

الفصل الثاني: منازعات الدفتر العقاري

لقد اعتمد المشرع الجزائري في اثبات الملكية العقارية على الدفتر العقاري، ومن الطبيعي عند تطبيق أي نظام قانوني جديد، لا يخلو الأمر من ظهور نزاعات تثور في هذا الشأن وهذه النزاعات منها ما هو مطروح على مستوى المحافظات العقارية ومنها ما هو مطروح على مستوى المحاكم، تحكم المنازعات الناجمة عن تطبيق نظام الشهر العقاري العيني من خلال المرسومين التطبيقيين للأمر 79/75. المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 وهما على التوالي المرسوم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمرسوم 62/76 المؤرخ في نفس التاريخ الذي يبين كيفية حل النزاعات والجهة المختصة ولقد ارتأينا أن ندرس منازعات الدفتر العقاري في (هذا الفصل) .

ولقد قسمنا هذا الفصل الى مبحثين حسب التسلسل الزمني للإجراءات حيث سنتناول منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري في المبحث الاول. ونقوم بدراسة منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء في المبحث الثاني .

المبحث الأول : منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري.

تعتبر مرحلة الإيداع وإجراءات الشهر، أول مرحلة بعد نهاية عملية المسح ونظرا لخصوصية هذه المرحلة باعتبارها النقطة الحاسمة في اقرار حق الملكية فإن المشرع منح للمحافظ العقاري سلطة واسعة في حق رفض الايداع أو قبول الايداع ورفض اجراء الشهر وذلك حسب كل حالة ولتسليط الضوء على كلتا الحالتين ارتأينا تقسيم المبحث الى مطلبين نتناول بالدراسة حالة رفض الايداع في "المطلب الأول". وندرس حلة رفض الشهر في "المطلب الثاني" .

المطلب الأول : حالة رفض الايداع .

إن رقابة المحافظ العقاري للوثائق والعقود عند ايداعها لا يتوقف عند مراقبتها في مدى مطابقتها للشروط الرسمية بل يبحث في مدى شرعية التصرفات الواردة على العقارات وعدم مخالفتها للآداب العامة وبالتالي يقوم بفحصها فحصا شاملا، ويقوم بحصر جميع الأخطاء والنقائص لكي يقوم بتسويتها مرة واحدة ، وذلك بواسطة رسالة موسى عليها مع اشعار بالوصول أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع مع اقرار بالاستلام.¹

تحتوي هذه الرسالة على تحديد تاريخ الرفض وأسباب الرفض وتوقيع المحافظ العقاري مع تأشيرة المحافظة العقارية وذلك في أجل 15 يوما من تاريخ الايداع.²

والاصل في رفض الإيداع أن يكون فوريا وكليا.يتعلق بالوثيقة المودعة بأكملها حتى لو كان السهو، أو عدم الصحة يتعلق بتعليق بعض البيانات في الوثيقة المودعة.

¹ - جمال بوشنافة، مرجع سابق ، ص 205

² - المرجع نفسه ، ص ص 207،208

لكن يرد على هذه القاعدة استثناء ما ذكرته المادة 106 من مرسوم رقم 63/76 ،
أوضحت الحالات التي يكون فيها رفض الإيداع جزئياً وهي:¹

حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لأن الوثيقة في هذه حالة تتضمن إجراءات
كثيرة ومتميزة بعدد المالكين حيث يمكن أن يشمل الرفض البعض دون البعض الآخر.²
والامر كذلك في حالة المزايمة حسب قطع الارض أو الشيوخ المتميزة المنجزة
بموجب عقد واحد وبنفس العقد.

وفي حالة أخرى، ما إذا كانت الوثائق المودعة قصد اشهارها إمتيازات أو رهوناً أو
نسخة الشبيه المساوي للحجز تتضمن خلافات في تعيين بعض العقارات المترتبة عليها
بعض الحقوق أو المحجوزة.³

ولمعالجة موضوع رفض الإيداع ارتأينا تقسيم هذا المطلب الى فرعين وذلك على

النحو التالي:

الفرع الأول: أسباب رفض الإيداع

بالرجوع الى نص المادة 100 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976
المتعلق بتأسيس السجل العقاري. نجد ان المشرع حصر حالات رفض الإيداع في ما يلي:

4

¹ - المادة 106 من المرسوم 63/76 ، مرجع سابق.

