

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي



قسم الحقوق

كلية الحقوق والعلوم السياسية

منازعات الدولة المترتبة عن ترقيم العقارات

مذكرة مكاملة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
في الحقوق تخصص القانون العقاري

تحت إشراف:
♦ د. جلول محده

من إعداد الطلبة:
♦ عبد الكامل قدور
♦ عبد الرحمان قعري
♦ ميلود خضراوي

لجنة المناقشة

المؤسسة الأصلية	الصفة	الرتبة	الأستاذ
جامعة الشهيد حمه لخضر	رئيسا	أستاذ التعليم العالي	أد/ سلطاني أمنة
جامعة الشهيد حمه لخضر	مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر ب	د/ محده جلول
جامعة الشهيد حمه لخضر	مناقشا	أستاذ محاضر أ	د/ شنوف بدر

السنة الجامعية: 2020 - 2021

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي



قسم الحقوق

كلية الحقوق والعلوم السياسية

منازعات الدولة المترتبة عن ترقيم العقارات

مذكرة مكملة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
في الحقوق تخصص القانون العقاري

تحت إشراف:
د. جلول محده

من إعداد الطلبة:
◆ عبد الكامل قدور
◆ عبد الرحمان قعري
◆ ميلود خضراوي

لجنة المناقشة

المؤسسة الأصلية	الصفة	الرتبة	الأستاذ
جامعة الشهيد حمه لخضر	رئيسا	أستاذ التعليم العالي	أد/ سلطاني أمنة
جامعة الشهيد حمه لخضر	مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر ب	د/ محده جلول
جامعة الشهيد حمه لخضر	مناقشا	أستاذ محاضر أ	د/ شنوف بدر

السنة الجامعية: 2020 - 2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وعرفان

الحمد لله السميع ذي العزة والفضل العظيم والصلاة والسلام على المصطفى الهادي
الكريم وعلى آله وصحبه أجمعين، وعملاً بقوله تعالى: "ولئن شكرتم لأزيدنكم"
نشكر الله العلي العظيم الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا على إتمام هذا العمل
واعترافاً منا بالفضل نتقدم بأسمى عبارات التقدير والعرفان للدكتور "محمد جلول" الذي
ساعدنا في إنجاز هذا العمل فندعو الله أن يفتح له بعلمه طريقاً للجنة.
وكذلك نشكر كل من ساعدنا وقدم لنا العون ومدد لنا يد المساعدة وزودنا بالمعلومات
اللازمة لإتمام هذا البحث.

وأخيراً شكر خاص لكل الزملاء والزميلات الذين شجعونا ولو بكلمة طيبة.

إهداء

الحمد لله الذي لا يحمد على النعمة سواه، الحمد لله الذي مهد لنا طريق النجاح.

أهدي عملي هذا:

إلى من قال الله تعالى في حقهما: (ولا تقل لهما أف ولا تنهرهما وقل لهما قولا كريما...)

الإسراء الآية 23

إلى اللذان ربياني وحناء عليا و رعياني، إلى منبع الصبر و القوة إلى من لا حياة بدونهما الوالد

والوالدة رحمهما الله *محمد* و*بشيرة*

إلى الزوجة حفظها الله وأدامها لي، وإلى أولادي كل واحد باسمه ربي يخليهم ليا.

إلى زملائي في الدراسة وإلى كل من ساعدني في إتمام هذه المذكرة خاصة الدكتور

"محمد جلول" والأستاذ الدكتور "خلف بوبكر" أتمنى لهما الصحة والعافية .

إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة جهدي، وأسأل الله أن يجزيكم وفي الفردوس الأعلى أن يجمعني

بكم بجوار المصطفى حبيبي و حبيبيكم.

قدور عبد الكامل

إهداء

لك الحمد يا من بسطت على عبادك سوابغ النعم وأفضت عليهم من واسع الفضل والكرم.
إلى بؤرة النور التي عبرت بنحو الأمل و الآمال الجميلة أبي العزيز حفظها الله لي.
إلى من تحت أقدامها الجنة إلى "والدي" جنتي إلى فرحتي وسعادتي إلى بطلتي التي لا يكررها
الزمن، إلى من علمتني أن الصبر يروي كل الأرض إلى من كان دعاؤها سر نجاحي وحنانها
بلسم جراحي، فيا رب أحفظها واسترها بعينك التي لا تنام.
إلى الزوجة حفظها الله وأدامها لي، وإلى أولادي كل واحد باسمه ربي يخليهم ليا.
وإلى كل الإخوة والأخوات وإلى كل الأعمام كل واحدة باسمه.
إلى زملائي في الدراسة وإلى كل من ساعدني في إتمام هذه المذكرة خاصة الدكتور
"محمده جلول" أتمنى له دوام الصحة والعافية.
إلى من نساهم قلمي ولم ينساهم قلبي وإلى كل هؤلاء أهدي ثمرة جهدي.

قერი عبد الرحمان

إهداء إهداء

قال صلى الله عليه وسلم " من لم يشكر الناس لم يشكر الله "

إلى من أثار دربي في طريق العلم بحياتي وكان سببا وسندا بعد الله في نجاحي

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى الوالدين الكريمين

أبي الكريم وأمي رمز الصبر والعطاء حفظهما الله

أطال الله في عمرهما ورزقهما وافر الصحة والعافية

إلى الزوجة الكريمة التي أزررتي وكانت لي خير سند و عون

إلى أبنائي الأعزاء: دعاء، نسرين، محمد السعيد، ربي، ابتهاج، توفيق، صلاح الدين

إلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد ولو بالدعاء في انجاز هذا البحث

إيكم جميعا أهدي هذا العمل

خضراوي ميلود

مقدمة

مقدمة

تعتبر الملكية العقارية من أهم الثروات الثمينة في حياة الفرد والمجتمع والدولة لما لها من أثر بالغ الأهمية في الحياة الاجتماعية والاقتصادية والتنمية الشاملة، فهي مصدر ثراء وازدهار في تقدم الأفراد والدول، لذا ظهر حب التملك والسيطرة على أكبر عدد من العقارات من طرف الجميع، فعملت جميع التشريعات على ضبط الملكية العقارية وتنظيمها وحمايتها، حيث تبنت معظم الدول نظام الشهر العقاري من أجل تثبيت الملكية العقارية واستقرار المعاملات بين الأفراد والجماعات، وللحفاظ على هذه المكاسب العقارية واستغلالها في التنمية الاستثمارية والاقتصادية.

وحق الملكية العقارية من أوسع الحقوق العينية، وقد تطور عبر التاريخ ولم يبقى مرتبطا بالشخص الطبيعي بل تعداه للشخص المعنوي الذي يتمتع بالسلطة العامة حيث أصبح يعترف لهذا الأخير بحقوق مالية، ذلك أن أهم قواعد بناء الدولة يتحدّد بمدى غناها وسيطرتها على ممتلكاتها ولا سيما العقارية منها التي تعتبر مصدرا أساسيا لإيراداتها من خلال استغلالها واستثمارها.

والدولة كشخص معنوي تكتسب أملاكها بكل الطرق المتاحة سواء بطرق القانون العام أو بطرق القانون الخاص من اقتناء وتبادل وتأميم ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة... الخ.

ومن هنا ظهرت فكرة انفراد الشخص المعنوي الذي يتمتع بالسلطة العامة بممتلكات على غرار الشخص الطبيعي، وقد ظهر نظامين للشهر العقاري نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، ويعتمد الأول على أسماء أصحاب الحقوق وألقابهم كأساس للشهر، حيث تُرتب في ظله بطاقات العقارات ترتيبا أبجديا حسب أسماء وألقاب ملاكها ويتغير العقار من مالك لآخر عن طريق التصرفات القانونية التي ترد عليه، إلا أنه وجهت إليه

العديد من الانتقادات نتيجة العيوب التي أفرزها تطبيق هذا النظام أهمها إمكانية ازدواجية الشهر، إضافة إلى أنه لا يعطي الحجية المطلقة للقيد.

ثم ظهر نظام يسمى نظام الشهر العيني، الذي جاء لتدارك عيوب نظام الشهر الشخصي، وقد حاول هذا النظام تحقيق ما لم يحققه النظام الأول من ضبط للملكية العقارية وثبوتها واستقرار المعاملات لتحقيق الائتمان العقاري، ويرجع الفضل في ظهور نظام الشهر العيني إلى جهود السيد "روبير ريتشار تورانس" الأسترالي الذي أسس قواعد هذا النظام في استراليا وأصبح يسمى هذا النظام فيما بعد باسمه "نظام تورانس".

والجزائر كفرد في المجتمع الدولي ورغم الظروف الاستعمارية التي عاشتها إلا أنها عملت بعد الاستقلال مباشرة في هذا الشأن فقرّر المشرع الجزائري تمديد العمل بالقوانين الفرنسية السائدة باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية، وبذلك تمّ الاستمرار في العمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في 1958/12/31 الذي دخل حيّز التطبيق في الجزائر بموجب المرسوم رقم 650/60 الصادر بتاريخ 1960/09/06 تفاديا للفراغ الإداري والمؤسساتي للدولة.

ثم تبنت الدولة الجزائرية نظام الشهر العيني بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التنفيذية المطبقة له 62/76 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي و63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، المؤرخين في 1976/03/25 حيث تبنت صراحة نظام الشهر العيني، وحرص المشرع على إتمام عملية المسح العقاري لكن شساعة البلاد من جهة والظروف الاقتصادية والسياسية حالت دون ذلك، فعمل بنظام الشهر العيني في المناطق الممسوحة واستثناء بنظام الشهر الشخصي في المناطق غير الممسوحة.

وعملية المسح العام للأراضي في نظام الشهر العيني تترجم في الواقع عن طريق قرار من الوالي يحدد فيه افتتاح عمليات المسح ثم يليه إنشاء لجنة تقوم بعملية المسح تتكون

من عدة أعضاء ومن بينهم عون يمثل إدارة أملاك الدولة والذي من بين مهامه القيام بعملية التحقيق العقاري من أجل حماية وتسجيل عقارات الدولة، ثم تلي عملية المسح عملية تأسيس السجل العقاري الذي يشرف عليه المحافظ العقاري فيقوم بترقيم العقارات ترقيم مؤقت أو نهائي بناء على الإثباتات المقدمة من طرف الملاك أو الحائزين الظاهرين سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو معنويين ومنها الدولة، وينتج عنه في الأخير الدفتر العقاري الذي يعد سندا للملكية حيث يتم تسجيل حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل الخاص بالترقيم المؤقت أو السجل الخاص بالترقيم النهائي.

ومن خلال عملية الترقيم تظهر في بعض الأحيان اعتراضات يقوم بها الطرف المتضرر ومنها الدولة، أو منازعات في إثبات الملكية العقارية بناء على المستندات والوثائق الثبوتية المقدمة أثناء عملية المسح وكذا بعد عملية الترقيم المؤقت وهذا بعد محاولة الصلح التي يشرف عليها المحافظ العقاري فإذا كان الصلح إيجابياً يحضر محضر الصلح ويكون ملزماً لجميع الأطراف وإذا كان الصلح سلبياً يحضر محضر عدم الصلح ويلجأ الطرف المتضرر إلى القضاء المختص.

كما يكون الطعن في الترقيم النهائي لدى القضاء الإداري بالرغم من تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني، ومن هنا ظهرت أهمية الموضوع والمتمثلة في إبراز المنازعات العقارية التي تثار من خلال عملية الترقيم العقاري والدور الذي تلعبه أملاك الدولة في حماية الحافطة العقارية من خلال الاعتراض على الترقيم و النزاع أمام الجهات القضائية المختصة.

وتتمثل أهداف هذه الدراسة في ما يلي :

- تحديد وضبط وحماية الحافطة العقارية للدولة يجب حضور عون أملاك الدولة في لجنة المسح .
- من أجل تخفيف العبء على المواطن يجب الاعتماد أكثر على التسوية الإدارية.

وعليه فإن اختيارنا للموضوع يعود للأسباب التالية:

أولا : الأسباب الموضوعية

- لايزال هذا الموضوع خصبا للبحث والغوص في طياته.
- لهذا الموضوع أهمية بالغة في الحياة العملية والواقع الذي نعيشه.
- كثرة المنازعات العقارية في وقتنا الحاضر، وخاصة المنازعات التي تكون الدولة طرفا فيها.

ثانيا : الأسباب الذاتية

- ميولنا لهذا الموضوع كوننا نعمل في هذا المجال.
 - التعمق أكثر في هذا الموضوع .
- ومن أجل الحفاظ على الملكية العقارية ومتابعة النزاعات التي تنشأ بين الأطراف بخصوص التقييم العقاري والتي يكون أحد أطرافها شخص معنوي والمتمثل في الدولة وهذا ما نريد تسلط الضوء عليه في بحثنا هذا والذي يجعلنا نطرح الإشكالية التالية:
- ما هو المركز القانوني للدولة في إطار تقييم العقارات ؟ وماهي المنازعات المترتبة عنها؟**
- وقد ذلنا هذه الإشكالية بعدة تساؤلات جزئية و فرعية على النحو التالي:

1- كيف تتدخل الدولة في العملية المؤسسة للتقييم العقاري؟

2- كيف يتم تقييم العقارات لفائدة الدولة؟

3- ماهي الإشكالات التي تصادف الدولة في التقييم العقاري ؟

4- ما نوع التطبيقات العملية الخاصة بالمنازعات العقارية ؟

واتبعنا في ذلك منهجين، المنهج الوصفي لتحديد المفاهيم ومختلف جزئيات الموضوع التي احتوتها هذه الدراسة، وكذا المنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية والتنظيمية ذات

الصلة بالموضوع، ومناقشة بعض الأحكام والقرارات القضائية حتى نجسد الجانب النظري ونعالجه من خلال تطبيقات عملية.

وللإجابة عن هذه الإشكالية والتساؤلات الفرعية المطروحة قسمنا البحث إلى فصلين اثنين نتناول في الفصل الأول تدخل الدولة في العملية المؤسسية للترقيم العقاري من ناحية الدولة كمالك ومن ناحية أخرى كجهة تحقيق عقاري، وكيفية ترقيم العقارات لفائدتها، وفي الفصل الثاني سنتناول منازعات الدولة في الترخيم العقاري وتطبيقاتها العملية.

كما نشير في الأخير إلى بعض الصعوبات التي اعترضتنا أثناء إعداد هذه المذكرة

ومنها:

- قلة الدراسات السابقة في هذا الموضوع.
- ندرة المراجع الخاصة بمنازعات الدولة في إطار الترخيم العقاري.
- يتميز البحث في هذا الموضوع بالأصالة لعدم التطرق له سابقاً.

خطة الدراسة

الفصل الأول: المركز القانوني للدولة في إطار ترقيم العقارات

المبحث الأول: تدخل الدولة في العملية المؤسسية للترقيم العقاري

المطلب الأول: الدولة بصفقتها مالك

المطلب الثاني: الدولة جهة تحقيق عقاري

المبحث الثاني: كيفية ترقيم العقارات لفائدة الدولة

المطلب الأول: الترقيم النهائي لفائدة الدولة

المطلب الثاني: الترقيم المؤقت لفائدة الدولة

الفصل الثاني: الفصل في منازعات الدولة المترتبة عن الترقيم

العقاري وتطبيقاتها

المبحث الأول: منازعات الدولة في الترقيم العقاري

المطلب الأول: الاختصاص القضائي

المطلب الثاني: منازعات الترقيم العقاري

المبحث الثاني: تطبيقات عملية لمنازعات الترقيم العقاري

المطلب الأول: منازعات الدولة بصفقتها مدعية

المطلب الثاني: منازعات الدولة بصفقتها مدعى عليها

الفصل الأول

الفصل الأول

المركز القانوني للدولة في إطار ترقيم العقارات

تنقسم الأملاك العقارية إلى ثلاثة أقسام وهي أملاك عقارية تابعة للدولة وأملاك عقارية تابعة للخوادم وأملاك عقارية وقفية، وبصدور قانون الأملاك الوطنية 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 صنف الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة ولقد حدد هذا القانون الأملاك الوطنية الخاصة وطرق اكتسابها .

وعند افتتاح عملية المسح العام للأراضي تقوم إدارة أملاك الدولة بتعيين ممثل لدى لجنة المسح الذي يقوم بعملية التحقيق العقاري ودراسة الوثائق والمستندات، كما يناط بدوره تسجيل عقارات الدولة باسمها.

وعند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات لفائدة الدولة والمسجلة باسمها في وثائق المسح وعليه سنتناول دراسة هذا الفصل في مبحثين، بحيث نتطرق في المبحث الأول إلى تدخل الدولة في العملية المؤسسة للترقيم العقاري وفي الآخر نتطرق إلى كيفية ترقيم العقارات لفائدة الدولة.

المبحث الأول

تدخل الدولة في العملية المؤسّسة لترقيم العقاري

من أجل ضبط وحماية الأملاك العقارية التابعة للدولة تقوم هذه الأخيرة بتحديد أملاكها الوطنية الخاصة بكل الطرق القانونية المتاحة إما عن طريق القانون العام أو عن طريق القانون الخاص، كما تقوم الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة بقيام ممثلها في لجنة المسح بعملية التحقيق العقاري في إطار عملية مسح الأراضي العام والترقيم العقاري

المطلب الأول: الدولة بصفقتها مالك

إن الدولة بصفقتها مالك للعقار تقوم بضبط وتحديد أملاكها العقارية والتي تتكون من أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة، ويتم اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة حسب ما أشارت إليه المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المعدل والمتمم¹ إما بطرق القانون الخاص والتي سنتناولها في الفرع الأول أو بطرق القانون العام في الفرع الثاني.

الفرع الأول: اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بطرق القانون الخاص

تكتسب الأملاك الوطنية الخاصة بطرق القانون الخاص عن طريق الإقتناء والتبرع والتبادل.

أولاً: الإقتناء (الشراء): طبقاً للمادة 91 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08² يمكن للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة القيام بشراء بعض العقارات سواء كانت قطع أرضية أو مباني

¹ - المادة 26 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في

20 يوليو سنة 2008، ج ر عدد 44 المؤرخة في 2008/08/03

² - المادة 91 من قانون الأملاك الوطنية المذكور سابقاً .

أو محلات تجارية إذا لم تتحصل عليها بطرق أخرى، أو كانت العقارات التي بحوزتها لا تتلاءم مع الوظيفة التي سيؤديها المرفق العام المراد إنجازها على العقار المزمع شراؤه¹.

وأشارت المادة 91 مكرر من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم² على أن عمليات شراء العقارات لا تتم إلا بعد أخذ رأي الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية، أما المادة 91 مكرر 1 فقد ذكرت أن الإدارة المكلفة بالأملاك الدولة تختص بتحديد القيمة التجارية للعقارات المتوقع شراؤها من طرف مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة³.

ثانياً: التبرع (الوصايا والهبات): بالإضافة إلى ما نصت عليه المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم⁴ التي اعتبرت التبرع كطريقة من طرق اكتساب الدولة لمليتها العقارية الخاصة، فإن المادة 39 من ذات القانون قد أكدت ذلك لما ذكرت أن الهبات والوصايا تشكل إحدى طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة⁵.

وقد تطرق قانون الأملاك الوطنية للهبات والوصايا التي تقدم للدولة والجماعات المحلية في المواد من 42 إلى 47، أمّا المرسوم التنفيذي رقم 12 / 427 فقد تطرق لهما من المادة 169 إلى 172 وذلك من حيث شروطها وإجراءاتها لكن دون الخوض في تعريفها⁶.

¹ - بدر شنوف ، محاضرات في الأملاك الوطنية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة الوادي ، ص 47.

² - المادة 91 مكرر من قانون الأملاك الوطنية المذكور سابقاً.

³ - المادة 91 مكرر 1 من القانون السالف الذكر.

⁴ - المادة 26 من القانون السالف الذكر.

⁵ - المادة 39 من القانون السالف الذكر.

⁶ - المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16-12-2012 الذي يحدد شروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة (ج ر عدد 69).

1- إجراءات عقد التبرع: تخضع التبرعات للشروط الموضوعية والشكلية المنصوص عليها في قانون الأسرة وكذلك الإجراءات التي حددها قانون الأملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المحدد لشروط وإدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها¹.

إذا كان التبرع لصالح المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة فيتم قبول هذه التبرعات بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير الموصي على المؤسسة المستفيدة، سواء كانت التبرعات متقلة أو غير متقلة بأعباء.

ثالثاً: التبادل (المقايضة): يعتبر عقد المبادلة أو المقايضة من العقود المسماة الناقلة للملكية الواردة في القانون المدني.

وقد عرفته المادة (413) من القانون المدني بـ " عقد يلتزم به كلا من المتعاقدين أن ينقل للأخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود"²، أمّا قانون الأملاك الوطنية فقد تناول التبادل في المواد من (92) إلى (96) منه³.

كما تطرق له المرسوم التنفيذي رقم 427/12 في المواد من (115) إلى (123) منه⁴.

ومن صور التبادل هو تبادل العقارات بين الدولة والخواص والتي تناولتها المادة 92 الفقرة الثانية من قانون الأملاك الوطنية بقولها " كما يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، ويكون

¹ مرسوم تنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 الذي يحدد شروط وإدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها . ج ر عدد 60 بتاريخ 1991/11/24.

² - المادة 413، من القانون المدني رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007 المعدل والمتمم ج ر عدد 31 بتاريخ 2007/05/13.

³ - المواد 92 - 96 من قانون الأملاك الوطنية المذكور سابقا.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المذكور سابقا.

هذا التبادل طبقاً للقواعد المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل لاسيما القانون المدني¹.

ويكون التبادل بناءً على طلب المصلحة العمومية المعنية أو من مالك العقار المتبادل معه، ويتم ذلك وفق الإجراءات التي حددتها المادة 117 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر¹.

ويثبت التبادل بعقد إداري أو بعقد توثيقي بناءً على القرار الذي اتخذته الوزير المكلف بالمالية، وإذا تمت المبادلة بشكل عقد إداري فإن إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً هي التي تحرره بصفتها موثقاً للدولة ويوقع من طرف الوالي، أما إذا تمت في شكل عقد توثيقي فإنه يحرر أمام موثق مختص، ويمثل مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً الوزير المكلف بالمالية عند تحرير العقد .

وفي كلتا الحالتين يسجل ويشهر عقد التبادل في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً بعد أن يسدد الطرف المدين لفارق القيمة ما عليه للطرف الآخر إن وجد، وبانتهاء عملية التبادل يدرج الملك العقاري الجديد قانوناً في الأملاك الوطنية الخاصة مقابل الملك الذي تم التنازل عنه بالمبادلة².

الفرع الثاني: اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بطرق القانون العام

تكتسب الأملاك الوطنية الخاصة بطرق القانون العام إما عن طريق الشفعة الإدارية أو إدماج الأملاك الشاغرة أو التأميم أو نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

¹ - يُنظر المادة 117 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 السالف الذكر

² - بدر شنوف ، مرجع سابق ، ص 44.

أولاً: الشفعة الإدارية: جاء تعريف الشفعة في المادة 794 من القانون المدني الجزائري حيث عرفها المشرع بأنها: "رخصة تجيز الحول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها"¹.

وعليه فإن الشفعة حسب هذا التعريف هي سببا من أسباب اكتساب الملكية العقارية فهي تعتبر حق عيني على عقار كحق الانتفاع، ويمكن أن يكون الشفيع شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا، حيث يمكن أن تكون الشفعة طريقة لاكتساب الدولة ملكيتها العقارية الخاصة.

والمجال العقاري لممارسة حق الشفعة يكون بالرجوع إلى نصوص قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل والمتمم²، حيث نجد أنها مقسمة إلى مجموعة أحكام متعلقة بحق الدولة في الأخذ بالشفعة على هذه الأراضي، وتتمثل في الأراضي الفلاحية، والأراضي العمرانية والقابلة للتعمير.

ثانياً: الأملاك الشاغرة والأراضي الصحراوية: تعتبر الأملاك الشاغرة والأراضي الصحراوية من طرق اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة.

1- الأملاك الشاغرة: نصت المادة 773 من القانون المدني "تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم"³ ومن هنا نجد: أن الدولة هي المؤهلة الوحيدة للتملك بدون مقابل لهذا النوع من الأملاك.

¹ - المادة 794 من القانون المدني السالف الذكر.

² - القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، معدل ومتمم بالأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995.

³ - المادة 773 من القانون المدني السالف الذكر

ويجب الإشارة في هذا المجال أن مفهوم الشغور حسب المرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18¹ يهدف إلى حماية الاقتصاد الوطني بشكل أفضل بعد الذهاب المكثف للأوربيين من جهة ولأسباب تتعلق بالنظام العام من جهة أخرى.

وبصدور قانون الأملاك الوطنية 30/90 ثم القانون 14/08 المعدل والمتمم في المواد من 48 إلى 54 منه²، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 427/12 في المواد من 120 إلى 182³ منه فهناك إجراءات جديدة ومفهوم جديد للشغور جاءت لتعويض تلك المواد المتضمنة في المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 المذكور سابقا والملغى .

