نهدف إلى تحقيق أهداف علمية وعملية وتتجلى في:

✓ **الأهداف العلمية:**

تهدف هذه الدراسة إلى جانب علمي وهو معرفة القوانين والتشريعات المنظمة للمسح العقاري والآثار المترتبة عليه عامة، ومعرفة الحلول التي وضعها المشرع في حالة وجود نزاع أو معارضات تنتج عن العملية بوجه خاص.

✓ **الأهداف العملية:**

معرفة الإجراءات الواجب إتباعها في حل النزاع ومعرفة الهيئات المختصة والمتدخلة في هذه النزاعات والمراحل التي تمر بها والآجال التي حددها المشرع لكل وضعية.

❖ **الدراسات السابقة:**

– أطروحة دكتوراه، مقدمة من طرف الباحث: صيفاوي سليمة، والمعنونة بالمنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء.

– مذكرة ماجستير، مقدمة من طرف الباحث: بوزيتون عبد الغني، بعنوان المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري.

❖ **الصعوبات:**

وككل باحث أكاديمي واجهتنا مجموعة من الصعوبات وتتمثل في:

– نقص المراجع المتعلقة بالدراسة محل البحث.

– تناثر التنظيمات المتعلقة بالموضوع وصعوبة جمعها.

مقدمة

❖ **التصريح بالخطة:**

بعد طرح الإشكالية الموضحة أعلاه، وكذلك بعد جمعنا للمادة العلمية المتعلقة بالموضوع، إرتأينا تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين لكل فصل مبحثين على النحو التالي:

الفصل الأول: المنازعات الناجمة عن التحقيق الميداني

المبحث الأول: منازعات فوارق المساحة

المبحث الثاني: منازعات العقارات غير المطالب بها

الفصل الثاني: المنازعات الناجمة عن المرحلة النهائية

المبحث الأول: منازعات الترقيم المؤقت

المبحث الثاني: منازعات الدفتر العقاري

وقد تم تبني هذا التقسيم في محاولة منا للإلمام بكل جوانب هذه الدراسة والإحاطة بكافة تفاصيلها وحيثياتها، وكذلك تحقيقا لتوازن خطة الدراسة شكلا وموضوعا.

الفصل الأول:

المنازعات الناجمة عن التحقيق الميداني

الفصل الأول: المنازعات الناجمة عن التحقيق الميداني

إن عملية المسح العام للاراضي تكتسي اهمية كبيرة باعتبارها الاساس المادي لنظام الشهر العيني وتتم عملية المسح عبر عدة مراحل ومحطات من بينها المرحلة الميدانية والتي يتم من خلالها تحيد القوام المادي للعقار وذلك عن طريق تحديد موقعه وقياس مساحاته من طرف أعوان المسح العقاري لكن هذه العملية ستعرف عديد الإشكالات لا محال هذا ما أثبته الواقع العملي وإن كان المشرع قد حدد الإجراءات المتعلقة بهذه المرحلة وضبطها بغية تحقيق إيجابيات عملية المسح ودرء سلبياتها لكنه قد تغفل إحدى هذه الإجراءات أو تطبق بسوء تقدير الأمر الذي ينجم عنه عدة منازعات تتعلق بالمرحلة الميدانية.

لعلى أبرز هذه المنازعات تتجلى في المنازعات المتعلقة بفوارق المساحة والقياس ومنازعات أخرى تتعلق بعقارات لم يتم تحديد ملاكها أو التعرف عليهم خلال عملية المسح.

ومن هنا تم تقسيم هذا الفصل إلى:

- **المبحث الأول: منازعات فوارق المساحة**
- **المبحث الثاني: منازعات العقارات غير المطالب بها**

الفصل الأول: المنازعات الناجمة عن التحقيق الميداني

المبحث الأول: منازعات فوارق المساحة

إن مساحة العقار أهم ما يشغل المالك وذلك أنها لب الملكية العقارية وكما يولي لها أعوان المسح أهمية بالغة عند قيامهم بالأعمال الميدانية لكن قد يحدث أن يكون هناك تباين بين السندات المقدمة من طرف المعنيين وبين القياسات التي يقوم بها الأعوان المكلفون بعملية المسح يعرف هذا التابين بمنازعات فوارق المساحة.

حيث أنه لا يمكن الولوج إلى هذه المنازعات إلى من خلال التعرض إلى مفهومها ومن ثم التعرف على آليات التسوية التي تبناها المشرع الجزائري لحل هذه المنازعات

ومن هنا كانت الدراسة في هذا المبحث على النحو التالي:

- المطلب الأول: مفهوم منازعات فوارق
- المطلب الثاني: التسوية القانونية لمنازعات فوارق المساحة

المطلب الأول: مفهوم منازعات فوارق المساحة

إن التعرف على مفهوم منازعات فوارق المساحة يعتبر الأرضية التي يمكن الاعتماد عليها لبناء دراسة معمقة حول هذا النوع من المنازعات العقارية.

ومن خلال هذا تم تقسيم هذا المطلب إلى:

- الفرع الأول: تعريف منازعات فوارق المساحة
- الفرع الثاني: تمييز منازعات فوارق المساحة عن غيرها من المنازعات العقارية

الفرع الأول: تعريف منازعات فوارق المساحة

تخضع وثائق الملكية المقدمة من الملاك الظاهرين للعقارات أثناء قيام أعوان المسح بعملية التحقيق العقاري لفحص دقيق من أجل التأكد من تطابق المعلومات الواردة في وثيقة الملكية مع الواقع. ذلك أن كثيرا منها لا يتسم بالدقة فمن خلال عملية الفحص هذه قد تكون المساحة الواردة في العقد المقدم من المالك غير مطابقة للمساحة المقاسة[1].

وبمجرد الإنتهاء من هذه العملية التقنية وعملا بمنص المادة 11 من المرسوم 76-62 التي تنص على: " **يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الإنتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهرا على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها.**

ويمكن تقديم الشكاوى ظمن الأجل المذكور إما كتابتا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا إلى ممثل على الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والسعات المعلن عنها إلى الجمهور.

يمكن أن يتم الإيداع المنصوص عليه في الفقرة السابقة عند الإنتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعملية مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة"[2].

كما جاء في التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 وذلك في الفقرة 1-6-3: **"خلال إيداع لمدة شهر بالبلدية يمكن لإي شخص الإطلاع على وثائق المسح في حالة**

[1] – بن حمود لطيفة. (منازعات الفوارق المساحية الناتجة عن عملية المسح العقاري وكيفية تسويتها)، مجلة آلف: اللغة، الإعلام والمجتمع، المجلد 10، العدد 2، مارس 2023، ص386.

[2] – المادة 11 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 المعدل والمتمم، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 30 الصادرة في 13 أفريل 1976.

المساس بحقوقهم يحق لكل شخص تقديم، أثناء هذه المدة، إحتجاج موضحا فيها أسباب تدخله وموضوع الطلب:

- سواءا كتابيا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- إما إلى رئيس الفرقة الذي يداوم بمقر البلدية كل يوم شاغل من الساعة 8 إلى 12 والذي يسجل الأقوال على سجل معه لذلك هذه الوثيقة تقفل وتمضى من طرف رئيس الفرقة في أخر الإيداع.

يبلغ السجل ورسائل الإحتجاجات إلى لجنة المسح التي تنظر فيما إذا كانت موافقة المعنيين على النتائج الموجودة في وثائق المسح المعدة وتدرس الإحتجاجات الممكن أن تحدث.

عند الإقتضاء، يقوم رئيس الفرقة بالتعديلات الضرورية مستندا في ذلك على قرارات لجنة المسح المصادق عليها من طرف الوالي"[1].

من خلال النصوص سابقة الذكر يستخلص بأنه يتم إيداع وثائق المسح بمقر البلدية حتى يتمكن الجمهور وأصحاب الحقوق من الإطلاع على الوثائق وتقديم شكاويهم وإعتراضاتهم في الأجال المحددة.

زد على ذلك فإن عملية تحديد مساحات العقارات تتم بواسطة حضور الجمهور الذي يتم إعلامه قبل 15 يوما من إفتتاح هذه العملية وهذا عملا بنص المادة 03 من المرسوم 76-62 والتي جاء فيها "**يعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة وذلك في أجل 15 يوما قبل إفتتاح هذه العمليات"**[2].

[1] - الفقرة 1-6-3 من التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

[2] - المادة 3 من المرسوم 62/76، سابق الذكر.

وكذلك نص المادة 10 من ذات المرسوم التي أوجبت على المالكين والحائزين الحضور إلى عين المكان والإدلاء بشهاداتهم حيث نصت على ما يلي: "**يجب على المالكين والحائزين الأخرين للحقوق العينينة أن يحضرو وأن يدلو بملاحظاتهم عند الإقتضاء**"[1].

وعلى الرغم من أن المشرع نظم عملية قياس المساحات بعدة إجراءات إلا أنه قد يحدث وأن تهمل إحدى هذه التدابير أو تطبق بسوء تقدير مما قد يؤدي إلى قيام عدة منازعات.

ومن أهمها تلك المتعلقة بأخطاء في القياس وحساب المساحات حيث أن القياسات التي يقوم بها الأعوان المكلفون بعملية المسح خلال عمليات المسح العام للإراضي تظهر في بعض الأحيان فوارق بين المساحات المذكورة في سندات الملكية المقدمة من طرف المعنيين وتلك الناتجة عن القياسات المساحية[2].

وبما أن حق الإعتراض والشكوى حق مكفول للأفراد بموجب التشريعات المنظمة لعملية المسح.

فإن للأفراد المتضررين من الأخطاء الناجمة عن فوارق المساحات بين السندات المقدمة والمساحات التي أقرها خبراء المسح أن يقدموا إعتراضات نظرا للضرر الناتج عن هذا الخطاء والذي يتسبب لهم في ضياع أجزاء من أملاكهم.

فيمكن تعريف هذه المنازعات بأنها الشكاوى التي يقدمها الأفراد نتيجة فوارق أو أخطاء في القياس وحساب المساحات ذلك أنه في بعض الأحيان تظهر فوارق بين المساحات المذكورة

[1] – المادة 10 من المرسوم 62/76، سابق الذكر.

[2]– بن حمود لطيفة، (منازعات الفوارق المساحية الناتجة عن عملية المسح العقاري وكيفية تسويتها)، المرجع السابق، ص386.

في سندات الملكية المقدمة من طرف المعنيين وتلك القياسات التي يقوم بها الأعوان المكلفون بعملية المسح[1].

كما يمكن تعريفها بأنها ذلك النزاع التي يثار بمناسبة خطأ أو فرق في القياس أو حساب المساحة في الوثائق المقدمة من طرف الملاك أو الحائزين والنتائج المتوصل إليها من طرف أعوان المسح.

الفرع الثاني: تمييز منازعات فوارق المساحة عن غيرها من المنازعات العقارية

1- تمييز منازعات فوارق المساحة عن منازعات الترقيم المؤقت:

نص المشرع الجزائري في المادة 13 من المرسوم 76-63 المعدل والمتمم على: "**يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر يجري سريانها إبتداءا من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم بإكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال.**

ويصبح هذا الترقيم نهائيا عند إنقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما اذا لم يعلم المحافظ بأي إعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما سحبت أو رفضت الإعتراضات التي تكون قد حدثت"[2].

وفي هذا الإطار خول القانون من خلال نص المادة 15 من المرسوم 76-63 المعدل والمتمم لكل ذي مصلحة الحق في طلب مراجعة الترقيم وذلك بنصه على أن: "**يبلغ كل**

---

[1]- بن حمود لطيفة، (منازعات الفوارق المساحية الناتجة عن عملية المسح العقاري وكيفية تسويتها)، المرجع السابق، ص 386.

[2] - المادة 13 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30 الصادرة في 13 أفريل 1976.

إحتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و14 أعلاه. بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري والطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعنويون هذا الإحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية.

تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر عن المصالحة. وتكون إتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص.

وفي حالة ما اذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف.

وتكون لطرف المدعي مهلة ستة (06) أشهر إبتداءا من تاريخ التبلغ الذي يتلاقاه من المحافظ العقاري ليقدم. تحت طائلة رفض الدعوى. كل إعتراض أمام الجهة القضائية المختصة.

تشهر الدعاوى القضائية والتي يجب تبلغيها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقا لأحكام المادة 85 أدناه"[1].

ومن خلال ما سبق يمكن التفرقة بين النزاعات الناجمة عن أخطاء في فوارق المساحات وفي حساب القياسات والمنازعات الناجمة عن الترقيم المؤقت في ما يلي:

– أن الأولى تثار بسبب الأخطاء التي يقوم بها الأعوان المكلفون بالمسح بينما الثانية تقوم بسبب الترقيم الذي يجريه المحافظ العقاري.

[1] – المادة 15 من المرسوم 63/76، سابق الذكر.

– تبدأ مهلة الإعتراض بالنسبة للمنازعات الناتجة عن فوارق المساحات من تاريخ الإيداع القانوني لوثائق المسح بالبلدية أما إعتراضات وشكاوى الترقيم تبدأ من التاريخ الذي يقوم فيه المحافظ العقاري بالترقيم المؤقت للعقارات.

– تقوم منازعات فوارق المساحات خلال أعمال المرحلة الميدانية أما منازعات الترقيم المؤقت فتقوم خلال أعمال المرحلة النهائية أو الختامية.

– تختلف منازعات فوارق المساحات ومنازعات الترقيم في الإجراءات الواجب إتباعها إذ على المدعي في دعوى الترقيم تبليغ المحافظ العقاري والطرف الخصم برسالة موصى عليها في الأجال المحددة وإتباع إجراءات المصالحة وفي حال فشلها فإن لهذا الأخير مهلة ستة أشهر من تاريخ التبليغ الذي يتلاقاه من المحافظ العقاري لرفع الدعوى أمام الجهات القضائية إلا أن إجراء المصالحة إجراء غير وارد في منازعات فوارق المساحات.

2– تمييز منازعات فوارق المساحات عن منازعات الترقيم النهائي:

نصت التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري وذلك في الفقرة 2–2–2 على: " **في حالة ما اذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي.**

يسلم عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم سواء كان هؤلاء الملاك أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية عمومية (الدولة، الولاية، البلدية، أو المؤسسات العمومية الأخرى).

في حالة الشياع، يعد دفترا واحدا يحتفظ به في المحافظة العقارية، أو يتفق الملاك في الشياع فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية والإحتفاظ به.

كما ينقل المحافظ العقاري، عند الإقتضاء، بمناسبة هذا الترقيم، إجباريا، في السجل العقاري قيود الإمتيازات، الرهون وحقوق التخصيص الغير المشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحياتها"[1].

هذا الترقيم الذي يؤدي إلى منح الدفتر العقاري للمعني من طرف المحافظ العقاري بعد فحص الوثائق المقدمة يكون هذا الترقيم هو نفسه تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية وهذا ما نصت عليه كذلك الفقرة الأولى من المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019[2].

وقد تنشأ بخصوص الترقيم النهائي منازعات عقارية يشترط في الطاعن أن يكون له سند أقوى من الذي تم لصالحه الترقيم النهائي[3] وقد أجاز القانون الجزائري من خلال نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 76-63 التي جاء فيها: **"لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و13 و14 من هذا الفصل الا عن طريق القضاء.**

واذا كانت الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن ترقيم لا يزال مؤقتا تطبيقا لأحكام المادتين 13 و14 أعلاه، فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي"[4].

ومن خلال ما سبق نستنتج أن الفرق بين منازعات فوارق المساحات ومنازعات الترقيم النهائي تتجلى في:

---

[1] – الفقرة 2-2-2 من التعليمة رقم 16، سابقة الذكر.

[2] – المادة 34 من القانون رقم 18/18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، الجريدة الرسمية عدد 79 الصادرة في 30 ديسمبر 2018.

[3] – بن طيبة صونية. التوثيق العقاري المترتب عن إشكالات عمليتي المسح العام والتحقيق العقاري، مجلة الإجتهاد القضائي، المجلد 13، العدد 28، نوفمبر 2021، ص 508.

[4] – المادة 16 من المرسوم 63/76، سابق الذكر.

– منازعات الفوارق ترفع بشأنها طعون وإعتراضات أمام لجنة المسح أما المنازعات العقارية الناجمة عن عملية الترقيم النهائي ترفع أمام جهات القضاء الإداري وأنها السبيل الوحيد لطعن فيها.

– تتبع في منازعات الترقيم النهائي إجراءات الطعن في القرارات الإدارية مع مراعاة جميع الشروط اللازمة لتقديم الدعاوى أمام القضاء الإداري بينما منازعات فوارق المساحات تتبع بشأنها الإجراءات والأجال المتعلقة بالإعترضات أمام لجنة المسح[1].

– كما أن منازعات الترقيم النهائي تثار نتيجة الأعمال الختامية لعملية المسح ومنازعات فوارق المساحات تكون نتيجة الأعمال المتعلقة بالمرحلة الميدانية.

3– تمييز منازعات فوارق المساحات عن منازعات العقارات غير المطالب بها:

جاء في نص المادة 89 من القانون رقم 17–11 التي تعدل أحكام الأمر رقم 75–74 والتي نصت على: " **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 (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.**

في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر، خلال الآجال المذكورة 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 أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به، في أجل سنتين (2) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري، بعد التحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح

[1] – بن طيبة صونية. المرجع السابق، ص 508.

الأراضي، بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (2) باسم المعني، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب.

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية، يرقم العقار المعني فورا بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق.

بعد استنفاذ أجل خمس عشرة (15) سنة المذكور أعلاه، يرقم العقار نهائيا باسم الدولة"[1].

إلا أن هذه العقارات غير المطالب بها قد تعرف عديدا من الإعتراضات والنزاعات ولقد جاءت التعليمة رقم 4060 المؤرخة في 05 أفريل 2018 ووضحت إجراءات التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها.

ورغم أن هذه الإجراءات جاءت سهلة وبسيطة إلا أنه قد تثار بعض الإشكالات التي تحول دون التسوية الإدارية مما يدفع للجوء إلى الجهات القضائية المختصة وهي القضاء الإداري وذلك لفض النزاعات المتعلقة بالعقارات غير المطالب بها[2].

ومما سبق ذكره يستخلص أن الفرق بين منازعات الفوارق في المساحات ومنازعات العقارات غير المطالب بها يكمن في:

– أن الأولى تكون نتيجة للأعمال الميدانية ويتم الإعتراض على هذه الأخطاء أو يتم إثارت النزاع بعد وضع مخططات المسح أو إشهاراها على مستوى البلدية أما منازعات العقارات غير

[1] – المادة 89 من القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية عدد 76 الصادرة في 28 ديسمبر 2017.

[2] – أوسهلة عبد الرحيم، تسوية وضعية العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 11، العدد02، جوان 2023، ص 133.

المطالب بها تكون بمناسبة ترقيم عقارات في حساب يسمى حساب "حساب العقارات غير المطالب بها" وبعد هذا الترقيم يظهر أطراف لهم حقوق على هذه العقارات.

– ويمكن الفرق في آليات تسوية هذه النزاعات حيث أن المشرع نص على شروط وجب توفرها في العقارات غير المطالب بها حتى تتم التسوية الإدارية وقد جاء ذلك في التعليمة رقم 4060 سالفة الذكر وهذه الشروط تختلف عن الشروط الواجب توفرها في تسوية منازعات فوارق المساحات.

– قد تكون أطرف النزاع في منازعات فوارق المساحات بين الخواص أو بين الخواص والدولة في حين أن منازعات العقارات غير المطالب بها تكون الدولة طرفا فيها في كل الحالات.

المطلب الثاني: التسوية القانونية لمنازعات فوارق المساحة

تختلف الحلول التي يضعها المشرع الجزائري حسب كل منازعة أو إشكال فتراه مرة يتبنى حلولا دون اللجوء إلى القضاء وذلك لتحقيق منفعة للأطراف من خلال إختصارهم للإجراءات القضائية المعقدة، ومرة أخرى أمام نفسه المنازعات لا يكون هناك مناص إلا باللجوء إلى القضاء لإيجاد حلول للمنازعات المطروحة.

ومن خلال ما سبق تم تقسيم هذا المطلب إلى:

– الفرع الأول: التسوية الإدارية لمنازعات فوارق المساحة
– الفرع الثاني: التسوية القضائية لمنازعات فوارق المساحة

الفرع الأول: التسوية الإدارية لمنازعات فوارق المساحة

ونميز في ذلك حالتي حالة تجاوز الحد الأدنى المسموح به قانونا وحالة عدم تجاوز الحد الأدنى المسموح به قانونا.

الحالة الأولى: حالة عدم تجاوز الحد الأدنى المسموح به قانونا

تفطنت المديرية العامة للأملاك الوطنية لهذا الإشكال وحاولة حله وذلك من خلال إصدار التعليمة رقم 3883 المؤرخة في 24 جويلية 2004 وقد جاءت هذه التعليمة بناءا على كثيرا من الشكاوى التي يقدمها المواطنون وذلك بسبب القياسات وحساب المساحات لأملاكهم العقارية عند إعداد مسح الأراضي العامة نظرا للضرر الكبير الذي سبب لهم وقد جاءت هذه التعليمة بعدة إجراءات يجب إتباعها للإستفادة من التسوية لعقاراتهم وهي[1]:

– تقديم عريضة متضمنة طلب التحقق قصد تصحيح المساحات مباشرة إلى مدير مسح الأراضي من طرف المالك المعني (أو أحد الشركاء في الملكية) كتابيا أو شفويا مدعمة بنسخة من عقد الملكية المشهر من قبل كما يمكن للمعني الإتصال بالمحافظ العقاري لنفس الغرض.

يجب على المحافظ العقاري عند إتصال المعني به مراسلة كتابية مديرية مسح الأراضي خلال ثلاث أيام التي تلي تاريخ وصول عريضة المعني.

– يجب على مصلحة المسح بدورها القيام بالتحقق والتصحيحات المحتملة خلال 15 يوما من الإتصال بها من طرف المعني أو المحافظ العقاري في حالة التصحيح تودع لدى المحافظة العقارية الأوراق الجديدة من مصفوفة مسح الأراضي قبل إنقضاء أجال 15 يوما.

[1] – التعليمة رقم 3883 المؤرخة في 24 جويلية 2004 والمتعلقة بإعداد مسح الأراضي العامة، تسليم الدفاتر العقارية، أخطاء في القياس وحساب المساحات.

– للمحافظ العقاري مهلة 48 ساعة للقيام بالتصحيح على أساس الورقة الجديدة ليس إلا بطاقة العقار وإعداد الدفتر العقاري الذي يوضع في متناول صاحبه ويسلم عند طلبه.