² - حشود نسيمية، مرجع سابق، ص 164.

³ - المادة 106 من المرسوم 63/76 ، مرجع سابق.

⁴ - المادة 100 من المرجع نفسه

1- حالة عدم تقديم للمحافظ العقاري الدفتر العقاري. على أساس أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد لاثبات الملكية العقارية الخاصة وبالتالي لا يمكن القيام بأي عملية شهر دون إيداعه من أجل تحيينه من الناحية القانونية.

2- حالة عدم تقديم مستخرج مسح الاراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية وثائق القياس. ويعتبر مماثلاً لحالة عدم تقديم مستخرج لمسح الاراضي السهو على هذا الاخير بذكر واحد من العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة او تقديم مستخرج يرجع تاريخه الى ستة أشهر.

3- حالة عندما يكون التصديق على هوية الاطراف وعلى الشرط الشخصي مخالف للمواد 65/62 والمادتين 102، 103 من المرسوم 63/76 المذكور سابقاً.

عندما تكون أي وثيقة من الواجب تسليمها الى المحافظ العقاري لم تقدم له أو لم تعط الاثبات المطلوب.

4- حالة اذا كان تعيين العقارات لا تستجيب لاحكام المادة 66 من المرسوم 63/76¹. بالرجوع الى المادة 66² نجدتها تحدد البيانات الواجب تبيانها في السند المراد شهره، تخصص بالذكر نوع العقار والبلدية التي يقع فيها وتعيين القسم ورقم المخطط والمكان المذكور وما يحتوي عليه من مسح الاراضي.

¹ - انظر المادة 100 من المرسوم 63/76، مرجع سابق

² - انظر المادة 66 من المرجع نفسه

5- حالة ما إذا كانت الجداول التي تنص على إيداعها بموجب المواد 93،95،98، لا تحتوي على أي من البيانات المطلوبة بموجب المواد المذكورة، أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الاستمارات المقدمة من طرف الإدارة وبالرجوع لهذه المواد نجدها تنص على الجداول المتعلقة بقيد الرهون والامتيازات وتحديد قيدها.¹

6- حالة عدم ظهور الصورة الرسمية أو النسخة المودعة بأن العقد الذي قدم للاشهار غير صحيح من حيث الشكل.

7- في حالة مخالفة احكام المواد من 67 الى 71 من المرسوم 63/76 وبالرجوع الى هذه المواد نجدها تتعلق بشكل اعداد الجدول الوصفي وللتقسيم، والبيانات المطلوبة فيه في التصرفات الواقعة على عقار عيني على سبيل الملكية المشتركة.²

بالإضافة الى ذلك هناك أسباب أخرى لرفض الإيداع وردت في المادة 12/353 من قانون التسجيل المؤرخ في 29 جانفي 1976 تحت رقم 105/76 وهما .

- عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار أي عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملات.

- عدم دفع رسوم الشهر العقاري مسبقا من طرف المودع.³

¹- جمال بوشنافة، مرجع سابق ، ص 206

²- المادة 100 من مرسوم 63/76. مرجع سابق

³- جمال بوشنافة، مرجع سابق ، ص 207.

الفرع الثاني: كيفية رفض الایداع.

قبل أن يتخذ المحافظ العقاري قرار برفض الایداع لابد عليه أن يحصر جميع صور المخالفات أو النقائص التي تنطوي عليها الوثائق المودعة، وهذا من أجل تجنب حالات رفض الایداع المتكررة وبالتالي يستطيع المودع تصحيح الوثيقة محل الرفض في أقرب الآجال.¹

ولا يتجسد رفض الایداع الا بقرار صادر عن المحافظ العقاري يكون مؤرخ وموقع من طرفه على أن يكون مسببا تسببيا كافيا من الناحية القانونية بغية أن يكون محصنا اذا تم رفع دعوى قضائية من أجل إلغائه.

ويبلغ قرار الرفض الى الموقع على التصديق مباشرة إما بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب اشعار بالاستلام يوجه الى المواطن المشار اليه في الوثيقة محل النزاع.² وحول كيفية مسك ملف الرفض من قبل المحافظ العقاري فينقسم الى اربعة ملفات فرعية :

- ملف فرعي خاص بقضايا في انتظار الرفض.