أما المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية⁴ عرفت بالمقابل الأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها وهي الأملاك التي توفي أصحابها دون أن يتركوا ورثة أو التي لا يكون لها مالك معروف حيث جاء في نص هذه المادة " إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا أمام الهيئات القضائية المختصة بحكم يصرح بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية و يتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري والبحث عن المالك المحتملين أو الورثة، ويترتب على الحكم بعد أن يصبح نهائيا، تطبيق نظام الحراسة القضائية مع مراعاة أحكام المواد 827 إلى 829 من القانون المدني⁵.

وبعد انقضاء الأجل المقررة قانونا حسب الحكم الذي يصرح انعدام الوارث يمكن للقاضي أن يعلن الشغور حسب الشروط أو الأشكال المقررة في القانون والتصريح بتسليم

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 63 / 88 المؤرخ في 18 / 3 / 1963 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة . ج ر عدد 15، الصادرة بتاريخ 1963/03/22 - ملغى.

² - المواد 48 إلى 54 من قانون الأملاك الوطنية المذكور سابقا .

³ - المرسوم التنفيذي رقم 12 / 427 السالف الذكر

⁴ - المادة 51 من القانون الأملاك الوطنية السالف الذكر

⁵ - انظر المواد 827 إلى 829 من القانون المدني المذكور سابقا .

أموال التركة كلها، كما أكدت المادة 48 من قانون الأملاك الوطنية¹ على أن الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها تكون ملكا للدولة .

2 - الأراضي الصحراوية: حسب المادة 54 مكرر من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم فإن الأراضي الصحراوية في مفهوم التشريع المعمول به، التي ليس لها سند ملكية ولم تكن محل حيازة هادئة ومستمرة ودون التباس، منذ خمسة عشرة (15 سنة) على الأقل عند نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، هي ملك الدولة².

ثالثا: التأميم: يعتبر التأميم طريقة من طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة حيث سننظر الى تعريفه وتمييزه عن ما يشابهه وأسبابه .

1- تعريفه : التأميم غرضه الأساسي هو نزع وسائل الإنتاج من الملكية الخاصة وجعلها في يد الدولة لإدارتها على النحو الذي يحقق المصلحة العامة³.

وهو عمل من أعمال السيادة، تقوم به الدولة بوصفها سلطة عامة وفي نطاق وظيفتها الحكومية، تلبية لسياستها العليا في التنمية الاقتصادية والاجتماعية .

ولا يجوز تجسيد التأميم بقرار إداري صادر عن السلطة التشريعية، وهذا ما نصت عليه المادة (678) من القانون المدني التي تنص: " لا يجوز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني"⁴.

¹ - المادة 48 من قانون الأملاك الوطنية السالف الذكر

² - المادة 54 مكرر من قانون الأملاك الوطنية السالف الذكر .

³ - بدر شنوف ، محاضرات في الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص 48 .

⁴ - المادة 678 من القانون المدني السالف الذكر.

2- تمييز التأميم عما يشابهه:

- التأميم ونزع الملكية للمنفعة العامة: نزع الملكية يكون عادة في نطاق ضيق وينصب على العقارات فقط، أما التأميم فيشمل جميع العناصر من عقارات ومنقولات وحقوق مادية ومعنوية .

نزع الملكية يتم عبر إجراءات إدارية طويلة ومعقدة يمكن معارضتها والطعن فيها من طرف الأشخاص المنزوعة ملكيتهم، بينما يتم التأميم بناء على نص دستوري أو تشريعي في نطاق أعمال السيادة وبإجراءات بسيطة، وهو لا يخول عادة أي طريق للمعارضة.

- التأميم والمصادرة: المصادرة تتم دون تعويض كإجراء شخصي يصدر من الجماعة أما التأميم فلا بد له من تعويض لأنه إجراء عام ولا يهدف إلا للمصلحة العامة.

- التأميم والاستيلاء: في حالة الاستيلاء تبقى ملكية الأموال المستولى عليها في ذمة مالكيها دون أي مساس أو تغيير بينما تنتقل الملكية في التأميم من الأفراد إلى الدولة¹.

3- أسبابه: للتأميم أسباب عديدة ومنها: أسباب اقتصادية، أسباب سياسية، أسباب اجتماعية، أسباب عقابية².

رابعا: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة: يقصد بنزع الملكية للمنفعة العامة ذلك الإجراء الذي من شأنه حرمان شخص من ملكه العقاري جبرا عنه، لتخصيصه لمنفعة عامة مقابل تعويض عاجل ومنصف لما لحقه من ضرر، وهي طريقة استثنائية نصت عليها المادة 15

¹ - بدر شنوف، محاضرات في الأملاك الوطنية، مرجع سابق، ص 48 .

² بدر شنوف، مرجع سابق، ص 48.

من الأمر رقم 48/76 المؤرخ في 25 مايو 1976¹، ويشترط أن يكون موضوع نزاع الملكية عقارا.

وسنتطرق لدراسة هذه الإجراءات كما يلي:

1- إجراء التصريح بالمنفعة العامة: نتطرق في هذا الإجراء إلى :

أولاً- إثبات المنفعة العام: يتم إثبات المنفعة العامة عن طريق التحقيق المسبق والذي نصت عليه المادة 04 من القانون 11/91 حيث يكون إجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبقاً بتحقيق يرمي إلى قرار ثبوت هذه المنفعة²، ويتم فتح التحقيق بقرار يصدر من الوالي أو بقرار وزاري مشترك.

ثانياً- التصريح بالمنفعة العامة: قرار التصريح بالمنفعة العامة يكون قانونياً إذا توفرت فيه الشروط التالية:

- أن يصدر عن السلطة المختصة.

- أن يكون محتوى القرار مطابقاً للنصوص القانونية والتنظيمية.

- أن يخضع للقواعد الشكلية.

2- قرار القابلية للتنازل: الهدف من هذا القرار هو تعيين الحقوق العقارية وتشخيص

أصحابها وتحديد التعويض وهو ما نصت عليه المادة 16 من القانون رقم 11/91³.

ويسبق هذا القرار إجراء تحقيق جزئي لتحديد قائمة المالكين وأصحاب الحقوق.

¹- المادة 15 من الأمر رقم 48 /76 الصادر في 25 مايو 1976 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ج ر، عدد 44 المؤرخة في 01/06/1976.

² - المادة 04 من القانون 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة المتمم بالمادة 65 من القانون 21/04 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر، عدد 85 بتاريخ 30/12/2004.

³ انظر المادة 16 من القانون 11/91 السالف الذكر.

3- قرار نقل الملكية : قرار نقل الملكية هو قرار إداري يتم فيه نقل الملكية العقارية أو الحقوق العينية من المنزوع منه ملكيته أي المالك الأصلي إلى الجهة النازعة للملكية وهي المستفيدة وهذا بعد أن تنجز مصالح إدارة أملاك الدولة تقرير تقويمي وترسله إلى الوالي

المختص إقليميا، لأن قرار نقل الملكية من صلاحيات الوالي ويجب أن يتضمن هذا القرار لزوما البيانات المنصوص عليها في المادة 24 من القانون 91-11¹ وإلحاق الطعن فيه بالإلغاء.

4- التعويض: فيما يخص مبلغ التعويض يجب أن يكون عاجلا ومنصفا واستلامه يكون من طرف الخزينة العمومية .

والتعويض يكون في الضرر المادي لكن شرط أن يكون هذا الضرر ناتجا عن نزع الملكية، ويجب أن يكون أيضا مؤكدا وغير محتملا ويتم إثباته فورا وقبل التعويض.

أما فيما يخص التعويض عن الضرر المعنوي فلا يكون إلا إذا استعملت الإدارة الطرق الغير الشرعية في نزع الملكية، لكن شرط إثبات ذلك أمام الجهة القضائية المختصة. والمشرع استبعد كل التحسينات التي يهدف من خلالها المنزوع منه ملكيته الحصول على تعويض يزيد على المبلغ المستحق، وعليه يتعين على مديرية أملاك الدولة في حالة الطعن في التعويض المقترح أن تستبعد هذه التحسينات عند تقدير مبلغ التعويض.

المطلب الثاني: الدولة جهة تحقيق عقاري

في إطار تطبيق النصوص القانونية المنظمة لعمليات مسح الأراضي والترقيعات العقارية فإن هناك عملية هامة وهي عملية التحقيق العقاري التي يقوم بها أعوان ينتمون إلى مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري بالولاية.

¹ انظر المادة 24 من القانون 11/91 السالف الذكر.

وعلى هذا الأساس أشارت التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998¹ على أن التحقيق العقاري المذكور يقوم به عونين محققين ينتمي أحدهما إلى مديرية الحفظ العقاري والآخر إلى مديرية أملاك الدولة، كما يشارك في عملية التحقيق عون من البلدية بصفته ممثل هذه الأخيرة فيما يخص الأملاك العقارية التابعة لها.

وللمحقق التابع لمديرية أملاك الدولة دور هام في عملية التحقيق هذه من خلال القيام بالأعمال التالية:

- أعمال تحضيرية من شأنها جمع كل الوثائق والمستندات الضرورية للسير الحسن للأعمال الميدانية.

- أعمال ميدانية تتمثل في التحديد الدقيق للعقارات والتحقق من الحقوق المتعلقة بها.

الفرع الأول: مرحلة الأعمال التحضيرية.

على العون المحقق التابع لمديرية أملاك الدولة أن يطلع على كل الوثائق التي تم جمعها والمتعلقة بنقل حقوق الملكية لصالح الدولة، وأن يكون تدخله في الميدان على أساس المعلومات المبينة في هذه الوثائق ومن بين هذه الوثائق هي:

- مخططات قانون Senatus Consult.

- مخططات ومحاضر التحقيقات الإجمالية والجزئية المصادق عليها والغير مصادق عليها.

- مخططات وسجلات محتويات الغابات.

- قرارات تأميم الأراضي في إطار تطبيق أحكام الأمر المتضمن الثورة الزراعية وأيضا قرارات إرجاع هذه الأراضي إلى ملاكها الأصليين والمخططات المتعلقة بها.

- عقود منح قطع الأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المزارع الاشتراكية السابقة².

¹ - انظر التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .

² - مذكرة رقم 3587 مؤرخة في 17/07/1999 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .

- الوثائق المتعلقة بأملاك الدولة وأملاك البلدية كما كان قبل صدور الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 1971/11/08¹ المتضمن الثورة الزراعية.
- الوثائق المتعلقة بعمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية المعنية.
- المخططات الخاصة بتنازلات منح الإمتيازات والتحصيصات المتعلقة بالأملاك التابعة للدولة.
- قائمة العقود المشهورة بالمحافظة العقارية.
- الوثائق المحفوظة على مستوى المصالح الجبائية².

فيما يخص السندات المتعلقة بحقوق مشهورة باسم أشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص، فإنه يجب التدقيق في دراسة هذه المستندات نظرا لأقدمية إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بها وكون بعض الأشخاص لا يزالوا مسجلين على مستوى المحافظات العقارية رغم سقوط حقوقهم وأيلولتها للدولة عقب صدور مجموعة نصوص تشريعية وتنظيمية غداة الاستقلال.

في هذا الموضوع يجدر التذكير أنه بموجب تعليمة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 2650 مؤرخة في 1999/05/26³ طلب من المدراء الولائيين للحفاظ العقاري القيام بإحصاء كل التأشيرات المدونة في البطاقات العقارية والتي فقدت صفتها الحالية، والقيام مع مدراء أملاك الدولة بتطهير الوضعية القانونية للأملاك المعنية.

الفرع الثاني: مرحلة الأعمال الميدانية

وهي المرحلة التي يكون فيها عون إدارة أملاك الدولة حاضرا في الميدان مع فرق المسح بعد مرحلة الأعمال التحضيرية ودراسة الوثائق والسندات اللازمة تحضيريا لهذه المرحلة والتي من خلالها يضطلع هذا العون بعمليات تحديد العقارات وعملية التحقيق.

¹ - الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد 97، الصادرة بتاريخ 1971/11/30. - ملغى.

² - مذكرة رقم 3587 المذكورة سابقا.

³ - يُنظر التعليمة رقم 2650 المؤرخة في 1999/05/26 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

أولاً: عمليات تحديد العقارات: إن عملية تحديد العقارات تتم بحضور الملاك المجاورين أو ممثليهم الموكلين وهذا مبدأ يجب العمل به مهما كانت الصفة القانونية للمالك.

في هذا الصدد، فإن عون إدارة أملاك الدولة يمثل الدولة في اللجنة لتعيين حدود العقارات التي هي ملك للدولة، ومستعينا بالوثائق والمستندات الضرورية في هذا الشأن.

كما يجب عليه السهر أن لا تمتد إدعاءات الملاك المجاورين إلى ملحقات العقارات التابعة للدولة.

وفي كل الأحوال يجب على عون مديرية أملاك الدولة أن يقوم بالدفاع عن مصالح الدولة أمام لجنة مسح الأراضي، في حالة أي احتجاجات تصدر من طرف الغير.

ثانياً: عملية التحقيق: خلال هذه العملية يجب أن ينصب اهتمام المحقق التابع لأملاك الدولة بصفة خاصة على كل المعلومات المتعلقة بالحقوق العقارية التابعة للدولة.

وللقيام بهذه العملية يجب على المحقق الإحاطة والدراية بمجموعة النصوص التشريعية والتنظيمية التي صدرت غداة الاستقلال وأدت إلى أيلولة بعض الأملاك العقارية للدولة، ومن ثم تتم دراسة السندات والعقود وادعاءات الأشخاص مع الأخذ بعين الاعتبار الحالات التالية :

1- معاملات ممنوعة أو ملغاة بموجب المرسوم رقم 03/62 المؤرخ

في 1962/10/23¹ المتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة .

منع كل المعاملات الخاصة بعملية البيع، إيجارات الأملاك العقارية والإيجارات الزراعية التي وقعت على أملاك شاغرة باستثناء العمليات التي تم القيام بها لصالح

¹ - المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23 المتضمن منع التصرف في الاملاك الشاغرة، ج ر، عدد 01 بتاريخ 1962/10/26.

الجماعات العمومية أو لجان التسيير التي تم اعتمادها آنذاك من طرف الدولة¹.

كما صرح هذا المرسوم ببطلان:

- العقود والاتفاقات التي تم إبرامها منذ أول جويلية 1962 في الجزائر أو خارج الجزائر ما عدا تلك المتعلقة بتجديد إيجارات وقعت قبل 1962.

- كل العقود المبرمة في الخارج بعد أول جويلية 1962.

وإذا تبين من التحقيق أن السند المعتمد مخالف للنصوص السابقة الذكر، يتعين الاتصال بالمصالح الولائية المعنية لطلب إلغاءه.

2- أراضي فلاحية كانت ملك لأشخاص طبيعيين أو معنويين ذوي جنسية أجنبية آلت

ملكيتها للدولة²، وقد أقر المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في 1963/10/01³ بملكية الدولة للمستثمرات الفلاحية التابعة للأشخاص الطبيعيين والمعنويين ذوي الجنسية الأجنبية، ومددت هذه الأحكام فيما بعد بموجب الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08⁴ المتضمن الثورة الزراعية، إلى كل الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأجانب باستثناء الرعايا المغاربة والتونسيين.

وبعدها منح حق انتفاع على هذه الأراضي إلى مستغلين فلاحيين بصفة جماعية أو

فردية في إطار العمل بأحكام القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08⁵ المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المستغلين وواجباتهم.

¹ - مذكرة رقم 3587 المذكورة سابقا.

² - مذكرة رقم 3587 المذكورة سابقا.

³ - المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في 1963/10/01 المتضمن إدراج الاستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية والمعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة، ج ر، ع 73 لسنة 1963 .

⁴ - الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المذكور سابقا .

⁵ - القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المستغلين وواجباتهم ، ج ر عدد 50 ، المؤرخة في 1987/12/09 .

ونظرا لعدة أسباب وعوامل فقد تم إلغاء هذا القانون بموجب القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15¹ الذي حدد شروطا وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة بأسلوب جديد يتمثل في عقد الامتياز الفلاحي الذي بموجبه تحول حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز مؤقت ومحدد بمدة 40 سنة قابلة للتجديد.

3- الأراضي الخاصة التي أمت بموجب أحكام الأمر المتضمن الثورة الزراعية وأرجعت فيما بعد إلى ملاكها: في إطار العمل بأحكام الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية²، أمت الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التي لم تكن تتوفر في ملاكها شروط المستغلين كما حددها الأمر وحولت هذه الأراضي إلى الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

فيما بعد وعلى إثر صدور القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18³ المعدل والمتمم، المتضمن التوجيه العقاري شرع في استرجاع الأراضي المعنية إلى ملاكها الأصليين بشرط أن لا يكون هؤلاء الملاك:

- قد سلخوا سلوكا معاديا لثورة التحرير الوطني.
- اكتسبوا الأراضي خلال ثورة التحرير الوطني.
- أن لا تكون الأراضي المعنية قد سقطت تحت مفعول التقادم المكسب.

عند توفر هذه الشروط يحق للمالك الأصلي المطالبة باسترجاع أراضيه شريطة أن لا تكون هذه الأراضي قد تم التصرف فيها وذلك ب:

- فقدان وجهتها الفلاحية.

¹ - القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 ، المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، ج ر ، عدد 46 ، المؤرخة في 2010/08/18 .

² - الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المذكور سابقا.

³ - القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 ، المعدل والمتمم ، المتعلق بالتوجيه العقاري ، ج ر ، عدد 49 المؤرخة في 1990/11/18 .

• منحها في إطار أحكام القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983¹ المتعلق باكتساب الملكية العقارية الفلاحية عن طريق استصلاح الأراضي.

وفي حالة استحالة إرجاع الأراضي المطالب بها لملاكها الأصليين وذلك لعدم توفرها على الشروط المذكورة، يحق للمالك المعني أن يستفيد بتعويض عيني إن أمكن ذلك على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية، أو تعويض مالي.

بناء على ما سبق، يجب أن لا يقتصر التحقيق العقاري على دراسة المستندات القديمة التي قد لا تعبر عن الوضعية الحالية حتى وإن كانت مشهورة، بل يجب التعمق في التحريات ومحاولة الكشف عن قرارات تأميم تكون قد صدرت ومعرفة فيما إذا صدرت قرارات استرجاع وفيما إذا كان هذا الاسترجاع جزئي أو كلي².

4- أراضي فلاحية كانت تابعة لمؤسسات عمومية تم تحويلها إلى الصندوق الثورة الزراعية: تطبيقاً لأحكام المادة 19 من الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971³ المتضمن الثورة الزراعية السابق ذكره، تم تحويل الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة لمؤسسات وهيئات عمومية إلى الصندوق الوطني للثورة الزراعية باستثناء الأملاك العقارية المخصصة للبحث والتعليم، رغم هذا بقيت الأملاك المعنية مسجلة على مستوى المحافظات العقارية باسم ملاكها الأصليين.

وعليه لا يمكن الأخذ بالسندات القديمة المشهورة والمتعلقة بهذه الأملاك.

ومنه فإن هذه الأراضي هي ملك الدولة ويتعين التكفل بها على هذا الأساس خلال عمليات التحقيق العقاري.

¹ - القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق باكتساب الملكية العقارية الفلاحية عن طريق استصلاح الأراضي ج ر ، عدد 34 ، المؤرخة في 16/08/1983 .

² - مذكرة رقم 3587 المذكورة سابقاً .

³ - انظر المادة 19 من الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المذكور سابقاً.

5- أراضي مجموعتي العرش والبلدية سابقا: نصت المادة 19 من الأمر رقم 73/71 المذكورة سابقا أيضا على تحويل أراضي مجموعات العرش والبلديات إلى الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وتم في ما بعد تأكيد ملكية الدولة لهذه الأراضي بموجب المادة 85 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدلة والمتمة بأحكام المادة 13 من الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995¹.

فالمادة السالفة الذكر نصت على أن أراضي العرش والبلدية التي تم إدماجها في الصندوق الوطني للثورة الزراعية تطبيقا لأحكام الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971²، تبقى ملكا للدولة طبقا لأحكام المادة 18 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990³ المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

من جهة أخرى يجدر بالذكر أن البعض من الأراضي المذكورة تم إدراجها في المحيطات العمرانية لإنجاز بعض المشاريع في إطار القيام بعمليات التهيئة العمرانية. فعلى المحقق العقاري في هذه الحالة أن يحاول تبين الظروف التي تمت فيها تحويلات هذا الأراضي.

6- الأملاك التي ليس لها سند: جاء في الفقرة 1-3-3 من التعلية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998⁴ أنه في غياب سندات الملكية تتم معاينة حقوق الملكية عن طريق التحريات.

يرمي التحقيق في هذه الحالة إلى محاولة معرفة في ما إذا كان شغل مالك معين هو نتيجة حيازة مطابقة لأحكام القانون المدني أو هي مجرد شغل غير شرعي، في هذا الصدد

¹ - انظر المادة 13 من الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995، ج ر، عدد 55 المؤرخة في 27/09/1995.

² - الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المذكور سابقا

³ - يُنظر المادة 18 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، ج ر، عدد 52 المؤرخة في 02/12/1990.

⁴ - التعلية رقم 16، المذكورة سابقا.

يجدر التذكير بأن الحيازة مفهوم قانوني ذو آثار ترمي إلى تسوية وضعية الأملاك العقارية للأشخاص الذين يفتقدون إلى سندات تثبت حقوقهم.

وانطلاقاً من هذا المبدأ فإن دور عون أملاك الدولة يتمثل في التحقيق من أن إدعاءات الأشخاص المعنيين لا تتعلق بأمالك قد تكون تابعة للدولة، فبالنسبة لكل عقار مشغول بدون سند يجب على المحقق القيام بما يلي:

تخصص سجل المحتويات لمعرفة اذا كان الملك المعني يقيد كملك للدولة أم لا.

في حالة عدم وجود أي معلومة في السجل تخص العقار المعني يجب القيام بالتحري على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً قصد معرفة إذا كان هذا العقار ملك سابق لشخص طبيعي أو معنوي سقطت حقوقه وحولت للدولة.

وفي حالة عدم الحصول على أية معلومة على مستوى المحافظة العقارية يتعين مواصلة البحث على مستوى المصالح الجبائية عن احتمال وجود مالك قديم لم يتم إشهار حقوقه على مستوى المحافظة العقارية المعنية¹.

7- الأملاك التي لم يتم التعرف على أصحابها خلال التحقيق: إن الأملاك غير المشغولة والتي لم تكن محل أية مطالبة خلال عملية التحقيق يجب اعتبارها تابعة للدولة حتى يثبت العكس مع هذا ولتفادي ضرر حقوق الغير الذين لم يتسنى لهم حضور التحقيق ينبغي التعمق في التحقيق، حيث أن المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018² عدلت أحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12³ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، على أنه يسجل كل عقار تابع

¹ - مذكرة رقم 3587 المذكورة سابقاً .

² - انظر المادة 89 من القانون رقم 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر ، عدد 76 المؤرخة في 2017/12/28.

³ - يُنظر المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج ر ، عدد 92 المؤرخة في 1975/11/18.

للخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " ويرقم ترقيماً مؤقتاً لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية .

8- أملاك كانت محل نزع ملكية دون أن يتم تحديد حقوق شاغليها: أدت بعض عمليات نزع الملكية تمت مباشرتها في إطار أحكام الأمر رقم 48/76 المؤرخ في 1976/05/25¹ إلى أخذ حيازة أملاك من طرف الهيئات النازعة للملكية دون أن يتم تحديد حقوق شاغلي هذه الأملاك.

إن هذه الوضعية نتجت عنها حالات قانونية بقيت عالقة إلى أن جاءت مجموعة أحكام ترمي إلى تسويتها، فهكذا وامتثالاً للإجراءات المتبعة عادة في ما يخص معاينة الحقوق العقارية نصت التعليمات الوزارية المشتركة بين وزارة الداخلية ووزارة العدل ووزارة المالية رقم 554 المؤرخة في 1989/08/23² على تحديد حقوق الأشخاص المنزوع منهم ملكيتهم على أساس سندات ملكية وفي غيابها على أساس العناصر التي تشكل بداية إثبات لحق الملكية غير أنه ولأسباب مختلفة لم يواصل العمل بمجموعة الأحكام التي جاءت بها هذه التعليمات إلى إنهاؤها وبقيت بعض الحالات عالقة.

وعليه يجب التكفل بهذه الوضعيات خلال عمليات مسح الأراضي وهذا بالعمل على:

- تحديد قطع الأراضي التي كانت محل نزع الملكية.
- التعرف على الشاغلين الأصليين لهذه الأملاك عند الاقتضاء بالاستعانة بمصالح البلدية المعنية، والهيئات التي بادرت إلى نزع الملكية .

¹ - الأمر رقم 48 /76 الصادر في 25 مايو 1976، المذكور سابقاً.

² - تعليمات وزارية مشتركة رقم 554 مؤرخة في 1989/08/23.

