وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

دور القضاء في تسوية منازعات إثبات الملكية العقارية

مذكرة تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر

في الحقوق والعلوم السياسية

تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالبة:
- طنش شروق

تحت إشراف الأستاذ:
أ. الدكتور حويذق عثمان

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة	الجامعة
جيروني فائزة	أستاذة محاضرة –أ–	رئيسا	جامعة الشهيد حمه لخضر– الوادي
حويذق عثمان	أستاذ محاضر –ب–	مشرفا ومقررا	جامعة الشهيد حمه لخضر– الوادي
شيبات سلمة	أستاذ مساعد –أ–	مناقشا	جامعة الشهيد حمه لخضر– الوادي

السنة الجامعية: 2020-2021 م/ 1442-1443هـ

بِسْمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحْمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

وَمَا تَوْفِيقِي إِلَّا بِاللَّهِ عَلَيْهِ تَوَكَّلْتُ وَإِلَيْهِ أُنِيبُ}

سورة هود من الآية(88)

شكر وتقدير

قال الله تعالى: " وَأَنَّ ٱلْفَضْلَ بِيَدِ ٱللَّهِ يُؤْتِيهِ مَن يَشَآءُ ۚ وَٱللَّهُ ذُو ٱلْفَضْلِ ٱلْعَظِيمِ ".

سورة الحديد، الآية29.

أحمد الله سبحانه وتعالى أن من على بفضله ووفقني بالقيام بهذا العمل المتواضع.

وعملا بقول رسول الله صلى الله عليه وسلم "**من لا يشكر الناس لا يشكر الله**"

أتقدم بجزيل الشكر والإمتنان الى من تشرفت بإشرافه أستاذي الفاضل الدكتور: **حويذق عثمان** على جميع توجيهاته ونصائحه.

فله أسمى عبارات التقدير والعرفان لتفانيه في تسديد خطواتي بالنصح والإرشاد، ولما جاد به علي من وقت رغم المسؤوليات.

أتقدم بأخلص عبارات الشكر والتقدير للذين سهلو لنا طريق من طرق العلم والمعرفة أساتذتي الأفاضل بكلية الحقوق والعلوم السياسية الذين لم يدخروا أي جهدا في تبليغ رسالتهم العلمية، وأخص بالذكر الأستاذ الدكتور **محدة جلول**، الأستاذة الدكتورة **جيروني فايزة**، الأستاذ الدكتور **سلخ محمد الامين**، الأستاذ الدكتور **خلف فاروق**، الأستاذة الدكتورة **بوساحة نجاة**، الأستاذ الدكتور **لعبيدي لزهر**، الأستاذ الدكتور **ادريس كمال فتحي**، الأستاذ الدكتور **محمودي البشير**،الأستاذ الدكتور **غريسي جمال** لكم مني جزيل الشكر والإمتنان.

إلى كل الطاقم الإداري وأعوان الأمن ومهندسي النظافة في الكلية بارك الله فيكم.

إلى كل من قدم لي يد العون والمساعدة من قريب او بعيد لإنجاز هذا العمل المتواضع. سائلة المولى عز وجل أن يجزيهم عنا خير الجزاء وأن يرفعهم درجات في الدنيا والآخرة.

مقدمة

مقدمة

يعد العقار من أهم الركائز الاقتصادية ومحور كل سياسة تنموية في أي مجتمع مهما كان نظامه السياسي والاقتصادي، فالعقار مصدر ثروة لا تزول ولا تفنى وبذلك إحتل مكانة جد خاصة وهامة في الحياة الاجتماعية والاقتصادية للأفراد وحتى السياسية منها، كما يعد حافزا لجلب الاستثمارات الوطنية المحلية والأجنبية وبالتالي النهوض باقتصاد الدول، وعليه سعى الإنسان منذ القدم إلى تملك العقار باعتباره دلالة على اغتناء الذمة المالية للفرد والزيادة فيها، مما نتج عنه بروز الكثير من النزاعات والخلافات والصراعات كانت ولازالت بين الأفراد أو حتى الشعوب لحد الساعة، هذا ما دفع المجتمعات إلى السعي لتأمين الاستقرار في المعاملات العقارية.

باعتبار أن الملكية العقارية تكتسي أهمية بالغة في حياة الشعوب والأفراد، لجأت المجتمعات إلى تنظيم الملكية العقارية على أسس ثابتة تبعث وتهدف إلى زرع الأمن والاستقرار والثقة في المعاملات العقارية، مما يساهم باستغلال العقار أحسن استغلال ليعود على الفرد بالنفع والثروات.

وحفاظا على حق الملكية كان لابد من إيجاد الوسيلة الملائمة لذلك، فإذا كانت الحيازة في المنقول تعتبر سند للملكية لأنها تؤدي دورها في إعلام الغير بالتصرفات الواقعة على هذا المنقول بالحيازة فإن الأمر يختلف تماما عندما يتعلق الأمر بالعقار، وهذا نظرا لطبيعته لكونه يعتبر حيزا ثابتا مستقرا، لذلك دعت الضرورة لإيجاد نظام خاص يؤدي في إعلام الغير بالملاك الحقيقين والتصرفات الواقعة على العقار، فتوصلت التشريعات لفكرة الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية العقارية.

والشهر العقاري عبارة عن وسيلة لإعلان التصرفات القانونية المتعلقة بالحقوق العقارية في سجلات علنية، يسهل على كل شخص الاطلاع على محتوياتها وأخذ إفادات بما جاء فيها من بيانات، فهو يهدف إلى إحاطة الكافة، وعلى الأخص من له مصلحة بالوضع القانوني للعقار والحقوق التي ترد عليه، حتى إذا ما أقدم شخص للتعامل في هذا العقار بشرائه أو اكتسابه كان

على بينة من أمره وعلى يقين من تحقيق الغاية المقصودة من تصرفه، فالشهر العقاري يعمل على تنظيم هوية لكل عقار تشبه إلى حد كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص.

وإذا كانت جل الدول، قد أخذت بنظام الشهر العقاري كوسيلة ناجعة لتحقيق الثقة في المعاملات العقارية، فإنها لم تسلك في ذلك نفس السبيل، مما أدى إلى قيام نظامين للشهر العقاري، نظام يكون الشهر فيه طبقا لأسماء الأشخاص من ملاك وأصحاب الحقوق العينية وهو نظام الشهر الشخصي الذي كان السباق في الظهور تاريخيا، إلا أنه كان قاصرا عن حل المشكلة العقارية نظرا لما تضمنه من عيوب ، إذ تبقى الحقوق العقارية المشهرة بمقتضاه عرضة للتغيير والزوال، وهو ما لا يساعد على إدخال العقار للحياة الاقتصادية لما له من أهمية في مجال الائتمان، فأعيد طرح مشكلة استقرار الملكية العقارية، إلى أن ظهر نظام الشهر العيني، هذا النظام يرتكز في شهر التصرفات العقارية على العين ذاتها، أي العقار موضوع التصرف، فهو ينظم المعاملات العقارية عن طريق تسجيل جميع التصرفات والوقائع القانونية المنصبة على حق عقاري، سواء كان أصليا أو تبعيا، في سجل خاص يعرف بالسجل العقاري لتمكين الجمهور من الاطلاع عليه، ويتولى تسيره هيئة إدارية مختصة تعرف بالمحافظة العقارية.

هذا النظام الذي وجدت فيه جل التشريعات العقارية لمختلف الدول ضالتها في تحقيق الاستقرار للمعاملات العقارية المبرمة بين الأفراد، وحماية حق التصرف والمتصرف إليه على حد سواء، لما يقوم عليه من مبادئ كمبدأ التخصيص، مبدأ الشرعية، مبدأ القوة الثبوتية، مبدأ القيد المطلق ومبدأ حضر التقادم المكسب.

إن الجزائر ونتيجة للسياسة الاستعمارية وجدت نفسها غداة الاستقلال في فوضى كبيرة في مجال العقار، مما إستلزم ضبط تشريع عقاري جديد من شأنه أن يعالج الوضعية العقارية السائدة في كل جوانبها، فبداية أبقت القوانين القديمة سارية المفعول ثم بدأت بإصدار عدة قوانين أهمها قانون الثورة الزراعية والأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية ثم الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمتبوع بعدة مراسيم تطبيقية فاعتمد المشرع الجزائري أولا نظام الشهر الشخصي ونتيجة للانتقادات التي وجهت إليه إعتمد نظام الشهر العيني.

ورغم تدخل المشرع الجزائري من خلال وضع ترسانة من القوانين التي تنظم الملكية العقارية إلا أنها أفرزت عدة وضعيات تتميز بالتضارب وعدم التجانس والاستقرار، وهذا ما أدى إلى وجود منازعات كثيرة مآلها دائما القضاء للفصل فيها، فالمنازعات العقارية هي كل خلاف بين طرفين أو أكثر يكون موضوعه العقار، قد يكون أطراف المنازعة أشخاص خاضعين للقانون الخاص أو شخص طبيعي في مواجهة شخص معنوي أي الإدارة.

تمر المنازعات العقارية المطروحة على القضاء منذ تقديم عريضة افتتاح الدعوى، التي يجب شهرها، إلى غاية صدور حكم فيها بمراحل إجرائية، أما فيما يتعلق بالاختصاص القضائي، فهي تعد من المسائل الجوهرية في تحديد الجهة القضائية المختصة، لاسيما بعد الأخذ بالازدواجية القضائية، لذا يتعين على المتقاضي أن يدرك ويحدد الجهة القضائية التي خولها القانون حق النظر في الدعوى نوعيا وإقليميا.

كون المنازعات العقارية في التشريع الجزائري موضوع جد واسع، ويحتل الصدارة في المحاكم الجزائرية، ارتأينا تخصيص دراستنا في صنف من المنازعات من خلال دور القضاء في تسوية منازعات إثبات الملكية العقارية.

ومن هنا ظهرت أهمية الموضوع كون مشكلة المنازعات العقارية مسألة تستدعي اهتمام البحث الأكاديمي فهي تكتسي أهمية بين مختلف الدراسات القانونية والأكاديمية المتعلقة بالعقار، كما تكمن في تحليل واقع النزاعات، وضرورة إزالة الغموض على النصوص القانونية الخاصة بالمجال العقاري وتظهر كذلك في بروز الدور الذي تلعبه استقرار المعاملات العقارية وتحقيق فكرة الائتمان العقاري في التأثير على سلطة اتخاذ القرارات داخل الدولة وخارجها.

أما الأسباب الموضوعية لدراسة فهي أن هذا الموضوع لا زال ميدانا خصبا للدراسة والبحث والغوص في ثناياه، كما فضلنا دراسته لتوضيح كيفية تعامل القضاء مع مثل هذه المنازعات من خلال تحليل بعض الأحكام والقرارات القضائية على ضوء النصوص القانونية واستخلاص النتائج لتحديد التوجه الذي أخذ به المشرع والقضاء الجزائري.

أما الأسباب الذاتية للموضوع تظهر في الرغبة والميول في توسيع المدارك والمعارف العلمية في هذا الجانب خاصة وأن دراسة المنازعات ودور القضاء في تسوية جميع الإشكالات العقارية واختلاف الإجراءات المتبعة تعد من الدراسات الشيقة جدا، حيث تجعل الباحث ينتقل بين فروع القانون المختلفة بين محللا ومناقشا وناقدا ورافضا.

لقد تناولت بعض الدراسات السابقة موضوع المنازعات العقارية بصفة عامة بينما الشق المتعلق بالمنازعات المتعلقة بإثبات الملكية العقارية ودور القضاء بنوعيه كل حسب اختصاصه وحسب المناطق لم يتناول بصفة ملمة ومستقلة عن بقيت المنازعات الأخرى ولم يتم التطرق إليه بصفة موسعة ، لذلك سنسلط الضوء على دور القضاء في تسوية منازعات إثبات الملكية العقارية خاصة في جانب الاختصاص القضائي وكيفية الفصل في الدعاوى المطروحة أمام القضاء العقاري أو الإداري وذلك إستنادا للأحكام والقرارات القضائية المتعلقة بالدراسة.

محاولة منا للبحث في هذا الموضوع ارتأينا معالجة هذا الموضوع انطلاقا من طرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى تمكن القضاء من تسوية منازعات إثبات الملكية العقارية وإيجاد حلول لها؟

ولتحديد إطار الدراسة بشكل دقيق قمنا بتذليل هذه الإشكالية بتساؤلات فرعية وهي:

-ما هو دور القاضي العقاري في تسوية منازعات الملكية العقارية؟

- أين يكمن دور القضاء الإداري في فض النزاعات المتعلقة بإثبات الملكية؟

-ماهي الآثار القانونية المترتبة عن منازعات إثبات الملكية العقارية؟

للإجابة عن الإشكالية والتساؤلات الفرعية اتبعنا المنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية والتنظيمية بالإضافة لتحليل بعض الأحكام والقرارات القضائية، وكذا المنهج الوصفي لتحديد المفاهيم التي تنطوي عليها الدراسة.

وعليه قمنا بتقسيم الدراسة إلى فصلين نتناول في الأول سلطة القضاء العادي في تسوية منازعات إثبات الملكية العقارية، تطرقنا في البداية إلى اختصاص القاضي العقاري في تسوية

منازعات الملكية في المناطق غير الممسوحة، ثم إلى اختصاص القاضي العقاري في تسوية منازعات الملكية في المناطق الممسوحة.

أما الفصل الثاني نتطرق إلى سلطة القضاء الإداري في تسوية منازعات إثبات الملكية العقارية، ذلك من خلال التطرق إلى اختصاص القاضي الإداري في تسوية منازعات الملكية في المناطق غير الممسوحة، ثم إلى اختصاص القاضي الإداري في تسوية منازعات الملكية في المناطق الممسوحة.

الفصل الأول

سلطة القضاء العادي في تسوية منازعات إثبات الملكية العقارية

الفصل الأول

سلطة القضاء العادي في تسوية منازعات إثبات الملكية العقارية

تعد الحماية القضائية الضمانة الأساسية التي اعتمدها المشرع الجزائري لتعزيز الثقة في اكتساب الملكية العقارية، حيث أولى لها المشرع الجزائري العناية اللازمة سواء من خلال ما سنه من نصوص قانونية أو من خلال تحديد اختصاص القاضي العادي بنظر في المنازعات العقارية.

قد سن المشرع عدة وسائل وأدوات قانونية كفيلة بإثبات الحقوق العقاري سواء في المناطق الممسوحة أو غير الممسوحة، إلا أن مسألة إثبات وجود الحق العقاري تطرح العديد من المنازعات تمخضت عن تواجد هذه الحقوق في مناطق ممسوحة أو مناطق غير ممسوحة، أين تتعدد المنازعات المطروحة أمام القاضي العادي وتختلف في كل منطق بسبب اختلاف سندات إثبات هذه الحقوق في العقارات الممسوحة والعقارات غير الممسوحة.

لذلك سنحاول من خلال هذا الفصل تسليط الضوء على اختصاص القاضي العقاري في تسوية منازعات الملكية في المناطق غير الممسوحة (المبحث الأول) ثم نتطرق إلى اختصاص القاضي العقاري في تسوية منازعات الملكية في المناطق الممسوحة(المبحث الثاني).

المبحث الأول

اختصاص القاضي العقاري في تسوية منازعات الملكية في المناطق غير الممسوحة

عرفت الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي ازدواجية في نظام شهر الملكية العقارية، فقد كان نظام الشهر الشخصي المستمد من القانون الفرنسي هو المطبق على التصرفات والمعاملات، فالشخص فيه محل اعتبار إذ يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء القائمين بها. ويتم ذلك حسب سجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي وسجل آخر يمسك على أساس الترتيب الزمني لتقديم التصرفات المراد شهرها.

غير أن التصرفات التي تشهر في هذا النظام ليست لها قوة ثبوتية مطلقة فالموظف المكلف بالشهر يلعب دورا سلبيا ولا يملك صلاحيات تفحص العيوب العالقة بالإجراء أو التصرف ويتعين لكل ذي مصلحة الاعتراض على التصرف وطلب إبطاله رغم شهره وعليه يبقى مكتسب الحق مهددا، وبالتالي أظهر هذا النظام عدم دعمه للائتمان العقاري، وعدم استقرار للملكية العقارية.

ومن أجل تطهير الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة استحدث المشرع آليات لتحقيق ذلك لاسيما منها شهادة الحيازة والتحقيق العقاري، الأمر الذي نتج عنه عدة منازعات يكون القاضي العقاري مختص بالفصل فيها.

سنحاول من خلال هذا المبحث تحديد دور القاضي العقاري في تسوية المنازعات المتعلقة بشهادة الحيازة في (المطلب الأول) ثم نتطرق إلى دور القاضي العقاري في تسوية منازعات التحقيق العقاري في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

دور القاضي العقاري في تسوية المنازعات المتعلقة بشهادة الحيازة

إن الضرورة الملحة لتفعيل وتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في المرحلة الانتقالية السابقة لاستكمال إجراءات المسح العام للأراضي التي لا تزال آجاله بعيدة، الأمر الذي أدى بالمشرع إلى استحداث آلية جاء بها القانون رقم (25/90) المتضمن التوجيه العقاري وذلك بالحصول على شهادة الحيازة وفي مرحلة إعداد هذه الشهادة قد يثار العديد من النزاعات التي يؤول الفصل فيها إلى جهة القضاء العادي، وهو ما سيتم التطرق إليه في هذا المطلب، وقبل التطرق للمنازعات القضائية لشهادة الحيازة يستوجب تحديد مفهومها وبيان اجراءات الحصول عليها.

الفرع الأول

النظام القانوني لشهادة الحيازة

لقد كرس المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية التي تحمي الملكية العقارية الخاصة على غرار القانون المدني[1] وقانون التوجيه العقاري[2] التي تسمح للأشخاص أن يمتلكوا عقارات أو يقوموا بحيازتها حيازة قانونية لاسيما تلك العقارات التي لم تشملها بعد عملية المسح العقاري العام للأراضي.

وبهدف تسوية وضعية الحائزين على العقارات وحتى يتم تطهير الأملاك العقارية الخاصة تم استحداث شهادة الحيازة كنظام قانوني خاص، وهي سند حيازي إداري مؤقت يسير فترة انتقالية إلى حين إتمام عمليات المسح العام للأراضي وهذا بموجب نص المادة (39) من قانون التوجيه

[1] الأمر (58/75)، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون (05/07)، المؤرخ في 2007/05/13، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد31، لسنة 2007.

[2] القانون (25/90) المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر (26/95)، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 55، لسنة 1995.

العقاري والتي جاء فيها "يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة (823) من الأمر (58/75) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية ولا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى" شهادة الحيازة" وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي".

لقد نظم المشرع الجزائري أحكام شهادة الحيازة وطرق إعدادها وكيفيات تسليمها بالمرسوم التنفيذي رقم (245/91) المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها[1].

-**أولا/ مفهوم شهادة الحيازة** : المشرع الجزائري لم يعرف الحيازة وإنما تطرق لأركانها وأحكامها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقانون المدني، فالحيازة واقعة مادية تتمثل في السيطرة الفعلية [2] على حق عيني أو شخصي سواء كان الحائز صاحب هذا الحق أو لم يكن كذلك وتقوم على عنصرين مادي يمثل القيام بالأعمال المادية التي يقتضيها مضمون الحق موضوع الدعوى والعنصر المعنوي هو القصد أن يباشر الحائز الأعمال المادية بقصد نية التملك[3].

إن شهادة الحيازة حسب الفقه القانوني تعرف على أنها "سند حيازي إسمي ويعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للأشكال القانونية في حدود سلطته واختصاصه يتضمن شهر الحيازة بناء على تصريح من الحائز وتخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري" [4]، كما عرفها البعض بأنها:"سند حيازي إداري يبرر الحيازة الصحيحة لأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر

[1] المرسوم التنفيذي رقم (254/91)، المؤرخ في 27 جويلية 1991، المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 36، لسنة 1991.

[2] نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها)، منشأة المعارف، مصر، سنة 2001، ص270.

[3] حمدي باشا عمر، محررات شهادة الحيازة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2002، ص32.

[4] محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، الفرع العقاري الزراعي، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة 2007، ص238.

لها عقود ولم تشملها عملية المسح العام للأراضي بعد، تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا طبقا للأشكال التي يحددها القانون" [1].

من خصائص شهادة الحيازة أنها اسمية فشخصية طالبها محل اعتبار أي لا يجوز بيعها وبعد وفاة المستفيد يبقى لورثته في غضون مدة سنة من تاريخ وفاته الحق في تقديم طلب تسليم شهادة حيازة جديدة باسمهم تحت طائلة إلغائها، وهي غير قابلة للتصرف كما أنها لا تغير في الوضعية القانونية للعقار، وهو ما أشارت له المادة (1/43) من قانون التوجيه العقاري (25/90)[2]، وأوضحت المادة (47) من نفس القانون على أن استكمال إجراءات المسح تؤدي إلى تصفية الوضعية القانونية للعقارات المعنية بشهادة الحيازة وتسلم لحائزيها دفاتر عقارية.

لقد خول المرسوم التنفيذي رقم (19/15) المؤرخ في 2015/01/25 [3] لصاحب شهادة الحيازة إمكانية الحصول على رخصة البناء ورخصة الهدم وذلك بدافع التشجيع على البناء الفوضوي.

وبالرجوع لنص المادة (44) من قانون التوجيه العقاري (25/90)[4] تسمح شهادة الحيازة بترتيب رهون عقارية لفائدة هيئات القرض من أجل ضمان القروض الممنوحة له للاستثمار في

[1] خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2008، ص 92.

[2] تنص المادة (01/43) من قانون التوجيه العقاري (25/90) ، السالف الذكر، على أنه "لا يترتب على تسليم شهادة الحيازة تغيير في وضعية العقار القانوني....".

[3] المرسوم التنفيذي (19/15) المؤرخ في 2015/01/25، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المنشور بالجريدة الرسمية عدد07، لسنة 2015.

[4] تنص المادة (44) من قانون التوجيه العقاري (25/90)، السالف الذكر، على أنه "يمكن الحائز أن يكون رهنا عقاريا صحيحا من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض، ينطبق على العقار الذي ذكر في شهادة الحيازة ويكون ذلك ضمانا للقروض المتوسطة والطويلة الأمد".

العقار حيث اشترطت المادة (884) من القانون المدني أن يكون الراهن مالك للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه، ففي هذه الحالة يعامل الحائز معاملة المالك[1].

وأنه للمطالبة بشهادة الحيازة يجب أن يكون العقار من الأملاك الخاصة أي لا تتعلق بعقار يدخل ضمن الأملاك الوقفية أو الأملاك الوطنية العامة أو الخاصة حسب ما جاء به قانون (30/90) المتضمن قانون الأملاك الوطنية. أن يقع العقار في منطقة غير ممسوحة [2] أي لم يتم المسح العقاري فيها بموجب الأمر (74/75) [3]، وأن لا يكون للعقار عقود ملكية سابقة، وهو ما أشارت إليه المادة (2/02) من المرسوم رقم (254/91) السالف الذكر، كما أشارت إلى أن مجرد حيازة العقار لمدة سنة فقط كافي للمطالبة بإعداد شهادة الحيازة.

-ثانيا/ إجراءات إعداد شهادة الحيازة: تضمن المرسوم(254/91) المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، إجراءات تحرير وإعداد شهادة الحيازة وذلك متى استوفى الحائز الشروط المنصوص عليها في التنظيم المعمول به حيث يمكن للحائز تقديم ملف تقني يودع بالبلدية المختصة من أجل إجراء التحقيق والتحري التي يقوم بها رئيس البلدية المختص إقليميا وذلك من خلال تقديم طلب من الحائز مدعم بتصريح شرفي لشاهدين مصادق عليهما لإثبات واقعة الحيازة للعقار المعني، ويجب أن يحدد مساحته ووضعيته، والحقوق والأعباء التي يكون مثقلا بها وتعين المستفيدين منها [4]، وكذا شهادات الحالة المدنية لأصحاب العريضة ومخطط يبين حدود القطعة المعنية ووضعيتها.

---

[1] حمدي باشا عمر، زروقي ليلى، المنازعات العقارية طبعة 2020/2019، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2020، ص 88.

[2] حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص 117.

[3] الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 52، لسنة 1975.

[4] بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة السابعة، سنة 2011، ص138.

ثم يسجل الطلب بسجل خاص مرقم وموقع عليه من طرف رئيس المحكمة مقابل وصل يثبت رقم وتاريخ الإيداع، ليقوم رئيس البلدية خلال 15 يوم الموالية بنشر مستخلص من العريضة عن طريق إعلان يلصقه بمقر البلدية وأماكنها العمومية لمدة شهرين وينشر في جريدة وطنية على نفقة صاحب الطلب.

كما يقوم رئيس البلدية في غضون مدة 15 يوم بإخطار مديرية أملاك الدولة المختصة للتأكد من الوضعية القانونية للعقار من أجل التأكد من أن العقار لا يدخل ضمن أملاك البلدية[1].

يمكن لأي شخص لديه حقوق أن يستظهر بها على العقار محل طلب الحيازة أن يقدم اعتراضا كتابيا وملاحظاته إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال مدة شهرين من تاريخ الاعلان أو من تاريخ نشر البلاغ عن طريق الصحافة وهي مدة قصيرة مقارنة بالمدة المقررة لعقد الشهرة.

وفي حال وجود أي اعتراض يوجه رئيس المجلس الشعبي البلدي أو القضاء ولا يتم إعداد شهادة الحيازة إلا بعد الفصل في النزاع [2].

وفي حال خلو العقار من الاعتراضات يحرر محضر بذلك، ويقوم بإعداد وتسليم شهادة الحيازة للمعني بعد القيام بتسجيلها لدى مصلحة الضرائب.

الفرع الثاني

منازعات شهادة الحيازة التي يختص بها القاضي العقاري

يتحقق الاختصاص للقاضي العقاري في تسوية منازعات شهادة الحيازة متى تعلق الأمر بمنازعة طرفيها تابعين للقانون الخاص ووفق ما نص عليه القانون. حيث سنتطرق في هذا الفرع إلى أنواع المنازعات المتعلقة بشهادة الحيازة والتطبيقات القضائية المتعلقة بها.

[1] حمدي باشا عمر، محرارات شهادة الحيازة، مرجع سابق، ص 140.

[2] يراجع في ذلك نص المادة (12) من المرسوم التنفيذي رقم (254/91)، السالف الذكر.

-أولا/ أنواع المنازعات المتعلقة بشهادة الحيازة: إن الأهمية البالغة لشهادة الحيازة وآثارها الخطيرة التي ترتبها تؤدي لا محال إلى نشوب مجموعة من النزاعات التي يكون للقاضي العقاري الدور المحوري للفصل فيها وهذا ما سنتناوله من خلال ما يتقدم.

حيث يختص القاضي العقاري بنظر في المنازعات التالية:

1-المنازعات المتعلقة بتخلف الشروط اللازمة لتحرير شهادة الحيازة: تنص المادة (12) من المرسوم (254/91) على أنه " في حالة الاحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين، المقدم في الآجال المنصوص عليها في المادتين (10 و11)، يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي دعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع"

في حالة الاعتراض على صفة الحائز واعتبار من تاريخ نشر العريضة في اللوحات الاشهارية الخاصة بالبلدية أو من تاريخ الاعلان بالجرائد، مع وجوب التقيد بالمهلة القانونية المحددة بنص المادة (10) من المرسوم المذكور سالفا.

إن موضوع النزاع ينصب على الطعن في حيازة الحائز بتخلف أحد أركانها أو عدم تحقق مواصفاتها أو كونها حيازة عرضية معيبة بأحد العيوب التي تشوب الحيازة [1].

كما هو معلوم أن من شروط الحصول على شهادة الحيازة أن لا يكون للعقار محل طلب شهادة الحيازة سند ملكية وبمفهوم المخالفة لا يمكن استصدار شهادة الحيازة إلا إذا توفرت من جهة شروط الحيازة المنصوص عليها في المادة (823) من القانون المدني وانعدام سند الملكية للعقار موضوع هذه الشهادة من جهة أخرى، ومنه يتضح أن في حالة سقوط شرط من الشروط الواجب توافرها في العقار محل طلب شهادة الحيازة، وجب الاعتراض على هذه الأخيرة والطعن في مشروعيتها.

[1] حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص101.

كما يمكن لصاحب المصلحة تقديم اعتراض عند طلب أحدهم الحصول على شهادة الحيازة من أجل التحقق من توافر عناصر الحيازة المادية والمعنوية وفي حالة عدم توفرها يصبح الاعتراض على تسليمها جائز ومن ثمة يقضي القاضي العقاري بعدم أحقية طالبها في الحصول عليها لعدم توفر شروطها[1].

2-المنازعات الناتجة عن تصرفات المستفيد من شهادة الحيازة: تنجر عن تصرفات المستفيد من شهادة الحيازة عدة منازعات تتمثل فيما يلي:

-المنازعات الناتجة عن الترقيم المؤقت جراء شهادة الحيازة: وفق لما هو مقرر في المادة (516) من المرسوم (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري[2]، يختص القاضي العقاري في منازعات الترقيم المؤقت الناجمة عن شهادة الحيازة.

فجميع التصرفات التي يصدرها المستفيد من شهادة الحيازة وفي حدود تصرفاته التي ينازعه فيها الغير تكون من اختصاص القاضي العقاري[3].

-منازعات التقادم المكسب المبنية على شهادة الحيازة: للقاضي العقاري دور في الدعوى التي يرفعها الحائز المتحصل على سند الحيازة للمطالبة باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب إن استوفت الحيازة شروطها وتوافرت المدة المحددة، قبل حلول عملية المسح العقاري في المنطقة التي يقع العقار فيها، ترفع الدعوى في هذه الحالة على أساس التقادم المكسب الطويل المنصوص عليه في المادة (827) من القانون المدني لا على أساس التقادم المكسب المنصوص عليه في المادة (828) من القانون المدني[4].

---

[1] صيفاوي سليمة، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2018/2017، ص18.

[2] المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد30، لسنة 1976.

[3] حمدي باشا عمر، زروقي ليلى، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 89.

[4] حمدي باشا عمر، محرارت شهر الحيازة، مرجع سابق، ص164.