- ملف فرعي خاص بقضايا مرفوضة للحفظ.

- ملف فرعي خاص بقضايا المنازعات.

- ملف فرعي خاص برفض نهائي .

¹- رمول خالد، المحافظة العقارية مرجع سابق، ص 131.

²- انظر المادة 108 من مرسوم 63/76

فعندما يتخذ المحافظ العقاري قراره برفض الايداع يجب عليه التأشير على ذلك في الملف الخاص بالقضايا في انتظار الرفض مع ذكر تاريخه وسببه والنص القانوني الذي استند اليه.¹

وإذا تجاوزت المدة القانونية الخاصة بالطعن في قرار الرفض المقدرة بشهرين ابتداءا من تاريخ استلام الرسالة الموصى عليها التي تحمل قرار الرفض أو تاريخ رفضه لها، فإن الملف الفرعي الخاص بالرفض يرتب ضمن الملف الخاص بالرفض النهائي.

وفي حالة قيام المتضرر بالطعن في قرار الرفض خلال شهرين فالملف يرتب في الملف الفرعي الخاص بالمنازعات في انتظار صدور القرار النهائي الذي سوف يقضي بتقرير أحد الحلين، إما أن يؤيد قرار المحافظ العقاري برفض الايداع وبالتالي يرتب الملف في هذه الحالة ضمن الملف الفرعي النهائي.

إما أن يلغى الحكم قرار المحافظ العقاري، فيتعين على هذا الاخير اتمام اجراءات الشهر بطريقة عادية.²

المطلب الثاني : حالة رفض اجراء الشهر.

لا يقوم المحافظ العقاري برفض الاجراء الا بعد الفحص الدقيق والشامل للوثائق المودعة لديه، واكتشاف نسيان او غياب شرط من الشروط المنصوص عليها في المرسوم

¹ - زهيرة بن خضرة ، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون الخاص (العقود والمسؤولية) كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2003/2004، ص 51

² - زهيرة بن خضرة ، مرجع سابق، ص51.

63/75 المذكور سابقا، كما أن رفض اجراء الشهر يطلب في بعض الاحيان مقارنة مع

الوثائق التي تم اشهارها من قبل في مجموعة البطاقات العقارية.¹

ولمعالجة موضوع رفض ايداع اجراء الشهر ارتأينا تقسيمه الى فرعين وذلك على

النحو الآتي :

الفرع الأول : أسباب رفض اجراء الشهر.

لقد حدد المشرع حالات أسباب رفض الإيداع فيما يلي .²

- عندما تكون الوثائق والوثائق المرفقة به غير متوافقة .

- عندما تكون مراجع الاجراء السابق المطلوب غير صحيحة وهذا بموجب المادة 95 من

المرسوم 63/76.

- تتعلق بالجدولين الخاصين بتحديد قيد رهون والامتيازات ، فإذا كانت هذه الاخيرة غير

متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر يتم رفض الاجراء.

- اذا كان تعيين الاطراف وتعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هم محدد في المادة

65 من المرسوم 63/76 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.

- عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير للشخص المذكور كما هو موجودة في

الوثائق المودعة، متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.³

¹ - جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 208

² - المادة 101 من مرسوم 63/76. مرجع سابق

³ - انظر المادة 101 من الرجوع نفسه.

- إذا كان العقد المقدم للإشهار مشوباً بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 من نفس المرسوم.¹

- عندما يظهر وقت التأشير على الاجراء بأن الايداع كان الواجب رفضه.

وحوصلة لما سبق سرده من حالات رفض اجراء الشهر ، نستنتج أن المشرع قد حصر حالات معينة وحسنا فعل لكي لا يتعسف المحافظ العقاري في رفض اجراء الشهر لأي سبب كان معاكسا بذلك للمشرع الفرنسي الذي توسع في تعداد اسباب رفض الاجراء مانحا السلطة الكاملة التقديرية لمحافظ الرهون .²

الفرع الثاني : كفيات رفض اجراء الشهر

إذا قرر المحافظ العقاري رفض الاجراء وذلك في حالة توفر سبب من الاسباب المذكورة، فإنه يقوم بتوقيف اجراء الشهر وتبليغ هذا القرار للشخص الموقع على شهادة الهوية في اسفل الصورة الرسمية أو النسخ أو الجداول وذلك في أجل اقصاه 15يوما من تاريخ الايداع ويتم هذا التبليغ بواسطة رسالة موسى عليها مع اشعار بالاستلام أو عن طريق التسليم الشخصي مقابل اقرار بالاستلام .³