- تعيين حقوق هؤلاء الشاغلين الأصليين على أساس المعلومات المسجلة في المحافظات العقارية.

- في غياب سندات كافية يجب دراسة الوثائق التي بإمكانها أن تشكل بداية إثبات وخاصة الشهادات الجبائية والمخططات المعدة في إطار القوانين العقارية القديمة وشهادات الإحصاء المعدة في إطار عمليات الثورة الزراعية.

من خلال هذه التحريات يتعلق الأمر بإعادة تشكيل الوضعية القانونية للعقارات المعنية كما كانت قبل مباشرة عمليات نزع الملكية وهذا حتى يتسنى فيما بعد للمصالح المعنية القيام بعمليات التسوية اللازمة.¹

المبحث الثاني

كيفية ترقيم العقارات لفائدة الدولة

أثناء أشغال عملية المسح يكون عون ممثل أملاك الدولة في فرقة المسح وممثلها في لجنة المسح قد قدم جميع المستندات والعقود والمحركات التي تثبت ملكية أو حيازة الدولة للعقارات التي تم مسحها.

وعند إيداع وثائق المسح المتمثلة في مخطط المسح، مصفوفة المسح، جداول الأقسام لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً يكون المحافظ العقاري قد رقمّ العقارات افتراضاً من يوم استلامه للوثائق المذكورة معتمد في ذلك على نتائج التحقيق العقاري المتضمن في بطاقة التحقيق العقاري (T10) وذلك بناءً على ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم 63/76² المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

¹ - مذكرة رقم 3587 المذكورة سابقاً

² - أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 63/76، المؤرخ في 25 / 03 / 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 سنة 1976.

فالتريقيم العقاري ما هو إلا عبارة عن عملية قانونية وإدارية وتقنية يقوم بها المحافظ العقاري بإسناد الحق لصاحبه حسب نتيجة التحقيق العقاري والسند المحتج به، وبناءً عليه يسلم لصاحب الحق إسهاد بهذا الحق يتمثل إما في الدفتر العقاري أو شهادة التريقيم المؤقت وذلك حسب طبيعة التريقيم العقاري النهائي أو المؤقت الذي أقره المشرع لحساب أملاك الدولة (00001).

وذلك ما سنتطرق له في هذا المبحث الذي قسمناه إلى مطلبين نتطرق في الأول إلى كيفية استفادة الدولة كمالك من التريقيم النهائي، في حين نتناول في المطلب الآخر التريقيم المؤقت لفائدة الدولة وذلك حسب التفصيل التالي:

المطلب الأول: التريقيم النهائي لفائدة الدولة

نصت المادة 12 من المرسوم 63/76¹ المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 " يعتبر التريقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية"، أي سندات ملكية غير متنازع فيها كالسندات الرسمية والأحكام القضائية المثبتة لحقوق عقارية إذا كانت تبين بدقة الحقوق المكرسة بخبرة تحدد معالم الملكية، في هذه الحالة يسلم المحافظ العقاري لصاحب التريقيم النهائي الدفتر العقاري سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً كالدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية الأخرى.....إلخ.

وسنوضح في هذا المطلب الوثائق والسندات والعقود الرسمية والأحكام القضائية المشهورة التي تعتمد عليها الدولة في تريقيم أملاكها العقارية باسمها تريقيماً نهائياً.

¹ - أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 63/76، المذكور سابقاً.

الفرع الأول: مسوغات الترقيم النهائي لفائدة الدولة

كل وثيقة تثبت لما لا يدع مجالاً للشك ملكية الدولة للعقار الممسوح تعتبر مسوغاً يبرر الترقيم النهائي لفائدة الدولة، وهذه السندات قد تكون إدارية أصدرتها الدولة بمناسبة اكتسابها لأملكها العقارية أو تصرفها في تلك الأملاك.

والدولة على غرار الأفراد تكتسب الأملاك العقارية بالطرق القانونية باعتبار أنها تمارس حق ملكية على هذه الأملاك، وهو ما تؤكد المادة 26¹ من قانون الأملاك الوطنية، إذ نصت على أنه " تقام الأملاك الوطنية بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة، وتتمثل الوسائل القانونية في تلك الوسيلة القانونية أو التعاقدية التي تضم بمقتضاها أحد الأملاك الوطنية..."

ويتم اقتناء الأملاك والتي يجب أن تدرج في الأملاك الوطنية الخاصة بعقد قانوني طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها، ومنه يمكننا أن نستخلص أن هناك طريقتين لتكوين الأملاك الخاصة للدولة وذلك إما بطرق القانون العام أو بطرق القانون الخاص وذلك ما سنفصله كما يلي:

أولاً: طرق الاكتساب التي تخضع للقانون العام: من أهم وسائل اكتساب الملكية العقارية لفائدة الدولة نذكر منها الطرق الآتية: محضر وضع اليد على الأراضي الشاغرة وبدون مالك، عقد الإدماج ضمن الممتلكات الخاصة للدولة، عقد إداري يتضمن اكتساب عقار، نزع الملكية في إطار المنفعة العامة، حق الشفعة، حيث سنتناول توضيح ذلك من خلال ما يلي:

1- محضر وضع اليد على الأملاك الشاغرة: وهو عبارة عن محضر يثبت شغور القطعة الأرضية التي تعود للدولة أصلاً بموجب النصوص القانونية والتنظيمية المعمول بها ولكن ليس للدولة سنداً عليها، وهذا المحضر يعده مفتش أملاك الدولة ورئيس المجلس

¹ - أنظر المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية ، المذكور سابقاً.

الشعبي البلدي المختصين إقليمياً ويخضع للمصادقة عليه من طرف والي الولاية بصفته ممثل الدولة .

حيث بعد ذلك يقوم مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة بإفراغ هذا المحضر في قالب الشهر ثم شهره في المحافظة العقارية ليكتسب بذلك طابع الرسمية ويصبح سنداً مثبتاً لملكية الدولة للقطعة الأرضية التي حددت مسبقاً بمخطط المسح، وللإشارة فإن هذه الآلية درجت على تطبيقها عدة مديريات لأملاك الدولة على المستوى الوطني لتسيير المحافظة العقارية للدولة وذلك في غياب عملية مسح الأراضي التي لم تكتمل بعد.

ويصرح في هذا المحضر بوضع اليد على العقار الشاغر وبدون مالك المراد اكتسابه لفائدة الدولة مع إرفاق هذا المحضر بمخطط المسح الصادر عن مديرية مسح الأراضي حيث تحدد في المحضر حدود ومساحة القطعة الأرضية الشاغرة بدقة مع إشهارة بالمحافظة العقارية وأثناء عملية المسح يقدم كسند إثبات للملكية وبناءً عليه يرقم العقار لفائدة الدولة ترقيمياً نهائياً مع العلم أن هذا الإجراء كان في المناطق غير الممسوحة سابقاً.

وتتدرج هذه الطريقة في ظل ما جاءت به المادة 39 من قانون الأملاك الوطنية حيث نصت على أنه " يمكن أن تشكل طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أيلولة الأملاك الشاغرة، الأملاك التي لا صاحب لها والتركات التي لا وارث لها إلى الدولة...".¹

وكذلك في إطار تطبيق المادة 773² من القانون المدني نصت على أنه " تعتبر ملكاً من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو الذين تهمل تركاتهم ".

فالدولة هي الوحيدة المخول لها الحصول على الأملاك الشاغرة، فتقوم بإدراجها ضمن الأملاك الخاصة التابعة لها بدون مقابل مالي، وتجدر الإشارة إلى أن مفهوم الشغور حسب

¹ - يُنظر المادة 39، من قانون الأملاك الوطنية المذكور سابقاً.

² - يُنظر المادة 773 من القانون المدني ، السابق الذكر.

المرسوم 188/63¹ المؤرخ في 18/03/1963 المتضمن التصريح بالأمالك الشاغرة والذي من خلاله تم التصريح بشغور عدة أملاك (مزارع، أملاك عقارية) غداة الاستقلال بهدف حماية الاقتصاد الوطني، ولم يعطي المشرع مفهوما للأمالك الشاغرة والتي لا مالك لها إذ اكتف بالتصريح بأن كل الأملاك الشاغرة والتي لا مالك لها أصلا والمملوكة للأشخاص الهالكين بدون ترك وارث تعود للدولة بموجب النصوص القانونية، وكذلك الحال بالنسبة للعقارات أو التركات المهملة ملك للدولة ولها الحق في المطالبة بها².

ومن أهم القوانين التي صدرت عهد الدولة الجزائرية المستقلة والتي تم على إثرها اكتساب حق الملكية المباشرة:

الأمر رقم 102/66³ المتعلق بانتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة الذي جاء في نص مادته الأولى ما يلي " تنتقل ملكية الأموال المنقولة والعقارات الشاغرة إلى الدولة "، ومعنى ذلك أن انتقال ملكية العقارات التي أصبحت شاغرة، التي لا مالك لها إلى الدولة بقوة القانون.

الأراضي الفلاحية الشاغرة : بعد أن تم إعلان الأراضي الفلاحية التي تركها المعمرون أنها شاغرة تم استغلالها عن طريق لجان تسيير، تم إدماجها هي كذلك ضمن الأملاك الخاصة بالمؤسسات العمومية ويتم استغلالها وتسييرها ذاتيا.

وفي مواصلة لوضع حد لهذه الأزمة التي أحدثتها هجرة الفرنسيين صدر المرسوم 488/63⁴ المؤرخ في 18/03/1963 الذي ينظم الأملاك الشاغرة حيث أدخل تحت تصرف

¹ - المرسوم 88/63، المؤرخ في 18/03/1963، السابق الذكر.

² - صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ورقلة، 2014، ص55.

³ - الأمر رقم 102/66، المؤرخ في 06/05/1966، المتضمن انتقال الأمك الشاغرة إلى الدولة، ج ر عدد36، لسنة 1966.

⁴ - المرسوم 88/36، المذكر سابقا.

الدولة كل الأملاك والمؤسسات التي هجرها أصحابها أو امتنعوا عن القيام بواجباتهم نحوها كملاك حيث يمكن التصريح بالشغور طبقاً للمادة 11 منه.

وبناءً عليه يعتبر سند إثبات الشغور بهذه الطريقة مسوغاً من مسوغات الترقيم النهائي لفائدة الدولة تستفيد عنده من دفتر العقاري مباشرة بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية حيث لا يجد المحافظ العقاري صعوبة في ذلك لاسيما أن هذا السند سبق شهره لدى مصالحه.

2- عقد الإدماج ضمن الممتلكات الخاصة للدولة: في إطار تثبيت ملكية الدولة على

أملاكها العقارية في غياب عملية المسح العام تلجأ الدولة عادة إلى إصدار قرار إدماج ضمن الممتلكات الخاصة للدولة العقار المطلوب بعد إعداد مخطط طبوغرافي له يحدد موقعه ومساحته وحدوده، وبعد إثبات شغور العقار من طرف مفتش أملاك الدولة ورئيس المجلس الشعبي البلدي المختصين إقليمياً .

حيث بعد ذلك يحرر مدير أملاك الدولة مشروع قرار إدماج ويقترحه على والي الولاية الذي يصادق عليه في النهاية، ثم بعد ذلك يتم افراغه في قالب الرسمية والشهر ثم يشهر لدى المحافظة العقارية فيصبح بعد ذلك سنداً رسمياً مشهراً يبرر ملكية الدولة للعقار الشاغر.

حيث أنه خلال إجراءات عملية المسح يكون هذا الأخير وثيقة رسمية مشهرة تحتج بموجبه الدولة على ملكيتها للعقار المذكور ويسوغ المحافظ العقاري الاستناد عليه لترقيم العقار ترقيمياً نهائياً لفائدة الدولة .

3- عقد إداري يتضمن اكتساب عقار: بناء على قرار من طرف السيد الوالي يتضمن

الترخيص باكتساب عقار مجاناً أو بمقابل لفائدة الدولة وضمه للممتلكات الخاصة للدولة واستناداً إلى التقرير التقييمي المعد من قبل مصالح أملاك الدولة وكذا الملف التقني للعقار المعني يقوم مدير أملاك الدولة بإصدار عقد إداري موقع من طرفه يتضمن اكتساب عقار

ضمن الممتلكات الخاصة للدولة مع تحديد بياناته (موقعه، حدوده، مساحته) وأصل الملكية ويتم إشهارة لدى المحافظة العقارية، والذي يعتبر في الأخير كسند إثبات رسمي لفائدة الدولة ويرقم على أساسه العقار ترقيماً نهائياً لفائدتها.

4- قرار نزع الملكية للمنفعة العامة: لقد أصدر المشرع الأمر 148/76 بتاريخ 1976/05/25 يتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وتم إلغاؤه بموجب المادة 35 من القانون رقم 11/91² المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، إذ جاء في نص المادة 02³ منه " يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية...."، في حين نصت المادة 30⁴ منه على أنه " يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنزوع منه وإلى المستفيد ويخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحول العقاري وعندئذ يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن".

وعليه يعتبر هذا السند بعد شهره سندا قانونيا لإثبات الملكية العقارية ومن ثم يرقم هذا العقار ترقيماً نهائياً لفائدة الدولة وبموجبه تستلم الدولة الدفتر العقاري باسمها.

5- حق الشفعة: تعرف الشفعة بأنها رخصة تجيز لشخص يسمى الشفيع الحلول محل المشتري في عقد بيع عقار في مجالات معينة في القانون، وقد نضمها المشرع بموجب المواد من 794 إلى 807⁵، ولكي يمكن للشفيع الحلول محل المشتري فإنه يجب عليه إعلان رغبته في استعمال حقه في الحلول محل المشتري ذلك أن هذا الحلول لا يتم تلقائياً، كما أن

¹ - الأمر رقم 48/76 ، المؤرخ في 1976/05/25، المذكور سابقاً.

² - يُنظر المادة 35، من القانون رقم 11/91، السالف الذكر.

³ - يُنظر المادة 02 ، من الرجوع السابق.

⁴ - يُنظر المادة 30، من الرجوع السابق.

⁵ - يُنظر المواد من 794 إلى 807، من القانون المدني، السالف الذكر.

إعلان الشفيع لرغبته في الحلول لا تلقى دائما استجابة من طرف المشتري للحلول محله اتجاه البائع.

أما إذا كان عقد البيع قد تم شهره ففي هذه الحالة يجب أن يبرم عقد جديد بين المشتري باعتباره مالكا والشفيع على أن يشهر هذا العقد الجديد ويصبح المصدر الوحيد لنقل ملكية العقار من المشتري إلى الشفيع، وقد يحدث أن يرفض المشتري أن يحل محله الشفيع في شراء العقار وفي هذه الحالة يتخذ الشفيع إجراءات قضائية ضد المشتري والبائع وذلك برفع دعوى قضائية عليهما من أجل استصدار حكم قضائي يمكنه من الحلول محل المشتري بعد أن يشهر هذا الحكم النهائي في السجل العقاري.

وهذا ما أكدته المادة 1803¹ من القانون المدني وذلك بنصها على أنه "يعتبر الحكم الذي يصدر نهائيا بثبوت الشفعة سندا لملكية الشفيع وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالإشهار العقاري"، وعليه يمكن أن نستخلص من هذه المادة أن الحكم القضائي المثبت للشفعة لا يكون له أثر إلا إذا تم إشهاره في السجل العقاري أي أن نقل ملكية العقار من البائع إلى المشتري أو إلى الشفيع يرجع أساسا إلى شهر الحكم القضائي النهائي في السجل العقاري وحده.²

وعليه فإذا استجاب المشتري لرغبة الشفيع في الحلول محله ولم يكن العقد بين البائع والمشتري قد تم شهره فإنه يجب إبرام عقد الحلول بين كل من البائع والمشتري والشفيع وشهره وتنقل حينئذ ملكية العقار إلى الشفيع بموجب هذا العقد المشهر.

ويمكن أن يكون الشفيع شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا، حيث يمكن أن تكون الشفعة طريق لاكتساب الدولة ملكيتها العقارية الخاصة.

¹ - المادة 803، من القانون المدني السالف الذكر.

² - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006،

وبذلك يكون العقد أو الحكم النهائي المشهر سندان يسوغان للمحافظ العقاري بترقيم العقار ترقيما نهائيا لفائدة الدولة، وذلك بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

ثانيا: طرق الاكتساب التي تخضع للقانون الخاص: وتتمثل في العقد، والتبرع، التبادل، وزيادة على ما نصت عليه المادة 26 المذكورة سابقا فإنّ المادة 39¹ من قانون الأملاك الوطنية المعدلة والمتممة، أضافت " أنه يمكن أن تشكل طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، الهبات والوصايا التي تقدّم للدولة أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري.

كما عرف الأستاذ حمدي باشا السندات الإدارية على أنها تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير².

ومنه خلال هذا التعريف يتضح أن السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية هي عبارة عن وثائق رسمية صادرة من طرف الإدارة لأجل اكتساب أملاك عقارية من الغير ودمجها في أملاكها وذلك لأجل تحقيق المصلحة العامة مثل القرارات الإدارية الصادرة بالدمج في الاحتياطات العقارية ومنع الأفراد من التصرف فيها دون إذن من الإدارة المعنية أو بمناسبة تصرفها في ملكيتها العقارية لصالح الأفراد أو المؤسسات وذلك عن طريق البيع أو غيره من العقود المختلفة الناقلة للملكية العقارية باعتبار الدولة أكبر مالك عقاري موجود³.

1- العقود الإدارية المثبتة للملكية العقارية: هي عبارة عن عقود تعاقدية تبرمها الإدارة في تنمية حياتها الذاتية مثلما يقوم بذلك الشخص العادي، إن القاعدة العامة في التعاقد طبقا للقانون هي الرضائية في إبرام العقود إذ يكفي تطابق الإرادتين لإنشاء العقد، غير أن الاستثناء في هذه القاعدة يكون العقد شكليا إذا كانت الشكلية ركنا في العقد وذلك بالنسبة

¹ يُنظر المادة 39 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم السابق الذكر.

² - فيصل الوافي، السندات المثبتة للملكية العقارية، ط1، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص12.

³ - فيصل الوافي، المرجع نفسه، ص12.

للعقود التي ترد على العقار مثل عقد البيع وعقد الرهن الرسمي وهي تصرفات أوجب المشرع إفراغها في قالب رسمي وعليه فإن المشرع ارتأى في العقود الواردة على العقارات أنها لا ترتب أثراً حتى فيما بين المتعاقدين إلا منذ شهرها بالمحافظة العقارية وذلك ما جاء في المادة 15 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري التي تنص على أن " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود لهما بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية"¹ وكذا نصت المادة 16 منه على أن "العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ شهرها في مجموعة البطاقات العقارية"². وما نستخلصه من نص المادتين أن كل عقد ملكية عقارية يجب أن يستجيب لمطلبين هما: الأول أن يكون في شكل عقد رسمي معد أمام موثق، والثاني أن يكون مشهراً في المحافظة العقارية وهو الأمر نفسه الذي نصت عليه المادة 61 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم حيث جاء فيها: " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي"³.

وبالرجوع إلى القانون المدني نجد أن المادة 324 معدلة منه تعطي تعريفاً للعقد الرسمي حيث نصت على أن: " العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة. ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"⁴.

¹ - يُنظر المادة 15 من الأمر رقم 74/75 ، السالف الذكر.

² - المادة 16 من الأمر رقم 74/75 السابق الذكر.

³ - المادة 61 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

⁴ - المادة 324، من القانون المدني، السابق الذكر

يتبين لنا من هذا النص أن المشرع الجزائري اشترط في العقد الرسمي ما يلي:

- أن يحرره موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة.
- أن يكون الموظف العام أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة مختصا من حيث الموضوع و المكان في تحرير العقد.
- أن يراعى في تحرير العقد ما أوجبه القانون من حيث الشكل و الموضوع، بمعنى أن يحرره وفقا لإجراءات الشكلية التي قررها المشرع وحسب ما تقتضيه القوانين المنظمة لموضوع العقد¹.

2- العقود التوثيقية: يعتبر الموثقون ضباطا عموميون يتولون تحرير العقود التي يحدد القانون صيغها الرسمية والعقود التي يود الأطراف إعطاؤها هذه الصيغة كما يتولون استلام أصول جميع العقود والوثائق للإيداع التي حدد لها القانون هذه الصيغة أو التي يود حائزها حفظها.²

ولقد أضفى المشرع حصانة خاصة للعقد الرسمي بالنظر إلى أهميته، حيث اعتبر ما ورد في العقد التوثيقي حجة حتى يثبت تزويره، ويكون نافذا في كامل التراب الوطني، وذلك بموجب القوانين المنظمة لمهنة التوثيق والتي لم يخرج المشرع في جميع هذه القوانين عن إطار اعتبار أن العقود المحررة بيد الموثق هي عقود رسمية لها حجيتها إلا أن يطعن فيها بالتزوير وهي سارية على كامل التراب الوطني.³

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط 6، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 134.

² جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 136.

³ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2003 ص 84.

ففي المجال العقاري هناك الكثير من العقود الرسمية التي يحررها الموثق والتي تثبت الملكية العقارية التي يترتب عنها ترقيما نهائيا في السجل العقاري و من بين أهم هذه العقود نذكر ما يلي:

أ- **عقد البيع:** وهو أهم السندات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية، والذي يلتزم فيه الموثق بتطبيق أحكام القانون المدني لاسيما المادة 1351¹ وما يلها منه المتعلقة بأركان البيع، مع الالتزام أكثر بخصوصية عقود البيع الواقعة على العقارات أو الحقوق العينية العقارية ولقد نصت المادة 792 من القانون المدني على أنه " تنقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد متى كان الشيء مملوكا للمتصرف طبقا للمادة 164² ".

فالدولة تقتني بعض العقارات من الخواص عن طريق عقد البيع، فتكتسب الدولة هذه العقارات عن طريق عقد يسمى عقد الاكتساب.

ب- **العقود الإحتفائية:** أهمها عقدي الهبة و الوصية حيث جاء في المادة 206 من قانون الأسرة بالنسبة لعقد الهبة التي نصت على "... تتم بالحيازة و مراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات...".

ج- **عقد الوصية:** فقد نصت عليه المادة 191 من قانون الأسرة حيث جاء فيها "تثبت بتصريح الموصى أمام الموثق وتحرير عقد بذلك وفي حالة وجود مانع قاهر تثبت الوصية بحكم ويؤشر به على هامش أصل الملكية"³.

د- **عقد المبادلة:** تسري أحكام البيع على المبادلة وهذا إعمالا لنص المواد من 413 إلى 415 من القانون المدني إذ يعتبر كلا المتعاقدين (البائع و المشتري) بالمقايضة ملزمين

¹ - يُنظر المادة 351، من القانون المدني السالف الذكر.

² - المادة 792، من القانون المدني، السابق الذكر.

³ - يُنظر المواد 191، 206 من القانون 11/84 المؤرخ في 9 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، ج ر العدد رقم 24 المؤرخة في 12/6/1984 المعدل والمتمم بالأمر 02/05 المؤرخ في 27/2/2005 ج ر العدد 15 الصادر في 27/2/2005

بنقل الشيء الذي كان مملوكا له إلى الآخر بمال غير النقود¹، وكعقد البيع يخضع كذلك عقد المقايضة تحت طائلة البطلان إلى الشكلية.

أما قانون الأملاك الوطنية 30/90 فقد تناول التبادل في المواد من 92 إلى 96² منه كما تطرق له المرسوم التنفيذي رقم 427/12 في المواد من 115 إلى 123³ منه.

عندما تتحصل الدولة على عقار بموجب إحدى العقود المذكورة سابقا، ويكون العقد مشهر فيرقم العقار ترقيما نهائيا باسمها ومنه تتحصل على الدفتر العقاري.

هـ - **عقد القسمة:** الذي يعد من أهم المحررات الرسمية الاختيارية الإشهار، التي كان يحررها الموثق طيلة الفترة الممتدة من 1975/07/05 تاريخ دخول حيز تطبيق الأمر رقم 74/75⁴ والمراسيم المطبقة له، لاسيما المرسوم رقم 63/76⁵ المعدل والمتمم، فهذه الوثيقة الرسمية المسجلة كانت تعتبر محررا رسميا ذو حجية، فالمشرع اعتبرها بمثابة وثيقة رسمية ناقلة لحق الملكية وبالتالي فهي مقبولة للقيام بالترقيم النهائي إذا كانت الدولة طبعا طرفا في القسمة.

و- **الاكتساب عن طريق الأحكام القضائية:** تعتبر الأحكام القضائية النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه، والتي استنفذت جميع طرق الطعن العادية سندات رسمية يعتمد عليها في الترقيم النهائي إذا كانت متعلقة بحق ملكية عقارات معينة بدقة لفائدة طالب الترقيم ويشترط فيها:

- أن يكون الحكم القضائي نهائيا وأنه حائز لقوة الشيء المقضي به إذ يستثنى من ذلك الأحكام غير النهائية.

¹ - يُنظر المادة 413-415 ، من القانون المدني ، السابق الذكر .