وفي ذات الصدد جاءت المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 بأحكام تخص فوارق المساحات إذ نصت على: " **عندما يتضح أن قطعة أرض، عارية أو مبنية كانت ملكا للدولة في الأصل وتم التنازل عنها للخواص، بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية تطبيقا للأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لفائدة البلديات، أو للقانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير سنة 1981 والمتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام، أو بموجب أحكام قانونية أو تنظيمية أخرى، أن القياس الذي تم أثناء عملية المسح العام للأراضي، بين أن المساحة تفوق النسبة المسموح بها والمقدرة بـ20/1 مقارنة بتلك المقيدة في العقد الإداري فإن المساحة الزائدة إذا لم تشكل قطعة أرض قابلة للبناء بمفهوم التشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير، يتم التنازل عنها بالتراضي لفائدة صحاب العقد الإداري عندما يطلب ذلك صراحة مقابل ثمن لا يقل على القيمة الحقيقة.**

تدرج عائدات البيع في الحساب رقم 006-201.

يقيد العقار، على إثر ذلك، في السجل العقاري.

في حالة غياب طلب صريح للاقتناء، تعين المساحة الزائدة على انها وحدة عقارية متباينة تمسح وتقيد في السجل العقاري باسم الدولة"[1].

والملاحظ أن أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 جاءت بإجراء يرمي إلى تسوية الزيادة في المساحة التي تفوق النسبة المسموح بها قانونا والتي تظهر بين المساحة

[1] – المادة 47 من القانون رقم 21/04 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 والمتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية عدد 85 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2004.

المذكورة في العقد الإداري الذي يخص عقار كان في الأصل ملك للدولة والمساحة الناتجة عن القياس المساحي.

وجاءت المذكرة رقم 3345 المؤرخة في 17 مارس 2016 والتي تتضمن تطبيق أحكام المادة 47 من قانون المالية وجاء فيها أيضا تعريف العقارات التي يعود أصل ملكيتها للدولة حيث عرفتها كما يلي:

– كل ملكية عملية مبنية مباعة في الأصل من طرف الدولة (أملاك الدولة) لاسيما في إطار التنازل عن أملاك الدولة بموجب القانون 01/81.

– كل ملكية غير مبنية (أراضي) مباعة في الأصل من طرف الدولة لصالح شخص أو مرقي عقاري أو مستثمر أو تعاونية عقارية أو في إطار الإحتياطات العقارية البلدية لصالح البلديات التي بدوها قامت ببيعها لصالح أشخاص آخرين (شخص،تعاونية عقارية الخ...).

– وكذا كل ملكية مبنية أو غير مبنية متنازل عنها في إطار قانوني أو تنظيمي آخر[1].

ويلاحظ من خلال قرأة النص 47 من قانون المالية لسنة 2005 أن التنازل يكون لفائدة صاحب العقد الإداري إلا أن المذكرة سالفة الذكر نصت على أن الأحكام التي نصت عليها المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 تتعلق بجميع الملكيات العقارية التي كانت في الأصل ملكا للدولة والتي هي حاليا في حوزة أشخاص مهما كانت سلسلة التصرفات التي مست هذه الملكيات حيث جاء في المذكرة ما يلي:

"... الأحكام التي نصت عليها المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 تتعلق بجميع الملكيات العقارية التي كانت في الأصل ملكا للدولة و التي هي حاليا في حوزة أشخاص مهما كانت سلسلة التصرفات التي مست هذه الملكيات..."[2].

[1] – مذكرة رقم 3345 المؤرخة في 17 مارس 2016 المتضمنة تطبيق أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005.

[2] – أنظر المذكرة رقم 3345، سالفة الذكر.

كما أنه يطرح تساؤل حول فوارق المساحة قبل صدور قانون المالية لسنة 2005 لأن هذا القانون لم ينص على الآثر الرجعي إلا أن الإجابة عن هذا التساؤل تداركته المذكرة رقم 3345 إذ نصت على:

"...يجدر التوضيح أن التكفل بمثل هذه الوضعيات يجب أن يكون وفق أحكام المادة 47 المشار إليها أعلاه لغرض تطهير هذه الوضعيات و تثمين هذه الذمة العقارية العمومية المحازة دون أي دفع للدولة.."[1].

وللتوضيح فإن الإدارة المركزية للإملاك الوطنية أصدرت في هذا الشأن وبتاريخ 29 نوفمبر 2008 التعليمة رقم 10787 والتي تطرقت بالتفصيل إلى فارق المساحة الناتج عن خطأ إداري وفارق المساحة الذي يخص عقارات لا يعود أصل ملكيتها للدولة إضافة إلى أن نفس التعليمة نصت عن كيفية تمكين مالكي العقارات من الإستفادة من فارق المساحة بدفعهم للقيمة المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة وبذلك نميز بين:

– فارق المساحة الناتج عن أخطاء إدارية: ويتعلق الأمر بالأخطاء الإدارية المرتكبة من طرف أعوان الإدارة عند الأخذ بالقياسات في الميدان كالخطأ في حساب المساحة أو القياس أو التدوين فمثل هذه الحالات تم ملاحظتها لاسيما في الأملاك التي تم التنازل عنها في إطار القانون 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981 المعدل والمتمم والمتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي أو نتيجة للأخطاء المرتكبة من طرف أعوان المسح أثناء سير عمليات المسح[2].

– فارق المساحة الناتج عن التوسع على حساب الملكيات المحاذية: يرجع سبب وجود فارق المساحة في أغلب الأحيان إلى مساحة قد أدمجت مع مساحة العقارات المجاورة وذلك إما عن

---

[1] – أنظر المذكرة رقم 3345، سالفة الذكر.

[2] – التعليمة رقم 10787 المؤرخة في 29 نوفمبر 2008 المتضمنة كيفيات تسوية الفوارق في المساحة الملاحظ بين تأثيرات الملكية والقياسات المساحية.

قصد أو عن غير قصد وذلك بضم جزء من العقارات المجاورة وفي هذه الحالة تستدعي إجراءات من أجل التسوية نصت عليها التعليمة سالفت الذكر.

ويلاحظ من خلال ما سبق ذكره أنه يجب أن تتوفر جملة من الشروط في الفارق المساحي حتى يمكن لحامل السند الإستفادة من هذا الفارق:

1- أن يكون الفارق المذكور أو حالة التوسع في أراضي تعود أصل ملكيتها للدولة.
2- أن لا تشكل هذه القطعة بأي شكل من الأشكال قطعة أرض قابلة للإستعمال.
3- إتباع الإجراءات المحددة ومن أبرزها دفع ثمن مقابل هذا الفارق.

كما حددت التعليمة رقم 10787 سالفة الذكر إجراءات التسوية ودور كل مصلحة أو جهاز إداري من أجل هذه التسوية وجاءت في الفقرات 1-1 / 1-1-2 / 1- 2 / 1-3 وجاء فيها ما يلي:

"1-1- دور مصلحة مسح الأراضي:

تقوم مصلحة مسح الأراضي حسب الوضعية الملاحظة بتحديد وحدتين عقاريتين.

الأولى تمثل المساحة المذكورة في سند الملكية و الثانية الزيادة المسجلة.

تسجل الوحدة العقارية التي تمثل المساحة المذكورة في سند الملكية، بطبيعة الحال، في وثائق المسح باسم الشاغل.

أما بالنسبة للزيادة المسجّلة هناك إحتمال حالتين :

1-1-2 - لا يمكن لفارق المساحة أن يشكل قطعة أرض قابلة للبناء:

تقوم مصلحة مسح الأراضي بتسجيل الوحدة العقارية المكونة للمساحة الزائدة في وثائق المسح باسم الشاغل صاحب سند الملكية، مع الإشارة في بطاقة التحقيق وكذا بطاقة

العقاري (T10) بأن الأمر يتعلق بمساحة زائدة معنية بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، في هذه الحالة، يتم إخطار الشاغل بواسطة رسالة معدة وفق النموذج الملحق (1) بالإمكانية الممنوحة له بموجب المادة 47 السالفة الذكر، لشراء المساحة الزائدة إذا تقدم بطلب لهذا الغرض.

فور إنتهاء الأشغال الميدانية لقسم معين ، يتم إخبار مصلحة أملاك الدولة بواسطة رسالة معدة وفق النموذج المرفق الملحق (2) بكل الحالات المعنية بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 السالفة الذكر.

2-1- دور مصلحة أملاك الدولة:

فور تقدم المعني بطلب شراء بواسطة مطبوع وفق النموذج المرفق الملحق (3)، تقوم مصلحة أملاك الدولة بتحديد القيمة التجارية لفائض المساحة.

وبما أن الأمر يتعلق بتسوية جاءت تطبيقا لنص قانوني وتندرج في إطار عمليات مسح الأراضي والترقيمات العقارية، فإنه ليس من الضروري إعداد عقد إداري للتنازل. تكتفي مصلحة أملاك الدولة في هذه الحالة بإعداد رفع يد وتسليمها لشاغل فائض المساحة، وبعد تسديد هذا الأخير لمجمل سعر الشراء، يتم الترقيم بالسجل العقاري بناءً على وثيقة رفع اليد هذه.

3-1- دور المحافظ العقاري:

على مستوى المحافظة العقارية يتم القيام بما يلي:

تُرَقم مجموعة الملكية المكونة من المساحة المذكورة في السند الذي يحوزه شاغل القطعة الأرضية ترقيما نهائيا باسم هذا الأخير.

أما مجموعة الملكية المكونة من فارق المساحة فَتُرَقَّم، فيما يخصها، ترقيما مؤقتا باسم الشاغل وفور تقديم هذا الأخير رفع اليد المسلمة من طرف مصلحة أملاك الدولة، يباشر لصالحه ترقيما عقاريا نهائيا على مجموعة الملكية هذه، وفي حالة عدم تقديم الشاغل لرفع اليد بعد إنقضاء أجل السنتين يقوم المحافظ العقاري بترقيم نهائي باسم الدولة.

تجدر الإشارة أن أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 السالفة الذكر تُطبق على حالات فارق المساحة، كما تم تبيانه أعلاه، الملاحظة في وثائق المسح المعدة إبتداء من تاريخ 02/01/2005، وكذا تلك المعدة قبل تاريخ صدور المادة 47 والتي لم يصادق عليها عند تاريخ 02/01/2005، وفي هذه الحالة محضر لجنة المسح يشهد على ذلك..."[1].

أما إذا كان الفارق لا يعود أصل ملكيته للدولة فجاءت الفقرة 3 في التعليمة رقم 10787 سالفة الذكر بما يلي:

" 3 – فارق المساحة يخص عقارات لا يعود أصل ملكيتها إلى الدولة:

يلاحظ أحيانا فوارق مساحات على عقارات لا يعود أصل ملكيتها إلى الدولة. في مثل هذه الحالات يتعين الأخذ بالقياسات الجديدة التي يتم القيام بها خلال عمليات مسح الأراضي ومنه يتم الترقيم النهائي للعقار الصالح الحائز على سند الملكية، على أساس القياس الجديد.

في هذه الحالة يتعين على فرقة مسح الأراضي التأكد بأكبر دقة، أن الفارق في المساحة لا ينتج عن توسع على حساب الملكيات المحاذية، وإذا لوحظ فارق في المساحة

[1] – أنظر التعليمة رقم 10787، سالفة الذكر.

يفوق النسبة المسموح بها، على المحقق أن يذكرها في تقرير يرفق ببطاقة التحقيق و هذا حتى في غياب أي إحتجاج.

هذا الفارق في المساحة يجب ذكره في وثائق المسح بوضوح حتى يتسنى وضعها في متناول الجمهور، قصد تمكين أي شخص له الصفة والمنفعة الإبداء بملاحظاته، إحتجاجاته أو إعتراضاته خلال شهر الإيداع على مستوى البلدية.

كما أن ذكر فارق المساحة هو بمثابة وسيلة يعلم بها المحافظ العقاري أن فرقة المسح عملت بدراية مما يجنبه مطالبة مصلحة مسح الأراضي بالقيام بعمليات التأكد من المساحات"[1].

وفي هذه الحالة ومن خلال هذا النص يلاحظ أنه يستوجب على فريق المسح أن يذكر هذا الفارق في المساحة ويتم وضعه تحت تصرف الجمهور حتى يتمكن أصحاب الحقوق من تقديم إعتراضاتهم في حال وجودها.

كما صدر في هذا السياق المذكرة رقم 8730 المؤرخة في 11 سبتمبر 2013 والمتعلقة بما يخص تسوية العقارات المجسلة في حساب المجهور والممسوحة بفارق في المساحة وحيث جاء فيها:

"... وفيما يخص فوارق في المساحة على عقارات لا يعود أصل ملكيتها للدولة، فقد تم التطرق إليها في الفقرة الثالثة (03) ضمن المذكرة المشار إليها بالمرجع الثاني، المتعلقة بكيفيات تسوية فوارق في المساحات، والتي نصت على وجوب الأخذ بالقياسات الجديدة التي يتم القيام بها خلال عمليات مسح الأراضي، ومنه يتم الترقيم النهائي للعقار بإسم

[1] – أنظر التعليمة رقم 10787، سالفة الذكر.

المالك، على أساس القياس المسحي، على أن يتم التأكد من طرف مصالح مسح الأراضي أن الفارق في المساحة لا ينتج عن توسع على حساب الملكيات المجاورة..."[1].

الحالة الثاني: حالة تجاوز الفارق المساحي النسبة المسموح بها قانونا

يتضمن الدفتر العقاري العديد من البيانات ومن أبرزها مساحة العقار الممسوح ومن المفترض عند التدقيق بين المساحة المذكورة في الدفتر العقاري والمساحة المذكورة في السند المقدم لفرق المسح أن يكون هناك توافق بين المساحتين إلا أنه قد يحدث أن تثار امام المحافظ العقاري إشكالية فارق المساحة وأن يكون هذا الفارق يتجاوز 5% المسموح بها قانونا هذه الإشكالية تستدعي التحقق من المساحة وذلك بإجراء معاينة ميدانية[2].

فإذا كانت نتيجة التحقيق أن فارق المساحة يتاجوز الحد المسموح به قانونا وهو 5% في هذا الصدد يجب العمل بمقتضيات التعليمة رقم 10787 سالفة الذكر حيث جاء في الفقرة 1-1-1 ما يلي:

"...1-1-1 – يمكن لفارق المساحة أن يشكل قطعة أرض قابلة للبناء حسب التنظيم المعمول به في مجال التعمير:

تسجل في هذه الحالة الوحدة العقارية المعنية في مصفوفة المسح بإسم الدولة..."[3].

كما جاء في المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 في الفقرة الأخيرة أنه في حال غياب طلب لإقتناء القطعة الزائدة فإنها ترقم باسم الدولة حيث نصت على ما يلي: "... **في**

[1] – التعليمة رقم 8730 المؤرخة في 11 سبتمبر 2013، المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول والممسوحة بفارق في المساحة.

[2] – بن عمر محمد، (أثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري)، مجلة الأستاذ الباحث للدرسات القانونية والسياسية، العدد 04، ديسمبر 2016، ص 118.

[3] – أنظر الفقرة رقم 1-1-1 من التعليمة رقم 10787، سالفة الذكر.

حالة غياب طلب صريح للإقتناء تعين المساحة الزائدة على أنها واحد عقارية متباينة تمسح وتقيد في السجل العقاري باسم الدولة..."[1].

الفرع الثاني: التسوية القضائية لمنازعات فوارق المساحة

يحق للمالك الذي يعتبر نفسه متضررا من قياس المساحات اللجوء للقضاء لتثبيت ملكية العقار المتنازع عنه وذلك أمام الجهة القضائية المختصة وتختلف الجهة القضائية بإختلاف أطراف النزاع فتكون أمام القضاء العادي ما دام النزاع بين أشخاص القانون الخاص وتكون أمام القضاء الإداري إذا كان أحد الأطراف إداريا أو من أشخاص القانون العام ولذلك سنميز بين الحالتين في ما يلي:

<u>الحالة الأولى:</u> إختصاص القضاء العادي

تنص المادة 616 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم على ما يلي:

" ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص"[2].

ويؤول الإختصاص الإقليمي في المنازعات العقارية إلى المحكمة التي يوجد بدائرة إختصاصها العقار وذلك بموجب المادة 518 من ذات القانون والتي تنص على:

" يؤول الإختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد في العقار في دائرة إختصاصها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"[3].

---

[1] – أنظر المادة 47 من القانون رقم 21/04، سالف الذكر.

[2] – المادة 516 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 21 الصادرة في 23 أفريل 2008.

[3] – المادة 513 من القانون رقم 09/08، سالف الذكر.

إلا أن رفع هذه الدعاوى يخضع إلى قواعد هامة واساسية من ناحية شروط رفع الدعوى وفي هذا الصدد نميز بين الشروط العامة والشروط الخاصة لرفع دعاوى منازعات فوارق المساحة وهو ما سنوضحه على النحو التالي:

✓ الشروط العامة:

– **الصفة:** جاء هذا الشرط في نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم حيث نصت على ما يلي: " **لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون.**

يثير القاضي تلقائيا إنعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه.

كما يثير تلقائيا إنعدام الإذن إذا ما إشترطه القانون"[1].

ويكون المدعي ذا صفة في المطالبة إذا كان هو صاحب الحق المطالب به فإذا كانت الدعوى بإنشاء حقا وجب لتوافر الصفة في المدعي ما يشترطه القانون في جانبه لهذا الغرض من ذلك مثلا: أن الشفعة تثبت لمالك الرقبة إذ بيع الكل أو البعض من حق الإنتفاع المناسب للرقبة[2].

إلا أنه قد يستحيل على صاحب الصفة في الدعوى مباشرتها شخصيا بسبب عذر مشروع في هذه الحالة يسمح القانون لشخص آخر بتمثيله كأن يحضر محامي نيابة عن المدعي[3].

– **المصلحة:** وجاء هذا الشرط في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم سالفة الذكر.

[1] – المادة 518 من القانون رقم 09/08، سالف الذكر.

[2] – عمارة بلغيث، الوسيط في الإجراءات المدنية، د.ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، د.ت.ن، ص 42.

[3] – بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط2، دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، د.ت.ن، ص 34.

ويقصد بالمصلحة المنفعة التي يحققها صاحب المطالبة القضائية وقت اللجوء إلى القضاء هذا المنفعة تشكل الدافع وراء رفع الدعوى والهدف من تحريكها فلا دعوى من دون مصلحة وذلك تنزيها للقضاء عن الإنشغال بدعاوى لا فائدة عملية منها وقد أشارت المادة 13 سالفة الذكر على ضرورة توفر عنصر المصلحة سواء كانت هذه المصلحة قائمة أو محتملة[1].

ويشترط في المصلحة أن تكون قانونية بمعنى أن تستند إلى حق أو مركز قانوني بحيث يكون غاية الدعوى حماية هذا الحق أو المركز القانوني[2].

– **الإذن:** هو ما اعتبره المشرع في القانون من شروط وجود الحق في التقاضي أو من شروط قبول الدعوى متى كان هذا الإذن لازما وأجازة للقاضي إثارته من تلقاء نفسه لإرتباطه بالنظام العام حسب المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم.

– **الأهلية:** يعتبر أهلا للتقاضي كل من كان كامل الأهلية المدنية وإذا كان القانون الجزائري لم يتضمن الأهلية كشرط من شروط قبول الدعوى خلافا لما كان عليه الأمر في قانون الإجراءات المدنية القديم[3] وعليه فإن أهلية الشخص الطبيعي جاءت بها المادة 40 من القانون المدني حيث نصت على ما يلي: " **كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية، ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية.**

وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة"[4].

أما فاقد الأهلية وناقص الأهلية فطبقا لأحكام المادة 44 من القانون المدني فإنهم يخضعون بحسب الأحوال لأحكام الولاية أو الوصاية أو القوامة حيث جاء في هذه المادة ما

---

[1] – بربارة عبد الرحمان، المرجع نفسه، ص 38.

[2] – عمارة بلغيث، المرجع نفسه، ص 47.

[3] – عمارة بلغيث، المرجع نفسه، ص 45

[4] – المادة 40 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78 الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

يلي: " **يخضع فاقد الأهلية، وناقصوها، بحسب الأحوال لأحكام الولاية، أو الوصاية، أو القوامة، ضمن الشروط ووفقا للقواعد المقررة في القانون**"[1].

كما جاءت بذلك أحكام المادة 81 من قانون الأسرة والتي نصت على: " **من كان فاقد الأهلية أو ناقصها لصغر السن، أو جنون، أو عته، أو سفه، ينوب عنه قانونا ولي أو وصي أو مقدم طبقا لأحكام هذا القانون**"[2].

✓ الشروط الخاصة:

– **شرط الميعاد:** نصت المادة 14 من المرسوم 62/72 على: "**يعطى أجل قدره ثلاثة (03) أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها، إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا.**

وعند إنقضاء هذا الأجل فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصير نهائية ما عدى الغلط المادي المعترف به وما عدى حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والتي لا تكون لشكواه أي آثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين.

وفي جميع الحالات فإن التعديلات المدخلة على الوثائق المساحية تتم بمناسبة أشغال محافظة مسح الأراضي"[3].

وبهذا النص منح المشرع المالكين مهلة تقدر بثلاثة أشهر لتوصل إلى إتفاقات بشأن الأجزاء المتنازع عليها سواء لتحديد الحدود بينهم أو لتقديم دعوى أمام الجهات القضائية وبمرور هذه المدة فإن الحدود المتنازع عنها تصير نهائية.

– **شهر الدعوى:** تنص المادة 85 من المرسوم 63/76 على: "**إن الدعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن**

---

[1] – المادة 44 من الأمر 58/75، سالف الذكر.

[2] – المادة 81 من القانون رقم 11/84 المؤرخ في 9 جويلية 1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 03، الصادرة في 17 جانفي 1984.

[3] – المادة 15 من المرسوم 62/76، سالف الذكر.

قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14-4) من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير هذا الإشهار"[1].

أما بالنسبة لقانون الإجراءات المدنية والإدارية فقد فصل في مسألة شهر الدعاوى العقارية وأخضع هذه الدعاوى المتعلقة بعقار أو بحق عيني مشهر إلى إجراء الشهر تحت طائلة الرفض شكلا[2].

حيث نصت المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: **"لا تقيد العريضة إلا بعد دفع الرسوم المحددة قانونا، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.**

يفصل رئيس الجهة القضائية في كل نزاع يعرض عليه حول دفع الرسوم، بأمر غير قابل لأي طعن.

يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار."[3].

ومن خلال ما سبق يمكن القول أنه وجب إشهار الدعاوى الرامية للمطالبة بفارق المساحة وبتخلف هذا الإجراء فإن الدعوى تبطل لعدم قبولها شكلا كما أن المدعي فضلا عن إلزامه بتسجيل عريضة إفتتاح الدعوى وشهرها فإنه يلزم بتبليغها إلى المحافظ العقاري وفقا لأحكام

---

[1] – المادة 86 من المرسوم 63/76، سالف الذكر.