-ثانيا/ التطبيقات القضائية لدعاوى شهادة الحيازة: سنحاول أن نستأنس ببعض القرارات والأحكام القضائية التي فصل فيها القاضي العقاري في المنازعات المتعلقة بشهادة الحيازة.

القرارات والأحكام القضائية المتعلقة بعدم توافر الشروط لتسليم شهادة الحيازة: من الشروط الواجب توافرها للحصول على شهادة الحيازة أن لا يكون للعقار محل طلب شهادة الحيازة سند ملكية وهو ما أكد عليه قرار المحكمة العليا رقم (333926) المؤرخ 2006/01/18[1]، الذي جاء بمبدأ مفاده أنه:" لا يمكن استصدار شهادة الحيازة إلا إذا توفرت من جهة، شروط الحيازة المنصوص عليها في المادة (823) من القانون المدني وانعدام سند الملكية للعقار موضوع هذه الشهادة، من جهة أخرى".

وبالرجوع لقرار المحكمة العليا رقم (572238) مؤرخ في 2009/10/29 نجده كرس مبدأ مفاده بأنه: "لا تسلم شهادة حيازة قطعة أرض، رغم توفر شروط الحيازة، إذا كان لهذه القطعة الأرضية سند ملكية وأن لا تكون واقعة في أرض ممسوحة" يتضح بأن يكون العقار محل طلب شهادة الحيازة يقع بإقليم بلدية لم يتم المسح العقاري فيها، كما لا تسلم شهادة الحيازة في الأراضي التي لم يتم فيها المسح ولكن لها عقود.

كما يرتبط تسليم شهادة الحيازة أساسا بالتأكد من مدى توافر عناصر الحيازة المادية والمعنوية وبالضرورة أن تكون علنية هادئة مستمرة دون غموض أو لبس وهو ما جاء به قرار المحكمة العليا رقم (162028) المؤرخ في 1998/06/24[2] الذي كرس مبدأ مفاده ما يلي:" حيث أنه ولما كان النزاع ينصب حول اعتراض المطعون ضدهم أمام البلدية على مسعى للطاعنين الرامي إلى الحصول على شهادة الحيازة المنصوص عليها بالمادة (39) من القانون رقم (25/90) المتضمن التوجيه العقاري والمرسوم التطبيقي لهذه المادة رقم (254/91) ليوم 1991/07/27

[1] قرار المحكمة العليا رقم (333926) المؤرخ في 2006/01/18، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الغرفة العقارية، 2010، الجزء 03، ص417 وما بعدها.

[2] قرار المحكمة العليا رقم(162028) المؤرخ في 1998/06/24، الغرفة العقارية، غير منشور.

وهما النّصين اللذين يرجعان إلى المادة (823) من القانون المدني بالنسبة للمادة (39) وإلى المادة (413) من قانون الإجراءات المدنية بالنسبة للمرسوم التطبيقي.

فإن قضاة الموضوع بعد أن استنتجوا من حيثيات الملف أن الطاعنين لم يثبتوا حيازتهم وأن الأرض كانت محل نزاع سابق مما يفيد بأن الحيازة غير متوفرة الأركان، وأن المطعون ضدهم قدموا سندات حول الأرض محل النزاع انتهوا إلى القضاء برفض دعوى الطاعنين فهم بذلك أعطوا لقرارهم أساسا قانونيا".

وكذلك نجد قرار المحكمة العليا رقم (333926) مؤرخ في 2006/01/18[1]، الذي جاء بمبدأ مفاده أنه:" لا تحرر شهادة الحيازة إلا على أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ولم يتم إعداد سجل مسح الأراضي فيها، ولما كان أن الأرض محل طلب شهادة الحيازة مملوكة للطاعن من حقه في المعارضة في طلب شهادة الحيازة ".

تتلخص وقائع القضية أن المسمى (م.ج) طعن بطريق النقض بتاريخ 2003/07/07 في القرار الصادر عن مجلس قضاء بجاية بتاريخ 2003/03/31 القاضي بالمصادقة على الحكم المستأنف فيه.

حيث أن الطاعن استند في طعنه على وجهين، الوجه الأول انعدام الأساس القانوني، حيث أن الطاعن أرفق إلى الملف عقد رسمي يثبت ملكية للقطعة محل النزاع وأن الشهود المسموعين من طرف المحكمة غرباء عن المنطقة وأن القطعة كانت مستغلة من قبل الطاعن وما يعزز أقواله أن هؤلاء لجئوا إلى استصدار شهادة الحيازة وليس عقد الشهرة كون هذه الأخيرة تحرر لمن حاز عقارا لمدة سنة واحدة أو لمدة أقل من 15 سنة.

حيث الحيازة التي يزعمها المطعون ضدهم كانت في حقيقة الأمر على سبيل التسامح وفقا للمادة (308) من القانون المدني.

[1] قرار المحكمة العليا رقم (333926) مؤرخ في 2006/01/18، مجلة المحكمة العليا، 2006، العدد الأول، ص417 وما بعدها.

وحيث أن المطعون ضدهما لم يحوزوا ذلك العقار لمدة(40) سنة كما يزعمان ولو كان ذلك لقاموا بإعداد عقد الشهرة وليس شهادة الحيازة.

حيث أن هذه الحقوق هي حقوق ميراثية من المرحوم (م.س) لذا فإن طلبهم يعارض المادة (829) من القانون المدني.

وحيث أن المطعون ضدهما لجآ إلى طلب شهادة الحيازة من جهة ويطالبان بأنهما استغلا الأرض لمدة أربعين سنة (40) وبالتالي يكون القرار معيبا بانعدام الأساس القانوني.

أما الوجه الثاني يتضمن مخالفة قاعدة جوهرية في الإجراءات حيث أنه وبالرجوع إلى القرار محل الطعن نجده خاليا من اسم ولقب وصفة أو مهنة الأطراف وموطنهم ومن تلاوة التقرير وذكر النصوص القانونية.

أما بالنسبة للرد على أوجه الطعن عن الوجه الأول بالأفضلية، حيث بالرجوع لنص المادة (39) من قانون التوجيه العقاري.

وحيث أن الدعوى الحالية تتعلق بتعرض الطاعن للمطعون ضده في استخراج شهادة الحيازة على الأرض محل النزاع.

وحيث أن الطاعن يدفع بملكية الأرض محل النزاع بموجب عقد رسمي في 1924/10/15.

وحيث أنه وفقا للمادة المذكورة أعلاه فإنها تشترط أن يكون طلب شهادة الحيازة على أرض غير ممسوحة ولا سند لها.

وحيث أنه ما دام هذا الشرط المذكور في المادة (39) من القانون (25/90) السالف الذكر غير متوفر في دعوى الحال على الأرض محل طلب شهادة الحيازة وهي ملك للطاعن بموجب العقد الرسمي المؤرخ في 1924/10/15.

وحيث أن قضاة الموضوع لما أيدوا الحكم المستأنف فيه والقاضي بعدم تعرض الطاعن للمطعون ضده في طلب شهادة الحيازة على الأرض محل النزاع يكونوا قد أشابوا قرارهم بعيب انعدام الأساس القانوني وعرضوه للنقض.

ولهذه الأسباب قضت المحكمة العليا، قبول الطعن شكلا ونقض وإبطال القرار المطعون فيه.

وإحالة الأطراف إلى نفس المجلس مشكلا تشكيلا آخر للفصل فيها من جديد وفقا للقانون.

نستخلص من جميع القرارات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا السالفة الذكر أنها اعتمدت في نظر في الطعن على الشروط الواجب توافرها في العقار محل طلب شهادة الحيازة.

المطلب الثاني

دور القاضي العقاري في تسوية منازعات التحقيق العقاري

إن عملية المسح العام للأراضي عرفت تأخرا كبيرا لأسباب مادية وبشرية، ولمواكبة تسارع وتيرة الإصلاحات الاقتصادية كان من الضروري إيجاد أحكام قانونية مدعمة لهذه العملية بسبب الحاجة الملحة لسندات الملكية، لاسيما من أجل إنجاز مشاريع استثمارية تمول بصفة آلية باللجوء إلى القرض الرهني[1].

ومن بين هذه الأحكام التي استحدثها المشرع الجزائري القانون (02/07) المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري [2]، الذي يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما، إلا أن هذا الإجراء طرح عدة إشكالات على الساحة العملية، حيث لوحظ أنه قد استغل بطريقة تعسفية لتسوية عمليات غير قانونية وكذا استبعاد بعض الورثة من التركة، كما استغل هذا الإجراء للاستيلاء على الأملاك العمومية و الوقفية و الأملاك الخاصة، لهذا طرحت عدة منازعات أمام القضاء المختص، وهو ما سيتم تناوله في هذا المطلب ولكن قبل ذلك سيتم التعرف عن النظام القانوني لعملية التحقيق العقاري.

---

[1] نسيب نجيب، إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، مقال منشور بمجلة الدراسات والبحوث القانونية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، العدد 02، ص89.

[2] القانون (02/07) المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراءات لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 17، لسنة 2007.

الفرع الأول

النظام القانوني لعملية التحقيق العقاري

بعد أن ثبت قصور عقد الشهرة كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة تدخل المشرع وقام بإلغائه بصفة رسمية واستحدث آلية جديدة بموجب قانون التحقيق العقاري المشار إليه سالفا، يهدف بموجبه إلى تطهير الملكية العقارية، وعليه نطرح التساؤل الآتي: فيما يكمن النظام القانوني المتعلق بالتحقيق العقاري باعتباره آلية جديدة لتطهير الملكية العقارية؟ وسنحاول الإجابة على هذا التساؤل من خلال ما يتقدم من نقاط.

-**أولا/ مفهوم عملية التحقيق العقاري:** يقصد بالتحقيق العقاري الذي جاء في القانون (02/07) هو: "إجراء تتبعه الإدارة من اجل البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع يؤدي في نهايته إلى تحرير سند ملكية عقارية يعتد ويحتج به على الكافة وتضمنه الدولة ويمكن صاحبه من ممارسة حقه بصفة تامة"[1].

ويقصد به كذلك "وسيلة من وسائل تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، حيث يسمح بدعم حق شخص على عقار معين عندما يمارس عليه حيازة من غير أن يكون قادرا على إثباتها بوثيقة لها قوة ثبوتية قاطعة، فيجوز للإدارة أن تسلمه سند ملكية لهذا العقار وذلك على إثر انجاز تحقيق يستند إلى أقوال الشهود والتحريات المثبتة في وثيقة خاصة تخضع لتقدير السلطة المعنية في القانون" [2].

[1] محمودي عبد العزيز، حاج علي عيسى، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري الطبعة الأولى2012/2011، منشورات بغدادي، الجزائر، ص124.

[2] وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وحدة التكوين المركزية، كتيب تقنيات التحقيق العقاري، الجزائر، سبتمبر2007، ص33.

-ثانيا/ شروط معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري: للاستفادة من سند الملكية الذي يمنح في إطار التحقيق العقاري يشترط القانون رقم (02/07) مجموعة من الشروط منها ما يخص العقار محل المعاينة والتحقيق العقاري، ومنها ما يتعلق بالحيازة ووضع اليد المكسب للملكية العقارية، وهذا ما سيتم تناوله فيما يلي:

1-**بالنسبة للشروط المتعلقة بالعقار:** استنادا لنص المادة الثانية من قانون (02/07) المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري الذي ينص على أنه" يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، مهما كانت طبيعته، ويشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية الحالية".

وكذا المادة (03) من نفس القانون التي تنص على أنه "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية".

ولقد جاء في التعليمة رقم (003) [1] الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والخاصة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية ما يلي:

"تطبق أحكام القانون (02/07) المؤرخ في 2007/02/27 على العقارات الواقعة في الأقسام المسحية للبلديات التي لم تخضع بعد لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر (74/75)، يشمل هذا الإجراء العقارات من نوع الملك الخاص التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح من مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية يوم فتح التحقيق العقاري.

[1] التعليمة رقم (003) المؤرخة في 2008/09/27، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

تجدر الإشارة أن عقارات الأملاك الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش وكذا الأملاك الوقفية مستبعدة من مجال تطبيق هذه الأحكام"

وعليه يجب أن يكون العقار كائن ببلدية غير ممسوحة ويكون العقار ملكا خاصا أي أن سند الملكية الذي يسلم في إطار قانون التحقيق العقاري يعد فقط في أراضي الملكية الخاصة وبالتالي يتم استبعاد الأملاك العقارية الوطنية العامة والخاصة التابعة للدولة ومجموعاتها الإقليمية، ذلك أنه وحسب نص المادة (04) من القانون (30/90) فإن الأملاك الوطنية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز[1].

كما أكد المشرع على استبعاد أراضي العرش من مجال تطبيق قانون التحقيق العقاري لأن هذا النوع من الأراضي أدمج ضمن أملاك الدولة الخاصة وهذا حسب نص المادة (85) من قانون (25/90) المتضمن التوجيه العقاري[2].

كما استثنى المشرع الجزائري صراحة الأملاك الوقفية من نطاق تطبيق أحكام القانون (02/07) المتعلق بالتحقيق العقاري.

والأملاك الوقفية وهي الأملاك المحبسة عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير[3]، وهي مثل الأملاك الوطنية لا يجوز التصرف فيها ولا حجزها ولا اكتسابها بالتقادم ويرجع ذلك للهدف الذي تسعى لتحقيقه والمتمثل في التصدق بالمنفعة على الموقوف عليهم.

---

[1] حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص ص135، 136.

[2] تنص المادة 85 من قانون (25/90) المتضمن التوجيه العقاري على أن: "تبقى ملكا للدولة أراضي العرش، والبلديات المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة والزراعة بمقتضى الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 وذلك وفقا للمادة 18 من القانون رقم (30/90) المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية.

[3] يراجع في ذلك نص المادة (03) من القانون رقم (10/91) المؤرخ في 27أفريل 1991المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم بالقانونين (07/01) والقانون (10/02) المؤرخ في 2002/12/14، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 21، لسنة 1991.

2-الشروط الخاصة بحيازة العقار محل التحقيق العقاري: تنص المادة (04) من القانون رقم (02/07) على ما يلي: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة (02) أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية".

تنص المادة (14) من نفس القانون على ما يلي: "إذ نتج عن تحليل التصريحات، والأقوال والشهادات، وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية، عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقيته على العقار محل التحقيق العقاري".

لم يأت القانون رقم (02/07) بأي جديد فيما يتعلق بمفهوم الحيازة والتقادم المكسب[1]، وعليه فإن الحيازة المقصودة في هذا القانون هي الحيازة المبينة بأحكام المواد (808) و(827) من القانون المدني طبقا للقواعد العامة، حيث يجب أن تستوفي جميع الشروط المنصوص عليها في القانون مع مراعاة استكمال المدة المحددة وذلك حسب المادة (827) من القانون المدني المقدرة بخمسة عشر سنة.

إن التحقيق العقاري جاء بديل لعقد الشهرة المقرر بموجب المرسوم التنفيذي رقم (352/83) المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراءات التقادم وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية [2]، الذي نتج عن العمل العديد من الاشكالات، وذلك راجع إلى غياب المعاينة الميدانية للحقوق العينية العقارية موضوع الحيازة من قبل الشخص المؤهل لذلك[3].

[1] حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص138.

[2] المرسوم التنفيذي (352/83) المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراءات التقادم وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 21، لسنة 1983.

[3] مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري، قسم حقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة2009/2008، ص66.

إن عملية المعاينة تقتضي مراعاة وسائل الإثبات الرسمية وصحة هذه السندات المعترف بها التي تتطلب من العون المحقق الفحص وذلك من أجل التحقق من السندات ومدى استجابتها لكل الشروط المكرسة في القانون.

كما يمكن للمحقق العقاري أن يلجأ في ذلك إلى معاينة حجية السند القانوني المقدم من الحائز وكذا مسألة زيادة ونقصان المساحة المذكورة في السند مقارنة بالتحقيق الميداني، وتنتهي عملية المعاينة بإعداد محضر مؤقت يتم تعليقه لمدة 30 يوما تبدأ سريانها بعد ثمانية أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت وذلك من أجل فتح المجال للاعتراض لكل من له مصلحة على مستوى الحفظ العقاري وذلك كمرحلة إدارية[1].

في غياب المعارضات في الآجال القانونية المحددة تنتهي عملية التحقيق العقاري بتسليم سندات الملكية وبالتالي إعداد مقرر الترقيم أو في الحالة العكسية مقرر رفض الترقيم، وفي كلتا الحالتين يمكن لكل ذي مصلحة منازعة القرار أمام القضاء المختص.

الفرع الثاني

منازعات التحقيق العقاري التي يختص بها القاضي العقاري

في إطار تطبيق القانون المتضمن عملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية نجده لا يخلو من المنازعات القضائية ومن بين تلك المنازعات منها من تؤول إلى القاضي العقاري وهذا ما سيتم التطرق إليه، ولكن قبل سنتناول المنازعات التي تثار أمام مدير الحفظ العقاري

-أولا/ منازعات التحقيق العقاري أمام مدير الحفظ العقاري: رغم تأكد المحقق العقاري من وقائع الحيازة عند تنقله للميدان، ومع ذلك قد تطرأ نزاعات في هذا الشأن بين الملاك والحائزين المجاورين الذين يمكن لهم تقديم اعتراضات واحتجاجات أمام العون أو بالسجل الخاص بذلك

[1] نذير بيوت، معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بخصوص القانون (02/07) المؤرخ في 2007/02/27، مقال منشور بمجلة المحكمة العليا، عدد خاص، جزء الثالث، 2010، ص25.

على مستوى المصالح الولائية للحفظ العقاري حسب ما جاء في نص المادة (11) من القانون(02/07)[1].

وتطبيقا لنص المادة (14) من المرسوم التنفيذي (147/08) المؤرخ في 2008/05/19[2] يحدد المحقق جلسة الصلح بين الأطراف لدراسة الاعتراضات المقدمة خلال أجل 8 أيام من تاريخ تقديمها ويحاول المحقق إجراء صلح بين الأطراف وقد يدفعه الأمر إلى الانتقال مرة ثانية لأماكن التحقيق. فقد يحصل الصلح فعلا بين الأطراف وتدرج نتائج محاولة الصلح في محضر مؤرخ وممضي من العون المحقق وأصحاب المصلحة.

أما إذا كانت محاولة الصلح فاشلة يحرر كذلك محضرا بعدم الصلح يتضمن وقف عملية التحقيق يتم تسليمه للأطراف ويجوز لكل من له مصلحة وفي أجل شهرين أن يرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة، تخضع عريضة الدعوى إلى إجراءات الشهر وهذا حسب نص المادة (12) من القانون (02/07).

-ثانيا/ الطعن في مشروعية الحيازة المتعلقة بالتحقيق العقاري أمام القاضي العقاري: إن الدعوى في هذه الحالة ترفع من قبل المعترض أو المالك شخصا طبيعيا كان أو معنويا خاضعا للقانون الخاص من أجل الطعن في مدى مشروعية حيازة الحائز بتخلف أحد أركانها أو كونها حيازة عرضية أو معيبة بأحد العيوب التي تشوب الحيازة كالإكراه واللبس والخفاء[3]، أو عدم تحقق مواصفاتها القانونية المتمثلة في الهدوء والعلنية والاستمرار[4].

[1] تنص المادة (11) من القانون (02/07) أنه "تقيد الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض، لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي...".

[2] المرسوم التنفيذي (147/07) المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 26، لسنة 2008.

[3] يراجع في ذلك نص المادة (2/808) من القانون المدني.

[4] حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص181.

ترفع هذه الدعوى من قبل المعترض المالك أو الحائز أمام الجهة القضائية المختصة والمتمثلة في القسم العقاري وهذا بحكم أن الدعوى منصبة على عقار سواء كانت دعوى ملكية او دعوى حيازة، هذا فيما يخص الاختصاص النوعي، أما بالنسبة للاختصاص الإقليمي وحسب المادة (40) والمادة (518) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [1] فإنه ترفع دعوى أمام المحكمة التي يوجد العقار محل التحقيق في دائرة اختصاصها وينجم عن رفعها وقف وتجميد إجراءات التحقيق إلى غاية صدور حكم نهائي في القضية.

حدد المشرع للمعترض على عملية التحقيق العقاري مهلة شهرين لرفع دعواه أمام المحكمة المختصة ويبدأ سريان هذا الميعاد من يوم تحرير محضر عدم الصلح وتسليمه للأطراف وبفواته يمنع على المعترض رفع أي دعوى في هذا الشأن والغرض من مهلة شهرين هو إضفاء السرعة على عملية التحقيق العقاري[2]، مع وجوب شهر هذه الدعوى بالحافظة العقارية هذا تحت طائلة عدم قبولها شكلا.

إن المنازعات العقارية المتعلق بعملية التحقيق العقاري في إطار القانون رقم (02/07) فإن أي اعتراض من قبل شخص خاضع للقانون الخاص فإن القضاء العادي هو المختص بالفصل في النزاع، لأن المحافظ العقاري لم يبد رأي بشأن العقار عن طريق إصدار قرار إداري يمكن مراقبته من طرف القاضي الإداري، وهذا ما أكده قرار مجلس الدولة رقم (080185) مؤرخ في 2014/02/27.

لقد كرس قرار مجلس الدولة رقم (090831) المؤرخ في 2015/03/26 [3]، مبدأ مفاده أنه:" يطبق القانون، المتعلق بإجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق

[1] القانون(08-09)المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد21، لسنة 2008.

[2] نتوري سعاد، وارث وسام، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014/2013، ص48.

[3] قرار مجلس الدولة رقم (090831) المؤرخ في 2015/03/26، المنشور بمجلة مجلس الدولة، 2015، العدد13، ص168.

التحقيق العقاري، على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام، مهما كانت الطبيعة القانونية لهذا العقار، باستثناء الأملاك العقارية الوطنية".

المبحث الثاني

اختصاص القاضي العقاري في تسوية منازعات الملكية في المناطق الممسوحة

توجد منازعات ذات طابع عقاري تطرح على القاضي العقاري في المناطق غير الممسوحة وتوجد كذلك منازعات يختص بها القاضي العقاري في المناطق المعنية بعملية المسح العقاري، وهو الأمر المتعلق بمنازعات العقود التوثيقية المشهرة ومنازعات المسح العقاري، وهو ما سنتناوله من خلال هذا المبحث بداية بإبراز دور القاضي في تسوية المنازعات المتعلقة بالعقود التوثيقية (المطلب الأول) ثم نتطرق إلى دور القاضي في تسوية المنازعات الناشئة عن عملية المسح العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول

دور القاضي العقاري في تسوية المنازعات المتعلقة بالعقود التوثيقية المشهرة

لا تثبت الملكية العقارية الخاصة، إلا بواسطة العقود التي استوفت كافة الشروط المقررة قانونا والمنصوص عليها في القانون (02/06) المتضمن مهنة الموثق[1] وكذا القوانين والمراسيم ذات الصلة [2].

فالعقود التوثيقية هي تلك المحررات التي يقوم الموثق بتحريرها بصفته ضابط عمومي طبقا للأشكال والترتيبات المنصوص عليها قانونا، ويتم توقيعها من طرفه والمتعاقدين والشهود إذا حضروا[3].

[1] القانون (02/06) المؤرخ في 20 فيفري2006، المتضمن مهنة الموثق، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 2006/06/08.

[2] القانون المدني، القانون التجاري، قانون الأسرة، قانون الشهر العقاري والمراسيم التطبيقية له، قانون التسجيل، قانون المالية، قانون الترقية العقارية...

[3] حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص29.

إن العقد التوثيقي عقد رسمي وذلك ما نصت عليه المادة (324) من القانون المدني[1]، فالعقد التوثيقي العقاري عقد محرر أمام الموثق بالنسبة للعقارات التابعة للأفراد ولم يكتفي المشرع باشتراط الرسمية في العقود الواردة على العقارات أو الحقوق العقارية، بل اشترط عدة ضوابط وشكليات حيث وطبقا لنص المادة (12) من القانون (02/06) يجب التأكد من صحة العقد التوثيقي كما يجب تحرير العقود التوثيقية وحسب المادة (26) من نفس القانون وتحت طائلة البطلان باللغة العربية حيث أن العقود التي تحرر بغير اللغة العربية تعد باطلة بطلانا مطلقا وهو بطلان مقرر بنص خاص لكون المسألة لا تتعلق بركن من أركان العقد بل الشكل الذي يحرر به العقد التوثيقي في حد ذاته [2].

فللعقد التوثيقي قوة ثبوتية باعتباره عقدا رسميا إلى غاية إثبات العكس وذلك فيما يخص البيانات والمعلومات المقدمة من قبل أطراف العقد.

الفرع الأول

مدى جواز الطعن في العقود التوثيقية المشهرة أمام القاضي العادي

إذا توفرت في العقد التوثيقي الشروط والشكليات المنصوص عليها في التنظيم المعمول به، اكتسب الصفة الرسمية فيعتبر دليل قطعي لا يمكن الطعن فيه إلا بالتزوير لأنه محرر رسمي من طرف الموثق مفوض من السلطة العامة في حدود مهامه وتحت مسؤوليته، وبمناسبة إبرام العقد التوثيقي، قد يقع الموثق في أخطاء تجر الأطراف إلى القضاء المختص من أجل الفصل فيها.

[1] يراجع في ذلك نص المادة (324) من الأمر (58/75)، السالف الذكر.

[2] حمدي باشا عمر، العقد التوثيقي في ضوء الاجتهاد القضائي، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2021، ص10.

-**أولا/ حجية العقود التوثيقية:** إن للسند التوثيقي حجية بين الأطراف كرستها المادتين (324 مكرر 6 ومكرر 7)[1]حيث يستفاد من نص المادتين أن للسند الرسمي حجة على الأطراف وورثتهم وخلفهم [2]، وهذه الحجية مستمدة من القرينة الرسمية التي أعطاها المشرع للمعاملات التي يحررها الموثق والتي توحي بالثقة والائتمان متى كان السند في مظهره يوحي بصحته وسلامته إلى أن يثبت تزويره أو يثبت ما يخالفه.

-**ثانيا/ مقتضيات إبطال العقد التوثيقي المشهر الناقل للملكية:** بالرجوع إلى أحكام القانون المدني[3] وقانون الإجراءات المدنية والإدارية (المواد:17-515-519) وقانون الشهر العقاري (المادة 85 من المرسوم 63/76)[4] نجد أن كل هذه النصوص تتكلم عن الطعن في صحة العقود المشهرة بالمحافظة العقارية. حيث أن الشهر العقاري لا يحصن العقد التوثيقي من البطلان على الرغم من أن المشرع الجزائري تبنى نظام الشهر العيني بموجب الأمر (74/75) السالف الذكر إلا انه لم يأخذ به على اطلاقه خاصة في جانبه القانوني (اخذ منه الجانب الفني والتقني) فلم يأخذ بمبدأ-الأثر المطهر للشهر – لأن التصرفات والحقوق المشهرة في السجل العقاري بمقتضى هذا النظام تصبح بمجرد شهرها في مأمن من أي طعن لأن الشهر يطهر حتى التصرفات الباطلة والمعيبة والتي تصبح صحيحة.

يجب أن يتوافر العقد على الأركان المنصوص عليها في القانون المدني وهي الرضا والمحل والسبب فإن تخلف أحد هذه الأركان لاسيما انعدام الرضا نكون أمام بطلان العقد بطلانا مطلقا يجوز للقاضي أن يقضي به من تلقاء نفسه، كما قد تطرأ على العقد بعض العيوب التي قد تؤدي

[1] يراجع في ذلك نص المادتين (324 مكرر 6 ومكرر 7) من الأمر (58/75)، السالف الذكر.

[2] فاضل رابح، طبيعة المسؤولية التوثيقية ومجال تطبيقها، مقال منشور بمجلة الموثق، عدد8، الجزائر، 2002، ص29.

[3] يراجع في ذلك نص المواد (99-102-119-732)، من الأمر (58/75)، المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

[4] المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، السالف الذكر.

إلى إبطاله إذا ما تمسك بها صاحب المصلحة، فإذا ما انطوى العقد التوثيقي المشهر على مثل هذه العيوب جاز لصاحب المصلحة الطعن فيه والمطالبة بإبطاله[1].

أهم هذه العيوب أو الأسباب التي يتدخل القاضي من خلال إبطال العقد التوثيقي المشهر ما يلي:

1-العقد المنطوي على غش أو تدليس: إن العقود التي تنطوي على الغش أو التدليس تكون محلا للإبطال من قبل القاضي ولو كان مشهرا، وهذا انطلاقا من المبادئ العامة للقانون التي تقتضي حماية الغير من كل تصرف صادر عن غش عملا بقاعدة "الغش يفسد جميع التصرفات"، وهذا المبدأ أكده المشرع الجزائري في القانون المدني من خلال المواد 192 و196و37 و379 و384 منه.

بعد الاطلاع على قرار المحكمة العليا رقم(233625) مؤرخ في 2001/01/17 [2] الذي قضى بأنه: "يجوز ابطال العقود للتدليس إذا كان الحيل التي لجأ اليها أحد المتعاقدين أو النائب عنه من الجسامة بحيث لولاها لما أبرم الطرف الثاني العقد. أن قضاة الموضوع بإلغائهم لسند البيع مع إعادة الطرفين الى الحالة التي كان عليها قبل التعاقد ومنح تعويض للمطعون ضدها لكون ان الطاعنين ارتكبا تدليسا باستعمال حيلة لإبرام العقد...."

وكذلك الاطلاع على قرار المحكمة العليا(148561) مؤرخ في 1997/04/30[3] نجده قضى بأنه من الثابت قانونا وقضاء أنه "إذا كان للعقد الرسمي قوة إثباتية حتى يطعن فيه بالتزوير فيما يخص المعاينات التي قام بها الموثق نفسه "فإن المعلومات الأخرى المعطاة من قبل أطراف العقد تكون لها قوة اثباتية إلى غاية تقديم الدليل العكسي "ولما كان ثابتا أن الفريضة التي تم على

[1] علي فيلالي، الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية بن عكنون، الجزائر، عدد02، سنة2000، ص120.

[2] قرار المحكمة العليا رقم(233625) مؤرخ في 2001/01/17، المنشور بالمجلة القضائية، لسنة2001، عدد02، ص109.

[3] قرار المحكمة العليا رقم (148561) مؤرخ في 1997/04/30، المنشور بالمجلة القضائية، لسنة 1997، عدد02، ص47.