² - يُنظر المواد من 92-96 ، من قانون الأملاك الوطنية ، السالف الذكر.

³ - يُنظر المواد من 115-123 ، من المرسوم رقم 427/12 ، السالف الذكر.

⁴ - الأمر 74/75 ، السالف الذكر.

⁵ - المرسوم 63/76 ، السالف الذكر.

- أن يكون الحكم القضائي متعلقا بحق الملكية العقارية وليس بحق عقاري آخر.
- أن يتضمن الحكم القضائي التعيين الدقيق للعقار موضوع الترخيم حتى لا يدع مجالاً للشك عند المحافظ العقاري بأن الحكم القضائي يتعلق بعقار آخر.

ومن أمثلة هذه الأحكام التي يجب شهرها حكم رسو المزداد على العقارات أو الحقوق العينية العقارية طبقاً للمادة 1764¹ فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والحكم القاضي بتثبيت الوعد بالبيع العقاري طبقاً للمادة 272² من القانون المدني، وكذا الحكم القاضي بالقسمة طبقاً للمادة 724 من القانون المدني .

ولقد أقر المشرع على أن الأحكام القضائية الفاصلة في الخصومات العقارية بأنها سندات رسمية يقضي قانون الشهر العقاري وجوب إخضاعها إلى الإشهار العقاري بالمحافظة العقارية حتى تكون سارية في مواجهة الغير وذلك طبقاً للمادتين 15 و 16³ من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المذكور سلفاً، وكذا المواد من 62. 63 و 66⁴ من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

ويعتبر كتاب الضبط وقضاة النيابة المؤهلون للتصديق على هوية الأطراف طبقاً للمادتين 62 فقرة 02 و 64 فقرة 04 من المرسوم 76-63⁵، في حين أن إشهار الأحكام القضائية يستوجب صبها في قالب رسمي في صورة عقد يحرره ضابط عمومي سواء الموثق أو مدير أملاك الدولة أو المحضر القضائي الذي أجاز له المشرع تحرير العقود

¹ - المادة 764 فقرة 02 من القانون 09-08 المؤرخ في 25/02/2008 نصت على: "يترتب على قيد حكم رسو المزداد بالمحافظة العقارية تطهير العقار و/أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية".

² - يُنظر المواد 72 ، 724 من القانون المدني، السابق الذكر.

³ - المادة 15 - 16 ، من الأمر 74/75، السالف الذكر.

⁴ - يُنظر المواد 62-63 و 66 ، من المرسوم التنفيذي 63/76 ، السابق الذكر.

⁵ - المواد 62-64 ، من المرسوم 63/76. السالف الذكر.

بموجب القانون رقم 06-03¹ المنظم لمهنة المحضر القضائي، و سبب ذلك أن بعض الأحكام القضائية الصادرة في المادة العقارية لا تحتوي على المعلومات المطلوبة التي قررها التنظيم مما أدى إلى معاملتها كالثائق العرفية التي تقتضي إفراغها في قالب رسمي للأخذ بها.²

ي- الأراضي الصحراوية والسهبية: بموجب المادة 54³ مكرر من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم فإن الأراضي الصحراوية في مفهوم التشريع المعمول به التي ليس لها سند ملكية ولم تكن محل حيازة هادئة ومستمرة ودون التباس، منذ 15 سنة على الأقل عند نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية هي ملك للدولة.

وبموجب التعلية رقم 2009/01⁴ المؤرخة في 2009/05/23 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وأبرز ما تناولته عن ترقيم العقارات وطبيعتها القانونية، فقد جاء في الفقرة (2/2) منها على أن المحافظ العقاري يقوم فور تسلمه لوثائق المسح السهبي والصحراوي بترقيم العقارات ترقيماً نهائياً لفائدة الدولة، وأبقت إمكانية التسوية الإدارية لوضعية الملكيات الخاصة التي يحوز أصحابها سندات رسمية والمشمولة بهذا النوع من المسح وذلك عن طريق المحافظ العقاري الذي يحرك إجراءات التحقيق العقاري بينه وبين مديرتي مسح الأراضي وأملاك الدولة بغرض تسوية الأملاك الخاصة المشمولة في المسح السهبي والصحراوي.

¹ - القانون 03/06 ، المؤرخ في 2006/02/20 ، المنظم لمهنة المحضر القضائي، ج ر عدد 14 المؤرخة في 2006/03/08.

² - طارق بوضياف وعمر عيسى ، منازعات الترخيم العقاري ، مذكرة تخرج ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة، ص 16 .

³ - المادة 54 مكرر ، من قانون الأملاك الوطنية ، السابق الذكر .

⁴ - يُنظر التعلية رقم 2009/01 ، المؤرخة في 2009/05/23 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .

الفرع الثاني: السندات الرسمية غير المشهرة

هي تلك المحررات الرسمية التي لم يتم شهرها ومع ذلك يعتمد عليها في إثبات الحقوق مثل العقود التوثيقية غير المشهرة المتعلقة بعقد القسمة غير المشهر، خاصة العقود المحررة قبل صدور الأمر (74/75) السالف الذكر الذي أكد على وجوب إلزامية الشهر لانتقال الحق العيني العقاري فالشهر في السابق كان اختيارياً وعلى هذا الأساس يمكن الاعتماد على مثل هذه العقود كأساس لترقيم العقار ترقيماً نهائياً، وذلك في حالة ما إذا كانت هذه العقود تثبت حقا عينيا عقاريا لفائدة الدولة.

إلى جانب العقود التوثيقية غير المشهرة نجد كذلك الأحكام القضائية فهي الأخرى تُعدّ سندات رسمية يعتمد عليها في مسألة الترقيم النهائي متى كانت هذه الأحكام متعلقة بحق الملكية وتمّ فيها تعيين الحقوق بدقة لفائدة طالب الترقيم وكذا الحدود والتعيين الدقيق للعقار لكن يشترط بأن يكون الحكم أو القرار حائزاً لقوة الشيء المقضي فيه أي يمكن استخراج الصيغة التنفيذية له حتى يتم إيداعه عن طريق موثق ليقوم المحافظ العقاري بإشهار هذا الحكم أو القرار محل الإيداع ويصبح قابل للتنفيذ.

إن هذه الأحكام يمكن أن تكون أساساً لمنح صاحب هذا العقار الترقيم النهائي بمفهوم المخالفة فإن كل حكم لم يستوف هذه الشروط لا يمكن الأخذ به كأساس لحالات الترقيم النهائي بل يمكن إدراجه ضمن حالات الترقيم المؤقت¹.

يتوج الترقيم النهائي بتسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر سنداً إدارياً يشكل دليلاً قوياً وحيدا مثبتا للملكية العقارية في المناطق الممسوحة طبقاً لنص المادة (19)² من المرسوم

¹ نقلا عن حويدق عثمان ، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري، اطروحة دكتوراه (ل.م.د.)

في الحقوق تخصص قانون عقاري ، جامعة يحي فارس بالمدينة ، السنة 2019، ص 179-180

² - يُنظر المادة 19، من المرسوم التنفيذي 63/76 ، السابق الذكر.

(63/76) السالف الذكر والذي يُسلم إلى مالك العقار الممسوح، ويجب أن يكون الدفتر العقاري مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية".

المطلب الثاني: الترخيم المؤقت لفائدة الدولة

عند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة التي ليس لها سند رسمي أو ليس لها سند ترقيماً مؤقتاً وذلك لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين لفائدة الطالبين سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين ومنها الدولة، أو ترقيماً مؤقتاً في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي في حالة عدم ظهور المالك خلال عملية المسح، ونفصل في ذلك كما يلي:

الفرع الأول: الترخيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

الترخيم المؤقت لمدة أربعة أشهر نصت عليه المادة 13¹ من المرسوم 63-76 المذكور سابقاً المعدل والمتمم ويحسب سريانها ابتداء من تاريخ إمضاء محضر استلام وإيداع وثائق المسح العام للأقسام من طرف المحافظ العقاري المختص، وهي الوثائق التي تشير معلوماتها إلى وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب المنصوص عليه في المادتين 827 و 828² من القانون المدني والتي تعد سبباً من أسباب كسب الملكية عند إخضاعها للشهر العقاري عملاً بالقوانين المعمول بها في هذا الشأن لاسيما أحكام المرسوم 62/76³ المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم والقانون 07-02⁴ المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء بديل

¹ - يُنظر المادة 13 ، من القانون المدني ، السالف الذكر.

² - يُنظر المادة 828 ، 827 من القانون المدني السابق الذكر.

³ - المرسوم 62/76 ، المؤرخ في 1976/03/25 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، ج ر عدد 30 ، المؤرخة في 1976/04/13.

⁴ - القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بالتحقيق العقاري، ج ر، عدد رقم 15، لسنة 2007.

لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، والحياسة المقصودة هنا هي الحياسة الهادئة والعننية والمستمرة لمدة 15 سنة كاملة أو الحائزين على سندات صحيحة لمدة عشر سنوات على الأقل وكذلك الحائزين على شهادات الحياسة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقا لإحكام القانون 90-25¹ المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري بالإضافة إلى الأحكام القضائية غير الدقيقة في إثبات الحقوق العقارية.

ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا بمجرد انتهاء الآجال القانونية المقدرة بأربعة أشهر ويترتب عليه تسليم دفتر عقاري للمعني، في ظل عدم تقدم أي شخص بالاعتراض على الترقيم المؤقت خلال هذه المدة، ويرقم العقار ترقيميا مؤقتا لفائدة الدولة عندما يكون لها سند غير رسمي أو تحوز عقار بدون سند.

الفرع الثاني: الترقيم المؤقت لمدة عامين

طبقا لنص المادة 14² من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم السالف الذكر وهذه المدة يحسب سريانها ابتداء من تاريخ إعداد محضر إيداع وثائق المسح من طرف المحافظ العقاري ويتحول هذا الترقيم إلى ترقيم نهائي بعد نهاية المدة القانونية، وعليه فإن الحالات التي يكون فيها ترقيم العقارات ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين هي:

1- حياسة العقار بسند غير كاف لإثبات الملكية.

2- حياسة العقار بدون سند.

كما ترقم العقارات ترقيميا مؤقتا لفائدة الدولة عندما يكون لها سند غير رسمي أو تحوز عقار بدون سند.

¹ - القانون 25/90 ، السالف الذكر .

² - يُنظر المادة 14 من المرسوم 63/76 ، السالف الذكر .

الفرع الثالث : الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها

في السابق كانت ترقم العقارات ترقيما مؤقتا لمدة سنتين في حساب المجهول التي تم تسجيلها في وثائق المسح في حساب المجهول، ليصبح الترقيم لفائدة الدولة نهائيا بعد انقضاء الآجال القانونية، حسب ما نصت عليه التعليمات¹ 16 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية السالفة الذكر، وفي حال تقدم أشخاص بطلبات تسوية فإنه وعملا بنص المادة² 14 من المرسوم 63-76 السالف الذكر، فللمحافظ العقاري سلطة تغيير الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي كلما توفرت لديه وقائع قانونية تثبت له صحة ملكية المطالبين بالحقوق العينية العقارية.

ولقد جاء في مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم³ 2421 المؤرخة في 2003/05/03، كيفية تسوية العقارات الممسوحة في حساب المجهول، وسابقا لتاريخ انطلاق أشغال المسح العام بالمنطقة التي يوجد بها العقارات المجهولة بالنسبة للأشخاص الذين يمتلكون سندات مشهورة، حيث جاء في فحواها أن المحافظ العقاري هو المؤهل قانونا بدراسة طلبات الترقيم التي يتلقاها في هذا الإطار والتي يشترط فيها أن يكون السند الرسمي الذي يحوزه الطالبين أصحاب الحقوق مستوفيا للشروط الشكلية محل الطلب بالتسجيل مقارنة بمصفوفة المسح والترقيم في السجل العقاري، وتطابق العقار المطالب به مع سند الملكية الرسمي المقدم للمحافظ العقاري.

ومن جهة أخرى جاء في المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية كيفية تسوية طلبات الترقيم المقدمة من الأشخاص الذين يفتقدون لسندات رسمية مشهورة وفي مقابل ذلك يمارسون حيازة فعلية تتيح لهم الملكية عن

¹ - التعليمات رقم 16 السالفة الذكر.

² - يُنظر المادة رقم 14 من المرسوم 63/76 ، السالف الذكر.

³ - مذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

طريق التقادم المكسب، وهذا ما لم تثبت نتائج التحقيق التي يباشرونها مصالح الحفظ العقاري ومصالح مسح الأراضي العكس¹.

غير أن هذه المسألة مسها تعديل تبنتها المادة 67² من القانون 14-10 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 التي أدرجت المادة 23 مكرر 1 بالأمر 74-75 أين أصبح كل عقار غير مطالب به خلال عملية مسح الأراضي يرقم نهائياً باسم الدولة إلا في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانونية .

ونظراً لما أحدثته المادة 23 مكرر المستحدثة بموجب قانون المالية 2015 المذكور أعلاه من إشكالات عملية أدى هذا الأمر إلى تدخل المشرع مرة أخرى بموجب القانون 17/11 المؤرخ في 2017/12/24 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 من خلال المادة 89³ منه التي عدلت أحكام المادة 23 مكرر والتي أكدت بأن العقارات التي لم يطالب بها أصحابها تسجل ضمن حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ويرقم العقار في هذه الحالة ترقيماً مؤقتاً لمدة 15 سنة، كما أتاحت هذه المادة للمحافظ العقاري القيام بتحقيق كلما قدم على مستواه طلب من أجل تسوية وضعية مثل هذه العقارات، كما فرق المشرع بين حالتين:

- الحالة الأولى: عندما يكون مقدم الطلب يحوز سند مشهر فهذا يحق للمحافظ العقاري أن يراجع هذا الترقيم خلال مدة 15 سنة منذ تاريخ إيداع وثائق المسح لديه ومتى كان التحقيق لفائدة الطالب فالمحافظ يقوم بترقيم العقار ترقيماً نهائياً باسم مالكه.

¹ - التعليم رقم 4618 ، المؤرخة في 2004/09/04 ، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية.

² - يُنظر المادة 67 ، من القانون رقم 10/14 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2015 المؤرخ في 2014/12/30 ، ج ر عدد 78 المؤرخة في 2014/12/31 .

³ - يُنظر المادة 89 من القانون رقم 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، المؤرخ في 2017/12/24 ، ج ر عدد 76 المؤرخة في 2017/12/28.

- الحالة الثانية: وإذا كان مقدم الطلب لا يحوز سند مشهر فهنا يحق له التقدم بطلبه خلال مدة سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح ويقوم المحافظ في هذه الحالة كذلك بإجراء تحقيق عن طريق الاتصال بالإدارات المعنية ومتى تأكد من ثبوت حيازة الطالب فإنه يقوم بترقيم العقار ترقيما مؤقتا مدة سنتين يبدأ سريانها من تاريخ إيداع الطلب، فإذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملكا للدولة فإن المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقار بصفة نهائية لفائدة الدولة، وبعد استنفاد خمسة عشرة سنة يرقم العقار نهائيا باسم الدولة.

• تعليق على المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018

حسب نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 يبدأ سريان الترخيم المؤقت للعقار المطالب به المعني لمدة سنتين من تاريخ إيداع الطلب لدى المحافظة العقارية وذلك في حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به، بعد قيام المحافظ العقاري بالتحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي.

نلاحظ مما سبق:

- أن مدة سنتين من تاريخ إيداع الطلب لدى المحافظة العقارية لتسوية الملفات إداريا للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها غير كافية .
ونقترح أن تكون المدة أطول حتى تعطى فرصة لطالب التسجيل لتسوية ملفه إداريا وليس قضائيا وهذا من أجل تخفيف العبء عليه من حيث المصاريف القضائية.
- في حالة تقديم طالب التسجيل ملفا مرفقا بسند مشهر لعقاره يتم التحقيق على مستوى المحافظة العقارية وليس على مستوى أملاك الدولة، لأن الطالب يملك سند مشهر وهذا السند موجود على مستوى المحافظة العقارية فيكفي أن يتم التحقيق على مستواها.

الفصل الثاني

الفصل الثاني

الفصل في منازعات الدولة المترتبة عن الترقيم العقاري وتطبيقاتها

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسووحة بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وخلال عملية الترقيم تنشأ في بعض الأحيان اعتراضات من طرف أشخاص طبيعيين أو معنويين ومنها الدولة والذي يهمننا في هذا الموضوع الاعتراضات التي تكون الدولة طرفاً فيها ممثلة في مديرية أملاك الدولة.

ومن خلال هذه الاعتراضات يلجأ المحافظ العقاري إلى إجراء عملية الصلح بين الأطراف، وإذا لم يوفق هذا الأخير في الصلح بينهما يحرر محضر عدم الصلح، ويلجأ الطرف المعترض إلى القضاء الإداري باعتبار أن الدولة طرفاً في النزاع، وهذا خلال الآجال المحددة قانوناً بمدة 06 أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح للأطراف، ومن هنا نكون أمام منازعات الترقيم العقاري.

من هذا المنطلق نقسم هذا الفصل إلى مبحثين بحيث سنتناول في المبحث الأول منازعات الدولة في الترقيم العقاري وفي الثاني نتناول تطبيقات عملية لمنازعات الترقيم العقاري.

المبحث الأول

منازعات الدولة في الترقيم العقاري

عندما تغيب الحلول الودية والتسويات الإدارية لمختلف الملفات الخاصة بالعقار ومنها موضوع الترقيم العقاري، نكون حتماً أمام الحل الأخير وهو النزاع القضائي والذي تكون الدولة طرفاً فيه إما مدعية أو مدعى عليها.

والدولة وهي ممثلة في مديرية أملاك الدولة ترفع دعاوي قضائية في موضوع العقار، وهي تمثل وزير المالية أمام أجهزة العدالة، وذلك بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي المرفوعة أمام العدالة¹، لذلك سنتناول في هذا المبحث موضوع الاختصاص القضائي في المطلب الأول، وفي المطلب الثاني سنتناول منازعات الترقيم العقاري.

المطلب الأول: الاختصاص القضائي

ونقصد به الجهات القضائية المختصة بالفصل في المنازعات التي تكون الدولة طرفاً فيها، ويتمثل الاختصاص القضائي في الاختصاص الإقليمي الذي سنتطرق له في الفرع الأول والاختصاص النوعي في الفرع الثاني .

الفرع الأول: الاختصاص الإقليمي

تنص المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه " يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقاً للمادتين 37 و 38 من هذا القانون"².

¹ - مذكرة المديرية العامة للأمناء الوطنية رقم 2129 المؤرخة في 1999/05/02.

² - المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25.

بحيث تنص المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه " يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه وإن لم يكن له موطن معروف فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له وفي حالة اختيار موطن يؤول الاختصاص الإقليمي فيها للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ".

كما تنص المادة 38 من هذا القانون على أنه " في حالة تعدد المدعى عليهم يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم"¹.

وباستقراء هذين المادتين 37 و38 يتبين انعقاد الاختصاص للمحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه، وعند تعدد المدعى عليهم ينعقد للمحكمة التي يقع فيها موطن أحدهم، بينما تنص المادة 804 من نفس القانون على أنه خلافا لأحكام المادة 803 أعلاه فإن الدعوى ترفع وجوبا أمام المحكمة المحددة في فقرات هذه المادة والتي لم تشر أي منها إلى موقع العقار مما يعني أنه في منازعات الترقيم ترفع الدعوى أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه وهو موطن العقار بالتأكيد².

ولقد نصت المادة 40 في فقرتها الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه " في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوي الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوي المتعلقة بالأشغال العمومية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال..."³

وتجدر الإشارة أن المحكمة إذا قبلت الدفع بعدم الاختصاص حكمت به دون أن تتطرق لموضوع الدعوى كما لها الحق في إنذار الخصوم شفاهة لتقديم طلباتهم في الموضوع و

تفصل

¹ - يُنظر المادة 38 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر.

² - يُنظر المادة 804 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر.

³ - يُنظر المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر.

في هذه الحالة بالنظر في الاختصاص فإن رفضته تطرقت للموضوع.

الفرع الثاني: الاختصاص النوعي

وهي المحاكم الإدارية ومجلس الدولة المختصان في الفصل في المنازعات الإدارية وللمحاكم الإدارية ومجلس الدولة حق فض النزاعات العقارية كلما توفرت فيها شروط الاختصاص المحددة في المادة 800 و 801 و 901¹ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أولاً: اختصاص المحكمة الإدارية: بخلاف القضاء العادي فإن القضاء الإداري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لا يعرف تقسيم المحكمة حسب نوع النزاع، فالمحكمة الإدارية تختص بالنظر في جميع القضايا أين تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري طرفاً فيها كما نصت عليه المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية² على أن " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها " .

بمعنى أن المحاكم الإدارية هي صاحبة الاختصاص في كل الدعاوي بما فيها الدعاوي المنصبة على عقار بشرط أن تكون الإدارة العمومية طرفاً فيها إما بصفة مدعية أو مدعى عليها أو مدخلة في الخصام.

كما يمتد الاختصاص النوعي لكل الدعاوى التي ترمي إلى إلغاء أو تعديل أو تفسير قرار إداري طبقاً للمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص " تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

1- دعاوي إلغاء وتفسير وفحص مشروعية القرارات الإدارية: وهي تلك الصادرة عن:

¹ - يُنظر المواد 800-801-901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السالف الذكر.

² - يُنظر المادة 800 من المرجع نفسه.

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية .
- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية .
- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.
- 2- دعاوى القضاء الكامل.
- 3- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة.

ثانياً: اختصاص مجلس الدولة: يختص مجلس الدولة نوعياً بالفصل في مدى مشروعية القرارات الإدارية وكذا تفسيرها والصادرة عن السلطات المركزية والمتعلق موضوعها بعقار، كما يختص مجلس الدولة أيضاً بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية، كما يختص بالنظر في الطعون بالنقض المقدمة ضد القرارات الصادرة في آخر درجة من المحاكم الإدارية، كما يختص بالنظر في الاستئناف والطعون بالنقض الواردة بنصوص خاصة وكذلك في الاستعجال الإداري في المادة العقارية أمام مجلس الدولة ووقف تنفيذ قرار إداري محل دعوى الإلغاء، وهذا وفقاً لنص المادة 901 التي تنص " يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية .

كما يختص بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة¹، كما نصت المادة 902 على أنه " يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية، كما يختص أيضاً كجهة استئناف، بالقضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة²، وقد نصت المادة 903 على أنه " يختص مجلس الدولة بالنظر في الطعون بالنقض في القرارات الصادرة في آخر درجة عن الجهات القضائية الإدارية.

يختص مجلس الدولة كذلك في الطعون بالنقض المخولة له بموجب نصوص خاصة³.

¹ - المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المذكور سابقاً.

² - المادة 902 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المذكور سابقاً.

³ - المادة 903 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المذكور سابقاً.

وإذا رفضت المحكمة الإدارية الطعن المتعلق بإلغاء القرار الإداري جاز لصاحب الشأن التقدم بطلب وقف تنفيذ القرار الإداري أثناء النظر في الاستئناف بشرط خشية أن يحدث القرار الإداري عواقب لا يمكن تداركها وإذا ثبت أثناء التحقيق في الدعوى أوجه تبرر إلغاء القرار الإداري، وذلك كما نصت عليه المادة 912 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها " عندما يتم استئناف حكم صادر عن المحكمة الإدارية قضى برفض الطعن لتجاوز السلطة لقرار إداري، يجوز لمجلس الدولة أن يأمر بوقف التنفيذ بطلب من المستأنف عندما يكون تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه من شأنه إحداث عواقب يصعب تداركها، وعندما تبدو الأوجه المثارة في العريضة من خلال ما توصل إليه التحقيق جدياً، ومن شأنها تبرير إلغاء القرار الإداري المطعون فيه ".¹

ووقف تنفيذ القرار القضائي اعتباراً من أن استئناف أحكام المحكمة الإدارية أو الطعن فيها بالنقض لا يوقف تنفيذ الحكم طبقاً للمادة 908 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على أنه " الاستئناف أمام مجلس الدولة ليس له أثر موقوف"².

وكذلك نصت المادة 909 من نفس القانون بقولها " الطعن بالنقض أمام مجلس الدولة ليس له أثر موقوف"³، فإن للمنفذ ضده الحق في طلب وقف تنفيذه بشرط أن يكون تنفيذه يعرض المنفذ ضده لخسارة مالية مؤكدة لا يمكن تداركها وأن تبدو الأوجه المثارة في الاستئناف مبررة لإلغاء الحكم المستأنف طبقاً للمادة 913 من قانون الإجراءات التي نصت على أنه " يجوز لمجلس الدولة أن يأمر بوقف تنفيذ الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية، إذا كان تنفيذه من شأنه أن يعرض المستأنف لخسارة مالية مؤكدة لا يمكن تداركها، وعندما تبدو الأوجه المثارة في الاستئناف من شأنها تبرير إلغاء القرار المستأنف"⁴.