[2] – جغلول زغدود. نعيمة حاجي، (المسح العقاري بين التشريع والتطبيق في الجزائر)، مجلة معارف، العدد 14، جوان 2013، ص 252.

[3] – المادة 17 من القانون 09/08، سالف الذكر.

المادة 85 من المرسوم 63/76 سالفة الذكر ويبقى الترقيم بذلك معلقا ومحافظا على طابعه المؤقت إلى حين الفصل بحكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه في النزاع[1].

الحالة الثانية: إختصاص القضاء الإداري

نصت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: " **المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، باستثناء المنازعات الموكلة إلى جهات قضائية أخرى.**

تختص المحاكم الإدارية بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية أو الهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية طرفا فيها"[2].

وبذلك تكون المحاكم الإدارية هي من تختص بالنظر في المنازعات التي تكون فيها الإدارية طرفا إذ إعتبر المشرع الجزائري بموجب المادة 800 أن المنازعات الإدارية هي جميع القضايا الي يكون أحد الأشخاص المعنوية المذكروة في نص المادة طرفا فيها سواء كانت مدعي أو مدعى عليها أو مدخلة في النزاع[3].

ومما سبق نستنتج أن المحاكم الإدارية هي صاحبة الإختصاص في الدعاوى المنصبة على عقار والتي تقوم بين الإدارة والأفراد بوصفها سلطة عامة أو بين الأشخاص العامة بعضها ببعض.

---

[1] – صفاوي سليمة، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة باتنة، 2018/2017، ص 36.

[2] – المادة 800 من القانون 09/08، سالف الذكر.

[3] – أحسن غربي، (قواعد الإختصاص النوعي للمحاكم الإدارية في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية)، مجلة القانون والعلوم البيئية، العدد 03، ديسمبر 2023، ص 233.

وبالتالي فإن المنازعات المتعلقة بفارق المساحة المتنازع عليه والتي يكون طرفا فيها أحد أشخاص القانون العام يؤول إختصاص الفصل فيها للقضاء الإداري وغالبا ما تظهر هذه المنازعات الإدارية نتيجة أخطاء في عملية المسح العام للأراضي حيث وبعد رفض الإعتراض يتوجه صاحب العقار إلى رفع دعوى ضد مصلحة المسح يطالب فيها بتصحيح المساحة ويمكن للمحكمة الإدارية أن تقضي في هذه الحالة بتعيين خبير أو قيام القاضي الإداري بالمعاينة بنفسه ومطابقة الوثائق على الواقع للتأكد من وجود نفس المساحة من عدمه[1].

ومن جهة أخرى يختص القضاء الإداري في تسوية فوارق المساحة الناتجة عن عملية المسح في حالة إكتشاف المعني بهذا العيب بعد أن يصير الترقيم نهائيا من أجل إستصدار قرار ينص على إعادة مسح القطعة الأرضية وتصحيح الخطأ المادي[2].

[1] – صفاوي سليمة، المرجع السابق، ص 191.

[2] – ليلى لبيض، (منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري)، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة بسكر، 2012/2011، ص 191.

المبحث الثاني: منازعات العقارات غير المطالب بها

أثناء قيام أعون المسح بالأعمال الميدانية قد يصادفه نوع من العقارات لم يتم التعرف على مالكيهم بالرغم من وجود إعلانات عن قيام عملية المسح في هذه المنطقة ولم يتمكن الملاك المجاورين من تحديد مالكي هذه العقارات، وبعد إنتهاء أعوان المسح من أشغالهم قد يحدث وأن يظهر مالك هذا العقار أو من يدعي ذلك وهذا ما يؤدي إلى قيام منازعات حول هذا العقار.

حيث إختلفت تسميت هذه العقارات وطرق تسويتها في عديد القوانين ومن خلال هذا كان لابد من تعديد مفهوم لهذه العقارات وكذلك تبيان كيفية التسوية التي تبناها المشرع الجزائري.

ومما سبق تم تقسيم هذا المبحث إلى:

- المطلب الأول: مفهوم العقارات غير المطالب بها
- المطلب الثاني: آليات تسوية العقارات غير المطالب بها

المطلب الأول: مفهوم العقارات غير المطالب بها

لقد كانت العقارات غير المطالب بها مناط إهتمام من قبل المشرع الجزائري ذلك أن هذه العقارات تعتبر حافظة عقارية لا يستهان بها فنص عليها في عدة تشريعات وبتسميات مختلفة. وقد قمنا في هذه الدراسة بالتعرض إلى تعريف لهذه العقارات وكذلك القوام القانونيي لها وهذا من خلال تقسيم هذا المطلب إلى ما يلي:

- الفرع الأول: تعريف العقارات غير المطالب بها
- الفرع الثاني: الأساس القانوني للعقارات غير المطالب بها

الفرع الأول: تعريف العقارات غير المطالب بها

أولا: التعريف الفقهي

لا يوجد تعريف دقيق ومحدد من الفقهاء للعقارات غير المطالب بها إذ أن أغلبية الفقهاء الذين عرفوا هذه العقارات إستعملوا مصطلح العقارات المجهولة فنجد في ذلك مجموعة من التعريفات:

– بالنسبة لوضعية الملكية مجهولة المالك وهي التي يثبت التحقيق العقاري أثناء مروره على القطعة بأن مالكها مجهول[1].

– يقصد بالعقارات مجهولة المالك تلك القطع والأراضي والمباني التي أثبت التحقيق العقاري أثناء عملية المسح أن مالكها غير معروف أو مجهول، وذلك بعد إستنفاذ جميع طرق التحقيق الميداني والتقصي عنها من طرف الملاك المجاورين[2].

– الأراضي مجهولة المالك وهي الوضعية التي تبرز في حالة خروج أعوان المسح لمباشرة التحقيق العقاري ومحاولة معرفتهم لمالك القطعة فيستصدمون بجهل المالكين المجاورين له[3].

– تعرف الأراضي مجهولة المالك بأنها تلك القطع أو الأراضي التي يثبت التحقيق العقاري أن مالكها غير معروف أو مجهول وذلك بعد إستنفاذ جميع التحقيقات سواء على مستوى المحافظة العقارية أو على المستوى الميداني[4].

---

[1] – ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي تبسة، 2008/2007، ص124.

[2] – جغلول زغدود. نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 247.

[3] – عمار بوضياف، (المسح العقاري وإشكالاته القانونية)، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 04، جوان 2010، ص50.

[4] – هناء وافي، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، رسالة ماجستير فرع القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2013/2012، ص 65.

– وعرفت العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي هي التي لم تكن موضوع طلب تسجيل من قبل أي شخص كان من تاريخ فتح عملية المسح إلى تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية[1].

ويجدر التذكير إلى ما تم التنويه إليه سابقا في أن التعريفات إستخدمت مصطلح العقارات مجهولة المالك أو العقارات التي مالكها غير معروف بدل العقارات غير المطالب بها، إلا أنه لا يعاب ذلك على التعريفات التي تم طرحها قبل صدور قانون المالية لسنة 2018 كونه الأساس القانوني الذي جاء بهذه التسمية الجديدة.

ثانيا: التعريف القانوني

صحيح أن المشرع غالبا ما يتجنب تقديم التعريفات والمفاهيم تاركا بذلك المجال أمام الفقهاء وكذلك الشأن بالنسبة للعقارات غير المطالب بها لم يعرفها المشرع إلا أنه تعرض لها في بعض القوانين على غرار نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 والتي جاء فيها: "... **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 (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية...**"[2].

وكذلك المذكرة رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمؤرخة في 5 أفريل 2018 والتي جاءت لتطبيق أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018[3].

[1] – بن حمود لطيفة، (منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018)، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 02، ديسمبر 2019، ص 39.

[2] – المادة 89 من القانون 11/17، سالف الذكر.

[3] – المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05 أفريل 2018 والمتضمنة كيفية تطبيق أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.

ومن خلال نص المادة 89 من القانون سالف الذكر نخلص إلى أن المشرع أسقط حساب المجهول الذي كان معتمدا وإستبدله بحساب العقارات غير المطالب بها.

ومن خلال النصوص القانونية يمكن تعريف العقارات غير المطالب بها بأنها:

مجموع العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للخواص التي لم يتم المطالبة بها أثناء عملية المسح.

كما يمكن تعريفها على أنها العقارات التي لم يطالب مالكوها أو حائزوها بتسجيلها لصالحهم أثناء مرور فرقة المسح ويستثنى من هذه الصيغة الجديدة العقارات التابعة للدولة.

ثالثا: شروط الأراضي غير المطالب بها

بإستقراء نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 نجدها قد جاءت بجملة من الشروط حتى تدرج العقارات ضمن مصفوفة العقارات غير المطالب بها ولعلى أبرزها ما سيتم ذكرها تباعا:

1- أن يكون العقار من العقارات التابعة للخواص: بالرجوع إلى التعليمة رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية نجدها تنص على أن الإجراءات والتدابير التي جاءت بها المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 تخص العقارات التابعة للخواص والتي لم يطالب بها أثناء عملية المسح.

وأن هذه الإجراءات لا تطبق بأي حال من الأحوال على العقارات التي تعود ملكيتها للدولة أو لإحدى الجماعات المحلية أو لمؤسسة أو لهيئة عمومية أو تلك التي تدخل ضمن الأملاك الوقفية[1].

[1] – أنظر التعليمة رقم 4060، سالفة الذكر.

وبذلك يتضح أن العقارات التي تعود ملكيتها للدولة أو لإحداء الجماعات المحلية أو لمؤسسة أو هيئة عمومية، وكذلك الأملاك الوقفية لا يمكن تحت أي ظرف ترقيمها في حساب العقارات غير المطالب بها. وعلى ذلك فهذا الترقيم يتعلق فقط بالأملاك العقارية التي يملكها الخواتص أو يحوزونها[1].

2- أن لا يتم المطالبة بالعقار أثناء عملية المسح: هذه المطالبة يجب أن تكون وفقا للأطر القانونية وبموجب السندات تتوفر على جميع شروط وعناصر إثبات حق الملكية سواء كانت رسمية أو غير رسمية ومعترف بحجيتها قانونا، أو بموجب أحكام الحيازة التي يحميها القانون كما يحمي الملكية بموجب نصوص قانونية واضحة تتعلق بالتقادم المكسب[2].

3- عقارات لم تتمكن فرق المسح من تحديد مالكها أو حائزها: يجب أن لا يتمكن أعوان المسح العقاري أثناء أداءهم لمهام التحقيق العقاري التي تتولاها بهدف الضبط الدقيق للحقوق العينية من تحديد أصحابها سواء كان المالك صاحب السند الصحيح أو الحائز الظاهر وذلك بعد المعاينة التي يجريها الأعوان لسندات إثبات الملكية التي يحوزها المالكين أو من خلال تصريحات الملاك المجاورين[3].

الفرع الثاني: الأساس القانوني للعقارات غير المطالب بها

❖ **التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998:**

لقد جاءت التعليمة رقم 16 الصادرة عن الأملاك الوطنية والمؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري في فقرتها 2-2-5 والتي نصت على:

---

[1] – مراحي ريم، (التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها)، المجلة الأكاديمية للبحث العلمي، العدد 03، ديسمبر 2021، ص 201.

[2] – بن حمود لطيفة ، (منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018)، المرجع السابق، ص 42.

[3] – بن حمود لطيفة ، (منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018)، المرجع السابق، ص 42.

"في حالة عدم مطالبة ملكية العقار الممسوح يتم الترقيم المؤقت لفائدة الدولة لمدة سنتين تنتهي بالترقيم النهائي لفائدتها"[1].

وأثناء مدة الترقيم المذكورة في التعليمة رقم 16 المنوه عليها أعلاه

وطبقا لأحكام المرسوم 63/76 المعدل والمتمم لاسيما المادة 15 منها والتي جاء فيها:

"يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و14 أعلاه، بموجب رسالة موصى عليها، إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية.

تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر عن المصالحة، وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الالزام الخاص.

وفي حالة ما اذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف.

وتكون للطرف المدعي مهلة ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم، تحت طائلة رفض الدعوى، كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة.

تشهر الدعاوى القضائية والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقا لأحكام المادة 85 أدناه"[2].

إن هذه التعليمة كانت اللبنة الأولى للتسوية الإدارية إذ للمعنيين بتقديم إحتجاجاتهم وإعتراضاتهم أمام الجهات المختصة وفقا للإجراءات المحددة في نص المادة سالفة الذكر على أن يتم هذا الإحتجاج أو الإعتراض خلال مدة الترقيم وفي حالة تقديم الإعتراض خارج المدة

[1] – التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

[2] – المادة 15 من المرسوم 63/75، سالف الذكر

القانونية أي بعد أن يصبح الترقيم نهائيا فلا مناص من اللجوء إلى القضاء كونه الجهة المختصة بالنظر في الترقيمات النهائية.

❖ **التعليمة رقم 2421 المؤرخة في 3 ماي 2003:**

صدرت هذه التعليمة بعد الشكاوى التي تقدم بها المواطنون عبر مختلف الولايات ضد نتائج عمليات المسح العام للأراضي فجاءت هذه المذكرة بعد التعليمة رقم 16 والتي إقتصرت على العقارات الممسوحة المسجلة في حساب مجهول التي يحوز أصحابها سندات رسمية مشهرة فبينت كيفية تسوية وضعياتهم[1].

حيث يتعين على مالك العقار في هذه الصدد وطبقا للتعليمة المذكورة آنفا[2]:

- طلب الترقيم العقاري المقدم في هذا الشأن على ورق عادي.
- يودع مباشرة بالمحافظة العقارية في نسختين.
- يرفق الطلب بنسخة من السند القانوني وعند اللزوم بالفريضة.

إذ إنتهت الدراسة إلى أن سند الملكية الذي يحوزه طالب الترقيم مختوم بعد عام 1976 ويكون بذلك قد حرر بعد بدأ سريان القانون 74/75 فيباشر المحافظ العقاري طبقا لذلك وعملا بنص التعليمة 2421 ترقيم العقار ترقيما نهائيا ويتم تسليم دفتر عقاري لصاحبه خلال 8 أيام من تاريخ تقديم طلب الترقيم. أما إذا كان سند الملكية صادر قبل سنة 1976 فيقوم المحافظ العقاري بإجراء تحقيق وطلب معلومات من مصلحة مسح الأراضي وأملاك الدولة[3].

---

[1] – عثمان حويدق، (إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها)، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد 02، جوان 2018، ص 761.

[2] – التعليمة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003، المتعلقة بالعقارات الممسوحة المسجلة في حساب مجهول والتي يحوز أصحابها سندات رسمية مشهرة.

[3] – عائشة بن زردة، (العقارات غير المطالب بها بين جديد النصوص التنظيمية والنصوص التشريعية)، مجلة الدراسات القانونية، العدد 02، جوان 2021، ص 981.

وإذا تعلق الأمر بسند مشهر قبل 01 مارس 1961 في محافظة عقارية أخرى فإن التحقيق في الوضعية القانونية للعقار محل السند المقدم من تاريخ إشهاره إلى غاية 28 فيفري 1961 يجب أن يتم على مستوى المحافظة العقارية الأم (التي يمكن أن تكون تابعة لولاية أخرى)[1].

❖ **التعليمة رقم 4618 المؤرخة في 4 سبتمبر 2004:**

صدرت هذه التعليمة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والتي كان موضوعها العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في حساب مجهول والتي تتضمن حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة.

وقد جاء في هذه التعليمة أن فحص طلبات الإعتراف بصفة المالك أو الحائز قصد الترقيم في السجل العقاري في غياب حقوق مشهرة بالمحافظة العقارية أدى إلى التمييز بين الثلاث حالات الآتية[2]:

1- صاحب الطلب يحوز سند معترف به قانونا لإثبات حق الملكية العقارية لم يتم إشهاره: وهم الأشخاص الذين يحوزون سندات لها حجية مطلقة في مجال حق المكلية ولو كانوا حاضرون في الميدان خلال عمليات المسح لأستفادوا من ترقيم نهائي وتسليم الدفتر العقاري حتى وإن لم يكن السند موضوع إشهار من قبل وقد تكون هذه السندات وذلك حسب التعليمة 4618 عقودا رسمية مثل مجموع العقود الموثقة والأحكام القضائية المعدة قبل صدور المرسوم 63/76 والتي لم تقدم للإشهار فيحق للعارض حين إذن الإستفادة من الترقيم النهائي[3].

[1] – التعليمة رقم 2421، سالفة الذكر.

[2] – التعليمة رقم 4618 المؤرخة في 4 سبتمبر 2004، المتعلقة بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب المجهول – حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتدقون لحقوق مشهرة.

[3] – ينظر التعليمة رقم 4618، سالفة الذكر.

2- بحوزته السند غير كافي لإثبات حق المكلية: قد يحوز البعض سندات عقارية ولكنها قد لا ترقى في بعض الحالات لإثبات المكلية العقارية إلى أنها قد تؤخذ بعين الإعتبار ويتعلم الأمر في هذه الصدد بالعقود العرفية المحررة بعد تاريخ 31 ديسمبر 1970 والتي قد تستند إلى قرائن قوية تدل على تاريخ إعدادها.

مما يستوجب التحقق من أن التاريخ ثابت أو الذي يمكن إستنتاجه سابق فعلا لتاريخ مرور فرق المسح الذي هو التاريخ المذكور في بطاقة التحقيق المتعلقة بالوحدة العقارية غير الممسوحة مما يمكن من اعتبار طلب الترقيم في السجل العقاري مؤسس[1].

3- ليس له أي سند ملكية: تنص المادة 808 من القانون المدني على: "**لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو على عمل يتحمله على سبيل التسامح.**

إذا إقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها إلتباس فلا يكون لها آثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفية عليه الحيازة أو ألتبس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب"[2].

هذه الشروط الذي جاء بها القانون المدني هي الحيازة الحقيقة التي تمكن العارض الذي يفتقر لأي سند ملكية أن يستند عليها. على أن تكون هذه الحيازة على الأقل قبل عمليات مسح الأراضي العامة وتستوجب هذه الحالة القيام بتحقيقات عقارية جديدة وفعلية لتأكد من توافر شروط الحيازة عند الحائز المعترض، فإذا أستخلص من التحقيق ما يدل على حيازة فعلية كشغل حقيقي للسكن يمكن حينئذ منح ترقيم عقاري للمطالب به. شريطة أن تكون أقوال وتصريحات العارض بشهادة شخصين أمام الموثق[3].

[1] – ينظر التعليمة رقم 4618، سالفة الذكر.

[2] – المادة 808 من الأمر 58/75، سالف الذكر

[3] – أنظر التعليمة رقم 4618، سالفة الذكر

وتتم تسوية وضعية هؤلاء بنفس الإجراءات المسطرة في المذكرة العامة رقم 2421 المؤرخة في 3 ماي 2003[1].

❖ **التعليمة رقم 9642 المؤرخة في 22 أكتوبر 2008:**

جاءت التعليمة رقم 9642 الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 22 أكتوبر 2008 بموضوع: تسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول – تذكير –

والتي جاء فيها ما مفاده أنه:

تقدم عدد من المواطنين مالكي العقارات الذين تم تسجيلهم خلال عمليات مسح الأراضي العامة باسم مجهول بشكاوى بخصوص عدم إستفادتهم من عملية التسوية المقررة في المذكرتين:

- رقم 2421 المؤرخة في 3 ماي 2003.
- رقم 4618 المؤرخة في 4 سبتمبر 2004.

وذلك بسبب إنتهاء فترة الترقيم المقدرة بسنتين وفقا لأحكام التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 وللتذكير فإن التعليمة المذكورة نصت على ضرورة الترقيم العقارات المسجلة باسم مجهول باسم الدولة لمدة سنتين وترقيمها بشكل نهائي بالاسم الخاص بالدولة بعد إنتهاء هذه الفترة ونتيجة لذلك فإن بعض المدراء الولائيين للحفظ لم يستجيبوا لطلبات التسوية لهذه الفترة بينما إعترض مدراء أملاك الدولة بالولايات على التسوية بحجة أن العقارات تم ترقيمها نهائيا باسم الدولة، تتعلق الحالات المشمولة بهذه المذكرة بالعقارات التي لم يطالب أصحابها بالتسوية والذين يمتلكون وثائق صحيحة لها بالإضافة إلى العقود المسجلة في المحافظة العقارية والتي تم معالجتها في المذكرة رقم 2421 والتي نصت على أنه لو كان هؤلاء المالكون

[1] – عائشة بن زردة، المرجع السابق، ص 983.

حاضرون عند مرور فرق المسح لتم تسجيل العقارات باسمهم فإنهم يستحقون الترقيم النهائي مباشرة عند إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية وذلك طبقا لأحكام المادة 12 من المرسوم رقم 62/76[1].

وفي هذا الصدد أمرت التعليمة رقم 9642 سالفة الذكر المصالح المعنية بالإستجابة للطلبات المدعمة بالعقود المشهرة.

ورغم صدور هذه التعليمة إلا أن بعض مديريات أملاك الدولة تتردد في إرجاع الدفاتر العقارية المسلمة مما شكل صعوبات في إجراءات التسوية وقد صدر في هذه الخصوص مذكرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 2536 المؤرخة في 21 مارس 2010 والتي جاء فيها أنه يتعين على مدراء أملاك الدولة الذين إستلموا الدفاتر العقارية المتعلقة بعقارات تم تسجيلها في حساب مجهول. رقمت على مستوى المحافظة العقارية باسم الدولة عملا بأحكام التعليمة رقم 16 سالفة الذكر بإرجاعها إلى المحافظة العقارية. نتيجة توظيف التعليمات المذكورة بالمرجع والتي أظهرت أن ملكيتها تعود إلى أشخاص تقدموا بطلبات تسوية[2].

❖ **<u>التعليمة رقم 5590 المؤرخة في 11 سبتمبر 2013:</u>**

وجاءت هذه المذكرة بخصوص العقارات المجسلة في حساب الدولة والتي أصل ملكيها لمؤسسة وقفية أو بلدية حيث جاء في هذه التعليمة أنه يتعين إتباع نفس إجراءات التسوية المذكورة في المذكرتين:

- رقم 2421 المؤرخة في 3 ماي 2003.
- رقم 4618 المؤرخة في 4 سبتمبر 2004.

[1] – أنظر التعليمة رقم 9642 المؤرخة في 22 أكتوبر 2008، المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول – تذكير –.

[2] – التعليمة رقم 2536 المؤرخة في 21 مارس 2010، المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول.

في حالة التسجيل عن طريق الخطاء أملاك عقارية تابعة قانونا للدولة. باسم الجماعات الإقليمية "الولاية. البلدية. المؤسسات العمومية....الخ" وذلك تجنبا للنزاعات واللجوء للعدالة[1].