أساسها البيع أمام الموثق لم تكن تشمل جميع الورثة الشرعيين، بتعمد من المدعين فهذا يشكل غشا من شأنه أن يؤدي إلى بطلان البيع، ومن ثم فإن قضاة المجلس كانوا على صواب لما أبطلوا عقد البيع مسببين قرراهم تسبيبا كافيا"

ومنه يمكن للقاضي أن يبسط سلطاته ويتدخل من خلال مراقبته لكل التصرفات والعقود المشهرة التي تنطوي على عيب الغش والتدليس دون مراعاة الشهر والمبدأ المطهر له والقوة الثبوتية التي ثبت أنها نسبية وليست مطلقة عند تدخل القاضي.

2-العقد الصوري: يقصد بالصورية خلق وضعية قانونية ظاهرة تختلف عن الوضعية القانونية الحقيقة [1] وفي العقود التوثيقية المشهرة الناقلة للملكية بإرادتين وذلك تحت ستار عقد آخر، كعقد البيع الصوري الذي غالبا ما يكون إخفاء لعقد الهبة، فالشهر ليس من شأنه أن يجعل العقد الصوري حقيقيا، إذ لا يكفي الشهر وحده لنقل الملكية بل لابد من وروده على عقد صحيح، ومنه يتضح أن للقاضي كامل السلطة في إبطال العقد التوثيقي المشهر إذا ما تم الطعن فيه من ذوي المصلحة، إذ يقدر ما إذا كان التصرف صوريا أولا، ومن ثمة يبطله.

وهذا ما تم تأكيده من خلال قرار المحكمة العليا رقم(247879) مؤرخ في 2003/07/23[2] الذي أكد على مبدأ مفاده أنه: "يجوز الطعن في العقد الصوري ليس من حيث كونه سندا رسميا ومن حيث رسمية العقد وإنما من حيث الصورية في حد ذاتها يجوز حتى للغير الطعن في صورية العقد وإثباتها بجميع الطرق لأن قاعدة عدم جواز إثبات عكس العقد الرسمي إلا بالعقد الرسمي لا تتطبق إلا على طرفي العقد".

[1] ادوارد عيد، الأنظمة العقارية، التحديد، التحرير، السجل العقاري، الطبعة الثانية، مطبعة المتبني، لبنان، 1996، ص168.

[2] قرار المحكمة العليا رقم (247879) مؤرخ في 2003/07/23، المنشور بالمجلة القضائية، عدد02، ص243.

-ثالثا/ الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعاوى إبطال العقود التوثيقية المشهرة: إذا كان النزاع بين شخصين من أشخاص القانون الخاص، كأن يعترض الغير على إعداد العقد التوثيقي مطالبا بإبطاله لعدم توفر الشكليات والبيانات المنصوص عليها في التنظيم المعمول به أو كان العقد التوثيقي ينطوي على عيب من العيوب المذكورة أعلاه المؤثرة على صحته، فهنا لا جدل ولا اختلاف في كون النزاع يعرض على الجهة القضائية العادية المتمثلة في القسم العقاري بالمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار محل النزاع.

أما بالنسبة إلى آجال الطعن في العقد التوثيقي فإن القاضي العادي عندما تطرح عليه منازعات تتعلق بمدى مشروعية العقود التوثيقية فإنه يحتكم إلى الآجال التي ينظمها القانون المدني لاسيما المواد (90-101-102) وذلك فيما يخص إبطال أو بطلان العقود[1].

وبالرجوع إلى القرار مجلس الدولة رقم (191983) مؤرخ في 2000/05/08[2] (غير منشور):"حيث يستخلص من دراسة أوراق الملف، أن المستأنفة التمست أمام قضاة الدرجة الأولى إلغاء العقد التوثيقي الصادر في 1962/09/26 الذي اشترى بموجبه المستأنف عليه العقار موضوع النزاع.

حيث استقر القضاء بأن مثل هذا النزاع لا يخضع لاختصاص القضاء الإداري وذلك نظرا لطبيعة العقد المراد إلغائه الذي ليس له طابع إداري.

حيث أن قضاة الدرجة الأولى لم يتأكدوا من اختصاصهم وفصلوا في القضية هذه كما فعلو يكونوا قد أخطئوا في تقدير الوقائع وفي تطبيق القانون وعرضوا حينئذ قرارهم المعاد للإلغاء".

[1] حمدي عمر باشا، العقد التوثيقي في ضوء الاجتهاد القضائي، مرجع سابق، ص43.

[2] قرار رقم (191983) مؤرخ في 2000/05/08، مجلس الدولة، الغرفة الثانية، غير منشور.

الفرع الثاني

منازعات العقود التوثيقية وتطبيقاتها القضائية

تنقسم العقود التوثيقية إلى عدة أقسام فهناك العقود التعاقدية التي تضم بدورها عقد البيع وعقد المبادلة وغيرها أما فيما يخص العقود الاحتفائية فنجد فيها عقد الهبة وعقد الوصية وعقد الوصية أما العقود التصريحية تشمل عقد القسمة والشهادة التوثيقية وغيرها.

وفي دارستنا سيتم التركيز على المنازعات القضائية التي تمس عقدي البيع والهبة فقط مع ذكر بعض التطبيقات القضائية المتعلقة بهما.

-أولا/ منازعات عقد البيع وتطبيقاتها القضائية: عقد البيع المنصب على العقارات بمختلف أنواعها هو اليوم أكثر العقود تداولا بين الناس، حيث تتعدد المنازعات القضائية التي تثار بشأن البيوع العقارية لذلك سنتناول فيما يلي بعض المنازعات مع التعليق على بعض الأحكام والقرارات الصادرة من الجهات القضائية المختصة في هذا الشأن.

1-منازعات بيع العقار مرتين: كرست المادة (793) من القانون المدني مبدأ مفاده أن الملكية تنتقل في حالة تصرف بائع العقار مرتين بعقدين توثيقين إلى المشتري حائز العقد التوثيقي الأسبق في الشهر وهو الأمر الذي ترجم في العديد من الأحكام والقرارات القضائية التي من بينها القرار الصادر عن المحكمة العليا رقم(785784) المؤرخ في 2013/07/11[1].

حيث يستخلص من وقائع القضية أن الطاعنون طالبوا نقض القرار الصادر عن مجلس قضاء باتنة بتاريخ 2013/03/08 والقاضي بضم القضية رقم (2449/10) إلى القضية الحالية رقم(2417/10) وقبول إعادة السير في الدعوى بعد إجراء الخبرة.

وفي الموضوع قضى بإلغاء البيع المبرم بين مورث المرجع ضدهم والمرجع ضدها الثانية.

[1] القرار رقم (785784)، الصادر عن الغرفة العقارية، المؤرخ في 2013/07/11، المنشور بمجلة المحكمة العليا، عدد02، 2013، ص341.

حيث أجاب المطعون ضدهم وطالبوا برفض الطعن لعدم التأسيس.

أما بالنسبة للنيابة العامة فقد قدمت طلبات كتابية ترمي فيها إلى رفض الطعن.

حيث أن الطعن بالنقض يستند إلى وجهين للطعن بالنسبة للعطن الأول مفاده مخالفة قاعدة جوهرية في الإجراءات المادة (01/385) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أما بالنسبة للوجه الثاني فهو المأخوذ من القصور في التسبيب حسب المادة (10/358) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أما عن الوجه المثار تلقائيا وهو الخطأ في تطبيق القانون حيث يتبين من وقائع القضية والقرار المطعون فيه أن قضية الحال تتعلق بمطالبة المدعيين المطعون ضدهم إبطال عقد البيع الرسمي المحرر بتاريخ 2008/08/28 لصالح المدعي عليها.

حيث أن قضاة الموضوع لما انتهوا إلى إبطال العقد التوثيقي المحرر بتاريخ2008/08/28 لفائدة المدعي عليها (ب.م) بحجة أن عقد البيع العقار المبرم بين مورث (م.ع) ومورث (س.ر) هو الأسبق في التاريخ عن عقد البيع المبرم بين مورث (س.ر) والمدعي عليها(ب.م) فإنهم قد أخطئوا في تطبيق القانون ذلك أنه في حالة تصرف البائع في العقار مرتين فإن الملكية تنتقل لمن سبق أن أشهر سنده أمام مصلحة الشهر أما المشتري الآخر فلا يبقى له سوى المطالبة بالتعويض طبقا للقاعدة التي تقضي بما لحقه من خسارة وما فاته من كسب طبقا للمادة 176من القانون المدني.

حيث أن قضاة الموضوع لما قضوا خلاف ذلك فإنهم قد عرضوا قرارهم للنقض والإبطال وأن هذا الوجه يكفي ودون مناقشة الأوجه المثارة.

ومنه فإن قضاة المحكمة العليا قضوا بنقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء باتنة بتاريخ 08 /2011/03 وإعادة القضية والأطراف إلى نفس المجلس مشكلا بتشكيلة أخرى للفصل فيها مجددا وطبقا للقانون.

2-تحرير عقد بيع دون ذكر أصل الملكية: اشترط المشرع الجزائري في المادة (324 مكرر04) من القانون المدني على الموثق ذكر أصل ملكية العقار محل المعاملة، وذلك بتبيان أسماء المالكين السابقين، وعند الإمكان صفة وتاريخ التحويلات المتتالية وهذا من أجل تجنب الوقوع في التصرف في ملك الغير[1].

في هذه الحالة فإن الإشكال الذي طرح ماذا تم إبرام عقد بيع بدون ذكر أصل الملكية فماهو التكييف القانوني لهذا العقد؟

حسب نص المادة (326مكرر02) من القانون المدني: "يعتبر العقد غير رسمي بسبب...أو انعدام الشكل، كمحرر عرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف"، ويستخلص من نص المادة المذكورة سالفا أنه يعتبر العقد التوثيقي كمحرر عرفيا إذا انعدم الشكل المحدد قانونا بشرط أن يكون موقعا من قبل الأطراف.

أما بالنسبة لموقف المحكمة العليا من ذلك فقد اعتبرت هذا العقد التوثيقي الذي لا يذكر فيه أصل عقد الملكية هو عقد لفيف ويتجلى ذلك من خلال القرار (68467) المؤرخ في 1990/10/21[2] الذي أكد على مبدأ مفاده أنه: "من المقرر أن اللفيف هو عرفي يحرر أمام الموثق يثبت تصريحات الأطراف والشهود فقط".

من خلال ما سبق وحسب نص المادة (12) من القانون التجاري[3] والمادة(793) من القانون المدني فإن من المقرر قانونا أنه يشترط في العقد الرسمي أن يكون محررا أمام الموثق وأن محتوى هذا العقد على الأصل المكرس لاتفاق الطرفين معاين لتسديد المبلغ أمام الموثق، مسجل ومنشور لدى مصالح الشهر العقاري.

---

[1] حمدي باشا عمر، العقد التوثيقي في ضوء الاجتهاد القضائي، مرجع سابق، ص80.

[2] قرار المحكمة العليا رقم (68467)، المؤرخ في 1990/10/21، المنشور بالمجلة القضائية، لسنة 1992، عدد01، ص84

[3] الأمر رقم (59/75) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 101، لسنة 1975.

-ثانيا/ منازعات عقد الهبة وتطبيقاته القضائية: عقد الهبة هو عقد احتفائي، لذا أخضه المشرع لإجراءات خاصة تميزه عن باقي العقود التوثيقية الأخرى ومن المنازعات القضائية التي تثار بشأنه:

1-تحرير عقد هبة بدون حضور شاهدي عدل: عقد الهبة يعد من العقود الاحتفائية مثله مثل الوصية والوقف، يخضع في توثيقه لإجراءات خاصة تميزه عن باقي العقود التوثيقية الأخرى، وهذا بالنظر إلى خطورته مادام أن الواهب يتجرد فيه من ماله دون مقابل لذا نجد أن المشرع أخضعه طبقا للمادة (324مكرر 03) من القانون المدني للشهادة تحت طائلة البطلان "يتلقى الضابط العمومي، تحت طائلة البطلان، العقود الاحتفائية، بحضور شاهدين".

وهو ما كرسته المحكمة العليا في القرار رقم (389338) المؤرخ في 2007/11/21[1] الذي أكد على مبدأ مفاده: "يشترط القانون تحرير عقد الهبة وجوبا تحت طائلة البطلان بحضور شاهدين".

2-إبطال محرر رجوع الوالد في هبته: تقتضي طبيعة بعض العقود أن يخول لأحد الأطراف حق التحلل منها بالإرادة المنفردة[2] ومن بين هذه العقود عقد هبة العقار الذي يخول فيه للولي أن يرجع في هبته لولده بالتصريح بذلك أمام الموثق، ما لم يوجد مانع. ويخول للولد في هذه الحالة اللجوء إلى القضاء للمطالبة بإبطال محرر الرجوع الذي حرره والده عن الموثق، ويكون ذلك مثلا حين تتوفر أحد أسباب الإبطال كأن تكون أحد موانع الرجوع في الهبة المذكورة في المادة (211) من قانون الأسرة[3].

[1] قرار رقم(389338) المؤرخ في 2007/11/21، المنشور بمجلة المحكمة العليا، عدد02، 2008، ص159.

[2] محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية للملكية والحقوق المتفرعة عنها، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص398.

[3]القانون رقم (11/84) المؤرخ في 1984/07/09، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم، بالأمر (02/05) المؤرخ في 2005/02/27، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد43، لسنة 2005.

وفي حالة حصول الوالد الموهوب له على حكم نهائي يقضي ببطلان محرر الرجوع، لا يكون هذا الأخير منتجا لآثاره إلا بعد أن يشهر.

وهذا ما أقرته المحكمة العليا إستنادا للقرار رقم (330258) حيث حسب المادة 03/211 من قانون الأسرة أنه لا يجوز للأبوين الرجوع في الهبة إذا تصرف الولد الموهوب له في الشيء.

المطلب الثاني

دور القاضي العقاري في تسوية المنازعات الناشئة عن عملية المسح

لم يعرف المشرع الجزائري في الأمر(74/75) السالف الذكر عملية المسح بل اكتفى في المادة الثانية منه بالقول:" إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري". ويمكن تعريف عملية المسح بأنها "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على إختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق"[1].

وبهدف نجاح عملية المسح حرص المشرع على توفير الأطر والوسائل سواء على المستوى التشريعي والتنظيمي المتمثلة في مجموعة القوانين والأوامر والمراسيم وكذلك التعليمات وتوفير الوسائل المادية والبشرية والهيكلية وذلك لتحقيق جملة من الأهداف.

لا تخلوا عملية المسح العام للأراضي من الإشكالات والعوائق القانونية وبالتالي تثار في شأنه المنازعات العقارية ومن بين هذه المنازعات نجد أن القاضي العقاري يختص بجزء منها وهذا ما سيتم تناوله فيما يلي:

[1] عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، معهد الحقوق بالمركز الجامعي، تبسة، ص41.

الفرع الأول

المنازعات الناشئة عن إجراءات المسح التي يختص بها القاضي العقاري

لضمان السير الحسن لعمليات المسح العام للأراضي لابد من تكريس بعض القواعد الضرورية لحماية أعوان المسح من الصعوبات التي تواجههم في الميدان، ومن بين هذه القواعد احترام المدة القانونية بين صدور قرار الوالي المتعلق بفتح عملية المسح [1]، وبدء القيام بالعمليات الميدانية المحددة بشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الولائية والجرائد اليومية، كذلك تبليغ هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية والبلديات المجاورة، و لأصحاب العقارات و إعلامهم بانطلاق العمليات عن طريق الاعلانات في مقر الدائرة والبلدية في أجل 15 يوما قبل افتتاحها.

لقد جعل المشرع الجزائري حضور المعنيين إجباريا للإدلاء بملاحظاتهم عند الاقتضاء كما أنشأ لجنة من باب الحرص على أن تودع وثائق المسح بمجرد الانتهاء من العمليات التقنية بمقر البلدية ليفتتح آجل قدره شهر على الأقل حتى يتمكن الجمهور من الاطلاع عليها وتقديم شكاويهم إن تم الاعتداء على حقوقهم أمام هذه اللجنة لتقوم بدراستها والتأكد من مدى مطابقتها مع النتائج المدونة بوثائق المسح لتقدم بعدها قرارها بالمصادقة عليه من قبل الوالي لرئيس فرقة المسح حتى يقوم بالتعديلات الضرورية[2]، وتتخلل هذه المراحل عدة نزاعات تتمثل في الخصوص فيما يلي:

بإمكان لكل من له مصلحة وكل من تغيب عن عملية المسح أو لم يقدم دلائل وقتها تثبت ملكيته أو حيازته من تقديم شكواه كتابية لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفوية لدى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجودا بمقر البلدية خلال المدة المعلن فيها لتقديم الاعتراضات، تسجل

[1] تنص المادة 02 من مرسوم رقم(62/76)، السالف الذكر بأنه: "إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار...".

[2] محمد مخلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، طبعة الأولى 2003، ص110.

الشكاوى في سجل خاص ويوجه إلى لجنة المسح كافة الاحتجاجات الواردة خلال الآجال لدراستها وتتكون هذه اللجنة من أشخاص مؤهلين قانونا على رأسهم قاض يعطي رأيه مستند في ذلك على سندات وشهادات الملكية[1] الموجودة وحتى على شهادة الشهود، فيما يخص العقارات التي يحوزها أصحابها حيازة قانونية مكتملة.

إستنادا لنص المادة (14) من المرسوم (62/76) يمنح للأطراف المتنازعة أجل ثلاثة أشهر من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا أما الفقرة الثانية من نفس المادة أقرت أن عند انقضاء هذا الأجل فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصير نهائية ماعدا الغلط المادي المعترف به وكذلك حقوق المالك الحقيقي والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين.

يختص القاضي العقاري بالنظر في النزاعات العقارية التي لم تفصل فيها لجنة المسح أي أن القضاء العادي في محكمة موقع العقار هو المختص في الفصل بالمنازعات المتعلقة بالحدود وهذا تطبيقا لنص (516) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهنا نجد القاضي كثيرا ما يلجأ للاعتماد على الخبرة لحل النزاع من أجل مطابقة الوثائق التي يملكها الأطراف مع الواقع لإيجاد الحلول[2].

الفرع الثاني

المنازعات الناشئة بعد عملية المسح التي يختص بها القاضي العقاري

يمكن أن تنشأ العديد من المنازعات التي تطرح أمام القاضي العقاري حتى بعد إنتهاء عملية المسح وتتمثل هذه المنازعات فيما يلي:

[1] عبد الغاني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، رسالة ماجيستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، سنة2010/2009، ص108.

[2] صيفاوي سليمة، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، مرجع سابق، ص ص 29-30.

-أولا/ اختصاص القاضي العقاري في منازعات الترقيم المؤقت: تطبيقا للنص المادتين (13) و(14) من المرسوم (63/76) نجد أن المشرع نص على نوعين من الترقيم المؤقت وهما الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر وهو الترقيم المنصوص عليه في المادة (13) من المرسوم نفسه بحيث تنص على أنه: "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذي يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال.

ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة اذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت".

إن المحافظ العقاري هو المسؤول الأول على المحافظة العقارية فحسب نص المادة (11) من المرسوم (63/76) فإنه يقوم بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه لوثائق مسح الأراضي، ومنه تقع على عاتقه تكريس نتائج المسح المدونة في الوثائق الناتجة عن العمليات الميدانية للمسح العقاري ويتجسد هذا من خلال ترقيم هذه العقارات[1].

أما بالنسبة للترقيم المؤقت لمدة سنتين كاملتين فقد نص المشرع على هذا النوع من الترقيم في أحكام المادة (14) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، التي نصت على ما يلي: "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين (2) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية، ويصبح هذا الترقيم نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا

[1] حويذق عثمان، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه "ل م د "في الحقوق، تخصص قانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس بالمدية، 2019/2018، ص152.

إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري.

وحسب نص المادة (11) الفقرة الثانية من المرسوم (63/76) فإن الترقيم يعتبر قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي بأثر رجعي.

ووفقا للأحكام المادة (15) من المرسوم (63/76) فإنه يمكن لكل من له مصلحة الإعتراض على الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين طيلة هذه المدة، ويتم تقييد هذا الإعتراض في سجل خاص على مستوى المحافظة العقارية، وللمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر عن المصالحة ويكون لهذا الأخير الحجية المطلقة في مواجهة جميع الأطراف بحيث يتم تجديد البيانات الواردة في البطاقة العقارية بناءا على ما جاء في هذا المحضر[1]، أما إذا قام بالاعتراض بعد انقضاء آجال الترقيم المؤقت يرفض الاعتراض ويصبح الترقيم المؤقت نهائيا.

وفي حالة إذا لم يتمكن المحافظ من إجراء المصالحة بين الأطراف المتنازعة، يجب عليه تحرير محضر عدم المصالحة ويبلغه للأطراف، وتكون للطرف المعترض مهلة ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغه عن طريق المحضر[2]، لرفع دعوى القضائية ضد الشخص الذي رقم العقار ترقيما مؤقتا باسمه، وذلك للفصل في الموضوع ويجب في نفس الأجل تبليغ الدعوى إلى المحافظ العقاري وشهرها[3]، ويبقى الترقيم العقاري مؤقتا إلى حين صدور حكم قضائي نهائي وهذا وفقا للفقرة الثانية من نص المادة (16) من المرسوم(63/76).

لقد نص المشرع الجزائري صراحة انطلاقا من أحكام نص المادة (516) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت

[1] حويذق عثمان، بوشنافة جمال، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، المركز الجامعي بتيبازة، العدد الخامس، جوان2008، ص26.

[2] سعدون كريمة، الترقيم العقاري المؤقت: الاعتراضات وتدابير التسوية، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، ص203.

[3] يراجع في ذلك المادة(85) من المرسوم رقم (63/76)، السالف الذكر.

في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص "وبالتالي فإن المنازعات المثارة بشأن الترقيم المؤقت تكون من اختصاص القضاء العادي وبالتحديد القسم العقاري بالمحكمة الابتدائية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع وهذا ما أكده مجلس الدولة في القرار رقم(049444) مؤرخ في2009/10/29[1]:"...أن الأمر يتعلق بالترقيم المؤقت فقط ومادام أن النزاع يخص أشخاص طبيعية، حيث أنه يتعين تأسيسا على ما سبق ذكره إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد بإخراج المحافظ العقاري لبلدية أميزور من الخصام والقضاء بعدم الاختصاص النوعي..".

يفهم من هذا القرار أن القاضي العقاري هو المختص بالنظر في منازعات الترقيم المؤقت وفي حالة إدخال المحافظ العقاري في النزاع يجب إخراجه.

وبالتالي يتقدم المعترض في أجل ستة أشهر من تاريخ تبليغه الرسمي بمحضر عدم الصلح للجوء إلى الجهة القضائية المختصة لرفع الدعوى من أجل إلغاء أو تعديل الترقيم المؤقت مع ضرورة إتباع إجراءات رفع الدعوى القضائية المنصوص عليها في التنظيم المعمول به.

كما أنه لا يشترط الاعتراض المسبق لمباشرة الدعوى أي لا يقوم الشخص المستفيد بالاعتراض عند إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية بعد الانتهاء من الأعمال الميدانية للمسح، وهو ما أكده في القرار رقم (704846) مؤرخ في 2012/04/12[2] الذي جاء بمبدأ مفاده أنه: "لا يشترط القانون، لقبول الدعوى أمام الجهة القضائية لاحقا، وجوب الاعتراض المسبق على الترقيم المؤقت، أمام اللجنة البلدية لمسح الأراضي التي يترأسها القاضي".

حيث تكون بداية هذه المنازعة بتسجيل عريضة افتتاح الدعوى القضائية أمام الجهة المختصة مع وجوب إرفاقها بمحضر عدم الصلح واحترام كافة الشروط المتعلقة برفع الدعوى

[1] قرار رقم (049444)، مؤرخ في2009/10/29، مجلة مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، العدد10، قرار غير منشور، 2012، ص146.

[2] قرار رقم (704846) مؤرخ في 2012/04/12، المنشور بمجلة المحكمة العليا، العدد02، 2012، ص390.

القضائية لاسيما شهرها على مستوى المحافظة العقارية وذلك من أجل إعلام الغير وحماية حسني النية[1].

مع وجوب الإشارة أنه من الشروط الواجب توفرها في شخص المعترض هو ثبوت صفة التقاضي وهذا ما نصت عليه المادة (13) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما أكدته قرارات المحكمة العليا التي أكدت بأن المستفيد من الترقيم المؤقت له صفة التقاضي ومن بين القرارات نجد القرار رقم (367715) مؤرخ في 2006/11/15[2] والذي جاء بمبدأ مفاده: "أن شهادة الترقيم المؤقت تعطي لصاحبها صفة المالك الظاهر، بالتالي صفة التقاضي وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الثبوتية طالما لم يطعن فيه قضائيا".

بعدها يقوم القاضي العقاري بالفصل في النزاع إما بإلغاء الترقيم أو تعديله حسب معطيات القضية وطلبات الأطراف ويقوم القاضي بالبحث دائما في المفاضلة بين السندات المقدمة أمامه من قبل الأطراف لإثبات ادعاءاتهم وهذا ما تم تجسيده وفق قرار المحكمة العليا رقم (246259) المؤرخ في 2004/02/25 [3] الذي أكد على المبدأ الآتي::"الفصل في الاعتراض على الترقيم المؤقت، يكون على ضوء الترجيح أو المفاضلة بين السندات المقدمة من قبل الأطراف من حيث قوتها الإثباتية، وعند الاقتضاء، على أساس الحيازة الأحق بالتفضيل، عملا بالمادتين (13 و14)من المرسوم رقم(63/76)المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم بموجب مرسوم المؤرخ في 1993/05/19".

بعد أن يقوم الخبير المعين بإنجاز الخبرة وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة تعاد القضية مرة أخرى في إطار دعوى الترجيع بعد الخبرة ويقوم القاضي العقاري في الأخير بإعادة بنظر في

[1] حويذق عثمان، بوشنافة جمال، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص27.

[2] قرار رقم(367715)، مؤرخ في 2006/11/15، المنشور بمجلة المحكمة العليا، 2006، العدد02، ص413.

[3] قرار رقم (246259) المؤرخ في 2004/02/25، المنشور بمجلة المحكمة العليا، 2007، العدد01، ص383.

الترقيم العقاري إما بالتعديل أو الإلغاء أو برفض دعوى المعترض لعدم التأسيس متى كان اعتراضه لا يستند إلى وثائق وأسانيد قانونية.

إن قرار المحكمة العليا رقم(049444) مؤرخ في 2011/07/14 [1] أكد على أن القضاء الإداري غير مختص بالنظر في منازعات الترقيم المؤقت حيث كرست مبدأ مفاده: "إن النزاعات القائمة بين الأشخاص الطبيعية والمتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري للملكية التي غيرت حدودها أثناء عملية المسح العقاري لا تدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري ".

وكذلك الحكم الإداري رقم (00705/17) المؤرخ في 2018/01/22[2]، حيث بموجب عريضة إعادة السير في الدعوى بعد انجاز الخبرة مودعة بأمانة ضبط المحكمة الإدارية بالوادي بتاريخ 2017/07/18 أعاد المرجعين الدعوى ضد المرجع ضدهما وزير المالية ممثلا قانونا بمدير الحفظ العقاري بالوادي و(ع.ب) يلتمس فيها القضاء له في الشكل إعادة السير في الدعوى شكلا وفي الموضوع إفراغ الحكم الصادر في 2017/01/23 وبالمصادقة على الخبرة المنجزة من طرف الخبير[3].

وجاء في شرح دعوى المدعين في الأصل المرجع في دعوى الحال انه وبعد اتصال الخبير المعين بالمهام المسندة إليه وتنفيذا للحكم محل الترجيع قام بالمهام المسندة اليه على أحسن وجه وبعد المعاينة الميدانية للعقار محل النزاع وإسقاط الوثائق عليه توصل إلى أن الحائزين الفعليين للعقار محل الترقيم المؤقت هم المدعي عليهم في الدعوى الأصلية.

حيث من المقرر قانونا وطبقا للمادة (516) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص.

[1] قرار رقم (049444) المؤرخ في 2011/07/14، المنشور بمجلة مجلس الدولة، العدد10، 2012، ص146.

2 حكم إداري صادر عن المحكمة الإدارية بالوادي بتاريخ 2018/01/22، حكم غير منشور، يراجع في ذلك الملحق رقم(01).

[3] يراجع في ذلك الملحق رقم(02).

وحيث انه بالرجوع إلى وثيقة بيان المعلومات يتضح للمحكمة أن تاريخ الايداع كان يوم 2015/12/01 وأن رفع الدعوى السابقة كان يوم 2016/08/01 وعليه فإن الترقيم في ذلك الوقت ذلك لا زال مؤقتا ولا يدخل ضمن اختصاص المحكمة الإدارية وعليه تطبيقا للمادة المذكورة أعلاه يتعين القضاء بعدم الاختصاص النوعي.

ولهذا قررت المحكمة الإدارية لولاية الوادي بعدم الاختصاص النوعي مع تحميل المرجع ضده الأول بالمصاريف القضائية.

-ثانيا/ اختصاص القاضي العقاري في المنازعات المتعلقة الدفتر العقاري: يعرف الدفتر العقاري بأنه سند إداري يعده ويسلمه موظف إداري يسمى المحافظ العقاري يثبت فيه حقوق المستفيدين من الترقيم العقاري النهائي الحاصل بعد انتهاء عملية مسح الأراضي العام، ويمكن تعريفه بأنه: "سند ملكية إداري يعده المحافظ العقاري وفق النموذج الذي يحدده وزير المالية ويسلمها لمالك العقار سواء أكان شخصا طبيعيا أو معنويا يثبت الحقوق العينية الواردة على العقار بعد الانتهاء من عملية مسح الأراضي العام، وتنسخ فيه جميع البيانات الموجودة في البطاقات العقارية بمناسبة الإجراء الأول من جهة، وما يطرأ من إجراءات وتغيرات لاحقة على العقار من جهة ثانية"[1].

وعلى الرغم من أن الدفتر العقاري يعد قرارا إداريا حسب الرأي الغالب في الفقه، إلا أن هذا لا يعني أن كل منازعاته حكرا على القاضي الإداري، بل أن للقاضي العقاري دورا لا يستهان به في الفصل في منازعات الدفتر العقاري.

