

مذكرة ماستر

الميدان : الحقوق والعلوم السياسية

الفرع:حقوق

التخصص:قانونإداري

رقم:

إعداد الطالبين:

العربي مسعودي هشام مخلوف

تاريخ المناقشة: جوان 2023

منازعات الترقيم العقاري في الجزائر

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في القانون الإداري

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أستاذ التعليم العالي	زوزو هدى
مشرفا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أستاذ التعليم العالي	عزري الزين
مناقشا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أستاذ مساعد أ	كلفالي خولة

السنة الجامعية: 2023/2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



قال تعالى: ﴿وَاتَّقُوا يَوْمًا تُرْجَعُونَ فِيهِ إِلَى اللَّهِ ثُمَّ تُوَفَّى كُلُّ
نَفْسٍ مَّا كَسَبَتْ وَهُمْ لَا يُظْلَمُونَ﴾
سورة البقرة/280.

شكر

نشكر الله تعالى ونحمده حمدا طيبا مباركا فيه يليق بجلاله وعظمة سلطانه على توفيقه لنا.

لا يسعنا إلا أن نتقدّم بجزيل الشكر والتقدير والاحترام إلى الأستاذ المشرف عزري الزين بداية من قبوله الإشراف على هذا العمل إلى توجيهاته الشديدة ونصائحه القيّمة. نشكر أعلى وأعزّ شخص على قلبي: **عبد الخالق قداري** الذي دائما ساندنا على طلب العلم.

كذلك نشكر الزميلة ع.ب والتي ساعدتنا في اعداد هذه المذكرة نشكر والدينا الذين وقفوا بجانبنا وقدموا لنا كل ما نحتاجه وتعبوا لأجلنا لكي نتفوقوا في مشوارنا العلمي منذ الصغر، كما نشكر أمهاتنا على كل مجهوداتهما التي لا ننساها طوال حياتنا، لن نوفيكما حقكما أبدا.

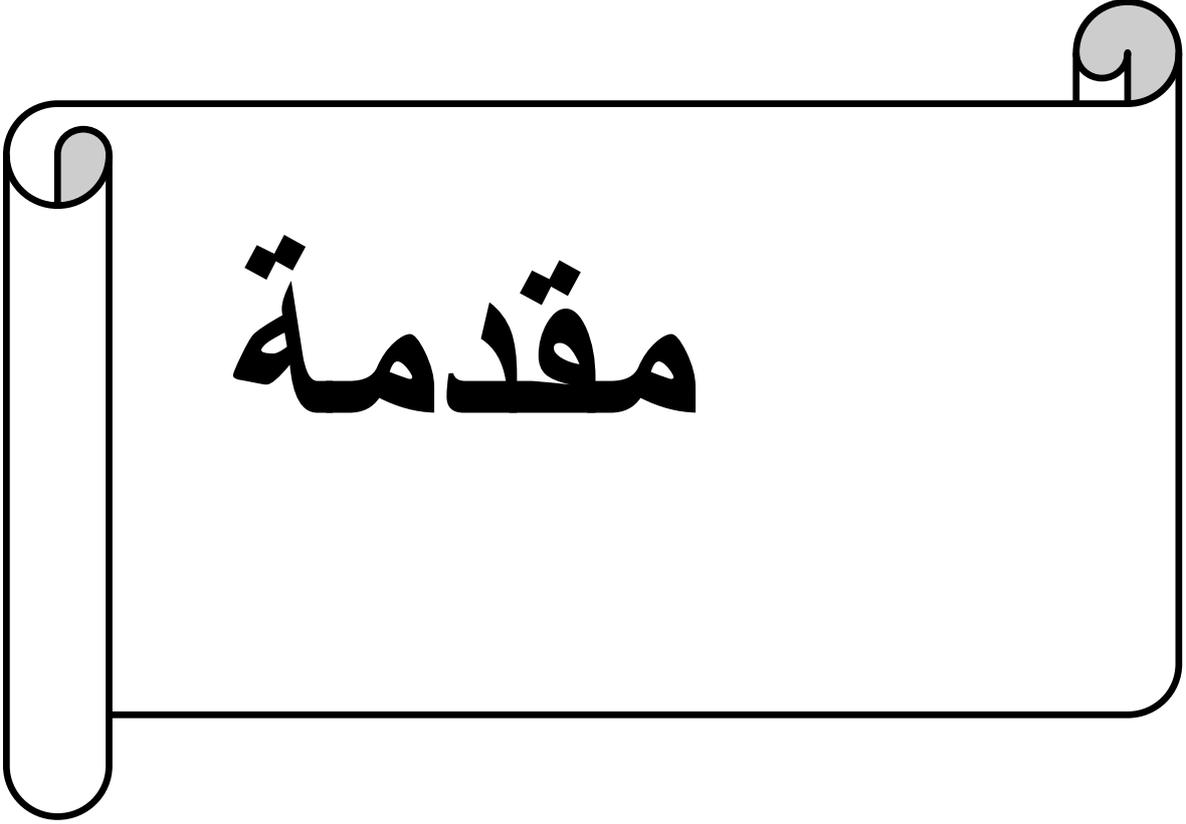
كما نتقدم بعظيم الامتنان والتقدير والثناء إلى أعضاء لجنة المناقشة على تفضّلهم بقبول مناقشة هذه المذكرة وإفادتهم لنا بملاحظاتهم القيّمة.

نسأل الله العليّ القدير أن يجزيكم عنّي خيرا.

وَالْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي بِنِعْمَتِهِ تَتِمُّ الصَّالِحَاتُ

إهداء

أهدي هذه المذكرة إلى كل طالب علم يسعى لكسب المعرفة
إلى من ساندتني.....إلى من سهرت الليالي لكي تنير دربي
إلى من تشاركني أفراحي وأحزاني.....إبتسامة في حياتي
إلى أروع امرأة في الوجود.....
أمي الغالية.
إلى من علمني أن الدنيا كفاح.....وسلاحا للعلم والمعرفة
إلى الذي لم يبخل عليا بأي شيء.....إلى من سعى لأجل راحتي ونجاحي
إلى أعظم وأعز رجل في الكون
أبي العزيز
أهدي عملي هذا إلى جميع الأساتذة في كلية الحقوق



مقدمة

يعد العقار من أهم العوامل والمرتكزات التي تساهم في بناء ونهضة المجتمعات والأمم بإعتبارها الأرضية الأساسية التي تنطلق منها مختلف المشاريع والإستثمارات في شتى المجالات ، كما تعتبر مواضيع المجال العقاري من المواضيع الأساسية التي شغلت المشرع بصفة عامة والمشرع الجزائري بصفة خاصة نظرا لما مر عليه العقار في الجزائر من اعتبارات سياسية وتاريخية كانت منذ الحقبة الإستعمارية والتي جرد فيها المستعمر الجزائريين من أملاكهم وأراضيهم الخصبة ، كما خلف عند خروجه شتاتا وفوضى كبيرة ، لذلك كان لابد على الدولة الجزائرية من إيجاد نظام يضمن استقرار المعاملات وحماية الحقوق والإئتمان على العقارات .

تبنّت الجزائر نظام الشهر العقاري بدلا من الشهر الشخصي بموجب الأمر رقم 74_75 المؤرخ في 12/11/1975 ويقصد به مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى إثبات الملكية العقارية في سجلات خاصة وقد تضمن إعداد مسح الأراضي العام من خلال المرسوم 76/62 المؤرخ في 25/03/1976 و تأسيس السجل العقاري بالمرسوم 76/63 المؤرخ في 25/مارس 1976.

ولتطهير الساحة العقارية في الجزائر من الفوضى عمدت الدولة إلى المسح العام لجميع أراضي الوطن وإعطائها ترقيما محددا يحمل أسماء مالكيها الطبيعيين أو المعنويين أو الدولة. وهذا من خلال مباشرة المحافظ العقاري عملية التقييم للعقارات بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية عند تأسيس السجل العقاري على أساس المعلومات المستخلصة من وثائق المسح الناتجة عن عملية التحقيق العقاري، وإن أهمية وخصوصية عملية التقييم جعلها تشهد إعتراضات ونزاعات على هذه التقييمات من طرف كل الأشخاص الذين يرون أنهم تتضرروا أو حقوقهم قد مست فيلجؤون إلى الطعن أمام المحافظ العقاري أو باللجوء للقضاء العادي(القسم العقاري) أو الإداري وهذا ما يتمخض عنه تساؤلات تجعلنا نطرح الإشكالية التالية:

كيف نظم المشرع الجزائري المنازعات المتعلقة بالتقييم العقاري؟

وللإجابة على هذه الإشكالية طرحنا جملة من الأسئلة الفرعية :

-المقصود بعملية التقييم العقاري؟

-ماهي صور التقييم العقاري؟

- فيما تتمثل أهم المنازعات المتعلقة بالتقييم العقاري؟

-أساليب المشرع الجزائري في تسوية المنازعات ؟

أسباب إختيار الموضوع :

يرجع إختيارنا لهذا الموضوع إلى أسباب ذاتية ورغبة شخصية نابعة من شغفنا بالموضوع
ولسبب آخر فقد واجهنا صعوبات عملية في الحياة اليومية حول هذا موضوع .

وتعود أيضا لأسباب موضوعية تتمثل في أهمية هذا الموضوع ولقلة الدراسات فيه وللغط
الكبير حول منازعات التقييم العقاري من مشاكل وصعوبات وصل صيتها لأعلى هرم في السلطة

أهمية الموضوع :

يستمد موضوع منازعات التقييم العقاري أهميته البالغة من أهمية العقار والذي يحتاج إلى
تطهير كبير وإلى ضبط الحقوق وإعطائها لأصحابها.
وتكمن الأهمية في :

-إبراز عملية المسح العقاري كمرحلة سابقة للتقييم .

-معرفة كيفية التقييم العقاري (المؤقت و النهائي).

-التطرق لحالات النزاع المتعلقة بالتقييم العقاري.

-إبراز أهم الحلول المتبعة لتسوية المنازعات.

أهداف الدراسة :

نهدف من دراستنا للموضوع إلى تسليط الضوء على أهم الإشكالات والمنازعات التي تواجه
التقييم العقاري وإلى محاولة التخفيف من غموض النصوص القانونية المتعلقة به ،كما نهدف

لتبيان والكشف عن الأساليب التي اتبعها المشرع لتسوية هذه المنازعات مع مواكبة كل جديد وتطور يخص الموضوع.

المنهج المتبع في الدراسة :

وبغية معالجة الإشكالية المطروحة ، اتبعنا المنهج الوصفي وهذا لوصف وتبيان ماهية الترقيم ووصف أيضا الإشكالات والصعوبات التي تعترضه ،ولجأنا للمنهج التحليلي لسرد و تحليل المنازعات والنصوص القانونية المتعلقة بها ومحاولة تفسيرها.

الدراسات السابقة :

يجدر بنا الإشارة إلى أنه هناك عدة دراسات سبقتنا لبعض أفكار الموضوع منها زين الدين بوتشيشة منازعات القيد الأول في السجل العقاري أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام ،كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي سنة 2022-2023.

ومذكرة سعاد بن إيدير منازعات الترقيم العقاري مقدمة لنيل الماستر بكلية الحقوق جامعة محمد خيضر 2019-2020 وغيرها من العديد من المذكرات والدراسات المذكورة في قائمة المراجع.

صعوبات الدراسة :

تمثلت صعوبات الدراسة في قلة المراجع المضبوطة والمحددة على موضوع الترقيم وإن وجدت في تتناول جوانبا منه فقط ، و غموض وتشعب بعض النصوص القانونية .

هيكل وتقسيم الدراسة :

ولدراسة الموضوع قمنا بتقسيم المذكرة إلى فصلين حيث تناولنا في [الفصل الأول] الإطار المفاهيمي للترقيم العقاري ومنازعتها فكان [المبحث الأول]الأول الإطار المفاهيمي للترقيم العقاري ،وفي [المبحث الثاني] الإطار المفاهيمي لمنازعة الترقيم .

كما خصصنا [الفصل الثاني] لدراسة حالات النزاع المتعلقة بالترقيم العقاري، فقسمنا حالات النزاع إلى [المبحث الأول] حالات النزاع المتعلقة بالترقيم المؤقت ،وفي [المبحث الثاني] حالات النزاع المتعلقة بالترقيم النهائي.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للترقيم

العقاري و منازعته

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للترقيم العقاري ومنازعته

بالنظر لاهمية عملية الترقيم العقاري فقد خصصا هذا الفصل في دراسة الاطار

المفاهيمي للترقيم العقاري ومنازعته حيث قمنا بتقسيمه كما يلي:

المبحث الاول: تتاونا فيه الإطار المفاهيمي للترقيم العقاري.

المبحث الثاني: الاطار المفاهيمي لمنازعات الترقيم العقاري.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للترقيم العقاري

إن عملية الترقيم العقاري ذات أهمية كبيرة من حيث القانون ، حيث تمثل وصلة بين مرحلتين في نظام الشهر العيني. يتم تنفيذ هذا النظام بناءً على الأمر رقم 74/75 الصادر في تاريخ 1975/11/12¹، الذي ينص على إعداد المسح الأرضي العام والاجراءات الاخرى التي من اجلها نصل لترقيم العقاري كنتيجة لعملية المسح، بالإضافة إلى تحديد قوانينه وتعليماته التنفيذية.

و من خلال ذلك قمنا بتقسيم هذا المبحث الى مطلبين المطلب الاول يتم فيه التطرق لماهية الترقيم العقاري والمطلب الثاني صور الترقيم العقاري.

المطلب الاول: ماهية الترقيم العقاري

سنتطرق في هذا المطلب لمفهوم المسح العام و الاساس القانوني للمسح العام و الهيئات المكلفة به

الفرع الاول: المسح كمرحلة سابقة للترقيم**أولاً: مفهوم المسح العام**

يمكن تعريف عملية المسح بأنها عملية فنية تقوم بها السلطات الإدارية المختصة للتحقق من الوضعية القانونية للعقارات بمختلف أنواعها. تهدف هذه العملية إلى تحديد هوية العقار عن طريق تحديد موقعه وتوصيفه بشكل كامل، وتحديد الحقوق المترتبة عليه أو المترتبة عليها، وتحديد الأشخاص المرتبطين بهذه الحقوق².

وعلى الرغم من عدم وجود تعريف واضح ودقيق لعملية المسح في التشريع الجزائري، إلا أن المشرع اكتفى بتوضيح الهدف والغاية وراء إنشاء هذه الآلية. قد يكون ذلك نتيجة تأثر المشرع الجزائري بالتشريع الفرنسي الذي لم يقدم تعريفاً واضحاً لمسح الأراضي.

¹ الأمر رقم (74\75)، المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، منشور بالحريفة الرسمية رقم 92، سنة 1975 .

² شملي احمد، المسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون خاص عمق ، جامعة محمد بوقريو مرساس كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، بودواو ، الجزائر، 2009.2008، ص2

في الأمر رقم 74-75، يتم التركيز في المادة الثانية على أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري. وفي المادة الرابعة، يتم التأكيد على ضرورة تحديد الملكيات لغرض إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي¹.

بناءً على هذين المادتين، يركز المشرع على أهداف عملية المسح في سياق تنظيم الملكيات وإعداد سجل عقاري يسمح بتسجيل وتوثيق الملكيات العقارية .

إلا أنه، بموجب المرسوم 400/84 الصادر في 1984/12/24²، قام المشرع بتعديل المادة الرابعة من المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي. تم توضيح نطاق عملية مسح الأراضي العامة بشكل أدق، حيث تم تضمين عملية المسح لتحديد العقارات المملوكة ملكية عامة. وبناءً على المادة 06 من المرسوم 62/76، يتعين على الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية تقديم التوضيحات اللازمة بشأن حدود ملكيتها.

ويتم تحديد حدود العقارات الأخرى بالتعاون مع المالك. وبهذا التعديل، قام المشرع بتوسيع نطاق عملية المسح لتشمل تحديد العقارات ذات الملكية العامة³، مما يساهم في توضيح وتحديد حدود الملكية للجهات العامة والمؤسسات. وفيما يتعلق بالعقارات الأخرى، يتم التعاون مع المالك لتحديد حدودها بشكل دقيق.

ثانياً: الأساس القانوني لعملية المسح العام

يستند مشروع مسح الأراضي العامة إلى أول قانون صادر عن فرنسا قبيل انسحابها، والذي صدر في تاريخ 1962/01/12. ينص هذا القرار على إنشاء هيئة مكلفة بمراقبة عملية مسح الأراضي العامة، والتي تُعرف بمديرية التنظيم العقاري والمسح. أكد القرار على ضرورة تنفيذ أعمال مسح الأراضي العامة⁴.

¹ المادة 02 من الامر 74-75، مرجع سابق.

² مرسوم رقم: 84-400 المؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1405 الموافق ل 24 ديسمبر سنة 1984 يعدل و يتم المرسوم رقم: 76-62 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق ل 25 مارس سنة 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

³ سعاد بن ايدير مذكرتها مستر ياسدان: الحقوق والعلوم السياسية فرع: الحقوق تخصص قانون اداري سنة 2020/2019 ص 8

⁴ - قردان فضيلة، المسح في القانون الجزائري ، رسالة دكتوراة ،كلية الحقوق ، جامعة البليدة 2018، 2019/2، ص 26.

وفيما بعد، تم صدور الأمر الوزاري (73/71) في 1971/11/08¹، الذي يتعلق بقانونالثورة الزراعية، حيثتنص المادة الرابعة والعشرون من هذا الأمر على ضرورة إنشاء خزانة للبطاقات العقارية في كل بلدية لتسجيل المزارع وبدء تنظيم الوثائق المساحية لكل بلدية، وإنشاء سجل مساحي عام للبلاد، وتم تأكيد هذا المبدأ في المرسوم التنفيذي (32/73) المؤرخ في 1973/01/05²، الذي يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، حيث نصت المادة الثانية والثلاثون من هذا المرسوم على أنه "يتم استبدال شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إجراء المسح العام لأراضي البلاد، كما هو منصوص عليه في المادة الخامسة والعشرين من الأمر (71/73).

بالإضافة إلى ذلك، نصت المادة الثالثة والثلاثين من نفس المرسوم على أن "الدفاتر العقارية التي تم إنشاؤها استنادًا إلى مجموعة البطاقات العقارية البلدية وعملية المسح العام للأراضي، ستشكل المرجعية الجديدة والوحيدة لإثبات حق الملكية العقارية، وفقًا للمعايير التي ستحدد في النصوص اللاحقة"

تم تنفيذ عمليات المسح الريفي بناءً على تطبيق الأمر (73/71)، ونتيجة للتحويلات القومية العقارية وتأثيراتها على الفرد والدولة، اضطرت الحكومة الجزائرية إلى اعتماد نظام المسح العقاري في عام 1975 بموجب الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 هذا الأمر يتضمن عملية المسح العام للأراضي وإنشاء السجل العقاري، ويعتبر الأداة الفعالة والأساسية للسياسة العقارية المستقبلية، والتي تهدف إلى تحقيق النظام وإزالة الفوضى في الساحة العقارية.

تم التركيز في المواد من (01) إلى (12) في هذا الأمر على إعداد المسح الأرضي، حيث يجب أن يتم بناءً على مجموعة البطاقات العقارية البلدية عند الانتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية.

تم التأكيد في هذا الأمر على أن الهدف من عملية المسح هو فرز جميع الملكيات والتصرفات المتعلقة بالعقار لإنشاء السجل العقاري. تم إصدار عدة مراسيم تنفيذية بعد صدور هذا الأمر، بما في ذلك:

¹ - الأمر / 73 71/ المؤرخ في 11 //08/ 1971 المتضمن الثورة الزراعية إيجابيات وسلبيات متعددة.

² - مرسوم رقم 32-73 مؤرخ في 30 ذي القعدة عام 1392 الموافق 5 يناير سنة 1973 . معدل بالمرسوم 73-86 .

* المرسوم رقم (62/76) المؤرخ في 25/05/1976¹، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي.
 * المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 25 مارس 1976، الذي يتضمن تأسيس السجل العقاري.
 * المرسوم التنفيذي رقم (63/92) المؤرخ في 12/02/1992، الذي يعدل ويكمل المرسوم رقم (234/89) المذكور أعلاه.

جانب الأمر رقم (74/75)، صدرت العديد من المراسيم والأوامر الأخرى، بما في ذلك:

1- المرسوم رقم (352/83) المؤرخ في 21 مايو 1983، الذي ينص على إجراءات إثبات التقادم المكتسب وإعداد عقود الشهرة التي تتضمن اعتراف بحق الملكية.
 2- القانون رقم (12/84) الذي يتضمن النظام العام للغابات.

3- القانون رقم (61/84) المؤرخ في 30 يونيو 1984، الذي يتضمن قوانين الممتلكات الوطنية.
 4- القانون رقم (19/87) المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، الذي ينظم كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للممتلكات الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم².
 بالإضافة إلى ذلك، هناك القانون رقم (25/90) المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، الذي يتعلق بالتوجه العقاري وتم تعديله واستكمالته بموجب الأمر رقم (26/95) المؤرخ في 25 سبتمبر 1995³.

ثالثا: الهيئات المكلفه بالمسح العام

هناك عدة هيئات مكلفة بالمسح العقاري في الجزائر. يتم تنظيم وتنفيذ عمليات المسح العقاري بواسطة الجهات التالية:

1- الوكالة الوطنية بمسح الاراضي:

تعرف هذه الوكالة على انها مؤسسة عمومية ادارية تتمتع بالشخصية القانونية، و تتكفل بها وزارة المالية كوصي عليها وفق القوانين و التنظيمات و تتولى العملية التقنية الرامية إلى اعداد المسح

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 76 - 62 مؤرخ في 29 مارس سنة 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، ج.ر. عدد 30، صادر بتاريخ 13 أبريل سنة 1976، ولقد طرأ على المرسوم السالف الذكر عدة تعديلات وهي:

مرسوم رقم 84-400 مؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1405 الموافق 24 ديسمبر سنة 1984، ج.رابع، عدد 71، صادر بتاريخ 30 ديسمبر سنة 1984.

² قانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ج.ر. عدد 50 صادر في 09 ديسمبر 1987 ملغى بالقانون 10-03 مؤرخ 15 اوت 2010.

³ - القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في

25 سبتمبر 1995 ج.ر عدد 55 مؤرخ في 27 سبتمبر 1995.

العام للاراضي في جميع اقطار الوطن،والهدف من إنشاء هذه الهيئة القضاء التام على ما يسمى بشهادة الحيازة.¹

يتم تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الاراضي تنظيميا اداريا من خلال المرسوم التنفيذي رقم . 89-234² المتضمن إنشاء الوكالة ، حيث نصت المادة 11 منه على : "أنه يشرف على الوكالة مجلس ادارة و يديرها مدير ".³

حيث تكون رئاسة هذه الوكالة لممثل وزير المالية و هو يتضمن عدد من الممثلين عن الادارة المركزية الذين يعينون وفق قرار من وزير المالية ، يتكون مجلس ادارة الوكالة من :

- ممثل لوزارة الاقتصاد.
- ممثل لوزارة الدفاع الوطني.
- ممثل لوزارة الداخلية .
- ممثل لوزارة التجهيز
- ممثل لوزارة الفلاحة .
- ممثل لوزارة النقل و ممثل للمحافظ السامي للبحث الفلاحي.
- ممثل مندوب للتخطيط⁴.
- 2- هيئة التحقيق العقاري :

يعتبر التحقيق الميداني أحد أهم مراحل المسح العقاري، حيث يشير إلى خروج فرق فنية متخصصة إلى أقسام البلدية لإجراء التحقيقات الميدانية وتوثيق الوضعية الفعلية والقانونية للعقار المراد مسحه.