❖ **القانون 10/14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014:**

جاء في المادة 67 من القانون رقم 10/14: "**يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيما نهائيا باسم الدولة**

في حالة إحتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمس عشرة (15) سنة إبتداءا من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناءا على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، بترقيم الملك المطالب به باسم مالكه"[2].

وبذلك فإن العقارات غير المطالب بها ترقيم ترقيما نهائيا باسم الدولة مباشرة مع فتح المجال للإعتراض على هذا الترقيم من قبل المالك أو الحائز الظاهر مدة 15 سنة خلافا لما كان معمول به سابقا بالنسبة للتسجيل في حساب المجهول لمدة سنتين فقط[3].

[1] – التعليمة رقم 5590 المؤرخة في 11 سبتمبر 2013، المتعلقة بعقارات مسجلة في حساب الدولة تعود ملكيتها لخواص أو لمؤسسة الوقف أو البلدية – كيفيات التسوية.

[2] – المادة 67 من القانون رقم 10/14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 والمتضمن قانون المالية لسنة 2015.

[3] – بن حمود لطيفة، (منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018)، المرجع السابق، ص 43، 44.

ونلاحظ أن هذا القانون قضى على حساب المجهول أي لم يعد له وجود بعد 2015 لأن كل العقارات التي لم يطالب بها خلال عمليات مسح الأراضي العام ترقم ترقيما نهائيا باسم الدولة[1].

كما أن هذا القانون يلاحظ بأنه وسيلة للإستيلاء على عقارات المواطنين أثناء المسح إذ أنها تسمح لكل شخص له سند رسمي من إسترداد عقاره قبل إنقضاء مدة 15 سنة ففي حالة عدم المطالبة تؤول ملكية العقار للدولة وعليه فإن هذه المدة ستجرد فئتين من عقاراتهم[2]:

- الذين لا يملكون سندات رسمية.
- حاملي السندات الرسمية التي مرت 15 سنة على ترقيم عقاراتهم لحساب الدولة.

غير أن المادة سالفة الذكر يستفاد منها أن المشرع فتح المجال الذين يملكون سند قانوني والذين يرون أنه تم المساس بملكيتهم من التقدم بإحتجاج لدى المحافظ العقاري في غضون 15 سنة وبعد إجراء تحقيق والتأكد من غياب أي نزاع يتم الترقيم لصالح المالك.

ويكون المشرع العقاري بموجب قانون المالية لسنة 2015 قد فصل في مسألة ترقيم العقارات مباشرة وليس إدراجها لحساب مجهول ليس له أي تكييف قانوني في مجال القواعد العامة للترقيم العقاري[3].

ثم صدرت التعليمة رقم 5543 المؤخة في 23 ماي 2017 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بشأن تسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول المتعلقة بالإيداعات التي تمت قبل 01 جانفي 2015.

---

[1] – بن بوعيشة شهيناز، (حساب المجهول على ضوء التعليمة والمذكرات والتعديلات المتعلقة بقوانين المالية)، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 03، جوان 2022، ص 109.

[2] – بن بوعيشة شهيناز، المرجع نفسه، ص 110.

[3] – بوضياف مصطفى، (تسوية العقارات في حساب المجهول و العقارات غير المطالب بها في القانون العقاري الجزائري)، مجلة الدراسات القانونية، العدد 01، جانفي 2022، ص 610.

وقد جاءت هذه التعليمة من أجل تسوية الطلبات والتكفل بهذه الملفات شريطة أن تكون مدعمة بسندات مشهرة[1].

فإن هذه العقارات تخضع في سبيل تسويتها للتعليمتين:

- رقم 2421 المؤرخة في 3 ماي 2003.
- رقم 4618 المؤرخة في 4 سبتمبر 2004.

وقد حددت هذه المذكرة نهاية 2017 كأقصى حد للتسوية[2].

ويلاحظ أن التعليمة رقم 5543 سالفة الذكر لم تنص على كيفية معالجة الملفات وطلبات التسوية غير المدعمة بسندات ملكية مشهرة.

❖ **القانون 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017:**

نصت المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 على ما يلي: " **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 (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.**

في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر، خلال الآجال المذكورة 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.

[1] – التعليمة رقم 5543 المؤرخة في 23 ماي 2017، المتضمنة تسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول والمتعلقة بالإيداعات التي تمت قبل 1 جانفي 2015.

[2] – بن بوعيشة شهيناز، المرجع السابق، ص 110.

وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به، في أجل سنتين (2) 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 (2) باسم المعني، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب.

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية، يرقم العقار المعني فورا بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق.

بعد استنفاذ أجل خمس عشرة (15) سنة المذكور أعلاه، يرقم العقار نهائيا باسم الدولة"[1]

تبين لنا من خلال هذه النص أن المشرع أعطى تمسية جديدة لحساب المجهول والمتمثلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي وبالتالي فإن المشرع جاء بحساب جديد يقوم على مبدأ التقادم المكسب، ومن خلال نص المادة نستنتج أيضا أن المشرع لم يقوم بتسجيل العقارات التي لم يتم المطالبة بها في ملكية الدولة بل جعل مدة لترقب في إنتظار ظهور المالك وقد حددت هذه المدة بـ15 سنة[2].

وبفهوم آخر يمكن القول أن المشرع قد ترجع عن فكرة الترقيم التلقائي لصالح الدولة والتي كانت معتمدة في إطار القانون 10/14 سالف الذكر وإستحدث المشرع ترقيم جديد وهو الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة تبدأ من إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

وقد فتح المشرع مجال التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها وذلك إنطلاقا من نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018. ومن أجل تفسير وشرح كيفية تطبيق المادة

[1] – المادة 89 من القانون 11/17، سالف الذكر.

[2] – بن بوعيشة شهيناز، المرجع السابق، ص 117.

السابق ذكرها جاءت التعليمة رقم 4060 حيث تضمنت هذه التعليمة مجال تطبيق المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المعدلة بأحكام المادة 89 من القانون 11/17 إذ نصت على أن الإجراء الجديد لا يطبق بأي حال من الأحوال على العقارات التي تعود ملكيتها للدولة وأن هذه الإجراء يتعلق بالعقارات التابعة للخواص والتي لم يطالب بها أثناء عملية المسح كما نصت التعليمة على السندات المدعمة للطلبات وهو ما سنتناوله لاحقا[1].

ثم صدرت التعليمة رقم 707 المؤرخة في 23 جانفي 2020 حيث أكدت هذه التعليمة على أن عملية التسوية للعقارات غير المطالب بها تتم بعد قيام مصالح المسح بالتحقيق في الموضوع وإرسال الوثائق المسحية الضرورية لاسيما الوثيقة (T10)[2].

ثم تلتها التعليمة رقم 910 المؤرخة في 29 جانفي 2020 والتي نصت على أن العقارات المسجلة أثناء أشغال المسح في حساب الدولة وهي محل مطالبة من طرف أشخاص مدعمين طلباتهم بعقود ملكية مشهرة تكون تسويتها بتفعيل أحكام التعليمة رقم 4060 سالفة الذكر.

[1] – أنظر التعليمة رقم 4060، سالفة الذكر.

[2] – مراحي ريم، (التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها)، المرجع السابق، ص 216.

المطلب الثاني: آليات تسوية العقارات غير المطالب بها

إن عمليات التسوية التي يتبناها المشرع في كل المجالات لن تؤتي أكلها ولن نرى لها تطبيقا أو آثارا على أرض الواقع، إلا إذ تم إسناد هذه التسوية إلى هيئات ومصالح مختصة ذات دراية كافية بالموضوع محل التسوية، بالإضافة إلى وجوب إخضاع هذه التسوية إلى أسس تبنى عليها وتكون أرضية ينطلق منها لتفعيل هذه التسوية، وهو ما تم إلتماسه في آليات تسوية العقارات غير المطالب بها إذ تم إسناد ذلك إلى هيئات مختصة، وألزم المشرع إرفاق طلبات هذه التسوية بسندات سيتم التفصيل فيها لاحقا، وبناءا على ما ذكر تم تقسيم هذا المطلب إلى:

- الفرع الأول: الهيئات المكلفة بالتسوية
- الفرع الثاني: السندات المدعمة لطلبات التسوية

الفرع الأول: الهيئات المكلفة بالتسوية

❖ **مصلحة الحفظ العقاري:**

وهي إدارة عمومية لمسح الأراضي والحفظ العقاري وتسمي بالمحافظة العقارية تابعة ولائيا لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري وتتبع المديرية العامة للأملاك الوطنية على المستوى المركزي وهذا بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021 والذي يحدد المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية والذي قضى بضم كل من مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي تحت هئية واحدة[1]. وقد كانت المحافظة العقارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 2 مارس 1991 والذي يتضمن المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري "مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 393/21، الذي يحدد المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية عدد 80، الصادرة في 20 أكتوبر 2021.

مستوى الولاية وعلى المستوى الجهوي المديرية الجهوية للأملاك الوطنية وعلى المستوى المركزي المديرية العامة للأملاك الوطنية"[1] ثم جاء القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07 أفريل 2022 المتضمن صلاحيات وتنظيم هياكل المديرية الجهوية للأملاك الوطنية حيث نص على مهامها وأنها مكلفة على الخصوص بتنفيذ البرامج وتطبيق التعليمات والقرارات الصادرة عن الإدارة المركزية في مجال مسح الأراضي والحفظ العقاري بالأضافة إلى تنشيط عمل المديريات وتوجهيه وتنسيقه كما نص على التنظيم الهيكلي وأنها تتكون من أربعة مكاتب وهي كالآتي[2]:

- مكتب عمليات مسح الأراضي العام، ويكلف على الخصوص بما يأتي:

– متابعة تنفيذ برامج مسح الأراضي العام،

– استغلال المخططات المسحية القديمة بالتنسيق مع المصالح التابعة للاختصاص الإقليمي للمديرية الجهوية، وضمان صيانتها وحفظها،

– متابعة عمليات تحيين معلومات مسح الأراضي وتنسيقها مع المحافظات العقارية.

- مكتب عمليات الشهر العقاري، ويكلف على الخصوص بما يأتي:

– متابعة عمليات الترقيم والشهر العقاري على مستوى مصالح الحفظ العقاري،

– متابعة احترام الآجال القانونية المحددة لعمليات إعداد وتسليم مختلف الوثائق على مستوى مصالح الحفظ العقاري،

– تأطير ومتابعة العمليات المتعلقة بتحصيل الرسوم والأتاوى المرتبطة بخدمات مصالح الحفظ العقاري ومراقبتها.

[1] – حيروش نور الدين، (النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري)، مجلة التمكين الاجتماعي، العدد 04، ديسمبر 2019، ص 279.

[2] – القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07 أفريل 2022، الذي يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل المديرية الجهوية للأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 19 ماي 2022.

- مكتب عرائض ومنازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري، ويكلف على الخصوص بما يأتي:

– متابعة العرائض المرتبطة بمسح الأراضي والحفظ العقاري، وتنسيق ومراقبة التكفل بها،

– متابعة المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري، وضمان التكفل بملفاتها طبقا للنصوص التشريعية والتنظيمية.

- مكتب البطاقية العقارية وأرشيف مسح الأراضي والحفظ العقاري، ويكلف على الخصوص بما يأتي:

– تأطير ومتابعة عمليات استلام واستغلال مختلف الوثائق والعقود والبطاقات العقارية في البطاقية العقارية لمصالح الحفظ العقاري وترتيبها وحفظها،

– ضمان استغلال مختلف المخططات المسحية وأرشيف مسح الأراضي والحفظ العقاري وحمايته وحفظه.

❖ **مصلحة مسح الأراضي:**

تم إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 243/89 والذي إعتبر الوكالة بأنها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية وبالإستقلال المالي وتسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي[1]، كما تم إستحداث لجنة لمسح الأراضي على مستوى كل بلدية وكان ذلك أمر ضروري لسير الحسن والفعال لعملية المسح العقاري ونصت على ذلك المادة 07 من المرسوم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم[2].

[1] – رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبا الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزوز، 2014،2013، ص 189.

[2] – شعبان هند، إثبات المكلية العقارية في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة بلعباس، 2020/2019، ص 186.

وقد تم دمج مصالح المسح مع المحافظة العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021 فأنشأت على المستوى البلدي إدارة لمسح الأراضي والحفظ العقاري تسمى محافظة عقارية وتتبع على المستوى الولائي لمديرية مسح الأراضي الحفظ العقاري والتابعة جهويا للمديرية الجهوية للأملاك الوطنية أما الوكالة الوطنية لمسح الأراضي فقد تم حلها وأصبحت تتبع مركزيا للمديرية العامة للأملاك الوطنية ثم جاء القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 7 أفريل 2022 سالف ذكره والذي حدد مهامها وكذا تنظيمها الهيكلي وهو ما سبق ذكره.

❖ **مصلحة أملاك الدولة:**

جاء في المرسوم التنفيذي رقم 393/21 سالف الذكر بأنه تنشئ على المستوى البلدي أو البلدي المشترك إدارة لأملاك الدولة تسمى مفتشية أملاك الدولة وعلى المستوى الولائي مديرية لأملاك الدولة وعلى المستوى الجهوي مديرية جهوية للأملاك الوطنية، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري وتكلف هذه المؤسسة على الخصوص بما يلي:

– تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة لأملاك الدولة وحمايتها وتسييرها.

– الشروع في تحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة وحمايتها وتسييرها.

– ضمان تسيير الممتلكات والتركات الشاغرة أو عديمة الوارث وعمليات الحجز القضائي.

– الشروع في دراسة عمليات بيع العقار والمتاجر على المستوى المحلي ومتابعة تطورها وإعداد تقارير وتحاليل تقنية بشأنها.

– متابعة قضاية المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة أمام الهيئات القضائية المختصة[1].

[1] – المرسوم التنفيذي 393/21، سالف الذكر.

الفرع الثاني: السندات المدعمة لطلبات التسوية

وقد فرق المشرع بين السندات المشهرة والسندات غير المشهرة وسنتناول في ما يلي تعريف كل منها على حدة:

❖ **السندات المشهرة:**

1- العقود الرسمية:

ويقصد به المحرر الرسمي الصادر من طرف موظف عمومي أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة، بصرف النظر عن نوعية المهام التي يمارسها مصدر تلك الوثيقة سواء كانت مهمة كل واحد منهم تقتصر على تحرير العقود فقط أو كانت تتعلق بأعمال أخرى[1].

كما تم تعريفه في نص المادة 324 من القانون المدني الجزائري والتي نصت على: **"العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"[2].**

كما أن المشرع لم يكتفي في مجال تناول المكلية العقارية وإثباتها أن يكون السند محررا بمعية موثق أو ضابط عمومي أو موظف عمومي فقط كما لم يكتفي بتأشيرة مصالح التسجيل، بل صاغ قاعدة أمرة بموجب المادة 793 من القانون المدني الجزائري مفادها أن يكون شهر التصرفات العقارية مطلقا ودون إستثناء[3].

[1] – رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 39.

[2] – المادة 324 من الأمر 58/75، سالف الذكر.

[3] – رزق بن عورة، سندات إثبات الملكية العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في تخصص قانون مدني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران2، 2018/2017، ص 132.

وبذلك فإن العقود الرسمية لا حجة لها إلا من تاريخ شهرها وذلك إنطلاقا من نص المادة 15 من الآمر 74/75 في فقرتها الأولى والتي نصت على: **"كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية"[1].**

2- الأحكام والقرارات القضائية:

ويقصد بالأحكام القضائية المصرحة بالملكية العقارية الخاصة أنها لا تنشئ حقوقا ولا واجبات تجاه أطراف الدعوى وإنما تقوم بكشف ما هو مقرر كحالة قسمة عقار مملوك ملكية شائعة[2].

وحتى يكون الحكم القضائي قابلا للإيداع لدى الموثق من أجل شهره يجب أن يتضمن هذا الحكم في منطوقه الفصل في حقوق عينية عقارية وأن يكون الحكم حائز لقوة الشيء المقضي فيه[3].

فإذا توفر الحكم على هذه الشروط وتم شهره بالمحافظة العقارية أصبح سندا مشهرا تثبت به الملكية العقارية ويمكن أن يدعم به طالب التسوية ملفه.

3- المحررات الإدارية:

وهي المحررات التي تتولى الإدارة تحريرها وهي تنقسم إلى صنفين:

- العقود إدارية: وهي عبارة عن إتفاق يبرم بين ممثل الإدارة والمستفيد من العقار المراد إكتسابه، وما تجدر الإشارة إليه في هذا المقام هو أنه يجب أن يكون المحرر الإداري فعلا

[1] - المادة 15 من الآمر 74/75، سالف الذكر.

[2] - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 92.

[3] - محمد لخضاري، (إيداع الأحكام القضائية للشهر بالمحافظة العقارية بين القانون والتطبيق)، مجلة الحوار المتوسطي، العدد 02، سبتمبر 2022، ص 111.

ناقلا للملكية، وليكون كذلك يجب أن يفرغ في شكل عقد رسمي ناقل للملكية ويقوم بتحرير هذا العقد مدير أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة للدولة والولاية أما العقارات التابعة للبلدية فإن الوكالة العقارية هي المختصة وحدها بتسيير الحافظة العقارية للبلدية[1].

– القرارات الإدارية: تتمتع الإدارة بإمتيازات السلطة العامة ومن بين أهم هذه الإمتيازات القدرة على إستخدام سلطتها لفرض قرارات تنتج حقوقا وإلتزامات على الأفراد دون الحاجة إلى موافقتهم، فإن كانت التصرفات بإرادة منفردة في القانون الخاص من أهم التصرفات القانونية فإنه يقابلها إصدار القرارات الإدارية في القانون العام وهي ذات قوة قانونية ملزمة وبالإرادة المنفردة للإدارة، فإن كان طالب التسوية يحوز قرارا إداريا يتضمن ما يثبت ملكيته للعقار وكان مشهرا فيجوز له دعم طلبه بهذا القرار[2].

❖ **السندات غير المشهرة:**

1- عقود عرفية ثابت التاريخ قبل 1971:

العقود العرفية هي سندات صادرة عن الأفراد دون أن يتدخل في تحريرها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة ويشترط في المحرر العرفي الكتابة وكذا التوقيع ولا يكون حجة على الغير إلا اذا كان ثابت التاريخ[3].

وقد جاء في نص المادة 89 من المرسوم 63/76 ما يلي: "**تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه:**

– عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد من 08 إلى 18 من هذا المرسوم.

---

[1] – شعبان هند، المرجع السابق، ص 57.

[2] – شعبان هند، المرجع نفسه، ص 63

[3] – آزوا عبد القادر، (آليات تسوية وضعية الملكية العقارية الخاصة الثابتة بعقد عرفي)، مجلة القانون والتنمية المحلية، العدد 02، جوان 2019، ص150.

– عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند إكتسب تاريخا ثابتا قبل أول يناير سنة 1971."[1].

ونستنتج من نص المادة أن العقود العرفية ثابت التاريخ قبل سنة 1971 لم تكن محل شهر مما جعل المشرع يستثنيها من قاعدة الشهر المسبق.

2- الحيازة:

كما يمكن تدعيم طلبات التسوية بشهادة الحيازة والتي لم يضع لها المشرع الجزائري تعريفا، كما أن تعريفات الفقهاء تباينت حول تعريف هذه الشهادة فمنهم من عرفها على أنها سند حيازي إداري يثبت حيازة ملكية خاصة يسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي للحائز الذي لا تقل حيازته عن مدة سنة طبقا للإجراءات التي حددها القانون، وعرفها البعض الآخر على أنها سند حيازي إداري يبرر الحيازة الصحيحة لأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر لها عقود ولم تشملها عملية المسح العام للأراضي بعد[2].

3- عقود عرفية معدة قبل مسح الأراضي بالنظر إلى تاريخا الثابت:

العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت. والتي تؤخذ بعين الإعتبار. هي أساسا تلك المسجلة ما بين جوان 1983 وديسمبر 1992[3].

4- عقود عرفية معدة قبل المسح بالنظر إلى تاريخها المفترض:

الحالات التي لا تتضمن فيها العقود العرفية على تاريخ ثابت لكن يمكن إستنتاج يوم تحريرها على ضوء فحص دقيق[4].

---

[1] – المادة 89 من المرسوم 63/76، سالف الذكر

[2] – أبوديل ريمة، دور شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2022/2021، ص13.

[3] – ينظر التعليمة رقم 4618، سالفة الذكر.

[4] – ينظر التعليمة رقم 4618، سالفة الذكر.

خلاصة الفصل الأول:

تتم عملية المسح العقاري مرورا بعدة مراحل أبرزها مرحلة الأعمال الميدانية التي تضم بدورها عدة إجراءات ذات طابع تقني بحت لا يمكن تصور إتمام هذه المرحلة دون تعرض لمشاكل ونزاعات تم دراسة أهم هذه الأخيرة في الفصل الأول إذ تطرقنا فيه إلى المنازعات التي تثار بشأن فارق المساحة في الوثائق التي تحصل عليها أعوان المسح في أعمالهم التحضيرية وبينما تم ملامسته ومعايشته في أرض الواقع، كما تعرضنا إلى الحلول القانونية التي تبناها المشرع وأنها تتباين بين تسوية إدارية لهذه المنازعات وتسوية قضائية لها.

كما تعرضنا إلى نوع من العقارات كان دائما محل إهتمام من طرف المشرع الجزائري وهي العقارات غير المطالب بها، إذ ظهر ذلك في دراستنا والتي تعرضنا فيها إلى تعريفه وإلى أساسه القانوني، كما تعرفنا على الآليات التي إنتهجها المشرع الجزائري لإيجاد حلول جذرية لهذا النوع من النزاعات، إذ أوكل ذلك إلى هيئات مختصة تتكفل بهذه التسوية فضلا عن إحتفاظه بحق اللجوء إلى القضاء كون حق التقاضي حق دستوري لا يمكن الحياد عنه.

الفصل الثاني:

المنازعات الناجمة عن المرحلة الختامية

الفصل الثاني: المنازعات الناجمة عن المرحلة الختامية

بعد الإنتهاء من الأعمال الميدانية لعملية مسح الأراضي تقوم اللجان المكلفة بهذه العملية بإيداع الوثائق التي تحتوي على جميع البيانات، التي تم جمعها من الميدان لدى المصالح المختصة، وذلك من أجل القيام بما تبقى من إجراءات على غرار تحديد الحقوق العينية وشهرها، ويتم هذا الإيداع عند الإنتهاء من عمليات المسح لكل قسم أو مجموعة أقسام من البلدية المعنية، ويتم هذا الإيداع بموجب محضر تسليم يكون هذا الأخير محل إشهار واسع بكل وسيلة أو دعامة مناسبة ويهدف هذا الإجراء إلى إعلام المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى حول عملية تأسيس السجل العقاري.