ومن بين المنازعات التي تؤول للقاضي العادي نجد ما يلي:

[1] سعيد سعودي، الدفتر العقاري كسند إثبات للملكية العقارية الممسوحة، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد10، العدد01، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، أفريل 2009، ص359.

1-منازعات إثبات الملكية العقارية: إن المنازعات المطروحة على مستوى القضاء العادي مرتبطة بالحقوق العينية التي يثبتها الدفتر العقاري، فهنا لا تنصب الدعوى القضائية حول الدفتر العقاري بل على الحقوق العينية العقارية والوثائق والسندات التي أدت إلى شهر الحقوق باسم أصحابها وبالتالي تسليم الدفتر العقاري كسند ملكية[1].

وعملا بنص المادة (19) من الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري فبالنسبة للمناطق الممسوحة الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية العقارية، لكن هذا لا يعني أن الأراضي التي لم تخضع لعملية المسح غير خاضعة لأي تنظيم، بل أن هناك أراض خاضعة لنظام الشهر الشخصي وملاكها يتمتعون بالعقود الرسمية المشهرة بالمحافظة العقارية[2].

وهذا ما جاء في قرار المحكمة العليا رقم (197920) المؤرخ في 2006/02/28 [3] حيث أكد على مبدأ مفاده: "ملكية-دفتر عقاري-سند لإثباتها-نعم-القضاء بخلاف ذلك-لا-نقض".

حيث يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على انعدام وجود دليل الإثبات في الدعوى وذهبوا إلى القول: "أن الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي لا يقوم مقام سند الملكية لكن حيث أن الثابت أن القانون ينص على خلاف ذلك ويعتبر الدفتر العقاري الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بأحكام المادة (19) من الأمر(74/75)وكذا المادتين (32-33) من المرسوم (32/73) المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ومن ثمة فإن القضاة لما توصلوا إلى عدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية رغم

[1] محمد كنازة، الدفتر العقاري، مقال منشور بمجلة المحاماة، الاتحاد الوطني لمنظمة المحامين لناحية باتنة، العدد الثالث، سنة2007، ص158.

[2] حمدي باشا عمر، زروقي ليلى، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص448.

[3] قرار رقم (197920) المؤرخ في 2006/02/28، الغرفة العقارية، عدد01، ص252.

الاستظهار بالدفتر العقاري يكونوا قد أخطأوا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم مما يعرضه للنقض".

إن الدعوى القضائية التي تتعلق بالدفتر العقاري في هذه الحالة لا ترفع ضد الدفتر العقاري وإنما الطعن يقع على إحدى البيانات المتغيرة في الدفتر العقاري والمتعلقة بالوضعية القانونية للعقار، فيعيد القاضي النظر في الحقوق التي كانت سببا في إشهار الحقوق أو تسليم الدفتر العقاري، وهذا ما كرسته المحكمة العليا قرارها (448919) الصادر بتاريخ 2008 /04/23[1] ، الذي جاء بالمبدأ الآتي: "حيث أن عدم تطابق مضمون الدفتر العقاري ميدانيا مع العقد الرسمي ينقص من حجيته ويجعله قابلا للتعديل".

وبالتالي فإن الطعن يكون بإلغاء العقد التوثيقي الذي تم على أساسه تحرير الدفتر العقاري ومن المؤكد أن الجهة القضائية المختصة في النظر وإبطال العقود التوثيقية تكون للقاضي العادي، وهذا ما تم أكده مجلس الدولة في قراره رقم (294199) المؤرخ في 12 جوان 2000 الذي جاء بالمبدأ مفاده أن: "العقد التوثيقي بخروج صلاحية إلغائه ن نطاق صلاحيات القاضي الإداري مما يتعين إخراج الوالي ومدير أملاك الدولة من الخصام والتصريح بعدم الاختصاص"[2].

ويجب الإشارة إلى أنه لرفع الدعوى يكفي تقديم نسخة من مستخرج من البطاقة العقارية ولا يجبر القاضي على وجوب الاستظهار بالدفتر العقاري لأن البطاقة العقارية ومجموع المعلومات التي تحتويها المتعلقة بالعقار من موقع والمساحة وهوية المالك وتاريخ الإشهار، تغني عن الدفتر العقاري ويستحسن تقديم بطاقة حديثة للتأكد من عدم وجود تصرفات واردة على العقار محل الطلب القضائي أو عرائض مثقلة [3].

[1] مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة2008، ص229.

[2] قرار غير منشور، منقول عن موسى بوصوف، دور القاضي الإداري في المنازعات القضائية، مقال منشور، بمجلة مجلس الدولة، عدد 02، 2002، ص30.

[3] حمدي باشا عمر، زروقي ليلى، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص450.

2-التقادم المكسب: إن القانون المدني لا يمنع من اكتساب العقارات الممسوحة والمسلمة فيها دفتر عقاري بالتقادم المكسب حيث وحسب الاجتهادات القضائية والرأي المستقر للغرفة العقارية للمحكمة العليا يجوز اكتساب ملكية العقارات عن طريق التقادم المكسب حتى في المناطق التي شملتها عملية المسح العقاري وتحصل أصحابها على الدفتر العقاري[1].

وهذا ما كرسه القرار رقم (423832) المؤرخ في 2008/07/16[2] الذي أكد على المبدأ الآتي: "لا يمنع توفر العقار على دفتر عقاري من اكتسابه بالتقادم" .

وكذلك القرار رقم (0990773)مؤرخ في 2016/07/14[3] الذي جاء بالمبدأ الآتي بيانه: "حيث أن دفع المدعين في الطعن بحيازتهم لدفتر عقاري لا يمنع اكتساب الملكية عن طريق التقادم إذا ثبت توفر شروط الحيازة واستمرارها للمدة المحددة قانونا وهذا ما ثبت من التحقيق الذي قامت به المحكمة وعلى هذا الأساس قضى المجلس بتأييد الحكم المستأنف فيه الذي قضى برفض الدعوى المقامة من طرف المدعين في الطعن والرامية إلى الحكم على المدعي عليه في الطعن بإخلاء السكن محل النزاع وبالتالي وبقضائهم كما فعلوا فان قضاة المجلس لم يخالفوا قاعدة جوهرية في الإجراءات".

غير أن المحكمة العليا ومؤخرا أصدر القرار رقم (120637) المؤرخ في 2021/01/14 الذي جاء بمبدأ مفاده أنه: "لا يقبل الدفع بالحيازة المؤدية إلى التقادم المكسب بعد استنفاذ الإجراءات والآجال المقررة للاعتراض على الترقيم المؤقت وتسليم الدفتر العقاري الذي يعد سندا للملكية لتعارض ذلك مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر العقاري ".

[1] حمدي باشا عمر، زروقي ليلى، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص450.

[2] مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الغرفة العقارية، 2010، الجزء03، ص274.

[3] قرار رقم(0990773)، مؤرخ في2016/07/14، الغرفة العقارية، القسم الثالث "قرار غير منشور"، منقول عن زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص452.

يستخلص من هذا القرار أن المحكمة العليا تراجعت عن آرائها السابقة و أكدت أن التقادم المكسب لا يمكن أن يثار بخصوص العقارات التي تم مسحها وسلمت بشأنها دفاتر عقارية.

3-دعوى وضع معالم الحدود: تطبيقا لنص المادة (703) [1] من القانون المدني أنه "لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملاكهما المتلاصقة" إن الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم (282811) المؤرخ في 2005/02/23 [2] أكدت على ما جاء في نص المادة المذكورة أعلاه وفق المبدأ التالي: "لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات، المجسد في الدفتر العقاري إلا قضائيا".

حيث يستخلص من القرار محل الطعن بأن الطلب المقدم من قبل المدعي في الطعن أمام محكمة برج منايل كان يرمي إلى الأمر بتعيين خبير بوضع معالم حدود ملكيات الأطراف وتحديد التعدي تطبيقا لمقتضيات المادة (703) القانون المدني، وأن قضاة الاستئناف عاينوا بأن كل واحد من الأطراف يشغل العقار الذي يملكه حسب الدفتر العقاري الذي يحوزه، وأن للملكيات دفترا عقاريا ومثبتا ومحددا ملكية العقار الذي يشغله ورفضوا الطلب لعدم تأسيسه.

حيث بالفعل وتطبيقا لمقتضيات المادة (19) من الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن تأسيس السجل العقاري وتأسيس الدفتر العقاري على أنه: "تسجل جميع الحقوق الموجودة في عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر العقاري الذي يشكل سند للملكية "وأنه نه تطبيقا للمادة (16) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء".

حيث انه هذه الدعوى لتحديد المعالم المستندة إلى أسانيد قديمة للملكية وبالخصوص مخطط دوار برج منايل لسنة 1896 التي تشير بصفة غير مباشرة إلى تعديل الحقوق المكرسة في السجل

[1] يراجع المادة (703) من الأمر (58/75)، السالف الذكر.

[2] القرار رقم (282811) المؤرخ في 20056/02/23، المنشور بمجلة المحكمة العليا، العدد1، 2005، ص233.

العقاري فان قضاة الموضوع رفضوا عن صواب طلبه ما دام وضعية شغل الأماكن كرست بمنح كل واحد من المالكين في النزاع الحالي دفترا عقاريا يشكل سند ملكية...."

وعليه فانه كان على القاضي العقاري رفض دعوى معالم الحدود في المناطق الممسوحة التي يرفعها الأطراف استنادا إلى المخططات القديمة، لان معالم الحدود مكرسة في المخططات المسحية المرفقة بالدفاتر العقارية، أما إذا ضاعت المعالم، فان القاضي عند تعيينه للخبير يكون فقط من أجل معاينة وضع المعالم على ضوء المخطط المسحي[1].

[1] حمدي باشا عمر، زروقي ليلى، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص ص453.454.

الفصل الثاني

سلطة القضاء الإداري في تسوية منازعات إثبات الملكية العقارية

الفصل الثاني

سلطة القضاء الإداري في تسوية منازعات إثبات الملكية العقارية

نظم المشرع الجزائري الملكية العقارية الخاصة وجعلها حقا مكفول دستوريا ونصت عليه المادة (60) من الدستور بقولها "الملكية الخاصة مضمونة"[1] فكل مساس أو تعدي من طرف الإدارة على هذه الملكية يترتب عليه قيام حق المتضرر من رفع دعوى أمام القاضي الإداري، أمام الفوضى التي كانت تسود المنظومة العقارية، تدخل المشرع في مجال تنظيم الملكية العقارية الخاصة بعدة نصوص قانونية ترمي إلى ضبطها وحمايتها ووضع قواعد تحكمها تكون عماد تأسيسها.

حيث عرفت الجزائر إبان الحقبة الاستعمارية ازدواج في نظام الملكية، أين كان نظام الشهر الشخصي المستمد من القانون الفرنسي هو المطبق على التصرفات والمعاملات الذي يعتمد على أسماء أصحاب الحقوق كأساس للشهر وهو ما استمر العمل به بعد الاستقلال.

غير أنه ظهر عن هذا النظام عدم دعمه لحماية الملكية العقارية[2]، الأمر الذي نتج عنه العديد من المنازعات ونتيجة لذلك بدأ التوجه نحو العمل بنظام آخر الذي يعتمد على الدفتر العقاري كأساس للمعاملات العقارية ويقوم أساسا على عملية الشهر ورغم ذلك لم يخلو من نزاعات تتعلق أساسا بكيفيات الشهر والنزاعات المتعلقة بالترقيم العقاري التي يفصل فيها القاضي الإداري عند وجود طرف إداري في المنازعة.

سنتناول من خلال هذا الفصل اختصاص القاضي الإداري في تسوية منازعات الملكية في المناطق غير الممسوحة (المبحث الأول) ثم نعرج على اختصاص القاضي الإداري في تسوية منازعات الملكية في المناطق غير الممسوحة (المبحث الثاني).

---

[1] دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، بموجب المرسوم الرئاسي (442/20)، المؤرخ في 2020/12/30، المتضمن الدستور الجزائري، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد82، لسنة 2020.

[2] بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، 2006، ص07.

المبحث الأول

اختصاص القاضي الإداري في تسوية منازعات الملكية في المناطق غير الممسوحة.

في انتظار إتمام عمليات المسح العام للأراضي التي بموجبها تم توسيع دائرة تطبيق نظام الشهر العيني، فإنه بات من الضروري أن يستمر العمل بصفة مؤقتة بنظام الشهر الشخصي إلى غاية الانتهاء من عمليات المسح على كامل التراب الوطني.

لقد أقر المشرع عدة وسائل وآليات تمكن كل حائز قانوني من الحصول على سند لإثبات حيازته، فسن إجراء إعداد شهادة الحيازة التي نشأت عنها عدة نزاعات قضائية [1]، في مقابل ذلك قام المشرع بإصدار القانون رقم (02/07) المتعلق بعملية التحقيق العقاري الذي جاء محل المرسوم (352/83) المتضمن إعداد عقد الشهرة، ما رتب منازعات سواء أمام الإدارة أو الجهات القضائية لا سيما الادارية منها، وهو ما سيتم التطرق إليه فيما يلي:

المطلب الأول

دور القاضي الإداري في تسوية المنازعات المتعلقة بشهادة الحيازة

إن شهادة الحيازة شهادة إدارية صادرة عن هيئة إدارية يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي، بناء على طلب الحائز أو الحائزين وفي حال قدم اعتراض على تسليم شهادة الحيازة فإن القضاء العقاري يصبح غير مختص للفصل في دعوى رفع الاعتراض، ويعقد الاختصاص وجوبا للمحكمة الإدارية استنادا إلى المعيار العضوي الذي اعتمده المشرع في توزيع الاختصاص بين جهتي القضاء العادي والقضاء الإداري.

[1] نورة أورحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع المسؤولية المهنية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 09.

ومن بين الدعاوى المطروحة بهذا الخصوص هناك دعوى إلغاء شهادة الحيازة التي ترفع ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي وتلك التي ترفع ضد المحافظ العقاري.

الفرع الأول

دعوى إلغاء شهادة الحيازة المرفوعة ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي

تنص المادة (40) من القانون رقم (25/90) المتضمن التوجيه العقاري على أن: "يسلم شهادة الحيازة رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم وزيادة على ذلك يمكن أن تحدد عن طريق التنظيم لاعتبارات ذات منفعة عامة، القطاعات التي يمكن السلطة الإدارية أن تبادر في شأنها بالشروع في إجراء جماعي لتسليم شهادات الحيازة".

إن في حالة الطعن بالإلغاء في شهادة الحيازة من قبل المالك الحقيقي الذي يحوز سند ملكية رسمي، فإن الاختصاص يؤول للمحكمة الإدارية على أساس أن الدعوى في هذه الحالة ترفع لإلغاء وثيقة إدارية تم تسليمها من قبل إدارة محلية تتمثل في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي[1]، أي بمفهوم المخالفة أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المؤهل لإعداد شهادة الحيازة بناء على طلب الحائز أو الحائزين ووفقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم.

ولهذا يحق للمالك الحقيقي الذي بحوزته سند ملكية مشهر أن يرفع دعوى قضائية ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي سلم شهادة الحيازة أمام المحكمة الواقعة بدائرة اختصاصها العقار محل شهادة الحيازة، وذلك من أجل المطالبة بإلغاء هذه الشهادة، وهنا يحق للمالك أن يطالب بالتعويض ضد رئيس البلدية إذا كان هو المتسبب في الأضرار اللاحقة به ولا سيما الآثار التي تكون هذه الشهادة قد رتبتها لصالح الحائز والتي تحملها المالك[2].

[1] حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص113.

[2] يراجع في ذلك نص المادة(45) من قانون التوجيه العقاري، السالف الذكر.

وكون شهادة الحيازة سند إداري صادرة على هيئة إدارية فإن الاختصاص القضائي يؤول إلى القضاء الإداري وهذا تطبيقا لنص المادة (800 و801) من قانون الإجراءات المدنية والادارية[1].

رغم منح المشرع للمالك الحقيقي حق طلب إلغاء شهادة الحيازة من طرف القاضي الإداري إلا أن الإلغاء لا يكون بأثر رجعي، لأن المالك الحقيقي و إن كان المشرع قد خول له إمكانية المطالبة بإلغاء هذه الشهادة التي سلمت للغير بدون وجه حق، إلا أنه ألزمه بالتصرفات التي يكون الحائز قد قام بها في حدود صلاحياته لاسيما البناء والرهن، وفي هذا حماية للغير الذي يكون قد تعامل مع صاحب شهادة الحيازة على أساس أنه مالك.

ولذلك فإن الأحكام القضائية تحكم بإلغاء شهادة الحيازة فقط رغم طلب الإلغاء وإبطال التصرفات الناتجة عنها وفي هذا الإطار قضت المحكمة في أحد قراراتها بما يلي: "الحكم بإلغاء شهادة الحيازة الصادرة لفائدة المدعي عليه الصادرة عن بلدية آث منصور بتاريخ 2005/03/13 والمشهرة بالمحافظة العقارية بامشدالة"[2].

الفرع الثاني

التطبيقات القضائية

نتناول فيما يلي تحليل بعض الأحكام والقرارات الصادرة عن الجهات الإدارية التي عالجت قضايا إلغاء شهادة الحيازة، لنستشف من خلالها كيفية تعامل القاضي الإداري مع مثل هذه القضايا عمليا.

-أولا/ إلغاء شهادة الحيازة من اختصاص القضاء الإداري وليس القضاء العادي: وهذا ما أشار إليه القرار المحكمة العليا رقم (386808) مؤرخ في 2007/02/14[3]، وبالتالي إذا تقدم أحد أطراف الدعوى بطلب يرمي إلى إلغاء شهادة الحيازة أمام القضاء العقاري يجيب القضاء

[1] يراجع في ذلك نص المادة(800) و(801) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

[2] قرار رقم(00020)، المؤرخ في 2012/07/09، قضية السيد(ب.أ)ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار غير منشور.

[3] قرار رقم (386808)، مؤرخ في 2007/02/14، منشور بمجلة المحكمة العليا، 2007، العدد01، ص435.

بعدم الاختصاص النوعي لكون الاختصاص ينعقد للقاضي الإداري وهذا اعتمادا على المعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري كأساس للتمييز بين الاختصاص القضائي العادي والإداري.

-ثانيا/ الآجال القانونية لرفع دعوى إلغاء شهادة الحيازة: أقرت المحكمة العليا في القرار رقم(426996) المؤرخ في 2007/12/12[1]، حيث أنه من الثابت قانونا أن شهادة الحيازة باعتبارها قرار إداريا فرديا تقبل الطعن بالإلغاء من كل ذي صفة ومصلحة خلال أربعة أشهر يبدأ احتسابه من تاريخ التبليغ عملا بأحكام المادة (169 مكرر 2) من قانون الإجراءات المدنية القديم.

حيث أنه ما دام ثابتا في قضية الحال أن شهادة الحيازة المطعون فيها بالإلغاء لم يتم تبليغها للطاعن بل ولا يتصور أن تبلغ إليه على ضوء الإجراءات التي حددها المرسوم (91/254) المؤرخ في 1991/07/27 المتعلق بكيفيات إعداد شهادة الحيازة فإن أجل الطعن ضدها يبقى مفتوحا أمامه ولا يحتج عليه في هذه الحالة بتاريخ إشهاره الشهادة الذي لا يمكن أن يعتبر نشرا بالمفهوم الذي جاء به المشرع فيما يتعلق بالقرارات الإدارية التنظيمية".

وبما أن شهادة الحيازة هي وثيقة إدارية تأخذ حكم القرار الإداري وبالرجوع إلى نص المادة(829) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن أجل الطعن أمام المحاكم الإدارية يحدد ب 04أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الجماعي التنظيمي. إلا أنه لا يتصور تبليغ شهادة الحيازة للكافة فنجد أن اجتهاد المحكمة العليا اعتبر أن أجل الطعن في شهادة الحيازة بالإلغاء يبقى مفتوحا ولم توجب رفع الدعوى في أجل معين على اعتبار أن شهادة الحيازة لا يتم تبليغها للطاعن، وهو ما ذهب إليه قضاء مجلس الدولة الذي رأى أن القضايا الفاصلة في الشكل بعدم قبول الدعوى الرامية إلى إبطال شهادة الحيازة على أساس

[1] قرار رقم(426996)، مؤرخ في2007/12/12، منشور بمجلة المحكمة العليا 2008، العدد01، ص215.

أنها جاءت خارج الآجال (4 أشهر) من تاريخ إشهار الشهادة علما أن هذا التاريخ لا يمكن اعتباره كتبليغ للقرار الإداري، وبالتالي إن آجال الطعن يبقى مفتوحا[1].

-**ثالثا/ إلغاء شهادة الحيازة عمليا:** في هذا السياق نجد الحكم القضائي الصادر عن المحكمة الإدارية رقم (00962/17) المؤرخ في 2018/04/16 [2]، وبموجب عريضة إعادة السير في الدعوى بعد انجاز الخبرة مودعة بأمانة ضبط المحكمة أعاد المرجعين ورثة (ر.ع) السير في الدعوى ضد المرجع ضدهم (ر.ع.ع) ومن معه وبلدية الرقيبة ممثلة في شخص رئيسها ووزير المالية ممثلا في مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي، يلتمس فيها إفراغ الحكم المؤرخ في 2016/10/17 تحت رقم (574/2016) وطالبوا بالمصادقة على تقرير الخبرة محل الترجيع المودعة بكتابة الضبط بتاريخ 2017/06/06 تحت رقم (121/17) وبحسبها القضاء بإلغاء الحيازة رقم (01/11) الصادرة عن بلدية الرقيبة والمودعة لدى المحافظة العقارية بقمار بتاريخ 2011/05/15 حجم (09) رقم(670) المتضمن قطعة أرض بمساحة (400م2) الكائنة ببلدية الرقيبة.

وجاء في شرح دعوى المدعين لدعواهم أن الخبير المعين قام بالمهام المسندة إليه تنفيذا للحكم محل الترجيع على أحسن وجه وبعد المعاينة الميدانية للعقار محل النزاع وإسقاط الوثائق توصل إلى أن عقد الملكية المؤرخ في 1944/09/23 عدد (969) على العقار محل شهادة الحيازة المشهرة بتاريخ 2011/05/15 تحت رقم (690) حجم (09) بتراب بلدية الرقيبة تبين أن العقار موضوع النزاع يقع ضمن عقد الملكية المذكور أعلاه.

بموجب عريضة جوابية مودعة بتاريخ 2017/11/15 عقب المرجع ضده الثالث وزير المالية ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي مؤكدا على سابق شروحاته في أصل الخصام مضيفا أن إعداد شهادة الحيازة والتكفل بكافة إجراءاتها من اختصاص رئيس البلدية

[1] باب شيخ بلال، بن رويسي صالح الدين، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدية، 2020/2019، ص ص79، 80.

2 حكم إداري صادر عن المحكمة الإدارية بالوادي بتارخ 2019/12/16، حكم غير منشور، يراجع في ذلك الملحق رقم (03).

وتحت مسؤوليته تطبيقا لنص المواد (01 إلى 16) من المرسوم التنفيذي (254/91) وعند عدم وجود أي اعتراض فإن المحافظ دوره إشهار هذه الشهادة وعليه يتمسك بسابق طلباته.

حيث أن المرجع ضدهما الأول والثاني تغيبا عن الجلسة رغم استدعائهما وفقا للقانون.

وبالتالي فإن قضاة المحكمة الإدارية أقر بقبول دعوى الترجيع شكلا لأنها جاءت مستوفية للشروط القانونية، وقضت بإفراغ الحكم الإداري الصادر بتاريخ 2016/10/17 تحت فهرس رقم (16/574) المصادقة على الخبرة محل الترجيع المودعة بتاريخ 2017/06/06 تحت رقم (2017/121) وبحسبها القضاء بإلغاء شهادة الحيازة المشهرة بالمحافظة العقارية بقمار بتاريخ 2011/05/15 مجلد(62) رقم (70) المودعة تحت رقم (670) حجم (09) الصادرة عن المرجع ضدها الثالثة بتاريخ 2011/01/3، أما بالنسبة للمصاريف القضائية على عاتق المرجع ضدهما الأول والثاني.

نستخلص من هذا الحكم الإداري بأنه أكد على الاختصاص القضائي المتعلق بالغاء شهادة الحيازة ينعقد للقضاء الإداري بدون منازع وبالتالي يتضح أن إلغاء شهادة الحيازة لا يكون إلا عن طريق القضاء.

الفرع الثالث

الطعن في قرار المحافظ العقاري بسبب شهر أو عدم شهر شهادة الحيازة

بمقتضى نص المادة (22) من الأمر رقم (74/75)[1] يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودة في وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار حيث يصدر المحافظ العقاري قرارات إدارية سواء تعلق الأمر بقبول إجراء الشهر أو برفضه وفي مجال شهادة الحيازة فإنه حتى ترتب آثارها القانونية يجب أن تسجل لدى مصلحة التسجيل والطابع وشهرها لدى المحافظة العقارية[2].

[1] يراجع في ذلك نص المادة (22) من الأمر (74/75)، السالف الذكر.

[2] جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص85.

فلو قام المحافظ العقاري بإجراء إشهار شهادة الحيازة على خلاف ما قررته المادة 39 من قانون التوجيه العقاري كإشهار شهادة حيازة على ملكية خاصة شملتها عملية المسح العقاري أو الأراضي التي تم تحرير بشأنها عقودا فإن سلوكه يشكل خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية.

ففي هذه الحالة يجوز للمالك أن يرفع دعوى ضد المحافظ العقاري أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا للمطالبة بإلغاء إجراءات الشهر، حيث حسب قرار مجلس الدولة رقم(056506) المؤرخ في 2011/01/27[1] الذي جاء بمبدأ مفاده "أنه إبطال الشهر العقاري يجوز باعتباره عمل منفصل عن العقد التوثيقي".

فحسب المادة (23) من الأمر (74/75) تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى.

وفي كل الأحوال تتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير.

مع إلزامية شهر الدعوى عملا بأحكام المادة (85) من المرسوم (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري وكذا المادة(3/17) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تحت طائلة عدم قبولها شكلا[2].

المطلب الثاني

دور القاضي الإداري في تسوية المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري

يترتب على الشكاوى التي تثار بمناسبة تطبيق القانون رقم (02/07) المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندا الملكية عن طريق تحقيق عقاري والمرسوم

[1] قرار رقم(056506)، مؤرخ في 2011/01/27، مجلس الدولة "غير منشور".

[2] أسماء مرابط ومحمد دمانة، منازعات شهادة الحيازة، مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المجلد الخامس، العدد02، 2019، ص209.

التطبيقي له رقم (147/08) المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مما تثير نزاعات تعرض على الجهات القضائية المختصة وهذه المنازعات منها ما يختص بالنظر فيها القضاء الإداري وهذا ما سيتم التفصيل فيه:

الفرع الأول

منازعات التحقيق العقاري المرفوعة ضد المدير الولائي للحفظ العقاري

كفل المشرع الجزائري من خلال القانون (02/07) لكل متضرر حق في الطعن ضد أعمال مدير الحفظ العقاري الولائي باعتباره الشخص المخول قانونا بمباشرة ومراقبة إجراءات التحقيق العقاري وذلك أمام جهات القضاء الإداري المختص إقليميا، ومن بين المنازعات نذكر بالخصوص ما يلي:

-**أولا/ الطعن في قرار رفض الترقيم العقاري:** إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة، يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بإعداد مقررا يتضمن رفض الترقيم العقاري وذلك مع التسبيب[1]، يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني في حالة الإجراء الفردي أما في حالة الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري يبلغ الوالي، وبالنسبة للآجال القانونية تكون في أجل أقصاه ستة (06) أشهر من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري وهذا ما كرسه المشرع في نص المادة (17) من القانون رقم (02/07)[2].

يحق للمعني في حالة عدم اقتناعه بالرفض رفع دعوى إلغاء مقرر الترقيم العقاري أمام المحكمة الإدارية طبقا لأحكام المواد(800-801) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المختصة ضد وزير المالية ممثلا من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي، خلال أجل أربعة أشهر

[1] حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص176.

[2] يراجع في ذلك نص المادة (17) من القانون (02/07)، السالف الذكر.

تسري من تاريخ تبليغه بمقرر الرفض[1]، حيث يذكر في المحضر هذا الأجل من أجل الاحتجاج به ضد صاحب الطلب.

يلتمس المعني من القضاء الإداري إلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري بناءا على سبب أو أكثر من أسباب إلغاء القرارات الإدارية والمتمثلة في عيب الشكل والإجراءات، عيب عدم الاختصاص، عيب السبب، عيب مخالفة القانون.

حيث ينظر القاضي الإداري الفاصل في الموضوع في الدعوى ليبسط رقابته حول مشروعية قرار الترقيم العقاري ومدى أحقية المدعي في حيازته للعقار وتملكه عن طريق التقادم المكسب طبقا للقواعد العامة.

وفي حال صدور حكم قضائي لصالح المعني يبلغ إلى مديرية الحفظ ليقوم المحقق العقاري بمباشرة إجراءات التحقيق وتحرير المحضر النهائي الذي يتضمن المضمون القضائي وتباشر جميع الإجراءات الأخرى إلى غاية صدور سند الملكية.

كما يمكن أن يكون مقرر الترقيم العقاري الصادر من المدير الولائي للحفظ العقاري محل طعن إداري أمام القضاء الإداري، حيث يستطيع صاحب الطلب رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا ضد المدير الولائي للحفظ العقاري مضمونها الطعن بالإلغاء ضد مقرر الترقيم العقاري في حالة اكتشافه لخطأ في المساحة أو في الحدود مع مراعاة كل الشروط المتعلقة بآجال رفع الدعوى وشهر عريضتها الافتتاحية[2].

يحق للغير أيضا رفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء مقرر الترقيم العقاري وذلك إذا تم الترقيم على عقار مملوك له أو حيازته أو يملك عليه حقوقا عقارية، وفي هذه الحالة لا يعتد بالأجل المقدر بأربعة أشهر من تاريخ استلام مقرر الترقيم العقاري والمنصوص عليه في نص

[1] يراجع في ذلك المادة 829، من قانون إجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

[2] قادري نادية، مجال الأخذ بأحكام الحيازة والتقادم المكسب في ظل مبادئ نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2019/2018، ص376.