يتم خلال هذه العملية جمع المعلومات والمستندات المتعلقة بالعقار، وتحديد الحدود والمساحات والاستخدامات الحالية والتغيرات التي طرأت على العقار على مر الزمن. تتضمن هذه

¹ - شامة سماعيل ، النظام القانوني للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومة ، الجزائر ، 2004، ص108-109.

² - بودزقام سامية، ألغات ربيعة ، المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائريمجلة إبلنزا للبحوث والدراساتالمجلد 06/، العدد: خاص (2021)، ص258.

³ - المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-69 المؤرخ في 12 فيفري1992، المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للمسح الاراضي، ج،ج،ج، عدد54 لسنة 1989.

⁴ - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234، يتضمن بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضى ، المعدل و المتمم ،المرجع السابق .

التحقيقات الفحص الميداني، والمقابلات مع المالكين والمستأجرين، واستعراض الوثائق القانونية ذات الصلة، وذلك بهدف تحقيق توثيق دقيق للحقائق وإقامة سجل عقاري شامل وموثوق يعكس الواقع العقاري بدقة وموثوقية¹.

تكون الفرقة المكلفة بعملية التحقيق في مسح الأراضي العامة من عاملين للتحقيق. يتم تعيين أحدهما من المحافظة العقارية والآخر من مديرية أملاك الدولة. يتم تنظيم فرقة التحقيق هذه بمشاركة موظف من البلدية عندما يكون الأمر يتعلق بتحديد الأملاك التابعة للبلدية.

ومن الجدير بالذكر أن التعديل الأخير الذي أُجري على الأمر رقم 74/75 بموجب قانون المالية التكميلي لعام 2020، أكد أن إدارة المسح والحفظ العقاري تتولى مهام إعداد وثائق مسح الأراضي من خلال التحقيق العقاري. ويُفهم من ذلك أن مهمة التحقيق العقاري يتم تنفيذها بواسطة إدارة المسح والحفظ العقاري، ويُلمح أيضاً إلى إمكانية توحيد الجهتين (المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة) في المستقبل، في انتظار صدور النصوص التنظيمية اللازمة لذلك.

علاوة على ذلك، يجب أن يقوم موظف مصلحة أملاك الدولة المكلف بتمثيل الدولة في تحديد حدود العقارات التابعة للدولة، ويتحمل مسؤولية دفع مصالح الدولة أمام لجنة مسح الأراضي في حالة وجود احتجاجات من الأطراف الأخرى. يعمل هؤلاء الموظفون تحت قيادة ومسؤولية رئيس فرقة المسح.

3- المحافظة العقارية :

تعد المحافظة العقارية واحدة من الآليات القانونية الرئيسية التي أنشأتها الدولة ونظمتها في التشريعات، حيث تعتبر الركيزة الأساسية لتنظيم واستقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق المتعلقة بها. يتم إدارة المحافظة العقارية بواسطة موظف حكومي يُعرف بـ "المحافظ العقاري"².

¹ - بودزقام سامية، ألغات ربيحة، المرجع السابق، ص 259.

² - نبودزقام سامية، مرجع سابق، ص. ص 259، 260.

تعمل المحافظة العقارية، والتي تُعرف أيضاً بمحافظة الرهون أو "**conservation des hypothèques**"، كمؤسسة عامة، وتقوم وظيفتها الرئيسية بحفظ العقود والوثائق المختلفة المرتبطة بالملكية والحقوق العينية الأخرى، سواء كانت أصلية أو تعديلية، وذلك من خلال توثيقها وتسجيلها في سجلات العقارات المعروفة ببطاقات العقار.

ويتم تسجيل وتوثيق العقود والوثائق العقارية في المحافظة العقارية بعد إجراء عملية الشهر القانوني، ويتم تسجيلها في مجموعة البطاقات العقارية المعنية. وتقوم المحافظة العقارية بدورها في الحفاظ على هذه الوثائق وتأكيد صحتها وقانونيتها، وتوفير الحماية القانونية للملكية والحقوق المرتبطة بها.

بناءً على استقراء المادة 20 من الأمر رقم 74/75 والمادة 04 من المرسوم رقم 63/76، يتبين أن المحافظ العقاري هو المسؤول الأول في المحافظة العقارية. يتولى تسيير المحافظة العقارية ويكلف بالعمليات المتعلقة بأساس حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري للعقود التي تخضع للإشهار في السجل العقاري. وبذلك، يقوم بمهمة جبائية وفقاً للمادة 26 من الأمر رقم 74/75.

يُعتبر المحافظ العقاري موظفاً عاماً يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية. ويخضع في علاقته التنظيمية لقانون الوظيفة العمومية. يتمتع المحافظ العقاري بعلاقة تبعية تنظيمية تنص عليها القوانين اللاتحوية المنظمة، ويكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية.

الفرع الثاني : الترقيم العقاري كأثر لعملية المسح

في السياق العام، يعتبر الترقيم العقاري هو العملية التي تتم من خلالها تعيين رقم فريد لكل عقار بهدف تمييزه وتحديد هويته بين العقارات الأخرى. يتم تنظيم هذه العملية بواسطة النظام العقاري في البلد المعني، وتشمل عملية الترقيم تسجيل المعلومات الأساسية للعقارات وترتيبها وفقاً لنظام ترقيم محدد. يتم استخدام هذا الرقم المميز في إجراءات التعاملات العقارية المختلفة، مثل البيع والشراء والتحويل والإيجار والرهن وغيرها.

يُعدّ الترقيم العقاري أحد الأدوات الرئيسية في تنظيم قطاع العقارات وتحقيق الشفافية والأمان في التعاملات العقارية. يساعد في تسهيل عملية تحديد وتحقيق حقوق الملكية العقارية وتوفير معلومات

دقيقة وشاملة عن العقارات. يتم تطبيق الترقيم العقاري بموجب القوانين والأنظمة المعمول بها في كل بلد على حدة.¹

أولاً: تعريف الترقيم العقاري

لكي نضبط تعريف لترقيم العقاري يجب علينا تقديم تعريف لغوي واصطلاحي لضبط المعنى و المصطلحات

1-التعريف اللغوي لترقيم العقاري

ترقيم هو عملية إسناد أرقام مميزة للعناصر أو الكائنات بهدف تحديد هويتها أو تمييزها عن غيرها. يستخدم الترقيم في العديد من المجالات مثل العقارات، الوثائق، المنتجات، والأشخاص. يتم تنظيم هذه العملية بواسطة قواعد وأنظمة محددة تحدد التسلسل والترتيب الصحيح للأرقام المخصصة لكل كائن.

يهدف الترقيم إلى توفير نظام مرجعي فعال وموحد يسهل التعامل مع العناصر ويسهم في تنظيمها وتتبعها بشكل فعال.²

2- التعريف القانوني لترقيم العقاري:

الترقيم العقاري هو الإجراء القانوني والإداري الدقيق الذي يُمنح للعقار هوية رقمية تُعبّر عن مكانه في القسم والمجموعة العقارية، وتُستمد هذه الهوية من الوثائق المسحية المودعة والمسجلة والتي تم ترقيمها على بطاقات عقارية. تُنشأ هذه البطاقات في مصلحة العقارات، حيث تشكل وحدة عقارية متكاملة وتضمن استقرارها.

ويمكن أيضاً تعريف الترقيم العقاري على أنه العملية التي يقوم بها موظف العقارات بعد إيداع وثائق المسح في مصلحة العقارات، عند إنشاء السجل العقاري، وذلك استناداً إلى المعلومات

¹ - بكوش اميرة، عمروشي اية، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة ماستر في القانون، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، جامعة، 08 ماي، 1954، 2021/2022، ص 26

² - الصادق بلقط، خميستي سموي، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد لخضر حمة، الوادي، 2016/2017، ص22.

المستخلصة من وثائق المسح التي تم الحصول عليها من عمليات التحقيق الميداني لتحديد جميع الحقوق المطالب بها على العقارات وتوضيحها وتوثيقها.¹

ويتم ذلك من خلال تنظيم وثائق محددة تفرضها القوانين بناءً على مبدأ الملكية التي يثبتها أصحاب الحقوق، بالإضافة إلى تصريحات ذوي الشأن والشهادات والقرائن والوقائع المادية التي تثبت وجود العقار وحالته الفعلية. يشكل المسح بالتالي الأساس المادي للسجل العقاري، الذي يُنشأ بدوره لتحديد الوضعية القانونية للعقارات وتسهيل تداول حقوق الملكية العينية.

ثانياً: الهيئة المكلفة بالترقيم العقاري

عملية الترقيم العقاري تقوم بها مصلحة منشأة خاصة لهذا الغرض، وتُعرف بـ "المحافظة العقارية". تلعب المحافظة العقارية دورًا كبيرًا في تنفيذ هذه العملية وتعمل تحت إشراف المحافظ العقاري. مهمة المحافظة العقارية تتمثل في إدارة السجل العقاري وتنفيذ الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري. إنها هيئة إدارية عمومية تقوم بمهامها تحت وصاية وزير المالية.

ويتولى محافظ عقاري تسييرها تتمثل وظيفتها الأساسية في حفظ العقود وتسجيل الملكية والحقوق العينية الأخرى المشمولة بالشهر العقاري، بما في ذلك نقل أو تعديل حقوق الملكية، سواء كانت أصلية أو تبعية يتم ذلك بعد استيفاء الشروط المنصوص عليها وتسجيلها في مجموعة البطاقات العقارية تم وضع المحافظات العقارية تحت وصاية وزارة المالية، وتقوم وزارة المالية بمراقبتها من خلال مجموعة من القوانين والأنظمة تُظهر وصاية وزارة المالية على المحافظة العقارية من خلال تنظيم عمليات التفتيش، والتي تكون فجائية، حيث يقوم المفتشون بالتحقيق في عمليات المحاسبة والصندوق في إطار أهميتها داخل المحافظة.

يتم ذلك من خلال معاينة تحصيل رسوم الشهر، والتأكد من سلامة السجل العام للتحصيل، ودفتر الصندوق، ودفتر الإيداع. ينص المرسوم التنفيذي رقم 91-65 على تنظيم المصالح الخارجية لملك الدولة والحفظ العقاري.²

المطلب الثاني: صور الترقيم العقاري

¹ - بكوش اميرة، عمروشي اية، مرجع سابق، ص 27

² - بكوش اميرة، عمروشي اية، مرجع سابق، ص 28

سننترق في هذا المطلب على صور الترقيم العقاري بتفصيل.

الفرع الأول: الترقيم المؤقت

في الحالات التي يكون العقار بدون سند قانوني صحيح، يتم اعتماد الترقيم المؤقت الذي يستند فقط إلى الحقائق المادية التي تسمح بالحصول على الملكية بعد فترة زمنية محددة من التقادم، مثل الحيازة والوثائق المسحية. هذا النظام موضوع في المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم (63/76)، المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بالسجل العقاري، يتم تقسيم الترقيم المؤقت إلى قسمين هما الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر، والترقيم المؤقت لمدة سنتين، لكن نتيجة للمشاكل التي وجأها المشرع في حالة العقارات المسجلة لحساب المجهول و اللإنتقادات التي وجهت للمادة 23 مكرر قبل التعديل، قدم المشرع حل لذلك من خلال و بموجب القانون 17/11 المؤرخ في 2017/12/27¹.

أولا: صور الترقيم المؤقت :

1- الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر :

يقوم المحافظ العقاري المختص إقليميا بتأسيس السجل العقاري مباشرة بعد تسلمه وثائق المسح العام المتعلقة بهذه العقارات و قد يكون الأيداع بالقسم المساحي أو مجموعة من الأقسام المساحية و قبل اعداد بطاقة يقوم المحافظ العقاري بتفحص جميع الوثائق المودعة و البلدية المعنية بها ليكون لهذا المحضر انتشار واسع جمهوريا².

ويتضح من النص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 63/76 أنه في حالة وجود معلومات تشير إلى وجود حيازة في وثائق المسح تسمح بامتلاك العقار عن طريق التقادم المكتسب، أو إذا قدم المعني شهادة حيازة صادرة عن رئيس البلدية خلال عملية المسح، يتم ترقيم العقار المعني لمدة 4 أشهر. وأكدت الفقرة 2 من المادة 13 من المرسوم التنفيذي 63/76 أن هذا الترقيم سيصبح نهائياً بعد انتهاء مدة 4 أشهر إذا لم يتم تقديم أي اعتراض، أو في حالة سحب أو رفض الاعتراضات التي قدمت خلال تلك الفترة.

¹-لقانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج رلسنة 2017، غددى 76

²- عثمان حوينق، جمال بوشنافة، منزععات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، مخبر المؤسسات و النظم السيلسية، العدد الخامس جوان 2018، المدينة، الجزائر .

يتم ترقيم العقارات مؤقتاً لمدة 4 أشهر في الحالات التالية :

أ- الحيازة الثابتة بسندات رسمية:

السندات المشار إليها في المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04، والتي تتعلق بالعقارات في المناطق المسوحة والمسجلة في حساب المجهول، تشمل مجموعة من الوثائق التي تهدف إلى إثبات وقائع الحيازة. ومن بين أهم هذه الوثائق¹:

العقود الموثقة: وثائق العقود التي تم توثيقها رسمياً وتضمنت اتفاقية بين الأطراف المعنية بشأن الملكية أو حق الحيازة على العقار.

* **الأحكام القضائية:** يتضمن ذلك القرارات القضائية المصدرة قبل صدور المرسوم 63/76 والتي لم يتم إشهارها بسبب طبيعتها الاختيارية في ذلك الوقت. تعتبر هذه الأحكام دليلاً قانونياً على حقوق الملكية أو الحيازة على العقار.

تتعدد الأهداف التي يسعى إليها استخدام هذه السندات، ومن أبرزها إثبات وجود وقائع الحيازة وتوثيق حقوق الملكية والحيازة على العقارات في المناطق المسوحة والتي تم تسجيلها في حساب المجهول.

شهادة الحيازة:

يمكن أن يُثبت المالك الظاهر حيازته للعقار عن طريق السندات الرسمية، وهذا هو الحال

بالنسبة لشهادة الحيازة المنصوص عليها في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري².

ومن خلال استنادنا إلى نص المادة 12 من المرسوم 63³/76، يتضح أن شهادة الحيازة لا تُعد من الحالات التي يتم فيها الترقيم النهائي المباشر، لأنها لا تُعتبر من السندات التي تثبت الملكية وفقاً لتلك المادة، بل هي مجرد سند رسمي مشهر يُثبت واقعة الحيازة الشرعية المطالبة بالترقيم العقاري فقط، وبالتالي يمكن إدراجها في حالات الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر استناداً إلى نص المادة 13 فقرة 01 من نفس المرسوم. حيث ينص هذا النص على ما يلي: "فيما يخص العقارات التي ليس لمالكها

¹ المادة 23 مكرر من الامر رقم 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، المعدله بالمادة 89 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27-12-2017 المضمن قانون المالية لسنة 2018 .

² القانون رقم 90-25 في أول جمادي الأول عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري .

³ نصت المادة 12\01 من المرسوم 76\63 المعدل و المتمم على انه : "يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الاخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية " .

الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون، حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم بالاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال".

بالإضافة إلى ذلك، كان صاحب شهادة الحيازة في الماضي لا يمتلك الحق في رفع دعوى الملكية ضد الغير إلا بعد إعداد عقد الشهرة. وحالياً، بعد الحصول على سند.

* العقود التوثيقية المشهورة :

تشمل العقود التي تحتوي على معلومات غير كافية وغير دقيقة في تعيين العقار، مثل الحالات التي يكون فيها العقار المذكور في العقد أصغر مساحة من العقار المسجل والمسجل في وثائق المسح. يشير ذلك إلى ما ورد في المذكرة رقم 56/32 التي صدرت في تاريخ 8/05/1976 وتتناول كيفية تنفيذ المرسوم رقم 63/76. وقد أطلق على هذه الحالات اسم "الحالات غير الدقيقة". في مثل هذه الحالات، يتم ترقيم العقار مؤقتاً لمدة أربعة أشهر، نظراً لأن حائز العقار يتمتع بحيازته لمدة تزيد على 15 سنة. يتم ذلك بعد إجراء عملية التحقيق التي يقوم بها المحافظ العقاري.

* الاحكام القضائية :

يمكن أن تشمل الأحكام القضائية النزاعات العقارية دون أن تتطرق إلى حق الملكية، حيث يتضح للمحافظ العقاري من مضمونها أن العقار المتنازع عليه هو نفسه العقار المراد ترقيمه، وأن تاريخ صدور هذه الأحكام يسبق تاريخ الترقيم بخمسة عشر عاماً. ومن ذلك يمكن استنتاج أن المالك الظاهر قد حوز على هذا العقار منذ تاريخ صدور الحكم، وأن هذه المدة تفوق مدة التقادم المقررة وبالغة خمسة عشر عا

ب- الحيازة الثابتة بسندات عرفية ثابتة التاريخ :

تشير إلى عقود تحمل توقيع الأطراف وتحرر بينهم خارج نطاق التدخل الرسمي. يمكن الاعتماد على هذه العقود في الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر لإثبات مدة الحيازة القانونية التي تؤدي إلى اكتساب الملكية عن طريق التقادم للمالك الظاهر للعقار. يشترط في العقد العرفي أن يكون ثابتاً التاريخ قبل

صدر قانون التوثيق رقم 91/70. تُعتبر العقود العرفية ذات تاريخ ثابت وفقاً للمادة 328 من القانون المدني¹ في الحالات التالية:

- في حالة وفاة أحد الأطراف الموقعة على العقد.
- من يوم تسجيل العقد
- من يوم ثبوت مضمون العقد في عقد آخر صدر عن موظف عام.
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص. بالتالي، عند انتهاء المدة القانونية للمالك الحقيقي للعقار للاعتراض على الترقيم المؤقت، يصبح الترقيم نهائياً ويستفيد صاحب العقد من الدفتر العقاري

2- الترقيم المؤقت لمدة سنتين :

ينص عليه المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76. يتم تطبيق هذا الترقيم للعقارات التي لا يمتلك أصحابها الأوراق الثبوتية الكافية وعندما لا يكون بإمكان المحافظ العقاري تحديد حقوق الملكية. يكون الترقيم المؤقت ساري المفعول لمدة سنتين اعتباراً من تاريخ تنفيذه. وبعد انتهاء فترة السنتين، يصبح الترقيم نهائياً ما لم يتم إبلاغ المحافظ العقاري بوقوع حوادث قانونية أو تدخل أو اعتراض من طرف ذو مصلحة أو توجد حقوق مطالبة لأطراف أخرى خلال تلك المدة².

يجب الإشارة إلى أن الشخص الذي يتم ترقيم العقار لصالحه لديه الحق في الحصول على شهادة الترقيم المؤقت. يتم تسليم الشهادة بعد تقديم طلب للمحافظ العقاري، وتحرر وفقاً لنموذج محدد يتم التوقيع عليه بنفس الطريقة المستخدمة في الترقيم النهائي. يتم تغيير عبارة "إجراء أول" في الشهادة

¹ -حسب المادة 328 من القانون المدني: " لا يكون العقد العرفي حجة على الغير فء تاريخه إلا منذ ان يكون له تاريخ ثابت و يكون تاريخ العقد ثابتاً ابتداءً:

- من يوم تسجيله

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد اخر حرره موظف عام

- من يوم التأشير عليه على يد ضابط علم مختص

- من يوم وفاة احد الذين لهم على العقد خط و إمضاءه

غير انه القاضي تبعا للظروف ،رفض تطبيق هذه بأحكام فيما يتعلق بالمخالصة."

² - كريمة سعدون، الترقيم العقاري المؤقت ، الاعتراضات و تدابير التسوية ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ،الجلد 11، العدد 02، عدد خاص، 2020.

واستبدالها بعبارة "شهادة ترقيم مؤقت"، ويتم تسليمها للشخص بعد دفع رسوم التسجيل في سجل الإيداع المحددة والتي تبلغ 500 دج وفقاً للمادة 39 من الأمر 36/96 الخاص بقانون المالية لسنة 1997. الحالات التي يتم فيها ترقيم العقارات ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين هي:

• حيازة العقار بوثائق غير كافية لإثبات الملكية.

• حيازة العقار بدون وثائق.

3- الترخيم للعقارات الغير المطالب بها أثناء عملية المسح:

يخضع هذا النوع من الترخيم للعقارات التابعة للخواص لم يطالبوا بها أثناء عملية المسح ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكيها أو خائزها، يتم ترقيم ترقيم هذه العقارات في حساب مجهول ليتحول إلى ترقيم نهائي بإسم الدولة بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم¹، هذا الترخيم يعد خرقاً للنصوص القانونية و في الوقت نفسه هو اهدار و تعدي على حق الملكية باعتباره حق مؤبد²، و انتهاكاً صارهاً على حق دستوري الا و هو حق الملكية ، هذا ما دفع المشرع إلى تعديل الأمر 74/75 بموجب قانون المالية سنة 2015، تلاه تعديل آخر كرسه في قانون المالية لسنة 2018³، حيث حسب الامر 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 من خلال المادة 89 نص بأن العقارات التي لم تطالب بها اصحابها تسجل ضمن حساب يسمى حساب العقارات غير مطالب بها اثناء عملية المسح حيث يرقم ترقيم مؤقت لمدة 15 سنة فلا ترقم مباشرة ترقيم نهائياً لحساب دولة⁴.

الفرع الثاني: الترخيم النهائي.

يتم تنفيذ الترخيم النهائي عندما تتوفر لدى المحافظة العقارية السندات المؤيدة لحقوق الملكية العقارية المعنية، والتي تكون قد تم إشهارها وثبوت مضمونيتها وفقاً للتشريعات المعمول بها في مجال الملكية العقارية. ويقوم المحافظ العقاري تلقائياً بتسجيل القيود القانونية المتعلقة بالرهون العقارية وحقوق التخصيص غير المسددة والتي لم تنقضى مدة صلاحيتها.

¹ - سعدون، مرجع سابق 2020، ص 199.

² - جميلة جبار، إشكالات تطهير الملكية العقارية الخاصة المسجلة في حساب مجهول و أثرها على التنمية الاقتصادية، مجلة دراسات و ابحاث، مجلة العربية في العلوم الإنسانية و الإجتماعية، مجلد 11، عدد 2، جوان 2018.

³ - جبار، مرجع سابق 2019، ص 647.

⁴ - حويذق، مرجع سابق، ص 202.

كما يجب ملاحظة أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق المنبثقة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء. و بالرجوع لنص المادة 12 من المرسوم رقم 67/76 التي جاءت كما يلي "يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود، أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية. وينقل المحافظ العقاري تلقائياً، عند لاقتضاء قيود الإمتيازات و الرهون العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي تنقض مدة صلاحيتها¹".