1 - المادة 912 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر.

2 - المادة 908 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر.

3 - المادة 909 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر.

4 - المادة 913 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر.

وبالعكس فإذا قضى الحكم محل الاستئناف بإلغاء قرار إداري جاز للإدارة العمومية طلب وقف تنفيذ القرار القضائي محل الاستئناف ولمجلس الدولة الأمر بوقف تنفيذ الحكم متى تبين أثناء التحقيق في الاستئناف بأن أوجه جدية قد تقضي إلى إلغاء الحكم المستأنف طبقاً للمادة 914 من قانون الإجراءات التي نصت على أنه " عندما يتم استئناف حكم صادر عن المحكمة الإدارية قضى بإلغاء قرار إداري يتجاوز السلطة، يجوز لمجلس الدولة بناء على طلب المستأنف أن يأمر بوقف تنفيذ هذا الحكم متى كانت أوجه الاستئناف تبدو من التحقيق جدية ومن شأنها أن تؤدي فضلاً عن إلغاء الحكم المطعون فيه أو تعديله إلى رفض الطلبات الرامية إلى الإلغاء من أجل تجاوز السلطة الذي قضى به الحكم.

في جميع الحالات المنصوص عليها في الفقرة أعلاه وفي المادة 912 من هذا القانون يجوز لمجلس الدولة في أي وقت أن يرفع حالة وقف التنفيذ بناء على طلب من يهمله الأمر¹.

المطلب الثاني: منازعات الترقيم العقاري

عند إيداع وثائق المسح العام للأراضي بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً من أجل تحديد حقوق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى، يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة ترقيماً مؤقتاً أو نهائياً، ومن خلال عملية الترقيم تنشأ في بعض الأحيان اعتراضات على هذه العملية، إلا أن المشرع كفل حق الاعتراض والمنازعة للذين تضرروا من هذا الإجراء

أو تم إهدار حقوقهم رفعا للضرر الذي قد لحقهم وعليه وللتفصيل أكثر في هذا الموضوع قسمنا هذا المطلب إلى فرعين حيث سنتطرق في الفرع الأول إلى منازعات الترقيم النهائي، ثم في الفرع الثاني لمنازعات الترقيم المؤقت.

¹ - محاضرة ألقيت من طرف الأستاذ بن جبلة محمد وعلي في اليوم الدراسي حول عقود الترقية العقارية المنظم من طرف جوري كونسيل ، جامعة وهران 2 ، محمد بن أحمد ، المجمع الجامعي بلبقايد ، بئر الجير ، وهران ، يوم 12 ماي 2009.

الفرع الأول: منازعات الترقيم النهائي

يترتب عن عملية الترقيم النهائي إعداد المحافظ العقاري للدفتر العقاري وتسليمه إلى الملاك المعترف بهم سواء كانوا من أشخاص القانون الخاص أو من أشخاص القانون العام. ولقد مكن المشرع للمتضرر من قرارات المحافظ العقاري خلال الترقيم النهائي اللجوء إلى القضاء من خلال المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، التي تنص على أنه " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء"¹ والجهة القضائية المختصة بالفصل في مثل هذه المنازعات هي جهة القضاء الإداري ويكون ذلك دون التقيد بأجال محددة.

ويتم الطعن في الدفتر العقاري بإتباع إجراءات الطعن في القرارات الإدارية إذ أن الدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عمليات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، ويتولى مهمة تحريره وتسليمه المحافظ العقاري المختص إقليمياً، ولقد فصلت المحكمة العليا في موضوع الطعن في الدفتر العقاري وذلك بموجب القرار الصادر بتاريخ 2011/07/14 الذي أكد على أنه «لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري»².

ويستلزم عند الطعن إتباع إجراءات شهر عريضة افتتاح الدعوى طبقاً للمادة 17 من ق.إ.م.³، كما أن الدعوى القضائية توجه ضد وزير المالية ممثلاً بمدير الحفظ العقاري

¹ - المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 ، المؤرخ في 1976/03/25 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 ، المتعلقة بتأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد 34 ، الصادرة في 1993/05/23 .

² - قرار المحكمة العليا مؤرخ 2011/07/14 تحت رقم 666056؛ المجلة القضائية للمحكمة العليا عدد 01 لسنة 2012. ص 184.

³ - تنص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على " ... يجب إشهار عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر، طبقاً للقانون وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً ، مالم يثبت إيداعها للإشهار".

والمدير العام للأملاك الوطنية في حالة الاستئناف المرفوع أمام مجلس الدولة، وهذا ما حرص مجلس الدولة على تأكيده بالقرار المؤرخ في 29/10/2009 الذي ورد فيه «... بالإضافة إلى كون المحافظ العقاري لبلدية أميزور ليست لديه الصفة في التقاضي عملاً بالقرار الصادر عن وزارة المالية بتاريخ 20/02/1999 فإنه لا دخل له في النزاع الحالي ما دام أن الأمر يتعلق بالترقيم المؤقت فقط، وما دام أن النزاع يخص أشخاص طبيعية، حيث أنه يتعين تأسيساً على ما سبق ذكره إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد إخراج المحافظ العقاري لبلدية أميزور من الخصام والقضاء بعدم الاختصاص النوعي...»¹.

كما يشترط فضلاً عن الصفة والمصلحة وشرط التمثيل القضائي بواسطة محامي عند الأشخاص الطبيعيين، وأن يتم تأسيس دعوى إلغاء الدفتر العقاري على الشروط الموضوعية لدعاوى إلغاء القرارات الإدارية من عيب عدم الاختصاص، وعيب الشكل والإجراءات المطلوب توافرها قانوناً لإصدار القرار بتسليم الدفتر العقاري وخصوصاً عيب السبب الذي يمثل انعدام الحالة الواقعية والقاعدة القانونية أو وقوع خطأ في تقديرها عند صدور القرار الإداري بتسليم الدفتر العقاري وهو في هذه الحالة أعمال المسح التي كشفت عن أصحاب الحقوق العينية وشكلت بسبب ذلك أساساً لعملية الترقيم النهائي كما ورد بقرار المحكمة العليا المؤرخ في 21/04/2004 «.. على أنه بالرجوع إلى المرسوم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد ومسح الأراضي العام فإن المطعون ضده تحصل على الدفتر العقاري للقطعة محل النزاع بعد التحقيق وبعد استكمالها للإجراءات والشكليات والآجال المنصوص عليها في المرسوم السالف الذكر مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية»²، وكذا قرار المحكمة العليا المؤرخ في 23/04/2008 المتضمن «... ولما تبين لقضاة الموضوع استناداً إلى العقود الرسمية المحتج بها من قبل المدعى عليهم والقسمة القضائية المصادق عليها

¹ - قرار مجلس الدولة مؤرخ في 29/10/2009 تحت رقم 049444، مجلة مجلس الدولة العدد 10 لسنة 2012، ص 147.

² - قرار المحكمة العليا مؤرخ في 21/04/2004، تحت رقم 259635، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص بالاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث لسنة 2010، ص 257.

بالحكم الصادر بتاريخ 1984/03/28 وما خلصت إليه الخبرة من أن هذه العقود مطابقة للأرض ميدانيا وأن الدفتر العقاري المحتج به والمؤسس عليها لا يتطابق ميدانيا بالنسبة للجزء المتنازع عليه من القطعة الأرضية فإن ذلك ينقص من حجية الدفتر العقاري ويجعله قابلاً للتعديل...»¹.

وفي منازعات الترقيم النهائي عند طلب إلغاء الدفتر العقاري أو تعديله، تكون الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة طرفاً في النزاع زيادة على مديرية الحفظ العقاري بالولاية، وخاصة عندما يكون الترقيم النهائي باسم الدولة.

الفرع الثاني : منازعات الترقيم المؤقت

عند إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة ترقيماً مؤقتاً أو نهائياً، فبالنسبة للترقيم المؤقت يكون لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين حسب الحالة، وأيضاً قد يكون الترقيم مؤقتاً في حساب المجهول في حالة عدم ظهور المالك خلال عملية المسح.

أولاً: تسوية منازعات الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين: يحق لكل متضرر من الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين الطعن عن طريق الاعتراضات والاحتجاجات أمام المحافظ العقاري المختص إقليمياً، وقد بينت المادة 15 من المرسوم رقم 63 /76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري طريقة تقديم الاعتراض².

ويشترط لقبول الاعتراض في هذه الحالة تقييده خلال الآجال المقررة للترقيم المؤقت ليقوم المحافظ العقاري بدراستها وإيداع رأيه في النزاع القائم بين المالك الظاهر والمدعي

¹ - قرار المحكمة العليا مؤرخ في 2008/04/23 ، تحت رقم 448919 ، مجلة المحكمة العليا ، العدد الأول لسنة 2008 ، ص 229.

² - راجع في ذلك المادة 15 من المرسوم 63 -76 السالف الذكر

الذي يكون الدولة أو شخص طبيعي أو شخص من أشخاص القانون الخاص بأنه صاحب الحق، بالقيام باستدعاء الطرفين عن طريق رسالة موصى عليها قصد إجراء محاولة الصلح¹.

وفي حالة فشل محاولة الصلح يحرر المحافظ العقاري محضر بعدم الصلح ويبلغ للأطراف، ويبقى بيد المحتج أو المعارض مهلة ستة أشهر تسري من تاريخ تبليغه بمحضر عدم الصلح لرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة مع وجوب إخضاع هذه الدعوى لعملية الإشهار العقاري، مما يؤدي إلى بقاء الترقيم مؤقتاً إلى حين صدور حكم قضائي نهائي.

وفي حالة ما إذا كانت الدولة طرفاً من أطراف النزاع فإن المحكمة الإدارية هي المختصة في الفصل في هذا النزاع ويصدر الحكم منها .

وفي حالة انقضاء الستة أشهر، وهو أجل سقوط الحق في رفع الدعوى القضائية يعتبر المحافظ العقاري الاعتراض المقدم لاغياً ويقوم بترقيم العقار المعني دون تأخير².

ثانياً: تسوية منازعات الترقيم المؤقت لحساب المجهول: إن الترقيم المؤقت بأنواعه قد يسفر على ترقيم الوحدة العقارية في حساب المجهول بسبب أن هوية صاحب العقار غير محدد للغيب المفترض لصاحبه أو حائزه يوم إنجاز عملية التحديد والتحقق لفرق المسح أو لإنعدام الدقة في إنجاز عملية المسح وعدم التحلي بالجدية في تأدية المهام، أو عدم وجود وثائق ومعلومات كافية من أجل إثبات الحيازة أو ملكية شخص ما للوحدة العقارية، أو عدم إعلام الجمهور مما يدفع مصالح المسح لترقيم العقار في حساب المجهول إلى غاية ظهور

¹ - عادل عميرات ، شهر العقد الوارد على العقار ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، بدون سنة ، ص 136.

² - الصادق بلقط ، خميستي سموحي ، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الشهيد حمة لخضر ، الوادي ، سنة 2017 ، ص 49 .

الحائز أو المالك الحقيقي، والذي قد يحوز على سندات ملكية مشهورة ومنتجة لكل آثارها القانونية قبل إجراء المسح فيباشر إجراءات معينة للتسوية، وقد يحوز على سند عرفي أو حيازة قانونية فقط ولا يحوز على سند ملكية مشهر، فيكون أمام إجراءات أخرى¹.

وتتميز طريقة تسوية منازعات الترقيم في حساب المجهول بأنها طريقة إدارية بالأساس حيث بموجبها تتدخل المصالح المكلفة بالمسح والحفظ العقاري دون طرحها أمام القضاء بتسوية هذه الوضعية طبقاً لأحكام التعليمتين الصادرتين عن المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم (2421)² و(4618)³ المتعلقة بمعالجة وضعيات الترقيم في حساب المجهول.

وفي هذا المجال تبرز عدة اعتراضات والتي نحاول تبيانها في الحالتين التاليتين:

1 - حالة الاعتراض بسند رسمي مشهر: استناداً لنص المادة 14⁴ من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يتبين بأنه عند ظهور المالك الحقيقي للعقار الذي تم تقييده من طرف فرق المسح في حساب المجهول، والحائز لسندات رسمية لها قوة إثبات لحق الملكية، يجب أن يتقدم باعتراضات وطلب ترقيم العقار لحسابه، وهذا من خلال تقديم طلب إلى المحافظ العقاري الذي بدوره يقوم بعملية التسوية لهذه الوضعية.

1- تقديم طلب الترقيم ودراسته: يقوم المعارض بتقديم طلب مكتوب في نسختين إلى المحافظ العقاري، مع إرفاقه بالسند القانوني للملكية وعند اللزوم بالفريضة، حيث يتم تسليم

¹ - الصادق بلقط ، خمبستي سموحي ، المرجع السابق ، ص 49.

² - التعليم رقم (2421) المؤرخة في 03 ماي 2003 ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق المسسوحة المسجلة في حساب المجهول، حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة.

³ - التعليم رقم (4618) المؤرخة في 04 سبتمبر 2003 ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق المسسوحة المسجلة في حساب المجهول، حالة العقارات التي يطلب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.

⁴ - راجع نص المادة 14 ، من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم ، السالف الذكر.

نسخة من الطلب للمعني بعد إمرارها بختم المحافظة وتاريخ الإيداع، ثم يباشر المحافظ العقاري بدراسة الطلب وهذا بالتحقق من سند الملكية للمعني نفسه ومدى تطابقه مع العقار المسجل في حساب المجهول¹.

كما يجب على المحافظ العقاري أن يتحقق أن سند الملكية قد أُشهر فعلا، فإذا تعلق الأمر بسند مشهر قبل 01 مارس 1961 فإن التحقيق في الوضعية القانونية للعقار يتم على مستوى المحافظة العقارية الأم، بمراسلة هذه الأخيرة للحصول على معلومات حول هذا السند خلال آجال (08) أيام إذا كانت المحافظة الأم تابعة لنفس الولاية، أو خلال (15) يوما إذا كانت تابعة لولاية أخرى².

بعد التحقق من الجانب القانوني يواصل المحافظ العقاري تحقيقه عن طريق العقار على مخططات المسح، والتحقق من توافق وتطابق محتواه المادي مع السند، وتحديد بعدها مراجع المسح (رقم القسم ورقم الوحدة العقارية) مع التأكد كدرجة ثانية من أن العقار محل الترقيم في حساب المجهول لا يدخل ضمن أملاك الدولة.

ب- التسوية الإدارية: في هذه المرحلة يقوم المحافظ العقاري اعتمادا على الطلب المقدم من طرف المعترض والوثائق والمعلومات المستقاة من الميدان، وبعد مراسلة جميع الهيئات يشرع المحافظ العقاري في عملية ترقيم العقار وإعداد وتسليم الدفتر العقاري إذا كان تحديد العقار مطابق مع مخطط المسح ولا يثير أي لبس³.

أما في الحالات التي تتطلب تدخل مصالح المسح، حيث تقوم هذه الأخيرة بعد استلامها للعرائض المؤسسة المرفقة بسند الملكية، التنقل إلى الميدان بعد إخطار المالك الظاهر بيوم

¹ - أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 212.

² - قطاف سمية، أثر الوثائق المسحية في تحديد وضبط الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2012، ص 68.

³ - أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 212.

مرور فرق المسح قصد القيام بالتحقيق الميداني، فيتم التعرف على الحدود والتأكد من مطابقتها محتويات العقار المشار إليه في السند واطمام أي تغييرات طرأت عليه¹، ثم يتم وضع الحدود بشكل وجاهي وبحضور صاحب الطلب، وبعدها تقوم مصالح المسح بإرسال كافة الوثائق إلى المحافظ العقاري الذي يتولى الترقيم النهائي وإعداد الدفتر العقاري.

وإذا كان يستلزم أخذ رأي مصالح أملاك الدولة فعلى المحافظ العقاري انتظار رد مصالح المسح أولاً ثم يرسل مصالح أملاك الدولة.

2- حالة الاعتراض دون تقديم سند رسمي مشهر: لقد ميزت التعليلة رقم (4618)

المؤرخة في 04 سبتمبر 2004 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية المتعلقة بالشروط والإجراءات الواجب إتباعها لتسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة والمسجلة في حساب المجهول والتي يطالب بترقيمتها أشخاص يفتقدون لعقود مشهورة، بين ثلاثة حالات في فحص طلبات الاعتراف بصفة المالك أو الحائز قصد الترقيم في السجل العقاري².

أ- حالة تقديم طلب مرفق بسند معترف به قانوناً: أصحاب الاعتراض في هذه الحالة هم من يمتلكون سندات ذات حجية مطلقة في إثبات الملكية العقارية، بمعنى أنهم لو تواجدوا أثناء عمل فرق المسح لكانوا استفادوا من ترقيم نهائي، وتتمثل هذه السندات في العقود الرسمية غير المشهورة المحررة خلال فترة الاحتلال، والعقود العرفية ثابتة التاريخ قبل 1971 المشار إليها بالمادة 89 من المرسوم رقم 63/76، والمادة 322 من القانون المدني، حيث يكون لها حجية في الإثبات بالرغم من عدم رسميتها³.

ب- حالة وجود سندات غير كافية: وهي سندات ومحررات عرفية حررت بعد تاريخ 1970/12/31، وأيضا المحررات العرفية قبل عملية مسح الأراضي العام ولها تاريخ ثابت

¹ - الصادق بلقط ، خميستي سموحي ، المرجع السابق ، ص 51.

² راجع التعليلة رقم 4618 ، مرجع سابق .

³ - أورحمون نورة ، مرجع سابق ، ص ص، 214، 213 .

التي يمكن استنتاج تاريخ تحريرها من خلال التدقيق في مضمونها ومقارنتها مع الوحدات العقارية المجاورة لها أو الواقعة بجانب العقار المسجل في حساب المجهول موضوع طلب التسوية، فمثل هذه السندات حتى ولو أنها باطلة في نظر التشريع والقضاء إلا أنه يمكن الاستدلال بها على الحيابة القانونية والتمسك بالتقدم المكسب، وبالتالي حق الملكية والترقيم لهذا الشخص¹.

ج- حالة عدم وجود أي سند: في هذه الحالة يفتقر أصحاب الاعتراض لأي سند يتعلق بحق الملكية، مما يصعب فحص هذه الوضعية التي تستوجب القيام بتحقيقات عقارية جديدة ودقيقة للتأكد من أن صاحب الطلب يمارس حيازة منتجة لآثارها القانونية وخالية من العيوب، مع توفر ركنيها المادي والمعنوي .

غير أنه يشترط على صاحب الطلب تدعيم إدعائه بشهادة شخصين مدلى بها أمام موثق، حيث يتحصل في الأخير على ترقيم مؤقت².

وما يميز عملية الاعتراض في حالة الأشخاص الذين ليس لهم سندات مشهورة، هو أن الطلب يقدم إلى مدير الحفظ العقاري الذي يقوم بنفس الإجراءات التي قام بها المحافظ العقاري في حالة اعتراض الأشخاص الذين يحوزون لسندات رسمية مشهورة المذكورة سابقا، بعدها يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات وتسليم الدفتر العقاري حسب الحالة.

ملاحظة: إن المشرع وفي أثناء معالجته لوضعية الترقيم العقاري في حساب المجهول والذي ترتب عنه إشكالات عملية عويصة، ومن خلال صدور القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014 /12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 وفي المادة 67³ منه قام المشرع

¹ - أورحمون نورة ، مرجع سابق ، ص 214 .

² - قطاف سمية ، مرجع سابق ، ص 70 .

³ - راجع المادة 67 ، من القانون رقم 10 /14 المؤرخ في 30 /12/ 2014 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، ج ر عدد 78 ، المؤرخة في 31 /12/ 2014 .

بتعديل المادة 23 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، بالمادة 23 مكرر حسب نصها على أنه "يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيماً نهائياً باسم الدولة..."

في حالة احتجاج ميرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلاً في غضون (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع، وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد، وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية الولائية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، بترقيم الملك المطالب به باسم مالكه¹.

من خلال قرأتنا لهذه المادة يتبين لنا أن المشرع قد غير في عملية ترقيم العقارات التي لم يظهر مالكوها أثناء عملية المسح العام من ترقيمها ترقيماً مؤقتاً في حساب المجهول لمدة سنتين وفي حال عدم وجود اعتراض بعدها ترقم ترقيماً نهائياً لحساب الدولة وتؤول المنازعة فيه إلى القضاء الإداري، كما منح لمن يملكون سندات ملكية قانونية تقديم اعتراضاتهم واحتجاجاتهم للمحافظ العقاري الذي يقوم بترقيم العقار المطالب به باسم مالكه بناءً على رأي اللجنة المستحدثة بنص هذه المادة، ويكون ذلك خلال مدة (15) سنة عوض مدة سنتين فقط.

لكن ما نلاحظه أن نص هذه المادة لم يطبق واقعياً نظراً للصعوبات التي اعترضتها أثناء وضعها حيز التطبيق، كما أن اللجنة المذكورة سابقاً لم ترى النور بعد.

¹ - المادة 23 مكرر، من الأمر رقم 74/ 75 ، المؤرخ في 12 / 11 / 1975 المعدل والمتمم ، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد 92 ، المؤرخة في 18 / 11 / 1975 .

وفي سنة 2017 عدلت هذه المادة 23 مكرر بموجب قانون 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 في مادته رقم 189¹ والذي أصبح بموجبها العقارات المسجلة باسم مجهول تسمى بالعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، تلتها مذكرة توضيحية رقم 4060² صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية توضح كيفية التسوية.

ثالثا : تسوية منازعات الترقيم المؤقت لحساب العقارات غير المطالب بها: تتميز طريقة تسوية منازعات الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها بأنها طريقة إدارية دون طرحها أمام القضاء بتسوية هذه الوضعية طبقا لأحكام المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم (4060)³ المتعلقة بمعالجة وضعيات الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها، والتي تضمنت تعديلات من جهة تسجيل في حساب العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي والمتمثلة في العقارات التابعة للخواص والتي لم تتمكن مصالح المسح من تعيين مالكيها أو حائزيها أثناء التحقيقات المسحية، ومن جهة أخرى تسويتها من قبل مصالح الحفظ العقاري بالتنسيق مع مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي وهذا وفقا لإجراءات معينة .

ولا يطبق هذا الإجراء الجديد بأي حال من الأحوال على العقارات التي تعود ملكيتها للدولة أو لإحدى الجماعات المحلية أو لمؤسسة أو هيئة عمومية أو تلك التي تدخل ضمن الأملاك الوقفية والتي لا يمكن تسجيلها في هذا الحساب، ويتم التكفل بهذه الطلبات تحت إشراف المدير الولائي للحفظ العقاري وتتم معالجتها على النحو التالي :

¹ - انظر المادة 89 من القانون رقم 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 المؤرخ في 27 / 12 / 2017 ، ج ر ، عدد 76 ، المؤرخة في 2017/12/28 .

² - انظر المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05 / 04 / 2018 ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

³ - المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05 / 04 / 2018 ، المذكورة سابقا.

1- معالجة الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهورة: تتم معالجة هذه الطلبات على مستوى المحافظة العقارية، ويتولى المحافظ العقاري دراسة السند المقدم ويتأكد من أنه مشهر بالبطاقة العقارية الممسوكة لديه وأنه يمثل حقا قائما.

إذا أفضى الفحص الأولي إلى توفر شروط التسوية يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة للبت في الوضعية القانونية للعقار المطالب به، وكذلك مدير مسح الأراضي للتحقق من تطابق التعيين الوارد في العقد المحتج به مع مجموعة الملكية محل طلب التسوية¹.

وفي حالة الطلبات المتعلقة بجزء من مجموعة الملكية المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، فإن مصالح المسح تتكفل بالتأشير على وثيقة القياس المعدة من طرف مهندس خبير عقاري على عاتق المعني بالأمر والتي ستقدم للمحافظ العقاري في الأجل المذكور، مع التوضيح أنه بالنسبة للجزء المتبقي من مجموعة الملكية هذه يبقى مرقم في نفس الحساب ويخضع لنفس الإجراءات الواردة في هذه المذكرة .

إذا أثبتت البحوث والتحريات المنجزة أن العقار موضوع طلب التسوية يعود للطالب يقوم المحافظ العقاري مباشرة بالترقيم النهائي للعقار المطالب به لفائدة مالكه، وفي حالة العكس يبلغ المعني بالسبب الذي يحول دون إجراء التسوية² .

2- معالجة الطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة أو على أساس الحيازة: يتم التكفل بهذه الطلبات من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري، ويمكن التمييز بهذه الطلبات بين ثلاثة حالات وهي:

أ- الطالب يحوز سند رسمي غير مشهر: ويتعلق الأمر بالحالات التالية.

- عقد توثيقي محرر قبل تاريخ وضع حيز التطبيق الأمر رقم 74/75³ المؤرخ في 12 / 11 / 1975 السالف الذكر، أي 05 جويلية 1975.

¹ - المذكرة رقم 4060 ، المذكورة سابقا.

² - المذكرة رقم 4060 ، المذكورة سابقا .