المادة (829) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ذلك أن مقرر الترقيم العقاري لم يبلغ للغير المتضرر تبقى بذلك آجال رفع الدعوى القضائية خاضعة للقواعد العامة[1].

وفي حالة صدور حكم قضائي لصالح الغير يقضي بإلغاء مقرر الترقيم العقاري، يبلغ الحكم القضائي إلى مدير الحفظ العقاري الولائي ليتولى كل الإجراءات اللازمة لوقف عملية التحقيق العقاري[2].

الفرع الثاني

منازعات التحقيق العقاري المرفوعة من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري

منح المشرع الجزائري للمحقق العقاري سلطات وصلاحيات واسعة في البحث والتحري الميداني قصد الوصول إلى معاينة الحيازة القانونية للحائز صاحب الطلب، حيث يتعين عليه القيام بكل التحقيقات والمعاينات اللازمة، سواء كان ذلك في مكان تواجد العقار، أو بالاتصال بالمصالح المعنية، كما يتعين عليه أيضا أن يفحص جميع الوثائق والمستندات المقدمة من طرف صاحب الطلب وأن يتأكد من صحتها سواء كانت هذه الوثائق قديمة أو حديثة[3].

وإذا اكتشف مدير الحفظ العقاري الولائي أن المستفيد من عملية الترقيم العقاري قد استعمل طرقا احتيالية سواء بتقديم تصريحات غير صحيحة أو وثائق مزورة أثناء عملية التحقيق الميداني فإن المادة (18) من القانون رقم (02/07) المؤرخ2007/02/27 خولته الحق في رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة [4] للمطالبة بإلغاء الترقيم المعني، وترفع الدعوى من طرف وزير المالية ممثلا من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي.

---

[1]أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015/2014، ص109.

[2]نادية قادري، مجال الأخذ بأحكام الحيازة والتقادم المكسب في ظل مبادئ نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، ص377.

[3] المرجع نفسه، ص379.

[4]توجد على مستوى التراب الوطني 37 محكمة إدارية، أنشأت بموجب القانون رقم 98-02 المؤرخ في 30 ماي 1998 المتعلق بالمحاكم الإدارية.

وبالرجوع للنص المادة (18) من نفس القانون نجدها تنص على أنه: "في حالة اكتشاف ترقيم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية".

يتضح من نص المادة المذكورة أعلاه أن مدير الحفظ العقاري الولائي ملزم إلى جانب رفع دعوى قضائية إدارية مضمونها إلغاء المقرر بتقديم شكوى إلى وكيل الجمهورية المختص من أجل تحريك دعوى عمومية في آن واحد، وفي هذه الحالة تقوم المحكمة الإدارية بإرجاء الفصل في الدعوى المرفوعة أمامها إلى غاية الفصل النهائي في الدعوى العمومية المحركة ضد الملتمس، تطبيقا لنص المادة الرابعة من قانون الإجراءات الجزائية.

يبدو أن القانون قيد صلاحية تحريك الدعوى العمومية لمدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، دون باقي المتضررين من عملية الحصول على سند الملكية بواسطة التحقيق العقاري، من خلال التصريحات الكاذبة أو الوثائق المزورة.

بحيث كان من المفروض أن يتم ترك مباشرة الدعوى العمومية لكل المتضررين من الجريمة سواء كان المالك الحقيقي أو الحائز الفعلي، مع إمكانية رفع دعوى قضائية إدارية موازية لإلغاء الترقيم العقاري[1].

عند ثبوت قيام هذه الوقائع ذات الوصف الجزائي يصدر حكم نهائي يقضي بإدانة الحائز المستفيد من السند بتهمة التصريحات الكاذبة أو التزوير طبقا للقواعد العامة للقانون العقوبات.

بناء على هذا الحكم واستنادا عليه ترفع دعوى إلغاء الترقيم العقاري أمام المحكمة الإدارية المختصة وهذا يعني أيضا تعليق عمليات التحقيق العقاري إلى غاية الفصل في الدعوى[2].

[1] عماد الدين رحايمية، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مقال منشور، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، العدد التاسع، ماي سنة 2013، ص142.

[2] محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات البغدادي، الجزائر، 2010، ص286.

الفرع الثالث

منازعات التحقيق العقاري المرفوعة ضد المحافظ العقاري

بناء على أحكام الفقرة الأولى من المادة (16) من القانون (02/07) السالف الذكر والي تنص على مايلي: "...يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري".

هذه العملية يمكن أن تؤدي إلى شهر سند الملكية للحائز المستفيد لمعاينة حق الملكية عن طريق تحقيق عقاري رغم وجود سند ملكية مشهر للغير على العقار أو الحق العيني العقاري المعني بالمعاينة لذلك يحق للمالك الحقيقي للعقار أن يرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري، في حالة ما إذا قام المحافظ العقاري بشهر مقرر الترقيم رغم وجود سند ملكية مشهر لفائدة الغير.

ويؤكد هذا ما جاء به نص المادة (24) من الأمر رقم (74/75) المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري: "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا"، ويكون الحكم الصادر من المحكمة الإدارية قابلا للاستئناف أمام مجلس الدولة وفقا للقواعد العامة في الدعاوى الإدارية.

تكون الدولة في هذه الحالة مسؤولة عن أعمال وتصرفات المحافظ العقاري التي تقيم مسؤوليته ذلك وفقا لنص المادة (23) من الأمر (74/75) السالف الذكر، ومن هنا يخول للمضرور من أعمال المحافظ العقاري حق اللجوء إلى القضاء الإداري المختص للطعن في قرارات بالإلغاء مع إمكانية رفع دعوى تعويض ضده، وتحل الدولة محل المحافظ العقاري في التعويضات المحكوم بها عليه[1].

[1] قادري نادية، مجال الأخذ بأحكام الحيازة والتقادم المكسب في ظل مبادئ نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص378.

تجدر الإشارة أن دعوى المسؤولية المرفوعة ضد المحافظ العقاري يجب أن ترفع في أجل سنة واحدة ابتداء من اكتشاف الفعل الضار وإلا سقطت الدعوى، وتتقادم هذه الدعوى مع مرور خمسة عشر (15) سنة ابتداء من تاريخ ارتكاب الخطأ وهذا ما نصت عليه المادة (23) من الأمر (74/75) في فقرتها الثانية.

وللدولة أيضا حق الرجوع على المحافظ العقاري في حالة ثبوت ارتكابه لخطأ إداري جسيم للتعويض عن الضرر الذي أصابها.

المبحث الثاني

اختصاص القاضي الإداري في تسوية منازعات الملكية في المناطق الممسوحة.

يختص القاضي الإداري بمنازعات إثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة من خلال المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري، وهي المنازعات الناشئة عن قيام لجنة المسح العقاري بأعمالها الإدارية فينتج عن ذلك عدة أخطاء يترتب عنها قيام نزاعات عقارية بشأنها.

كما يطرح النزاع بعد عملية المسح خلال مرحلة تأسيس السجل العقاري، وخلال هـ>هـ المرحلة يصدر المحافظ العقاري عدة قرارات تخص عمليتي الإيداع والإشهار تكون محل طعن قضائي من طرف من له مصلحة في ذلك، كما يطرح النزاع بخصوص الدفتر العقاري كقرار إداري صادر عن الإدارة، لذلك سنقوم ببيان دور القاضي الإداري في تسوية هذه المنازعات التي تثار أثناء عملية المسح العام للأراضي في (المطلب الأول) ثم نتطرق إلى المنازعات الأخرى التي تثور بعد تأسيس السجل العقاري في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

دور القاضي الإداري في تسوية المنازعات المتعلقة أثناء عملية المسح العام للأراضي

لضمان السير الحسن لعمليات المسح للأراضي لابد من وضع بعض القواعد الضرورية لذلك لتذليل الصعوبات التي قد تواجه أعوان المسح في الميدان، من ذلك احترام المدة القانونية بين صدور قرار الوالي المفتتح لهذه العمليات وانطلاق هذه الأخيرة، إذ يجب أن تقدر بشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي مجموع القرارات الولائية والجرائد اليومية.

كذلك تبليغ هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية، والبلديات المجاورة وتبليغ أصحاب العقارات بانطلاق العمليات عن طريق الاعلانات في مقر الدائرة والبلدية في أجل 15 يوما قبل افتتاحها.

وقد جعل المشرع الجزائري حضور المعنيين إجباريا، للإدلاء بملاحظاتهم عند الاقتضاء كما أنشا لجنة خاصة بالمسح وجعل على رأسها قاضيا للنظر في تلك الملاحظات المطروحة.

من باب آخر حرص على أن تودع وثائق المسح بمجرد الانتهاء من العمليات التقنية بمقر البلدية لمدة شهر حتى يتمكن الجمهور من الاطلاع عليها وتقديم شكاويهم إن هدرت حقوقهم إلى هذه اللجنة حتى تقوم بدراستها والتأكد من مدى مطابقاتها مع النتائج المدونة بوثائق المسح.

لكن ما يمكن استخلاصه من الجانب العملي أن قرارات اللجنة غالبا ما تحمل في طياتها نتائج سلبية كون اغلبية النزاعات القائمة بين الأشخاص والمعروضة عليها تبوء بالفشل.

وبالتالي فإن عدم إتباع الاجراءات السالفة الذكر من طرف اللجنة، وإهمالها يؤدي إلى نزاعات تتمثل على الخصوص فيما يلي:

الفرع الأول

الإشكالات الواردة أثناء عملية المسح

لقد سخر المشرع الجزائري عدة جهود وآليات قانونية من أجل ضمان الوصول إلى الأهداف المتوخاة من عملية المسح حيث يقوم بعملية إعداد مسح الأراضي العام أعوان مكلفون بهذه المهمة طبقا للقانون [1].ورغم اجتهاد وتدقيق الأعوان المكلفون بالأشغال الميدانية لعملية المسح إلا أن عملهم لا يتصف بالكمال باعتبارهم بشر، ولعل من أهم الإشكالات التي ترافق عملية مسك السجل العقاري بعد إيداعه بالمحافظة العقارية هي الأخطاء المادية الناتجة عن أشغال مسح الأراضي، والحدود المؤقتة، هذا ما سيتم تناوله بالتفصيل فيما يتقدم من نقاط كالتالي:

[1] يراجع في ذلك نص المادة (05) من الأمر (74/75)، السالف الذكر.

-**أولا/ تصحيح الأخطاء المادية:** قد ينتج عن الأشغال الميدانية لعملية المسح أخطاء مادية مختلفة كأخطاء رسم الحدود وأخذ القياسات وحساب المساحة ونقل المعلومات من السندات المقدمة من طرف أصحاب الحقوق وغيرها من الأخطاء المادية، وإن مثل هذه الأخطاء تنعكس سلبا على الملاك وتخلف لهم عدة مشاكل في المستقبل سواء في المرحلة الأولى للمسح أم أثناء فترة الترقيم أو حتى بعد تسليم الدفتر العقاري [1]، وبالتالي يستعصى عليهم التصرف في ملكياتهم نتيجة الأخطاء المسجلة [2].

وبالرجوع إلى نص المادة (21) من المرسوم (62/76) السالف الذكر التي تنص على أن: "المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي لها الصلاحية لمعاينة التغيرات من كل نوع التي لا تضر بالوضعية القانونية للعقارات وذلك من أجل ضبط الوثائق التي هي مكلفة بمسكها "، حيث يستخلص من هذا النص على أنه يمكن للمصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي أن تقوم بإصلاح التغيرات التي لا تضر بالوضعية القانونية للعقارات، ويفهم مما سبق بانه هناك إمكانية لتصحيح الأخطاء المادية ويعتبر هذا الإجراء قانونيا أي يمكن تصحيح هذه الاخطاء إداريا دون اللجوء إلى القضاء[3].

لقد عالجت المديرية العامة للأملاك الوطنية هذه الأخطاء بموجب المذكرة رقم(3883) المؤرخة في 2004/07/24[4] المتعلقة بكيفية التعامل مع الفارق في المساحة المعاينة في مصفوفة

[1] رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2009-2010، ص 119.

[2] جلول محدة، دور إعداد مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، السنة الجامعية 2014-2015، ص 111.

[3] حويذق عثمان، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 231.

[4] المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص القانونية (تعليمات ' منشورات، مذكرات)، لسنة 2004، ص129، 130.

المسح خاصة إذا تجاوز الفارق نسبة (1/20) من المساحة المذكورة في سند الملكية الذي يدل على المساحة الحقيقية.

فمتى كان الاختلاف في المساحة لا يتعدى قيمة 1/20 فإنه يمكن إشهاره طبقا للقانون.

أما إذا تجاوز هذه النسبة فإنه لابد من تسوية هذه الوضعية وذلك بتقديم التماس إلى المدير الولائي لمسح الأراضي يتضمن طلب تصحيح خطأ مادي ويكون مرفوقا بالوثائق الثبوتية الدالة على ذلك أو يقدم الالتماس إلى المحافظ العقاري الذي يحوله إلى مصالح مسح الأراضي خلال (03) ثلاثة أيام من تاريخ تسجيله بالمحافظة العقارية [1].

وفي كلا الحالتين يتوجب على مصالح المسح أن تقوم بالمعاينة والتحقيق في مدى صحة الخطأ، وفي حالة ثبوته يتم تصحيحه وتتولى إظهار التغييرات على وثائق المسح وهذا دائما متى كان الترقيم مؤقتا.

أما إذا اكتشاف الخطأ المادي بعد أن أصبح الترقيم نهائيا وسلم الدفتر العقاري ففي هذه الحالة لم يبق لصاحب الحق إلا اللجوء للقضاء لاستصدار قرار بتصحيح الخطأ المادي، لأن الترقيم النهائي لا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء وهذا حسب نص المادة (16) من المرسوم(63/76) السالف الذكر، ومنه ينعقد الاختصاص للقضاء الإداري للفصل في هذه المنازعة إستنادا للنص المادة (800) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [2].

إن القضاء الجزائري كرس هذا الإتجاه من خلال قرار المحكمة العليا رقم(448919) المؤرخ في 2008/04/23 الذي أكد على مبدأ مفاده:" عدم تطابق مضمون الدفتر العقاري، ميدانيا مع العقد الرسمي ينقص من حجيته ويجعله قابلا للتعديل ".

[1] جلول محدة، دور إعداد مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مرجع سابق، ص112.

[2] المرجع نفسه، ص113.

وفي هذا السياق كذلك نجد الحكم الإداري المؤرخ في 2019/12/16[1]، تتلخص وقائع هذه القضية في أن المدعي أقام دعوى ضد الدعي عليهما وزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري لولاية الوادي ووزير المالية ممثلا بمدير أملاك الدولة يلتمس فيها القضاء بتصحيح الخطأ الوارد في منطوق الحكم الصادر عن المحكمة الحال المؤرخ في 2019/06/10 فهرس رقم(19/636) وذلك بإعادة تسجيل العقار محل النزاع المتمثل في مجموعة ملكية رقم (21) بالقسم المساحي (210) ببلدية الوادي باسم المدعي بمساحة (68196م2) بدلا من مساحة (62196م2).

حيث أن المدعى عليه الأول التمس ترك واسع النظر للمحكمة للفصل في موضوع دعوى الحال.

حيث أن المدعي عليه الثاني التمس ترك واسع النظر للمحكمة.

حيث أن محافظ الدولة التمس من المحكمة تصحيح الخطأ المادي الوارد بالحكم الصادر بتاريخ 2019/06/10 وذلك بالقول إن مساحة العقار محل النزاع مساحته تقدر ب (68196م2) بدلا من مساحة (62196م2).

حيث أن المدعي يهدف من وراء دعواه إلى استصدار حكم يقضي بتصحيح الخطأ المادي الوارد في مطوق الحكم وطبقا لأحكام المادة (891) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه يجوز للجهة القضائية التي أصدرت الحكم ولو بعد حيازة ذلك الحكم قوة الشيء المقضي به أن تصحح الخطأ المادي أو الإغفال الذي يشوبه كما يجوز للجهة القضائية التي يطعن في الحكم أمامها القيام بتصحيحه.

حيث ثبت للمحكمة من خلال اطلاعها على الحكم محل طلب التصحيح المؤرخ في 2019/06/10 أنه فعلا ورد خطأ مادي في منطوقه في مساحة العقار محل النزاع.

[1] حكم إداري صادر عن المحكمة الإدارية بالوادي بتارخ 2019/12/16، حكم غير منشور، يراجع في ذلك الملحق رقم(04).

حيث أن قضاة الموضوع بعد دراستهم للملف وعليه تم إصدار الحكم الإداري المؤرخ في2019/12/16 الذي قضى بتصحيح الخطأ المادي الوارد في منطوق الحكم الصادر بتاريخ 2019/06/10 والقول بإعادة تسجيل العقار المتمثل في القسم المساحي (210) مجموعة ملكية رقم (21) باسم المدعي بمساحة (68196م2) بدلا من مساحة (62196م2) مع الأمر بالتأشير على أصل الحكم المصحح وعلى النسخ المستخرجة منه، مع تحميل المدعي المصاريف القضائية.

-**ثانيا/ إشكاليات الحدود المؤقتة:** كثيرا ما تطرأ بمناسبة عملية المسح بعض المخاصمات حول الحدود الفاصلة بين الأملاك الممسوحة لذلك خول المشرع للجنة المسح صلاحية محاولة التوفيق بين الأطراف، أما في حالة فشل هذه اللجنة فإنها تمنح للمتخاصمين مهلة ثلاثة أشهر للاتفاق أو التقاضي دون تحديد لتاريخ بداية المهلة [1] وهذا إستنادا لنص المادة(14) من المرسوم (62/76) السالف الذكر التي تنص على ما يلي:" يعطى أجل قدره ثلاثة أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا وعند انقضاء هذا الأجل فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصبح نهائية ما عدا الغلط المادي المعترف به وما عدا حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه.

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

حيث يستخلص من المادة المذكورة أعلاه بأن لجنة المسح تفحص هذه الشكاوى والاعتراضات بحيث تحدد جلسة للنظر فيها، لتحاول التوفيق بينهم، فإذا توصلت اللجنة إلى إيجاد

[1] الذهبي خليفة، بلواضح الطيب، أثر إشكالات عملية المسح على استقرار الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة آفاق علمية، مخبر الدراسات والبحوث في القانون والأسرة والتنمية الإدارية، كلية الحقوق، جامعة المسيلة، 2020، ص473.

حلول توفيقية بين المتنازعين فإنه يتجسد على وثائق المسح، وإذا لم توفق في ذلك فإنها تبقي على الحدود المؤقتة للعقارات.

وهنا يتوجه المعترض إلى العدالة [1] لاتخاذ ما يراه مناسبا حيث يعطى له مهلة ثلاثة أشهر لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة وإذا انقضى هذا الأجل ولم ترفع الدعوى فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصبح نهائية باستثناء الغلط المادي.

إن الاختصاص في هذه الحالة يتوزع بين القضاء العادي والإداري فإذا تعلق الأمر بنزاع قائم بين شخصين أو أكثر خاضعين للقانون الخاص فإن القضاء المختص هو القضاء العادي وبالتحديد القسم العقاري وذلك تطبيقا لأحكام المادتين(511) و(40) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، علما بأن لجنة النزاع لا تكون طرفا في النزاع.

أما إذا كان بين أشخاص القانون العام أو أحد أطراف الدعوى من هؤلاء الأشخاص كالهيئات والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية فإنه وحسب المادة(800) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن الاختصاص يؤول للقضاء الإداري[2].

الفرع الثاني

تسوية المنازعات الناشئة عن تسجيل عقارات في حساب غير المطالب به

ان المشرع الجزائري لم يعرف الحساب غير المطالب به من خلال النصوص القانونية والتنظيمية للمسح العام للأراضي، وهذا لسبب واضح وهو أنه بتبنيه نظام الشهر العيني هدفه الأساسي هو مسح كل التراب الوطني بحيث أن كل العقارات معلومة المالك ولا مجال للحديث عن عقار مجهول المالك وهو الأصل[3].

[1] حويذق عثمان، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص ص 236-237.

[2] عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص191.

[3] بن بوعيشة شهيناز، حساب المجهول على ضوء التعليمات والمذكرات والتعديلات المتعلقة بقوانين المالية، مقال منشور بمجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة2، الجزائر، ص86.

يرجع كثرة العقارات المسجلة في حساب غير المطالب به لمجموعة من الأسباب لعل أهمها غموض سندات الملكية العقارية حيث وحسب ما جاء في المذكرة رقم(02421) المؤرخة في 2003/05/03[1] أنه بلغ عدد العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، المسجلة في حساب المجهول مستوى معتبر، هذه الوضعية كشفت على نحو ثلث الأملاك تم إغفالها في عملية المسح بسبب غموض سنداتها، ومن الأسباب الأخرى التي أدت إلى ظهور حساب غير المطالب به هو عدم دقة أعمال المسح العام للأراضي كعدم تحلي فرقة المسح بالجدية اللازمة في أداء مهامها وكذلك عدم إنتقالها في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور، مما يؤدي معه إلى عدم حضور المعنيين لعمليات المسح.

ولقد أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية التعليمة رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24[2] التي حددت كيفية مسك جدول الحساب وحددت الرقم (00001) الذي خصص لأملاك الدولة بحيث يذكر فيه جميع الأملاك التي تعود للدولة والرقم (00002) لأملاك الولاية والرقم (00003) لأملاك البلدية والرقم (00004) لأملاك المجهولة والرقم (00005) لأملاك الوقفية، وما يعنينا هي تلك العقارات التي بقيت مجهولة المالك أو الحائز بعد إنتهاء عملية المسح العقاري[3].

ومن أجل تسوية وضعية هذه العقارات أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مجموعة من المذكرات والتعليمات تهدف لتطهير العقارات من هذا الحساب وهي عبارة عن مجموع من الإجراءات الإدارية لكن إذا كانت خارج آجال السنتين هنا يتم إعادة النظر فيها عن طريق القضاء وهو ما سيتم التطرق إليه في هذا الفرع سنتناول أولا الإجراءات الإدارية لتطهير الحساب غير

[1] المذكرة رقم (02421) الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 03-05-2003، المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، مسجلة في حساب مجهول، حالة العقارات التي يتطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة.

[2] التعليمة رقم(16)، المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

[3] حويذق عثمان، إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها، مقال منشور بالمجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد09، العدد02، جوان 2008، ص760.

المطالب به في المناطق الممسوحة وثانيا التسوية القضائية أمام القاضي الإداري وتفصيل ذلك كما يلي:

-أولا/ الإجراءات الإدارية لتطهير الحساب المجهول: تطبيقا لما جاء في التعليمة (16) المذكورة سابقا فإن العقارات التي لم يطالب بها أصحابها أثناء عملية المسح العقاري يجب أن ترقم مؤقتا لمدة سنتين ليتحول إلى ترقيم نهائي لفائدة الدولة إذا لم يتم تسجيل أي إعتراض.

ومع كثرة التظلمات والطعون الإدارية على مستوى الكثير من الولايات ومن أجل تسوية وضعية هذه العقارات أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مجموعة من المذكرات والتعليمات الهدف منها تطهير هذه العقارات من هذا الحساب المجهول أهمها ما يلي:

1-التسوية الإدارية للعقار المقيد في حساب المجهول والمرقم ترقيما مؤقتا قبل صدور قانون المالية لسنة 2015: تدخلت المديرية العامة للأملاك الوطنية من خلال إصدار مجموعة من التعليمات التي تبين كيفية تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول ومن بين هذه التعليمات نذكر أهمها:

أ-التعليمة رقم (2421)[1] المؤرخة في 02 ماي 2003: صدرت المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية التي اقتصرت على العقارات الممسوحة المسجلة في حساب المجهول التي يحوز أصحابها سندات رسمية تم شهرها بالمحافظة العقارية قبل إعداد مسح الأراضي العام، ثم أصبحت عقاراتهم مسجلة في حساب المجهول رغم حيازتهم لسند يثبت الملكية وهو مشهر، وما على هؤلاء إلا التقدم بطلباتهم أمام المحافظ العقاري، على أن يكون الطلب مرفوقا بنسخة من السند القانوني المثبت للملكية أو عند

[1] التعليمة رقم (2421)، الصادرة عن المديرية لعامة للأملاك الوطنية، الصادرة بتاريخ 2003/05/03، المتعلقة بالعقارات في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب مجهول.

اللزوم عقد فريضة، ويشترط في سند الملكية الذي يحوزه صاحب الطلب أن يكون من بين السندات التي تم شهرها قبل 25 مارس 1976[1].

بعد أن يتسلم المحافظ العقاري الطلب، يقوم بالاتصال بمصلحة مسح الأراضي وكذا مصلحة أملاك الدولة من أجل مباشرة إجراءات التحري والتحقيق حول العقار موضوع طلب التسوية، ثم يتم ترقيم هذا العقار ترقيما نهائيا لفائدة صاحب الطلب، أما إذا تم التأكيد على أن هذا العقار تابع للدولة، فإن الترقيم النهائي هنا يتم لفائدة الدولة ويتم تسليم الدفتر العقاري إلى مديرية أملاك الدولة[2].

ب-التعليمة رقم (4618) المؤرخة في 04 سبتمبر 2004: جاءت هذه التعليمة لبيان كيفية تسوية وضعية العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول، كما وضحت هذه المذكرة السندات الرسمية والسندات العرفية والحيازة القانونية في حالة غياب السند بحيث يمكن لمن له مصلحة المطالبة بترقيم هذه العقارات بناءا على طلب يتم تقديمه إلى المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يقيده في سجل خاص[3]، على إعتبار هؤلاء الأشخاص هم بمثابة حائزين.

بعد ما يقوم مدير المحافظ العقاري بفحص الطلبات ومراسلة كل من مدراء أملاك الدولة ومسح الأراضي، وبعد التأكد من نتيجة التحقيق التي يكلف بها المحافظ العقاري المختص إقليميا، يتم ترقيم العقار محل التسوية ترقيما نهائيا لفائدة صاحب الطلب إذا تم التأكيد من خلال التحقيق بأن طلب التسوية جاء مطابق لوثائق المسح[4].

---

[1] جمال بوشنافة، موقف المشرع والقضاء الجزائري من الأثر المطهر للإجراء الأول بمناسبة إجراء مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أعمال أشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، المنظم من قبل كلية الحقوق، جامعة البليدة02، يومي02و03 جوان 2014، ص ص66-67.

[2] جبار جميلة، إشكالات تطهير الملكية العقارية الخاصة المسجلة في حساب مجهول وأثرها على التنمية الاقتصادية، مقال منشور، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، مجلد11، عدد 02، جوان 2019، ص648.

[3] حويذق عثمان، إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها، مرجع سابق، ص761.

[4] جبار جميلة، إشكالات تطهير الملكية العقارية الخاصة المسجلة في ساب مجهول وأثرها على التنمية الاقتصادية، مقال منشور، مرجع سابق، ص649.

إن الطلبات التي تقدم خارج الآجال المحددة بسنتين –تسري ابتداءا من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية–ترفض من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري لكن عمليا نجد أن بعض الولايات تبقي الآجال مفتوحة وذلك للحد من المنازعات القضائية.

ج–تسوية وضعية العقارات المجهولة في إطار المذكرة رقم(9642)[1]: تدخلت المديرية العامة للأملاك الوطنية بموجب هذه المذكرة كتذكير لمسألة تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول، ووضحت أنه بالنسبة للأشخاص الذي يحوزون سندات مشهرة أو سندات لها حجية لإثبات الملكية فإنهم يستفيدون من تسوية وضعية عقاراتهم، أي لا يعتد بتاريخ الإيداع، أما بالنسبة للأشخاص الذين يحوزون سندات عرفية أو لا يملكون سندات أصلا وتجاوزت أجل سنتين من تاريخ الإيداع هنا يتم اللجوء إلى القضاء من أجل التسوية.

إن وضعية هذه العقارات لم تجد حلا عمليا بناء على المذكرات السابقة وبقيت عملية تسوية وضعية هذه العقارات عالقة وغير مجدية

2–تسوية العقار المقيد في حساب المجهول بموجب قانون المالية لسنة 2015: قام المشرع باستحداث المادة (23 مكرر) من الأمر (75–74) بموجب المادة (67) من القانون (10/14)[2] التي نصت على ما يلي: "يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيما نهائيا باسم الدولة.

في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمسة عشر(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

[1] المذكرة رقم(9642) المؤرخة في 2008/10/22، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المنشورة بمجموعة النصوص القانونية للأملاك الوطنية، لسنة 2008، ص165.

[2] القانون (10/14) المؤرخ في 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، المنشور الجريدة الرسمية عدد78، لسنة 2015.

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 مالكه".

عند استقراء هذه المادة فإنه يلاحظ بأنها ضيقت من مجال التسوية الإدارية لمثل هذه العقارات حيث خولت للمحافظ العقاري أن يعيد النظر في الترقيم النهائي في أجل (15)سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح إذا كان الحائز يملك سند مشهرا مثبتا لحق الملكية، وإلا ترقم مباشرة ترقيما نهائيا باسم ولفائدة الدولة.

3-وضعية العقارات التي لم يطالب بها بعد تعديل قانون المالية لسنة 2015: حساب غير المطالب به هو حساب خاص بالعقارات التي لم يتقدم أصحابها بطلبات التسجيل أثناء عملية المسح العام للأراضي نتيجة لأسباب مختلفة، ولعلاج هذه الحالات أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية عدة مذكرات وتعليمات في هذا الشأن خلال هذه الفترة وهذا ما سيتم التفصيل فيه:

أ-تسوية وضعية العقارات المدرجة في حساب المجهول في إطار المذكرة رقم(5543) [1]: أكدت المديرية العامة للأملاك الوطنية من خلال هذه المذكرة بأن العقارات المسجلة في حساب المجهول هي فئة متميزة على العقارات المقصودة بنص المادة (23مكرر) بالتالي لا يطبق عليها أحكام هذه المادة[2].

4-تسوية وضعية العقارات المجهولة في ظل قانون المالية لسنة 2018: التعديل السابق الذي أدخله المشرع الجزائري على نص المادة (23) من الأمر (74/75) لم يكن في المستوى المطلوب ولم يتصدى للإشكالات القانونية التي اثيرت ولازالت تثار بشأن هذه الملكية، وما تدخل المشرع بتعديل نفس النص مرة أخرى لدليل قاطع على صحة هذا القول والذي حصل بموجب قانون المالية لسنة 2018 وهذا ما سيتم التفصيل فيه فيما يتقدم:

[1] المذكرة رقم(5543) المؤرخة في 2017/05/23، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول الخاصة بالإيداعات التي تمت قبل 2015/01/01.