تحدد المادة 12 من المرسوم رقم 67/76 الخاص بتأسيس السجل العقاري الترقيم النهائي للعقارات بالنحو التالي:

يعتبر الترقيم نهائياً للعقارات التي يتوفر لدى أصحابها سندات رسمية أو عقود أو أي وثائق أخرى مقبولة وفقاً للتشريعات المعمول بها لإثبات حقوق الملكية. وفي حال توافر هذه الشروط، يقوم المحافظ العقاري بنقل قيود الملكية والرهون العقارية وحقوق التخصيص غير المسجلة تلقائياً عند الضرورة، بما في ذلك تلك القيود التي انتهت صلاحيتها.

وبصورة أخرى، تقدم هذه المادة الأساسية للتشريعات المعنية بالملكية العقارية تعريفاً للترقيم النهائي، حيث يكون الهدف منه توثيق حقوق الملكية للعقارات وتسجيلها بشكل نهائي وقانوني. بمجرد توفر الوثائق المؤكدة لحقوق الملكية، يتم تحويلها وتسجيلها في السجل العقاري بشكل تلقائي بواسطة المحافظ العقاري، مما يساهم في توفير الأمان والحماية القانونية للملكية العقارية.

أولاً: السندات الرسمية

تعرف السندات الرسمية بالسندات التوثيقية أو الإدارية أو القضائية، سواء كانت مشهورة أو غير مشهورة، والتي تصدر من الجهات المخولة تحرير عقود حق الملكية العقارية. وتشمل السندات الرسمية اعلى النحو التالي:

1- السندات الرسمية المشهورة: وهي السندات التي يتم إصدارها من قبل موظف أو ضابط عام أو شخص مكلف بخدمة عامة، مثل عقود الشهرة وسندات الملكية وفقاً للقانون رقم 07-2002، بالإضافة

¹ معين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، (دراسة وصفية تحليلية)، دارهومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2003، ص11.

² القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المنضمّن إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري

إلى جميع العقود الرسمية المشهورة الأخرى باستثناء العقود المشهورة التي لم تحدد بدقة المساحة والحدود العقارية. في هذه الحالة، يتم ترقيمها مؤقتاً حسب التحقيق، وتكون النتيجة على وثيقة (T10) إن إعلان الملكية العقارية هو مجموعة من الإجراءات والقواعد القانونية والتقنية التي تهدف إلى إبلاغ الجمهور بجميع التصرفات القانونية المتعلقة بالعقارات، سواء كانت تصرفات تملك أو تعديلات على حقوق الملكية، بغض النظر عن نوع التصرف، سواء كان عقداً أو حكماً أو قراراً إدارياً.

وقد اعتمد المشرع نظام الشهر العيني بموجب الأمر 74-75 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري. في هذا النظام، لا يُعتبر للملكية وجود قوة قانونية ما لم يتم تسجيل السند المرتبط بالتصرف أو الحق من خلال الشهر. يعد الشهر شرطاً لوجود التصرفات والحقوق وفقاً للمواد 15 و 16 من الأمر 74-75. ولذا، حرص المشرع من خلال المرسوم 63-76 الذي ينص على تأسيس السجل العقاري على تحديد شروط وإجراءات عملية الشهر العقاري، حيث يُخضع للشهر فقط السندات الرسمية التي تلتزم بتحديد الأطراف والعقارات واستناداً إلى قاعدة الشهر المسبق المنصوص عليها في المواد 88 و 89 من المرسوم ذاته.

2- السندات الرسمية الغير مشهورة: هي المستندات التي لم يتم تسجيلها رسمياً، ولكن المشرع يكرس حماية الحقوق المنصوص عليها فيها بصفة محررات ناقلة لحق الملكية العقارية. تشمل هذه السندات:

1. **العقود التوثيقية غير المشهورة:** تشمل عقود القسمة التي تمت إعدادها من قبل الموثقين قبل تاريخ 5 يوليو 1975، والتي كانت تحتوي على شرط اختياري للإعلان. وبعد تنفيذ الأمر رقم 74 /75 والمراسيم المتعلقة به، وخاصة المرسوم رقم 63/76 الذي أكد على وجوب الشهر القانوني، أصبحت هذه العقود تعتبر وثائق رسمية ناقلة لحق الملكية العقارية، وذلك لحماية الحقوق التي تنتقل إلى أطراف القسمة وتتبعها التصرفات والمعاملات المتعلقة بها.

2. **الأحكام القضائية:** تعتبر الأحكام القضائية النهائية التي حصلت على قوة الشيء المقضي فيه، والتي تنتج تحويلاً لحق الملكية العقارية أو تعديلها أو إلغائها أو إبطالها أو تغييراً في حق الملكية بشكل عام. يلزم إعلان هذه الأحكام وفقاً للمادة 14 من الأمر 74/75 والمواد 764 و762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والمادة 72 من القانون المدني فيما يتعلق

بتثبيت الوعد بالبيع العقاري، بالإضافة إلى الأحكام المتعلقة بتفريغ العقارات ودمجها في ممتلكات الدولة وفقاً للمواد 52 و 51 و 48 من القانون 90-30 للأموال الوطنية¹.

تعتبر هذه العقود الرسمية والأحكام القضائية أدلة قانونية قوية، حيث يمكن لأصحابها إثبات ملكيتهم على العقارات ويتم بناء الترقيم النهائي للعقارات على أساسها. ومن الضروري أن يتم توثيقها من قبل الموثقين لتكون صحيحة وقانونية.

ثانياً: لسندات العرفية الثابتة قبل وبعد تاريخ 1 يناير 1971

تعتبر هذه السندات صحيحة وقانونية وتكتسب حجية قانونية في إثبات الملكية العقارية. وفقاً للمادة 324 من القانون المدني الجزائري، العقد العرفي هو الذي يتم إعداده من قبل الأطراف أنفسهم أو بمساعدة كاتب، بهدف إثبات تصرف قانوني. يتم توقيع العقد من قبل المتعاقدين بأنفسهم أو بواسطة شهود، دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص.

الشرط الوحيد لصحة العقد العرفي هو أن يتم توقيعه من قبل أطراف العقد وأن يحمل تاريخاً ثابتاً، حتى يمكن أن يكتسب الحجية القانونية في إثبات الملكية العقارية. قبل صدور قانون التوثيق بموجب الأمر رقم 91/70 في 15 ديسمبر 1970، لم يكن هناك شروط شكلية صارمة لإعداد العقود العرفية².

بعد تاريخ 1 يناير 1971، بموجب قانون التوثيق المذكور، أصبح الشرط الرسمي ضرورياً لصحة المعاملات العقارية، ويجب أن يتم تحرير العقود من قبل الموثق بصفته ضابطاً عمومياً. وبناءً على

¹ - بكوش اميرة، عمروشي اية، مرجع سابق، ص 33.

² - عبد الحفيظ بن عبيدة إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري - دار هومة - الجزائر 2003 ص 77.

ذلك، أصبحت العقود العرفية غير صالحة قانونًا ولا يمكن الاعتماد عليها لإثبات الملكية العقارية أمام القضاء.

لإثبات العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1 يناير 1971، يكفي اللجوء إلى الموثق لتحديد عقد إيداع يتم شهره في المحافظة العقارية. وبهذه الطريقة، يتم توثيق العقد وإعطائه حجية قانونية، ولا يلزم اللجوء إلى القضاء لإثبات صحتها. إذا كان العقد العرفي يحمل تاريخًا ثابتًا قبل 1 يناير 1971، فإنه يعتبر مصدرًا قانونيًا لإثبات الملكية، ويمكن الاعتماد عليه في المعاملات العقارية.

هناك أربعة حالات تعتبر فيها المحرر العرفي ثابتًا التاريخ وفقًا للأحكام العامة في إثبات العقود بالكتابة، وفقًا للمادة 324 من القانون المدني الجزائري. دعنا نعيد صياغة الفقرة بطريقة أخرى:

1- العقود التي يثبت مضمونها في عقد آخر حرره موظف عام: في بعض الأحيان، يتم ذكر مضمون العقد العرفي في محرر آخر تم إعداده بواسطة موظف عام. على سبيل المثال، يقوم المترجمون الرسميون الذين يقومون بترجمة الوثائق من لغة إلى أخرى بختم محرراتهم بالأختام الرسمية المخصصة لهم، وتُعتبر هذه المحررات ذات تاريخ ثابت. وأي محرر تم إعداده قبل التاريخ القانوني المحدد ويتضمن عقدًا عرفيًا، يُعتبر دليلاً على أن هذا العقد العرفي له تاريخ ثابت اعتبارًا من تاريخ المحرر الرسمي الذي يحتوي عليه.

2- المحرر العرفي الذي تم التأشير عليه من قبل ضابط عام مختص: يحدث هذا في حالة تصديق المصالح البلدية على التوقيعات. في هذه الحالة، يكون تاريخ التصديق دليلاً على أن العقد العرفي ثابت التاريخ.

3- المحررات العرفية التي يحمل توقيع شخص توفي قبل 1 يناير 1971: يتم اعتبار توقيع الشخص المتوفى على العقد العرفي خلال فترة حياته، وعلى الأكثر في يوم وفاته، كدليل على ثبوت تاريخ العقد العرفي.

4- المحررات العرفية المسجلة في مكتب التسجيل: تشمل هذه المحررات حقوقاً عينية عقارية تم تسجيلها في مكتب التسجيل قبل تاريخ 1 يناير 1971. ومع ذلك، يجب التحقق مسبقاً من قابلية الملكية المسجلة للتعامل، أي أنها لا تكون ملكاً للدولة أو البلدية أو الولاية، وألا يكون العقار موقوفاً. هذه الحالات تعتبر دليلاً على ثبوت تاريخ العقد العرفي، وبالتالي تعتبر المحررات ذات تاريخ ثابت قبل تاريخ 1 يناير 1971¹.

ثالثاً: انقضاء مدة الترقيم المؤقت

حسب الأحكام المذكورة في المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 الخاص بتأسيس السجل العقاري، يتم تحويل الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي من قبل المحافظ العقاري بعد انقضاء المدة المحددة له. يتم تحديد فترة زمنية للترقيم المؤقت، سواء لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين، وتتوفر عدة شروط يجب مراعاتها وهي كالتالي:

1- في حالة عدم وجود أي اعتراض يتعلق بملكية العقار أو سحب الاعتراض من الشخص المعترض، أو رفض المحافظ العقاري للتسجيل بسبب عدم استيفاء الشروط القانونية المطلوبة للتسجيل.

2- في حالة توفر الظروف القانونية التي تسمح للمحافظ العقاري بالتأكد بشكل قاطع من أن الحقوق العينية المطلوب تسجيلها في السجل العقاري تعود بالفعل للمالك الحقيقي للعقار. في هذه الحالة فقط، يتم الاعتراف النهائي بملكية صاحب الحق ويتم منحه دفتر عقاري يثبت ملكيته للعقار².

وقد يواجه الواقع العملي صعوبات حتى في الحالات التي يتم فيها إثبات الملكية بوجود وثيقة رسمية، حيث قد لا يتطابق حجم العقار كما هو موجود في وثيقة السند الرسمي مع المساحة الفعلية للعقار. ويمكن أن نواجه حالتين في هذا الصدد:

أ- حالة النقصان في المساحة .

ب- حالة الزيادة في المساحة.

وهذه الصعوبات قد تحدث في عملية المسح وتوثيق العقارات، حيث قد يكون هناك اختلاف في المساحة المسجلة في الوثائق الرسمية والمساحة الفعلية للعقار.

¹ الصادق بلقط، خميستي سموحي، مرجع سابق، ص 40.

² المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63/76، مرجع سابق.

المبحث الثاني: الإطار المفاهيمي لمنازعات الترقيم العقاري

منازعة الترقيم العقاري تعتبر واحدة من المنازعات التي يتم طرحها بشكل متكرر أمام الجهات القضائية. ويعود ذلك إلى أهميتها نظراً لأن العقار يُعتبر الثروة الحقيقية، بالإضافة إلى التحديات والأخطاء التي قد تحدث في عملية التسجيل العقاري.

يتم تقديم الدعوى القضائية كوسيلة قانونية يستخدمها صاحب الحق لحماية حقه أو استرداده في حالة التعدي عليه أو سلبه. تبدأ عملية المنازعة القضائية من خلال تقديم الدعوى، والتي تعتبر الوسيلة القانونية للمطالبة بالحقوق المختلفة المتعلقة بالترقيم العقاري.

وفي إطار إعداد سجل العقار، يتم تقديم الوثائق التي تعدها لجان الحماية العقارية المختصة إقليمياً. تتمثل هذه الوثائق في مستندات المسح العام المودعة، ويتم تحويلها إلى بطاقات عقارية وفق عملية الترقيم العقاري.

يجب أن يتم التعامل مع منازعة الترقيم العقاري من خلال الإجراءات القانونية المناسبة، وذلك لحماية حقوق الأفراد وضمان استعادة الحقوق المسلوقة أو المتعدي عليه¹. سنحاول التعرف في هذا المبحث عن الدعوى الترقيم العقاري و خصائصه و شروط قبول الدعوى .

المطلب الأول : مفهوم دعوى الترقيم العقاري

الفرع الأول : تعريف الدعوى القضائية

اولاً/ لغة: الدعوى في اللغة تعني الادعاء وهي اسم من أسماء الإدعاء. يتم تشكيلها من خلال جمع "دعوى" بكسر الواو وفتحها. وقد قيل أن الفتح هو الصواب في اللغة العربية، ولكن العرب فضلوا التخفيف.²

¹ - مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية - مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية العدد الخامس - جوان 2018، ص،

14.

² - مجلة الباحث للدراسات القانونية و السياسية العدد السابع 2017 ص84

ويعتبر "الدعوى" اسماً مشتقاً من الفعل "ادعى"، والذي يعني المطالبة بشيء، ويمكن تصريفه بأشكال مختلفة مثل "يدعي" و"أدعياء" و"مدعاة". وعندما نقول "أدعيت الشيء"، فإننا نعني أنني زعمته أو ادعيت له نفسي أنه حقيقة. وعندما نقول "تداعوا الشيء"، فإننا نعني أننا ندعوه أو نطالب به. ومصدر الدعوى هو الإدعاء، والذي يعني الادعاء أو المطالبة بشيء

ثانياً/ اصطلاحاً: تعرف الدعوى القضائية بأنها وسيلة قانونية يلجأ إليها الأفراد الطبيعيون أو الأشخاص المعنويون لاستعادة حقوقهم أو حمايتهم. تعتبر الدعوى وسيلة مشروعة للتعبير عن رغبة الفرد في الدفاع عن حقوقه، وتبدأ بإيداع عريضة افتتاح الدعوى، ثم يتم تحديد زمان ومكان جلسة المحكمة. تختلف الدعوى عن الخصومة، حيث تمثل الدعوى الجانب الإجرائي والتنفيذي لممارسة الحق، في حين تتشكل الخصومة من مجموعة إجراءات تمثل الجانب العملي للحق.

يمكن التمييز بين الدعوى والحق، فالدعوى هي حق في بعض مظاهره، وتتحول إلى حق متحرك بمجرد توجيه الادعاء للقضاء. وبمجرد إيداع الدعوى، تنشأ المطالبة القضائية، وترك الدعوى يؤدي إلى التنازل عن الحق نفسه، مثل سحب طلب التعويض عن الضرر، حيث لا يحق للشخص أن يعيد طلبه من جديد. أما ترك الخصومة لغرض استدراك تصحيحي، فإن الحق المطالب به يظل قائماً ولا يتسبب ذلك في سقوطه

كما عرفها الأستاذ عبدلي علي بأنها وسيلة إجرائية يلجأ إليها أي شخص طبيعي أو معنوي يدعي حقا أو يطالب بحمايته فهي حق ساكن قبل تحركها وتحولها إلى حق متحرك بمجرد توجيه الادعاء¹ وقد عرفها الأستاذ بريارة عبد الرحمن بأنها: "المطالبة باستعادة حق أو حمايته فهي وسيلة مشروعة للتعبير عن الرغبة في الدفاع عن الحق وهي تبدأ بإيداع عريضة افتتاح الدعوى ثم التكليف بالحضور في الزمان والمكان المحددين وهي تختلف عن الخصومة التي تتشكل من مجموعة إجراءات تمثل الشق العملي أو التنفيذي لممارسة الحق"²

الفرع الثاني: خصائص الدعوى القضائية

تؤثر صفات الحق الذي يتم حمايته في الدعوى القضائية، ومن ثم للدعوى القضائية عدة خصائص مهمة، ومن بينها:

¹عبدلي، 2008، صفحة4

²بريارة، 2009، صفحة33

- الدعوى حقًا وليست واجبًا: فإن رفع الدعوى يعتبر حقًا للشخص وليس واجبًا، حيث لا يمكن إجبار الشخص على رفع الدعوى إذا لم يرغب في ذلك.
- الدعوى قابلة للتنازل: يمكن التنازل عن الدعوى، ولكن لا يجوز حرمان الشخص من حقه في رفع الدعوى، مثلما يحدث عندما يتوصل الطرفان إلى اتفاق يتضمن تنازلاً عن جزء من الحق أو تعديله، ومن الجدير بالذكر أن هذا العمل يجب ألا يتعارض مع النظام العام.
- الدعوى قابلة للحالة والانتقال: يمكن للدعوى أن تحول وتنتقل، حيث تعد الدعوى حقًا خاصًا يمكن نقله إلى الخلف العام أو الخاص بواسطة انتقال الحق الموضوعي الذي تحميه الدعوى للشخص الآخر.

-الدعوى قابلة للتقادم: إذا انقضى الأجل المحدد لرفع الدعوى، فإنها تسقط بسببالتقادم، حيث يكون من المخالفة للنظام العام تقديم دعوى بعد انتهاء المدة القانونية المحددة لرفعها¹

المطلب الثاني: شروط دعوى الترقيم العقاري

لا تختلف شروط دعوة الترقيم العقاري عن باقي الدعوى القضائية فهناك شروط عامة وشكلية لكي تقبل الدعوى و هذا ما سنتطرق له في الطلب التالي :

الفرع الأول: الشروط العامة المتعلقة بالدعوة

وفقًا للمادة 13 من القانون رقم 22-13 المعدل لقانون الاجراءات المدنية والإدارية²، في الفصل الأول بعنوان "في الدعوى"، بالباب الأول بعنوان "في شروط قبول الدعوى"، ينص النص التالي: "من غير المسموح لأي شخص أن يقاضي ما لم يكن له صفة وليس لديه مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون." وفي الفقرة الثانية: "يقوم القاضي بشكل تلقائي بطرح قضية عدم وجود الصفة لدى المدعي أو المدعى عليه".

أولاً: شرط الصفة

¹ -الصادق بلقط ، خميسني سموي، مرجع سابق، ص55.

² - القانون رقم 22-13، المؤرخ في 13 ذي الحجة 1443، الموافق ل 23 يوليو 2022، المعدل والمتمم للقانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ، عدد 48، بتاريخ 17 يوليو 2022.

وفقاً لشرط الصفة، يتطلب أن يكون هناك ترابط بين أطراف الدعوى وموضوعها، ويكون ذلك فيما يتعلق بالحق أو المركز الذي يدعيه الشخص لنفسه وليس للغير. يتم توجيه الدعوى ضد الطرف السلبي الذي يعتدي على المدعي الذي يحمل الصفة السلبية أو يهدده. وبناءً على ذلك، ينص قانون الاجراءات المدنية والادارية في المادة 13 على أنه "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة".

يشمل مصطلح "شخص" في هذا السياق كل الأفراد الطبيعيين والأشخاص المعنويين مثل الشركات والمؤسسات، سواء كانت خاصة أو عامة، وبالتالي يشمل الجميع.

تلاحظ أن النص الحالي أكثر وضوحاً من النص السابق في المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية السابق حيث قام المشرع بإزالة الارتباك المتعلق بشرط الصفة ومن يجب عليه توفيره، سواء كان المدعي أو المدعى عليه. ففهم قوانين الإجراءات المدنية يشير إلى مبدأ "ترفع الدعوى من ذي صفة على ذي صفة"، ولكن هذا المبدأ لم يتم توضيحه بشكل واضح في القانون السابق. ولكن المشرع قام بتوضيح ذلك بصورة صريحة في القانون الحالي، مفاده أن شرط الصفة يجب أن يتوفر في المدعي الذي يقدم الطلب القضائي، ويجب أيضاً أن يتوفر في المدعى عليه الذي يشغل المركز السلبي. وعند توافقهما، يكون هذا الشرط متوفراً.

بفضل هذا الشرط، يتم حماية حقوق الملاك والمالكين للعقارات، ويتم تجنب أي تلاعب أو ادعاءات غير مشروعة في عمليات الترقيم العقاري. يتم توجيه الدعوى ضد الأشخاص الذين يعتدون على حقوق الملكية العقارية أو يهددون بها، ويكون المدعي الشخص الذي يتمتع بالصفة القانونية المطلوبة لرفع الدعوى.

بالإضافة إلى ذلك، يساهم شرط الصفة في ضمان استقرار النظام العقاري وتنظيمه بشكل فعال، حيث يضمن أن يتم التعامل مع الدعاوى العقارية من قبل أطراف مؤهلة قانوناً وذوي صفة مشروعة. وبذلك، يعزز شرط الصفة الثقة في عمليات الترقيم العقاري ويحقق العدالة والشفافية في النظام القضائي.

ثانياً: شرط المصلحة

1- تعريف المصلحة:

تعرف المصلحة من الناحية اللغوية بأنها جمع مصالح، وتشير إلى الصالح والمنفعة والفائدة. أما من الناحية الاصطلاحية، فإن المصلحة تعني المنفعة التي يحصل عليها رافع الدعوى من حكم قضائي يُلبى جميع أو بعض طلباته. وسبب وجود المصلحة كشرط لقبول الدعوى هو أن المحاكم لم

تُشأ لتقديم استشارات قانونية للمتخصصين، بل يجب أن يكون لدى المدعي مصلحة قائمة. بدون وجود هذه المصلحة، لا يمتلك المدعى الحق في رفع الدعوى. فالمصلحة هي الضابط القانوني لضمان جدية الدعوى وعدم انحرافها عن الهدف الذي وضعه القانون. ومثال على ذلك هو عدم قبول دعوى غير الوارث في بطلان الوصية في حالة عدم وجود مصلحة¹.

وتجدر الإشارة إلى أن المصلحة ذُكرت في المادة 43 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق المذكورة: "وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون".

2- شروط المصلحة:

* أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة: وفقاً لنص المادة 43 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يجب أن تكون المصلحة موجودة وقائمة أو محتملة في وقت رفع الدعوى. ومع ذلك، يجب أن نلاحظ أن هذه المصلحة يجب أن تكون مشروعة ومحمية قانوناً دون انتهاك النظام العام أو الأخلاق العامة. بمعنى آخر، يجب أن يكون للمصلحة الحق القانوني الواجب حمايته وأداؤه.

وبالنسبة للمصلحة المحتملة، فإنها تعتمد على وجود ضرر أو اعتداء محتمل للحدث. في بعض الحالات، لم يتطلب الفقه والقضاء وقوع الضرر بشكل فعلي، بل يكفي بوجود احتمالية وقوعه إذا كانت هناك دلائل تشير إلى ذلك.

* أن تكون المصلحة شخصية ومباشرة: يجب أن يتوفر في المصلحة الطابع الشخصي والمباشر، ولا يمكن رفع دعوى عندما تكون المصلحة للغير وهو الذي تأثر بها. بالتالي، فإن المصلحة تعتبر شرطاً ضرورياً لقبول الدعوى. يمكن أن تكون المصلحة مادية في حالة المطالبة بدين، وقد تكون المصلحة معنوية مثل المساس بالشرف.