فإذا لم يتم الموقع على شهادة الهوية بإتمام الوثيقة الناقصة أو إيداع الوثيقة التعديلية خلا 15 يوما من تاريخ تبليغه، يقوم المحافظ العقاري برفض الاجراء مع النفقات

¹ - تنص المادة 105 من المرسوم 63/76 (يحقق المحافظ بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة

المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس مشروع أو منافع للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح.

² - زهير بن خضرة، مرجع سابق، ص 53.

³ - جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 209.

المنصوص عليها في المادة 106 وتكتب عبارة الرفض من قبل المحافظ تجاه تسجيل الايداع في سجل الايداع في العمود المخصص للملاحظات وعند الاقتضاء في البطاقة العقارية أو في الدفتر العقاري.¹

وتجدر الإشارة الى أن قرار رفض المحافظ العقاري لاجراء الشهر يمكن أن يكون موضوع طعن أمام الجهات القضائية الواقعة في دائرة اختصاصها المحافظة العقارية.²

المبحث الثاني: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء.

إن الدفتر العقاري سند إداري كما سبق وأن شرحنا وهذا لأن الهيئة المكلفة بتسليمه هي ذات طبيعة ادارية ، احدثت بموجب المادة 20 من الامر 74/75.³ المذكور سابقا وكذلك هو السند الوحيد لاثبات الملكية العقارية يسلم الى اصحاب العقارات الثابتة حقوقهم ، بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.

لذلك فإن الجهة المختصة بالنظر في النزاعات المتعلقة بالدفتر العقاري تختلف بين القضاء العقاري والقضاء الإداري، كما أن المشرع وضع شروطا تخص رفع دعوى الغاء الدفتر العقاري، لذلك ارتأينا أن نقسم هذا المبحث الى مطلبين نتناول بالدراسة دعوى الغاء الدفتر العقاري في المطلب الأول وندرس الجهة المختصة في حل النزاع في المطلب الثاني.

¹ - المادة 107 من المرسوم 63/76.مرجع سابق

² -جمال بوشناف، مرجع سابق، ص 210.

³ - المادة 20 من الامر 74/75 (تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكفون بمسك السجل العقاري واتمام الاجراءات المتعلقة بالشعار العقاري وكذلك من اجل الشروع في نظام الاشهار الجديد المؤسس بموجب الأمر.

المطلب الأول : دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً¹،
ليتيح ان المشرع لم يعطي حصانة كاملة للدفتر العقاري بما أنه من أهم قرارات المحافظ
العقاري ، وما على المعارض الا توجيه طعنه أمام القضاء وذلك برفع دعوى الغاء ،
ورفع هذه الدعوى لا بد من التقيد بمجموعة من الشروط، وهو ما سنتناوله في "الفرع
الأول" ، وسنرى مجموعة من تطبيقات دعاوى الغاء الدفتر العقاري في "الفرع الثاني" .

الفرع الأول : شروط الفصل في دعوى الغاء الدفتر العقاري.

لابد أن تتضمن جميع الشروط القانونية لقبول الدعوى سواء الشروط العامة التي
تشملها جميع الدعاوى أو ما هو منحصر على دعوى الغاء الدفتر العقاري .

اولا: الشروط العامة لدعوى الغاء الدفتر العقاري.

وفقا للمادة 13 من قانون الاجراءات المدينة والادارية « لا يجوز لأي شخص
التقاضي ما لم تكن له صفة ، وله مصلحة قائمة، أو ممثلة يقرها القانون»
وبالتالي فإن هذه المادة أوردت شروط دفع الدعوى القضائية وهي شروط عامة
لكافة الدعاوي وهي تتعلق بالشخص الذي يرفع الدعوى (المدعي).

1- المصلحة : مبدأ عام يشترط القانون في كل من يستعمل الدعوى القضائية أن تكون
له مصلحة ، ويقول المثل الشائع (فلا دعوى دون مصلحة).

¹ - المادة 24 من الامر 74/75 ، مرجع سابق.