[2] حويذق عثمان، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص268.

أ-التعديل الوارد في قانون المالية لسنة 2018 المتعلق بحساب مجهول: التعديل السابق الذي أدخله المشرع الجزائري على نص المادة (23) من الأمر رقم (74/75)، لم يكن في المستوى المطلوب ولم يتصدى للإشكالات القانونية التي أثيرت بشأن هذه العقارات، مما جعل المشرع يتدخل مرة ثانية لتعديل نفس المادة وذلك بموجب القانون (11/17)[1] المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 من خلال المادة (89) منه إذ أصبحت تعرف في صلب النص بحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح. كما فرق المشرع بين العقار غير المطالب به أثناء أشغال المسح والذي يحوز سند ملكية مشهر، والعقار غير المطالب به أثناء أشغال المسح الذي ليس بحوزة صاحبه سند الملكية المشهر، إن هذه المادة أتاحت للمحافظ العقاري القيام بالتحقيق من أجل تسوية هذه العقارات.

ب-التسوية الإدارية لوضعية العقارات غير المطالب بها إستنادا للمذكرة رقم (4060)[2]: أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية المذكرة رقم (4060) المؤرخة في 2018/04/05 حيث تضمنت أحكام تسمح بإعادة النظر في العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل دخول قانون المالية لسنة 2015 والتي تم تسجيلها في هذا الحساب قبل تاريخ 2014/12/31، لتسوى وضعيتها وفق الأحكام الجديدة أي بناءعلى ما جاءت به المادة (89) من القانون رقم (11/17).

من خلال تقديم الطلب على مستوى مديرية الحفظ العقاري تتبعه عدة إجراءات ليسجل العقار في الأخير بإسم الذي تقدم بالطلب إذا توفرت فيه شروط الحيازة القانونية، وفي الحالة العكسية يرقم العقار لفائدة الدولة إذا تبين من خلال التحقيق أن هذا العقار تابع للدولة ويستفيد صاحب الطلب من ترقيم مؤقت لمدة سنتين يبدأ سريانها من تاريخ تقديم الطلب إذا كان التحقيق إيجابيا.

[1] القانون (11/17) المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 76، لسنة2017.

[2] المذكرة رقم(4060) المؤرخة في 2018/04/05، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بكيفية تطبيق المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018.

-ثانيا/ التسوية القضائية لوضعية العقارات غير مطالب بها أمام القاضي الإداري: أمام كثرة العقارات التي تم تسجيلها في حساب المجهول والتي فاقت كل التوقعات حسب ما تبينه التظلمات المودعة على مستوى إدارات الحفظ العقاري عبر مختلف الولايات، وبالرغم من تدخل المديرية العامة للأملاك الوطنية من خلال إصدار التعليمات والمذكرات من أجل التسوية الإدارية ويجب الإشارة إلى أنه بعد إنتهاء مدة الترقيم المؤقت لا يكون هناك مجال للتسوية الإدارية ولا يبقى أمام صاحب الطلب إلا اللجوء إلى القضاءالمختص لتسوية عقاره وتطهيره من هذا الحساب.

تطبيقا للنص المادة (800) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه يؤول الإختصاص القضائي للنظر في دعوى تطهير العقارات المسجلة في حساب مجهول إلى القضاء الإداري المتمثل في المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة إختصاصها العقار محل المنازعة باعتبار أن هناك طرف من أشخاص القانون العام طرف أصيل في هذه المنازعة.

وطبقا للقرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20 [1] فالمنازعة تكون ضد وزير المالية بإعتباره المؤهل قانونا لمباشرة الدعاوى القضائية والذي يمثله مدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري كل فيما يختص به، علما أنه وحسب التعديل الذي جاء به قانون المالية لسنة 2015 فإن هذه العقارات ترقم ترقيما نهائيا لفائدة الدولة.

أما بالنسبة لسير هذه الدعوى فإن الحائز إذا تم رفض طلبه المتمثل في التسوية الإدارية لا يكون أمامه إلا اللجوء إلى القضاء وذلك من خلال رفع دعوى إدارية ضد وزير المالية الذي يقوم مقامه أمام المحاكم الإدارية كل من مدير إدارة الحفظ العقاري ومدير إدارة أملاك الدولة كل حسب اختصاصه، حيث يقوم المدعي بتقديم جميع الوثائق المتمثلة في السندات المثبتة لحيازته المادية للعقار محل التسوية ويطالب بإعادة ترقيمه لفائدته.

ومتى استوفت الشروط الشكلية والموضوعية في هذه الدعوى يتدخل القاضي الإداري وغالبا ما يتم الإستعانة بخبير عقاري من أجل التأكد من جميع الوثائق التي بحوزة طالب التسوية وكذلك

[1] قرار وزاري مؤرخ في 1999/02/20، يتعلق بتأهيل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، المنشور بالجريدة الرسمية عدد20، 1999.

التحقيق من أجل التأكد من الحيازة الفعلية، وبعد القيام بالخبرة يقوم الخبير العقاري بإيداع تقرير الخبرة على مستوى أمانة ضبط المحكمة الإدارية، ومتى كان تقرير الخبرة لصالحه يطالب بالمصادقة عليه وبالتالي تأمر الإدارة بإعادة تسجيل هذا العقار بإسم الطالب ولفائدته كما له الحق أن يطلب استبدال الخبير ليقوم بنفس العمل وللإشارة فإن أتعاب الخبير يتم دفعها من قبل طالب التسوية بعد ما يحددها رئيس الجهة القضائية[1].

إذا تمت المصادقة على الخبرة وأمر الإدارة بإعادة تسجيل العقار محل النزاع بإسم الطالب التسوية ففي هذه الحالة يقوم هذا الأخير باستخراج النسخة التنفيذية لهذا الحكم بإعتباره من السندات التنفيذية وإيداعه لدى المحافظة العقارية المختصة ليتم شهره في البطاقة العقارية.

في هذا الإطار نجد الحكم الإداري رقم(20/01909) المؤرخ في 2021/04/19[2]، حيث بموجب عريضة إعادة سير بالدعوى بعد الخبرة مودعة أمانة ضبط المحكمة بتاريخ 2020/12/20 أعادت المرجعة (ه.أ) السير بالدعوى بعد الخبرة أمام المحكمة الإدارية بالوادي ضد وزير المالية ممثل قانونا بمدير أملاك الدولة وضد وزير المالية ممثل قانونا بمدير الحفظ العقاري لولاية الوادي ملتمسة قبول إعادة السير بالدعوى شكلا وفي الموضوع إفراغا للحكم الصادر بتاريخ 2018/11/12 اعتماد تقرير الخبرة المودعة لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ 2020/12/13 من طرف الخبير (ه.ط) وبحسبها إلغاء الترقيم العقاري للعقار الواقع بالقسم المساحي (99) مجموعة الملكية (165) لحساب غير مطالب به وبالنتيجة إعادة تسجيل الجزء الذي تحوزه المرجعة ب (211م2) بإسمها ولفائدتها.

وقد أنجز الخبير تقرير خبرته أودعه أمانة ضبط المحكمة بتاريخ 2020/12/13 رقم (623) جاء فيه أن العقار هو مسكن عائلي مبني بمادة الاسمنت به ما يثبت مظاهر الحيازة وأكد الخبير أن حيازتها هادئة علنية ومستمرة.

[1] حويذق عثمان، إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها، مرجع سابق، ص765.

[2] حكم إداري صادر عن المحكمة الإدارية بالوادي بتاريخ 2021/04/19، حكم غير منشور يراجع في ذلك الملحق رقم(05).

حيث أجاب المرجع ضده الأول بأن القسم المساحي رقم (99) بلدية الوادي أودعت وثائقه لدى المحافظة العقارية بتاريخ 2010/11/02 بما فيه مجموعة الملكية (165) وسجل لحساب عقار غير مطالب به المسمى مجهول سابقا والمحافظ العقاري بمجرد تلقيه وثائق المسح يقوم بتعيين الحقوق الواردة على العقار وقد رقم العقار ترقيما مؤقتا لمدة خمسة عشر سنة تسري من 2018/01/01 حسب المذكرة (5543) حيث المرجعة لم تقدم طلبا للتسوية وفقا للآجال القانونية المسطرة وقد طبق المحافظ العقاري صحيح الإجراءات.

حيث أن المرجع ضده الثاني التمس استبعاد الخبرة محل الترجيع ورفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث التمس السيد محافظ الدولة تطبيق القانون.

حيث أن الدعوى مبنية على الحيازة فيستبعد كل دفع بالملكية أو بعدم رسمية الوثائق باعتبار الحيازة واقعة مادية تثبت بكافة الطرق.

ومنه صدر الحكم الإداري الذي بمقتضاه أقر قضاة المحكمة الإدارية إفراغ الحكم الصادر عن محكمة الحال بتاريخ 2018/11/12 قبول الخبرة وعلى أساسها إلغاء الترقيم العقاري المسجل لحساب غير مطالب به مع الأمر بإعادة تسجيله لحساب المرجعة (هـ.أ).

المطلب الثاني

المنازعات العقارية المترتبة عن عمليات تأسيس السجل العقاري التي يختص بها القاضي الإداري

تطرح منازعات إيداع وثائق المسح لدى المحافظةالعقارية العديد من النزاعات أمام القاضي الإداري سواء في مرحلة تأسيس السجل العقاري أو في مرحلة إعداد الدفتر العقاري، وهذا ما سيتم التطرق إليه فيما يلي:

الفرع الأول

المنازعات الناشئة عن إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية

تعتبر مرحلة الإيداع وإجراءات الشهر أول مرحلة بعد نهاية عملية المسح، ونظرا لخصوصية هذه المرحلة باعتبارها النقطة الحاسمة في إقرار حق الملكية والحقوق العينية العقارية.

حيث يستوجب على المحافظ العقاري أن يتأكد من قانونية هذه السندات والوثائق ومدى مطابقتها للمعلومات الموجودة في محفوظاته، ومنه يمكن للطرف المتضرر من قرارات المحافظ العقاري الطعن في جميع القرارات أمام القضاء الإداري يتمثل موضوع الطعن فيما يلي:

-**أولا/ الطعن في قرارات المحافظ العقاري:** إذا كان المشرع قد منح للمحافظ العقاري السلطة الواسعة وفق ما يقتضيه القانون في قبول الإيداع ومباشرة إجراءات تأسيس السجل العقاري والشهر فإنه قد يرفض ذلك إذا ما توفرت الشروط القانونية، فإنه مقابل ذلك وخوفا من إستعمال المحافظ العقاري هذه السلطات بطريقة تعسفية، فقد منح المشرع لكل من له مصلحة والمتضررين من هذه القرارات الحق في الطعن أمام الجهات القضائية المختصة.

ومن بين المنازعات التي قد تحدث أثناء إعداد الدفتر العقاري هي المنازعات المتعلقة بالإيداع وإجراءات الشهر وهو ما سيتم التطرق إليه فيما يتقدم من نقاط:

1-رفض الإيداع [1]: الإيداع إجراء قانوني أولي لابد منه في عملية الشهر حيث يتمحور حول العقود الرسمية المنشأة أو الناقلة للملكية أو المعدلة لها بالإضافة إلى القرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس للبطاقات العقارية الخاضعة للإشهار، أيضا تسجيلات الامتيازات أو عمليات الرهن، كذلك محاضر مسح الأراضي والمثبتة لتعديلات وقعت على العقار[2].

[1] يراجع في ذلك الملحق رقم (06).

[2] طاهري حسين، دليل الموثق، دار الخلدونية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2007، ص104.

وعند الإيداع يقوم المحافظ العقاري بفحص شامل لجميع الوثائق ويتم إحصاء جميع الأخطاء والنقائص، ويخطر محررو العقود لكي يقوموا بتسويتها مرة واحدة وذلك بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول، أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مع إقرار بالاستلام[1].

وإستنادا للنص المادة (100) من المرسوم (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري السالف الذكر، فإنه تختلف أسباب رفض الإيداع [2]ويمكن حصرها فيما يلي:

-حالة عدم تقديم الدفتر العقاري أو مستخرج المسح للمحافظ العقاري، أو عدم تقديم أية وثيقة واجبة التسليم للمحافظ العقاري لقبول الإيداع.

-عندما يكون التصديق على هوية الأطراف مخالف للشروط والكيفيات المحددة قانونا، إذا كان تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة (66) من المرسوم رقم (63/76).

-عندما تكون الجداول المودعة من أجل قيد الرهون والإمتيازات لا تحتوي على البيانات المطلوبة والمحددة في المواد (93 إلى95، 98) من المرسوم رقم (63/76) أو تكون غير محررة على النماذج الخاصة بذلك.

-عندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخة المودعة بأن العقد الذي قدم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل.

- في حالة مخالفة أحكام المواد من (67 إلى 71) من المرسوم وهي المواد المتعلقة بكيفيات وأشكال إعداد الجداول الوصفية للتقسيم في حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة تتعلق بملكية الطبقات اي على سبيل الملكية المشتركة.

[1] بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائر، مرجع سابق، ص205

[2] يراجع في ذلك نص المادة (100) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.

بالإضافة إلى ذلك هناك أسباب أخرى لرفض الإيداع وردت في المادة (12/353) من قانون التسجيل (105/76)[1] تتمثل فيما يلي:

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

-عدم دفع رسوم الشهر العقاري مسبقا من طرف المودع.

وللإشارة هناك حالات يكون الرفض فيها رفض الإيداع جزئيا حددتها المادة (106) من المرسوم (63/76) السالف الذكر وهي:

-حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لأن الوثيقة المودعة في مثل هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة ومتميزة بمثل عدد المالكين فقد يكون الرفض على بعضهم دون البعض.

-حالة المزايدات حسب قطع الأرض أو البيوع المتميزة بموجب عقد واحد في هذه الحالة فالإجراء يقبل بالنسبة للعقار الذي يكون تعيينه مطابقا للشروط القانونية وحالات الرفض تكون على العقارات التي يكون تعيينها ناقصا.

ويتم تجسيد رفض الإيداع في رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول موجه لمودعي الوثائق والعقود محل الشهر، أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مقابل الإقرار بالإستلام[2].

ووفقا للأحكام المواد (107، 108 و110) من المرسوم (63/76) فإنه يستوجب أن تحتوي هذه الرسالة على تحديد تاريخ الرفض، وأسباب الرفض وتوقيع المحافظ العقاري مع تأشيرة المحافظة العقارية، وذلك في أجل 15 يوم من تاريخ الإيداع [3] و إذا قام محرر العقد بتداراك الخطأ والذي كان السبب في رفض الإيداع و يقوم المحافظ العقاري التأكد من ذلك يتم قبول

[1] الأمر رقم (105/76) المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 81، المؤرخة في 1976/12/18.

[2] بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص207.

[3] يراجع في ذلك نص المادة (107) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

الإيداع، وفي حالة إن رأى محرر العقد أن المحافظ العقاري مخطئ في قراره أو رفض المحافظ للإيداع بعد التصحيح فهنا لا يبقى أمام المودع إلا الطعن أمام القضاء.

وهذا ما أكده الحكم الإداري رقم (01133/18) المؤرخ في 2019/05/13[1]، حيث أقام المدعي دعوى إدارية ضد وزير المالية ممثلا بمدير مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي يلتمس فيها إلغاء قرار المدعي عليه المؤرخ في 2018/09/19 المتعلق برفض إيداع العريضة الإفتتاحية رقم (746/18) المتضمنة تسجيل قضية عقارية امام محكمة الدبيلة وبالنتجية إلزام المحافظ العقاري باتمام اجراءات شهر العريضة الافتتاحية للدعوى المذكورة أعلاه.

وجاء في شرح دعوى المدعي أنه في الآونة الأخيرة علم برفض إشهار العريضة التي أودعها لدى المحافظة العقارية بالدبيلة بخصوص القضية رقم (746/18) والتي صدر بشأنها قرار رفض الإيداع بتاريخ 2018/09/19 مما يتعين قبولها شكلا وفقا للمادة (110) من المرسوم (63/76) وفي الموضوع ان المدعي يملك على الشيوع مع فريق ورثته عقارا كما هو ثابت من بيان المعلومات وأنه لجأ إلى القضاء العقاري مطالبا بندب خبير لإفراز نصيبه من العقار المشاع مع الآخرين وانه سعى لشهر العريضة إلا أن المحافظ العقاري بالدبيلة رفض ذلك.

وبموجب مذكرة جوابية مؤرخة في 2018/12/25 عقب وزير المالية الممثل بمدير الحفظ لولاية الوادي بقوله انه قام برفض الايداع العريضة بناءا على نص المادة (519) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا المادة (85) من المرسوم (63/76) ويلتمس من المحكمة رفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث انه ثبت للمحكمة من خلال الاطلاع على أوراق الملف لاسيما المادة (16) مكرر تنص على أنه: "تشهر بالسجل العقاري الممسوك بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا كل عريضة رفع دعوى تتعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر سنده بعد تسجيلها بأمانة ضبط المحكمة"،

[1] حكم إداري صادر عن المحكمة الإدارية بالوادي بتارخ 2019/05/13، حكم غير منشور، يراجع في ذلك الملحق رقم(07).

ومنه فإن المحافظ العقاري جانب الصواب عندما رفض إيداع العريضة لأن الدفتر العقاري سند مشهر ومن ثمة فإن قرار المحافظ مخالف للقانون مما يتعين الاستجابة لطلب المدعي وعليه يتعين القضاء بإلغاء قراره.

ومنه قررت المحكمة قبول الدعوى شكلا، وإلغاء القرار الصادر بتاريخ 2018/09/19 وبالنتيجة إلزام المحافظ العقاري بالدبيلة بإتمام إجراءات شهر العريضة الافتتاحية للدعوى تحت رقم (18/746) مع إعفاء المدعى عليهم من المصاريف القضائية.

2-رفض الإجراء: بعد قبول الإيداع يقوم المحافظ العقاري بتسجيله في سجل الإيداع ولكن ذلك يكون بعد الفحص الدقيق والشامل للوثائق المودعة لديه بحيث لا يقوم المحافظ برفض الإجراء إلا بعد اكتشاف نسيان أو غياب شرط من الشروط المنصوص عليها في التنظيم المعمول به، كما أن رفض الإجراء يتطلب مقارنة مع الوثائق التي تم إشهارها من قبل مجموعة البطاقات العقارية.

وبالرجوع للنص المادة (101) من المرسوم (63/76) نجدها أنها وضحت الأسباب التي يمكن أن تؤدي إلى رفض الإجراء والتي تتمثل فيما يلي:

-عندما تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة

-عندما تكون مراجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة (1/95)[1]من المرسوم (63/76) غير صحيحة.

-عندما يكون تعيين الأطراف وتعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة (65) من المرسوم (63/76) غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.

[1] يراجع في ذلك المادة (95) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

-عندما يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة (104) من المرسوم السالف الذكر يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف[1].

-عندما يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105[2] من المرسوم نفسه.

-عندما يظهر وقت التأثير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.

وإذا توفرت إحدى هذه الأسباب المذكورة أعلاه يقرر المحافظ العقاري رفض الإجراء، ويقوم بتوقيف إجراء الشهر وإبلاغ هذا القرار للشخص الموقع على شهادة الهوية بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام أو عن طريق التسليم الشخصي مقابل إقرار بالاستلام في أجل 15 يوما من تاريخ الإيداع ويكون ذلك في موطن المذكور في الوثيقة المودعة وذلك من أجل التسوية، وتعطى للموقع على شهادة الهوية أجل 15 يوما من يوم التبليغ لإتمام الوثيقة الناقصة [3].

وإذا قام الموقع على شهادة الهوية بإتمام الوثيقة الناقصة في الأجل المشار إليه سابقا يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة " إجراء قيد الانتظار" ويأخذ الإجراء في هذه الحالة رتبته بأثر رجعي إلى تاريخ الإيداع، أما إذا لم يقم بإتمام الوثائق الناقصة أو إيداع الوثائق التعديلية أو أخبر المحافظ العقاري عن رفضه أو عدم قدرته على القيام بالتزامه بإكمال الوثائق فإن الإجراء يرفض، وتكتب عبارة الرفض في سجل الإيداع في العمود المخصص للملاحظات.

[1] تنص المادة (104) من المرسوم (63/76) على مايلي:"يحقق المحافظ العقاري بأن البطاقة العقارية غير مؤشر عليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق من قبل صاحبه الأخير".

[2] تنص المادة (105) من المرسوم (63/76) على ما يلي:"يحقق المحافظ بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مضاف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح".

[3] بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص210.

يقوم المحافظ العقاري بتبليغ هذا القرار خلال 8 أيام من تاريخ انقضاء مهلة 15 يوم الممنوحة للموقع مع إرجاعه الوثيقة محل الرفض، وهذه الوثيقة يكون قد وضع عليها تأشيرة مؤرخة وموقعة يوضح فيها تاريخ قرار الرفض والنص الذي يبرر هذا القرار[1].

3- التسوية القضائية لمنازعات الطعن في قرارات المحافظ العقاري: تطبيقا لما جاء في نص المادة (107)[2] من المرسوم (63/76) فإن المحافظ العقاري يقوم برفض الإيداع والإجراء بواسطة رسالة موصى عليه مع طلب إشعار باستلام، وذلك خلال 8 أيام بعد انتهاء الأجل المطلوب والمحدد ب 15 يوما لتصحيح السهو أو إكمال الوثائق التعديلية[3].

إن المشرع الجزائري ومن باب العدل منح للأفراد المتضررين الحق في الطعن ضد قرارات المحافظ العقاري وهذا ما تم تجسيده في نص المادة (24) من الأمر (74/75) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه: "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا".

وبالرجوع كذلك لنص المادة (110) الفقرة الأخيرة من المرسوم (63/76) المذكور أعلاه على أن " إن تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الاعتراف المشار إليه أعلاه يحدد نقطة إنطلاق أجل الشهرين الذي يمكن أن يقدم خلاله الطعن المنصوص عليه في المادة (24) من الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ".

[1] بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص210.

[2] يراجع في ذلك نص المادة (107) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

[3] محمد بوركي، التوثيق والإشهار العقاري، الجزء الثاني، مقال منشور، مجلة الموثق، دورية داخلية متخصصة، عدد 06، أفريل1999، ص30.

من خلال ما سبق فإن قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهة القضائية المختصة وهي المحاكم الإدارية بإعتبار أن قراراته تعد من القرارات الإدارية، يكون ذلك خلال أجل شهرين من تاريخ الإخطار الخاص بقرار الرفض.

ويتجسد الطعن عمليا بواسطة عريضة يتم شهرها بالمحافظة العقارية الختصة لحفظ حقه في حالة صدور الحكم لصالحه وهذا ما أكدته المذكرة رقم (1355) المؤرخة في 1993/03/22[1]، وبعد ذلك يتم إيداعها أمام أمانة الضبط للمحكمة الإدارية المختصة بالفصل في الدعوى.

ويترتب على فصل المحكمة الإدارية المختصة في موضوع الدعوى ضد قرارات المحافظ العقاري أحد الفرضين:

-إما أن يؤيد مطالب المدعي وبالتالي بطلان قرار الرفض (رفض الإيداع، رفض الإجراء) الصادر عن المحافظ العقاري، وفي هذه الحالة يجب أن يواصل المحافظ العقاري إجراءات الشهر.

-أما أن يكون الحكم القضائي مؤيدا لقرار الرفض فإنه في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بالتأشير بهذا الحكم على جميع الوثائق الخاصة بالعقار موضوع الشهر[2].

- **ثانيا/ منازعات الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري:** بعد إتمام عملية المسح العام للأراضي يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، يحرر المحافظ العقاري محضرا بذلك يكون محل إشهار ويقوم اثر ذلك بالبدء في تأسيس السجل العقاري عن طريق إنشاء البطاقات العقارية المتعلقة بهذه العقارات الممسوحة.

[1] المذكرة رقم (1355) المؤرخة في 1993/03/22، المتعلقة بموضوع طلبات إيقاف تنفيذ إجراء الإشهار الوارد من طرف الخواص.

[2] بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص214.

يقوم المحافظ العقاري بترقيم هذه العقارات ترقيما مؤقتا أو نهائيا حسب الوثائق المودعة لديه، كما يقوم بمسك سجل خاص يفتح لتلقي الاعتراضات ضد الترقيمات المؤقتة، حيث يتم تحديد جلسة لمحاولة الصلح فإذا فشل في ذلك يحرر محضر عدم الصلح، وعلى اثر ذلك تنشأ المنازعات بشأن هذه الترقيمات والتي يؤول الاختصاص فيها للقاضي الإداري، وهذا ما سيتم التطرق إليه فيما يتقدم:

1-منازعات الترقيم المؤقت: لا يتم اللجوء للقضاء من أجل تسوية منازعات الترقيم المؤقت إلا بعد القيام بمحاولة الصلح الودية المنصوص عليها في نص المادة (15) من المرسوم (63/76)، فإذا فشلت مساعي الصلح الودية، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح يسلم للمعترض الذي يكون له أجل ستة أشهر للجوء إلى القضاء لرفع دعوى قضائية للمطالبة بتعديل هذا الترقيم أو إلغائه وإذا لم يقم برفع الدعوى خلال هذه الآجال يصبح الاعتراض كأن لم يكن.

تطبيقا لأحكام المادة (516) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن المشرع الجزائري نص صراحة على أن المنازعات المثارة بشأن الترقيم المؤقت يؤول إختصاصها إلى القاضي العقاري متى كان أطراف الدعوى خاضعين للقانون الخاص، ومن جهة أخرى وبالرجوع للنص المادة (800) من نفس القانون التي كرست المعيار العضوي فإنه متى كان أطراف الدعوى من أشخاص القانون العام فإن النظر في هذه الدعاوى يخرج من سلطة القضاء العادي إلى سلطة القضاء الإداري.

وترفع دعاوى الترقيم المؤقت التي يكون أحد أطرافها شخصا من أشخاص القانون العام كالدولة أو البلدية أمام جهة القضاء الإداري، وهي المحكمة الإدارية التي يقع العقار محل النزاع في دائرة اختصاصها الإقليمي، ويشترط في هذه الدعاوى نفس الشروط العامة والخاصة في الدعاوى التي ترفع أمام القضاء العادي، لا سيما وحسب المادة (15) من المرسوم (63/76) التي نصت على ضرورة إشهار الدعوى القضائية.

ومنه يمكن القول بأن المشرع الجزائري لم يضع الرقابة القضائية على القاضي العادي وهذا لما تتمتع به الإدارة أو الهيئة العمومية ذات الصبغة الإدارية من امتيازات السلطة العامة[1].

وأن الإختصاص النوعي من النظام العام يجوز إثارته في أي مرحلة كانت عليها الدعوى وبما أن وكالة المسح الأراضي والمحافظة العقارية مؤسستان عموميتان ذات طابع إداري فإن الإختصاص يؤول للقاضي الإداري.

2-منازعات الترقيم النهائي: إن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على ولاية القضاء الإداري بالنظر في المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي مثلما فعل بالنسبة للترقيم المؤقت[2].

حيث أجاز المشرع الأطراف المتضررين من الطعن في قرارات المحافظ العقاري والتي تقضي بمنح المالك الظاهر الترقيم النهائي محل الشهر دون تحديد أجل مسقط كما فعلت تشريعات أخرى، وإستنادا لنص المادة (16)[3] من المرسوم (63/76) يستنتج أن المشرع لم يأخذ بالحجية المطلقة للترقيم النهائي في السجل العقاري مما يجعل القوة الثبوتية المطلقة للقيد في مواجهة الكافة قابلة لإعادة النظر حتى في القيد الأول من طرف المالك الغائب الذي لم يحضر عملية المسح العقاري والذي قد يظهر بعد مدة طويلة وهذا أثر يقلل من أهمية نظام الشهر العيني[4].

إن الجهة المختصة هي المحكمة الإدارية التي يقع بدائرة اختصاصها العقار محل النزاع، مع وجوب شهر العريضة الافتتاحية للدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وتكون طلبات رافع الدعوى تتعلق بإلغاء أو تعديل هذا الترقيم النهائي، يقدم خلالها المدعي كل السندات والوثائق المثبتة لإدعاءاته ومتى كانت دفوعه مقنعة فإن القاضي غالبا ما يعين خبير في النزاع.

---

[1] حويذق عثمان، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص290.

[2] يراجع في ذلك نص المادة (516) من القانون (09/08) السالف الذكر.

[3] تنص المادة (16) من المرسوم (63/76) على أنه:"لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة غن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12و13و14 من هذا الفصل عن طريق القضاء".

[4] حمدي باشا عمر، زروقي ليلى، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص54.

بعد انجاز الخبرة و إيداعه على مستوى أمانة ضبط المحكمة يعاد السير في الدعوى عن طريق الترجيع، قد يصادق القاضي على الخبرة كليا أو جزئيا أو يعين خبير آخر تسند له نفس المهام[1].

ومتى تمت المصادقة على الخبرة كليا فالقاضي يستجيب لطلبات المرجع أو المدعي إذا كانت الخبرة لصالحه أو يقوم برفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس إذا كانت الخبرة عكس ادعاءات المدعي الأصلي ليتم بعدها إيداع هذا الحكم لكونه سند تنفيذي بمعرفة موثق[2].

وفي هذا السياق صدر الحكم الإداري رقم (00972/20) الصادر في 2020/12/07[3]، حيث أقامت المدعية(م. ز) دعوى الحال ضد المدعى عليها (م. ع) ووزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري لولاية الوادي تلمس فيها الحكم بإلغاء الترقيم النهائي المسجل في حساب المدعى عليه الأول الخاص بالعقار الواقع بالقسم المساحي 08مجموعة ملكية رقم28الكائن ببلدية سيدي عون وإعادة تسجيله باسمها وباسم المدعى عليه الأول كل حسب نصيبه وحصته في هذا العقار وفي الاحتياط ندب خبير عقاري.