بهذه الطريقة، يتعين توفر شروط المصلحة لقبول الدعوى، بما في ذلك قائمة المصلحة ومحتمليتها، وشخصيتها واستمرارها في وقت رفع الدعوى، وأن تكون مشروعة ومحمية قانوناً، وأن تكون مصلحة شخصية ومباشرة للمدعي. يعمل وجود هذه الشروط على ضمان جدية الدعوى وحماية الحقوق والمصالح المشروعة للأطراف المعنية في الدعوى².

ثالثاً: شرط الأهلية

1- تعريف الأهلية:

2- د. مودع محمد أمينة، مرجع سابق، ص 50.

² - إبراهيم مذكور، المعجم الوسيط. الجزء الأول، الطبعة الثانية، دار المعارف، مصر، 1972، ص 473

أهلية هي صلاحية الشخص للتمتع بالحقوق وتحمل الالتزامات، وتشمل صلاحية الشخص لممارسة حقوقه والالتزام بالتزاماته المادية. تحدد قوانين البلدان شروطاً للأهلية، بما في ذلك سن الرشد والقدرة العقلية والقانونية. في القانون المدني الجزائري، تنص المادة 12 إلى المادة 14 على أحكام تتعلق بالأهلية، بما في ذلك سن التمييز والأهلية الكاملة¹

2- أنواع الأهلية :

تنقسم بشكل عام إلى نوعين:

- **أهلية الوجوب:** هي الأهلية التي يكتسبها الشخص تلقائياً من خلال وجود والديه على قيد الحياة، وتسمح للشخص بأن يكون طرفاً في الإجراءات القانونية. وتتلاشى أهلية الوجوب بوفاة الوالدين، وعادة ما يكون الشخص الذي يحمل هذه الأهلية بحاجة للتمثيل القانوني من قبل وليه أو ممثله الشرعي.

- **أهلية الأداء أو أهلية التقاضي:** تعني صلاحية الشخص للقيام بإجراءات قضائية أمام القضاء. والقاعدة العامة هي أن الشخص البالغ هو الأهل لممارسة الدعوى القضائية، وعادة ما يكون سن الرشد القانوني هو الشرط الأساسي لهذه الأهلية، وفي الجزائر يكون سن الرشد القانوني هو 43 سنة.

تتطلب الأهلية الامتثال لمتطلبات قانونية معينة لتمكين الشخص من الاستفادة من الحقوق والالتزامات والتقاضي بشكل قانوني

رابعاً: الإذن القانوني

هو شرط مطلوب من رافع الدعوى وفقاً للمادة 43 فقرة 22 من قانون إجراءات المدنية في القانون الجزائري. يشترط أن يحصل الشخص الرافع للدعوى على إذن قبل رفع الدعوى، بالإضافة إلى الشروط الأخرى ووجود مصلحة وصفة.

يتيح المشرع للقاضي سلطة تقديرية لإثارة هذا الشرط بناءً على تقديره الخاص، وهذا يعتبر جزءاً من صلاحيات القاضي. تم إقرار هذا الشرط من قبل المشرع بهدف تعزيز المصالحة بين الأطراف المتنازعة قبل اللجوء إلى القضاء، وذلك من خلال استخدام الوسائل الأخرى التي يوفرها القانون.

بموجب هذا الشرط، يكون من الضروري أن يحصل الشخص الرافع للدعوى على إذن قبل التقدم بالدعوى أمام القضاء، وذلك بهدف تحقيق صلح المتنازعين وحل النزاع بطرق أخرى تتيحها القوانين المعمول بها.²

ط.د مودع محمد أمين، شروط قبول الدعوى على ضوء تعديل قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، مخبر القانون العقار، جامعة علي الوبيسي البلديّة 2018/10/12

¹ ص 143.

² مودع محمد الامين، نفس المرجع السابق ص 145

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالشكل

الشروط الشكلية في افتتاح الدعوى هي شروط لا يمكن الاستغناء عنها أو تجاوزها، وتكون ضرورية لصحة إجراءات الخصومة. وعلى الرغم من ذلك، فإن عدم توفر هذه الشروط لا يعني بالضرورة رفض الدعوى بشكل نهائي، ولكن قد يؤدي إلى إبطال الإجراءات أو تأجيل النظر في الدعوى. نظرًا لأهمية هذه الشروط الشكلية، قام التشريع الجزائري بتنظيمها وتضمينها بصورة صريحة وضمنية في مواد النصوص القانونية والأنظمة التشريعية، كما تم فرض عقوبات على انتهاكها في بعض الأحكام.

لذا، يجب الالتزام بالشروط الشكلية المطلوبة في افتتاح الدعوى، حيث تساهم في ضمان سلامة الإجراءات وتأمين حقوق الأطراف المتنازعة.

أولاً: عريضة افتتاح الدعوى

هي الوثيقة الأساسية التي تُقدم في بداية الدعوى القضائية ووفقاً للمادة 14 من قانون إجراءات المدنية والإدارية في القانون الجزائري ترفع الدعوى امام المحكمة بعريضة مكتوبة موقعة ومؤرخة تودع بامانة الضبط من قبل المدعي او وكيله او محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الاطراف.¹ تهدف العريضة إلى تحديد الخصوم وتوضيح النزاع المتعلق بهم، وبالتالي يتعين وجود أسس موضوعية مسبقة يتم الاعتماد عليها في تقديم العريضة.

من خلال عريضة افتتاح الدعوى، يتضح موضوع الطلب وجوهر الخصومة والمواجهة بين الأطراف. كما يتم ذكر الوثائق التي تشكل أساس الطلبات والمطالبات.

نظرًا لأهمية هذا الإجراء والدور الحاسم الذي يلعبه في بدء الدعوى القضائية وضمن سلامتها، يجب دراسة محتوى عريضة افتتاح الدعوى والعمليات والإجراءات التي تمت عليها بعناية ودقة.

1- تعريف عريضة افتتاح دعوى:

هي وثيقة مكتوبة وجوباً تصدر وفقاً لأحكام القانون، وتحتوي على طلب افتتاح الدعوى. تقوم العريضة بتوثيق بدء الدعوى، وتحمل توقيع المدعي الأصلي أو وكيله أو محاميه، وتحتوي على تاريخ تقديمها لأمانة المحكمة التي تختص بالدعوى، وذلك وفقاً للمواعيد والإجراءات المحددة قانوناً.²

¹ المادة 14 من القانون رقم 22-13، المؤرخ في 13 ذي الحجة 1443، الموافق ل 23 يوليو 2022، المعدل والمتمم للقانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ، عدد 48، بتاريخ 17 يوليو 2022.

² عبد الرحمان بريارة، شرح قانونا لإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الرابعة، منشورات بغداداي، الجزائر 2013. ص 52

تهدف عريضة افتتاح الدعوى إلى توضيح طبيعة الدعوى وموضوعها وأطراف الخصومة، وتعد الوثيقة الأولية التي تبدأ بها الدعوى القضائية. وتعد العريضة أحد الشروط الشكلية الضرورية لصحة إجراءات الخصومة، وتسهم في تحديد مسار الدعوى وتحديد القضاء المختص بها. يتطلب الامتثال للقواعد والمتطلبات المنصوص عليها في النصوص القانونية والأنظمة القضائية المعمول بها لصياغة عريضة افتتاح الدعوى وتقديمها بشكل صحيح وفي المواعيد المحددة، حتى تكون صالحة ومقبولة من قبل المحكمة وتبدأ الدعوى القضائية.

2- مضمون العريضة القضائية

صياغة المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية والإدارية تنص على ضرورة توفر مجموعة من البيانات في عريضة افتتاح الدعوى، وهذه البيانات تشمل:

أ- تحديد الجهة القضائية:

يتطلب تحديد الجهة القضائية في العريضة، وهذا يشير إلى الاختصاص النوعي والإقليمي للمحكمة المختصة بالنظر في الدعوى. يجب تحديد المحكمة المختصة إقليمياً، ثم بعد ذلك تحديد الاختصاص النوعي في الدعوى التي ترفع بها، سواء كانت قضائية جنائية أو إدارية¹.

ب- تعيين الخصوم:

يجب تعيين الأطراف المشاركة في الدعوى وتحديد هويتهم بوضوح. يجب تجنب اللبس وإزالة أي شكوك حول هوية الخصوم. في كل طلب قضائي يجب تعيين الأشخاص المعنيين بالقرار وتحديد اسم والصفة والعنوان. يجب أيضاً ذكر جنسية الأشخاص المعنيين. يرتبط هذا الشرط أيضاً بشروط الكفالة في الدعوى التي يرفعها الأجنبي والتخلي عنه، وفقاً لما ينص عليه قانون الإجراءات الجزائية والإدارية².

ج- تحديد موضوع الطلب القضائي :

يتطلب تحديد موضوع الطلب القضائي ذكر الغاية والأهداف التي يتم رفع الدعوى من أجلها. يجب تقديم وصف موجز للوقائع والأحداث التي تؤدي إلى رفع الدعوى، مع تقديم طلب أو طلبات محددة

¹ - الصادق بلقط، خمسيني سموي، مرجع سابق، ص 71.

² - قرار رقم 165497 بتاريخ 1998/05/06، نقل عن عبد الرحمان بريارة، مرجع السابق، ص 54.

ومؤسسة بالوسائل القانونية المناسبة. يجب ألا تقتصر العريضة على سرد الوقائع بدون وجود صلة قانونية أو طلبات محددة¹.

د- الوسائل التي تؤسس عليها الدعوى :

لا يكتفي القانون الجزائري بتقديم العريضة البيانية لدى أمانة ضبط المحكمة بشكل موجز ومفصل للوقائع والأحداث والطلبات. يجب تقديم الأدلة والوسائل التي تؤسس على الدعوى القضائية، وإلا قد يعتبر العرض حديثاً عابراً لا يستند إلى أي مرجعية قانونية أو موقف قضائي مستقر عليه.

هـ- الإشارة إلى الوثائق والمستندات :

يتم الإشارة إلى الوثائق والمستندات في عريضة افتتاح الدعوى إذا كان ذلك ضرورياً. يتم التأكيد على أن الإشارة إلى الوثائق والمستندات ليست ضرورية إلا عند الاقتضاء، وهذا ما يشير إليه القانون في المادة 15 من قوانين الإجراءات الجزائية والإدارية.

على سبيل المثال، يمكن أن يتطلب الدعوى الإشارة إلى سندات معينة، مثل صلح محرر من طرف مفتشية العمل، أو ذكر عقد الزواج في دعوى الطلاق. إشارة إلى هذه الوثائق تكون مهمة لدعم الحجج والمطالبات في الدعوى.

إذا كانت هناك وثائق معينة تدعم القضية، فيجب ذكرها وإحضارها كجزء من الأدلة والوثائق التي تؤيد الحجج المقدمة في الدعوى.²

ثانياً: الأجال القانونية

تعتبر مباشرة الدعوى محصورة ضمن مواعيد وأجال محددة وفقاً للقانون. لا يحق لصاحب الحق اختيار الموعد الذي سيقدم فيه دعواه إلى القضاء، بل يجب عليه تقديمها في المهلة أو الموعد المحدد من قبل القانون. في حالة تقديم الدعوى قبل المهلة أو بعدها، حتى لو كانت كل الشروط متوفرة، فإن الدعوى ستعتبر غير مقبولة.

¹ - قرار رقم 78272 بتاريخ 16/07/1991، نقل عن عبد الرحمان بريارة، نفس المرجع، ص 55.

² - عبد الرحمان بريارة، مرجع السابق، ص 54 - 55.

تختلف المواعيد والأجال حسب طرق الطعن المختلفة، سواء كانت طعوناً عادية أو غير عادية. ومع ذلك، يوجد استثناء في التمديدات الزمنية يتعلق بأشخاص يقيمون خارج البلاد، حيث يمنح لهم فترة تمديد تصل إلى شهرين لممارسة حقوقهم في التقاضي.

فيما يتعلق بحساب المواعيد والأجال، يتم احتسابها وفقاً لقانون إجراءات المدنية والإدارية. يتم احتساب المدة الكاملة دون استثناء، مما يعني أنه لا يجوز اتخاذ أي إجراء قبل انقضاء الموعد المحدد. على سبيل المثال، لا يُحسب يوم التبليغ الرسمي أو يوم انقضاء المهلة عند حساب الأجل. أما بالنسبة للتقادم، فهو سبب لانقضاء الالتزام في مهلة زمنية محددة وفقاً للقانون. يهدف التقادم إلى استقرار الحقوق، والقاعدة العامة هي أن مدة التقادم تبلغ 41 سنة ميلادية. ومع ذلك، هناك استثناءات تسمح بتطبيق مدة تقادم أقصر، وهذا ما ينص عليه المادة 323 من القانون المدني. بعض الحقوق الدورية المتجددة يمكن أن تكون مشمولة بالتقادم الخماسي، ويتطلب ذلك وجود شرطين في الدعوى: أن تكون الديون دورية وأن تكون متجددة، أي أن الحق يستحق كلما انقضت المدة الزمنية المحددة.

هناك أيضاً فترات زمنية مختلفة للتقادم تخص بعض الفئات، مثل أصحاب المهن الحرة مثل الأطباء والصيادلة والمحامين والمهندسين، حيث ينطبق عليهم التقادم بعد سنتين وفقاً للمادة 342 من القانون المدني.¹

ثالثاً: جزاء تخلف شروط قبول الدعوى.

يتم تنظيمه في القانون الجزائري بما يعرف بـ "الدفع بعدم قبول الدعوى". يُفهم هذا المصطلح بأنه دفع يوجه إلى حق الخصم في رفع الدعوى، وهو ليس دفعاً موجهاً إلى إجراءات الدعوى أو الحق المدعى به.

هدف الدفع بعدم قبول الدعوى هو منع المحكمة من النظر في الدعوى، ويتم ذلك عن طريق إثبات عدم وجود مصلحة للخصم في رفع الدعوى أو عدم صلاحيته القانونية لرفعها، مثل الدفع بعد انقضاء المهلة المحددة لرفع الدعوى، أو دفع بأن الدعوى قد تمت معالجتها من قبل المحكمة بالفعل.

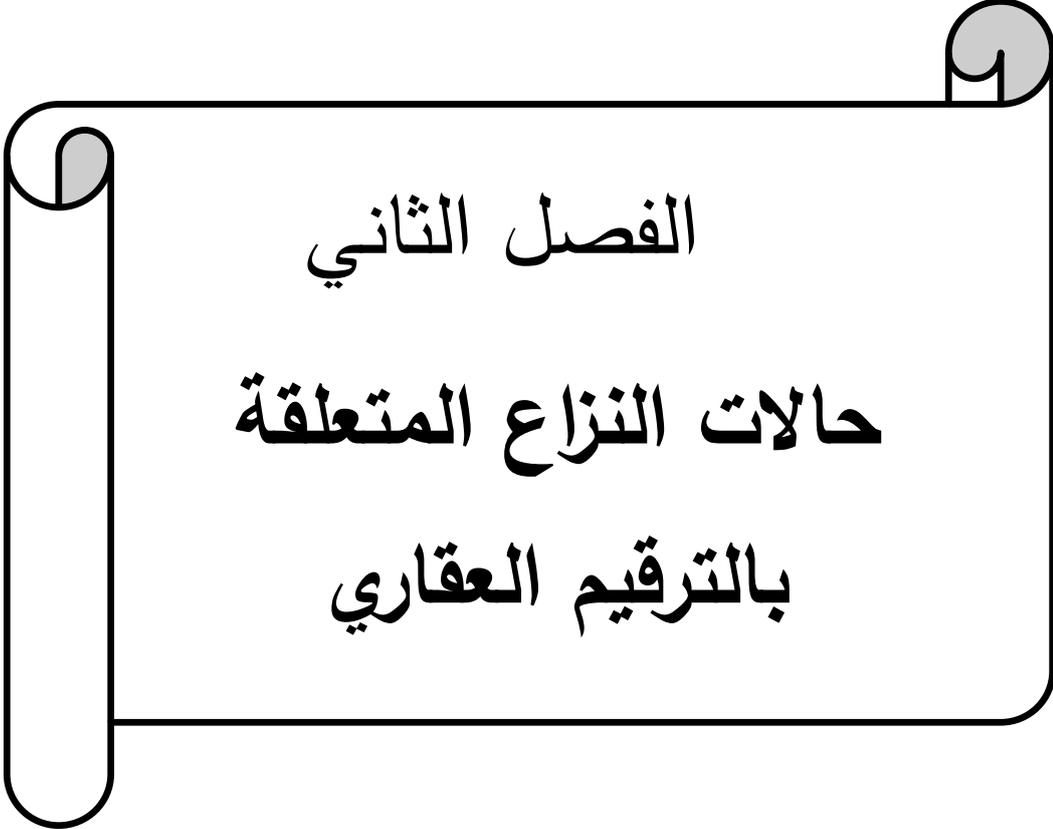
تتمثل أهمية هذه الشروط والبيانات في حماية النظام العام وضمان سير العدالة بشكل سليم، حيث يمنع عدم قبول الدعوى شكلاً المحكمة من النظر فيها بسبب عدم توافر الشروط القانونية المطلوبة.

¹ عبد العزيز سعد، إجراءات ممارسة دعاوي شؤون الأسرة أمام أقسام المحاكم الابتدائية. الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2241

ومن بين هذه الشروط، ليس من بينها عدم الإشارة إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى، حيث يعتبر ذلك مجرد إهمال وليس سبباً لعدم قبول الدعوى شكلاً.

ملحوظة: يتم استشهاد بالمادة 42 من القانون المدني الجزائري كمرجع في السياق المذكور، ولكن النص الفعلي للمادة لم يتم تقديمه في النص المذكور¹.

¹ - عبد العزيز سعد، المرجع سابق، ص 62



الفصل الثاني
حالات النزاع المتعلقة
بالتقييم العقاري

الفصل الثاني: حالات النزاع المتعلقة بالترقيم العقاري

بعد الإنتهاء من إجراءات المسح في البلدية المعنية تودع وثائق المسح بالمحافظة العقارية و تتم معاينة الوثائق بمحضر و تسلموثائق المسح محرر من قبل المحافظ العقاري، و يحاط الجمهور علما عن طريق الإعلان في الصحافة بهذا الإيداع و بعدها يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات بالإستناد على وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية فترقم العقارات نهائيا مباشرة إذا كان العقار له ملكية كاملة تنتهي بتسليم الدفتر العقاري لمالكه وترقم مؤقتا إذا كان سند الملكية غير كامل و لديه حيازة .

ولكن وفي مرحلة الترقيم قد تطرأ اعتراضات ونزاعات من طرف كل الأشخاص الذين يرون أنهم تضرروا من الترقيم أو مست حقوقهم فتتشب منازعات حول الترقيم تكون أمام القضاء [العادي أو الإداري] ولتبيان هذه المنازعات قسمنا الفصل إلى حالات النزاع متعلقة بالترقيم المؤقت في المبحث الأول وفي المبحث الثاني تناولنا حالات النزاع المتعلقة بالترقيم النهائي.

المبحث الأول: حالات النزاع المتعلقة بالترقيم المؤقت

قد تطرأ حالات من الإحتجاج والإعتراض على الترقيم المؤقت للعقار من طرف الأشخاص الذين يرون أنهم متضررون من هذا الترقيم، فقد أجاز المشرع الجزائري لكل شخص يرى أن له حق أعتدي عليه من قبل الآخرين و أن هذا الترقيم يمس بحقه أن يوجه إحتجاج للمحافظ العقاري بموجب رسالة موسى بها ، و قبل الخوض في هذا النزاع نفرق بين نوعين من الإعتراضات الأول بين الأشخاص الطبيعيين و المتمثلة في الترقيم المؤقت المحدد بـ (4) أشهر و سنتين ويخضعون للقضاء العادي وتكون كمطلب أول، والثانية باسم الدولة أي العقارات الغير مطالب بها أثناء عملية المسح ويفصل فيه القضاء الإداري و تكون كمطلب ثاني¹.

المطلب الأول: حالات النزاع المتعلقة بالترقيم المؤقت الخاضعة للقضاء العادي

يختص القسم العقاري حسب المادة 516 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية بالنظر في دعاوى الترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الاشخاص الخاضعين للقانون الخاص ومن هذا المنطلق فإن دعاوى الترقيم المؤقت المحدد بأربعة 04 أشهر وستين يكون الفصل فيها من اختصاص القضاء العادي وبهذا، فإن القسم العقاري ينظر في نوعين من المنازعات.

الفرع الأول: منازعة ضبط الحدود

إذا لم تستطع لجنة مسح الاراضي حل منازعة ضبط الحدود المؤقتة من خلال محاولة الصلح بين الأطراف المتنازعة، إذ تمنح اللجنة المعترض آجل ثلاثة أشهر لرفع دعواه وإلا سقط حقه في الدعوى، وعلى إثر ذلك تصبح هذه الحدود نهائية ويسفيد المسجل له العقار من الترقيم العقاري المؤقت أو النهائي حسب الوثائق المدلى بها في الحين والتي ستكون نتيجتها بالطبع مدونة على وثائق المسح لا سيما وثيقة T 10.

¹ - طارق بوضياف وعمر عيسى، منازعات الترقيم العقاري جامعة المسيلة، مذكرة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي ص32

وفي هذا الخصوص نجد أن المادة 13 من المرسوم 62/76، المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام (المؤرخ في 1976/03/25)، قد نصت على أنه تعتبر الوثائق المسحية مطابقة للوضع الحالية للملكيات ويعمل بها بإستثناء الأجزاء المتنازع فيها، في حين نصت المادة 14 من نفس المرسوم على أجل الإتفاق بين الأطراف أو الطعن أمام الجهة القضائية المختصة، وهي في هذه الحالة جهة القضاء العادي ما دام أطراف المنازعة من أشخاص القانون الخاص وتتعلق بالملكية العقارية كما نصت على ذلك المادة 11 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وإذا تم رفع الدعوى فإن الحدود المتنازع فيها وكذلك الترقيم يبقى مؤقنين إلى غاية الفصل في موضوع النزاع بحكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه¹.

الفرع الثاني: منازعة الترقيم المؤقت المحدد 4 أشهر وستين

وفقا لما نصت عليه المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 و المتعلق بتأسيس السجل العقاري و المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 على أن المنازعة في الترقيم المؤقت تكون أمام المحافظ العقاري في الآجال القانونية حسب نوع الترقيم 4 أشهر أو سنتين².

و يفيد هذا الإعتراض في سجل خاص يفتح لنفس الغرض علنى مستوى المحافظة العقارية³.

وللمحافظ العقاري سلطة الخوض و دراسة الإعتراضات و الإحتجاجات و إبداء رأيه فيها حسب نوع الترقيم المعترض فيه ، و قصد مصالحة الأطراف و الوصول إلى حل ينهي

¹- جلول محده، مسلك الدعوى القضائية لإعادة النظر في الترقيم العقاري والاستثناءات الواردة عليه في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الوادي، الجزائر، المجلد 13 العدد 01 ص 53.

²-حمدي عمر باشا و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية الطبعة الحادية عشر 2009، دار هومة الجزائر ص 159.

³- سعدون كريمة، الترقيم العقاري المؤقت : الإعتراضات زو تدابير التسوية ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، المجلد 11 العدد 02 ص 203.