³ - الأمر رقم 74-75 ، السالف الذكر .

- حكم أو قرار قضائي اكتسب حجية الأمر المقضي فيه.
- عقد محرر من قبل كاتب الضبط أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين قبل تاريخ صدور الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970.
- أ- الطالب يحوز سند عرفي له حجية اتجاه الغير: العقود العرفية التي اكتسبت تاريخاً ثابتاً قبل 01 جانفي 1970 وفق أحكام المادة 328² من القانون المدني يوم تسجيلها، أو من يوم ثبوت مضمونها في عقد آخر حرره موظف عام، أو من يوم التأشير عليها على يد ضابط عام مختص.
- ج- الطالب يؤسس طلبه على ممارسة الحيابة: يتم تقدير وقائع الحيابة المثارة من قبل العارض على أساس الوثائق المقدمة من قبله تدعيماً لطلب التسوية.
- وفي حالة وجود شهادة حيابة مشهورة بالمحافظة العقارية فإنه يفترض أن التحريات المباشرة لا تعترضها أية صعوبات.

المبحث الثاني

تطبيقات عملية لمنازعات الترقيم العقاري

تناولنا فيما سبق المنازعات المرتبطة بالترقيمات العقارية، والمتمثلة في الترقيم المؤقت وكذلك الترقيم النهائي الذي يكون أساساً لتسليم الدفتر العقاري وذلك عندما يكون أحد أطراف النزاع شخص من أشخاص القانون العام، كالدولة أو الولاية أو البلدية فإن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري، ولكي يكون لبحثنا هذا جانب عملي وتطبيقي، سنعمل على ذكر بعض التطبيقات القضائية الخاصة بمنازعات أملاك الدولة في إطار الترقيم العقاري وذلك من خلال الشرح والتحليل لبعض الأحكام القضائية في مطلبين اثنين، بحيث نتناول في المطلب الأول منازعات الدولة بصفقتها مدعية وفي الثاني نتناول الدولة بصفقتها مدعى عليها .

¹ - الأمر رقم 91-70 المؤرخ في 15-12-1970 ، المتعلق بتنظيم التوثيق ، ج ر عدد 107 ، المؤرخة في 25-1970.

² - يراجع في ذلك نص المادة رقم 328، من القانون المدني ، السالف الذكر .

المطلب الأول: منازعات الدولة بصفتها مدعية

عند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وترقيم العقارات الممسوحة تقوم مديرية أملاك الدولة بالاطلاع على هذه الترقيمات وفحصها في الآجال الممنوحة لهذا الغرض، ومن خلال ذلك يمكن أن تتقدم مديرية أملاك الدولة باعتراضات على الترقيم المسجل لفائدة أطراف أخرى، والذي يجب أن يؤشر به على البطاقة العقارية للعقار محل الاعتراض، ويمكننا أن ندرس الحالتين التي يكون عليها الاعتراض على الترقيم المؤقت أو النهائي.

الفرع الأول: الدولة مدعية لإلغاء ترقيم مؤقت

عندما تقوم الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة بالاعتراض على الترقيم المؤقت لصالح أطراف أخرى سواء البلدية أو الولاية أو أشخاص طبيعيين أو معنويين آخرين، يقوم المحافظ العقاري بمحاولة الصلح بين الأطراف المتنازعة وفي حالة فشله يحرر محضر بعدم الصلح ويبلغه للأطراف، ويبقى لهم الحق في اللجوء إلى القضاء.

فالمعتراض يطالب من خلال دعواه بإلغاء الترقيم المؤقت، اعتمادا على حجية الوثائق المقدمة، في حين أن المعتراض ضده يطالب برفع الاعتراض.

وكمثال على ذلك سنحاول أن نوضح من خلال حكم المحكمة الإدارية بالوادي المؤرخ في 2019/12/23، الذي مفاده "اعتراض شخص من أشخاص القانون العام وهي الدولة على ترقيم مؤقت مسجل باسم شخص طبيعي، وطلب الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة بإلغاء هذا الترقيم وإعادة تسجيله باسمها"¹ بشيء من التحليل.

بموجب عريضة افتتاحية لدعوى قضائية مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية في 2019 /03/17 أقام المدعي وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير أملاك الدولة لولاية الوادي المباشر الخصومة بنفسه دعوى ضد المدعي عليه (...) الساكن ببلدية (...)، وضد

¹ - حكم إداري، بالمحكمة الإدارية بالوادي، رقم 19/00421، المؤرخ في 2019/12/23، غير منشور، انظر الملحق رقم 01.

وزير المالية ممثلاً من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي، ومدير مسح الأراضي لولاية الوادي جاء فيها أنه أثناء إجراءات إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري لبلدية حاسي خليفة تم افتتاح العملية بالقسم المساحي رقم 54 وتم إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية بالدبيلة المختصة إقليمياً بتاريخ 2016/10/09، ومن خلال مراجعة وثائق المسح تبين أن مجموعة الملكية رقم X من القسم المساحي المذكور تم تسجيلها لفائدة المدعى عليه المسمى (...). حسب بيان المعلومات المرفق بالعريضة.

وأنها قامت بالاعتراض على تسجيل هذا العقار باسم المدعى عليه بموجب مراسلة موجهة للمحافظ العقاري بالدبيلة تحت رقم 581 بتاريخ 2018/01/25 وأنه تم إجراء الصلح بينهما من طرف المحافظ العقاري لكن دون نتيجة حسب محضر عدم الصلح المؤرخ في: 2018/10/04، وأن المدعى عليه لا يملك أي سند قانوني يخوله تملك هذه القطعة لا رسمياً ولا عرفياً وأن العقار محل الدعوى هو من الأراضي الشاغرة ولا يمارس عليها المدعى عليه حيازة مادية هادئة ومستمرة وأن أشغاله من قبيل التعدي على الملكية العقارية التابعة للدولة وأن العقار الذي يشكل مجموعة الملكية رقم X من القسم المساحي رقم 54 ببلدية حاسي خليفة ملك للدولة طبقاً للقانون والأمر رقم 102/66¹ المؤرخ في 1966/05/06 المتعلق بانتقال

الأموال المنقولة والعقارات الشاغرة للدولة، والقطعة الأرضية هي جزء من قطعة أرض أكبر منها تدخل ضمن الأراضي الصحراوية التي هي ملك للدولة بقوة القانون في غياب سند ملكية، وأن مجموعة الملكية رقم X من القسم المساحي رقم 54 ببلدية حاسي خليفة مرقمة ترقيميا مؤقتاً لفائدة المدعى عليه، وأن آجال رفع الدعوى القضائية المحددة بستة أشهر مازالت مفتوحة والتي تبدأ من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح، ويلتزم إلغاء الترقيم

¹ - الأمر رقم 102/66، المؤرخ في 1966/05/06، المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، ج ر عدد 36، المؤرخة في 1966-05-06.

المؤقت لمجموعة الملكية رقم X من القسم المساحي رقم 54 ببلدية حاسي خليفة، وأمر المحافظ العقاري بالدبيلة بإعادة تسجيله لفائدة الدولة بالحساب رقم 0001 .

بتاريخ 2019/04/14 أجاب المدعى عليه وزير المالية ممثلاً من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي بموجب مذكرة مفادها أن القسم المساحي رقم 54 الواقع ببلدية حاسي خليفة أودع بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً بتاريخ 2016/10/09 بما فيها مجموعة الملكية رقم X محل النزاع الحالي والمسجلة ضمن وثائق المسح باسم ولحساب (...). وفقاً للإجراء الأول لتأسيس السجل العقاري وأن أملاك الدولة بالوادي قدمت اعتراض على ترقيم العقار لفائدة (...). بتاريخ 2018/01/25 في الآجال القانونية وهذا طبقاً لنص المادة 15 من المرسوم رقم 63/76¹ المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم وأنه تم عقد جلسة صلح بين الطرفين لكن دون جدوى حسب محضر عدم الصلح الذي يحمل رقم 55 المؤرخ في 2018/10/04 ومنح الأطراف مدة ستة (06) أشهر لرفع دعوى قضائية وأن المحافظ العقاري طبق القانون وخاصة المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93² المؤرخ في 1993/05/19 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري ويلتمس القول بصحة الاجراءات التي قام بها المحافظ العقاري .

أما المدعى عليه مدير مسح الأراضي فقد أجاب بمذكرة جوابية مفادها أن مصالح مسح الأراضي قامت بإجراءات المسح والتسجيل حسب التشريعات العقارية المعمول بها وأن مهام مصالح مسح الأراضي في فرقة المسح هي انجاز وثائق المسح وإيداعها على مستوى المحافظة العقارية، وأن مصالحه قامت بعملية المسح لمجموعة الملكية التي يدعي المدعي ملكيتها وسجلت تحت رقم X بالقسم المساحي رقم 54 ببلدية حاسي خليفة لفائدة (...). تحت التشريعات المعمول بها وأن التسجيل الذي تقوم به فرقة المسح لا يعد تملكاً وإنما تسجيل

¹ - المرسوم رقم 63/76 ، السالف الذكر .

² - المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19، المتضمن تعديل المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري ج ر عدد 34 ، المؤرخة في 1993-05-23.

أولي ويتم الطعن فيه وفقا للتشريعات العقارية السارية المفعول وأنه في فترة الإيداع بالبلدية والتي تلي أشغال المسح الميدانية والتي تدوم شهرا، لم يتقدم المدعي بتسجيل أي اعتراض وأن مصالح المسح غير معنية بأي تغيير بعد تسليم وثائق المسح الى المحافظ العقاري إلا في إطار تصحيح الأخطاء والتسجيل، ولهذه الأسباب للمحكمة واسع النظر.

بعد دراسة القضية خلص قضاة المحكمة إلى ما يلي:

- حيث أن المدعي وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير أملاك الدولة لولاية الوادي يلتمس إلغاء الترقيم المؤقت لمجموعة الملكية رقم X في القسم المساحي رقم 54 ببلدية حاسي خليفة وأمر المحافظ العقاري بالدبيلة بإعادة تسجيله لفائدة الدولة بالحساب رقم 0001.

- حيث أن المدعى عليه مديرية مسح الأراضي لولاية الوادي يلتمس من المحكمة واسع النظر وطلب عدم الصفة.

- حيث أن المدعى عليه وزير المالية ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي يلتمس القول بصحة الإجراءات التي قام بها المحافظ العقاري.

- حيث تبين للمحكمة أن موضوع النزاع يتعلق بإلغاء الترقيم .

- حيث تبين للمحكمة أن الوحدة العقارية محل النزاع ليس للمدعى عليه سند يثبت ملكيته لها وهي بذلك تعتبر من الأملاك الشاغرة التي ليس لها صاحب، ولذلك فهي من أملاك الدولة بموجب المادة 773¹ من القانون المدني، والمادة 48² من قانون الأملاك الوطنية.

¹ - يراجع في ذلك نص المادة 773 من القانون المدني ، السلف الذكر .

² - نصت المادة 48 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم على أن " الاملاك الشاغرة والاملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني " .

حيث قرر قضاة المحكمة في الأخير إلغاء الترقيم المؤقت الخاص بالعقار الواقع ببلدية حاسي خليفة بالقسم المساحي رقم 54 مجموعة الملكية رقم X والمسجلة باسم (...). وإعادة قيده باسم الدولة.

مما سبق يتبين أن قضاة المحكمة قد تأكدوا من خلال الاطلاع على ملف القضية من أن العقار محل النزاع والذي تم ترقيمه مؤقتا لفائدة (....) من طرف المحافظ العقاري، ليس له سند يثبت ملكيته من طرف المدعى عليه، بل هو ملك للدولة بقوة القانون.

حيث أن قضاة المحكمة قد أصابوا حينما فصلوا في هذه القضية بإلغاء الترقيم المؤقت لفائدة المدعى عليه، وإعادة قيده باسم المدعي (الدولة) وذلك باقتناع القضاة بالدفعات المقدمة من طرف مديرية أملاك الدولة والمتمثلة في أن المدعى عليه لا يملك أي سند يثبت ملكيته للعقار محل النزاع، وأن العقار من الأملاك الشاغرة وهذا طبقا للمادة 773 من القانون المدني والمادة 48 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم، زيادة على ذلك عدم تقديم المدعى عليه جوابا للمحكمة كردا على دفعات المدعي .

الفرع الثاني : الدولة مدعية لإلغاء ترقيم نهائي

إذا أصبح الترقيم المؤقت نهائيا أو عند الاستفادة من الترقيم النهائي، أوجب المشرع في المادة 16¹ من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم والمتضمن تأسيس السجل العقاري، أنه لا يمكن الاعتراض عنه إلا أمام القضاء، فالدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة تقوم برفع دعاوي قضائية لإلغاء الترقيم النهائي لفائدة أشخاص طبيعيين أو غيرهم تطبيقا للمادة 16² من المرسوم المذكور أعلاه .

في هذا الإطار رفعت مديرية أملاك الدولة بالوادي دعوى قضائية لإلغاء الترقيم النهائي لفائدة المدعى عليه (....)، أهم ما جاء فيها :

¹ - يراجع في ذلك ، نص المادة 16 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم ، السالف الذكر.

² - المادة 16 من المرسوم 63/76 ، المرجع نفسه.

حيث أن مديرية أملاك الدولة تتوفر على شرط الصفة طبقا للقرار الوزاري رقم 10 المؤرخ في 1999/02/20 الذي يؤهل أعوان أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل وزير المالية في الدعاوي المتعلقة بالأملاك الوطنية المرفوعة أمام الهيئات القضائية¹.

حيث أن مديرية أملاك الدولة لها المصلحة في رفع هذه الدعوى القضائية.

حيث أنه أثناء إجراءات اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري لبلدية الوادي تم افتتاح العملية بالقسم المساحي رقم 23 وتم ايداع وثائق المسح الخاصة به على مستوى المحافظة العقارية بالوادي بتاريخ 2005/06/08.

حيث أنه من خلال تصفح وثائق المسح المودعة بالمحافظ العقارية بالوادي تبين لمصالحنا أن مجموعة الملكية رقم X من القسم المساحي المذكور أعلاه، تم تسجيلها لفائدة المسمى (....) المدعى عليه في قضية الحال و صدر فيها دفتر عقاري لصالحه، وهذا حسب بيان المعلومات المرفق، حيث أن مديرية أملاك الدولة قامت بالاعتراض على تسجيل هذا العقار باسم المدعى عليه.

حيث أن المحافظ العقاري أجرى عملية الصلح بين مصالح أملاك الدولة والمدعى عليه تطبيقا لنص المادة 15² من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم، غير أنها لم تصل إلى نتيجة تذكر، حيث أن المحافظ العقاري بالوادي أصدر محضر عدم الصلح بتاريخ 2019/11/26، ووقعه الطرفان، حيث أن المدعى عليه لا يملك أي وثيقة تفيد أنه يملك هذا العقار محل النزاع ولا يوجد لديه أي سند قانوني يثبت ذلك.

حيث أن العقار الذي يشكل مجموعة الملكية رقم X من القسم المساحي رقم 23 ببلدية الوادي هو عبارة عن أرض بيضاء شاغرة ملك للدولة بقوة القانون طبقا لنص المادة 54

¹ - القرار الوزاري رقم 10 المؤرخ في 1999/02/20 ، الصادر في الجريدة الرسمية رقم 20 لسنة 1999 .

² - يراجع بذلك نص المادة 15 ، من المرسوم 63 /76 السلف الذكر ،

مكرر¹ من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20.

حيث أن الدولة تلتزم وتؤكد أن العقار محل الدعوى الحالية هو ملك للدولة، حيث أن مديرية أملاك الدولة تلتزم من هيئة المحكمة الموقرة القضاء بإلغاء الدفتر العقاري المودع بالمحافظة العقارية بالوادي والمسجل باسم المدعى عليه وبحسبها إلغاء الترقيم النهائي لمجموعة الملكية رقم X من القسم المساحي رقم 23 بلدية الوادي، وأمر المحافظ العقاري بالوادي بإعادة تسجيله لفائدة الدولة بالحساب رقم 0001.

من خلال ما تناولناه سابقا في هذه القضية، على المعارض ألا يكتفي بالاعتراض أمام المحافظ العقاري، وعليه اللجوء إلى القضاء المختص برفع دعوى قضائية في حال فشل عملية الصلح، كذلك من مهام إدارة أملاك الدولة الطعن والاعتراض في الترقيمات العقارية إن رأت ذلك واللجوء إلى القضاء الإداري باعتباره القضاء المختص بالفصل في مثل هذه المنازعات في حال فشل عمليات الصلح بين الأطراف.

المطلب الثاني: منازعات الدولة بصفتها مدعى عليها

لقد تطرقنا في المطلب الأول لبعض التطبيقات القضائية للنزاعات الناشئة عن الاعتراض على الترقيم في حالة أن الدولة تكون مدعية لإلغاء الترقيم المؤقت أو النهائي لفائدة الخواص.

وفي هذا المطلب سنتطرق إلى التطبيقات القضائية للنزاعات على الترقيم المؤقت والنهائي، في حالة كانت الدولة مدعى عليها لإلغاء الترقيم المسجل باسمها.

¹ - المادة رقم 54 مكرر ، من قانون رقم 30 /90 ، المعدل والمتمم ، السالف الذكر.

الفرع الأول: الاعتراض عن الترقيم المؤقت لفائدة الدولة

في حال كان الترقيم المؤقت لفائدة الدولة، وكان المعارض شخصا طبيعيا أو معنويا فالاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري، باعتبار أن الدولة طرفا في النزاع وسنحاول أن نوضح هذا بمناقشة وتحليل كمثال على ذلك، حكم المحكمة الادارية بالوادي المؤرخ في 2018/11/26، الذي مفاده " اعتراض شخص طبيعي على ترقيم مؤقت مسجل باسم الدولة، والتماسه إلغاء الترقيم المؤقت وطلب إعادة تسجيله لفائدته"¹.

حيث بموجب عريضة مودعة بأمانة الضبط بالمحكمة الادارية بتاريخ 2018/04/29 أقام المدعي (....) دعوى قضائية ضد المدعى عليهما وزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري بالوادي ووزير المالية ممثلا بمدير أملاك الدولة لولاية الوادي أهم ما جاء فيها:

أن المدعي يحوز على عقار فلاحي عبارة عن غوط نخيل يقع بالمدخل الشمالي ببلدية النخلة ولاية الوادي، وبمرور فرقة مسح الأراضي قام أعوان المسح بتسجيل هذا العقار بالقسم المساحي رقم 15 مجموعة الملكية رقم X باسم الدولة وأن هذا القسم أودع بتاريخ 2014/10/27 وقد قدم المدعي اعتراض أمام المحافظ العقاري بتاريخ 2015/10/12 لكن دون جدوى وحرر هذا الأخير محضر عدم الصلح وأصبح الترقيم نهائيا، وطبقا لنص المادة 16² من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم، أنه لا يمكن إعادة النظر في الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء، وعليه فهو يلتزم أصليا القضاء بإلغاء الترقيم المؤقت المسجل باسم الدولة للعقار الواقع بالقسم المساحي رقم 15 مجموعة الملكية رقم X ببلدية النخلة وتسجيله باسم المدعي .

رد مدير الحفظ العقاري ممثلا قانونا لوزير المالية بموجب مذكرة جوابية بأن المحافظ العقاري قام بترقيم العقار محل النزاع لفائدة الدولة طبقا لوثائق المسح المودعة، وتم تسجيل

¹ - حكم المحكمة الادارية ، رقم 18/00530 ، المؤرخ في 2018/11/26 ، غير منشور ، انظر الملحق رقم

02

² - يراجع في ذلك نص المادة 16 ، من المرسوم رقم 63/ 76 ، السالف الذكر .

اعتراضات على هذا الترقيم طبقا لما نصت عليه المادة رقم 15¹ من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السالف الذكر، وعليه فهو يلتزم القول بصحة الاجراءات التي قام بها المحافظ العقاري.

وبموجب مذكرة جوابية رد مدير أملاك الدولة ممثلا قانونا لوزير المالية بأن المدعي لم يقدم ما يثبت قيامه بإشهار العريضة الافتتاحية، وأن مجموعة الملكية رقم X منبثقة عن مجموعة الملكية رقم XX من القسم المساحي رقم 15، وطبقا لنص المادة 14² من المرسوم 63/76 فإن الترقيم أصبح نهائيا بعد انقضاء الآجال سنتين كاملة من تاريخ الايداع، وعليه فإن العقار محل النزاع أصبح مسجلا باسم الدولة ترقيميا نهائيا، وأن المخططات المرفقة تبين أن العقار لا يتوفر على آثار الحيازة المادية حيث بها آثار محور رش فلاحي فقط لا ترقى لإلغاء ملكية الدولة الثابتة وعليه فهو يلتزم رفض الدعوى شكلا وفي الموضوع رفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث خلص قضاة المحكمة بعد دراسة القضية بأن المدعي يطالب بإلغاء الترقيم المؤقت المسجل لحساب الدولة للعقار محل النزاع، وتسجيله باسمه.

حيث يلتزم مدير الحفظ العقاري القضاء بصحة الاجراءات التي قامت بها مصالحه ويلتزم مدير أملاك الدولة برفض الدعوى شكلا وفي الموضوع رفضها لعدم التأسيس.

حيث وبالرجوع الى ملف الدعوى ثبت للمحكمة أنه وقت مرور فرقة المسح بالمنطقة تم تسجيل العقار محل النزاع بمجموعة الملكية رقم X من القسم المساحي رقم 15 ببلدية النخلة باسم أملاك الدولة، وأن القطعة الارضية رقم XX محل النزاع الحالي منبثقة عن مجموعة الملكية رقم X، حيث أن القسم المساحي رقم 15 أودع بتاريخ 2014/10/27 وقد قدم المدعي اعتراض أمام المحافظ العقاري بتاريخ 2015/10/12 وحرر بشأنه محضر

¹ - يراجع في ذلك نص المادة 15 ، من المرسوم 63 /76 السلف الذكر.

² - يراجع في ذلك نص المادة 14 ، من المرسوم 63 /76 السلف الذكر.

عدم الصلح بتاريخ 2016/03/01 واصبح العقار محل النزاع بعدها مرقما ترقيما نهائيا لفائدة الدولة بمرور سنتين من صدور هذا المحضر، حيث إن طلب المدعي إلغاء الترقيم المؤقت في غير محله مما يجعل دعوى الحال معرضة للرفض لفساد إجراءاتها.

حيث قرر قضاة المحكمة في الأخير بعدم قبول الدعوى شكلا لعدم صحة الإجراءات يتبين لنا من خلال هذه القضية بأن الدعوى آلت إلى القضاء الإداري رغم أن الترقيم مؤقت وذلك بحكم أن الطرف الثاني للدعوى شخص من أشخاص القانون العام، على أساس أن كل من إدارة أملاك الدولة ومديرية الحفظ العقاري إدارات عمومية ذات صبغة إدارية، ففي هذه الحالة يتم الأخذ بالمعيار العضوي.

إن المدعي الذي يطالب بإلغاء الترقيم المؤقت لفائدة الدولة في دعوى الحال قد اتبع الإجراءات الصحيحة في بادئ الأمر، فقد قدم اعتراض أمام المحافظ العقاري في الآجال وحرر محضر عدم الصلح، لكنه لم يواصل الاجراءات على ما يبدو ولم يرفع الدعوى القضائية خلال الستة أشهر من تاريخ تحرير محضر عدم الصلح لذلك قد فاتته الآجال واصبح العقار محل النزاع بعدها مرقما ترقيما نهائيا لفائدة الدولة .

من خلال ما تناولناه سابقا في حالة الترقيم المؤقت، على الشخص ألا يكتفي بالاعتراض أمام المحافظ العقاري، وعليه اللجوء إلى القضاء المختص برفع دعوى قضائية في حال فشل عملية الصلح في أجل أقصاه ستة (06) أشهر من تاريخ تبليغه بالمحضر.

حيث أن قضاة المحكمة قد أصابوا حينما فصلوا في هذه القضية بعدم قبول الدعوى شكلا لعدم صحة الإجراءات بسبب فوات آجال الترقيم المؤقت المحدد بمدة ستة (06) أشهر من تاريخ تبليغ المدعي بمحضر عدم الصلح، وعدم قيامه برفع الدعوى القضائية ضمن هذه المدة.

وطبقا للمادة 15 من المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم فإن للطرف المدعي مهلة (06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري تحت طائلة رفض الدعوى.

وفي هذه الحالة يصبح الترقيم المؤقت ترقيفا نهائيا وما على المدعي إلا أن يرفع دعوى قضائية جديدة لإلغاء الترقيم النهائي المسجل باسم الدولة.

الفرع الثاني: الاعتراض عن الترقيم النهائي لفائدة الدولة

إذا أصبح الترقيم المؤقت نهائيا أو عند الاستفادة من الترقيم النهائي ضمن القيد الأول، أقر المشرع في المادة (16)¹ من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم والمتضمن تأسيس السجل العقاري، أنه لا يمكن الاعتراض عن الترقيم النهائي إلا أمام القضاء.