حيث دفع المدعى عليه الأول أصليا عدم قبول الدعوى واحتياطيا عدم الاختصاص النوعي

حيث تم تكليف المدعى عليه الثاني وزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري لولاية الوادي وثبت توصيله إلا أنه لم يطرح أيه مذكرة جوابية مما يجعل الحكم يصدر حضوريا في حقه.

حيث التمس محافظ الدولة تطبيق القانون.

حيث ثابت من الاطلاع على أوراق الملف أن موضوع النزاع يتعلق بإلغاء الترقيم النهائي المسجل في حساب المدعى عليه الأول الخاص بالعقار الواقع ضمن بالقسم المساحي 08 مجموعة ملكية رقم(28)الواقع ببلدية سيدي عون وإعادة قيده باسم المدعية في حدود حيازتها.

[1] حويذق عثمان، بوشنافة جمال، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص30.

[2] المرجع نفسه، ص31 .

[3] حكم إداري صادر عن المحكمة الإدارية بالوادي بتارخ 2020/12/07، حكم غير منشور، يراجع في ذلك الملحق رقم(07).

حيث أن المدعية بررت طلبها أن الترقيم شمل جزء من حقوقها العقارية متمثلة في حصة نخيل واقعة ببلدية سيدي عون أل إليها عن طريق الإرث من مورثها المرحوم (م. ت).

وعليه قررت المحكمة قبول الدعوى وقبل الفصل في الموضوع الحكم بإجراء خبرة ميدانية، حيث يتم الانتقال إلى العقار محل النزاع لمعاينته والقول ما ان كان للمدعية حقوق فيه على ضوى وثائقها وفي حالة الايجاب تحديدها بدقة مع ارفاق ذلك بمخطط بياني توضيحي.

وعلى الخبير ايداع تقريره بأمانة ضبط المحكمة خلال شهرين من تاريخ تبليغه بنسخة من هذا الحكم.

3-آثار إلغاء الترقيم النهائي: قد يؤدي إلغاء الترقيم النهائي باسم المالك إلى إهدار حقوق الخلف الخاص وخاصة أن كثير من الدعاوى الرامية إلى الإلغاء تخص عقارات تم التصرف فيها إلى الغير حيث نجد أن المادتين (86 و87)[1] من المرسوم(63/76) عالجت مسألة حماية الخلف الخاص الحسن النية[2].

الفرع الثاني

منازعات الدفتر العقاري أمام القاضي الإداري

يعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة، يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري من طرف هيئة إدارية تسمى المحافظة العقارية أحدثها المشرع بموجب نص المادة (20) من الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 ويسير هذه المحافظة موظف خاضع لقانون الوظيف العمومي يسمى محافظ عقاري الذي يكون تحت وصاية المديرية الولائية للحفظ العقاري التابعة لوزارة المالية.

[1] يراجع في ذلك نص المادتين (86-87) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

[2] حمدي باشا عمر،زروقي ليلى، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص461.

وكما تمت الإشارة إليه سابقا فإن قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا إستنادا للنص المادة (24) من الأمر (74/75) السالف الذكر، وبالتالي يمكن لكل من له مصلحة الطعن في الدفتر العقاري ومن بين المنازعات التي تثار بمناسبة الدفتر العقاري هي الطعن بإلغاء الدفتر العقاري والطعن بتعديله وهذا ما سيتم تناوله ولكن قبل ذلك سيتم التطرق إلى حجيته في الإثبات.

-**أولا/ حجية الدفتر العقاري في الإثبات:** إن المنازعة في الدفتر العقاري بإعتباره السند المجسد لعملية الترقيم العقاري النهائي أمام القضاء، نجد أساسها القانوني في المادة (16) من المرسوم (63/76) المتضمن تأسيس السجل العقاري التي أجازت إعادة النظر في الترقيم النهائي ودون تحديد لأي أجل مسقط لذلك على عكس الترقيم المؤقت، يلاحظ أن المشرع الجزائري قلل من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة بالدفتر العقاري، ذلك أنه خرج عن القواعد العامة المقررة في نظام الشهر العيني، حيث خول للأشخاص إمكانية إعادة النظر في الحقوق الثابتة فيه عن طريق القضاء حتى بعد الترقيم النهائي، وبالتالي جعل القوة الثبوتية للدفتر العقاري نسبية، إذ يمكن الطعن فيها قضائيا طبقا لنص المادة 16 من المرسوم السالف الذكر، وهو ما أكده القضاء وجسده في أحكامه[1].

إن جانب من الفقه يدعوا إلى إضفاء القوة الثبوتية والحجية المطلقة للدفتر العقاري، معللين رأيهم بأن الجهود والتكاليف التي تتكبدها الدولة أثناء عملية المسح لتكريس نظام الشهر العيني تقتضي أن يكون للدفتر العقاري المترتب عن ذلك القوة الثبوتية المطلقة، ولذلك فإذا ما أصيب شخص بضرر ما نتيجة الأثر التطهيري للشهر العيني، جاز له حق اللجوء إلى القضاء المختص

[1] باخوية دريس، حجية الدفتر العقاري في المنازعات المترتبة عن الترقيم العقاري النهائي، مقال منشور بمجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة، الجزائر، ص161.

للمطالبة بالتعويض عن الضرر اللاحق به، دون أن يكون له الحق في التماس أي تعديل بشأن الحقوق المقيدة في الدفتر العقاري [1].

-**ثانيا/ الطعن في الدفتر العقاري:** ينظر القاضي الإداري في منازعات الدفتر العقاري المتعلقة بإلغائه أو تعديله.

1-الطعن بإلغاء الدفتر العقاري: إن أكثر المنازعات التي تطرح على مستوى المحاكم الإدارية في الجانب المتعلق بالعقار هي المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر الدفتر العقاري حيث يوجد على مستوى مجلس الدولة الجزائري قسم خاص بمنازعات الترقيم النهائي [2].

حتى تكون الدعوى مقبولة يجب أن تكون مستوفية كافة الشروط القانونية بموجب المواد (13، 14، 15، 16، 17، 815) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [3]، وطبقا لنص المادة(85)من المرسوم رقم(63/76)وجوب شهر الدعاوى الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها حيث لا تقبل إلا إذا تم شهرها [4].

أما عن أسباب إلغاء الدفتر العقاري، فباعتبار هذا الأخير يصدر من طرف المحافظ العقاري في شكل قرار، فإنه بالتالي يخضع لفحص مشروعيته من عدمها للأحكام العامة التي تضبط النظرية العامة للقرارات الإدارية.

وقد اتفق الفقه والقضاء على أن عيوب القرار الإداري المؤدي لإلغائه هي خمسة وتتمثل أساسا في عيب عدم الاختصاص، عيب الشكل والإجراءات، عيب عدم التسبيب، عيب مخالفة القانون وعيب الانحراف بالسلطة.

---

[1] نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص123.

[2] حمدي باشا عمر، زروقي ليلى، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص459.

[3] يراجع في ذلك نص المواد من (13-17) والمادة (815) من قانون(09/08)، السالف الذكر.

[4] بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة منثوري، قسنطينة، سنة 2010/2009، ص 138.

فالبنسبة لعيب عدم الاختصاص[1]، كما لو صدر الدفتر العقاري من غير المحافظ العقاري كحالة وجود ختم داخل الدفتر العقاري خاص برئيس مصلحة في المحافظة العقارية فيكون عرضة للإلغاء.

أما بالنسبة لحالة مخالفة الشكل والإجراءات المقررة لتسليم الدفتر العقاري فالبنسبة لشكل الدفتر العقاري لا يمكن تصور مخالفته على أساس أنه محدد وفقا للنموذج الخاص به، إلا أنه يمكن مخالفة إجراءات تسليمه، كمنحه للمالك دون أن يقوم هذا الأخير بإثبات دفع الرسوم المتعلقة بشهر الوثائق المسحية، حيث متى تم تسليم الدفتر العقاري دون دفع الرسوم وجب إلغاءه طبقا لعيب مخالفة الإجراءات [2].

أما بالنسبة لعيب عدم التسبيب، فالقاعدة العامة في إصدار القرارات الإدارية عدم القيام بتسبيبها وعلى من يدعي عكس شرعيتها إثبات ذلك، وبالتالي لا يمكن إصدار دفتر عقاري مبني على وقائع مادية أو تصرفات قانونية غير تلك المحددة في الأمر رقم(74/75) والمرسومين(62/76) و(63/76) المذكورين سابقا.

أما بالنسبة لعيب مخالفة القانون عند إصدار الدفتر العقاري، فلا يمكن حصره على أساس أن عيب مخالفة القانون هو أكبر مصدر لدعوى الإلغاء، فمتى تبين للمدعي أن المحافظ العقاري قد خالف القانون عند إصداره للدفتر العقاري يمكنه طلب إلغاءه وعلى المحافظ أن يثبت ما يخالف ذلك[3].

أما عن عيب الانحراف بالسلطة والمقصود به خروج إدارة المحافظة العقارية على المسعي الذي يفترض أن تحققه وهو المصلحة العامة، فعلى طالب الإلغاء إثبات أن الدفتر العقاري سلم

[1] تعرف قاعدة الاختصاص بأنها القدرة أو الصفة القانونية على ممارسة وإصدار قرار إداري معين باسم ولحساب السلطة الإدارية.

[2] رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014، ص 295.

[3] المرجع نفسه، ص ص 295-296.

للمعني على سبيل المحاباة أو المصلحة وليس احتراما للقوانين والأنظمة المعمول بها، وفي حالة التمكن من إثبات إنحياز المحافظ العقاري للشخص الحائز على الدفتر العقاري سوف تقضي الجهة القضائية حكما برفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني[1].

2-تعديل الدفتر العقاري: هناك حالات يضطر المتقاضين إلى رفع دعاوى يلتمسون من خلالها تعديل الدفتر العقاري فقط عوض المطالبة بإلغاءه، ومثال ذلك إلغاء بيان من البيانات غير الصحيحة فيه كأن يقيد العقار في أحد خانات الدفتر العقاري بأنه في حالة رهن في حين أن المالك يحوز شهادة رفع الرهن.

فهنا تنصب المطالبة القضائية على تعديل الدفتر العقاري وذلك بحذف أحد البيانات فقط.

وللإشارة فإن نص المادة (85) من المرسوم (63/76) لم يرد مصطلح التعديل، بل أوردته المادتين (515) و(519) من قانون إجراءات المدنية والإدارية[2].

وفي هذا الصدد جاء الحكم الإداري رقم (00424/16) الصادر بتاريخ 2016/11/21[3]، حيث بموجب عريضة افتتاحية مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية بالوادي بتاريخ 2016/05/11 أقام المدعين ورثة (ح.ع) برفع دعوى إدارية ضد (ع.ع) و(ا.ف) و(س.ع) و(ر.ع) ووزير المالية ممثلا قانونا من طرف السيد مدير الحظ العقاري بالوادي، حيث أن جوهر النزاع يتمحور حول حول تعديل الدفتر العقاري الخاص بالمدعي عليهم المتعلق بمجموعة الملكية رقم (04) بالقسم المساحي (71) بلدية حساني عبد الكريم بموجب دفتر عقاري وهو العقار المحاذي والمجاور لعقار المدعي عليهم زاعمين أن المدعى عليهم استحوذوا على جزء من عقارهم من الجهة الشمالية.

[1] رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 296.

[2] حمدي عمر باشا، زروقي ليلى، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص ص 461-462.

[3] حكم إداري صادر عن المحكمة الإدارية بالوادي بتاريخ 2016/11/21، حكم غير منشور يراجع في ذلك الملحق رقم(08).

وعليه قررت المحكمة الإدارية بقبول الدعوى وقبل الفصل في الموضوع تعيين خبيرا في النزاع خاصة وأن المسألة تتطلب ذوي الخبرة والتأهيل.

-ثالثا/ الجهة القضائية المختصة بمنازعات الدفتر العقاري: تنص المادة (16) من المرسوم (63/76) السالف الذكر على أنه: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد(12و13و14) من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء" حيث تتم إعادة النظر في الترقيم الذي تم بموجب أحكام المواد (12 و13 و14) من نفس المرسوم عن طريق القضاء ومنه فإن إعادة النظر في الحقوق التي يكرسها الدفتر العقاري لا تتم إداريا وإنما يعود الاختصاص فيها إلى الجهات القضائية.

واستنادا إلى المعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري حيث منح الاختصاص القضائي للمحاكم الإدارية في كل القضايا التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها وهذا من خلال نص المادة(800) من القانون(09/08) وبالرجوع إلى نص المادة(1/801) من نفس القانون التي تنص على أن: "المحاكم الإدارية تختص بالفصل في دعاوى الالغاء المتعلقة بالقرارات الادارية ودعوى تفسيرها ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية...".

وطبقا لقرار وزير المالية المؤرخ في1999/02/20 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة فإن الدعوى القضائية في هذه الحالة ترفع ضد المدير الولائي للحفظ العقاري بإعتباره المؤهل قانونا لتمثيل الوزير المكلف بالمالية على مستوى الولاية في القضايا المرفوعة أمام المحاكم الإدارية، كذلك المدير الولائي لأملاك الدولة كل حسب اختصاصه[1].

[1] بواشري بلقاسم، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد الثالث، ديسمبر 2016، ص 79.

وعليه فإن الدعاوى المتعلقة بإلغاء القرارات الإدارية يعود اختصاص الفصل فيها للمحاكم الإدارية، وبإعتبار أن الدفتر العقاري سند إداري تسلمه هيئة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية التي يسيرها المحافظ العقاري، فإن المنازعات المترتبة عن إصدار الدفتر العقاري يختص بالفصل فيها القضاء الإداري[1].

تختص المحاكم الإدارية بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري إذا كانت ضد المحافظ العقاري، إذ أن تصرفات هذا الأخير تأخذ شكل القرارات الإدارية، وعليه يشترط لانعقاد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية للنظر في المنازعة أن يكون النزاع إداريا.

أما عن الاختصاص الإقليمي لدعوى إلغاء الدفتر العقاري فيتحدد وفقا للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة (37) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [2].

إن طبيعة الاختصاص النوعي والإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام، يجوز إثارته من أحد الخصوم في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، كما يجب إثارته تلقائيا من طرف القاضي عملا بأحكام المادة (107) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[3].

أما بالنسبة لمجلس الدولة فإنه يختص كدرجة أولى وأخيرة بصفة عامة بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات المركزية وبصفة خاصة في دعوى إلغاء الدفتر العقاري المرفوعة ضد المحافظ العقاري، كما يختص بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية وهذا طبقا للمواد(901-902-903) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[4].

---

[1] حمدادوا محمد الأمين، دعوى إلغاء الدفتر العقاري، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعني بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني، العدد 7، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2018، ص 46.

[2] يراجع في ذلك نص المادة 37 من قانون 09/08، السالف الذكر.

[3] لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ص294.

[4] حمدادوا محمد الأمين، دعوى إلغاء الدفتر العقاري، مرجع سابق، ص49.

إذا نجح المدعي في الحصول على حكم قضائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري، فإن الحائز أو المدعي عليه يصبح فاقدا لصفة المالك، وتبعا لذلك فلا يمكنه التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية سواء كانت ناقلة للملكية أو المنصبة على حق من حقوق الانتفاع، ولا يترتب ذلك إلا بعد تنفيذ الحكم القضائي وذلك بشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليميا ويكون المحافظ العقاري في هاته الحالة ملزم بتسليم دفتر العقاري جديد للشخص الذي قررت المحكمة إعطاءه إياه[1].

-**رابعا/ التطبيقات القضائية الخاصة بمنازعات الدفتر العقاري:** سنحاول أن نعرج على بعض القرارات والأحكام القضائية الصادرة في هذا المجال.

أ-عدم جواز النظر في إلغاء الدفتر العقاري إلا عن طريق القضاء: وهذا ما تم تجسيده في قرار رقم (282811) مؤرخ في 2005/02/23، الذي كرس المبدأ الذي مفاده أنه " لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات، المجسد في الدفتر العقاري، إلا قضائيا ".

نستخلص من هذا القرار أنه أكد على ما جاءت به المادة (16) من المرسوم(63/76) السالف الذكر، التي تؤكد بأنه لا يمكن إعادة النظر في الترقيم النهائي المجسدة في الدفتر العقاري إلا عن طريق القضاء.

ب- القضاء الإداري هو المختص بالفصل في منازعات الدفاتر العقارية: في هذا الإطار نجد قرار المحكمة العليا رقم(666056) المؤرخ في 2011/07/14[2] الذي جاء بمبدأ مفاده: "لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها، إلا أمام القضاء الإداري " وعليه فإن هذا القرار أكد اختصاص القاضي الإداري في إلغاء الدفاتر العقارية وبمفهوم المخالفة فإنه لا يمكن إلغاء

[1]. رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص296.

[2] القرار رقم(666056) المؤرخ في 2011/07/14، الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، المنشور بمجلة المحكمة العليا، لسنة 2012، العدد الأول، ص 184.

الدفتر العقاري أو مناقشة مضمونه إلا أمام القضاء الإداري، باعتبار أن الدفتر العقاري يعد من قبيل القرارات الإدارية ومن ثم فإن دعاوى الإلغاء أو التعديل تؤول للقاضي الإداري أي المحاكم الإدارية وهذا تطبيقا لنص المادة (801) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالفة الذكر.

الخاتمة

الخاتمة

تبين من خلال هذه الدراسة أن إشكالية توفير الحماية القانونية اللازمة للملكية والحقوق العقارية كانت الهدف الأسمى الذي يسعى كل من المشرع والقاضي الجزائري لتحقيقه، فقد نظم منازعات إثبات الملكية والحقوق العقارية بتحديد السندات المخصصة لذلك في المناطق المسموحة وغير المسموحة غير أن الفراغ التشريعي بخصوص اعتمادها كوسيلة للإثبات والبحث في مدى حجيتها خلف عدة نزاعات قضائية، تدخل القضاء بنوعيه كل في مجال إختصاصه لحلها.

وإستنادا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية يوزع الأختصاص بين القاضي العادي والقاضي الإداري حسب الطرف في النزاع بصرف النظر عن طبيعة المنازعة.

فالقاضي العادي يتدخل من خلال السندات لمراقبة إثبات الملكية والملكية الظاهرة والحيازة الأحق بالتفضيل لتكريس الحق العقاري، كشهادة الحيازة والتحقيق العقاري أو الدفتر العقاري وشهادة الترقيم المؤقت وغيرها.

انطلاقا مما سبق التطرق إليه من خلال هذه الدراسة نستخلص الى النتائج التالية:

1- رغم تبني الجزائر لنظام الشهر العيني منذ السبعينات إلا أن تطبيقه لا يزال حديث الساعة بحكم الإشكالات القانونية والميدانية التي تعيق سبيل تطبيق هذا النظام.

2- تساهم شهادة الحيازة في عملية التطيهر العقاري، حيث جاءت لتكريس مفهوم السند الحيازي الذي نصت عليه المادة30 من قانون التوجيه العقاري.

3- إن المنازعات القضائية التي تثار بشأن شهادة الحيازة إذا تعلق الأمر بالطعن في صفة الحائز فإن الاختصاص يؤول للقاضي العقاري أما إذا تعلق الأمر بالمطالبة بإلغاء شهادة الحيازة فإن الاختصاص يرجع إلى ولاية القاضي الإداري.

4-إن القانون (02/07) يمكن حائزي الأراضي غير الممسوحة من الحصول على سندات مثبتة للملكية إلا أنه يبقى ذو فعالية محدودة طالما أن معاينة حق الملكية يفرض تسلم سندات

الملكية عن طريق تحقيق عقاري يتمثل في إجراء إختياري يتم بناء على طلب المعني وهذا ما لا يساعد على تطهير الملكية العقارية موازة مع عملية المسح العام للأراضي.

5- إن المنازعات التي تثار بشأن تطبيق قانون التحقيق العقاري يتراوح الإختصاص فيها لكل من القضاء العادي والقضاء الإداري تبعا لنوعية النزاع المعروض للفصل فيه.

6-إن القاضي العقاري هو المختص بالفصل في منازعات العقود التوثيقية وذلك إستنادا للأحكام والقرارات الصادرة عن الجهات القضائية المختصة.

7-تعد عملية المسح العام للأراضي مرحلة أساسية في تحديد وتثبيت الملكية العقارية، ومن أهم الآثار التي تترتب عليها هو ترقيم العقارات الممسوحة ترقيما مؤقتا أو نهائيا.

8- بالرغم من الجهود التي يبذلها المشرع في معالجة إشكالات الترقيم المؤقت إلا أنه نلاحظ التوجه الكبير من أصحاب الحقوق إلى القضاء لتسوية وضعية ملكيتهم، وهذا يدل على عدم جدوى التسوية الإدارية.

9- إن المنازعة في الترقيم المؤقت تكون أمام المحافظ العقاري خلال مدة 4 أشهر أو سنتين حسب الحالة، ويتم استدعاء المعنيين من طرف المحافظ الذي يملك سلطة المصالحة بين المتنازعين، فان فشل في تحقيق الصلح يبلغ للطرف المعني ويبقى لهذا الأخير أجل ستة أشهر لرفع دعوى أمام القاضي العقاري المختص إقليميا إذا كان النزاع القائم بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص، وأمام المحكمة الإدارية إذا كان أحد أطراف الخصومة يحكمه القانون العام.

10-إن الدفتر العقاري هو أقوى سند مثبت للملكية العقارية لأنه يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الإنتهاء من عملية المسح، إلا أن المشرع لم يحصنه من الطعن فيه أمام القضاء، وعلى الرغم من أنه يعد قرارا إداريا حسب الرأي الغالب في الفقه القانوني الإداري إلا أن هذا لا يعني أن كل منازعاته حكرا على القاضي الإداري بل أن القاضي العقاري له دور لا يستهان به في الفصل في منازعات الدفتر العقاري.

11- إن قرارات المحافظ العقاري عرضة للطعن القضائي والإلغاء أمام القضاء العقاري والإداري.

12- إن المشرع الجزائري لم يحدد الجهة القضائية المختصة في الفصل في منازعات الترقيم النهائي، إلا أنه إنطلاقا من أحكام المادة (800) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي كرست المعيار العضوي وبمفهوم المخالفة لنص المادة (516) من نفس القانون فإنه يفهم متى كان أحد أطراف الدعوى شخصا من أشخاص القانون العام فإن الاختصاص ينعقد للقضاء الإداري.

13- إن العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب غير المطالب به تعود أسباب وجودها للعراقيل التي واجهت عملية إعداد مسح الأراضي العام في الجزائر، وهذا ما أدى إلى تدخل المديرية العامة للأملاك الوطنية في العديد من المرات لبيان كيفية تسوية وضعية هذه العقارات وتطهيرها وذلك من خلال التعليمات والمذكرات إلا أنها لم تكن كافية مما اضطر العديد من الملاك والحائزين للجوء إلى القضاء لتسوية وضعية عقاراتهم.

وفي الأخير يمكننا أن نقترح بعض التوصيات نلخصها فيما يلي:

1-ضرورة توحيد النصوص القانونية مع إعادة النظر في الأمر (74/75) والمرسومين (62/76)،(63/76).

2-العمل على إنشاء مراكز متخصصة لتدريس المنازعات العقارية لجميع العاملين في مجال ضبط الملكية العقارية.

3- ضرورة إنشاء محاكم عقارية متخصصة يسهر على تسييرها قضاة متخصصين لهم الخبرة والدراية الكافيتين في مجال المنازعات العقارية من أجل ضمان عدم ضياع حقوق الأطراف.

4-خلق منظومة عقارية جديدة تتلائم مع المفهوم المتطور للعقار بإعتباره أحد روافد التنمية والمحرك الأساسي للإستثمار الإقتصادي.

5- حتمية الإنتقال من الحجية النسبية للدفتر العقاري للحجية المطلقة ليتحصن الدفتر العقاري من كل طعن محتمل حرصا وعملا على استقرار المعاملات العقارية وذلك من خلال تعديل نص المادة (16) من المرسوم (63/76).

6-الإسراع في رقمنة مصالح الحفظ العقاري والمسح الأراضي لإضفاء الشفافية من أجل التقليص من المنازعات المطروحة أمام القضاء.

7- تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات العقارية الناتجة عن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس لسجل العقاري.

الملاحق

الملحق رقم 01

نسخة عادية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: الوادي
الغرفة رقم: 01

رقم القضية: 17/00705
رقم الفهرس: 18/00054
جلسة يوم: 18/01/22

مبلغ الرسم/ 1500 دج

المدعي:
ورثة المرحوم

المدعى عليه:
وزير المالية ممثلا عنه مدير الحفظ العقاري بولاية الوادي

إن المحكمة الادارية الوادي بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة
في الثاني و العشرون من شهر جانفي سنة الفين و ثمانية عشر

برئاسة السيد (ة): محجوب تاسعديت رئيسا
بعضوية السيد (ة): بوزيد مراد مستشارا
و بعضوية السيد(ة): شرابي أحمد مستشارا مقرر
وبمحضر السيد (ة): عمراني كمال محافظ الدولة
وبمساعدة السيد (ة): غرياني محمد العيد امين الضبط

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم:17/00705

بين:

1): المرجع

العنوان: بلدية الوادي ولاية الوادي
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): شركة المحامين علي هويدي ومن معه

من جهة

وبين

1). المرجع ضده

العنوان : حي 400 مسكن بلدية الوادي ولاية الوادي
المباشر للخصام بنفسه

2):وزير المالية ممثلا عنه مدير الحفظ العقاري بولاية الوادي المرجع ضده
المباشر للخصام بنفسه

من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية بالوادي

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2018/01/22

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.

رقم الجدول: 17/00705
رقم الفهرس: 18/00054

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والاجراءات :

بموجب عريضة إعادة السير في الدعوى بعد انجاز الخبرة مودعة بامانة ضبط المحكمة الإدار
بالوادي بتاريخ 18/07/2017 تحت رقم 705 أعاد المرجعين ورثة المرحوم
وهم1 2. 3. 4. المباشرين
للخصام بواسطة وكيلهم الأستاذ علي اهو بدي الصيرفي الدعوى ضد المرجع ضدهما وزير
المالية ممثلا قانونا بمدير الحفظ العقاري بالوادي و يلتمس فيها القضاء ا
في الشكل قبول إعادة السير في الدعوى شكلا و في الموضوع إفراغ الحكم
الصادرفي23/01/2017 تحت رقم 74/17 وبالمصادقة على الخبرة المنجزة من طرف الخبير
احمد حداد المودعة بامانة ضبط المحكمة الإدارية بتاريخ 14/06/2017 تحت رقم 137/17
وبحسبها رفض الدعوى لعدم التأسيس وتحميل المرجع ضدهم المصاريف القضائية بما فيها
مصاريف الخبرة
وجاء في شرح دعوى المدعين في الأصل المرجع في دعوى الحال انه وبعد اتصال الخبير
المعين بالهام المسندة اليه وتنفيذا للحكم محل الترجيع قام بالمهام المسندة اليه على أحسن وجه
وبعد المعاينة الميدانية للعقار محل النزاع وإسقاط الوثائق عليه توصل إلى ان الحائزين الفعليين
للعقار محل الترقيم المؤقت هم المدعى عليهم في الدعوى الأصلية والمرجعين في قضية الحال
الواقعة بالقسم المساحي رقم 10 جزء من مجموعة الملكية
رقم19 بلدية وادي العلندة وذلك منذ إجراء القسمة سنة 1982
وبموجب عريضة جوابية مودعة بتاريخ21/09/2017 عقب المرجع ضده الثاني وزير المالية
ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي مؤكدا على سابق شروحاته في أصل
الخصام والتمس القول بصحة الإجراءات التي قام بها وتحميل المرجع المصاريف القضائية
وبموجب عريضة جوابية مودعة بتاريخ21/09/2017 عقب المرجع ضده الأول مؤكدا
شروحاته في أصل النزاع ويضيف انه يحوز العقار الواقع بهود البعايرة بوادي العلندة
الجنوبي يتمثل في حصة نخيل وما يتبعها من ارض بيضاء تمثل في حرم النخيل آل اليه عن
طريق الشراء من عند الحائز السابق داهش وهو محدود المعالم وان
هذا العقار وهو في يد الخواص منذ 1935 وقد قدم المرجع ضده في الدعوى الأصلية جميع
الوثائق التي تداول الخواص على العقار إلى ان وصلت حيازته له بموجب عقد بيع.
وبمرور فرقة المسح بتلك المنطقة قام المرجعين بتسجيل الجزء الجنوبي الشرقي باسمهم رغم
انه يعود للمرجع ضده حسب الوثائق المقدمة وثبوت الحيازة له وأصدرت المحكمة حكم بتعيين
خبير بتاريخ23/01/2017 تحت رقم612/ وان الخبير أودع تقريره لدي امانة الضبط
بتاريخ14/06/2017 وخلص إلى ان المساحة المتنازع عليها تقدر ب6850م2 وأنها حسب
العرف تتبع فريق المرجع ضدهم . لكن الخبير لم يقم بالمهام المسند له بحيث لم يذكر ان كان
المرجعين يضعون أيديهم على العقار فعلا أم ان وضع اليد كان بالوثائق فقط كما انه لم يسمع
الملاك المجاورين للطرفين ' كما ان الخلاصة ذكر بان حدود الحائز الأصلي قبلة أي جنوبا
محدودة من طرف فريق رزاق بعرة في حين ان الخصام لايتعلق بهذه الجهة أصلا وعليه فان
الخبير مال ميلا كبيرا للمرجعين وان الخبير لم يناقش وثيقة البيع التي تمنح للمرجع ضده كامل
الحقوق. وعليه فان الخبرة جاءت غير متوازنة وعليه يلتمس من المحكمة إفراغ الحكم المؤرخ
في 23/01/2017 تحت رقم 612/17 واستبعاد الخبرة المنجزة من طرف الخبير حداد احمد
المودعة بتاريخ14/06/2017 تحت رقم137/17وبالنتيجة تعيين خبير أخر تسند له نفس
المهام المسندة الواردة في الحكم محل الترجيع.
وبموجب مذكرة جوابية مؤرخة في 10/ 05/ 2017متمسا بسابق دفوعاته وطلباته مضيفين انهم
قدموا للخبير العديد من العقود والمسندات الرسمية والثابتة التاريخ التي تؤكد ان العقار محل
النزاع هو الذين يحوزونه وان الخبير أجاب على كل الانشغالات التي عبر عنها الحكم التمهيدي

رقم الجدول: 17/00705
رقم الفهرس: 18/00054

في حين المرجع ضده لم يقدم أي سند أو دليل مادي أو منطق أو عرف فلاحي وعليه يلـ
التمسك بسابق طلباته
وبموجب مذكرة جوابية مؤرخة في 05/10/ 2017متمسا بسابق دفوعاته وطلباته مضيفا
الخبير لم يجب على النقاط المأمور بها وعليه فان المصادقة على الخبرة تهضم حقوق المر.
ضده وعليه يتمسك بسابق طلباته
بالشكل المذكور أعلاه تم الاعلان عن إختتام التحقيق وتم تحديد جلسة15/01/2018لإعداد
التقرير وضع بالملف وعرضت على السيد محافظ الدولة لتقديم طلباته المكتوبة ولإبداء الرأى تم
إعلان الحضور جلسة للمرافعات الشفوية لجلسة 22/01/2017 ثم أدخلت في المداولة في نفس
الجلسة للنطق بالحكم الآتي بيانه

** وعليه فإن المحكمة **

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب الذي تلاه السيد شرابي أحمد المستشار المقرر
بعد الإطلاع على العريضة الإفتتاحية والوثائق المرفقة بها و دفوع 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 و الأوضاع القانونية المنصوص
عنها إذن فهي مقبولة شكلا
حيث من المقرر قانونا وطبق للمادة516 من قانون الإجراءات المدنية ينظر القسم العقاري في
المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون
الخاص
وحيث انه بالرجوع إلى وثيقة بيان المعلومات يتضح للمحكمة أن تاريخ الايداء كان
يوم01/12/2015 وان رفع الدعوى السابقة كان يوم01/08/2016 وعليه فان الترقيم في
ذلك الوقت لا زال مؤقتا ولا يدخل ضمن اختصاص المحكمة الإدارية وعليه وتطبيقا للمادة
المذكورة أعلاه يتعين القضاء بعدم الاختصاص النوعي.
حيث أن المصاريف القضائية على عاتق المرجع ضده

** لهذه الأسباب **

قررت المحكمة حال فصلها في القضايا الادارية علنيا حضوريا ابتدائيا
بعدم الاختصاص النوعي
تحميل المرجع ضده الاول بالمصاريف القضائية
هكذا صدر الحكم ولصحته امضاه كل من الرئيس والمستشار المقرر وامين الضبط.