ومن خلال هذا الإعلان قد يظهر أطراف تتنازع حول حقوق عينية لعقارات محل الإشهار، ويؤدي ذلك إلى ظهور نزاعات متعلقة بهذه المرحلة الختامية، تختلف بإختلاف الإجراء محل الشهر إذ نميز في ذلك منازعات متعلقة بالترقيم المؤقت كونه الإجراء مناط الشهر لهذه الحقوق، كما قد تثار منازعات متعلقة بالدفتر العقاري بالنسبة لعقارات يمتلك أصحابها سندات ملكية.

لذلك تم تقسيم هذا الفصل وفقا لما سبق ذكره وذلك من خلال تقسيمه إلى مبحثين على النحو التالي:

- **المبحث الأول: منازعات الترقيم المؤقت**
- **المبحث الثاني: منازعات الدفتر العقاري**

الفصل الثاني: المنازعات الناجمة عن المرحلة الختامية

المبحث الأول: منازعات الترقيم المؤقت

يُعتبر الترقيم العقاري في القانون الجزائري جزءًا مهمًا من الإجراءات القانونية المتعلقة بالمسح العقاري.

يهدف هذا النظام إلى تنظيم وتسجيل الممتلكات العقارية في البلاد وتعيين أرقام فريدة لكل عقار بهدف تسهيل إجراءات البيع والشراء والتحويلات العقارية الأخرى. يُدير هذا النظام بواسطة الجهات المختصة المعنية بالعقارات في البلاد، ويتم تنفيذه بشكل مركزي لضمان دقة وفعالية الترقيم.

يعرف الترقيم العقاري بأنه العملية التي يباشرها المحافظ العقاري بعد إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية حيث ينظم الترقيم العقاري عملية تسجيل الممتلكات العقارية وتعيين أرقام فريدة لها. يُعتبر الترقيم العقاري جزءًا هامًا من الإصلاحات القانونية التي تهدف إلى تنظيم الملكية العقارية وتطوير البنية التحتية العقارية في البلاد.

حيث أننا سوف نتناول في هذا المبحث إلى أحكام الترقيم العقاري كمطلب أول والجهات القضائية المختصة في منازعات الترقيم العقاري كمطلب ثاني.

المطلب الأول: أحكام الترقيم المؤقت

إن التطرق لأي دراسة والغوص في حيثياتها لا يتسنى إلا من خلال دراسة الأحكام العامة لها، وهذا ما ينطبق على دراسة الترقيم المؤقت إذ لابد من دراسة أحكامه للإلمام بجوانبه، وتكون دراسة هذه الأخيرة بالتعرض إلى مفهومها، وإبراز أنواعها وهو ما تناولنه في هذا المطلب إذ تم تقسيمه إلى فرعين على النحو التالي:

- الفرع الأول: مفهوم الترقيم المؤقت
- الفرع الثاني: أنواع الترقيم المؤقت

الفرع الأول: مفهوم الترقيم المؤقت

سنتناول تعريف الترقيم العقاري والجهة المكلفة بالترقيم العقاري.

أولا: تعريف الترقيم المؤقت

نصت المادة 11 من الأمر 74/75 على: "**يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على اساس وثائق مسح الاراضي المعدة، والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين، بتحديد حقوق الملكية والحقزق العينية الاخرى التي يجب ان تكون موضوع اشهار في السجل العقاري**"[1].

ومن خلال هذه المادة نستنتج أن الموظف المسؤول عن تسجيل العقارات يقوم بمهمة تقييم وثائق متنوعة تقدم من قبل أصحاب المصلحة، بما في ذلك مسوح الأراضي والقرارات الإدارية وشهادات الملكية، والوثائق القانونية الأخرى المتعلقة بالعقارات يعتمد الموظف على هذه الوثائق لتحديد الحقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى المرتبطة بالعقارات التي يجب تسجيلها في سجل العقارات، بالإضافة إلى ذلك يتعين على الموظف الالتزام بأحكام المادة 13 من نفس الأمر والتي تحدد الإجراءات الدقيقة والاجراءات التي يجب اتباعها في عملية تسجيل العقارات، وتهدف هذه الخطوات إلى حماية حقوق الملكية لجميع الأطراف المعنية[2].

يعتبر ترقيم العقارات من الاجراءات القانونية التي يقوم بها المحافظ العقاري فهو يساعد في تحديد هوية العقار وتوثيق معلوماته وبالتالي يسهل عملية تحديد ملكيته، وعند اجراء عملية ترقيم لعقار يسلم الدفتر العقاري لأصحاب المصلحة كما يعتبر سندا إداريا يثبت الملكية والحقوق المرتبطة بالعقار.

وينص كذلك مرسوم 63/76 في المادة 11 منه على: "**يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي، يعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي، ويتم تعيين الحقوق المتعلقة**

[1] – انظر المادة 11 من الأمر 74/75 سالف الذكر.

[2] – انظر المادة 11 من الأمر 74/75 سالف الذكر.

بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية"[1].

يقصد بالترقيم العقاري قيد العقارات والحقوق العينية في السجل العيني وإعطاءها رقما تعرف به كبيان لهوية العقار، وهو الهدف من نظام الشهر العيني، ويختلف الترقيم باختلاف وسائل اثبات الملكية العقارية، فقد يكون ترقيما مؤقتا أو ترقيما نهائيا[2].

ثانيا: الجهة المكلفة بالترقيم المؤقت

عملية الترقيم العقاري تتم من طرف المحافظ العقاري حيث أنها ضمن صلاحياته، إذ أنه وبمجرد انتهاء من الأعمال الميدانية للمسح تودع الوثائق الناتجة عن هذه العملية لدى المحافظة العقارية، إذ يتم فحص هذه الوثائق ومعالجتها من قبل المحافظ العقاري حسب طبيعتها القانونية وحجتها الثبوتية لتنتهي هذه العملية بمرحلة ترقيم العقارات الممسوحة وتسليم الدفتر العقاري[3].

الفرع الثاني: أنواع الترقيم المؤقت

في هذا السياق القانوني يعتبر الترقيم المؤقت للعقارات ضروريا في الحالات التي يفتقر فيها الوثائق الرسمية للملكية ويمكن تقسيم هذا الترقيم المؤقت إلى ثلاث فئات، الترقيم المؤقت لفترة لا تتجاوز أربعة أشهر والترقيم المؤقت لفترة زمنية تصل إلى سنتين والترقيم المؤقت لخمسة عشر سنة وهذا ما أشارت له المادتين 13 و 14 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري سالف الذكر[4].

---

[1] – المادة 11 من المرسوم 63/76 سالف الذكر.

[2] – نصر الدين عاشور، علي دحامنية، "اشكالات منازعات الترقيم العقاري في القضاء الجزائري"، مجلة المفكر، المجلد 16، العدد الأول، 2021، ص113.

[3] – جمال روشو، سفيان بوط، صلاحيات المحافظ العقاري في تجسيد الترقيم العقاري وفقا للتشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد الأول، مخبر المؤسسات الدستورية والمدن السياسية، 2023، ص212.

[4] – المادتين 13-14 من المرسوم 63/76، سالف الذكر.

أولا: الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

نصت المادة 13 من نفس المرسوم الذي تم ذكره سابقا "**يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة أشهر يجري شريانها ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام المعمول بها في هذا المجال**"[1].

الفقرة 3/2/2 من التعليمة 16 التي تتحدث عن هذا المبدأ فلا يستفيد من هذا النوع من الترقيم إلا الملاك الظاهرين الذين يمارسون حيازة قانونية فالمحافظ العقاري يعطي هذا النوع من الترقيم بتوافر شروط.

✓أن لا تقل هذه الحيازة عن خمسة عشر سنة بين تاريخ بداية الحيازة وبين تاريخ امضاء محضر استلام وثائق المسح.

✓ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية.

حيث وحسبما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 13 من نفس المرسوم أنه وبمجرد انقضاء أربعة أشهر يصبح الترقيم نهائيا إذا لم يتم الاعتراض من صاحب المصلحة[2].

ومنه عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح إلى وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب، أو يستظهر المعنى أثناء عملية المسح بشهادة حيازة مسلمة من طرف رئيس البلدية طبقا لأحكام قانون التوجيه، يتم ترقيم العقار المعني لمدة أربعة أشهر[3].

[1] – انظر المادة 13 من المرسوم 63/76، سالف الذكر.

[2] – مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص123.

[3] – حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2002، ص61.

ثانيا: الترقيم المؤقت لمدة سنتين

يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين سندات اثبات كافية أو لا يملكون سندات معترف بها، لكنهم حائزون ولم يتمكنوا من اثبات المدة القانونية للحيازة التي تمكنهم من اكتساب الملكية بالتقادم، حيث يمكن الاعتراض على الترقيم المؤقت في غضون سنتين أو يسحب الترقيم من طرف المحافظ العقاري بعد أن تصله معلومات مؤكدة تنازع في صحتها ظهور المالك الحقيقي[1].

حيث نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 على **أن " يعتبر الترقيم المؤقت لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم اتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات اثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية"**[2].

ويصبح الترقيم نهائي بعد مضي مدة العامين التي تحسب ابتداء من تاريخ الامضاء على محضر الاستلام، ويمكن اقتطاع المدة إذا ظهرت هناك سندات الملكية في هذه الحالة يتقرر حق الملكية ويحق للمالك سحب الدفتر العقاري[3].

حيث عند غياب سند كافي لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الكبيعة القانونية للعقار من طرف المحافظ العقاري يتم ترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح.

ويمكن كذلك الاعتراض على الترقيم في مدة سنتين أو يمكن سحب الترقيم من طرف المحافظ العقاري بعد ورود معلومات مؤكدة تنازع في الحيازة وذلك ناتج عن ظهور المالك الحقيقي، ويطبق الترقيم المؤقت لمدة سنتين لفائدة الدولة بالنسبة للعقارات الشاغرة[4].

---

[1] – حيروش نور الدين، يحياوي سعاد،المرجع السابق، ص07.

[2] – ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص123.

[3] – حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009، ص98.

[4] – حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص62.

ثالثا: الترقيم المؤقت لمدة خمسة عشر سنة

من بديهيات عمل فرق المسح أن تبقى عدة عقارات في القسم المساحي لم يتم تحديد مالكها أو حاءزيها وقت يرجع ذلك لعدة أسباب منها الغياب التام للمعنيين أثناء أشغال عملية المسح وضع المشرع حسابا خاصا بالعقارات التي لم يطالب بها –المجهولة– هذه الحالات تتدرج التنظيم المعمول به ثم التشريع في التكفل بها من خلال التعليمات والنصوص التنظيمية والقانونية[1].

إن الترقيم المؤقت لمدة خمسة عشر سنة هو أحد الحلول التي اعتمدها المشرع الجزائري لتسوية وضعية العقارات التي لم يتمكن أعوان المسح من تحديد ملاكها.

حيث كان يرقم العقار محل مسح ولم يتحدد بعد مالكه، ترقيما مؤقتا لمدة سنتين باسم الدولة هذا ما كان يعرف بالترقيم المؤقت لحساب المجهول ثم يتحول إلى ترقيم نهائي بعد انقضاء هذه المدة وفي غياب اعتراض مؤسس من الغير[2].

المطلب الثاني: الاجراءات المتعلقة بمنازعات الترقيم المؤقت

عادة يتم تنفيذ الترقيم المؤقت للعقارات عبر مراحل متتالية وذلك بهدف حل النزاع القائم بطريقة ودية أمام المحافظ العقاري دون اللجوء للقضاء، حيث أن الإدارة تتولى دور الوسيط لفض هذه المنازعات ولكن لن تكون طرفا فيه إلا أنه هناك احتمالية فشل المحافظة العقارية في حل هذا النزاع أو إيجاد حل وسط فإن هذا الترقيم يضل مؤقتا ومن يحق للطرف المعني في هذه الحالة اللجوء للقضاء في المهلة التي حددها القانون، ومنه سوف نتطرق إلى الاعتراض أمام المحافظ العقاري كفرع أول ورفع دعوى متعلقة بالترقيم المؤقت كفرع ثاني.

[1] – جلول محده، "مسلك الدعوة القضائية لإعادة النظر في الترقيم العقاري والاستثناءات الواردة عليه في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد13 ، العدد 01، أفريل 2022، ص46.

[2] – جمال روشو، سفيان بوط، المرجع السابق، ص215.

الفرع الأول: الاعتراض أمام المحافظ العقاري

عندما يكون الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين يصبح قابلا للاعتراض من قبل أشخاص الذين لهم مصلحة في الممتلكات يقيد هذا الاعتراض في سجل خاص يفتح لهذا الغرض على مستوى المحافظة العقارية ويكلف محافظ العقارات بسلطة التوسط بين الأطراف وتحديد جلسة لمحاولة الصلح[1].

يتم استدعاء الأطراف المعترضة والمستفيدة من الترقيم المؤقت لحضور جلسة الصلح، وعند تحرير محضر الصلح يكون له الحجية الملزمة في مواجهة جميع الأطراف. وإذا فشلت محاولات الصلح بين الأطراف، يتعين على المحافظ العقاري تحرير محضر عدم التوفيق الذي يبلغ للأطراف، ويشير المحافظ فيه إلى مدة ستة أشهر لرفع دعوى أمام السلطة القضائية المختصة بناء على عدم الاتفاق[2].

وحسب ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم 63/76: "**يبلّغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و14 أعلاه بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية.**

تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر عن المصالحة وتكون اتفاقات الأطراف المدرجة في المحضر قوة الإلزام الخاص.

وفي حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف.

[1] – لحسن بن الشيخ آث ملوية، تطبيقات المنازعات الإدارية، د.ط، مطبعة دار هومة، الجزائر، 2019، ص126.

[2] – لحسن بن الشيخ آث ملوية، المرجع نفسه، 126.

وتكون للطرف المدعى مهلة ستة أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى، كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة"[1].

ومنه يجب على صاحب الحق احترام الآجال المددة قانونيا لكي لا ترفض الدعوى شكلا.

الفرع الثاني: رفع دعوى متعلقة بالترقيم المؤقت.

وفي هذا الفرع نتطرق إلى الدعوى المتعلقة بالترقيم المؤقت أمام القضاء العادي بالاستيعان بالمادة 516 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية ومن ثم أمام القضاء الإداري.

أولا: أمام القضاء العادي(المادة 516 قانون الاجراءات المدنية والإدارية)

ومن هنا سوف نتناول الشروط العامة والشكلية لرفع الدعوى حيث أنه يحق لأي شخص اللجوء للقضاء لاسترداد حقه وكذلك ليس كل ملتجء إلى القضاء صاحب حق في الدعوى، ولكن خوّل المشرع الجزائري الحق في رفع دعوى قضائية وأوجبت القوانين توافر عدد من الشروط في الدعوى حتى تكون صالحة للنظر أمام القضاء ومنه سوف نتحدث عن الشروط العامة والخاصة لرفع الدعوى.

1- الشروط العامة:

والمتمثلة في الصفة التي تعتبر هي العلاقة المباشرة التي تربط أطراف الدعوى بموضوعها ونص المشرع الجزائري على الصفة في المادة 13 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية سالفة الذكر، فالصفة هي الحق في المطالبة أمام القضاء بمعنى التمتع بصفة التقاضي أي السند القانوني الذي يمنحه القدرة على الادعاء بمعنى الترخيص[2].

ونمر إلى الشرط الثاني في رفع الدعوى ألا وهو المصلحة والتي تعد شرط لازم لقيام الدعوى بحيث إذا انعدمت تنعدم معها الدعوى ويمكن تعريفها بأنها الفائدة التي يروم المدعي

[1] – المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 سالف الذكر.

[2] – بن عمار حنان، مقني بن عمار، "الجوانب الاجرائية الخاصة بشروط قبول الدعوى العقارية"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 14 العدد 04، مخبر التشريعات في حماية التنظيم البيئي جامعة ابن خلدون تيارت، 2021، ص80.

تحقيقها والحصول عليها بواسطة الدعوى التي باشرها وهذه الفائدة هي حماية الحق أو اقتضاؤه[1].

وبالطبع لا تخلو شروط رفع الدعوى من شرط الأهلية التي تعد من الشروط الضرورية لقبول الدعوى أي أن يكون كل من المدعي والمدعى عليه متمتعا بالأهلية الكاملة للتقاضي، وتعرف الأهلية اكتساب المركز القانوني للخصم[2].

وهذا ما نصت عليه المادة 13 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية التي ذكرناها سابقا.[3]

2- الشروط الشكلية:

إذ أن الدعاوى القضائية العقارية لا تقبل إلا بتوافر شروط شكلية والتي بدورها قام المشرع الجزائري بتنظيمها والنص عليها بداية من عريضة افتتاح الدعوى التي تعتبر العنصر الجوهري المحرك للخصومة القضائية حيث تنعقد هذه الأخيرة بإيداع العريضة لدى أمانة الضبط في سجل رسمي يمنحها تاريخ مؤكد مع تحديد تاريخ الجلسة الأولى ومن ثم شهر عريضة افتتاح الدعوى التي نصت عليها المادة 17 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية حيث أن شهر العرائض يتم على مستوى المحافظة العقارية إذا تعلقت هذه العرائض بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وبالتالي الجزاؤ المترتب عند تخلف شهر العريضة الدفع بعدم قبول الدعوى شكلا لتخلف شرط مهم ألا وهو شهر العريضة.

ومن ثم التكليف بالحضور أمام المحكمة الذي هو مبدأ من المبادئ المستقر عليها قانونا، والتي نصت عليه المادة 16 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية حيث أشارت مدة عشرين يوما لتبليغ التكليف بالحضور قبل انعقاد الجلسة [4].

ثانيا: أمام القضاء الإداري

---

[1] – بن عمار حنان، مقني بن عمار، المرجع نفسه، ص78.

[2] – بن عمار حنان، مقني بن عمار، المرجع نفسه، ص81.

[3] – المادة 13 من قانون 09/08 سالف الذكر.

[4] – بن عمار حنان، مقني بن عمار، المرجع نفسه، ص84.

الفصل الثاني: المنازعات الناجمة عن المرحلة الختامية

يعتبر اختصا القضاء العادي استثناء مقارنة باختصاص القضاء الإداري فيما يخص منازعات الترقيم العقاري، فهذا الأخير يختص بالفصل في منازعات الترقيم المؤقت التي تخرج عن نطاق تطبيق المادة 516 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية حيث يختص بالفصل في دعاوى الترقيم المؤقت إذا كان أحد أو كلاهما أطرافها من أشخاص القانون العام فإن ذلك يحعلها تخرج من نطاق تطبيق المادة 516 إلى تطبيق المعيار العضوي، سواء أكان الترقيم مؤقتا لمدة أربعة أشهر أو سنتين، وسواء تعلق بمراجعته أو تضمن إلغاء شهادة الترقيم المؤقت وإعادة النظر فيه لفائدة العارض.

وفي هذا المجال نجد أن جهة القضاء العادي قد أكدت في اجتهاد لها خروج مثل هذه المنازعات عن ولايتها وهو ما أقرته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2007/03/14 تحت رقم 3923175 والذي أقر المبدأ التالي: "**ينعقد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري متى كانت وكالة مسح الأراضي أو المحافظة العقارية طرفا في النزاع**"[1].

ونستنتج من هذا أن المنازعات التي تخص الترقيم المؤقت التي يجب أن يكون أحد أطراف النزاع أحد أشخاص القانون العام في هذه الحالة القضاء المختص هو القضاء الإداري وهذا تطبيقا لمبدأ العيار العضوي الذي تبناه المشرع انطلاقا من أحكام نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

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.

حيث أنها تؤكد أن متى ما كانت الدولة أو أحد هيئاتها طرفا في النزاع فإن الاختصاص يؤول مباشرة إلى القضاء الإداري.

[1] – جلول محده، المرجع السابق، ص54–55.

وقد قام المشرع الجزائري باعفاء الدولة وأشخاص القانون العام التي تم ذكرهم في المادة 800 سالفة الذكر من التمثيل الوجوبي وإنما يتم ذلك من طرف ممثل قانوني لهذه الهيئات الإدارية[1].

ومنه الترقيم لصالح الإدارة يؤول الفصل فيه إلى القضاء الإداري.

[1] – حويذق عثمان، بوشناق جمال، "منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبلر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، العدد الخامس، جوان 2018، ص17.

المبحث الثاني: منازعات الدفتر العقاري

بإعتماد المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني وما ينتج عنه من آثار كتسليم الدفتر العقاري وهو سند مثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة، ومن الطبيعي ومن المعقول عند تبني المشرع لأي نظام قانوني تبرز على إثره عديد من النزاعات وهو نفس الأمر الذي حدث بتبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني وتسليمه للدفاتر العقارية، إذ تثار في هذا الشأن عديد من النزاعات المتعلقة بالدفتر العقاري كأثر لعملية المسح العقاري، والتي تكون معروضة أمام الجهات القضائية المختصة، ولدراسة هذا وذاك إرتأينا في هذا المبحث دراسة مفهوم الدفتر العقاري كمطلب أول، والمنازعات الناجمة عنه كمطلب ثاني.

المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري

تم ربط الدفتر العقاري بنظام الشهر العيني بناءً على تاريخ عملية مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري. ومع تبني العديد من الدول لنظام الشهر العيني، اعتمد المشرع الجزائري هذا النهج بموجب الأمر رقم 75–74 الصادر في 12 نوفمبر 1975 والمنفذ بواسطة المرسومين 76–62 و 76–63، واللذان يتعلقان بعملية مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري على التوالي. فالدفتر العقاري يُعتبر تجسيدًا فعليًا لنظام الشهر العيني، حيث يُسلَم هذا الوثيقة الإدارية إلى أصحاب العقارات ليثبت حقوقهم بعد الانتهاء من عملية مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري. لفهم هذه الحقيقة بشكل أفضل، يُجدر بنا تقسيم النقاش حول الدفتر العقاري إلى فرعين: الأول يتعامل مع الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، بينما يتناول الثاني حجية الدفتر العقاري.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري من بين الأعمال الإدارية التي يديرها المحافظون العقاريون التابعون للمصالح الخارجية لوزارة المالية، حيث يُكلَّف المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري. عند تحليل هذه العملية، نجد أن لها طبيعة مزدوجة؛ فهي تمثل عقدًا إداريًا وقرارًا إداريًا. وتعد دراسة

طبيعته القانونية ضرورية لمعرفة الإطار القانوني الواجب تطبيقه في حالة وقوع نزاع، وبالتالي لا يمكن تصور طبيعته القانونية إلا من خلال فهم فريضتين أساسيتين.

أولا: الدفتر العقاري عقدا إداريا

يعرف العقد الإداري بانه :" الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام وفقا لأساليب القانون العام ويتضمنه شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص ." وهناك من عرفه بأنه:" العقد الذي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية طرفا فيه".