وعلى ضوء ذلك سوف نسرد ونناقش الحكم القضائي للمحكمة الإدارية بالوادي المؤرخ في 2019/05/06 والمتعلق بدعوى مثارة بشأن الترقيم النهائي، والذي مفاده " إلغاء ترقيم نهائي مسجل باسم الدولة، وإعادة تسجيله باسم المعترض"².

بموجب عريضة إعادة السير في الدعوى بعد انجاز الخبرة مودعة بأمانة ضبط المحكمة الادارية بالوادي بتاريخ 2018/11/13، أعاد المرجعان (...) و (...) السير في الدعوى ضد المرجع ضدهما وزير المالية ممثلا قانونا بمدير الحفظ العقاري لولاية الوادي ووزير المالية ممثلا في مدير أملاك الدولة لولاية الوادي، وعليه يلتزمان من المحكمة إفراغ الحكم التمهيدي الصادر عن محكمة المكان بتاريخ 2018/03/05، وبالتالي اعتماد الخبرة المنجزة من طرف الخبير العقاري.. المودعة لدى أمانة ضبط المحكمة، وبحسبها القضاء

¹ - يراجع في ذلك نص المادة 16 ، من المرسوم رقم 63/ 76 ، السالف الذكر .

² - حكم إداري، بالمحكمة الإدارية بالوادي، رقم 18/01124 ، المؤرخ في 2019/05/06 ، غير منشور، انظر الملحق رقم 03.

بالغاء الترقيم النهائي للعقار المسجل باسم الدولة للجزء من مجموعة الملكية رقم X من القسم المساحي رقم 01 الواقع ببلدية ...، وإعادة تسجيله باسم المرجعان .

وبموجب عريضة جوابية مودعة بتاريخ 2018/12/27 عقب المرجع ضده الأول وزير المالية ممثلاً قانوناً من طرف مدير أملاك الدولة بالوادي، بأن الوثائق التي اعتمد عليها الخبير عرفية ليست لها الحجية القانونية وبالتالي فإن ملكية الدولة للعقار ثابتة ولا تسقط بالتقادم، لأن أملاك الدولة غير قابلة للتصرف فيها ولا للحجز وهذا طبقاً للمادة 04 مكرر فقرة 01 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 ملتصاً برفض الدعوى لعدم التأسيس.

وبموجب عريضة جوابية مودعة بتاريخ 2019/01/09 عقب المرجع ضده الثاني وزير المالية ممثلاً من طرف مدير الحفظ العقاري بالوادي مؤكداً على دفوعاته السابقة وتمسكاً بنفس الطلبات.

حيث توصلوا قضاة المحكمة بعد دراسة القضية الى الآتي:

- حيث أن المرجعان يلتزمان من المحكمة المصادقة على الخبرة، حيث أن المرجع ضده الأول يلتزم من المحكمة استبعاد الخبرة ورفض الدعوى لعدم التأسيس.
- حيث أن المرجع ضده الثاني يلتزم من المحكمة القول بأن الإجراءات صحيحة ورفض الدعوى لعدم التأسيس.

- حيث وبمرور فرقة المسح سجل العقار في حساب الدولة ليصبح ترقيماً نهائياً بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، حيث وبعد قيام الخبير المعين بالمهام المسندة إليه خلص إلى أن العقار محل النزاع عبارة عن غوط نخيل مثمر محاط من كل الجوانب بطوابي رملية يتوسط غيطان تابعة للخواص يقع بالقسم المساحي رقم 01 جزء من مجموعة الملكية رقم X بلدية (...)، حيث خلص قضاة المحكمة في الأخير على أن حيازة المدعيان للعقار محل النزاع ثابتة.

وقرروا فصلا في هذه القضية قبول الترجيع والمصادقة على الخبرة، وبحسبها إلغاء الترقيم النهائي المسجل في حساب الدولة للعقار الواقع بالقسم المساحي رقم 01 جزء من مجموعة الملكية رقم X بلدية ...، مع الأمر بإعادة تسجيله باسم المرجعان.

وبالرجوع إلى حيثيات الحكم نجد أن قضاة الموضوع اعتمدوا على تقرير الخبير الذي وضح بأن المدعيان هما بالفعل الحائزان الأصليين للعقار محل النزاع، وهو عبارة عن غوط نخيل مثمر محاط من كل الجوانب بطوابي رملية يتوسط غيطان تابعة للخواص، والذي آل إليهما عن طريق الشراء بعقد عرفي ثابت التاريخ، وعند مرور فرقة المسح سجل العقار باسم الدولة ترقيم نهائي، فلا يجوز عندئذ إعادة النظر أو المنازعة فيه إلا أمام القضاء، وهذا ما كرسته المادة 16¹ من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم والمتضمن تأسيس السجل العقاري.

حيث أن قضاة المحكمة قد أصابوا حينما فصلوا في هذه القضية بإلغاء الترقيم النهائي لفائدة المدعى عليه (الدولة)، وإعادة قيده باسم المرجعان وذلك باقتناع القضاة بتقرير الخبير الذي بين بأن المرجعان هما بالفعل الحائزان الأصليين للعقار وهو ما أثبتته الخبير بعد معاينته للعقار محل النزاع في أرض الواقع .

ومنه في الأخير نستخلص أن تقرير الخبير له أهمية بالغة في تنوير قضاة المحكمة وخاصة في المنازعات العقارية، حيث أن القضاة يجدوا صعوبة في الوصول إلى الحقيقة من أجل الفصل في مثل هذه النزاعات، لولا استئناسهم بتقرير الخبرة المنجزة في الميدان.

¹ - يراجع في ذلك نص المادة 16 ، من المرسوم رقم 63/ 76 ، السالف الذكر .

الخاتمة

الخاتمة

يعتبر العقار ثروة أساسية وقيمة يعمل الانسان منذ القدم جاهدا لامتلاكه وهذا نظرا لأهميته الاقتصادية والاجتماعية، والتي تجعل الطلب عليه في تزايد مستمر لذلك عملت كثير من الدول على تنظيم الملكية العقارية على أسس ثابتة تقتضيها المصلحة العامة.

وتتمثل الملكية العقارية في أملاك عقارية تابعة للدولة وأملاك عقارية تابعة للخواص وأخرى وقفية، ونستخلص من خلال دراستنا لهذا الموضوع ما يلي:

إن الدولة بصفتها مالكة للعقار تقوم بضبط وتحديد أملاكها العقارية والتي تتكون من أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة.

فالأملاك الوطنية الخاصة يتم اكتسابها حسب ما جاءت به المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المعدل والمتمم إما بطرق القانون الخاص أو بطرق القانون العام.

وفي سنة 1975 تبنت الجزائر رسميا نظام الشهر العيني كنظام لتسجيل وتحديد وتسوية الأملاك العقارية، بعدما كانت تعتمد على نظام الشهر الشخصي، وبموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ثم صدور المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

وهذا النظام يعتمد بصفة أساسية على عملية المسح العام للأراضي التي تتحقق من خلال عدة مراحل (تحضيرية، ميدانية، ختامية)، وتنشأ لجنة خاصة بهذه العملية تضم عدة أعضاء من بينهم عون ممثل لإدارة أملاك الدولة.

وفي إطار تطبيق النصوص القانونية المنظمة لعمليات مسح الأراضي، فإن هناك عملية هامة وهي عملية التحقيق العقاري التي يقوم بها أعوان ينتمون إلى مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري بالولاية.

وعلى هذا الأساس أشارت التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 على أن التحقيق العقاري المذكور يقوم به عونين محققين ينتمي أحدهما إلى مديرية الحفظ العقاري والآخر إلى مديرية أملاك الدولة، كما يشارك في عملية التحقيق عون من البلدية بصفته ممثل هذه الأخيرة فيما يخص الأملاك العقارية التابعة لها.

وللمحقق التابع لمديرية أملاك الدولة دور هام في عملية التحقيق هذه من خلال القيام بالأعمال التالية:

- أعمال تحضيرية من شأنها جمع كل الوثائق والمستندات الضرورية للسير الحسن للأعمال الميدانية.

- أعمال ميدانية تتمثل في تحديد الدقيق للعقارات والتحقق من الحقوق المتعلقة بها.

- كما يقوم كذلك بتحديد العقارات التابعة للدولة وتسجيلها باسمها والمحافظة عليها.

وعند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة إما ترقيما مؤقتا أو ترقيما نهائيا، سواء كان طالب الترقيم شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا كالدولة، أو يرقم العقار في حساب المجهول سابقا، أو يرقم في حساب العقارات غير المطالب بها كما جاءت به المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، وما وضحته المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05.

ويرقم العقار لفائدة الدولة حسب الوثائق والمستندات المقدمة، فإن كانت وثائق ومستندات رسمية ومشهرة فإنه يرقم العقار ترقيما نهائيا لصالح الدولة، وإن كانت غير ذلك فيرقم العقار ترقيما مؤقتا، وفي المسح الصحراوي والسهبي فإن العقارات التي تكون في هذه المناطق فإنها ترقم ترقيما نهائيا لفائدة الدولة بقوة القانون.

والترقيم النهائي لا يكون الطعن فيه إلا عن طريق القضاء والجهة القضائية المختصة فيه هي القضاء الإداري.

وأثناء عمليات التقييم تنشأ في بعض الأحيان منازعات عقارية لمختلف الملفات الخاصة بالعقار ومنها موضوع التقييم العقاري، والذي تكون الدولة طرفاً فيه إما مدعية أو مدعى عليها.

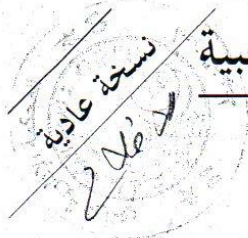
والدولة وهي ممثلة في مديرية أملاك الدولة ترفع دعاوي قضائية في موضوع العقار، وهي تمثل وزير المالية أمام أجهزة العدالة، وذلك بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي المرفوعة أمام العدالة .

وفي نهاية بحثنا هذا ومن خلال ما تمت دراسته نقترح التوصيات التالية:

- 1- تسريع وتيرة عملية المسح العام وإعلام الجمهور على أوسع نطاق للتقليل من عدد العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها .
- 2- تدعيم أعوان المسح بالوسائل اللازمة وتمكينهم من التقنيات الحديثة للتقليل من الأخطاء التي تكون سبباً في المنازعات.
- 3- إلزامية حضور أعوان مديرتي أملاك الدولة والحفظ العقاري في فرق المسح، ولا تتم عملية المسح إلا بحضورهما .
- 4- اقتراح أن يكون هناك محكمة خاصة بالمنازعات العقارية تضم كل النزاعات العقارية التي كانت تطرح أمام القضاء العادي أو القضاء الإداري.
- 5- نقترح أن يكون القاضي الذي يفصل في هذه النزاعات مختصاً في المسائل العقارية.
- 6- في إطار التقليل من النزاعات العقارية يجب الاحتكام أكثر للتسويات الإدارية وذلك من أجل تخفيف العبء على المواطن.
- 7- يجب أن تكون العقارات المسجلة باسم الدولة لها أكثر حماية من الطعن فيها.

الملاحق

الملحق رقم 01:



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: الوادي

الغرفة رقم: 01

رئيسا
مستشارا
مستشارا موقرا
محافظ الدولة
امين الضبط

إن المحكمة الادارية الوادي
بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة
في الثالث والعشرون من شهر ديسمبر سنة ألفين و تسعة عشر
برئاسة السيد (ة): هناوي محمد رشيد
بعضوية السيد (ة): مقسم سعاد
و بعضوية السيد (ة): شيشة السعيد
وبحضر السيد (ة): عمراني كمال
وبمساعدة السيد (ة): غرياتي محمد العيد

رقم القضية: 19/

رقم الفهرس: 19/

جلسة يوم: 19/12/23

مبلغ الرسم / 0 دج

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 19/00421

يبين:

1 (وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير املاك الدولة
لولاية الوادي الكائن مقره بدار المالية بلدية الوادي
ولاية الوادي
المباشر للخصام بنفسه

المدعى:
وزير المالية ممثلا قانونا من
طرف مدير املاك الدولة لولاية
الوادي الكائن مقره بدار المالية
بلدية الوادي ولاية الوادي
المدعى عليه:

من جهة

وبين
1 (المباشر للخصام بنفسه
2 (مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي ممثل قانونيا
لوزير المالية
المباشر للخصام بنفسه
3 (مدير مسح الاراضي لولاية الوادي
المباشر للخصام بنفسه

مدير الحفظ العقاري لولاية
الوادي ممثل قانونيا لوزير
المالية
مدير مسح الاراضي لولاية
الوادي

من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية بالوادي

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2019/12/23

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) شيشة السعيد المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) عمراني كمال محافظ الدولة

رقم الجدول: 19/00421

رقم الفهرس: 19/01274

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والإجراءات :

بموجب عريضة افتتاح دعوى قضائية مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة في 17/03/2019 تحت رقم 19/ أقام المدعي وزير المالية ممثلاً قانوناً من طرف مدير أملاك الدولة لولاية الوادي المباشر للخصومة بنفسه دعوى ضد المدعى عليهم الساكنين ببلدية

و ضد المدخلين في الخصام وزير المالية ممثلاً من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي ومدير مسح الأراضي لولاية الوادي جاء فيها أنه أثناء إجراءات إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري لبلدية حاسي خليفة تم افتتاح العملية بالقسم المساحي رقم 54 وتم إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية بالديبيلة المختصة إقليمياً بتاريخ 09/10/2016 ومن خلال مراجعة وثائق المسح تبين أن مجموعة الملكية رقم من القسم المساحي المذكور تم تسجيلها لفائدة المدعى عليه المسمى حسب بيان المعلومات بتاريخ 29/01/2019 المرفق بالعريضة وأنها قامت بالاعتراض على تسجيل هذا العقار باسم المدعى عليه بموجب مراسلة موجهة للمحافظ العقاري بالديبيلة تحت رقم 581 بتاريخ 25/01/2018 وأنه تم إجراء الصلح بينهما من طرف المحافظ العقاري لكن دون نتيجة حسب محضر عدم الصلح المؤرخ في 04/10/2018 وأن المدعى عليه لا يملك أي سند قانوني يخوله تملك هذه القطعة لا رسمياً ولا عرفياً وأن العقار محل الدعوى هو من الأراضي الشاغرة ولا يمارس عليها المدعى عليه حيازة مادية هادئة ومستمرة وأن أشغاله من قبيل التعدي على الملكية العقارية التابعة للدولة وأن العقار الذي يشكل مجموعة الملكية رقم من القسم المساحي رقم 54 ببلدية حاسي خليفة ملك للدولة طبقاً للقانون الأمر 66/102 المؤرخ في 06/05/1966 المتعلق بانتقال الأموال المنقولة والعقارات الشاغرة للدولة والقطعة الأرضية هي جزء من قطعة أرض أكبر منها تدخل ضمن الأراضي الصحراوية التي هي ملك للدولة بقوة القانون في غياب سند ملكية وأن مجموعة الملكية رقم من القسم المساحي رقم 54 ببلدية حاسي خليفة مرقمة ترقيماً مؤقتاً لفائدة المدعى عليه وإن أجل رفع الدعوى القضائية المحددة بسنة أشهر ما زالت مفتوحة والتي تبدأ من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح ويلتمس في الشكل قبول الدعوى شكلاً وفي الموضوع إلغاء الترقيم المؤقت لمجموعة الملكية رقم من القسم المساحي رقم 54 ببلدية حاسي خليفة وأمر المحافظ العقاري بالديبيلة بإعادة تسجيله لفائدة الدولة بالحساب رقم 00001 وفي الاحتياط انتداب خبير لمعاينة العقار وفحص الوثائق الثبوتية ومطابقتها مع الواقع والوثائق المودعة لدى المحافظة العقارية وتحميل المدعى عليه المصاريف القضائية.

وفي جلسة 14/04/2019 أجاب المدعى عليه وزير المالية ممثلاً من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي والمباشر للخصام بنفسه بموجب مذكرة مفادها أن القسم المساحي رقم 54 الواقع ببلدية حاسي خليفة أودع بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً بالوادي بتاريخ 09/10/2016 بما فيها مجموعة الملكية رقم محل النزاع الحالي والمسجلة ضمن وثائق المسح باسم ولحساب أملاك الدولة بالوادي قدمت اعتراض على ترقيم العقار لفائدة تحت رقم 581 بتاريخ 25/01/2018 في الأجل القانونية وهذا طبقاً لنص المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم وأنه تم عقد جلسة صلح بين الطرفين لكن دون جدوى حسب محضر عدم الصلح يحمل رقم 55 المؤرخ في 04/10/2018 ومنح للأطراف مدة 06 أشهر لرفع دعوى قضائية وأن المحافظ العقاري طبق القانون وخاصة المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري و يلتمس القول بصحة الإجراءات التي قام بها المحافظ العقاري.

وفي جلسة 14/04/2019 أجاب المدعى عليه مديرية مسح الأراضي لولاية الوادي والمباشر

للخصام بنفسه بمذكرة جاء فيها في الشكل أن المدعي لم يقم بإشهار العريضة مخالفة بذلك المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مما يتعين رفضها شكلا وفي الموضوع أن مصالح مسح الأراضي قامت بإجراءات المسح والتسجيل حسب التشريعات العقارية المعمول بها وان مهام مصالح مسح الأراضي في فرقة المسح هي انجاز وثائق المسح وإيداعها على مستوى المحافظ العقارية وان مصالح مسح الأراضي قامت بعملية المسح لمجموعة الملكية الذي يدعي المدعي ملكيتها وسجل تحت رقم بالقسم المساحي 54 ببلدية حاسي خليفة لفائدة تحت التشريعات المعمول بها وأن التسجيل الذي تقوم به فرقة المسح لا يعد تملিকা وإنما تسجيل أولي ويتم الطعن فيه وفقا للتشريعات العقارية السارية المفعول وأنه في فترة الإيداع بالبلدية والتي تلي أشغال المسح الميدانية والمخصصة لتصحيح الأخطاء واستدراك النقصات وتسجيل الاعتراضات والشكاوى والتي تدوم شهرا لم يتقدم المدعي بتسجيل أي اعتراض وان مصالح المسح غير معنية بأي تغيير بعد تسليم وثائق المسح إلى المحافظ العقاري إلا في إطار تصحيح الأخطاء والتسجيل ولهذه الأسباب للمحكمة واسع النظر.

وفي جلسة 14/04/2019 قدم المدعي عليه مديرية مسح الأراضي لولاية الوادي والمباشر للخصام بنفسه مذكرة جواب استرداكية على عريضة افتتاحية للدعوى جاء فيها في الشكل أن المدعي لم يقم بإشهار العريضة مخالفة بذلك المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مما يتعين رفضها شكلا وفي الموضوع أن مصالح مسح الأراضي قامت بإجراءات المسح والتسجيل حسب التشريعات العقارية المعمول بها وان مهام مصالح مسح الأراضي في فرقة المسح هي انجاز وثائق المسح وإيداعها على مستوى المحافظ العقارية وان مصالح مسح الأراضي قامت بعملية المسح لمجموعة الملكية الذي يدعي المدعي ملكيتها وسجل تحت رقم بالقسم المساحي 54 ببلدية حاسي خليفة لفائدة تحت التشريعات المعمول بها وأن التسجيل الذي تقوم به فرقة المسح لا يعد تملিকা وإنما تسجيل أولي ويتم الطعن فيه وفقا للتشريعات العقارية السارية المفعول وأنه في فترة الإيداع بالبلدية والتي تلي أشغال المسح الميدانية والمخصصة لتصحيح الأخطاء واستدراك النقصات وتسجيل الاعتراضات والشكاوى والتي تدوم شهرا لم يتقدم المدعي بتسجيل أي اعتراض وأن المعني حائز فعليا ارض بها نخيل وليس كما جاء في الشكوى بأنها ارض بيضاء وان تبريرها بأن العقار يقع بمنطقة صحراوية وبدون وثائق رسمية إلا أن العقار يقع بمنطقة ريفية كما جاء في وثائق المسح وأن مدير أملاك الدولة يتناقض في الشكوى بأن هذه المناطق الصحراوية تابعة للدولة وهي أرض بيضاء على عكس ما جاء في وثائق المسح وان مصالح مسح الأراضي غير معنية بأي تغيير بعد تسليم وثائق المسح إلى المحافظ العقاري إلا في إطار تصحيح الأخطاء والتسجيل ولهذه الأسباب للمحكمة واسع النظر ويطلب من هيئة المحكمة عدم الصفة.

حيث بعد تأجيل الدعوى لجواب المدعي لكن دون جدوى فوضعت القضية في التقرير، ثم أحيلت على محافظ الدولة الذي بموجب طلبات مكتوبة التمس قبل الفصل في الموضوع ندب خبير مختص في الهندسة المعمارية توكل له مهمة معاينة العقار المسجل باسم والواقع بالقسم المساحي رقم 54 مجموعة ملكية رقم والكائن ببلدية حاسي خليفة ولاية الوادي مع تفحص الوثائق المستظهرة من قبل طرفي الدعوى للوصول إلى تبيان ما إذا كانت الوثائق المقدمة من طرفي الدعوى تتطابق مع معالم العقار موضوع النزاع وفي الأخير تحديد الحائز الفعلي للعقار وهذا بسماع خصوصا الملاك المجاورين للعقار مع توضيح تاريخ الحيازة وآثارها ومعالمها إن وجدت، ثم أجلت القضية للمرافعات الشفوية ثم وضعت في المداولة لجلسة 23/12/2019 للنطق بالحكم طبقا للقانون .

** وعليه فإن المحكمة **

بعد الاطلاع على المواد: 13، 14، 15، 16، 17، 18، 19، 20، 21، 22، 23، 24، 25، 26، 27، 28، 29، 30، 31، 32، 33، 34، 35، 36، 37، 38، 39، 40، 41، 42، 43، 44، 45، 46، 47، 48، 49، 50، 51، 52، 53، 54، 55، 56، 57، 58، 59، 60، 61، 62، 63، 64، 65، 66، 67، 68، 69، 70، 71، 72، 73، 74، 75، 76، 77، 78، 79، 80، 81، 82، 83، 84، 85، 86، 87، 88، 89، 90، 91، 92، 93، 94، 95، 96، 97، 98، 99، 100، وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. بعد الاستماع إلى التقرير المكتوب من طرف المستشار المقرر شيشه السعيد. بعد إحالة ملف القضية على محافظ الدولة .

الملحق: رقم 02:

نسخة عادية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: الوادي

الغرفة رقم: 01

رئيسا موقرا
مستشارا
مستشارا
محاظف الدولة
أمين الضبط

إن المحكمة الادارية الوادي بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة في السادس و العشرون من شهر نوفمبر سنة ألفين و ثمانية عشر برئاسة السيد (ة): محجوب تاسعديت وعضوية السيد (ة): شرابي أحمد وعضوية السيد(ة): لونيس عمار و بمحضرة السيد (ة): عمرانى كمال وبمساعدة السيد (ة): مداني زينة

رقم القضية: 18/

رقم الفهرس: 18/

جلسة يوم: 18/11/26

مبلغ الرسم/ 1500 دج

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 18/00530

المدعى:

بين:

المدعى

1 ():

المدعى عليه:

العنوان: ولاية الوادي
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): عيدي عاطف

وزير المالية ممثلا قانونا مدير
الحفظ العقاري لولاية الوادي
(هيئة ادارية) مديرية الحفظ
العقاري ولاية الوادي
وزير المالية ممثلا قانونا مدير
املاك الدولة لولاية الوادي (هيئة
ادارية) مديرية املاك الدولة
ولاية الوادي

وبين:

المدعى عليه

1 (): وزير المالية ممثلا قانونا مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي (هيئة ادارية) مديرية الحفظ العقاري ولاية الوادي
المباشر للخصام بنفسه

المدعى عليه

2 (): وزير المالية ممثلا قانونا مدير املاك الدولة لولاية الوادي (هيئة ادارية) مديرية املاك الدولة ولاية الوادي
المباشر للخصام بنفسه

من جهة

من جهة ثانيا

إن المحكمة الإدارية بالوادي

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2018/11/26

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق

ل 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

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

ل 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد

876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) محجوب تاسعديت المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

محاظف الدولة

عمرانى كمال

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة)

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والاجراءات :

- بموجب عريضة مودعة لدى كتابة ضبط المحكمة بتاريخ 2018/04/29 ومسجلة تحت رقم 18/ أقام المدعي عبيدي عاطف دعوى إدارية ضد المدعى عليهما وزير المالية ممثلاً بمدير الحفظ العقاري بالوادي ووزير المالية ممثلاً بمدير أملاك الدولة بالوادي.