الخلاف نهائيا يقوم المحافظ العقاري بإستدعاء الأطراف كتابيا و يخصص لهم جلسة صلح تتعقد تحت اشرافه، ويقتصر دوره من خلالها على تقريب وجهات النظر¹ ويحتمل أن تخرج هذه الجلسة بإحتمالين:

أولا: جلسة صلح إيجابية

إذا سجل قبل إنقضاء مدة 4 أشهر وسنتين إعتراض وتمسك به صاحبه في هذه الحالة يحاول المحافظ العقاري المصالحة بين الأطراف، ويقيد هذا الإعتراض في سجل خاص يفتح لنفس الغرض على مستوى المحافظة العقارية.

يباشر المحافظ العقاري مهمته والتي تظهر بعد الاستدعاء الكتابي للأطراف بصفة رسمية، بحيث يتولى تحديد تاريخ انعقاد جلسة الصلح والتي تكون تحت رئاسته، يحاول فيها تقريب وجهات النظر بين الأطراف المتنازعة ومحاولة الإيجاد للحلول لمختلف المشاكل التي كانت محل نزاع ويتم التدقيق في الحجج والبراهين، ونظرا لأهمية جلسة الصلح أعطى حق للغائب عن جلسة الصلح الأولى طلب عقد جلسة صلح ثانية في مدة شهرين من تاريخ انعقاد الأولى وفي حالة الغياب المتكرر تتخذ الإجراءات المحددة في التنظيم.

يلتزم المحافظ العقاري بالتعليمات الآتية في جلسة الصلح: لا يتدخل بصفة مباشرة لإرغام الأطراف على حل معين يقترحه، يجب أن يقتصر دوره على تقريب وجهات نظر الأطراف، وأن يزود أطراف النزاع بالنصوص القانونية التي توضح لهم طبيعة ونتائج المترتبة عن النزاع، تنبيه الأطراف من قبل المحافظ العقاري على الآثار المترتبة عن الصلح.

وعند توصل الأطراف إلى حل مثمر ينهي النزاع يتولى المحافظ العقاري في هذه الحالة تحرير محضر صلح يبين فيه كل الاتفاقات التي توصل إليها الأطراف، بحيث يتمتع هذا المحضر بقوة الإلزام الخاص وتكون هذه البيانات محل شهر في السجل العقاري حتى

¹- نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى عين مليلة الجزائر، ص 100.

تكون حجة في مواجهة الغير، ويمضى هذا المحضر من طرف جميع الأطراف ويتولى المحافظ العقاري تبليغ نسخة من محضر المصالحة إلى مصالح المسح الأراضي¹.

ثانيا: جلسة صلح سلبية

في حالة لم يتوصل الأطراف إلى الإتفاق بينهم وطبقا لنص المادة 3/15 يحرر محضر عدم الصلح من قبل المحافظ العقاري، يسلم لهم نسخة منه، وتمنح للمدعي مهلة 6 أشهر ابتداء من تاريخ تبليغه من المحافظ العقاري ليقدم اعتراضا أمام الجهة القضائية المختصة بموجب دعوى مشهورة، ويبقى العقار محل الدعوى محتفظا بترقيمه المؤقت إلى غاية صدور حكم نهائي².

-تغيب الأطراف عن جلسة الصلح

قد يحدث أن يتغيب الطرفان أو أحدهما عن الجلسة:

1- غياب المعترض:

يقصد بالمعترض الشخص الذي يقوم بالإعتراض على الترقيم العقاري المؤقت المنفذ من طرف محافظ عقاري والمقدرة بـ 4 أشهر وسنتين بعد تحديد تاريخ جلسة الصلح، خلال 8 أيام التي تلي تاريخ تقديم الإعتراض سواءا بالنسبة للترقيم العقاري أو معاينة حق الملكية العقارية يلاحظ غياب المعترض وحضور المعترض ضده.

في هذه الحالة يتعين على المحافظ العقاري أو المحقق العقاري تخصيص جلسة صلح ثانية على أن لا يتعدى تاريخ انعقادها شهر بعد إرسال الاستدعاءات لكلا الطرفين.

في حالة غياب المعترض أثناء الجلسة الثانية يقوم المحافظ العقاري أو المحقق العقاري بإعداد محضر عدم جدوى جلسة الصلح في (PV 2 Carence) (الملحق رقم 6)، ومن ثم يعتبر الاعتراض بدون أثر مع إخطار المعترض بذلك³.

¹ - خمار نريمان، عاشور نصر الدين، إشكالات الترقيم العقاري وطرق تسويتها إداريا في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، المجلد 06، العدد 04، 2021، ص546.

² - نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، ص100.

³ - برايكية عبد الله، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية: 2021-2022، ص 24.

2- غياب المعارض ضده:

عند ملاحظة المحافظ العقاري أو المحقق العقاري غياب المعارض ضده وهو الشخص الذي إستفاد من الترقيم المؤقت يقوم بتخصيص جلسة صلح ثانية على ألا يتعدى تاريخ انعقادها شهر بعد إرسال الاستدعاءات لكلا الطرفين.

وفي حالة غياب المعارض ضده في الجلسة الثانية يعد المحافظ العقاري إعداد محضر عدم الصلح (الملحق رقم 7) مع احترام المادة رقم 15 من المرسوم 63/76، وأحكام المادة 12 من القانون 07-02، المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري.

كما يجب في كلا الحالتين وبعد محاولة الصلح الثانية إبلاغ الأطراف بالنتائج وعندئذ فإن للطرف المحتج مهلة 6 أشهر من تاريخ تبليغه هذا المحضر لرفع دعواه أمام الجهة القضائية المختصة وذلك تحت طائلة عدم قبول الدعوى.

إذا لم يتلقى المحافظ العقاري خلال مدة 6 أشهر أي تبليغ لعريضة رفع الدعوى فعليه إتمام ترقيم العقار في السجل العقاري¹.

المطلب الثاني: حالات النزاع المتعلقة بالترقيم المؤقت الخاضعة للقضاء الإداري

يختص القضاء الإداري بالفصل في منازعات الترقيم المؤقت والتي تخرج على نطاق تطبيق المادة 516 من قانون الاجراءات المدنية والادارية اضافة الى المادة 800 من نفس القانون تؤكد على انه اذا كانت الدولة او الولاية او البلدية او احد المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية طرفا في النزاع فان الاختصاص ينعقد مباشرة الى القضاء الاداري معتمدا في ذلك على المعيار العضوي كما اعفى المشرع الدولة وكذا الاشخاص المعنوية من التمثيل الوجوبي للمحامي بل يكفي توقيعها من طرف الممثل القانوني لهذه الهيئات الادارية².

-فتؤول القضايا المتعلقة بدعوى ضبط الحدود اذا كان احد اطرافها الدولة الى القضاء الاداري.

¹- برايكية عبد الله، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، ص 25.

²- نصر الدين عاشور ، على دحامية ، اشكالات منازعات الترقيم العقاري في القضاء الجزائري ، مجلة المفكر ، المجلد 16 العدد 01 ، 2022 ، صفحة 118.

- وكل ما يتعلق بدعاوى الترقيم المؤقت للعقارات الغير المطالب بها اثناء عملية المسح .

الفرع الاول : منازعة ضبط الحدود في الترقيم المؤقت :

يوول الفصل في القضاء الاداري بالنسبة لمنازعة ضبط الحدود عندما لا تتمكن لجنة المسح من التوفيق بين الاطراف والتي يكون احد اطرافها شخص من اشخاص القانون العام , كأن تكون الحدود غير مضبوطة بين الدولة والخواص أو بين الوقف والخواص أو البلدية او الولاية مثلا أو كان كلا الطرفين شخصا عاما ويدخل ذلك في اطار المعيار العضوي كما اشترنا سابقا ¹.

الفرع الثاني: منازعات العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح

في البداية يجب ان نصح مصطلح حساب مجهول "compte inconnu" ومصطلح باسم الدولة "presume état" .

تعتبر الأراضي مجهولة المالك من أهم المشاكل التي تواجه عملية المسح العام وتأسيس السجل العقاري فهي من أكثر الموضوعات مآخذ وتغيرات على مستوى التشريعات بمختلف أنواعها فقد عمدت المديرية العامة للاملاك الوطنية الى تسوية هذه الاشكالات من خلال ²

1-المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 20 ماي 2003:

حيث جاءت هذه المذكرة بعد التعلية رقم 16 المقتصرة على العقارات المسوحة المسجلة في حساب المجهول والتي يحوز اصحابها على سندات رسمية حيث بينت هذه المذكرة كيفية تسمية وضعيتها , فيؤكد المحافظ العقاري ان السند المحتج به الذي تقدم به المعني مشرا فعلا وان العقار مسجل في حساب المجهول وهذا بالرجوع الى بطاقة العقار وتحديد من خلال المخطط المساحي المودع بالحفاظة العقارية , ويجب على مديرية مسح الاراضي في حالة تغير الطبيعة المادية للعقار اعداد وثيقة محظر تحديد الحدود ووثيقة القياس وارسالها الى المحافظة العقارية بموجب جدول ارسال يتضمن هاتين الوثيقتين اضافة

¹- جلول محده، مسلك الدعوى القضائية لإعادة النظر في الترقيم العقاري والاستثناءات الواردة عليه في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص 54.

²- مجلة الباحث للدراسات القانونية و السياسية ع السابع 2017 ص84

الى بطاقة العقار (T10) ومصفوفة المسح , وبعد انتهاء جميع الاجراءات يرقم العقار لفائدة المعني ترقيم نهائي .

2-المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004 :

شددت هذه المذكرة على تسوية الوضعيات التي تتعلق بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول حالة العقارات التي يطلب ترقيمها اشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة , و قدمت مجموعة من الإجراءات لتسويتها ابتداء من توجيه طلب إلى مدير الحفظ العقاري الذي يقوده في سجل خاص مرقم ومؤشر في صفحاته من قبله ويسلم للمودع وصلا بذلك ويراسل مدير الحفظ العقاري , كل من مديرية املاك الدولة ومديرية مسح الاراضي خلال 08 ايام من تاريخ استلامه للطلب لابتداء رأيهما حول الوضعية القانونية للعقار ويكون ردهما خلال 45 يوما بعدها ينتقل عون مصلحة المسح رفقة الفرقة الى الميدان اجباريا لتحديد المعالم واعداد بطاقة التحقيق وللمحافظ الرد باعداد الدفتر العقاري او شهادة الترقيم الوقت¹.

3-المادة 67 منقانونالماليةلسنة2015 :

تبنت المادة 67 من القانون 14-10 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 التي أدرجت المادة 23 مكرر بالأمر 74/75 أين أصبح كل عقار لم يطالب أثناء عملية المسح يسجل في حساب الدولة ويرقم ترقيما نهائيا بإسمها.²

4-المذكرة رقم 4060 المؤرخ في 05 افريل 2018 :

يقوم المحافظ العقاري فور إستلامه طلب المتعلق بتسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح بتسجيله في سجل خاص المؤشر عليه من قبل مدير حفظ العقاري عن طريق التحقق من كون القسم الذي يقع به العقار محل التسوية لم يمضي على امضاء محضر استلام وثائق المسح الخاصة به 15 سنة وكذا التحقق من أن العقد مشهر بالبطاقة العقارية وأن الحق ما زال قائما لصاحب عقد الملكية مع فحص البطاقة الوطنية والتحقق من

¹- سعاد بن ادير , منازعات الترقيم العقاري , مذكرة ماستر تخصص قانون اداري , جامعة محمد خيضر بسكرة , كلية الحقوق والعلوم السياسية , 2019-2020, ص 46-47 .

²-طارق بوضياف. عمر عيسى. منازعات الترقيم العقاري. مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي. جامعة محمد بوضياف (مسيلة) كلية الحقوق والعلوم السياسية. تخصص دولة ومؤسسات عمومية. السنة الجامعية: 2017-2018. ص 29.

عدم تسجيل عريضة على العقار محل التسوية وغيرها من الإجراءات التي تتضمنها التحقيقات التي تباشرها مصالح أملاك الدولة وكذا المسح الأراضي والحفظ العقاري والتي تعوض الاجراءات القديمة التي كانت يتم عن طريقها تحويل العقارات في حساب مجهول في ظرف عامين الى أملاك الدولة.¹

وتوضيحا لأحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 وشرحا لما تضمنته المذكرة 4060 التي أصدرها المدير العام للأملاك الوطنية نستعرض الآتي:
أ-التسوية في حالة سند ملكية مشهر:

يقصد بسندات الملكية المشهرة وفقا للمذكرة رقم 4060 كل الوثائق المكرسة لحق عيني عقاري تم شهرها بالمحافظة العقارية وتشمل السندات والعقود التي حررها الموثق،أو سلطة اداريةأو قضائية وكذا السندات المشابهة التي تتضمن حقوق عقارية تم شهرها. فقد تضمنت هذه المذكرة أن لهذه السندات قوة ثبوتية متى تم شهرها،فيقدم الأشخاص الحائزين على سندات مشهرة وتم ترقيم عقاراتهم في حساب العقارات غير مطالب بها أثناء عملية المسح اعتراضاتهم والمطالبة بترقيم العقار لفائدتهم من خلال تقديم طلب التسوية لدى المحافظة العقارية الذي يجب أن يتضمن على بيانات المسح وأن يرفق بملف يتكون من سند الملكية المشهر ووثائق ثبوت الهوية وعقد فريضة في حالة وفاة المالك الأصلي وأن يودع على نسختين.

يتولى المحافظ العقاري قيد طلب التسوية في سجل خاص مرقم ومختوم من طرف مدير حفظ العقاري ،إذا أثبت الفحص أن شروط التسوية متوفرة يرسل المحافظ العقاري المدير الولائي للأملاك الدولة للبت في الوضعية القانونية للعقار ويتعين على هذا الأخير تبليغ رده الى المحافظ العقاري في أجل شهرين من تاريخ استلامه الطلب. يقوم المحافظ العقاري من جهته خلال أجل محدد بثمانية أيام من تاريخ استلامه طلب التسوية بمراسلة مدير مسح الأراضي للتحقق من مطابقة التعيين الوارد في السند مع مخطط المسح المتوفر لديه ويجب على مصالح المسح أن تبلغ ردها للمحافظ العقاري خلال شهر من استلام الطلب.

¹ - خمار نريمان، عاشور نصر الدين، إشكالات الترقيم العقاري وطرق تسويتها إداريا في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص547.

يقوم المحافظ العقاري متى اتضح له أن العقار يعود لطالب التسوية بترقيمه ترقيما نهائيا لفائدته ويبلغ مصالح المسح لضبط الوثائق المسحية باسمه وموافاته نسخة منها أما في حالة العكس يبلغ صاحب الشأن بسبب رفض اجراء التسوية.¹

ب-التسوية في حالة سند ملكية غير مشهر:

عندما يحوز طالب التسوية على سند ملكية معترف به وغير مشهر بحيث لو كان حاضرا في الميدان خلال عمليات المسح لاستفاد من الترقيم النهائي فيقوم في هذه الحالة المحافظ العقاري بالتأكد من عدم وجود إشهار مسبق يخص العقار يكشف عدم تطابق مع مضمون الوثيقة التي يستند اليها.

يتعين على الطالب الحامل لعقود عرفية لا تحمل أية تاريخ ثابت أو غير ثابت لكنها تدل على تواجده في الميدان كحائز عن طريق مقارنة العقار المسجل في حساب مجهول محل طلب الترقيم مع الوحدات العقارية المجاورة التي استفاد أصحابها سابقا من ترقيم مؤقت لمدة أشهر او سنتين وتشير عقودهم بحد ذاتها الى وجود الطالب في هذه الحالة يتعين على المحافظ العقاري التحقق من تاريخ الذي يدعم انطلاق الحياة سابق على اجراء عمليات المسح في الميدان التي رتبت ترقيم لحساب مجهول.

اذا افترق صاحب الطلب الى أي سند لاثبات الملكية أو الحياة واذا تعذر على المحافظ العقاري تحديد تاريخ العقود العرفية التي بحوزة طالب الترقيم ان كانت منجزة قبل المسح في هذه الحالة فإن المحافظ العقاري يحيل نتائج التحقيق الى مدير الحفظ العقاري من دون نتيجة وعليه تتوقف تسوية الترقيم على نتائج التحقيق العقاري الميداني من قبل فرق المسح.²

وباختصار تتم التسوية في حالة سند غير مشهر:

- عند تقديم طلب مرفق بسند معترف به قانونا.

- عند وجود سند عقاري غير كافي.

¹ - سعدون كريمة، الترقيم العقاري المؤقت الاعتراضات وتدابير التسوية، المجلة القانونية للبحث القانوني، المجلد 11، ع رقم 2، 2020، 205.

² -خمار نريمان، عاشور نصر الدين، إشكالات الترقيم العقاري وطرق تسويتها إداريا في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص248.

- عند عدم وجود أي سند.¹

ج- التسوية على أساس الحيابة الفعلية:

يستند المعارض في طلب التسوية الذي يتعين عليه تقديمه لمدير الحفظ العقاري على الحيابة وهذا عندما لا يتوفر على سند مشهر أو غير مشهر فقد حثت المذكرة على جميع الجهات التي لها علاقة بتسوية هذا الحساب القيام بتحقيقات جدية للتأكد من أن العقار موضوع التسوية من الملك الخاص وأن المعارض يمارس حيابة على العقار على حسب الشروط التي يتطلبها القانون وذلك عن طريق التحقيق الميداني وأن طلب التسوية قدم في الآجال المحددة.

يجب على ملتزم التسوية أن يرفق بطلبه برسم بياني للعقار يعده خبير عقاري أو مهندس معماري، ووثائق تدل على ممارسته الحيابة الفعلية على العقار وتدعم طلبه (الوثائق الجبائية، شهادات الحيابة، عقود التعمير، عقود ادارية مثل التنازل على الأحكام الفاصلة في دعاوى الحيابة)، واعتمادا على البيانات الواردة في هذه الوثائق يتم تقديم وقائع الحيابة وبالتالي ما اذا كان معارض يستحق التسوية.

وتبقى اجراءات التسوية هي ذاتها في حالة اعتراض على أساس سند قانوني غير

مشهر.²

المبحث الثاني: حالات النزاع المتعلقة بالترقيم النهائي

يرقم المحافظ العقاري العقارات التي يحوز مالكوها على سندات أو عقود قانونية ثابتة غير منازع فيها من الغير ولا تترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه لصاحبه، أو كل الوثائق الأخرى طبقا للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية مادة 12 من المرسوم (76-63)، كالسندات الرسمية والأحكام القضائية، ويتم الترقيم النهائي بعد انقضاء مدة الترقيم المؤقت دون تسجيل اعتراضات أو في حالة انقضاء الاعتراض دون الوصول الى جدواه.³

¹ - برابكية عبد الله، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 27.

² - سعدون كريمة، الترقيم العقاري المؤقت الاعتراضات وتدبير التسوية، مرجع سابق، 208.

³ - بن عودة حسكر مراد، إشكاليات تسوية منازعات الترقيم العقاري النهائي، مجلة المنار للدراسات والبحوث القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 02، شهر ديسمبر 2021، ص 90.

ويتمخض عن عملية الترقيم النهائي منح الدفتر العقاري كسند للملكية، ولكن المشرع الجزائري فتح مجال رفع الدعاوى القضائية (مادة 16 من المرسوم 76-63) للطعن في بيانات السجل العقاري بعد فوات آجال طويلة من سيرورة الترقيم النهائي وبعد حصول المعني على الدفتر العقاري ومن خلال هذا أجاز المشرع الجزائري للأطراف المتضررة أن يطالبوا بإعادة النظر في الدفتر العقاري وذلك بالطعن أمام القضاء دون تقييده بأجل مسقط أو محدد وعليه سنتناول في المطلب الأول الدفتر العقاري كأثر للترقيم النهائي، والطعن في الترقيم النهائي كمطلب ثاني.

المطلب الأول: الدفتر العقاري كأثر للترقيم النهائي

بالرجوع إلى الفقرة الأولى من المادة 12 من المرسوم 76-63، يسلم المحافظ العقاري للملاك المعترف بهم سواء كان هؤلاء الملاك أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنوية عمومية (الدولة، الولاية، البلدية أو المؤسسات العمومية الأخرى).

يعد دفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقاري في حالة الشيعاء، أو يتفق الملاك في الشيعاء فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية.

كما ينقل المحافظ العقاري عند الاقتضاء إجباريا في السجل العقاري قيود الامتيازات وحقوق التخصيص الغير المشطب عليها قبل أن تنقل مدة صلاحيتها.¹

وعملا بالمادة 46 من المرسوم 76-63، المتعلق بتأسيس سجل عقاري " يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة".²

الفرع الأول: طبيعة الدفتر العقاري

اختلف الفقهاء والباحثون في الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، فهناك من يعتبره قرار إداري ومن يرى أنه غير ذلك.

1- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 351-352.

2- المادة 46 من المرسوم رقم (76-63)، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 25 مارس 1976، ج.ر، ع

30 معدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 .

أولاً: الدفتر العقاري ليس قرار إداري

من الفقهاء من يرى أن الدفتر العقاري لا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري لأنه لا يعد عملاً إنفرادياً ولا يحدث أثراً قانونياً بل إن دوره كاشفاً للمراكز القانونية فقط، فهو مجرد شهادة إدارية تؤكد مطابقة ما ورد في الدفتر العقاري للبطاقات العقارية والسجل العيني.¹ كما يرى الأستاذ مجيد خلفوني أنه من أهم العناصر التفرقة فيما بين الدفتر العقاري والقرار الإداري أن الدفتر العقاري يعتبر سند ملكية إداري مثبت لقيام الحق على عقار، يصدر في شكل معين، حدد نمودجه بقرار من وزير المالية، تسلمه هيئة إدارية تسمى المحافظة العقارية لا تكتسي صفة الشخص الاعتباري العام ولا تملك امتيازات السلطة الإدارية. وبذلك يختلف الدفتر اختلافاً كبيراً على ما يعرف بخصوص القرارات الإدارية والتي يصدرها شخص معنوي عام يتمتع بسلطة إدارية.²

ثانياً: الرأي الغالب الدفتر العقاري قرار إداري

يرى أصحاب هذا الرأي كالأستاذ الدكتور عمار بوضياف والأستاذ جمال عبد الناصر مانع أن الدفتر العقاري هو عبارة عن قرار إداري تنطبق عليه عناصر القرار الإداري:

- 1- تصرف إداري يخضع في تحريره للشكل المحدد قانوناً.
- 2- صادر عن هيئة إدارية هي المحافظة العقارية ممثلة في شخص المحافظ العقاري.
- 3- صادر بالإرادة المنفردة لهذه الهيئة.
- 4- يترتب عليه أثر قانوني يتعلق بحق الملكية.³

الفرع الثاني: حجية الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري أهم الوثائق المستخرجة بناء على ما تضمنه السجل العقاري من بطاقات عقارية عينية وهو أهم وثائق السجل العقاري، وقد عرف تضارباً في حجيته المطلقة، فمن الفقهاء من يرى أن حجيته مطلقة ومنهم من يرى أنه ذو حجية نسبية:⁴

¹ - باخوية دريس، حجية الدفتر العقاري في المنازعات المترتبة عن الترقيم العقاري النهائي، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، الجزائر، ص 160.

² - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، ط 2012، الجزائر، ص 241.

³ - نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، مرجع سابق، ص 170-171.

⁴ - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، المرجع سابق، ص 233.