ولا يكفي مجرد المصلحة، بمعنى الفائدة العملية لقبول الدعوى وإنما تكون للمدعي حاجة مشروعة لمصلحة قانونية تستند لحق قانوني ويترتب على تخلف المصلحة عدم قبول الدعوى.¹

2- الصفة : ويقصد بها أن يكون صاحب الحق محل الاعتداء، هو الذي يباشر الحق في الدعوى من أجل تقرير هذا الحق لحمايته.

فيجب في من يباشر الدعوى أن يتمتع بالصفة المباشرة في الدعوى كما يجب أن يكون المدعى عليه هو الآخر ذو صفة في ابداء الدفاع فيها، أي أن ترفع من ذي صفة على ذي صفة ويترتب على عدم توفر الصفة في الدعوى عدم قبولها كما يترتب عدم توفر الصفة في التقاضي هو بطلان الإجراءات.²

1- الأهلية: بالإضافة الى شرط المصلحة والصفة، لا بد أن يتحقق شرط الأهلية ، حيث « يشير القاضي تلقائيا انعدام الأهلية »³

وبالرجوع الى القانون المدني الجزائري في المادة 40 منه ينص « كل شخص بلغ سن ارشد متمتعاً بقواه العقلية، ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية و سن الرشد تسعة عشر سنة (19سنة) كاملة»⁴.

¹ - المادة 13 من قانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، قانون الاجراءات المدنية والادارية (ج ر عدد 21- (2008)

² - نوال جديلي ، الدفتر العقاري والنزاعات المتعلقة به دراسة تحليلية وصفية ، مذكرة ماجستير ، البلدة، 2007، ص 86، 87

³ - المادة 65 من قانون رقم 09/08 ، مرجع سابق.

⁴ - المادة 40 من القانون المدني الجزائري.

هذا بالنسبة للشخص الطبيعي أما إذا كان الشخص معنويا فيجب أن يكون وقت رفع الدعوى قد استوفى الشروط الشكلية التي تؤهله ان يكون مدعيا أو مدعيا عليه وان يكون ممثله في القضاء يتمتع بالصفة القانونية، قد يترتب على انعدام الأهلية والتفويض بطلان العقود كما جاء في المادة 64 من القانون المدني.¹

ثانيا : الشروط الخاصة لدعوى الغاء الدفتر العقاري.

بعد تناول الشروط العامة برفع الدعوى القضائية، نحاول دراسة الشروط الخاصة لدعوى الغاء الدفتر العقاري.

1- شرط الاختصاص القضائي: إن الدفتر العقاري قرار اداري يصدر من قبل المحافظ العقاري فإن الاختصاص ينعقد الى القضاء الاداري عملا بنص المادتين 800 و 801 من ق.إ.م.ج .

« المحاكم الادارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الادارية، تختص بالفصل في أول درجة تحكم بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو احدى المؤسسات ذات الصيغة الادارية »²

إذا تعلق الامر بإبطال بيان من البيانات الواردة في الدفتر العقاري فإن الاختصاص القضائي يعود الى الغرفة الادارية المحلية الموجودة على مستوى المجلس القضائي التي

¹ - المادة 64 من ق.م.ج (حالات بطلان العقود غير القضائية والاجراءات من حيث موضوعها تحدد على سبيل الحصر فيما يلي

- انعدام الاهلية للخصوم

- اعدام الاهلية والتفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي.

² - المادة 800 من ق.إ.م.ج ، مرجع سابق

يوجد بدائرة اختصاصها العقار محل النزاع لأن طبيعة هاته الدعوى هي دعوى قضاء كامل¹، أما اذا تعلق الامر بالغاء الدفتر العقاري فإن الاختصاص يعود الى أحد الغرف الادارية الجهوي الموجودة على سبيل الحصر، على مستوى احدى المجالس الخمسة، الجزائر، قسنطينة، وهران، ورقلة، بشار، على اعتبار أن قرارات المحافظ العقاري تعتبر ولائية وأن الطعون ضد القرارات الصادرة عن المديرية الولائية يؤول الاختصاص فيها الى احدى الغرف الجهوية السابقة الذكر.²

2- ميعاد رفع دعوى الغاء الدفتر العقاري.