إلا أنه وبالرجوع إلى الدفتر العقاري فهو صادر عن المحافظ العقاري وهذا الأخير لا يعد طرفا فيه إنما يحقق أهداف المرفق العام ألا وهو الصالح العام من خلال استقرار المعاملات العقارية وتتنظيم السوق العقارية ومن ثم تحقيق الإستثمار بموجب عقار واضح المعالم والحدود والمساحة والمرافق وهذا شرط لا يتحقق إلا في الأراضي الممسوحة[1].

ثانيا: الدفتر العقاري قرارا إداريا

لقد تعددت التعاريف الخاصة بالقرار الإداري، فهناك من عرفه على أنه: " ذلك العمل القانوني الصادر بصفة انفرادية من سلطة إدارية الهدف منه إنشاء بالنسبة للغير التزامات وحقوق.

وهناك من عرفه على إنه:" إفصاح من جانب الإدارة عن إرادتها الملزمة بها من السلطة بمقتضى القوانين واللوائح في الشكل الذي يتطلبه القانون بقصد إحداث أثر قانوني معين متى كان ذلك ممكنا وجائزا وكان الباعث عليه تحقيق المصلحة العامة"، وهناك من عرفه على إنه: إعلان للإدارة بقصد إحداث أثر قانوني إزاء الأفراد يصدر عن سلطة إدارية إلى صورة تؤدي إلى التنفيذ المباشر.

[1] – هند شعبان، اثبات الملكية في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق، جامعة الجيلالي اليابس سيدي بلعباس، 2019-2020، ص 217-218.

يستنتج من مختلف التعاريف الفقهية السابقة للقرار الإداري، أن أغلبها تتفق حول أن القرار الإداري ذلك التصرف القانوني الصادر من جهة الإدارة بصفة منفردة والذي من شأنه إحداث أثار قانونية اتجاه المخاطب.

وبالرجوع إلى كيفية إصدار الدفتر العقاري نجد أنه لا يعد إلا أن يكون قرارا إداريا على أساس أنه تصرف قانوني صادرا من طرف المحافظ العقاري المختص إقليميا.

وأن المحافظة العقارية هي إدارة تابعة لمديرية الحفظ العقاري بالولاية والتي تمارس مهامها تحت وصاية وزارة المالية، وبالتالي فهي تخضع للوظيف العمومي وبالتالي فهي إدارة عمومية بالمفهوم الإداري الواسع .وما يؤكد لنا كذلك أن الدفتر العقاري لا يعد أن يكوف إلا قرارا إداريا كونه يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة المتمثلة في المحافظة العقارية وخير دليل على ذلك عدم وجود توقيع وبصمة المستفيد من الدفتر العقاري من هذا الأخير، وبالتالي فإن الدفتر العقاري قرار إداري محض يبعد كل البعد عن العقد الإداري الذي يجب أن يكون ممضي من مصدر الدفتر العقاري والمستفيد منه.

كما أن الدفتر العقاري يحدث أثار قانونية اتجاه المستفيد منه واتجاه الغير مثله مثل القرارات الإدارية على أساس أنه بمجرد استلام المالك الدفتر العقاري يصبح يتمتع بكافة صلاحيات التصرف والتمتع بماله العقاري.

بعد تثبتنا أن الدفتر العقاري لا يعدو أن يكون إلا قرارا إداريا بالمعنى القانوني، فإن جل الدعاوى الرامية إلى إلغاءه يجب أن لا تخرج من إحدى العيوب الخمسة الخاصة بالقرار الإداري [1].

الفرع الثاني: حجية الدفتر العقاري

حجية الدفتر العقاري تكون إما مطلقة أو نسبية، فهناك أنظمة قانونية تبنت الحجية المطلقة للدفتر العقاري وبالتالي غلبت مبدأ تكريس حماية استقرار الملكية على مبدأ تحقيق

[1] – عماد الدين رحايمية، وسائل اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة دكتوراة في العلوم تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014، ص 253-254 .

العدالة، في حين هناك أنظمة أخرى تبنت فكرة نسبية حجية الدفتر العقاري أي تأمين مبدأ العدالة ولو كان ذلك على حساب تأمين مبدأ الاستقرار في الملكية، وسنحاول في هذا الفرع التفصيل في هذين المبدأين حيث سنخصص جزئية للحجية المطلقة وفي جزئية ثانية سنتناول فيه الحجية النسبية للدفتر العقاري.

أولا: مبدأ الاستقرار في الملكية

مر علينا في المقدمة، أنه بالرغم من أن التشريع الجزائري اعتبر الدفتر العقاري هو السند الوحيد إثبات الملكية العقاري في الأماكن الممسوحة، غير أن حجية هذا الدفتر حدث فيها اختلاف سواء على مستوى آراء الفقهاء أو على مستوى القضاء وظهر اتجاهين سنتطرق إلى الاتجاه الأول القائل بالحجية المطلقة للدفتر العقاري معتمدا على مبدأ تأمين الاستقرار في الملكية والحقوق المتفرعة.

1- حجج أصحاب مبدأ الحجية المطلقة:

الهدف من هذه الإجراءات المعقدة والمضبوطة لعملية المسح هو تطهير العقارات من كل الأعباء وتكريس الحقوق المتعلقة بها، حتى يحظى سند الملكية المتعلق بها والمتمثل في الدفتر العقاري كسند وحيد في مجال الملكية العقارية في نظام السجل العقاري بالقوة الثبوتية المطلقة لتسهيل المعاملات وبعث ثقة أكبر للائتمان العقاري .فالدفتر العقاري يعتبر حسب ما جاء في مقال للقاضي مجيد خلفوني "مرآة للوضعية القانونية الحالية للعقارات، لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي يتولى مهمة التحري والاستقصاء على صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح وتحديدها بكيفية نافية للجهالة تحت رئاسة احد قضاة المحاكم مما يوفر نوع من الاتمان في المعاملات العقارية[1].

من خصائص نظام الشهر العيني أنه منشأ ومطهر للملكية العقارية، ويصبح القيد فيه عنوانا للحقيقة لا يمكن إثبات عكسه ، كما يتصف بخاصية المشروعية في القيد دون النظر في نية الأطراف، والأبعد من ذلك بثبوت الحق بصفة مطلقة حتى لمن قيد تصرفا عن غش

[1] – العربي بومعراف ،حجية الدفتر العقاري ين مبدأي تأمين العدالة وتأمين الاستقرار في الملكية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد02، ديسمبر 2022، ص780.

أو سوء نية، ويعتبر التشريع الليبي والتونسي وكذلك المغربي من بين الدول التي تبنت هذا الاتجاه، في حين ذهبت تشريعات أخرى من بينها التشريع الألماني واللبناني إلى افتراض مشروعية القيد في السجل العيني إلى غاية إثبات سوء النية.

وما يزيد من القوة الثبوتية لهذا السند هو اعتبار الشهر وحده مصدر الحقوق العينية العقارية سواء كانت حقوق أصلية أو تبعية، فهو الذي ينشئها وينقلها ويزيلها، فلا يمكن الاحتجاج إلا بالحقوق المقيدة في السجل العيني سواء في مواجهة الأطراف أو الغير، وهذا ما يزيد في الثقة في التعامل وفقا لهذا النظام، وقد كرست بعض التشريعات العربية هذا المبدأ بصفة مطلقة أي مبدأ تأمين الاستقرار في الملكية والحقوق المتفرعة، وهذا ما ذهب إليها المشرع الجزائري في نص المادة 33 من المرسوم 73-32 السالف الذكر، تنص على "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، وأكد عليه مرة أخرى المشرع في نص المادة 16 من الأمر 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري التي تنص "العقود الإدارية والاتفاقيات الرامية لإنشاء نقل، تصريح، تغيير، أو إلغاء حق عيني لن تولد أثر حتى بين الطرفين إلا من تاريخ إشهارها في السجل العقاري[1] كما كرس المشرع الجزائري هذا المبدأ في المادة 19 من الأمر 75-74 باعتبار الدفتر العقاري هو السند الوحيد للملكية العقارية.

مما يعني أن المشرع الجزائري أقر وبشكل واضح ومعلن وصريح القيمة القانونية للدفتر العقاري كونه الأداة الوحيدة مستقبلا لاثبات الملكية العقارية مما يعني الاستغناء عن العقود الأخرى التي أدت اليه سواء كانت رسمية او توثيقية او الإدارية او عرفية او قضائية وهو ما سايرته المحكمة العليا فيا لعديد من قراراتها منها:

القرار الصادر تاريخ 2000/06/28 ملف رقم: 197920 الذي جاء في حيثياته أن قضاة المجلس القضائي، ذهبوا إلى حد القول بأن الدفتر العقاري المستظهر به في القضية

[1] – نورة اورحمون، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2012، ص 187.

المطروحة من طرف المدعي الأصلي لا يقوم مقام سند الملكية، ويكونوا بهذا قد خالفو القانون، وأن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بالمادة 19 من الأمر 75-74 وكذا المادتين 32 و 33 من المرسوم 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ومما يعاب على هذا القرار أن الغرفة العقارية المنعقدة بمقر المحكمة العليا قد أسست قرارها على أحكام المرسوم رقم 73-32 المنفذ للأمر 73-71 المؤرخ في 08/01/1973 المتضمن قانون الثورة الزراعية والذي ألغي بموجب المادة 75 من الأمر 95-26 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل والمتمم لقانون رقم 90-25 المؤرخ 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، وكان الأجدر أن يكتفي بالاستناد على المادة 19 من الأمر 75-74.

القرار الصادر بتاريخ 06/03/2002 تحت رقم: 259635 أين استبعد القاضي العقد الرسمي في مواجهة صاحب الدفتر العقاري، وأسسوا قرارهم على المادة 19 من الأمر 75-74 الدفتر العقاري هو سند الملكية وقد سلم بعد استكمال التحقيق والإجراءات والشكليات المنصوص بها في المرسوم مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية.

ونظرا للطابع التطهيري لنظام الشهر العيني فإنه لا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات أو يدعي أي حق عيني عقاري عليه ما لم يكن حقه مقيدا بالبطاقة العقارية المنشأة عن كل عقار بعد إحداث عملية المسح، لأن الغرض منها هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق، وما عليه في هذه الحالة حسب المشرع الجزائري إلا اللجوء للقضاء حيث تنص الفقرة 01 من المادة 16 من المرسوم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12، 13 و 14 من هذا المرسوم إلا عن طريق القضاء" ومع مراعاة أحكام المادة 85 من نفس المرسوم التي تنص بوجوب شهر الدعاوي قبل رفعها.

من خلال ما سبق تبين لنا أن التشريع والقضاء قد تبنيا التطبيق للتجسيد الفعلي المبادئ نظام الشهر العيني، بإضفاء القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري، دعما لمبدأ تأمين الاستقرار في الملكية والحقوق المتفرعة عن هذه الملكية، فليس بمقدور أي شخص الادعاء خلافا لما يحتويه الدفتر العقاري، فالهدف من مسح الأراضي العام هو إسباغ الحجية المطلقة للحقوق

وهذا من أجل تسهيل تداول العقار وبعث الائتمان العقاري، وضبط الملكية العقارية وعدم التلاعب بها[1].

وتجدر الإشارة إلى أن الدول التي أخذت في تشريعاتها بالحجة المطلقة للدفتر العقاري أمنت هذا المبدأ بإنشاء صندوق للضمان، يتم اللجوء إليه في حالة ثبوت الحق المخالف لما هو مقيد في الدفتر العقاري، سواء بتسجيل العقار باسم مالك غير حقيقي وظهور المالك الحقيقي أو بوجود أخطاء مادية معتبرة في المساحة المقيدة بالدفتر، وما على المتضرر في هذه الحالة سوي التقدم إلى العدالة بطلب التعويض الذي تتكفل به صندوق الضمان المنشأ لهذا الغرض مثلما هو معمول به في النظامين الألماني والمغربي.

2- نقد مبدأ الحجية المطلقة:

يرى أصاب مبدأ الحجية المطلقة للدفتر العقاري أنه يعتبر سندا حاسما للملكية العقارية غير أن هذا التوجه يعتبر نسبيا لأن كلاهما أي المشرع والقاضي وقع في تناقض واضح بشأن إقرار القوة الثبوتية للدفتر العقاري في مواضع أخرى مثلما سيتبين لنا في الفقرة الموالية.

إذ يرى بعض فقهاء القانون أن نص المادة 16 من المرسوم 76-63 قد قللت من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة، والتي تعتبر من أهم قواعد نظام الشهر العيني وذلك بتهديد استقرار الملكية العقارية عن طريق إعادة النظر في الحقوق الثابتة قضائيا حتى بعد الترقيم، مع العلم أنه في غالب الأحيان تشوب بعض الأخطاء والعيوب للعمليات التي تسبق إصدار وتسليم الدفتر العقاري مما يجعل القضاء ضامنا للحقوق التي قد تقدر بسبب تلك الأخطاء والعيوب ، وهو ما يدفعنا إلى ضرورة إعمال مبدأ وجوب تأمين العدالة أي الأخذ بالحجية النسبية للدفتر العقاري وعدم إطلاقها[2].

ثانيا: مبدأ وجوب تأمين العدالة

يعتبر أصحاب الحجية النسبية للدفتر العقاري أن هذا الأخير له قوة ثبوتية نسبية وليست مطلقة في إثبات الملكية العقارية، ويجب أن تتدخل العدالة لإعادة الحقوق إلى أصحابها

[1] – العربي بومعراف، المرجع السابق، ص784.

[2] – ليلى زروقي عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، د.ط ، ،دار هومة، الجزائر، 2011 ، ص49.

الحقيقيين مهما تحصل الغير على الدفتر العقاري من غير وجه حق، لأن ما بني على باطل فهو باطل، وسنحاول أن نبين في الجزء الأول الحجج التي أيد بها بعض الفقهاء الاتجاه الذي أخذ بمبدأ وجوب تأمين العدالة في حين سنخصص جزء الثاني لنقد هذا الرأي.

1- حجج أصحاب مبدأ الحجية النسبية للدفتر العقاري:

يعتبر أصحاب الحجية النسبية للدفتر العقاري أن هذا الأخير له قوة ثبوتية نسبية وليست مطلقة في إثبات الملكية العقارية ، ويجب أن تتدخل العدالة لإعادة الحقوق إلى أصحابها الحقيقيين مهما تحصل الغير على الدفتر العقاري من غير وجه حق، لأن ما بني على باطل فهو باطل، وحجتهم في ذلك أن المشرع الجزائري سلك هذا المنحى، وهذا ما أكدت عليه المادة 16 من المرسوم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، هذه المادة القانونية تبين أن المشرع قلل من مبدأ الحجية المطلقة للحقوق المقيدة في نظام الشهر العيني وجعل هناك استثناء على هذا المبدأ والذي بمقتضاه بإمكان الأشخاص الطعن عن طريق القضاء في الحقوق الثابتة حتى ولو كان ذلك بعد الترقيم النهائي للعقارات بالمحافظة العقارية وهناك العديد من القرارات التي سلكت هذا الاتجاه وأقرت بإلغاء وتعديل العديد من الدفاتر باعادة الحق لاصحابه.

وفي هذا الصدد يقول الأستاذ عفيف شمس الدين بأن التسجيل مفعول أني وبموجبه يصبح من مسح على اسمه العقار مالكا له من تاريخ تسجيله في السجل العقاري ويضيف قوله ليؤكد "غير أن المبدأ الذي يقضي بتأمين الاستقرار في الملكية والحقوق المتفرغة عنها يتناقض مع مبدأ أخر هو وجوب تأمين العدالة بحيث لا يعطي الحق إلا لصاحبه، فإذا كان المبدأ الأول يرمي إلى تثبيت الحقوق إلا أن المبدأ الثاني يقضي بأن لا تكون عملية التجديد والتحرير، ومن ثم التسجيل في السجل العقاري وسيلة لهضم حقوق الآخرين وحرمانهم منها"، ولقد ساير القضاء هذا الاتجاه في العديد من القرارات منها:

القرار المؤرخ في 23/02/2005 ملف رقم 282811 حيث جاء في حيثياته.... حيث أن هذه الدعوى لتحديد المعالم المسندة إلى أسانيد قديمة للملكية وبالخصوص مخطط دوار برج منايل بـ 1896 التي تشير بصفة غير مباشرة إلى تعديل الحقوق العينية المكرسة في السجل العقاري، فإن قضاة الموضوع رفضوا عن صواب طلبه ما دام أن وضعية شغل الأماكن

كرست بمنح كل واحد من المالكين في النزاع الحالي سجلا عقاريا الذي يشكل سند ملكية طبقا للمقتضيات السالفة الذكر، ويكون عائقا لدعوى المدعي في الطعن الذي كان عليه أن يرفع دعوى بهدف الاعتراض على حقوق ناتجة عن التسجيل النهائي المؤدي إلى تأسيس الدفتر العقاري والذي يشكل إلى غاية تقديم الدليل المعاكس السند الوحيد لإثبات الملكية والذي يجب أخذه بعين الاعتبار [1].

يستخلص ضمنيا من هذا القرار أنه يمكن الاعتراض على الحقوق الناتجة عن التسجيل النهائي في السجل العقاري المؤدي إلى تأسيس الدفتر العقاري.

القرار رقم المؤرخ في 23/04/2008 ملف رقم 58488919 الذي يتضح من مضمونه أنه يمكن إعادة النظر في الدفتر العقاري وعرضه للتعديل إذا كان مضمونه غير مطابق للواقع الميداني المكرس بموجب عقد رسمي حيث جاء في حيثياته: "**حيث أن الدفتر العقاري للقول بحجيته يجب أن يكون مطابق ميدانيا مع العقار محل هذا السند الرسمي، وإن عدم تطابق ذلك يجعل من حجيته ناقصة مما يؤدي إلى تعديله. وحيث أنه لما كان الثابت في قضية الحال أن قضاة الموضوع تبين لهم استنادا إلى العقود الرسمية المحتج بها من قبل المدعى عليهم والقسمة 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 ويكون القضاة برفض دعوى الطاعنين الرامية إلى إخلاء الجزء المتنازع عليه الموجود في حيازة المدعى عليه في الطعن بموجب القسمة المصادق عليها بالحكم الصادر بتاريخ 28/03/1984 تطبيقا سليما للقانون**".

2- نقد مبدأ الحجية النسبية للدفتر العقاري:

يستنتج من اعتبار الدفتر العقاري ذو قوة ثبوتية نسبية، أن أصحاب هذه السندات مهددون ومعرضون في أية لحظة بضياع حقوقهم أو منازعتهم فيها من قبل الغير بتقديم أي سند آخر

[1] – العربي بومعراف، المرجع السابق، ص783.

يناقض الدفتر العقاري ، وهذا ما يستخلص من المادة 16 للمرسوم 76-63، وهو ما يزعزع مبدأ تأمين الاستقرار في الملكية والحقوق المتفرعة ن هذه الملكية، حيث يرى المشرع بأن الأثر المطهر للقيد الأول يتأكد بعد فوات مدة الترقيم المؤقت، ولا يجوز للمحافظ العقاري إعادة النظر فيها، وعلى العكس يجوز للقضاء ذلك، وهذا يناقض أحد خصائص الشهر العيني المتمثل في الأثر المطهر للقيد الأول، والذي يكون حتى في مواجهة القضاء العقاري فيمنعه من اعادة النظر في الحق العيني بل يقتصر عللا دعوى التعويض فقط [1].

ومن خلال الآراء السابقة سواء تعلقت بالحجية المطلقة أو بالحجية النسبية للدفتر العقاري، نلاحظ أن أصحاب الرأي الأول قد اعتمدوا أدلة غير واضحة حول الحجية المطلقة للدفتر العقاري، فكانت تنقصها الدقة بعكس أنصار الرأي الثاني الذين كانت حججهم أكثر وضوحا وقوة من حيث النصوص القانونية ومن حيث المبادئ العامة للقانون التي تبرر ما ذهبوا إليه، حيث أنه إذا ما دققنا في واقع عمليات المسح بما فيها أعمال التحديد والتحقيق التي تباشرها مصالح المسح، وما ينتج عنها بحصول الملاك والحائزين على دفاتر عقارية، فإن هذا لا يصل إلى الصفة المطلقة في تطهير الملكية العقارية، وهذا راجع إلى أن نسبة كبيرة من التحقيقات في الحيازة غالبا ما تعتمد على تصريحات الأفراد فقط وشهادة الشهودة، خاصة وأن التصريح الكاذب في مجال التحقيقات العقارية لا يعاقب عليه القانون، ونضيف إلى ذلك أن المادة من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تؤكد على أن المشرع قد مكن الأفراد من الطعن في الدفتر العقاري وبالتالي الطعن في الحقوق المشهرة. ويظهر جليا أن المشرع الجزائري سلك طريق تحقيق العدالة بسماحه لكل من له الحق بالطعن في الدفاتر العقارية، وهذا حتى لا تضيع حقوق الأفراد اعتمادا على الحجية المطلقة للدفتر العقاري.

وبالتالي فإن الدفتر العقاري في التشريع الجزائري له حجية نسبية في ميدان إثبات الملكية العقارية أي أن المشرع الجزائري غلب مبدأ تأمين العدالة في أحكامه قصد حماية الحقوق على مبدأ تأمين الاستقرار في الملكية، وأجاز لكل من له الحق في هذا العقار أن يطعن في الدفتر

[1] – نورو اورحمون، المرجع السابق، ص 191.

العقاري أمام القضاء الإداري بواسطة دعوى الإلغاء على اعتبار أن الدفتر العقاري يمثل قرارا إداري صادر عن المحافظة العقارية [1].

المطلب الثاني: دعوى الغاء الدفتر العقاري

يعتر الدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية متى تم الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي الا انه يمكن ان يكون موضوع دعوى مطروحة امام القضاء منها دعوى إلغائه وللتفصيل في هذا المطلب قمنا بدراسته ضمن فروع الفرع الأول أعرض فيه على مفهوم دعوى الغاء الدفتر العقاري اما الفرع الثاني خصص لدراسة اثار الغاء الدفتر العقاري.

الفرع الأول: مفهوم دعوى الغاء الدفتر العقاري

سنقوم في هذا الفرع إعطاء الوصف القانوني لدعوى الغاء الدفتر العقاري من حيث تبيان تعريفها واهم الشروط الازمة لرفعها والجهة القضائية المختصة بالنظر فيها

أولا: تعريف دعوى الغاء الدفتر العقاري

الدعوى القضائية العينية أو الموضوعية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة القانونية والمصلحة أمام جهات القضاء الإداري المختصة، طالبين فيها الحكم بإلغاء قرار نهائي غير مشروع الدعوى القضائية التي يرفعها أصحاب الشأن والمصلحة من الأفراد أو الموظفين العموميين أو الهيئات أمام جهات القضاء الإداري المختص بطلب إلغاء القرارات الإدارية النهائية غير المشروعة[2].