أولاً: الدفتر العقاري ذو حجية مطلقة

يدعوا جانب من الفقه واستناداً إلى نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 73-32 التي نصت " أن 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".

وهذا ما يعد بمثابة السند الوحيد والقطعي لإثبات حق ملكية العقار لصاحب الدفتر العقاري بعد تعميم عملية مسح الأراضي طبقاً للمادة 19 من الأمر 75-74، وهذا ما أقرته المحكمة العليا في قرارها رقم 197920 الغرفة العقارية بتاريخ 28/06/2000 حيث يعتبر الدفتر العقاري المعيار المعبر الحقيقي عن الوضعية القانونية للعقار فلا يسلم إلا بعد إجراءات مسح معقدة من خلال أن الهدف مسح الأراضي العام هدفه إصباح الحجية المطلقة للحدود وضبط الملكية العقارية ببعث الإلتئمان وعدم التلاعب بها وهذا الرأي الذي أخذت به بعض التشريعات المقارنة كالتشريع الاسترالي والالمانى اللذان يعطيان حجية مطلقة للدفتر العقاري.¹

ثانياً: الدفتر العقاري ذو حجية نسبية

يلاحظ بأن المشرع الجزائري قلل من شأن قوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة بالدفتر العقاري من خلال أنه مكن من الطعن في الحقوق الثابتة وذلك وفقاً للمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.²

فيجوز للغير الذي يدعي حقوقاً عقارية على نفس العقار الذي يتضمنه الدفتر العقاري أن يرفع دعوى قضائية ينازع فيها ملكية العقار فالمادة 16 السابقة الذكر أكدت جواز رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً من أجل الطعن بإلغاء الترقيم النهائي دون تحديد مهلة محددة لرفع الدعوى.

وهذا ما تأيده الأحكام القضائية لقرار المحكمة العليا رقم القرار 282811، تاريخ القرار 23_02_2005، قضية تـب ضد حـس موضوع القرار دفتر العقاري _ ترقيم

¹ - قسوري فهيمة، الآثار القانونية المترتبة عن شهر القرار القضائي المتضمن إلغاء الترقيم النهائي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 07، العدد 01، 2020، ص 118.

² - باخوية دريس، حجية الدفتر العقاري في المنازعات المترتبة عن الترقيم العقاري النهائي، مرجع سابق، ص 161.

نهائي إعادة النظر فيه_ قضائيا نعم، التي قضى فيها قرار القضايا بالحجية النسبية للدفتر العقاري من خلال الطعن فيه بالإلغاء.¹

ومنه نلاحظ أن المشرع الجزائري خرج نسبيا عن القاعد العامة المقررة لنظام للشهر العيني من خلال أنه حول إعادة النظر في الحقوق الثابتة لموجب القيد الأول عن طريق القضاء حتى بعد الترقيم النهائي من طرف المحافظ العقاري.²

المطلب الثاني: الطعن في الترقيم النهائي [الدفتر العقاري]

كما أسلفنا الذكر فإن المشرع الجزائري رجح الأخذ بالحجية النسبية للدفتر العقاري من خلال الطعن أمام القضاء، ولكن قبل اللجوء للقضاء أجاز المشرع الجزائري للمحافظ العقاري تصحيح الأخطاء المادية الواردة في البطاقات العقارية وفي الدفتر العقاري دون الحاجة إلى استصدار حكم قضائي بشأنها طالما أنها لا تؤثر على جوهر البيانات أو مضمونها، وتتص المادة 33فقرة 03 من المرسوم 76_63 صراحة على أن الأغلط التي تنسب إلى أعوان المحافظات العقارية والتي تتم معاينتها في التأشير على البطاقات العقارية يمكن تصحيحها بمبادرة المحافظ وإما بناء على طلب حائز السجل العقاري.

يبلغ صاحب الدفتر وينذر بإيداعه بالمحافظة العقارية من أجل ضبطه في إذا كان التصحيح تلقائيا من طرف المحافظ العقاري.

أما إذا التصحيح على طلب مالك الدفتر فإن المحافظ يدعو إلى تقديم دفتره لإجراء التصحيح وإلا رفض ذلك مع تبليغ قراره بموجب رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.³

الفرع الأول: دعوى إعادة النظر في دعوى الترقيم النهائي [الدفتر العقاري]

لقد جعل المرسوم رقم (76-63) المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري طريقا بمقتضاها يجوز الطعن فيما يحمله الدفتر العقاري من بيانات فقد فتح هذا

¹ - قسوري فهيمة، الآثار القانونية المترتبة عن شهر القرار القضائي المتضمن إلغاء الترقيم النهائي، مرجع سابق، ص119.

² - بن عودة حسكر مراد، إشكاليات تسوية منازعات الترقيم العقاري النهائي، مرجع سابق، ص94.

³ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط2، الجزائر، 2008، ص120.

المرسوم مجالا في بلادنا لإعادة النظر فيما يحمله دفتر العقاري حسب ما نصت عليه المادة 16 " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 أعلاه من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء".¹

يكون الطعن بإلغاء دفتر العقاري باعتباره قرار أو سندا إداريا بصفة عامة من اختصاص القضاء الإداري وذلك تطبيقا للمعيار الموضوعي أو المادي، أي بالنظر إلى موضوع الدعوى المتمثل أساسا في الطعن في سند أو قرار إداري.²

حسب المادة 800 من قانون إ.م.إ. 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 البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها" وكما نصت عليها المادة 801 من نفس القانون فإن المحاكم الإدارية هي التي يعود لها الاختصاص في إلغاء الترقيم النهائي.³

لرفع دعوى إلغاء دفتر العقاري يجب إيداع عريضة افتتاحية لدى قلم كتابة ضبط الهيئة القضائية المختصة مع ضرورة شهرها حسب ما نصت عليه المادة 85 من المرسوم 63-76 على ما يلي: " إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم اشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا...". وبهذا فلا بد من شهر دعاوى الإلغاء في المحافظة العقارية لتبيان بأنها محل للطعن أو الرفض شكلا.

كما يشترط فضلا عن الصفة والمصلحة و شرط التمثيل القضائي بواسطة المحامي، يتم تأسيس إلغاء دفتر العقاري يتم تأسيس دعوى الإلغاء على الشروط الموضوعية وتتمثل هذه الشروط أساسا في التمسك بعدم المشروعية الخارجية أو الداخلية.

أولا: يأسس المدعي دعواه على أساس عدم المشروعية الخارجية

1_ عيب عدم الإختصاص: أي عدم القدرة على التصرف قانونا فيصبح هذا الركن غير مشروع وبالتالي سبب من أسباب الحكم بالإلغاء في دعوى الألغاء.

¹- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 243.

²- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، مرجع سابق، ص 172.

³- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، مرجع سابق، ص 174.

2_ عيب الشكل والإجراءات ويقصد بالشكل المظهر الخارجي لهذا القرار ويعتبر مشوب بعيب الشكل والإجراءات عندما تخرق الإدارة الصيغ والأصول الجوهرية التي يجب مراعاتها في اتخاذ القرار.

حسب ما نصت عليه المادة 45 من مرسوم 63_76 على كيفية الإعداد بطريقة واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي يحى والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة ومتى ما كان عيب في الشكل والإجراءات جاز له التمسك بعيب الشكل والإجراءات.¹

ثانيا: يأسس دعواه على أساس عدم المشروعية الداخلية :

تتمثل في عيب مخالفة القانون والانحراف في ممارسة السلطة

1_ عيب مخالفة القانون إذا رأى المدعي أن المحافظ خالف القانون عند إصداره الدفتر العقاري جاز طلب إلغائه على أن يثبت المدعي النص القانوني المخالف من طرف المحافظ العقاري ، وهذا ليتمكن القاضي الإداري إما طلب الإلغاء أو رفضه لعدم التأسيس . إذا خرجت الإدارة في قرارها عن أحكام القانون.²

2_ عيب الانحراف في السلطة يكون عيب الانحراف عندما تحيد السلطة عن الهدف أو الغاية من مصدر القرار الإداري. ويعرف على استخدام الإدارة لسلطتها من أجل تحقيق غاية غير مشروعة سواء بإستهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة أو ابتغاء هدف مغاير للهدف الذي حدد لها القانون .

ويستهدف المدعي هذا العيب عند رفع دعوى الغاء الدفتر العقاري إذا استطاع إثبات الغاية الغير المشروعة.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن الفصل في منازعات الترقيم النهائي

يعتبر إلغاء الدفتر العقاري من نتائج الفصل في منازعات الترقيم النهائي والذي تنجم عنه على عدة جوانب.

أولا: آثار إلغاء الدفتر العقاري بالنسبة للأطراف[المتخاصمين]:

يحوز قرار إلغاء الدفتر العقاري على قوة ثبوتية مطلقة في مواجهة أطراف النزاع³

¹ - بوعروج شعيب، بوعروج خولة، شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 01 ، 2022 ، ص602.

² - حمدادو محمد الأمين، دعوى إلغاء الدفتر العقاري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، ع7 ، سبتمبر، 2018 ، ص44.

³ حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة الجزائر 2004، ص75

إذا صدر حكم قضائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري، فإن المدعى عليه والحائز على الدفتر يصبح فاقدًا لصفة المالك، وتبعًا لذلك فلا يمكنه التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية سواء كانت ناقلة للملكية أو منصبة على حق من حقوق الإنتفاع، ولا يترتب ذلك إلا بعد إمكانية تنفيذ الحكم القضائي من الناحية القانونية وذلك بشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً ويكون المحافظ العقاري في هاته الحالة ملزم بإتلاف الدفتر العقاري الملغى، وطبع دفتر عقاري جديد للشخص الذي قررت المحكمة إعطائه إياه وعند تسلم المالك الجديد للدفتر العقاري يصبح متمتعاً بكافة الصلاحيات المالك القانونية.¹

ثانياً: آثار إلغاء الدفتر العقاري بالنسبة للإدارة :

بعد صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري و تبليغ الإدارة بالنسخة التنفيذية لهذا القرار عن طريق محضر قضائي وبعد اتباع اجراءات الشهر العقاري المتعلقة باداع السندات القضائية طبقاً لنص المادة 15 من المرسوم 74-75 السابق ذكره فإن الإدارة تكون ملزمة بالتنفيذ لحيازته على الحجية المطلقة للشيء المقضي فيه.

كما أن المحافظ العقاري ملزم بالتأكد من هوية الأطراف و هوية العقار، وذلك بالرجوع للمعلومات الموجودة في القرار المعني بالشهر اضافة الى تسبيب القرار كونه اجراء شكلي. ثم يقوم المحافظ العقاري باتلاف الدفتر العقاري اذي تم الغائه و يضع دفتر آخر جديد للشخص الذي قررت المحكمة اعطائه اياه²

¹ رحايمية عماد الدين الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري أطروحة لنيا الدكتوراه كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تيزي وزو سنة 2014 ص 296 .

² بن عودة حسكر مراد، إشكاليات تسوية منازعات الترقيم العقاري النهائي، مرجع سابق ص 93

خاتمة

وفي ختامنا لموضوع دراستنا المعنون **بمنازعات الترقيم العقاري** حاولنا تسليط الضوء على أهم منازعات الترقيم المؤقت والنهائي وعلى كيفية تنظيم المشرع الجزائري لهاته المنازعات .

فمنذ الإستقلال والمشرع الجزائري يحاول النهوض وتطوير النظام العقاري في البلاد، بعد كل ما خلفه المستعمر من فوضى ،فقد تبنى المشرع نظام الشهر العقاري [العيني] بدلا من الشهر الشخصي الذي لم يثبت نجاعته وهذا رسميا بموجب الأمر رقم 74-75 الصادر بتاريخ 1975/11/12، الذي ينص على إعداد مسح الأراضي وإنشاء السجل العقاري، بالإضافة إلى تحديد قوانينه وتعليماته التنفيذية، وان نظام الشهر العيني يعتمد أساسا على المسح العام للأراضي وعند إتمام عملية المسح العام للأراضي يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

يحرر المحافظ العقاري محضرا بذلك يكون محل إشهار واسع ويقوم اثر هذا بالبدا في تأسيس السجل العقاري عن طريق إنشاء البطاقات العقارية المتعلقة بهذه العقارات الممسوحة. يقوم المحافظ العقاري بترقيم هذه العقارات ترقيماً مؤقتاً أو نهائياً حسب الوثائق المودعة لديه، كما يقوم أيضا بمسك سجل خاص يفتح لتلقي الاعتراضات ضد الترقيمات فقد مكن المشرع لكل ذي مصلحة أو متضرر من الطعن في الترقيم .

ففي حاة نزاع الترقيم المؤقت يقوم المحافظ العقاري بتحديد جلسة لمحاولة الصلح فإذا فشل في ذلك يحرر محضر عدم الصلح، وعلى اثر ذلك تنشأ المنازعات بشأن هذه الترقيمات والتي يؤول اختصاص إعادة النظر فيها بين القضاء العادي القسم العقاري للترقيم المحدد بأربعة أشهر أوسنتين،و الإداري يختص بمنازعات العقارات الغير مطالب بها أثناء عملية المسح بالرجوع للمعيار العضوي حيث تكون الدولة كطرف ، أما منازعات الترقيم النهائي فإن الاختصاص القضائي بشأنها يؤول دائماً إلى جهة القضاء الإداري وطبقا لأحكام المادة 16 الفقرة الأولى من المرسوم 76/63 لايمكن النظر في اعتراضات الترقيم النهائي أمام المحافظ العقاري بل لابد من توجيه المعارض إلى القضاء فتنشعب عنها منازعات حول الدفتر العقاري والذي يكون كنتيجة لترقيم النهائي كما يكون للفصل في دعوى إعادة النظر في الدفتر

العقاري آثار على أطراف المتنازعة والإدارة وذلك بإعطاء الدفتر العقاري للمالك الجديد وتمتعه بكامل الصلاحيات القانونية وإتلاف الدفتر القديم مع فقدانه لحجبيته.

ومن خلال ما سبق توصلنا إلى مجموعة من النتائج واقتراحات للتقليل من منازعات

مستقبلا:

أولا/ النتائج:

- لا يزال العقار في الجزائر سبب لكثير من النزاعات المطروحة على القضاء العادي والإداري
- تسريع عمليات المسح العقاري نظرا لقلّة المهارات، أدى إلى تأثيرها سلبا على الترقيم العقاري.
- يترتب عن الترقيم المؤقت إعداد شهادة ترقيم مؤقت لها نفس الآثار القانونية لشهادة الحيازة.
- يترتب عن الترقيم النهائي إنشاء مجموعة البطاقات العينية العقارية المكونة للسجل العقاري.
- يكون الفصل في نزاعات الترقيم المؤقت إداريا أمام المحافظ العقاري ثم قضائيا أمام القسم العقاري بالمحكمة الإدارية.
- تعاني المحافظة العقارية من أعباء و ضغوطات كبيرة بسبب كثرة الاعتراضات.

ثانيا/الاقتراحات:

- توعية المواطنين بأهمية عملية المسح العقاري في تحديد الملكية وضبطها لتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية.
- على المشرع أن يحدد الاختصاص المتعلق بالترقيم النهائي ، وكذلك بالنسبة لمنازعات الترقيم المؤقت عندما يكون احد من أطراف الخصومة شخص من أشخاص القانون العام.
- إنشاء محاكم تختص فقط في الفصل في المنازعات العقارية بأنواعها.
- تسريع عملية التحقيق العقاري.

-وضع قانون عقاري متكامل، يتضمن الحلول لكل المشكلات العقارية.
-ضرورة وضع قانونين محددة صريحة ومضبوطة وتفادي التعقيد والتشعب.

الملاحق

4 - MITOYENNETES - SERVITUDES ACTIVES ET PASSIVES

FORMALITES AUTRE QUE MODIFICATION OU RADIATIONS

أو التثقيبات

رقم الترتيب
N° d'ordre

الملف 1

5 - DEMEMBREMENTS ET CHARGES

رقم الترتيب
N° d'ordre

صحة 28 من 683
مجلس بلدية
قرار 5020/03/07
مرفقة لاسناد، عززها الزمها 1، 2، 3، 4

6 - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES

INSCRIPTIONS

رقم الترتيب
N° d'ordre

بلا

4 - اشتراك بفصل - ارتفاقات ايجابية و سلبية

رقم الترتيب
N° d'ordre

MODIFICATION OU RADIATIONS

تغيرات أو تثقيبات

الملف 1

5 - تجزيات و اعباء

تغيرات
ORSE

29 يونيو 2017
عروضه افنت (دعوى
مات المات 19/08/16
جميع 2000
24 مارس 2017

6 - امتيازات و رهون

رقم الترتيب
N° d'ordre

MODIFICATION (Subscriptions, radiations, etc.)

تغيرات (حوالات و تثقيبات و علم)

الملحق رقم 02:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

الملحق رقم: 02

MINISTRE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL
DIRECTION DE LA CONSERVATION
FONCIERE DE LA WILAYA DE: BISKRA
CONSERVATION FONCIERE DE: BISKRA

وزارة المالية
المديرية العامة
للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري
لولاية بسكرة
المحافظة العقارية بسكرة

رقم / م ع ب / 2016

بسكرة في : 07 جوان 2016
السيد / المحافظ العقاري بسكرة

00 5

إلى
السيد / المدير الولائي للحفظ العقاري
لولاية بسكرة

الموضوع: نشر محضر استلام وثائق المسح.

المرفقات: نسخة من المحضر.

على إثر استلامنا بالمحافظة العقارية بسكرة لوثائق الخاصة بعملية مسح
الحضري لبلدية بسكرة، يشرفني أن أتمس منكم نشر المحضر المرفق بهذا الإرسال
وهذا تطبيقا للتدابير المنصوص عليها في المادتين (08 و 09) من المرسوم رقم 176
المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ
1993/05/19.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL
DIRECTION DE LA CONSERVATION
FONCIERE DE LA WILAYA DE: BISKRA
CONSERVATION FONCIERE DE: BISKRA

وزارة المالية
المديرية العامة
للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري
لولاية بسكرة
المحافظة العقارية ببسكرة

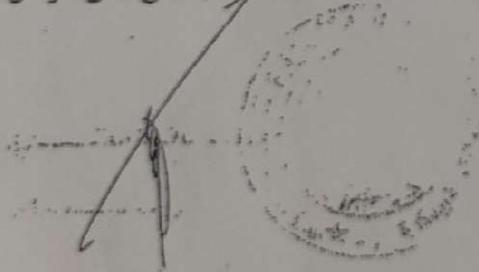
بسكرة في : 2016

محضر إستلام وثائق مسح الأراضي ببلدية بسكرة

- إيداع جزئي -

يصرح المحافظ العقاري الممضي أسفله تنفيذا للأحكام المادتين 8 و 9 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أنه إستلم هذا اليوم الموافق لـ 2016/05/04 وثائق مسح الأراضي الخاصة بالمشح العام الحضري لبلدية بسكرة المتعلقة بالقسم : 239 ، 7 ، 249 ، 252 ، 253 ، 254 ، 259 ، 268 ، بالمكان المسمى : حي غورت توك ، لشايف ، غلب بوعصيد ، باب الضرب . قداشة .

يعتبر هذا التسليم نقطة الانطلاق للإجراء الأولي لإشهار الحقوق العينية والحقوق الأخرى، و عليه فالمطلوب من جميع المالكين و الحائزين الآخرين للحقوق العينية الذين يهمهم أن يتقدموا الى المحافظة العقارية بسكرة الكائن مقرها ب : ممرات صديق بن يحي خلف سوق الر- بسكرة لتسوية العقارات العائدة إليهم و حيث يمكن أيضا الإطلاع على الوثائق الخاصة بـ
بمسح الأراضي



الملحق رقم: 04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

مديرية الحفظ العقاري لولاية بسكرة

المحافظة العقارية بسكرة

رقم: م.ع.ب/2015

و

بسكرة هي:

- محضر مصالحة -

في سنة ألفين و خمسة عشرة و في يوم: من شهر

نحن السيد / المحافظ العقاري بسكرة عاملين بمقتضى الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري..

- و بناء على المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.. و بناء على محضر إيداع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية بسكرة و بتاريخ 2013/10/08 الذي يعتبر تاريخ ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري وفقا للمادة 11 من المرسوم 63/76 العقارات المسوحة في السجل العقاري وفقا للمادة 11 من المرسوم 63/76 .

وبناء على معارضة السيدة / الأستاذة / وكيل السيد بن عمار المولود في 1946/04/16 عين ، ذو جنسية جزائرية ، حامل لبطاقة التعريف الوطنية عدد بتاريخ 2011/04/05 الصادرة عن دائرة بسكرة ، الساكن بشارع منزل طريق ثقرت بسكرة والمسجل بسجل المعارضات تحت رقم بتاريخ 2015/04/05 على مجموعة الملكية رقم 24 قسم بلدية بسكرة و المسجلة بوثائق مسح الأراضي بإسم السيد المولود في 1958/03/25 بسكرة - ذو جنسية جزائرية ، حامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم 1 بتاريخ 2009/06/06 صادرة عن دائرة بسكرة ، الساكن : طريق ثقرت بسكرة.

- و بناء على استدعاء المعنيين بالأمر لإجراء المصالحة وفقا للمادة 15 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه استقبلنا بمقر المحافظة العقارية بسكرة كل من السادة السابق ذكرهم محاولة صلح ناجحة حيث صرح السيد / بأن العقار تعود ملكيته الى السيد /

- وقبل أفتال هذا المحضر تلا المحافظ العقاري الممضي أسفله على مسامع الطرفين نصوص للمواد 16/15/14/13/12/1

من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه و أكد لهم أن اتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر لها قوة الإلتزام الخاص . و بذلك أفتل هذا المحضر الذي أمضاه المعنيين إمامنا بعدما تلونه عليهم و ذلك في اليوم و الشهر و المينة أعلاه.

المحافظ العقاري

المعارض عليهم

المعارض

احتياطياً: القضاء بتعيين خبير مختص في النزاع توكل له مهمة الانتقال إلى الأرض محل النزاع الواقعة ببلد
والواقعة على جزء من مجموعة الملكية رقم 18 من القسم 23 بلدية مليلي مساحتها 47967 م²، والإطلاع على
الطرفين ومطابقتها مع القطعة محل النزاع في التقييم المؤقت ، والقول ما إذا كان الإجراء المتمثل في التقييم
لصالح المدعى عليه قانونياً، ومن خلال ذلك إلغاء التقييم المؤقت للقطعة رقم 18 من القسم 23 بلدية مليلي م
47967 م² وجعلها باسم المدعي.

تحميل المدعى عليه بالمصاريف القضائية .