لقد اعطى المشرع للمتضرر من قرار رفض الايداع أو اجراء الشهر مهلة شهرين من أجل الطعن القضائي تسري من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار أو من تاريخ الاشهار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها.³

ولم يرد ما يدل على مدة القيام بمثل هذه الطعون لإلغاء الدفتر العقاري مما يعني العمل بقاعدة تقادم الحقوق خلال مدة 15 سنة لسقوط هذه الدعوى.

3- شهر عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة اقليميا.

ان دعاوى القضاء الرامية الى النطق بفسخ او ابطال او الغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم اشهارها لا يمكن قبولها الا اذا تم اشهارها مسبقا ، طبقا للمادة 14 من

¹ - مجيد خلفوني، مقال في مجلة الموثق، عدد 08 ، 2002، ص 16.

² - عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 199.

³ - المادة 110 من المرسوم 63/76. مرجع سابق

الامر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري.¹

ووفقا لقانون الاجراءات المدنية والادارية فيقر بأنه « يجب اشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية اذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها للقضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت ايداعها للاشهار.»²

يفهم من هذه النصوص القانونية وجوب شهر عريضة افتتاح الدعوى أما المحافظة العقارية المختصة اقليميا .

الفرع الثاني: تطبيقات عن دعاوى الغاء الدفتر العقاري.

لقد تحصلنا على ثلاث قرارات صادرة عن غرف ادارية وهي:

القرار الأول : مؤرخ بـ 93/10/18 تحت رقم 92/785، صادر عن مجلس قضاء الجزائر من (ش.م) ضد المحافظ العقاري لولاية بومرداس و (س.ب) وهو قرار صادر عن مجلس قضاء الجزائر انتهى برفض الدعوى موضوعا لعدم التأسيس وقد أسس المجلس قراره « أنه لم يتم أي معارضة من طرف المدعى في الفترة المحددة المنصوص عليها في المادة 08 من المرسوم 210/80 فإن التسجيل أصبح نهائي مما يجعل طلب إبطال الدفتر العقاري جاء متأخر وهو غير مقبول ويجب رفضه.»³

¹ - المادة 85 من المرسوم 63/76. مرجع سابق

² - المادة 17 من ق.إ.م.ج . مرجع سابق

³ - المجلة القضائية ، عدد 2، سنة 1995، ص48.

القرار الثاني: صادر عن نفس الغرفة مؤرخ في 94/11/21 رقم 92/856 من (ش.م) المحافظ العقاري لولاية بومرداس و(س.س) انتهى منطوقه بقبول العريضة شكلا والغاء الدفتر العقاري رقم 539 المؤرخ في 1987/08/08 حيث أن المجلس أسس قراره بـ «أن ما دام لم يتم قسمة التركة والعقود الملكية غير محررة بصفة رسمية القطعة الارضية تبقى داخل التركة ولذلك يجب الاستجابة لطلب المدعى والحكم بالغاء الدفتر العقاري»¹

القرار الثالث: صادر كذلك عن الغرفة الادارية لمجلس قضاء الجزائر المؤرخ بتاريخ 1996/09/29 تحت رقم 95/944 بين فريق ش ضد المحافظ العقاري لولاية بومرداس بحضور ورثة (ش.ر) وقد جاء المنطوق بقبول الدعوى في الشكل والغاء الدفتر العقاري رقم 180/540 المؤرخ في 1980/08/29 وقد اسست الغرفة الادارية قرارها على أساس « انه ثبت من ملف القضية أن الدفتر العقاري لم يبلغ وبالتالي فإن الورثة المدعين لم يعلم به احد وبعد العلم قاموا بطعن أمام المجلس حيث أن المدعى عليها تؤكد أنها بعد مسح الاراضي طبقا للاوراق المقدمة فإنها حررت الدفتر العقاري لصالح (ش.ز) على أساس التقادم المنصوص عليه في المادة 2 من المرسوم 210/80 حيث أن المدعي عليه لم يقدم اثبات مزاعمه حيث أن المجلس يصرح بالغاء الدفتر العقاري رقم 840/المنجز لفائدة (ش.ز)»².

¹ - المجلة القضائية ، عدد 2، سنة 1995، ص55.

² - القرار المؤرخ بتاريخ 1996/09/29 تحت رقم 95/944 ، جديلي نوال ، مرجع سابق.