[1] – جمال بوشنافة ، الأثر المطهر للقيد الأول للعقارات و موقف التشريع والقضاء الجزائري منه ،جامعة يحي فارس المدية ،عدد 3 ، 2009، ص9.

[2] – منى معكوف ، الدفتر العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة ، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراة قسم القانون الخاص فرع قانون عقاري توثيق ،كلية الحقوق ، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1 ن2019-2020 ،ص187.

ثانيا: شروط دعوى الغاء الدفتر العقاري

تستوجب الدعوى توفر شروط شكلية وأخرى موضوعية.

1- الشروط الشكلية لرفع دعوى الغاء دفتر عقاري:

أوجب المشرع الجزائري في دعوى إلغاء الدفتر العقاري أن تكون مستوفية لشروط الشكلية، هذه الأخيرة تتضمن شروط عامة تشملها جميع الدعاوى المدنية والإدارية، وشروط خاصة بدعوى إلغاء الدفتر العقاري وذلك لما تمتاز به هذه الدعوى من خصوصية.

أ- الشروط الشكلية العامة لرفع دعوى الغاء الدفتر العقاري:

نص عليها المشرع الجزايري في المادة 13من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية[1] وتتمثل في:

❖ **الصفة:**

تعرف الصفة على أنها القدرة القانونية على رفع الخصومة إلى القضاء، بمعنى إمكانية رفع الدعوى قانونا أمام القضاء.

والأصل في الصفة أن صاحب الحق أو المركز القانوني المعتدى عليه هو الذي يتولى المطالبة بالحماية القضائية له في مواجهة المعتدي.

إذن عند تقديم الدفتر العقاري لشخص غير الأحق به فإن صاحب الحق هو صاحب الصفة الأصلية في رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري[2].

❖ **المصلحة:**

ويقصد بالمصلحة الفائدة العملية التي تعود على رافع الدعوى، فإذا انتفت تلك المصلحة لفائدة رافعها فلا تقبل هذه الدعوى، والعلة في ذلك واضحة حيث إضاعة وقت وجهد العدالة وانشغالها بدعاوى لا فائدة منها.

---

[1] – المادة 13 من القانون رقم 09/08 سالف الذكر.

[2] – خولة بوعروج شعيب بوعروج . شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري ، مجلة الأستاذ الباحث للد راسات القانونية والسياسية –المجلد 7 .أفريل 2022 ص597.

وقد اشترط المشرع الجزائري في نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن تكون هذه المصلحة قانونية وقائمة أو محتملة.

والمقصود بالمصلحة القانونية أن تكون مشروعة أي مصلحة يقرها القانون، كأن تكون دفاعا عن مركز قانوني أو تكون طلبا لحق يقره القانون وقد أنكر على صاحبه أو أغتصب منه.

والأصل أنه يشترط لقبول الدعوى أن تكون المصلحة فيها قائمة أي أن يكون المركز القانوني الذي يقصد حمايته قد وقع عليه الاعتداء بالفعل، واعتبر الفقه قبول الدعوى التي تكون فيها المصلحة محتملة أي أن الضرر لم يتحقق وإنما محتمل الوقوع كاستثناء ولذلك تسمى هذه الدعاوى بالوقائية 14، أي يقي نفسه من ضرر محدق محتمل الوقوع أو وشيك الوقوع.

والملاحظ أن الكثير من الفقهاء يدمجون الشرطان معا أي يدمجون الصفة في المصلحة في حين أن لكل شرط مدلوله كما تم تبيينه.

والجدير بالذكر كذلك أن الأهلية تعتبر كشرط لصحة إجراءات الخصومة، والدليل على ذلك ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 65 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقوله: يثير القاضي تلقائيا انعدام الأهلية، ويجوز له أن يثير تلقائيا انعدام التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي. وعليه في حالة انعدام أو نقصان الأهلية يجب مباشرة الدعوى بواسطة ممثل قانوني، وكما تم الإشارة إليه سابقا فإن الحق في الدعوى ينشأ لصاحب المركز القانوني الذي تم الاعتداء عليه وهذا هو الأصل، غير أن هذا الأخير قد يوجد في حالة استحالة مادية أو قانونية تمنعه من مباشرة الدعوى فتباشر عنهم بواسطة ممثلهم القانوني أو الوصي أو الوكيل.

وقد تكون الدولة او الولاية او البلدية او المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في الدعوى، بصفة مدعي أو مدعى عليه تمثل بواسطة الوزير المعني الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي على التوالي.

كما نص المشرع الجزائري في المادة الأولى من القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999 على أنه: "يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة كل من[1]:

– المدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام المحكمة العليا مجلس الدولة محكمة التنازع

– مديري أملاك الدولة بالولايات ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه في القضايا المرفوعة أمام المحاكم– المجالس القضائية– المحاكم الإدارية" فيتم تمثيل الدولة إذن في دعاوى إلغاء الدفتر العقاري مديري أملاك الدولةوالحفظ العقاري بالولاية.

أ– الشروط الشكلية الخاصة لرفع دعوى الغاء دفتر عقاري:

❖ **شرط الاختصاص القضائي في دعوى إلغاء الدفتر العقاري:**

تختص المحاكم الإدارية بالفصل في أول درجة في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها، باعتبار أن لهذه المحاكم الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

كما تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في كل دعاوى الإلغاء المتعلقة بالقرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية، ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير الممركزة لدولة على مستوى الولاية وكذلك المصالح الإدارية الأخرى للبلدية.

وبما أن الدفتر العقاري قرار إداري ولائي صادر عن المحافظة العقارية باعتبارها مصلحة إدارية تابعة للولاية ، فإن الاختصاص بدعوى إلغاء هذه الدفاتر يعود إلى المحاكم الإدارية والتي تفصل فيها بحكم قابل للاستئناف، وهذا طبقا لنص المادتين 800 و801 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية.

❖ **ميعاد رفع الطعن بإلغاء الدفتر العقاري:**

نص المرسوم التنفيذي رقم 123/93 على أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء.

[1] – خولة بوعروج شعيب بوعروج ،المرجع السابق ، ص598 599.

وهذا ما يدل على إمكانية لجوء الأفراد إلى القضاء لإعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي، ولكن الإشكال الذي يثور ليس حول هذه الإمكانية بقدر ما يثور حول المدة القانونية للقيام بالطعن حيث باستقراء نصوص قانون الاجراءات المدنية والإدارية وكذلك المرسوم التنفيذي 123/93 نجد أن المشرع الجزائري لم ينص على المدة التي يلتزم بها الأفراد لرفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

وعليه يجب الرجوع في ذلك لقاعدة تقادم الحقوق خلال مدة 15 سنة المنصوص عليها في القانون المدني.

❖ **شهر عريضة رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري:**

إن عملية الشهر العقاري في بلادنا لم تقتصر على التصرفات القانونية المنصبة على العقارات بل تمتد أيضا إلى الدعاوى العقارية إذا كان موضوعها يتعلق بفسخ أو إلغاء أو إبطال أو إنقاص حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها بالمحافظة العقارية.

ويجب شهر عريضة رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري لأنها متعلقة بعقار أو حق عيني عقاري وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار.

وبالتالي أصبح إشهار عريضة رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري إجراء جوهري، لا بد أن يقوم به المتقاضي وإلا رفضت دعواه[1].

2- **الشروط الموضوعية لرفع دعوى الغاء دفتر عقاري:**

إضافة إلى الشروط الشكلية نجد المشرع الجزائري قد نص على ضرورة توفر الشروط الموضوعية لدعوى إلغاء الدفتر العقاري حتى تقبل هذه الدعوى، وتتمثل هذه الشروط أساسا في التمسك بعدم مشروعية القرار المطعون فيه سواء عدم المشروعية الخارجية أو الداخلية.

[1] – عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دارهومة، 2005 ، ص229.

أ- التمسك بعدم المشروعية الخارجية:

يتمسك المدعي بعدم المشروعية الخارجية للقرار المطعون فيه، أي بعدم المشروعية الخارجية لدفتر العقاري وذلك على أساس عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل والإجراءات.

❖ **عيب عدم الاختصاص في تحرير الدفتر العقاري:**

إن عدم الاختصاص هو عدم القدرة قانونا على اتخاذ تصرف معين، حيث يعتبر القرار الإداري مشوب بهذا العيب إذا كان لا يدخل في نطاق الإمكانات القانونية لشخص الذي أصدره.

فعيب عدم الاختصاص هو حالة من حالات عدم شرعية القرارات الإدارية التي تصيب القرار الإداري في ركن الاختصاص بحيث يصبح هذا الركن غير مشروع وبتالي سبب من أسباب الحكم بالإلغاء في دعوى الإلغاء.

ويأخذ عيب عدم الاختصاص في الواقع شكلية رئيسيين يتمثل الأول في عدم الاختصاص الجسيم وذلك عند إصدار القرار من شخص أو جهة إدارية غير مختصة قانونا، أما الشكل الثاني فيتمثل في عدم الاختصاص البسيط وهو الأكثر شيوعا، ويظهر هذا الشكل عندما يقوم موظف باتخاذ قرار لا يدخل ضمن الصلاحيات المخولة له.

وعليه يتمسك المدعي بإلغاء الدفتر العقاري إذا كان صادر عن جهة غير الجهة المخولة لها قانونا والجهة المخولة لها قانونا تحرير الدفتر العقاري هي المحافظة العقارية وبتأشير من المحافظ العقارية [1]

❖ **عيب الشكل والإجراءات:**

لقد استقر الفقه الإداري والاجتهاد القضائي أنه ال يكفي أن يصدر التعبير عن إرادة الإدارة من جهة مختصة، بل يجب أن يصدر القرار صحيحا من حيث الشكل والإجراءات التي فرضها القانون .ويقصد بالشكل في القرار الإداري المظهر الخارجي لهذا القرار، أما الإجراءات فهي الخطوات الواجب إتباعها لإصدار القرار الإداري .فيعتبر إذا القرار الإداري

[1] – خولة بوعريج شعيب بوعريج ، المرجع السابق، ص601.

مشوب بعيب الشكل والإجراءات عدما تخرق الإدارة الصيغ والأصول الجوهرية التي يجب مراعاتها في اتخاذ القرار .وبالتالي يمكن للمدعي التمسك بهذا العيب إذا كان الدفتر العقاري لم يتخذ الشكل أو لم تحترم إجراءات تحريره وفقا لما نص عليه المشرع الجزائري وذلك في المرسوم التنفيذي رقم 63/76المؤرخ في 25 مارس 361976، حيث نص في المادة 45 منه على كيفية الإعداد بطريقة واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحى والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة.

ب-التمسك بعدم المشروعية الداخلية:

بالإضافة إلى تمسك المدعي بعدم المشروعية الخارجية يمكنه كذلك التمسك بعدم المشروعية الداخلية للقرار المطعون فيه وذلك على أساس عيب مخالفة القانون والانحراف في استعمال السلطة.

❖ **عيب مخالفة القانون:**

إن عيب مخالفة القانون هو العيب الذي يلحق محل القرار الإداري وسببه، والمقصود بالمحل موضوع القرار الإداري أي مضمونه أو منطوقه أو أثره أما السبب فهو الحالة الواقعية أو القانونية التي أدت إلى اصدار القرار، ومحل القرار الإداري شأنه في ذلك شأن أي تصرف قانوني، هو الأثر الذي يحدثه هذا القرار في الحالة القانونية القائمة ويعتبر القرار الإداري معيبا بعيب مخالفة القانون إذا خرجت الإدارة مصدرة القرار الإداري عن أحكام القانون فيتمسك المدعي صاحب دعوى إلغاء الدفتر العقاري بهذا العيب إذا ما خالفت الإدارة مصدرة القرار – الدفتر العقاري – القواعد القانونية في ذلك[1].

❖ **عيب الانحراف في استعمال السلطة:**

يتصل عيب الانحراف في استعمال السلطة بعنصر الغاية في القرار الإداري، أي الهدف النهائي الذي يسعى إليه مصدر القرار الإداري ويأمل في تحقيقه.

لهذا يعرف على أنه استخدام الإدارة لسلطتها من أجل تحقيق غاية غير مشروعة سواء باستهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة أو ابتغاء هدف مغاير للهدف الذي حدد لها

[1] – خولة بوعريج شعيب بوعريج ، المرجع السابق ، ص602-603.

القانون، فيتمسك المدعي في دعوى إلغاء الدفتر العقاري بهذا العيب إذا استطاع إثبات الغاية غير مشروعة التي استهدفتها الإدارة مصدرة القرار.

وتجدر الإشارة إلا أنه يفترض لإلغاء القرار الإداري لهذا العيب أنه صدر صحيحا بصدد عناصره الأخرى المتصلة بالشكل والاختصاص ولكن رجل الإدارة يحاول مستترا بمظهر المشروعية أن يحقق أهداف غير مشروعة، ولهذا يعد هذا العيب من أخطر العيوب.

ثالثا: الاختصاص القضائي لدعوى الغاء دفتر عقاري

بالرجوع إلى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أنه أرجع ولاية الفصل في كل الدعاوى ذات الطابع الإداري إلى المحاكم الإدارية طبقا لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، كما أكدت المادة 801 منه على أن الدعاوى المتعلقة بإلغاء القرارات الإدارية يعود الاختصاص فيها للمحاكم الإدارية بقطع النظر عن الجهة المصدرة.

فاستنادا إلى نص المادة 800 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن مسألة الاختصاص النوعي التي تؤول إلى المحاكم الإدارية بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها.

فالاختصاص النوعي في إلغاء الدفاتر العقارية يؤول إلى المحاكم الإدارية طبقا القانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو الأمر الذي كرسته المحكمة العليا في قرار صادر عنها تحت رقم 666056 الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 14/17/2011 والذي يقضي بما يلي لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري.

إلا أن الإشكال المطروح من الناحية العملية هو تمثيل المحافظة العقارية أمام جهات القضاء المختصة، إذ نجد نص المادة 111 من المرسوم 76 63- المعدل و المتمم الذي جاء فيها أن صفة تمثيل المحافظة العقارية تثبت للوالي المختص إقليميا و التي جاء نصها على أن تمثل الدولة محليا في العدالة من قبل الوالي يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية

مكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية فيما يخص حالة العقار تطبيقا للمادة 24 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم هذا من جهة.

ومن جهة ثانية نجد المرسوم التنفيذي رقم 91 65- المؤرخ 1991/03/02 وبموجب المادة 02 منه أن مديرية الحفظ العقاري تتبع الولاية كونها مصلحة خارجية وهو الحكم المكرس بموجب المادة 03 من المرسوم رقم 21594 المؤرخ في1994/07/23[1].

في حين ومن جهة آخر وطبقا لقرار وزير المالية المؤرخ في 20/02/1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى العقارية المرفوعة أمام العدالة فإن الدعوى في هذه الحالة ترفع ضد المدير الولائي للحفظ العقاري باعتباره مؤهلا قانونا لتمثيل الوزير المكلف بالمالية على مستوى الولاية[2].

فالأصل أن التمثيل القضائي على مستوى الجهات القضائية العليا مجلس الدولة ومحكمة التنازع يكون للمدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بالأملاك الوطنية والحفظ العقاري، أما على مستوى المحاكم والمحاكم الإدارية والمجالس القضائية فإن التمثيل القضائي بعود لمديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولاية، وهو ما يشكل اعتداء على الاختصاص النوعي لكنه يسند الاختصاص النوعي للمحاكم العادية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري التي يمثلها مدير أملاك الدولة وكذا مدير الحفظ العقاري، وعليه فالقرار الصادر عن وزير المالية في 20/02/1999 يعد تناقضا صارخا للنصوص التشريعية السارية المفعول[3].

---

[1] – بلقاسم بواشري ،الدفتر العقاري لإثبات الملكية العقارية الممسوحة ، مجلة الدراسات القانونية المقارنة ،العدد 3،ديسمبر 2016،ص78.

[2] – جميلة جبار ،الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري ، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية – مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية ،العدد الثاني – جوان 2017، ص335.

[3] – آسيا أوراغ علاوة هوام ، أسباب إلغاء الدفتر العقاري في التشريع الجزائري وآثاره ،المجلة الجزائرية للأمن الإنساني ،المجلد6،عدد1 ،جانفي 2021 ،ص266-267.

الفرع الثاني: آثار الغاء الدفتر العقاري

فبصدور حكم الإلغاء يكون الحكم ملزم للأطراف وينتج أثار قانونية في مواجهة الأطراف والغرير ويكتسي الحجية ، فصدور حكم قضائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري، فانّ المدعى عليه يصبح فاقد الصفة، ويسعى الطرف المنفذ إلى الحصول على النسخة التنفيذية ويسعى لتنفيذ الحكم الإداري باعتبار أن الطعن بالاستئناف أمام مجلس الدولة لا يوقف التنفيذ وتبعا لذلك يرتب آثار مختلفة سواء فيما بين المتخاصمين أو في مواجهة الغير بحيث تظهر هذا الآثار فيما يلي:

أولا: الآثار القانونية للحكم بالإلغاء

كل نزاع يطرح على جهة قضائية يجب أن ينتهي بحكم قضائي وكل حكم يصدر يجب أن يرتب آثار قانونية ، فالحكم الإداري الصادر عن المحكمة الإدارية القاضي بإلغاء الدفتر العقاري هو حكم ابتدائي، وبالرغم من أنه صادر من أول درجة إلا أنه معجل النفاذ رغم طريق الاستئناف، وتظهر أثاره فيما يلي:

1- الأثر الرجعي للإلغاء:

يترتب على إلغاء القرار الإداري أي الدفتر العقاري قضائيا، أثر رجعي بالنسبة لكل المراكز القانونية التي تمخضت عنه، بحيث يتم إعادة طرفي الدعوى إلى الحالة التي كانا عليها، قبل إصدار المحافظ العقاري للدفتر العقاري المطعون فيه بالإلغاء، وهنا تلتزم المحافظة العقارية ممثلة من قبل المحافظ العقاري بإلغاء الدفتر العقاري.

2- خروج النزاع من ولاية الجهة القضائية الإدارية:

يترتب على صدور الحكم استنفاد سلطة القاضي الإداري على دعوى الإلغاء التي ينظر فيها، إذ أنه لا يمكن له بعد إصدار الحكم إعادة النظر فيه أو العدول عنه، إلا في الحالات المحددة في قانون الإجراءات والإدارية والمتمثلة في طرق الطعن سواء العادية المعارضة والاستئناف أو طرق الطعن غير العادية وهي الطعن بالنقض، التماس إعادة النظر وفق ما هو محدد قانونا أو اعتراض الغير الخارج عن الخصومة.

3- اكتساب الحكم حجية الشيء المقضي به:

مجرد نطق القاضي بالحكم الإداري القاضي بإلغاء الدفتر العقارى، يجوز هذا الأخير الحجية المطلقة حيث تتخطى آثاره طرفي دعوى الإلغاء، ليكون حجة على الكافة على اعتبار أن الإلغاء يعني محو الدفتر العقاري المطعون فيه من واقع المحافظة العقارية.

فحجية الشيء المقضي فيه تعد قرينة قانونية، مقتضاها أن الطرف الذي خسر دعواه لا يجوز له أن يعيد رفع دعوى من جديد متعلقة بنفس القرار الإداري، سواء كان الطاعن أو المطعون ضدها متى اتحدت أطراف الدعوى والسبب والموضوع[1].

4- مسؤولية التعويض عن الضرر:

تتحمل السلطات الإدارية مسؤولية التعويض، إذا ما تسببت القرارات الإدارية بأضرار للمخاطبين بها، وهذا بعد أن يلغيها القضاء الإداري

فالخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء قيامه بإجراءات الشهر ويلحق ضررا بالغير يترتب عليه مسؤوليته المدنية، فالأساس القانوني المسؤولية المحافظ العقاري في هذه الحالة هي المادة 124 من قانون مدني[2] ومناط هذه المسؤولية هي الفعل غير المشروع، فالخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء تأدية وظيفته ويلحق ضررا بالغير يترتب عليه مسؤوليته إلا أن هذه المسؤولية تتقرر في الأصل على الدولة حيث تقوم مقامه في التعويض، أما في حالة الخطأ الجسيم فإن للدولة حق الرجوع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض.

ثانيا: أثار الإلغاء في مواجهة الأطراف والإدارة

بعد صدور حكم يقضي بإلغاء الدفتر العقاري من قبل القضاء الإداري القاضي وفق أحد الأسباب المقرر قانونا، يترتب على هذا الإلغاء تغيير المراكز القانونية للأطراف والغير المكلفة بتنفيذ هذا التغيير هي المحافظة العقارية بواسطة المحافظ العقاري.

[1] – أسماء حسين عبد القادر فنينخ ، الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري ،مجلة القانون العقاري والبيئة ،المجلد 9، العدد 02، 2021، ص333-334.

[2] – المادة 124 من الامر رقم 58/75 سالف الذكر.

1- في مواجهة الأطراف:

الدفتر العقاري له القوة المطلقة في مجال إثبات الملكية العقارية هذه القوة الثبوتية تكون في مواجهة الأطراف والغير، غير أن إلغاء الدفتر العقاري يحوز كذلك على قوة مطلقة في مواجهة الأطراف موضوع النزاع، ما يفيد أنه بصدور قرار إلغاء الدفتر العقاري تزول القوة التبوثية والحجية المطلقة التي كان يكتسبها من قبل، ولا يمكن الاحتجاج به في إثبات الملكية العقارية.

يترتب على إلغاء الدفتر العقاري قضائيا أثر رجعي بالنسبة لكل المراكز القانونية التي تمخضت عنه، بحيث يحوز القرار القضائي الصادر عن الجهة الإدارية والمتضمن إلغاء الدفتر العقاري القوة المطلقة في مواجهة الأطراف، وينتج عنه الأثر المطلق الحجيته، فلا يمكن الاحتجاج به، بحيث يتم إعادة طرفي الدعوى إلى الحالة التي كانا عليها قبل إصدار السلطة الإدارية قرارها المطعون فيه بالإلغاء 53 بالرغم من إمكانية الطعن في الحكم الإداري الصادر من المحكمة بطرق الطعن العادية أو غير العادية.

2- في مواجهة الإدارة:

واجب الإدارة في تنفيذ حكم الإلغاء لا يقتصر على مجرد الجانب السلبي باعتبار أن القرار الملغى معدوما، بل يتعين عليها قانونا أن تتخذ جميع الإجراءات الإيجابية التي يستلزم لها ذلك ، فمجرد صدور الحكم من القضاء سواء المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة بإلغاء الدفتر العقاري تكون له حجة مطلقة، وتكون الإدارة ملزمة بالتنفيذ لحيازة الحكم على الحجية المطلقة للشيء المقضي فيه، والتي تعد قرينة قانونية، تلتزم الإدارة بتنفيذه على اعتبار أن الإلغاء يعني محو القرار المطعون فيه من واقع الحياة الإدارية ، فتلزم بتنفيذ التزامها بأثر رجعي، وكأن القرار لم يصدر إطلاقا، وعليه فإن حكم الإلغاء هو حكم دور أثر كاشف فقط وليس منشأ، فحكم الإلغاء لم يأت بأثر قانوني جديد، بل اقتصر دوره على الكشف على عدم مشروعية القرار الإداري[1].