مكتب الأستاذة عدائكة لبلي
محامية معتمدة لدى محكمة مليلي وتحت إشراف الدولة
شارع عدائكة لبلي
الهاتف: 0661 16 08 87 / محترمتكم الأستاذة عدائكة لبلي
0775 21 69 87

نسخة عادية

08

الملحق 08
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

قرار

بجلسة العلية المستخدمة بقاعة الجلسات لقصر العدل
بجلسته العلية المستخدمة بقاعة الجلسات لقصر العدل
التاسع من شهر جويلية سنة الفين و سبعة عشر
السيد (ع): فورار جميلة
السيد (ع): بوتهلولة عولاء
السيد (ع): مخلوفي عثمان
السيد (ع): كميني عمار
السيد (ع): العيفة صليحة

رئيسا
مستشارا مقرر
مستشارا
نائب عام
أمين ضبط

مقرر القرار الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم 17/00753

حاضر

مستأنف

العنوان : حي قرقوري رقم 05 القبة الجزائر.
المستأنف للخصام بواسطة الأستاذ (ع): عدائكة لبنى

من جهة

حاضر

مستأنف عليه

العنوان : بلدية مليلي بسكرة.
المستأنف للخصام بواسطة الأستاذ (ع): بوخاري نبيلة

من جهة أخرى

**** بيان وقائع الدعوى ****

عريضة استئناف مودعة أمانة ضبط المجلس الغرفة العقارية بتاريخ 18-04-2017
رقم 753 طعن المستأنف قديد محفوظ بالاستئناف بواسطة محاميه ضد المستأنف عليه
الحكم الصادر بتاريخ 10-01-17 تحت رقم فهرس 63 و أورد بعريضته
بأنه مزور باهم وقائع و إجراءات الدعوى التي جاء فيها أنه يملك قطعة ارض فلاحية ببلدية
مليلي دائرة اورلال مساحتها الاجمالية 60 هكتار بموجب حكم رسو المزاد العلني صادر بتاريخ
16-02-17 مشهر بالمحافظة العقارية بطولقة بتاريخ 20-04-15، و انه تفاجأ بترقيم جزء من
عقاره لصالح المستأنف عليه، وبعد مقاضاته صدر الحكم محل الاستئناف، و أوضح أن دعواه
الحالية جاءت ضمن الاجال القانونية المنصوص عليها قانونا كونه رفع دعوى اخرى تم عدم
فتح الدعوى ذلك بسبب عدم تفريد الدعوى لكن كل هذا لم يؤخذ بعين الاعتبار، وان محكمة اول
درجة رفضت بعدم قبول الدعوى على اساس سقوط الحق في رفع الدعوى بفوات الاجل مؤسسا
ذلك على تفسير خاطئ للقانون، و اكد انه مالك وترقيم جزء من ملكيته لحساب المستأنف عليه
و ان الحق مساس صارخ بحق الملكية، و التمس في الاخير القضاء بالغاء الحكم المستأنف
و التصية من جديد بالغاء الترقيم المؤقت الصادر لصالح المستأنف عليه و الواقع على جزء من
مساحة الملكية رقم 17 من القسم 23 التي مساحتها 47967م² ببلدية مليلي بسكرة.
المرام المستأنف عليه بتمكينه من مبلغ 500.000 دج تعويضا عن الضرر اللاحق.
في الاحتياط: تعيين خبير مختص في النزاع للانتقال للارض محل النزاع الواقعة ببلدية امليلي
على جزء من مجموعة الملكية رقم 17 من القسم 23 التي مساحتها 47967 م² و التاكد من

المرافعة المرفقة ان كان قد مس جزء من ملكية المستأنف ام لا .
حسب 17-06-04 اجاب المستأنف عليه بواسطة محاميه بموجب مقال مشفوع باستئناف
فرعي في 16-01-16 وبالتالي فيبدا حساب مدة 06 اشهر من ذات التاريخ والتي تنتهي في 12-07-16 في
حسب ان الدعوى الاصلية رفعت بتاريخ 15-11-16 وبالتالي فالدعوى رفعت خارج الأجل مه
بمقتضى فوات الأجل رفع الدعوى الاصلية، وفي الموضوع أن المستأنف عليه يملك هذه القطعة 17
من القسم 23 والتي تعتبر جزء من الارض المملوكة له وفق عقد الشهرة ، وان الحكم محل
الاستئناف جاء صائبا وسليما ، والتمس في الاخير القضاء بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعدد
الاعذار المستأنف بتعويضه بمبلغ لا يقل عن 50.000 دج جبرا لمجمل الاضرار والخسائر
المادية والتعويضية.

مما يحصل ما ورد في عريضة الاستئناف ومذكرات الرد و بعد أن أصبحت القضية مهياة
للحصول فيها وضعت في المرافعة لجلسة 02-07-17 و أودع المستشار المقرر تقريره بأمانة
ضبط المجلس طبقا للمادة 548 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ثم وضع في المداولة
الحسب 17-07-09 ليصدر القرار الآتي بيانه:

**** وعليه فإن المجلس ****

بعد الاستماع للسيدة بوتهلولة عولاء المستشارة المقررة في تلاوة التقرير الكتابي.
بعد الاطلاع على أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
بعد الاطلاع على المادة 15 من المرسوم التنفيذي 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

بعد الاطلاع على ملف الدعوى والوثائق المرفقة به.
بعد الاطلاع على التقرير في المداولة وفقا للقانون .
بعد الاطلاع على قانوننا .
في حث الشكل :

حسب ما بين أطراف النزاع حكم قضائي بتاريخ 10-01-17 لم يثبت تبليغه للمستأنف
بعد الاطلاع على الاستئناف مستوفي للإجراءات القانونية المحددة بالمواد 335-336-338-339
540-542 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و بالتالي قبوله شكلا .
حسب ان عريضة الاستئناف جاءت مستوفية للأوضاع و الأشكال المقررة قانونا .
حسب ان يجب قبول الاستئناف الفرعي عند قبول الاستئناف الأصلي .
حسب ان تباعا لما تقدم يقرر المجلس قبول الاستئنافين الأصلي و الفرعي .

من حيث الموضوع :

حسب انه ثابت للمجلس بالاطلاع على عريضة الاستئناف و الوثائق المرفقة بها بان الم
بصحة الاستئناف في الحكم العقابي الصادر عن محكمة طولقة بتاريخ 10-01-17 تحا
فهر من 63 و القاضي بعدم قبول الدعوى .

حسب ان المستأنف الاصيلي التمس إلغاء الحكم المستأنف و القضاء من جديد بإلغاء الترا
المرفق الصادر لصالح المستأنف عليه و الواقع على جزء من مجموعة الملكية رقم 17
القسم 23 التي مساحتها 47967 م2 بلدية مليلي بسكرة .

والرأى المستأنف عليه بتمكينه من مبلغ 500.000 دج تعويضا عن الضرر اللاحق .
في الاخطا: تعيين خبير مختص في النزاع للانتقال للأرض محل النزاع الواقعة ببلدية
على حدود من مجموعة الملكية رقم 17 من القسم 23 التي مساحتها 47967 م2 و التا
المرافعة المرفقة ان كان قد مس جزء من ملكية المستأنف ام لا .

المستأنف الفرعي التمس بتأييد الحكم المستأنف مبدئياً مع تعديله بالزام المستأنف
بمبلغ لا يقل عن 50.000 دج جبراً لمجمل الأضرار والخسائر المادية والمعنوية.
المستأنف يطبق المادة 332 من نفس القانون. و يهدف الاستئناف إلى مراجعة الد
المستأنف يطبق المادة 332 من نفس القانون. و يهدف الاستئناف إلى مراجعة الد

المستأنف يطبق المادة 332 من نفس القانون. و يهدف الاستئناف إلى مراجعة الد
المستأنف يطبق المادة 332 من نفس القانون. و يهدف الاستئناف إلى مراجعة الد

المستأنف يطبق المادة 332 من نفس القانون. و يهدف الاستئناف إلى مراجعة الد
المستأنف يطبق المادة 332 من نفس القانون. و يهدف الاستئناف إلى مراجعة الد

المستأنف يطبق المادة 332 من نفس القانون. و يهدف الاستئناف إلى مراجعة الد
المستأنف يطبق المادة 332 من نفس القانون. و يهدف الاستئناف إلى مراجعة الد

المستأنف يطبق المادة 332 من نفس القانون. و يهدف الاستئناف إلى مراجعة الد
المستأنف يطبق المادة 332 من نفس القانون. و يهدف الاستئناف إلى مراجعة الد

المستأنف يطبق المادة 332 من نفس القانون. و يهدف الاستئناف إلى مراجعة الد
المستأنف يطبق المادة 332 من نفس القانون. و يهدف الاستئناف إلى مراجعة الد

** لهذه الأسباب **

قررت المحكمة علنياً حضورياً نهائياً:

في السكن قبول الاستئناف الأصلي والفرعي.

في الموضوع: وقبل الفصل فيه تعيين الخبير خزاني طارق الكائن مقره بشارع جفال عمارة
حي خزانة لشكرة للقيام بالمهام التالية:

مطابقة سند المستأنف على العقار محل النزاع؛ معاينته وتحديد
مطابقة سند المستأنف على العقار محل النزاع؛ معاينته وتحديد
مطابقة سند المستأنف على العقار محل النزاع؛ معاينته وتحديد

مطابقة سند المستأنف على العقار محل النزاع؛ معاينته وتحديد

مطابقة سند المستأنف على العقار محل النزاع؛ معاينته وتحديد

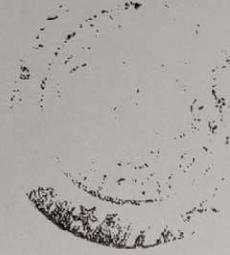
أقرت الجمعية العامة من طرف الرئيس و المستشار المقرر و أمين الضبط.

أمين الضبط

المستشار (ة) المقرر (ة)

الرئيس (ة)

أبو خازن سليمان



23 أكتوبر 2017

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حکم

بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر محكمة طولقة بتاريخ: الثاني من شهر نوفمبر سنة ألفين وستة عشر برناسة السيد (ة): بن مربي توفيق قياضي وبمساعدة السيد (ة): جنيدي نادية أمين ضبط

صدر الحكم الآتي بيانه

بين السيد (ة):

1 (مدعي حاضر
العنوان: حي قرقور رقم 05 القبة الجزائر
المباشر للخضام بواسطة الأستاذ (ة): عدانكة لبنى

ضد /

1 (مدعي عليه حاضر
العنوان: بلدية امليلى بسكرة
المباشر للخضامة بواسطة الأستاذ (ة): بوخاري نبيلة

بيانات وقائع الدعوى

بموجب عريضة افتتاحية مشهورة مودعة لدى امانة ضبط محكمة طولقة القسم العقاري بتاريخ: 2016-06-26، مسجلة تحت رقم 16-1150-16 أقام المدعي: قديد محفوظ بن محمد، المباشر علي، جاء فيها:

أنه يملك قطعة أرض فلاحية متعددة الأضلاع تقع ببلدية امليلى، دائرة أورلال، ولاية بسكرة، مساحتها الاجمالية 60 هكتار، يحدها شمالا: قطعة أرض تابعة للبلدية رقم 01، جنوبا: أرض بيضاء، ووادي جدي، شرقا: أنبوب الغاز الطبيعي، غربا: مجموعة من ملاكين بلدية امليلى، بموجب حكم رسو المزاد العلني في 17-02-2015 مشهر بالمحافظة العقارية لولاية بسكرة في 20-04-2015، وأنه قام بإشهار عقاري حجم 14 رقم 2482 بتاريخ 20-04-2015 لحكم رسو المزاد، وتحصل على بطاقة معلومات في 21-06-2015 لم تحتو على أي حقوق سابقة على الأرض، وان حكم رسو الكزاد المذكور كان بعد توقيع حجز على العقار لمالكة بن صالح هشام بن لمين، هذا الأخير الذي تملك العقار بصفته وارث لبن صالح لمين المالك بموجب عقد هبة رقم 2011-597 في 28-11-2011، وانه تملك العقار بصفته وارث لبن صالح لمين المالك بموجب عقد شهيرة رسمي رقم 96-1132 في 27-05-1996، وان المدعي عليه قام بتقييم جزء من ارضه ترقيما مؤقتا للقطعة رقم 17 قسم 23 بلدية امليلى مساحتها 26161 متر مربع، والثانية رقم 18 من القسم 23 مليلى، مساحتها 47967 متر مربع، باعطاء معلومات مخلوطة ودون تقديم وثائق، وكان على استاس الادعاء بالحجارة في حين للمدعي وثائق رسمية، وهذا ما الحق ضررا بالمدعي،



محكمة طيلة الاصل

16/01150
16/01611

و عليه التمس القضاء القضاء باعادة النظر في التقييم المؤقت الصادر رقم 17 قسم 3
غانم محمد الطيب بن الصالح الواقع على جزء من مجموعة الملكية رقم 17 قسم 3
امليلي مساحتها 26161 متر مربع، والثانية رقم 18 من القسم 23 ميلي، مساحتها 7
متر مربع، واعادة تقيمها باسم المدعي قديد محفوظ، مع الزام المدعي عليه بتمكين اله
مبلغ 500.000.00 دج عن الضرر اللاحق به، واحتياطا تعيين خبير، للانتقال الى م
النزاع، والاطلاع على الوثائق ومطابقتها على الارض محل التقييم المؤقت والقول ان
التقييم المؤقت قانونيا،

و بجلسة 05-10-2016 اجاب المدعي عليه عن طريق دفاعه الاستاذ بوخاري نبيلة
حيث الشكل: عدم وجود محضر الصلح اضافة الى رفع الدعوى خارج الاجال، ومن حيث
الموضوع، فالمدعي عليه يملك ارضا فلاحية عليها مبنى ومنقب تقع ب: علب الطويلة ه
الاجمالية 06 هكتار 78 ار و 25 س، اشترى القطعة من عند بن صالح الامين بن احمد
15-12-1998 بعقد عرفي، وقام باشهار القطعة في 20-04-2004 حجم 44 رقم 87
المدعي لم يثبت ان العقار المملوك له جزء من عقار المدعي عليه، وان هذا الخطا تسبب
القائمون على المزاد العلني الذين لم يتأكدوا من خلو العقار من أي اشكال قانوني، والتمس
رفض الدعوى شكلا، وفي الموضوع رفضها لعدم التأسيس.

و بجلسة 19-10-2016 اجاب المدعي انه رفع دعواه في الاجال، وقد راسل المحافظ
العقاري بطولقة واجابه بمراسلة يؤكد فيها صحة المعلومات المقدمة، وانه بلغ بالمحضر في
10-01-2016 ورفع الدعوى في 26-06-2016، ومن حيث الموضوع فوثائق المدعي
رسمية، وعقد المدعي عليه عرفي لا يعتد به، وعقد الشهرة المقدم محرر في 20-04-104
ولا علاقة له بالقطعة محل النزاع، والتمس القضاء بالغاء التقييم المؤقت الواقع الصادر له
المدعي عليه غانم محمد الطيب بن الصالح الواقع على جزء من مجموعة الملكية رقم 17
23 بلدية امليلي مساحتها 26161 متر مربع، والثانية رقم 18 من القسم 23 ميلي، مسا.
47967 متر مربع، واعادة تقيمها باسم المدعي قديد محفوظ، مع الزام المدعي عليه بتما
المدعي من مبلغ 500.000.00 دج عن الضرر اللاحق به، واحتياطا تعيين خبير، للانتقا
الى محل النزاع، والاطلاع على الوثائق ومطابقتها على الارض محل التقييم المؤقت والقو
ان كان التقييم المؤقت قانونيا.

و قد تم عرض اجراء الوساطة على طرفي النزاع. فرفضت.
وعند هذا الحد وضعت القضية في المداولة لجلسة 02-11-2016 للفصل فيها طبقا للقانون

****وعليه فإبان المحكمة****

بعد الاطلاع على العريضة الافتتاحية و المذكرة الجوابية و الملف.
بعد الاطلاع على قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
بعد الاطلاع على احكام القانون المدني.
بعد الاطلاع على الامر 75-74 اعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل
والمتمم
بعد الاطلاع على المرسوم 76-62 المتعلق باعداد مسح الاراضي العام المعدل و المتمم.
بعد الاطلاع المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري
المعدل و المتمم.
بعد النظر قانونيا.

حيث ان المدعي رافع المدعى عليه ملتصقا القضاء بالغاء التقييم المؤقت الصادر لصالح
المدعي عليه، واعادة تقيمها لصالح المدعي، مع الزام هذا الاخير بتمكينه من تعويض عن
الضرر قدره 500.000.00 دج، واحتياطا تعيين خبير لمطابقة الوثائق،
حيث ان المدعي عليه التمس رفض الدعوى شكلا، ومن حيث الموضوع، رفضها لعدم
التأسيس،

حيث أن موضوع الخصومة القضائية يتعلق بإلغاء ترقيم مؤقت.

- من حيث الشكل:

حيث أن المدعي يطالب إلغاء ترقيم مؤقت لقطعتين أرضيتين هما القطعة رقم 17 قسم 23 بلدية امليلى مساحتها 26161 متر مربع، والثانية هي القطعة رقم 18 من القسم 23 ملىلى، مساحتها 47967 متر مربع،

حيث أن المدعي ارفق محضري عدم جدوى جلسة صلح، كل محضر يتعلق بقطعة أرضية . حيث انه من المبادئ المستقر عليها قضاء مبدأ تفريد الدعوى، غير انه استثناء تكون مقبول متى احتوت على ارتباط كاف بين وحدة الأطراف و المسائل المثارة والطلبات المرتبطا بموضوع النزاع، وذلك ضمانا لحسن سير العدالة.

وحيث أنه ومن المقرر قضاء أن لكل دعوى طلب قضائي منفصل، كما ان لكل دعوى أشخاصها، وموضوعها، ولا تقبل الطلبات العارضة الا اذا كانت مرتبطة بالطلب الاصلى، ويكون موضوع الحماية القضائية مرتبطا بمجموع الاشخاص محل المطالبة القضائية، حيث ان المدعي - في دعوى الحال- رفع دعواهم في اطار حماية ملكيته عن طريق الغاء الترقيم المؤقت، وبما أن كل قطعة تم ترقيمها ترقيما مختلفا، وتختلف عن القطعة الاخرى من حيث الرقم والموقع والمساحة وغيرها، فانه كان على المدعي رفع دعوى مستقلة للمطالبة بكا قطعة وحدها، وليس خلط ترقيم بترقيم آخر منفصل عنه، حتى تتمكن المحكمة من بسط رقابتها واتخاذ الاجراء المناسب.

وحيث انه وامام عدم تفريد المدعي لطلباته، وعدم تفريد دعواه بتقديم كل طلب بدعوى مستنا عن الطلب الاخر، ومطالبة لكل قطعة بالطلب المتعلق بها، فان المحكمة تتصدى لدعواه بعدم القبول.

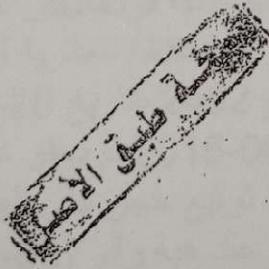
حيث أن المصاريف القضائية يتحملها خاسر الدعوى.

****ولت هذه الأسباب باب****

حكمت المحكمة حال فصلها في القضايا العقارية علنيا حضوريا في اول درجة بعدم قبول الدعوى مع تحميل المدعي المصاريف القضائية.

بذا صدر هذا الحكم و أفصح به جهارا في التاريخ المذكور أعلاه ولصحته أمضيته نحن الرئيس وامين الضبط.

الرئيس (ة)



نسخة عادية

ملحق 10
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الملحق رقم:

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: بسكرة
الغرفة رقم:

إن المحكمة الادارية بسكرة
في الأول من شهر افريل سنة ألفين و تسعة عشر
برئاسة السيد (ة): نولصعيلشي
بعضوية السيد (ة): قليل صليحة
وبعضوية السيد(ة): شرحبيل رشيد
وبمحضض السيد (ة): معلوم شعبان
وبمساعدة السيد (ة): فروجي سمير

رقم القضية: 18/0
رقم الفهرس: 19/00
جلسة يوم: 19/04/01

مبلغ الرسم: 1500 دج

المدعى:

رئيسا
مستشارا مقرا
مستشارا
محافظ الدولة
أمين الضبط

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 18/01080

بين:

المدعى

بسكرة

المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة):

من جهة

وبين:

المدعى عليه

1 (وزير المالية ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري
لولاية بسكرة . المتخذ عنوانه مقره الاداري بسكرة
المباشر للخصام بنفسه

المدخل في الخصام

2 (وزير المالية ممثلا من طرف مدير أملاك الدولة
لولاية بسكرة
المباشر للخصام بنفسه

من جهة ثانيا

إن المحكمة الإدارية بسكرة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2019/04/01

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق
لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق

لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد
876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) قليل صليحة المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

محافظ الدولة

معلوم شعبان

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة)

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

191A234

2019

ويعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والاجراءات :

- بموجب عريضة افتتاحية مودعة بأمانة ضبط المحكمة الإدارية بتاريخ 2018 /12 /25 تحت رقم 18 / 18 اقام المدعي زهير في حقه الأستاذ/ السيد زهير الدعوى ضد وزير المالية ممثلاً من طرف الحفظ العقاري لولاية بسكرة ملتصاً بقبول الدعوى شكلاً، وفي الموضوع: القضاء بالغاء الترقيم النهائي لفائدة الدولة جزئياً الناتج عن عملية المسح بالقسم مجموعة الملكية رقم 113 و اعادة ترقيم جزء بقدر ب 102م باسم المدعي، واحتياطياً تعيين خبير في موضوع النزاع .

وجاء في شرح الدعوى : ان المدعي حائز لقطعة ارض تقع بالمكان المسمى غابة الرومية حوزة باب الضرب بسكرة تقدر مساحتها الاجمالية ب 102م معلومة الحدود آلت اليه من لدن المدعي بموجب عقد عرفي حرر بتاريخ 2010/01/23 شيد عليها سكن يقيم في حالها تم ربطه بالكهرباء و الماء منذ اكثر من سنة ، غير انه و في اطار عملية المسح تم ترقيم هذه القطعة مجموعة الملكية رقم 113 من القسم النهائي لفائدة الدولة بتاريخ بتاريخ 2017/10/19 ايداع 71 رقم 587 و سعى المدعي الى التسوية الودية مع المدعي عليه بموجب طلب مؤرخ في 2018/04/04 الا انه تلقى ردا من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري بسكرة بان العقار تم ترقيمه نهائياً ما جعله يرفع هذه الدعوى من اجل الغاء هذا الترقيم

- اجاب المدعي عليه وزير المالية ممثلاً من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية بسكرة بمذكرة مودعة بتاريخ 2019/01/28 بان العريضة الافتتاحية لم تخضع لاجراءات الاشهار كما هو مقرر قانوناً كما ان المدعي لم يقدم ما يثبت صفته في الدعوى و لم يطعن في قرار الرفض الصادر بتاريخ 2018/04/11 تحت رقم 1685 خلال اجال 04 اشهر من تاريخ التبليغ حسب نص المادة 829 من ق. ا. و. و في الموضوع و حسب وثائق المسح المودعة بالمحافظة العقارية بسكرة فان مجموعة الملكية رقم 113 من القسم بلدية بسكرة بمساحة 01 هـ 03 آر 03 من قد سجلت في بداية الامر في حساب مجهول وبمرور سنتين كاملتين رقت نهائياً لفائدة الدولة بتاريخ 2017/10/13 ايداع 71 رقم 889 و تقدم المدعي بطلب تسوية على العقار بتاريخ 2018/04/04 تم الرد عليه بموجب الارسال رقم 1685 مؤرخ في 2018/04/11 بانته تم ترقيمه نهائياً لفائدة الدولة تطبيقاً لنص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 ومن جهة اخرى ان العقد العرفي المحتج به حرر بتاريخ 2010/10/23 و هو تاريخ لاحق لتاريخ عملية المسح العام التي تمت في 2008/02/24 ما يدل ان العقار لم يكن في حيازة المدعي اثناء مرور فرقة المسح العام و عليه فانه يلتزم عدم قبول الدعوى لعدم اشهار العريضة ، و لانعدام الصفة و قوات اجال الطعن ، و في الموضوع رفض الدعوى لعدم التأسيس .