المطلب الثاني : الجهة المختصة بحل النزاع.

تختلف الجهة القضائية المختصة في حل النزاعات المتعلقة بالدفتر العقاري باختلاف طبيعة الدعوى المرفوعة فإذا كان الامر يتعلق بالغاء الدفتر العقاري أو بطلا احدى البيانات أو تعلق الامر بمنازعة في الترقيم النهائي وكذلك المؤقت، وكان أحد أطراف النزاع شخص من أشخاص القانون العام طبقا للمادة 800 من المرسوم 09/08 المتضمن م.إ.م.إ.¹

فإن الاختصاص يؤول الى القضاء الاداري، أما إذا كان النزاع بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص فيؤول الاختصاص الى المحاكم العقارية ، وبالتالي سوف نتناول بالدراسة إختصاص القاضي الإداري في "الفرع الأول" وسوف نتناول إختصاص القاضي العقاري في "الفرع الثاني"

الفرع الأول : اختصاص القاضي الاداري.

لقد جاء القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية باحكام جديدة بالنسبة لتوزيع الاختصاص بين هياكل القضاء الاداري بحيث ارجع ولاية الفصل في كل الدعاوى ذات الطابع الاداري الى المحاكم

¹ - المادة 800 من ق إ م أ « المحاكم الادارية في الجهات الولائية العامة في المنازعات الادارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة، الولاية، البلدية، أو احدى المؤسسات ذات الطابع الاداري طرفا فيها »

الإدارية طبقاً للمادة 800 دون الإشارة إلى أي مادة من مواده إلى وجود ما يسمى الاختصاص الجهوي.¹

كما نصت المادة 801 من نفس القانون² على أن المحاكم الإدارية تختص بالفصل في كل دعاوى الإلغاء المتعلقة بالقرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية و دعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير ممرضة للدولة على مستوى الولاية وبالتالي نجد أن المشرع الجزائري تخلى عن ضرورة الاختصاص الجهوي، الذي كان سائد في قانون الإجراءات المدنية القديم وما جاء في المادة 7³ منه حيث حصرت إلغاء القرارات الصادرة عن الولاية مثل الدفتر العقاري من اختصاص الغرف الإدارية الجهوية لدى المجالس القضائية وهي الجزائر، قسنطينة، وهران، ورقلة، بشار.

الفرع الثاني : اختصاص القاضي العقاري.

إذا كان الأمر يتعلق بالمنازعة في الترقيم المؤقت أو الترقيم النهائي وكان النزاع قائم بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص فإن الاختصاص في مجال المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري يؤول إلى القاضي العقاري الذي يقع في دائرة اختصاص موقع العقاد.⁴

¹ - نعيمة حاجي ، مرجع سابق ، ص 174 .

² - المادة 801 من ق 09/08 ، ق إ م أ مرجع سابق .

³ - المادة 7 من ق إ المدنية القديم . مرجع سابق

⁴ - نوال جديلي ، مرجع سابق ، ص 100 .

خلاصة الفصل الثاني

نستخلص من خلال دراستنا للفصل الثاني أن المحافظ العقاري يقوم بعدة مهام ، وخلال ممارسته هذه قد يرتكب اخطاء تضر بحقوق الأفراد فتنشأ مسؤوليته اتجاه المتضررين الذين منح لهم المشرع حق الطعن في قرارات واططاء المحافظ العقاري أمام القضاء الإداري.

أما فيما يخص دعاوي الغاء الدفاتر العقارية، فبعدما كانت الجهة القضائية المختصة هي الغرف الإدارية الجهوي على أساس ان الدفاتر العقارية كانت تعتبر قرارات إدارية ولائية ، لكن اليوم إن الجهة المختصة هي المحاكم الإدارية وذلك على أساس التعديلات والتغيرات المحدثة على هياكل الدولة بحيث أصبحت مديرية الحفظ العقاري متمتعة بصفة التقاضي أمام القضاء بالرغم من تبعيتها لوزارة المالية ، فالمنازعات المتعلقة بالدفاتر العقارية لاسيما إلغاء الدفتر العقاري ترفع أمام المحاكم الإدارية .¹

¹ - جمال عبد الناصر مانع، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية ، جامعة تبسة، العدد التجريبي، افريل 2006، ص 21.