[1] – اسيا حسين عبد القادر فنينخ ، المرجع السابق ،ص336.

تنفيذ حكم إلغاء الدفتر العقاري يوجب على الإدارة القيام بالعديد من الأعمال الإدارية التي تقتضيها إعادة الحالة إلى ما كانت عليه، فيتعين عليها أولا إزالة القرار الملغى وجميع الآثار المترتبة عنه، كما لا يكفي للمحافظة العقارية بالتزامها بسحب القرار الملغى، بل عليها إعادة بناء مركز صاحب الشأن الجديد وكأن القرار الملغى لم يصدر إطلاقا.

كما أن الحكم بإلغاء الدفتر العقاري يعني عدم مشروعيته، يجب على الإدارة أن تلتزم وتحترم مبدأ المشروعية الذي يفرض عليها بعدم إدراج ذات القرار غير المشروع، فالمحافظة العقارية ملزمة بتنفيذ ما يتضمنه ذلك القرار نظرا لحيازته على الحجية المطلقة وقوة الشيء المقضي فيه، غير أن تنفيذ القرار القضائي المتضمن إلغاء الدفتر العقاري لا يتم بمجرد تبليغها بالنسخة التنفيذية عن طريق المحضر القضائي، بل لا بد من إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية.

خلاصة الفصل الثاني:

من خلال ما تم ذكره سابقا يتبين لنا أن المشرع الجزائري تبنى نظام الشهر العيني الذي ينتهي بتسليم الدفتر العقاري لصاحب الملكية ومن ثم ضمان الاستقرار في السوق العقارية ولكن أثناء تنفيذ النظام على أرض الواقع بدأت تظهر عدة عراقيل أدت إلى ظهور عدة منازعات سواء بين الخواص فيما بينهم أو بين الخواص و الدولة بخصوص الترقيم النهائي أو إلغاء الدفتر العقاري فمن خلال معالجة منازعات الترقيم العقاري في المبحث الأول بإعتبار أن هذه العملية جزء لا يتجزأ من عملية المسح يقوم بها المحافظ العقاري بعد تقييم وثائق متنوعة تحدد حق الملكية والحقوق العينية الأخرى وينقسم هذا التقسيم إلى تقسيم مؤقت لمدة أربعةأشهر للعقارات التي لا يحمل مالكيها سندات ملكية ويمارسون حيازة على العقار تسمح لهم باكتسابها بالتقادم وكذا الترقيم المؤقت لمدة سنتان يكون للعقارات التي لها حائزون لم يتمكنوا من اثبات مدة حيازتهم التي تكسبهم الملكية بالتقادم المكسب واخير الترقيم لمدة 15 سنة يكون لأسباب غياب المعنيين بعملية المسح إلا أن هذا الترقيم يمكن الاعتراض فيه لمن كانت له مصلحة بذلك برفع دعوى قضائية أمام القضاء العادي كإستثناء والقضاء الاداري كأصل ضمن الشروط المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتمثلة في الصفة والمصلحة والاهلية ضف الى شهر عريضة إفتتاح الدعوى.

اما المبحث الثاني الذي إرتأينا فيه دراسة منازعات الدفتر العقاري فمن خلال المطلب الاول تبين لنا ان الدفترالعقاري يأخذ طبيعة قانونية مزدوجة فمنه من يعتد به كعقد إداري ومنه من يعتد به كقرار إداري والاخير هو الأرجح لأنه صادر عن إرادة منفردة وينتج آثار قانونية تجاه المستفيد منه والغير ضف إلى أنه من يرى ان له حجية مطلقة لكونه سند مثبت للملكية العقارية ومن يرى أن حجيته نسبية بعد إقرار المشرع بإمكانية الطعن فيه والاخيرة هي الأرجح على الأخرى أما المطلب الثاني فتم معالجة فيه دعوى إلغاء الدفتر العقاري التي بدورها تستلزم توفر شروط لرفعها منها شروط شكلية عامة تخص الصفة و المصلحة والأهلية واخرى شروط شكلية خاصة منها أن تختص المحاكم الإدارية بالفصل فيهاعلى مستوى كل درجاتها التي تكون الإدارة طرفا فيها شرط أن لا تتجاوز مدة رفعها 15 سنة وان تشهر عريضة افتتاح الدعوى باعتبارها تنصب على عقار او حق عيني أن يتمسك

المعترض بعدم مشروعية الدفتر على أساس عيب عدم الإختصاص في تحريره او عيب الشكل الذي يقصد به المظهر الخارجي أو عيب عدم اتباع الإجراءات اللازمة لصدور الدفتر العقاري أو كان الدفتر مضمونه مخالف للقانون كما أن الجهة المختصة بالنظر في هذه المنازعة تؤول للقضاء الإداري ممثلة في مدير أملاك الدولة على مستوى مجلس الدولة أما المحاكم والمجالس القضائية يمثلها مدير املاك الدولة والحفظ العقاري على مستوى الولاية كما يتولد لنا من خلال هذه الدعوى إعادة الأطراف إلى الحالة التي كانا عليها قبل صدور الدفتر العقاري المطعون فيه مما ينتج عنه زوال الحجية التي إكتسبها من قبل في مواجهة كل من الأطراف والإدارة وبالتالي لايمكن الإحتجاج به في إثبات الملكية العقارية.

الخاتمة

الخاتمة

وفي ختام هذه الدراسة تبين لنا أن القيام بعملية المسح وإحاطتها بنظام قانوني كان الهدف الأسمى منه هو تطهير الملكية العقارية، إلا أن هذه العملية لن يتم تجسيدها إلا مرورا بعديد الإشكالات والمنازعات والتي تم تسليط الضوء عليها، وتعتبر هذه الأخيرة الشق أو الأثر السلبي لعملية المسح العقاري، كما تم التعرف على المجهودات المبذولة من طرف الدولة وسعيها الحثيث لحل هذا النزاعات وتم إدراك أن حل هذه المنازعات ذو أولوية وأهمية بالغة لدى المشرع الجزائري، وهذا أجل تمكين المالك من الحصول على ملكية عقارية خالية من النزاعات يتحقق من خلالها إستقرار المعاملات العقارية.

كما أن وضع المشرع الجزائري لعديد الحلول للمنازعات الناجمة عن عملية المسح يتم على إثره تحصيل إيجابيات هذه العملية، التي من أجلها تبنى المشرع نظام الشهر العيني، إذ بالرغم من تفرع هذه المنازعات إلا أن إصدار عديد القوانين والتشريعات قد مكن من الحد والسيطرة على هذه المنازعات.

النتائج:

وقد توصلنا من خلال دراستنا لهذا الموضوع إلى مجموعة من النتائخ نلخصها فيما يلي:

- عملية المسح تهدف إلى تطهير الملكية العقارية إلا أنه قد تحدث من خلالها العديد من المنازعات.
- التعرف على الحلول التي وضعها المشرع بشأن منازعات المسح له أهمية ودور فعال للحفاظ على حقوق الأفراد.
- المنازعات التي تنتج عن عملية المسح يختلف الإختصاص القضائي بشأنها بين القضاء العادي والقضاء الإداري.
- الترقيم النهائي ليس له سبيل للطعن إلا عن طريق القضاء الإداري.
- معرفة أجال الطعون والجهات المختصة بدراستها.

الخاتمة

التوصيات:

- تكوين وتأطير القائمين على عملية المسح العقاري.
- توفير الوسائل التقينة والتكنولوجية التي من شأنها الحد من أخطاء عملية المسح، وتدعيم اللجنة بأهل الخبرة في مجال ضبط المساحات.
- إنشاء هيئة إدارية على المستوى المحلي تعمل على الرقابة الدائمة لعملية المسح.
- كل قسم مساحي يحتوي على نسبة عالية من الأملاك غير المطالب بها تكون محل إرجاع للتحقيق الميداني للتعرف على الحائزين.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

I- قائمة المصادر:

أولا: التشريع العادي

1- الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975.

2- القانون رقم 11/84 المؤرخ في 9 جويلية 1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، الصادرة في 2005.

3- القانون رقم 21/04، المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، والمتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية، عدد 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2004.

4- القانون رقم 09/08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 21، الصادرة في 23 أفريل 2008.

5- القانون رقم 10/14، المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، والمتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية، عدد ، الصادر في

6- القانون رقم 11/17، المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية، عدد 76، الصادرة في 28 ديسمبر 2017.

7- القانون رقم 18/18، المؤرخ في 27 ديسمبر 2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، الجريدة الرسمية، عدد 79، الصادرة في 30 ديسمبر 2018.

ثانيا: التشريع الفرعي

1- المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 المعدل والمتمم، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 30 الصادرة في 13 أفريل 1976.

2- المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30 الصادرة في 13 أفريل 1976.

3- المرسوم التنفيذي رقم 393/21، الذي يحدد المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية عدد 80، الصادرة في 20 أكتوبر 2021.

ثالثا: القرارات

1- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07 أفريل 2022، الذي يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل المديرية الجهوية للأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 19 ماي 2022.

رابعا: التعليمات

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

2- التعليمة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003، المتعلقة بالعقارات الممسوحة المسجلة في حساب مجهول والتي يحوز أصحابها سندات رسمية مشهرة.

3- التعليمة رقم 3883 المؤرخة في 24 جويلية 2004 والمتعلقة بإعداد مسح الأراضي العامة، تسليم الدفاتر العقارية، أخطاء في القياس وحساب المساحات.

4- التعليمة رقم 4618 المؤرخة في 4 سبتمبر 2004، المتعلقة بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب المجهول – حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتدقون لحقوق مشهرة.

5- التعليمة رقم 9642 المؤرخة في 22 أكتوبر 2008، المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول – تذكير –.

6- التعليمة رقم 10787 المؤرخة في 29 نوفمبر 2008 المتضمنة كيفيات تسوية الفوارق في المساحة الملاحظ بين تأثيرات الملكية والقياسات المساحية.

7- التعليمة رقم 2536 المؤرخة في 21 مارس 2010، المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول.

8- التعليمة رقم 5590 المؤرخة في 11 سبتمبر 2013، المتعلقة بعقارات مسجلة في حساب الدولة تعود ملكيتها لخواص أو لمؤسسة الوقف أو البلدية – كيفيات التسوية.

9- التعليمة رقم 8730 المؤرخة في 11 سبتمبر 2013، المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول والممسوحة بفارق في المساحة.

10- التعليمة رقم 5543 المؤرخة في 23 ماي 2017، المتضمنة تسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول والمتعلقة بالإيداعات التي تمت قبل 1 جانفي 2015.

خامسا: مذكرات

1- مذكرة رقم 3345 المؤرخة في 17 مارس 2016 المتضمنة تطبيق أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005.

2- المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05 أفريل 2018 والمتضمنة كيفية تطبيق أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.

II- قائمة المراجع:

أولا: المؤلفات

1- بلغيث عمارة، الوسيط في الإجراءات المدنية، د.ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، د.س.ن.

2- عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط2، دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، د.س.ن.

3- عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دارهومة، الجزائر، 2005 .

4- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2002.

5- عمر حمدي باشا. ليلى زروقي، المنازعات العقارية، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2011.

6- لحسن بن الشيخ آث ملوية، تطبيقات المنازعات الإدارية، د.ط، مطبعة دار هومة، الجزائر، 2019.

7- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009.

ثانيا: الاطروحات

1- رزق بن عورة، سندات إثبات الملكية العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في تخصص قانون مدني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران2، 2018/2017.

2- ريمة أبوديل، دور شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2022/2021.

3- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي تبسة، 2008/2007

4- سليمة صفاوي، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة باتنة، 2018/2017.

5- عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزوز، 2014/2013.

6- عماد الدين رحايمية، وسائل اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة دكتوراة في العلوم تخصص قانون ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014.

7- ليلى لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكر، 2012/2011.

8- منى معكوف، الدفتر العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، قسم القانون الخاص، فرع قانون عقاري توثيق، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة1، 2020/2019.

9- نورة اورحمون، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2012.

10- هند شعبان، إثبات المكلية العقارية في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة بلعباس، 2020/2019.

11- هند شعبان، اثبات الملكية في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق، جامعة الجيلالي اليابس سيدي بلعباس، 2020/2019.

12- هناء وافي، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، رسالة ماجستير فرع القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2013/2012.

ثالثا: المجلات

1- أحسن غربي، قواعد الإختصاص النوعي للمحاكم الإدارية في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلة القانون والعلوم البيئية، العدد 03، ديسمبر 2023.

2- أسماء حسين عبد القادر فنينخ، الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري ،مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 9، العدد 2، 2021.

3- آسيا أوراغ علاوة هوام، أسباب إلغاء الدفتر العقاري في التشريع الجزائري وآثاره ،المجلة الجزائرية للأمن الإنساني، المجلد6، عدد 1، جانفي 2021.

4- العربي بومعراف، حجية الدفتر العقاري ين مبدأي تأمين العدالة وتأمين الاستقرار في الملكية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد02، ديسمبر 2022.

5- بلقاسم بواشري، الدفتر العقاري لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 3، ديسمبر 2016.

6- جلول محده، مسلك الدعوة القضائية لإعادة النظر في الترقيم العقاري والاستثناءات الواردة عليه في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد13، العدد 01، أفريل 2022.

7- جمال بوشنافة، الأثر المطهر للقيد الأول للعقارات وموقف التشريع والقضاء الجزائري منه، مجلة جامعة يحي فارس المدية، عدد 3، 2009.

8- جمال روشو، سفيان بوط، صلاحيات المحافظ العقاري في تجسيد الترقيم العقاري وفقا للتشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد الأول، 2023.

9- جميلة جبار، الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 02، جوان 2017.

10- حنان بن عمار، مقني بن عمار، الجوانب الاجرائية الخاصة بشروط قبول الدعوى العقارية، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 14، العدد 04، 2021.

11- خولة بوعروج شعيب بوعروج، شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 7، أفريل 2022.

12- ريم مراحي، التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها، المجلة الأكاديمية للبحث العلمي، العدد 03، ديسمبر 2021.

13- زغدود جغلول. نعيمة حاجي، المسح العقاري بين التشريع والتطبيق في الجزائر، مجلة معارف، العدد 14، جوان 2013.

14- شهيناز بن بوعيشة، حساب المجهول على ضوء التعليمة والمذكرات والتعديلات المتعلقة بقوانين المالية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 03، جوان 2022.

15- صونية بن طيبة، التوثيق العقاري المترتب عن إشكالات عمليتي المسح العام والتحقيق العقاري، مجلة الإجتهاد القضائي، المجلد 13، العدد 28، نوفمبر 2021.

16- عائشة بن زردة، العقارات غير المطالب بها بين جديد النصوص التنظيمية والنصوص التشريعية، مجلة الدراسات القانونية، العدد 02، جوان 2021.

17- عبد الرحيم أوسهلة، تسوية وضعية العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 11، العدد02، جوان 2023.

18- عبد القادر آزوا، آليات تسوية وضعية الملكية العقارية الخاصة الثابتة بعقد عرفي، مجلة القانون والتنمية المحلية، العدد 02، جوان 2019.

19- عثمان حويدق، إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد 02، جوان 2018.

20- عثمان حويذق ، بوشناق جمال، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 05، جوان 2018.

21- عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 04، جوان 2010.

22- لطيفة بن حمود ، منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 02، ديسمبر 2019.

23- لطيفة بن حمود، منازعات الفوارق المساحية الناتجة عن عملية المسح العقاري وكيفية تسويتها، مجلة آلف: اللغة، الإعلام والمجتمع، المجلد 10، العدد 2، مارس 2023.

24- محمد بن عمر، أثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدرسات القانونية والسياسية، العدد 04، ديسمبر 2016.

25- محمد لخضاري، إيداع الأحكام القضائية للشهر بالمحافظة العقارية بين القانون والتطبيق، مجلة الحوار المتوسطي، العدد 02، سبتمبر 2022.

26- مصطفى بوضياف، تسوية العقارات في حساب المجهول والعقارات غير المطالب بها في القانون العقاري الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، العدد 01، جانفي 2022.

27- نصر الدين عاشور، علي دحامنية، اشكالات منازعات الترقيم العقاري في القضاء الجزائري، مجلة المفكر، المجلد 16، العدد الأول، 2021.

28- نور الدين حيروش، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة التمكين الاجتماعي، العدد 04، ديسمبر 2019.

الفهرس

الفهرس

العنوان	الصفحة
الشكر والعرفان	
الإهداء	
قائمة المختصرات	
مقدمة	01
الفصل الأول: المنازعات الناجمة عن التحقيق	07
المبحث الأول: منازعات فوارق المساحة	08
المطلب الأول: مفهوم منازعات فوارق المساحة	08
الفرع الأول: تعريف منازعات فوارق المساحة	09
الفرع الثاني: تمييز منازعات فوارق المساحة عن غيرها من المنازعات العقارية	12
1- تمييز منازعات فوارق المساحة عن منازعات الترقيم المؤقت	12
2- تمييز منازعات فوارق المساحة عن منازعات الترقيم النهائي	14
3- تمييز منازعات فوارق المساحة عن منازعات العقارات غير المطالب بها	16
المطلب الثاني: التسوية القانونية لمنازعات فوارق المساحة	18
الفرع الأول: التسوية الإدارية لمنازعات فوارق المساحة	19
الحالة الأولى: حالة عدم تجاوز الحد الأدنى المسموح به قانونا	19
الحالة الثاني: حالة تجاوز الفارق المساحي النسبة المسموح بها قانونا	27
الفرع الثاني: التسوية القضائية لمنازعات فوارق المساحة	28
الحالة الأولى: إختصاص القضاء العادي	28
الحالة الثانية: إختصاص القضاء الإداري	33
المبحث الثاني: منازعات العقارات غير المطالب بها	35
الطلب الأول: مفهوم العقارات غير المطالب بها	35

الفهرس

الفرع الأول: تعريف العقارات غير المطالب بها	36
أولا: التعريف الفقهي	36
ثانيا: التعريف القانوني	37
ثالثا: شروط الأراضي غير المطالب بها	38
الفرع الثاني: الأساس القانوني للعقارات غير المطالب بها	39
المطلب الثاني: آليات تسوية العقارات غير المطالب بها	51
الفرع الأول: الهيئات المكلفة بالتسوية	51
مصلحة الحفظ العقاري	51
مصلحة مسح الأراضي	53
مصلحة أملاك الدولة	54
الفرع الثاني: السندات المدعمة لطلبات التسوية	55
السندات المشهرة	55
السندات غير المشهرة	57
خلاصة الفصل	59
الفصل الثاني: المنازعات الناجمة عن المرحلة الختامية	61
المبحث الأول: منازعات الترقيم المؤقت	62
المطلب الأول: أحكام الترقيم المؤقت	62
الفرع الأول: مفهوم الترقيم المؤقت	63
أولا: تعريف الترقيم المؤقت	63
ثانيا: الجهة المكلفة بالترقيم المؤقت	64
الفرع الثاني: أنواع الترقيم المؤقت	64
أولا: الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر	65

الفهرس

ثانيا: الترقيم المؤقت لمدة سنتين	66
ثالثا: الترقيم المؤقت لمدة خمسة غشر سنة	67
المطلب الثاني: الإجراءات المتعلقة بمنازعات الترقيم المؤقت	67
الفرع الأول: الاعتراض أمام المحافظ العقاري	68
الفرع الثاني: رفع دعوى متعلقة بالترقيم المؤقت	69
أولا: أمام القضاء العادي (المادة 516 قانون الإجراءات المدنية والإدارية)	69
ثانيا: أمام القضاء الإداري	71
المبحث الثاني: منازعات الدفتر العقاري	73
المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري	73
الفرع الأول: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري	73
أولا: الدفتر العقاري عقدا إداريا	74
ثانيا: الدفتر العقاري قرارا إداري	74
الفرع الثاني: حجية الدفتر العقاري	75
أولا: مبدأ الاستقرار في الملكية	76
ثانيا: مبدأ وجوب تأمين العدالة	80
المطلب الثاني: دعوى إلغاء الدفتر العقاري	83
الفرع الأول: مفهوم دعوى إلغاء الدفتر العقاري	83
أولا: تعريف دعوى إلغاء الدفتر العقاري	83
ثانيا: شروط دعوى إلغاء الدفتر العقاري	84
ثالثا: الاختصاص القضائي لدعوى إلغاء دفتر عقاري	90
الفرع الثاني: آثار إلغاء الدفتر العقاري	92
أولا: الآثار القانونية للحكم بالإلغاء	92

الفهرس

ثانيا: أثار الإلغاء في مواجهة الأطراف والإدارة	94
خلاصة الفصل الثاني	96
الخاتمة	99
قائمة المصادر والمراجع	102
الفهرس	110
خلاصة الموضوع	

خلاصة الموضوع:

المسح العقاري هو أداة تقنية قانونية ، تتكفل بها جهة مختصة ، الهدف منها هو التعرف على الأملاك العقارية و الحقوق العينية العقارية بالإضافة لتطهير الملكية العقارية ، تتم وفقا لمراحل بدءا بصدور قرار من الوالي المختص إقليميا ، يليها جرد و تحقيق للحالة العقارية و التي ينجم عنها جملة من الوثائق المسحية غير أنه عند القيام بإجراءات المسح العقاري فقد تتعرض هذه الأخيرة لجملة من المنازعات. منهاما تخص المرحلة الميدانية والمتمثلة في منازعات فوارق المساحات ومنازعات العقارات غير المطالب بها وكذا منها ما تخص المرحلة الختامية والمتمثلة في منازعات الترقيم العقاري ومنازعات الدفتر العقاري، في حين أن منازعات المرحلتين يختلف الإختصاص القضائي بشأنها بين القضاء العادي والإداري.

Summary:

The real estate survey is a legal technical tool, undertaken by a specialized body, the aim of which is to identify real property and real estate rights in kind, in addition to the cleansing of real property, carried out according to stages starting with the issuance of a decision by the regionally competent governor, followed by an inventory and investigation of the real estate situation, which results in a number of survey documents, but when carrying out the survey procedures The latter may be exposed to a number of disputes, including those related to the field stage, represented by disputes of area differences and unclaimed real estate disputes, as well as those related to the final stage, represented by real estate numbering disputes and real estate book disputes, while disputes of the two stages differ in jurisdiction between the ordinary and administrative judiciary.