- أهم ما جاء فيها أن المدعي يحوز على عقار فلاحى هو عبارة عن غوط نخيل يقع بالمدخل الشمالي لبلدية النخلة ولاية الوادي مساحته حوالي 02 هكتار و50 أرا تعود حيازته للأماكن إلى سنوات مضت قائمة وثابتة وبدون أي منازع أي حيازة علنية وهادئة ومستمرة بالسيطرة المادية وفي المدة الأخيرة وبمرور عملية المسح العام قام أعوان المسح بتسجيل قطعة الأرض تحت رقم من القسم المساحي 015 باسم الدولة وأن القسم أودع بتاريخ 2014/10/27 وقد قدم المدعي اعتراض أمام المحافظ العقاري بتاريخ 2015/10/12 لكن دون جدوى وحرر محضر عدم الصلح وأصبح الترقيم النهائي وطبقاً لنص المادة 16 من المرسوم 63/76 لا يمكن إعادة النظر في الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء وعليه فهو يلتزم أصلياً القضاء بإلغاء الترقيم المؤقت المقيد باسم الدولة للعقار رقم من القسم المساحي 015 الكائن ببلدية النخلة ولاية الوادي وتسجيله باسم المدعي إحتياطياً وقبل الفصل في الموضوع القضاء بتعيين خبير للتحقيق في الصفة القانونية للعقار القول إن كان المدعي الحائز الفعلي ومنذ متى ومظاهر الحيازة وسماع شهود إن وجودوا .

- وبعد التبليغ القانوني حضر المدعى عليه الأول وزير المالية ممثلاً بمدير الحفظ العقاري بالوادي وأجاب بذاكرة جاء فيها بأن المحافظ العقاري رقم العقار محل النزاع لفائدة الدولة طبقاً لوثائق المسح المودعة لديه وتم تسجيل اعتراضات عن هذا الترقيم العقاري طبقاً لما نصت عنه المادة 15 من المرسوم 63/76 السالف الذكر وعليه فهو يلتزم القول بصحة الإجراءات التي قام بها المحافظ العقاري

- وبعد التبليغ القانوني حضر المدعى عليه الثاني وزير المالية ممثلاً قانوناً بمدير أملاك الدولة بالوادي وأجاب بذاكرة جاء فيها بأن المدعي لم يقدم ما يثبت قيامه بالإجراء الشكلي والجوهري لإشهار العريضة الافتتاحية للدعوى وأن مجموعة الملكية منبثقة عن مجموعة الملكية من القسم المساحي 15 وهذه الأخيرة هي محل منازعة قضائية مع المدعي الحالي المسجلة تحت رقم 17/ جلسة 2017/01/15 والتي تنتظر فيها المحكمة حالياً وهي في مرحلة المداولة لجلسة 2018/06/11 طبقاً لنص المادة 14 من المرسوم 76/63 فإن الترقيم أصبح نهائياً بعد إنتضاء الأجل سنتين كاملة من تاريخ الإيداع وعليه فإن العقار محل النزاع أصبح مسجلاً باسم الدولة ترقيماً نهائياً وأن المخططات المرفقة تبين أن العقار لا يتوفر على آثار الحيازة المادية وإنما هو عمل فلاحى في ظل التعدي عن الملكية العقارية حيث أن الأرض بها آثار محور رش فقط ولكنها في الأصل لا ترقى لإلغاء ملكية الدولة الثابتة وعليه فهو يلتزم رفض الدعوى شكلاً ورفضها موضوعاً لعدم التأسيس.

- وبعد الإعلان عن اختتام التحقيق أودع التقرير بالملف ثم أحيل على السيد محافظ الدولة لتقديم طلباته الكتابية والذي التمس نذب خبير مختص لتحديد الطبيعة القانونية للعقار وفي حال ثبوت كونه يتبع للخواص تبيان آثار ومعالم الحيازة إن وجدت مع سماع الملاك المجاورين للعقار فحددت جلسة للمرافعة الشفوية بتاريخ 2018/11/19 وفيها أدخلت القضية في المداولة لجلسة 2018/11/26 ليصدر الحكم الآتي بيانه .

**** وعليه فإن المحكمة ****

- بعد الاطلاع على المواد 13، 14، 15، 65، 800، 801، 804، 815، 829، 838، 844، 884، 897، من قانون الاجراءات المدنية و الادارية .

صفحة 2 من 3

رقم الجدول: 18/00530
رقم الملف: 18/01089

- بعد الاستماع الى التقرير المكتوب المقدم من طرف السيدة محجوب تسعديت الرئيسة المقررة
 - بعد الاطلاع على التقرير المكتوب المعد من طرف السيد محافظ الدولة .
 - بعد تمكين الاطراف من تقديم ملاحظاتهم الشفوية .
 - بعد الاطلاع على اوراق الدعوى ومذكرات الاطراف .
 - بعد المداولة القانونية .
- من حيث الشكل :

الملحق: رقم 03:

نسخة عادية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: الوادي
الغرفة رقم: 02

إن المحكمة الادارية الوادي بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة في السادس من شهر ماي سنة ألفين و تسعة عشر برئاسة السيد (ة): شرابي أحمد
بعضوية السيد (ة): حامي وريدة
وبعضوية السيد(ة): محجوب تاسعديت
وبمحضر السيد (ة): عمراني كمال
وبمساعدة السيد (ة): غرياني محمد العيد

رئيسا مقرر
مستشارا
مستشارا
محافظ الدولة
أمين الضبط

رقم القضية: 18/
رقم الفهرس: 19/
جلسة يوم: 19/05/06
مبلغ الرسم: 1500 دج

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 18/01124

المدعي:

بين:

1 ():
العنوان: - ولاية الوادي
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): ش هويدي علي ومن معه

المدعي عليه:

وزير المالية ممثلا قانونا بمدير
املاك الدولة لولاية الوادي
وزير المالية ممثلا قانونا بمدير
الحفظ العقاري لولاية الوادي

من جهتا

وبين

1 (): وزير المالية ممثلا قانونا بمدير املاك الدولة لولاية
الوادي
المباشر للخصام بنفسه
المرجع ضده

2 (): وزير المالية ممثلا قانونا بمدير الحفظ العقاري لولاية
الوادي
المباشر للخصام بنفسه
المرجع ضده

من جهة ثانيا

إن المحكمة الإدارية بالوادي

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2019/05/06

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) شرابي أحمد المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) عمراني كمال محافظ الدولة

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والاجراءات :

بموجب عريضة إعادة السير في الدعوى بعد انجاز الخبرة مودعة بامانة ضبط المحكمة الإداري بالوادي بتاريخ 13/11/2018. تحت رقم 2018/ أعاد المرجع المباشران للخصام بواسطة وكيلهما شركة المحامين هويدي علي الأستاذ خليفة الذهبي ومن معه السير في الدعوى ضد المرجع ضدهما وزير المالية ممثلاً قانوناً بمدير الحفظ العقاري بالوادي ووزير المالية ممثلاً في شخص مدير املاك الدولة لولاية الوادي وعليه يلتمس من المحكمة إفراغاً للحكم التمهيدي الصادر عن محكمة المكان بتاريخ 05/03/2018 تحت رقم 232/18 وبالتالي اعتماد الخبرة المنجزة من طرف الخبير أبو بكر لبيد المودعة لدى امانة ضبط المحكمة بتاريخ 15/10/2018 تحت رقم 238 /2018 وبحسبها القضاء بإلغاء الترقية النهائي العقار المسجل باسم المجهول لجزء من مجموعة الملكية رقم من القسم المساحي رقم 01 الواقع ببلدية أمية ونسة وإعادة تسجيله باسم المرجعان بمساحة 04 هكتار و15 أرو 47 سنتييار وتحميل المرجع ضدهما المصاريف القضائية والتنفيذية .

وجاء في شرح دعوى المدعيان في الأصل المرجعان في دعوى الحال وبعد تعيين الخبير و اتصاله بالهام المسندة اليه وتنفيذاً للحكم محل الترجيع المذكور أعلاه قام بالمهام المسندة اليه على أحسن وجه وبعد المعاينة الميدانية ودراسة الوثائق وإسقاطها على ارض الواقع للعقار محل النزاع توصل إلى ان العقار عبارة عن هود يقع بمنطقة ذات صبغة فلاحية بها مجموعة من النخيل الكبير المثمر محيطة من كل الجوانب بطواحي من الرمل والجريد يتوسط غيطان تابعة للخواص وخلص كذلك ان الحائزان الفعليان للعقار محل النزاع الواقع بالقسم المساحي رقم 01 جزء من مجموعة الملكية رقم بلدية أمية ونسة المرجعان بمساحة 04 هكتار و15 أرو 47 سنتييار .

وبموجب عريضة جوابية مودعة بتاريخ 27/12/2018 عقب المرجع ضده الأول وزير المالية ممثلاً قانوناً من طرف مدير املاك الدولة لولاية الوادي مؤكداً على شروحاته في أصل الخصام مضيفاً بان الخبير في خلاصته توصل إلى ان العقار محل النزاع عن هود يقع بمنطقة ذات صبغة فلاحية بها مجموعة من النخيل الكبير المثمر محيطة من كل الجوانب بطواحي من الرمل والجريد يتوسط غيطان تابعة للخواص وخلص كذلك ان الحائزان الفعليان للعقار محل النزاع الواقع بالقسم المساحي رقم 01 جزء من مجموعة الملكية رقم بلدية أمية ونسة المرجعان بمساحة 04 هكتار و15 أرو 47 سنتييار وان الوثائق التي اعتمد عليها الخبير عرقية وليس رسمية وبالتالي فان ملكية العقار تؤول بقوة القانون إلى الدولة لان املاك الدولة غير قابلة للتصرف فيها ولا تكتسب بالتقادم ولا الحجز كما انه اعتمد علي وثائق عرفية ليست لها حجية قانونية وبالتالي فان ملكية الدولة للعقار ثابتة ولا تسقط بالتقادم لان املاك الدولة غير قابلة للتصرف فيها ولا تمتلك بالتقادم ولا الحجز طبقاً للمادة 04 مكرر فقرة 1 من ق 90/30 وان الخبرة لم تبرز كل البيانات والمعلومات التي أسندت للخبير للقيام بها مما يتعين استبعادها. ملتسماً برفض الدعوى لعدم التأسيس

وبموجب عريضة جوابية مودعة بتاريخ 09/01/2019 عقب المرجع ضده الثاني وزير المالية ممثلاً من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي مؤكداً على ان دفوعات السابقة في أصل النزاع وتمسك بنفس الطلبات.

بالشكل المذكور أعلاه تم الاعلان عن إختتام التحقيق وتم تحديد جلسة 15/04/2019 لإعداد التقرير وضع بالملف وعرضت على السيد محافظ الدولة لتقديم طلباته المكتوبة ولإبداء الرأي تم إعلان الحضور جلسة للمرافعات الشفوية لجلسة 29/04/2019 ثم أدخلت في المداولة لجلسة 06 /05 /2019 للنطق بالحكم الآتي بيانه.

**** وعليه فإن المحكمة ****

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب الذي تلاه السيد شرابي أحمد الرئيس المقرر
بعد الإطلاع على العريضة الإفتتاحية والوثائق المرفقة بها و دفع وأسانيد الخصوم بعد الإعلان
عن إختتام التحقيق
بعد الإطلاع على الطلبات المكتوبة المقدمة من طرف السيد محافظ الدولة
بعد الإطلاع على أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية
بعد المداولة القانونية
من حيث الشكل:

حيث أن عريضة الترجيع بعد الخبرة جاءت مستوفية للشروط والأوضاع القانونية المنصوص
عنها إذن فهي مقبولة شكلا بعد تصحيح اسم المرجع عبد المجيد بدلا من عبد الجبار.
من حيث الموضوع:

وحيث ان المرجعان يلتزمان من المحكمة إفراغا للحكم الصادر عن محكمة المكان بتاريخ
05/03/2018 تحت رقم 18/ وبالطالي اعتماد الخبرة المنجزة من طرف الخبير أبو بكر
ليبد المودعة لدى امانة ضبط المحكمة بتاريخ 15/10/2018 تحت رقم 238/2018
وبحسبها القضاء بإلغاء الترقيم النهائي العقار المسجل باسم المجهول مجموعة الملكية
رقم من القسم المساحي رقم 01 الواقع ببلدية امية ونسة وإعادة تسجيله باسم المرجعان
بمساحة 04 هكتار و 15 أرو 47 سنتيار وتحميل المرجع ضدهما المصاريف القضائية
والتنفيذية

وحيث ان المرجع ضده الأول يلتزم من المحكمة استبعاد الخبرة و رفض الدعوى لعدم التأسيس
وحيث ان المرجع ضده الثاني يلتزم من المحكمة القول بان الإجراءات صحيحة و رفض
الدعوى لعدم التأسيس

وحيث ان السيد محافظ الدولة يلتزم من المحكمة اعتماد الخبرة المنجزة من طرف الخبير
حيث يستند المدعيان لإثبات حيازتهما إلى عقد بيع عرفي مؤرخ في 30/05/2015
ومحضر معاينة

حيث وبمرور فرقة المسح سجل العقار في حساب الدولة ليصبح ترقيفا نهائيا بعد إيداع وثائق
المسح لدى المحافظة العقارية .

حيث سعى المدعيان للتسوية لكن لا يمكن تعديل الترقيم إلا عن طريق القضاء طبقا للمادة 16
من المرسوم 63/76

حيث و إجلاء لمعالم النزاع وللوقوف على مظاهر الحيازة القانونية استعانة المحكمة بذوي
الاختصاص والتأهيل بالحكم محل الترجيع

حيث وبعد اتصال الخبير المعين بالمهام المسندة إليه والمحددة بذات الحكم محل الترجيع خلص
إلى ان العقار محل النزاع عبارة عن هود يقع بمنطقة ذات صبغة فلاحية بها مجموعة من
النخيل الكبير المثمر محيطة من كل الجوانب بطوابي من الرمل والجريد يتوسط غيطان
تابعة للخواص وخلص كذلك ان الحائزان الفعليان للعقار محل النزاع الواقع بالقسم المساحي
رقم 01 جزء من مجموعة الملكية رقم بلدية امية ونسة المرجعان بمساحة 04هـ و 15
أرو 47 سنتيار.

وعليه فان حيازة المدعيان للعقار محل النزاع تحت عنوان إلغاء الترقيم النهائي ثابتة حيازته
لهما الأمر الذي يتعين معه إلغاء الترقيم المشار إليه أعلاه مع الأمر بإعادة تسجيله حسب
منطوق الحكم.

مع اعفاء المرجع ضدهما من المصاريف القضائية وفقا للقانون

** لهذه الأسباب **

قررت المحكمة حال فصلها في القضايا الادارية علنيا ابتدائيا حضوريا

في الشكل: قبول الترجيع بعد تصحيح اسم المرجع

في الموضوع: افراغا للحكم الصادر بتاريخ 05/03/2018 تحت رقم 18/232 المصادقة

على الخبرة المودعة لدى امانة ضبط المحكمة بتاريخ 15/10/2018 تحت رقم 18/238

وبحسبها الغاء الترقيم النهائي المسجل اصلا في حساب الدولة للعقار الواقع بالقسم المساحي رقم 01 جزء من مجموعة ملكية رقم بلدية أميه ونسه ولاية الوادي بمساحة 04 هكتار و15 آر و 47 سنتييار مع الامر باعادة تسجيله باسم المرجعان حسب المخطط المرفق بالخبرة مع اعفاء المرجع ضدهما من المصاريف القضائية.
هكذا صدر الحكم ولصحته امضاه كل من الرئيس المقرر وامين الضبط.

أمين الضبط

الرئيس (ة) المقرر

21/2326

المرجع

المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

1- القوانين:

- القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق باكتساب الملكية العقارية الفلاحية عن طريق استصلاح الأراضي، ج ر، عدد 34، المؤرخة في 16/08/1983
- القانون 11/84 المؤرخ في 9 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، ج ر العدد رقم 24 المؤرخة في 12/06/1984 المعدل والمتمم بالأمر 05/02 المؤرخ في 27/02/2005 ج ر العدد 15 الصادر في 27/02/2005.
- القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المستغلين وواجباتهم، ج ر عدد 50، المؤرخة في 09/12/1987.
- القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، معدل ومتمم بالأمر رقم 26-95 مؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995.
- القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، ج ر عدد 44 المؤرخة في 03/08/2008.
- القانون 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة المعدل والمتمم بالقانون 21/04 المتضمن قانون المالية لسنة 2005. ج ر، عدد 85 بتاريخ 30/12/2004.
- القانون 03/06، المؤرخ في 20/02/2006، المنظم لمهنة المحضر القضائي، ج ر عدد 14 المؤرخة في 08/03/2006.
- القانون 02/07 لمؤرخ في 27/02/2007 المتعلق بالتحقيق العقاري، ج ر عدد 15 لسنة 2007.

- القانون المدني رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007 المعدل والمتمم ج ر عدد 31 بتاريخ 2007/05/13 .
- القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية.
- القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15، المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر، عدد 46، المؤرخة في 2010/08/18.
- القانون رقم 10/14، المتضمن قانون المالية لسنة 2015 المؤرخ في 2014/12/30، ج ر عدد 78 المؤرخة في 2014/12/31.
- القانون رقم 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 الصادر في، ج ر، عدد 76 المؤرخة في 2017./12/28
- 2- الأوامر**
- الأمر رقم 102/66، المؤرخ في 1966/05/06، المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، ج ر عدد 36، لسنة 1966.
- الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15-12-1970، المتعلق بتنظيم التوثيق، ج ر عدد 107، المؤرخة في 25-12-1970.
- الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية ج ر عدد 97 بتاريخ 30/11/1971. ملغى.
- الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية ج ر عدد 97 بتاريخ 30/11/1971. ملغى.
- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج ر، عدد 92 المؤرخة في 18/11/1975.

- الأمر رقم 76 / 48 الصادر في 25 مايو 1976 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ج ر عدد 44 المؤرخة في 01/06/1976.
- الأمر رقم 95/26 المؤرخ في 25/09/1995، ج ر، عدد 55 المؤرخة في 27/09/1995.
- 3- المراسيم:**
- المرسوم رقم 62/03 المؤرخ في 23/10/1962 المتضمن منع التصرف في الاملاك الشاغرة ج ر عدد 01 بتاريخ 26/10/1962 .
- المرسوم رقم 63/388 المؤرخ في 01/10/1963 المتضمن إدراج الاستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية والمعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة، ج ر ع 73. لسنة 1963 .
- المرسوم التنفيذي رقم 63/88 المؤرخ في 18/3/1963 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة. ج ر عدد 15 بتاريخ 22/03/1963 ملغى .
- المرسوم 76/62، المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ج ر عدد 30، المؤرخة في 13/04/1976.
- المرسوم التنفيذي 76/63، المؤرخ في 25 / 03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 سنة 1976.
- مرسوم تنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 الذي يحدد شروط وإدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها. ج ر، عدد 60 بتاريخ 24/11/1991.
- المرسوم رقم 93/123 المؤرخ في 19/05/1993، المتضمن تعديل المرسوم 76/63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 34، المؤرخة في 23-05-1993.

- المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16-12-2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة (ج ر عدد 69).
- 4- القرارات والتعليمات الوزارية:
- تعليمة وزارية مشتركة رقم 554 مؤرخة في 23/08/1989 .
- التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- القرار الوزاري رقم 10 المؤرخ في 20/02/1999، الصادر في الجريدة الرسمية رقم 20 لسنة 1999 .
- مذكرة رقم 3587 مؤرخة في 17/07/1999 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .
- التعليمة رقم 2650 المؤرخة في 26/05/1999 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .
- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 2129 المؤرخة في 02/05/1999.
- التعليمة رقم 2009/01، المؤرخة في 23/05/2009، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .
- التعليمة رقم (2421) المؤرخة في 03 ماي 2003، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المسجلة في حساب المجهول، حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة.
- التعليمة رقم (4618) المؤرخة في 04 سبتمبر 2003، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بالعقارات الواقعة في

- المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05 04 2018، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .

5- القرارات والأحكام القضائية:

- قرار المحكمة العليا مؤرخ في 21/04/2004، تحت رقم 259635، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص بالاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث لسنة 2010.

- قرار المحكمة العليا مؤرخ في 23/04/2008، تحت رقم 448919، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2008.

- قرار مجلس الدولة مؤرخ في 29/10/2009 تحت رقم 049444، مجلة مجلس الدولة العدد 10 لسنة 2012.

- قرار المحكمة العليا مؤرخ 14/07/2011 تحت رقم 666056؛ المجلة القضائية للمحكمة العليا عدد 01 لسنة 2012.

- حكم المحكمة الادارية، رقم 18/00530، المؤرخ في 26/11/2018، غير منشور.

- حكم إداري، بالمحكمة الإدارية بالوادي، رقم 19/00421، المؤرخ في 23/12/2019، غير منشور.

- حكم إداري، بالمحكمة الإدارية بالوادي، رقم 18/01124، المؤرخ في 06/05/2019، غير منشور.

ثانيا: المراجع

1- الكتب:

- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.

- عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط 6، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- فيصل الوافي، السندات المثبتة للملكية العقارية، ط 1، دار الخلدونية للنشر والتوزيع الجزائري، 2010.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2003.

2- الرسائل الجامعية:

- الصادق بلقط، خميستي سموحي، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، سنة 2017 .
- أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.
- حويذق عثمان، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري، اطروحة دكتوراه (ل.م.د) في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس بالمدينة، السنة 2019.
- صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، 2014.
- طارق بوضياف وعمر عيسى، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة تخرج ماستر أكاديمي كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة.

- طارق بوضياف وعمر عيسى، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة تخرج ماستر أكاديمي كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة.
- عادل عميرات، شهر العقد الوارد على العقار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، بدون سنة.

- قطاف سمية، أثر الوثائق المسحية في تحديد وضبط الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية 2012.

رابعاً: المحاضرات والمطبوعات الجامعية

- بن جبلة محمد وعلي محاضرة أُلقيت في اليوم الدراسي حول عقود الترقية العقارية المنظم من طرف جوري كونسيل، جامعة وهران 2، محمد بن أحمد، المجمع الجامعي بلقايد، بئر الجير، وهران، يوم 12 ماي 2009.
- بدر شنوف، محاضرات في الأملاك الوطنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الوادي.

الفهرس

الصفحة	العنوان
	شكر و عرفان
	الإهداء
أ	مقدمة
05	الخطة
06	الفصل الأول: المركز القانوني للدولة في إطار ترقيم العقارات
07	المبحث الأول: تدخل الدولة في العملية المؤسسية للترقيم العقاري
08	المطلب الأول: الدولة بصفقتها مالك
16	المطلب الثاني: الدولة جهة تحقيق عقاري
26	المبحث الثاني: كيفية ترقيم العقارات لفائدة الدولة
27	المطلب الأول: الترقيم النهائي لفائدة الدولة
41	المطلب الثاني: الترقيم المؤقت لفائدة الدولة
46	الفصل الثاني: الفصل في منازعات الدولة المترتبة عن الترقيم العقاري وتطبيقاتها
48	المبحث الأول: منازعات الدولة في الترقيم العقاري
48	المطلب الأول: الاختصاص القضائي
53	المطلب الثاني: منازعات الترقيم العقاري
65	المبحث الثاني: تطبيقات عملية لمنازعات الترقيم العقاري
66	المطلب الأول: منازعات الدولة بصفقتها مدعية
72	المطلب الثاني: منازعات الدولة بصفقتها مدعى عليها
79	خاتمة
	الملاحق
83	قائمة المصادر والمراجع
91	فهرس الموضوعات

الملخص

تضبط الدولة أملاكها الخاصة التي اكتسبتها بطرق القانون الخاص أو العام وذلك من خلال جردها وتسجيلها ضمن سجل محتويات أملاك الدولة الخاصة، كما تعمل (الدولة) من خلالها ممثليها في لجان المسرح العام على تسجيل عقاراتها وتدلي بجميع السندات المثبتة لمليتها والتي على أساسها يقوم المحافظ العقاري بترقيمها ضمن القيد الأول للسجل العقاري إما ترقيما نهائيا أو مؤقتا حسب طبيعة السند. وفي حالة الاعتراض على ترقيم الدولة لأملكها الخاصة نكون أمام محاولة الصلح لدى المحافظ العقاري بالنسبة للترقيم المؤقت، وفي حالة عدم الجدوى تنشأ المنازعة القضائية، أما الاعتراض على الترقيم النهائي فحتمًا سنكون أمام منازعة قضائية يختص بالفصل فيها القضاء الإداري إعمالا للمعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. الكلمات المفتاحية : منازعات، ترقيم العقارات، القانون، أملاك الدولة

Abstract:

The state shall control its private property that it has acquired by means of private or public law, by making an inventory and registering it in the register of the contents of private, state property.

Through it, (the state) works its representatives in the general survey committees to register its real estate and submits all the bonds proving its ownership, on the basis of which the real estate governor numbers them within the first entry of the real estate registry, either as a final or temporary numbering according to the nature of the bond.

In case of an objection to the state's numbering of its private properties, the real estate governor with regard to the temporary numbering, and in case of futility will face us with the conciliation attempt, the judicial dispute arises. As for the objection to the final numbering, we will inevitably be before a judicial dispute in which the administrative judiciary is competent to decide in pursuance of the organic criterion stipulated in Article 800 and 801 of the Civil and Administrative Procedures Law.

Keywords: disputes, real estate numbering, law, state property