-بعريضة تدخل في الخصام مودعة بتاريخ 2019/02/05 التمس المدعي ادخال في الخصام وزير المالية ممثلاً من طرف مدير املاك الدولة لولاية بسكرة و في الموضوع تمسك بطلباته الواردة في العريضة الافتتاحية .

- اجاب المدخل في الخصام بمذكرة مودعة بتاريخ 2019/02/18 بان العريضة الافتتاحية غير مستوفية لاجراءات الاشهار كما هو مقرر قانوناً ، كما ان المدعي لم يقدم ما يثبت صفته في الدعوى ، وفي الموضوع ان العقد العرفي المحتج به ليست له حجية قانونية و عليه فانه يلتزم عدم قبول الدعوى شكلاً لعدم الاشهار العقاري، و لانعدام الصفة و في الموضوع رفض الدعوى لعدم التأسيس .

وبعد اختتام التحقيق، وضعت القضية في التقرير، واحيل الملف الى محافظ الدولة الذي التمس تطبيق القانون، واطخر الطرفين بجلسة المرافعة الشفوية المحددة ليوم 2019 /03 /25 وفيها وضعت القضية في المداولة للنطق بالحكم في جلسة 2019 /04 /01 .

18/01080

**** وعليه فإن المحكمة ****

في الشكل/

حيث ان المطالبة القضائية للمدعي تهدف الى : الغاء الترقيم النهائي لفائدة الدولة جزئيا لمجموع الملكية رقم 113 من القسم بلدية بسكرة و اعادة ترقيم جزء بمساحة 102 م 2 باسمه ، و احتياطيا : تعيين خبير في موضوع النزاع .
-حيث دفع المدعى عليه بعدم قبول الدعوى شكلا لعدم اشهار العريضة الافتتاحية ، و لانعدام الصفة في المدعي ، و فوات أجل الطعن
-حيث تبين للمحكمة من راسة ملف القضية ان موضوع الدعوى يتعلق بالغاء حقوق عينية مشهورة في حين ان العريضة الافتتاحية للدعوى لم تخضع لاجراءات الاشهار العقاري كما هو مقرر قانونا طبقا للمادة 03/17 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية ما يجعل الدعوى معيبة شكلا يتعين عدم قبولها و دون مناقشة باقي الدفوع .
حيث ان المصاريف القضائية يتحملها خاسر الدعوى طبقا للمادة 419 من ق.ا.م.ا.

**** لهذه الأسباب ****

حكمت المحكمة ابتدائيا علنيا حضوريا
في الشكل: عدم قبول الدعوى و تحميل المدعي المصاريف القضائية .
بذا صدر الحكم وأمضي من طرف الرئيس والمستشار المقرر وأمين الضبط.

أمين الضبط

المستشار المقرر

الرئيس (ة)

قائمة المصادر و المراجع

- القانون رقم 90-25 في أول جمادي الأول عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري
- القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري
- قانون الإجراءات الجزائية و المدنية المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لي 25 فبراير 2004

النصوص التشريعية

- الأمر /71 73 المؤرخ في 11 08/ 1971 المتضمن الثورة الزراعية إيجابيات وسلبات متعددة
- الامر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري

النصوص التنظيمية

- مرسوم رقم: 84-400 المؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1405 الموافق ل 24 ديسمبر سنة 1984 يعدل و يتم المرسوم رقم: 76-62 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق ل 25 مارس سنة 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.
- مرسوم رقم 32-73 مؤرخ في 30 ذي القعدة عام 1392 الموافق 5 يناير سنة 1973 ، معدل بالمرسوم 86-73
- مرسوم تنفيذي رقم 76 - 62 مؤرخ في 29 مارس سنة 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، ج.ر عدد 30، صادر بتاريخ 13 أبريل سنة 1976.

- المرسوم 76 - 63 يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93 - 123
- المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 20 ماي 2003
- المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004
- المذكرة رقم 4060 المؤرخ في 05 افريل 2018

ثانيا: المراجع

الكتب

- معين شامة ،النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري،(دراسة وصفية تحليلية) ،دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع ،الجزائر ،2003.
- عبد الحفيظ بن عبيدة إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري- دار هومة - الجزائر 2003.
- إبراهيم مدكور، المعجم الوسيط. الجزء الأول، الطبعة الثانية، دار المعارف، مصر،1972.
- حمدي عمر باشا و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية الطبعة الحادية عشر 2009، دار هومة الجزائر.
- نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى عين مليلة الجزائر.
- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، ط ، 2012 ، الجزائر.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط2، الجزائر، 2008.
- شامة سماعيل ،النظام القانوني للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)،دار هومة ، الجزائر ،2004.

- حمدادو محمد الأمين، دعوى إلغاء الدفتر العقاري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، ع7، سبتمبر، 2018.

مجلات ومقالات

- بودزقام سامية، ألغات ربيحة المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري مجلة إيليزا للبحوث والدراسات المجلد 06/العدد: خاص (2021)
- مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية - مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية العدد الخامس - جوان 2018
- مجلة الباحث للدراسات القانونية و السياسية العدد السابع 2017
- عبد الرحمان بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الرابعة، منشورات بغداددي، الجزائر 2013.
- جلول محده، مسلك الدعوى القضائية لإعادة النظر في التقييم العقاري والاستثناءات الواردة عليه في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الوادي، الجزائر، المجلد 13 العدد 01
- سعدون كريمة، التقييم العقاري المؤقت : الإعتراضات زو تدابير التسوية ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، المجلد 11 العدد 02
- خمار نريمان، عاشور نصر الدين، إشكالات التقييم العقاري وطرق تسويتها إداريا في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، المجلد 06، العدد 04، 2021،
- نصر الدين عاشور ، على دحامنية ، اشكالات منازعات التقييم العقاري في القضاء الجزائري ، مجلة المفكر ، المجلد 16 العدد 01 ، 2022
- مجلة الباحث للدراسات القانونية و السياسية ع السابع 2017
- نصر الدين عاشور ، على دحامنية ، اشكالات منازعات التقييم العقاري في القضاء الجزائري ، مجلة المفكر ، المجلد 16 العدد 01 ، 2022

- بن عودة حسكر مراد، إشكاليات تسوية منازعات التقييم العقاري النهائي، مجلة المنار للدراسات والبحوث القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 02، شهر ديسمبر 2021،
- باخوية دريس، حجية الدفتر العقاري في المنازعات المترتبة عن التقييم العقاري النهائي، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، الجزائر
- قسوري فهيمة، الآثار القانونية المترتبة عن شهر القرار القضائي المتضمن إلغاء التقييم النهائي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 07، العدد 01، 2020،
- عثمان حويذق، جمال بوشنافة، منازعات التقييم العقاري في التشريع - الجزائري، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، مخبر المؤسسات و النظم السيلسية، العدد الخامس جوان 2018، المدينة، الجزائر
- جمبلة جبار، إشكالات تطهير الملكية العقارية الخاصة المسجلة في حساب مجهول و أثرها على التنمية الإقتصادية، مجلة دراسات و ابحاث، مجلة العربية في العلوم الإنسانية و الإجتماعية، مجلد 11، عدد 2، جوان 2018.

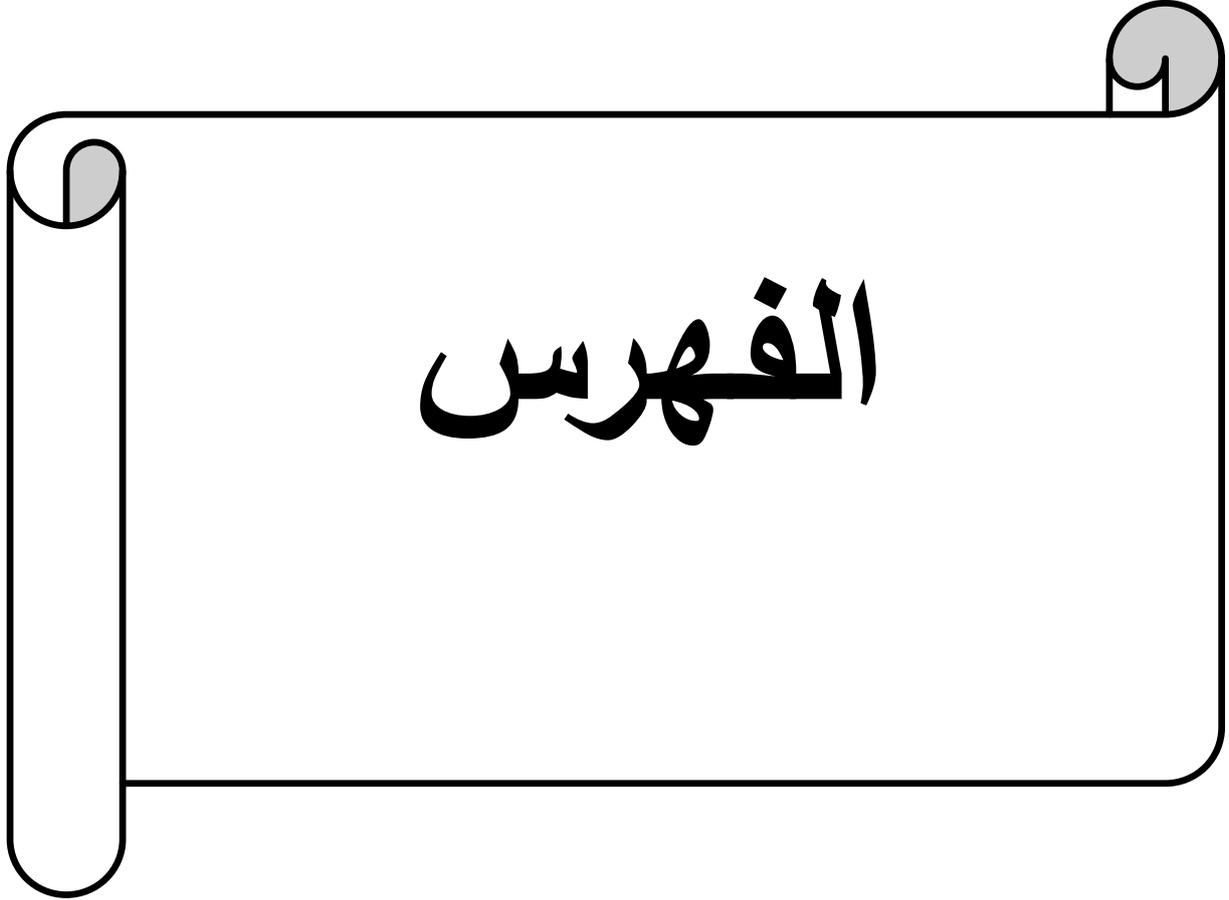
مذكرات

- شملي احمد مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون خاص عمق المسح العقاري في التشريع الجزائري جامعة امحمد بوقرة بومرداس
- كلية الحقوق والعلوم السياسية بوردوا قسم الحقوق 2008.2009
- ط.د مودع محمد أمين، شروط قبول الدعوى على ضوء تعديل قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مخبر القانون العقار، جامعة علي الونيسي البليدة

2018/10/12

- الصادق بلقط، خميستي سموحي، منازعات التقييم العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد لخضر حمة، الوادي، 2016/

- طارق بوضياف وعمر عيسى، منازعات التقييم العقاري جامعة المسيلة، مذكرة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي
- - برايكية عبد الله، منازعات التقييم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية: 2021-2022
- سعاد بن ادير ، منازعات التقييم العقاري , مذكرة ماستر تخصص قانون اداري , جامعة محمد خيضر بسكرة , كلية الحقوق والعلوم السياسية , 2019-2020,
- طارق بوضياف. عمر عيسى. منازعات التقييم العقاري. مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي. جامعة محمد بوضياف (مسيلة) كلية الحقوق والعلوم السياسية. تخصص دولة ومؤسسات عمومية. السنة الجامعية: 2017-2018
- بوعروج شعيب، بوعروج خولة، شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 01 ، 2022



	الفصل الأول: الاطار المفاهيمي للترقيم العقاري ومنازحته	11
12	المبحث الاول: الإطار المفاهيمي الترقيم العقاري	
	المطلب الاول: ماهية الترقيم العقاري	12
12	الفرع الاول: المسح كمرحلة سابقة للترقيم	
	أولاً: مفهوم المسح العام	12
	ثانياً: الاساس القانوني لعملية المسح العام	13
	ثالثاً: الهيئات المكلفه بالمسح العام	16
16	1- الوكالة الوطنية بمسح الاراضي	
	2- هيئة التحقيق العقاري	17
	3- المحافظة العقارية	18
19	الفرع الثاني : الترقيم العقاري كأثر لعملية المسح	
	أولاً: تعريف الترقيم العقاري	19
	1-التعريف اللغوي لترقيم العقاري	19
20	2- التعريف القانوني لترقيم العقاري	
	ثانياً: الهيئة المكلفة بالترقيم العقاري	20
	المطلب الثاني: صورالترقيم العقاري	21
21	الفرع الاول :الترقيم المؤقت	
	اولا :صور الترقيم المؤقت	22
	1-الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر	22
	أ-الحيازة الثابتة بسندات رسمية	22

- شهادة الحيازة 23
- 23 * العقود التوثيقية المشهرة
- * الاحكام القضائية 24
- ب- الحيازة الثابتة بسندات عرفية ثابتة التاريخ 24
- 2- الترقيم المؤقت لمدة سنتين 25
- 3- الترقيم للعقارات الغير المطالب بها أثناء عملية المسح: 26
- الفرع الثاني: الترقيم النهائي. 26
- 27 أولاً: السندات الرسمية
- ثانياً: لسندات العرفية الثابتة قبل وبعد تاريخ 1 يناير 1971 29
- ثالثاً: انقضاء مدة الترقيم المؤقت 31
- المبحث الثاني: الاطار المفاهيمي لمنازعات الترقيم العقاري 33
- المطلب الاول: مفهوم دعوى الترقيم العقاري 33
- الفرع الاول: تعريف الدعوى القضائية 33
- الفرع الثاني: خصائص الدعوى القضائية 34
- المطلب الثاني: شروط دعوى الترقيم العقاري 35
- 35 الفرع الأول: الشروط العامة المتعلقة بالدعوة
- أولاً: شرط الصفة 36
- ثانياً: شرط المصلحة 37
- 1- تعريف المصلحة 37
- 2- شروط المصلحة 37
- ثالثاً: شرط الاهلية 38
- 1- تعريف الأهل 38
- 2- أنواع الأهلية 38
- رابعاً: الاذن القانوني 39
- الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالشكل 39

- أولاً: عريضة افتتاح الدعوى 39
- 1- تعريف عريضة افتتاح دعوى 40
- 2- مضمون العريضة القضائية 41
- أ- تحديد الجهة القضائية 41
- ب- تعيين الخصوم 41
- ج- تحديد موضوع الطلب القضا 41
- د- الوسائل التي تؤسس عليها الدعوى 41
- هـ- الإشارة إلى الوثائق والمستندات 42
- ثانياً: الاجال القانونية 42
- ثالثاً: جزاء تخلف شروط قبول الدعوى 43
- الفصل الثاني: حالات النزاع المتعلقة بالترقيم العقاري 46
- المبحث الأول: حالات النزاع المتعلقة بالترقيم المؤقت 47
- المطلب الأول: حالات النزاع المتعلقة بالترقيم المؤقت الخاضعة للقضاء العادي 47
- الفرع الأول: منازعة ضبط الحدود 47
- الفرع الثاني: منازعة الترقيم المؤقت المحدد 4 أشهر وستين 48
- أولاً: جلسة صلح إيجابية 49
- ثانياً: جلسة صلح سلبية 50
- تغيب الأطراف عن جلسة الصلح 50
- 3- غياب المعترض 50
- 4- غياب المعترض ضده 51
- المطلب الثاني: حالات النزاع المتعلقة بالترقيم المؤقت الخاضعة للقضاء الإداري 51
- الفرع الاول : منازعة ضبط الحدود في الترقيم المؤقت 52
- الفرع الثاني: منازعات العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح 52
- 1- المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 20 ماي 2003 52
- 2- المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004 53
- 3- المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 :

- 53 4- المذكرة رقم 4060 المؤرخ في 05 افريل 2018
- أ- التسوية في حالة سند ملكية مشهر 54
- 55 ب- التسوية في حالة سند ملكية غير مشهر
- ج- التسوية على أساس الحيازة الفعلية 56
- 56 المبحث الثاني: حالات النزاع المتعلقة بالترقيم النهائي
- 57 المطلب الأول: الدفتر العقاري كأثر للترقيم النهائي
- 57 الفرع الأول: طبيعة الدفتر العقاري
- 58 أولا: الدفتر العقاري ليس قرار إداري
- ثانيا: الرأي الغالب الدفتر العقاري قرار إداري 58
- 58 الفرع الثاني: حجية الدفتر العقاري
- 59 أولا: الدفتر العقاري ذو حجية مطلقة
- 59 ثانيا: الدفتر العقاري ذو حجية نسبية
- 60 المطلب الثاني: الطعن في الترقيم النهائي [الدفتر العقاري]
- 60 الفرع الأول: دعوى إعادة النظر في دعوى الترقيم النهائي [الدفتر العقاري]
- 61 أولا: يأسس المدعي دعواه على أساس عدم المشروعية الخارجية
- 62 ثانيا: يأسس دعواه على أساس عدم المشروعية الداخلية :
- 62 الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن الفصل في منازعات الترقيم النهائي
- 62 أولا: آثار إلغاء الدفتر العقاري بالنسبة للأطراف [المتخاصمين]: 62
- 63 ثانيا: آثار إلغاء الدفتر العقاري بالنسبة للإدارة :

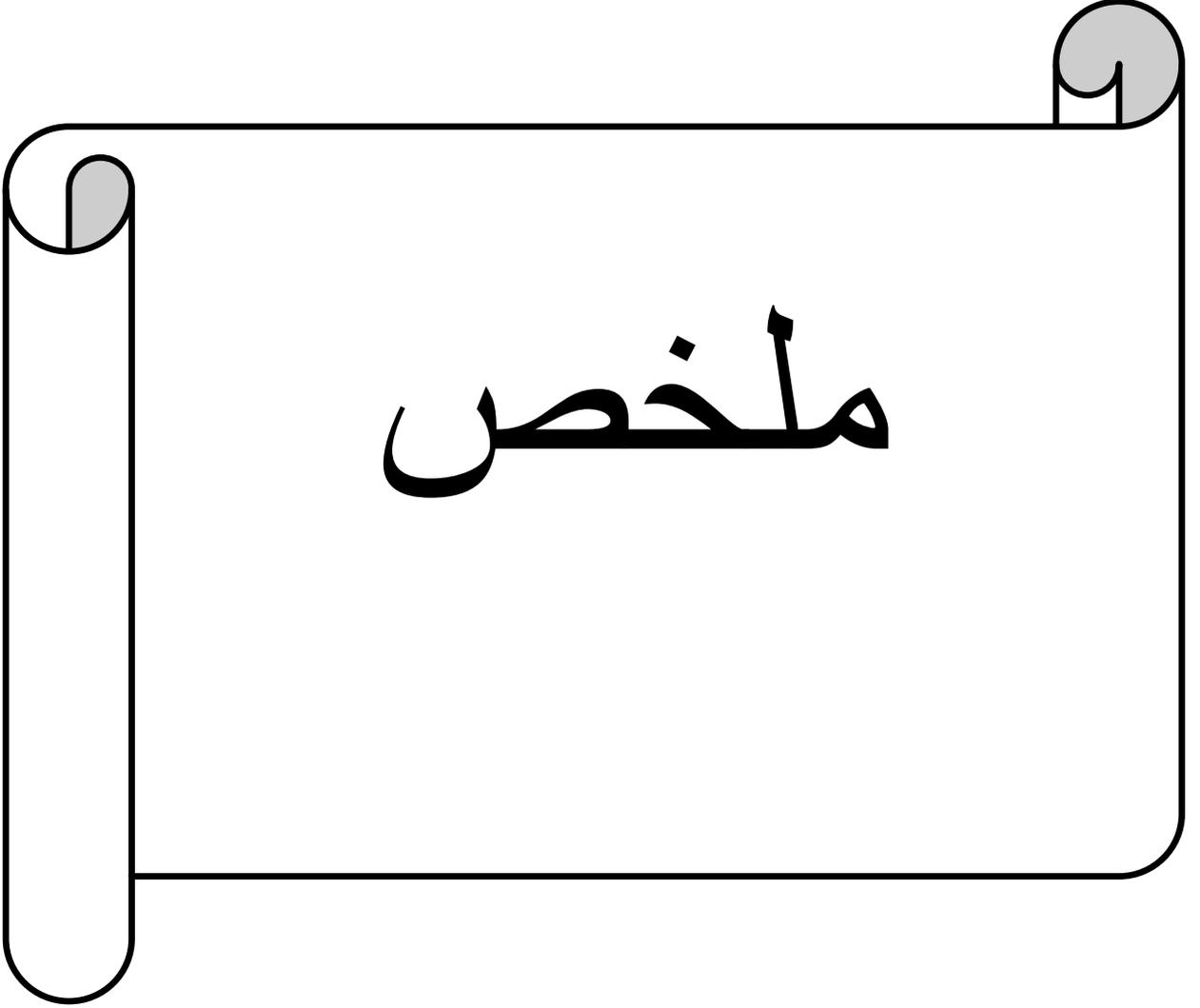
خاتمة

الملاحق

قائمة المصادر و المراجع

الفهرس

ملخص



ملخص

ملخص:

تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني الذي يهدف إلى ضمان استقرار المعاملات العقارية وإقرارها لأصحابها بصفة نهائية حيث تعمل المحافظة العقارية على وضع مخطط التحليل الجغرافي شامل لإقليمها يتضمن كافة البيانات وهذا ما يسمى بالمسح العقاري، بعد إتمام عملية المسح العام للأراضي يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

وإن عملية الترقيم لا تخلو من الدعاوى والمنازعات سواء كان الترقيم مؤقتاً أو نهائياً، بشأن الترقيمات والتي يؤول اختصاص إعادة النظر فيها يتراوح بين القضاء العادي أو الإداري حسب نوع الترقيم وأطراف المنازعة، أما منازعات الترقيمات النهائية فإن الاختصاص القضائي بشأنها يؤول دائماً إلى جهة القضاء الإداري.

résumé:

Le législateur algérien a adopté le système des mois en nature, qui vise à assurer la stabilité des transactions immobilières et leur approbation finale pour leurs propriétaires, car le gouvernement immobilier travaille à l'élaboration d'un plan d'analyse géographique complet pour son territoire qui comprend toutes les données, et c'est ce qu'on appelle l'enquête immobilière, après avoir terminé l'étude générale des terres, les documents d'arpentage sont déposés auprès du gouvernement immobilier compétent au niveau régional.

Le processus de numérotation immobilière n'est pas exempt de poursuites et de litiges, que la numérotation soit temporaire ou définitive, concernant la numérotation, qui délègue la compétence de réexamen allant entre le pouvoir judiciaire ordinaire ou administratif selon le type de numérotation et les parties au litige, tandis que les

litiges de numérotation finale, la compétence sur eux est toujours dévolue au pouvoir judiciaire administratif.