الرئيس(ة)	المستشار المقرر	أمين الضبط

رقم الجدول: 17/00705
رقم الفهرس: 18/00054

الملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الإدارية: الوادي
الغرفة رقم: 01

رقم القضية: 16/00612
رقم الفهرس: 17/00074
جلسة يوم: 17/01/23

مبلغ الرسم/ 1500 دج

المدعي:

المدعى عليه:
ابـ
وزير المالية ممثل من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي

ان المحكمة الادارية الوادي بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة
في الثالث و العشرون من شهر جانفي سنة ألفين و سبعة عشر
برئاسة السيد (ة): محجوب تامعديت رئيسا
بعضوية السيد (ة): حمة الربيع مستشارا
و بعضوية السيد(ة): نسيب بدر الدين مستشارا مقررا
وبمحضر السيد (ة): عمراني كمال محافظ الدولة
وبمساعدة السيد (ة): غرياني محمد العيد أمين الضبط

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم:16/00612

بين:

1): المدعي
العنوان: حي 400 سكن الوادي
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): بوصبيع العائش عبد الحكيم

من جهة

وبين

1). المدعي عليه
العنوان : بلدية الوادي-ولاية لوادي.
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): ش/ هويدي علي ومن معه

2):وزير المالية ممثل من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي المدعي عليه
العنوان : الوادي
المباشر الخصام بنفسه

من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية بالوادي

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2017/01/23

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

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد 876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) نسيب بدر الدين المقرر
في تلاوة تقريره(ها) المكتوب
بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) عمراني كمال محافظ الدولة

الجدول: 16/00612
الفهرس: 17/00074

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والإجراءات :

- بموجب عريضة إفتتاحية مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة في: 01 /8 /2016، رقم: 612 /16 ،أقام المدعي: [illegible] المباشر للخصومة بواسطة الأستاذ: بومسبيع العائش عبد الحكيم دعوى إدارية ضد المدعى عليهما: - [illegible] و هم أبناؤه، - وزير المالية ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي، جاء فيها أن المدعي يحوز عقار يقع بهود بالعايرة بوادي العلندة الجنوبي عبارة عن حصة نخيل و ما يتبعها من أرض بيضاء حسب الوثائق لمرفقة، و عند مرور فرقة المسح تم تسجيل جزء منه باسم المدعى عليهم ورثة [illegible]، و قد توجه لمديرية الحفظ العقاري بطلب تصحيح الترقيم إلا أن طلبه قوبل بالرفض، لذا يلتمس: قبول الدعوى شكلا، أصليا إلزام المدعى عليه الثاني بإلغاء الترقيم الذي يقع بالقسم السيماجي رقم 10 جزء من مجموعة ملكية 19 الواقع ببلدية وادي العلندة باسم المدعى عليهم و الأمر بإعادة تسجيله باسم المدعي و إلزامهم بتعويضه بمبلغ 200000دج عن الضرر اللاحق به، احتياطيا تعيين خبير للتأكد من حيازة المدعي للعقار.

- في جلسة: 26 /9 /2016 أجاب المدعى عليه الثاني بمذكرة جوابية جاء فيها أن العقار محل دعوى الحال قد تم تسجيله باسم المدعى عليهم بناء على عملية المسح التي قامت بها الجهة المختصة، و أن مدة السنتين قد انقضت، لذا يلتمس: القول بصحة إجراءات المحافظة.

- في جلسة: 10 /10 /2016 أجاب المدعى عليهم و[illegible] بواسطة شركة المحامين [illegible] علي هوديي و من معه بمذكرة جوابية جاء فيها أن دعوى الحال أطرافها خواص و عليه فإن المحكمة الإدارية غير مختصة بها طبقا للمادة 516 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و أن المدعي قد اعترض على عملية المسح أما اللجنة المختصة و قد تسلم مستخرجا من محضرها في 13 /7 /2015 لكنه لم يعترض عليه أمام القضاء إلى غاية رفع دعوى الحال، و هذا مخالف لنص المادة 14 من المرسوم رقم 76 /62 المتعلق بمسح الأراضي مم يجعل دعواه خارج الآجال، إضافة إلى ذلك فإنه لم يبين مآل إعتراضه المقدم أمام المحافظة العقارية مم يجعل دعواه سابقة لأوانها، أما من حيث الموضوع فإنهم يحوزون العقار محل النزاع منذ 1932 حسبما هو ثابت من خلال عقد القسمة الرضائية المسجل بمحكمة الوادي في 29 /4 /1982 رقم 1112، في حين أن المدعي يستشهد بعقد بيع عرفي محرر في 12 /10 /2011، لذا يلتمسون: عدم قبول الدعوى لعدم الإختصاص النوعي من جهة، و لعدم تحديد الطلب القضائي و سبق أوانه من جهة أخرى، رفضها في الموضوع لعدم التأسيس.

- في جلسة: 07 /11 /2016 رد المدعي بواسطة محاميه بمذكرة جاء فيها أن محكمة الحال مختصة كون مديرية الحفظ العقاري شخص إداري، و أن المادة 14 لم تنص على أي جزاء ،كما يدعي المدعى عليهم، و أن الدفع المتعلق بعدم رد المحافظ العقاري على اعتراض المدعي مردود كونهم لم يتصالحوا، و في الأخير تمسك بسابق طلباته.

- بعد جواب المدعى عليهم و رد المدعي وضعت القضية في التقرير، ثم أحيلت على محافظ الدولة الذي التمس تعيين خبير للتأكد من صحة إدعاءات المدعي، ثم أجلت للمرافعات الشفوية، ثم وضعت في المداولة لجلسة 23 /01 /2017 للنطق بالحكم طبقا للقانون.

** وعليه فإن المحكمة **

- بعد الإطلاع على المواد: 13، 65، 801 و ما بعدها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
- بعد الإستماع إلى التقرير المكتوب من طرف المستشار المقرر نسيب بدر الدين.
- بعد إحالة ملف القضية على محافظ الدولة.
- بعد الإطلاع على ملف القضية.
- بعد الإطلاع على أحكام المرسوم رقم 76 /63 المتعلق بالسجل العقاري.

- بعد المداولة قانونا.
- من حيث الشكل:
- حيث أن أحد أطراف دعوى الحال هو المحافظة العقارية فإن دفع المدعى عليهم المتعلق بعدم الإختصاص غير مؤسس مم يتعين رفضه و صرف النظر عنه.
- حيث أن الدعوى جاءت وفقا للإجراءات و الشروط القانونية مما يتعين قبولها شكلا.
- من حيث الموضوع:
- حيث أن المدعي يلتمس أصليا أصليا إلزام المدعى عليه الثاني بإلغاء الترقيم الذي يقع بالقسم المساحي رقم 10 جزء من مجموعة ملكية 19 الواقع ببلدية وادي العلندة باسم المدعى عليهم و المحافظ بإعادة تسجيله باسم المدعي و إلزامهم بتعويضه بمبلغ 200000دج عن الضرر اللاحق به، احتياطيا تعيين خبير للتأكد من حيازة المدعي للعقار.
- حيث أن المدعى عليهم ورثة رزاق بعرة محمد الصغير يلتمسون رفض الدعوى لعدم التأسيس.
- حيث أن مديرية الحفظ العقاري تلتمس القول بصحة إجراءاتها.
- حيث أن محافظ الدولة يلتمس تعيين خبير.
- حيث أن موضوع النزاع يتعلق بالتسجيل العقاري.
- حيث أن نص المادة 14 من المرسوم المتعلق بالمسح ينحصر حكمها على النزاع المتعلق بعملية المسح و ما ينتج عنه من حدود فقط، أما دعوى الحال فإنها تتعلق بأحكام الترقيم العقاري و عليه فإن الدفع بها غير جائز في دعوى الحال مما يتعين رفضه و صرف النظر عنه.
- حيث أن رفع المدعي لدعوى الحال قرينة على أن الإعتراض الذي قدمه أمام المحافظ العقاري لم يؤتي نتيجة، و إلا ما كان يتحمل أتعاب رفع دعوى أمام القضاء، و عليه فإن دفع المدعى عليهم المتعلق بهذا الشأن غير مؤسس مما يتعين رفضه و صرف النظر عنه.
- حيث أن الحيازة من المسائل المادية التي تحتاج لذوي التخصص التقني لاثباتها و التأكد منها، و بالرجوع لدعوى الحال و الوثائق المرفقة بها فإنه هناك شك لمصلحة المدعي، و عليه درء لهذا الشك و الفصل باليقين فإن المحكمة تقضي و قبل الفصل في النزاع بتعيين خبير عقاري للتأكد من ذلك وفقا للمهام المبينة بالمنطوق.
- حيث أن المصاريف القضائية تبقى محفوظة إلى حين الفصل في الموضوع طبقا للقانون.

** لهذه الأسباب **

قررت المحكمة حال فصلها في القضايا الادارية علنيا حضوريا ابتدائيا
في الشكل : قبول الدعوى
في الموضوع : وقبل الفصل فيه تعيين السيد حداد أحمد الكائن مقره بالوادي خبيرا في النزاع للقيام بالمهام التالية: الانتقال رفقة طرفي الدعوى بعد استدعائهم قانونا الى العقار محل الترقيم المؤقت المسجل باسم المدعى عليهم ورثة [illegible] الواقع بالقسم المساحي رقم 10 جزء من مجموعة الملكية رقم 19 ببلدية وادي العلندة وبعد المعاينة الميدانية له تحديده موقعيا ومساحة وحدودا القول من الحائز الفعلي له ومنذ متى وباي سند وما هي آثار ومظاهر الحيازة به كل ذلك بعد الاطلاع على وثائق الطرفين واسقاطها عليه وسماع الملاك المجاورين مع اعداد مخطط بياني بذلك.
على الخبير المعين ايداع تقريره بامانة ضبط المحكمة في خلال شهرين من تاريخ تبليغه بنسخة من هذا الحكم
على المدعي ايداع مبلغ 20.000دج كتسبيق على ذمة الخبرة بامانة ضبط المحكمة في خلال شهر من تاريخ تسلمه نسخة من هذا الحكم
المصاريف القضائية تبقى محفوظة.
هكذا صدر الحكم ولصحته امضاء كل من الرئيس والمستشار المقرر واميز الضبط.

الرئيس(ة) المستشار المقرر أمين الضبط

الجدول: 16/00612
الفهرس: 17/00074

الملحق رقم 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: الوادي
الغرفة رقم: 01

رقم القضية: 17/00962
رقم الفهرس: 18/00448
جلسة يوم: 18/04/16

مبلغ الرسم/ 1500 دج

إن المحكمة الادارية الوادي بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة
في السادس عشر من شهر أفريل سنة ألفين و ثمانية عشر

برئاسة السيد (ة): محجوب تاسعديت
بعضوية السيد (ة): بوزيد مراد
و بعضوية السيد(ة): شرابي أحمد
وبحضور السيد (ة): يابوس محمد
وبمساعدة السيد (ة): غرياني محمد العيد

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم:17/00962

المدعي:

بين:

1): ورثة الم [illegible] المرجع

هم

سويد

العنوان: بالوادي

المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): عمراني عز الدين

من جهة

المدعى عليه:

1 [illegible] العربي

بلدية الرقيبة هيئة ادارية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي الرقيبة ولاية الوادي وزير المالية ممثل قانونا من طرف مدير مديرية الحفظ العقاري بالوادي هيئة إداريى ولاية الوادي.

وبين

1	): 1 العنوان : بنديه الرقيبه ولايه الوادي المباشر للخصام بنفسه	المرجع ضده
2	): [illegible] المباشر [illegible]	المرجع ضده
3	): بلدية الرقيبة هيئة ادارية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي الرقيبة ولاية الوادي المباشر للخصام بنفسه	المرجع ضده
4	): وزير المالية ممثل قانونا من طرف مدير مديرية الحفظ العقاري بالوادي هيئة اداريى ولاية الوادي. المباشر للخصام بنفسه	المدعي عليه

من جهة

إن المحكمة الإدارية بالوادي

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2018/04/16

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) يابوس محمد 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 الإدارية بالوادي بتاريخ 05/10/2017. تحت رقم 962/17 أعاد المرجعين ورثة المرحوم ر[illegible] المباشرين للخصام بواسطة وكيلهم الأستاذ عمراني عز الدين . السير في الدعوى ضد المرجع ضد المرجع ضدهم رزاق [illegible] الرزاق بن [illegible] ومن معه وبلدية الرقيبة ممثلة في شخص رئيسها ووزير المالية ممثل في مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي يلتمس فيها إفراغ الحكم المؤرخ في 17/10/2016 تحت رقم74/2016 والمصادقة على تقرير الخبرة محل الترجيع المودعة بكتابة الضبط بتاريخ 06/06/2017 تحت رقم 121/17 وبحسبها القضاء بإلغاء الحيازة رقم 01/11 الصادرة بتاريخ 03/01/2011 عن بلدية الرقيبة والمودعة لدى المحافظة العقارية بقمار بتاريخ 15/05/2011 حجم 09رقم670 المتضمن قطعة ارض بمساحة 400م2 الكائنة بحي الإزه الرقيبة والتي يحدها من الشمال شارع ثم بن مبارك عمارة والجنوب رزاق اعويد العربي وم الشرق قعري سعد ومن الغرب رزاق عويد العربي والمسجلة باسم المرجع ضده الثاني رزاق عويد العربي بن عبد الرزاق وتحميل المرجع ضدهما الأول والثاني المصاريف القضا ومصاريف الخبرة

وجاء في شرح دعوى المدعين في الأصل المرجع في مدعوى الحال انه بعد اتصال الخبير المعين بالمهام المسندة اليه وتنفيذا للحكم محل الترجيع قام بالمهام المسندة اليه على أحسن وجه وبعد المعاينة الميدانية للعقار محل النزاع وإسقاط الوثائق عليه توصل في خبرته بعد إسقاط عق الملكية المؤرخ في 23/09/1944عدد969 على العقار محل شهادة الحيازة المشهرة بتاريخ 15/05/2011 تحت رقم670 حجم 9 بتراب بلدية الرقيبة تبين ان العقار موضوع النزاع يق ضمن عقد الملكية المذكورة أعلاه. وبالتالي فان الخبير فقد أجاب بكل وضوح على كل التساؤلات المطروحة من المحكمة.

وبموجب عريضة جوابية مودعة بتاريخ 15/11/2017 عقب المرجع ضده الثالث وزير المالي ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي مؤكدا على سابق شروحاته في أصل الخصام مضيف ان إعداد شهادة الحيازة والتكفل بكافة إجراءاتها من اختصاص رئيس البلدية وتحت مسؤوليته وفقا للمواد من 1 الى16 من المرسوم التنفيذي رقم91/254 وعند عدم وجود أي اعتراض فان المحافظ دوره بإشهار هذه الشهادة وعليه يتمسك بسابق طلباته. وحيث ان المرجع ضدهما الأول والثاني تغيبا عن الجلسة. رغم استدعائهما وفقا للقانون. بالشكل المذكور اعلاه تم الاعلان عن إختتام التحقيق وتم تحديد جلسة 12/03/2018 لإعداد

رقم الجدول: 17/00962
رقم الفهرس: 18/00448

التقرير وضع بالملف وعرضت على السيد محافظ الدولة لتقديم طلباته المكتوبة والإبداء الرأي في إعلان الحضور جلسة للمرافعات الشفوية لجلسة 26/03/ 2018ثم أدخلت في المداولة لجلسة 02/04/2018 ثم لجلسة 09/4 ثم لجلسة 16/4 بسبب التشكيلة للنطق بالحكم الآتي بيانه.

** وعليه فإن المحكمة **

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب الذي تلاه السيد شرابي احمد المستشار المقرر .
بعد الإطلاع على العريضة الإفتتاحية والوثائق المرفقة بها ودفوع 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 دعوى الترجيع جاءت مستوفية للشروط القانونية وعليه فهي مقبولة شكلا.
في الموضوع :
حيث ان المرجعين ورثة المر بن صالح يلتمسون من المحكمة إفراغ الحكم المؤرخ في 16/07/17 تحت رقم574/2016 والمصادقة على تقرير الخبرة محل الترجيع المودعة بكتابة الضبط بتاريخ 06/06/2017/ تحت رقم 121/17 وبحسبها القضاء بالغاء الحيازة رقم 01/11 الصادرة بتاريخ 03/01/2011 عن بلدية الرقيبة والمودعة لدى المحافظة العقارية بقمار بتاريخ 15/05/2011 حجم 09رقم670 المتضمن قطعة ارض بمساحة 400م2 الكائنة بحي الإزهار الرقيبة والتي يحدها من الشمال شارع ثم بن مبارك عمارة ومن الجنوب ز ومن الشرق قعري سعد ومن الغرب والمسجلة باسم المرجع الثاني وتحميل المرجع ضدهما الأول والثاني المصاريف القضائية ومصاريف الخبرة
حيث أن المدعى عليها الأول والثاني والثالث تغيبوا عن الجلسة رغم استدعاءهم وفقا للقانون ، يتعين الحكم في مواجهتهما حضوريا اعتباريا.
وحيث ان المدعى عليه الرابع يلتمس من المحكمة الإشهاد له بصحة الإجراءات التي قام وإخراجه من الخصام بها .
وحيث ان محافظ الدولة التمس من المحكمة المصادقة على تقرير الخبرة
حيث ان النزاع القائم بين الإطراف يدور حول إلغاء شهادة الحيازة .
حيث يستند المرجعين لإثبات حيازتهم إلى شهادة ملكية مؤرخة في 23/09/1944رقم969
حيث ان المرجع ضدهما قاما بإشغال بناء باستحواذ على جزء من العقار الذي لازال على الشياع وعند استجواب المرجع ضده صرح ان ابنه يحوز العقار بموجب شهادة حيازة رقم01/11 الصادرة بتاريخ 03/012011 عن بلدية الرقيبة وهذا ما أثبتهُ المحضر القضائي في محضر إثبات حالة
حيث و إجلاء لمعالم النزاع وللتأكد من أن العقار المعني بشهادة محل دعوى الحال يدخل ضمن عقارات المدعين أم لا استعانة المحكمة بذوي الاختصاص والتأهيل وأصدرت الحكم محل الترجيع
حيث وبعد اتصال الخبير المعين بالمهام المسندة إليه والمحددة بذات الحكم محل الترجيع توصل في خبرته بعد إسقاط عقد الملكية المؤرخ في 23/09/1944عدد969 على العقار محل شهادة الحيازة المشهرة بتاريخ 15/05/2011 تحت رقم670 حجم 9 بتراب بلدية الرقيبة تبين ان العقار موضوع النزاع يقع ضمن عقد الملكية المذكورة أعلاه.
حيث إذن فان شهادة الحيازة تقع ضمن حيازة المرجعين للعقار محل النزاع وفقا للخبرة المذكورة أعلاه مما يتعين معه الاستجابة لطلب المرجعين الرامي إلى إلغاء شهادة الحيازة حسب منطوق الحكم
حيث أن المصاريف القضائية على عاتق المرجع ضدهما الأول والثاني

** لهـذه الأسـبـاب **

قررت المحكمة حال فصلها في القضايا الادارية علنيا اعتباريا حضوريا للمرجع ضدهم الاول والثاني والثالث وحضوريا للرابع ابتدائيا

في الشكل: قبول الترجيع

في الموضوع: افراغا للحكم الاداري الصادر بتاريخ 2016/10/17 تحت فهرس رقم 16/574 المصادقة على الخبرة محل الترجيع المودعة بتاريخ 2017/06/06 تحت رقم 2017/121 وبحسبها القضاء بالغاء شهادة الحيازة المشهرة بالمحافظة العقارية بقمار بتاريخ 2011/05/15 مجلد 62 رقم 70 المودعة تحت رقم 670 حجم 09 الصادرة عن المرجع ضدها الثالثة بتاريخ 2011/01/03 .

المصاريف القضائية على عاتق المرجع ضدهما الاول والثاني .

هكذا صدر الحكم ولصحته امضاه كل من الرئيس والمستشار المقرر وامين الضبط

الرئيس(ة) المستشار المقرر أمين الضبط

المحكمة الإدارية الوادي
نسخة مطابقة للأصل للتنفيذ
أصيت وأنشئت
الوادي في: 14 ماي 2018

ملف رقم: 18/00279

بطلب من الأستاذ: عمراني عز الدين فاخر ورثة المرحوم رزاقة عبد العزيز - محامي.

م الجدول: 17/00962
م الفهرس: 18/00448

الملحق رقم 04

نسخة عادية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: الوادي
الغرفة رقم: 01

رقم القضية: 19/00941
رقم الفهرس: 19/01187
جلسة يوم: 19/12/16

مبلغ الرسم/ 1500 دج

إن المحكمة الادارية الوادي بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة
في السادس عشر من شهر ديسمبر سنة ألفين و تسعة عشر

برئاسة السيد (ة): هناوي محمد رشيد
بحضورة السيد (ة): مقدم سعاد
و بعضوية السيد(ة): شيشة السعيد
وبمحضر السيد (ة): عمراني كمال
وبمساعدة السيد (ة): غرياني محمد العيد

وكيلها مقرر
مستشارا
مستشارا
محافظ الدولة
أمين السجل

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 19/00941

المدعي:

بين:

المدعي عليه:
وزير المالية ممثلا عنه مدير الحفظ العقاري بالوادي
وزير المالية ممثلا عنه مدير أملاك الدولة بالوادي

1):- المدعي
العنوان: حي سيدي مستور بلدية الوادي - ولاية الوادي
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): شركة المحامون للأستاذين حويذق عثمان ومن معه

من جهة

وبين

1):وزير المالية ممثلا عنه مدير الحفظ العقاري بالوادي — المدعي عليه
المباشر الخصام بنفسه

2):وزير المالية ممثلا عنه مدير أملاك الدولة بالوادي — المدعي عليه
المباشر الخصام بنفسه

من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية بالوادي

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2019/12/16

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) هناوي محمد رشيد 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:

الوقـائـع والاجـراءات :

- بموجب عريضة افتتاحية وضعت بكتابة ضبط المحكمة الإدارية بالوادي بتاريخ 21- 07 - 2019 أقام المدعي دعوى تصحيح خطأ مادي بواسطة محاميه شركة المحامين للأستاذين حويذق عثمان والذهبي خليفة ضد المدعى عليهما وزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري لولاية الوادي ووزير المالية ممثلا بمدير أملاك الدولة لولاية الوادي يلتمس فيها القضاء بتصحيح الخطأ الوارد في منطوق الحكم الصادر عن محكمة الحال المؤرخ في 10 -06 -2019 فهرس رقم 636 /19 وذلك بإعادة تسجيل العقار محل النزاع المتمثل في مجموعة ملكية رقم 21 بالقسم المساحي 210 ببلدية الوادي باسم المدعي بمساحة 68196 م2 بدلا من 62196 م2

- لقد ذكر في عريضته سبق وأن صدر حكم عن محكمة الحال بتاريخ 10 -06 -2019 قضى بالمصادقة على الخبرة محل الترجيح المنجزة من قبل الخبير قدور محمد تحت رقم 173 /18 المودعة بتاريخ 10 -07 -2018 وبحسبها القضاء بإلغاء الترقيم النهائي المسجل في حساب الدولة للعقار الواقع بالقسم المساحي رقم 210 جزء من مجموعة ملكية رقم 21 ببلدي الوادي مع الأمر بتسجيل المساحة المقدرة ب 62196 م2 باسم المرجع. وأنه بالرجوع إلى المخطط المرفق بالخبرة الذي أعده الخبير يلاحظ بأن مساحة عقار المدعي تقدر 68196 م2 أي 06 هك 81 آر 96 س وأن الحكم الإداري بدلا من القول بإعادة تسجيل المساحة المقدرة ب 68196 باسم المدعي ورد خطأ على أساس أن مساحة العقار تقدر ب 62196 م2 وهذا هو الخطأ المادي المراد تصحيحه وأن مساحة مجموعة ملكية محل النزاع هي 68196 م2 وفقا لبيان المعلومات الصادر عن المحافظة العقارية بالوادي

أجاب المدعى عليه الأول وزير المالية ممثلا في بمدير الحفظ العقاري لولاية الوادي بمذكرة جوابية جاء فيها أن مهمة تصحيح الأخطاء المادية الواردة في الأحكام القضائية من اختصاص المحكمة المصدرة الحكم وان مصالحه غير معنية بالنزاع الحالي مما ينفي صفته ومصلحته في النزاع وترك واسع النظر للمحكمة للفصل في موضوع دعوى الحال

- أجاب المدعى عليه الثاني وزير المالية ممثلا في بمدير أملاك الدولة لولاية الوادي بمذكرة جوابية جاء فيها أنه وقع خطا المادي يتعلق بمساحة العقار محل النزاع في منطوق الحكم وان مصالحه ليس من صلاحياته تصحيح الخطأ الواردة في منطوق الحكم وأن تصحيح الأخطاء المادية من صلاحيات المحكمة التي لها السلطة الكاملة للنظر والحكم فيما بعد وعليه فإنه يلتمس ترك واسع النظر للمحكمة

- بعد إعداد الملف من طرف القاضي المقرر وبعد أن أصبحت القضية مهيأة للفصل فيها تم إيداع تقرير وأحيل الملف على محافظ الدولة لإيداع تقريره المكتوب ثم وضعت القضية في المرافعات لجلسة 25 -11 -2019 وتم سماع طلبات محافظ الدولة ثم وضعت في المداولة لجلسة 16 - 12 -2019 وفيها أصدرت المحكمة الحكم التالي:

** وعليه فإن المحكمة **

- بعد الاطلاع على عريضة ووثائق المدعي
- بعد الاطلاع على مذكرتي المدعى عليهما
- بعد الاطلاع على المواد 08 ، 13، 14 ،800، 801,803، 804، 807، 815، 816، 819، 826، 829، 827، 828 ،844، 846، 896 ، 891 ،892 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية
- بعد المداولة قانونا
- في الشكل:
- حيث أنه استوفت دعوى الحال الأشكال القانونية المنصوص عليها بالمواد 08 -13-815 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية مما يتعين التصريح بقبولها شكلا.
- في الموضوع:
- حيث أقام المدعي دعوى الحال ضد المدعى عليهما وزير المالية ممثلا بمدير

الحفظ العقاري لولاية الوادي ووزير المالية ممثلا بمدير أملاك الدولة لولاية الوادي يلتمس فيها القضاء بتصحيح الخطأ الوارد في منطوق الحكم الصادر عن محكمة الحال المؤرخ في 10 -06 -2019 فهرس رقم 636 /19 وذلك بإعادة تسجيل العقار محل النزاع المتمثل في مجموعة ملكية رقم 21 بالقسم المساحي 210 ببلدية الوادي باسم المدعي بمساحة 68196 م2 بدلا من مساحة 62196 م2

- حيث أن المدعى عليه الأول التمس ترك واسع النظر للمحكمة للفصل في موضوع دعوى الحال
- حيث أن المدعى عليه الثاني التمس ترك واسع النظر للمحكمة
- حيث أن محافظ الدولة التمس من المحكمة تصحيح الخطأ المادي الوارد بالحكم الصادر بتاريخ 10 -06 -2019 وذلك بالقول أن مساحة العقار محل النزاع مساحته تقدر ب 68196 م2 بدلا من مساحة 62196 م2
- حيث أن المدعي يهدف من وراء دعواه إلى استصدار حكم يقضي بتصحيح الخطأ المادي الوارد في منطوق الحكم الصادر في 10 -06 -2019 فهرس رقم 636 /19 والقول مساحة العقار محل النزاع تقدر ب 68196 م2 بدلا من مساحة 62196 م2
- حيث طبقا لأحكام المادة 891 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإنه يجوز للجهة القضائية التي أصدرت الحكم ولو بعد حيازة ذلك الحكم قوة الشيء المقضي أن تصحح الخطأ المادي أو الإغفال الذي يشوبه كما يجوز للجهة القضائية التي يطعن في الحكم أمامها القيام بتصحيحه
- حيث ثبت للمحكمة من خلال إطلاعها على الحكم محل طلب التصحيح المؤرخ في 10 -06 -2019 أنه فعلا ورد خطأ مادي في منطوقه في مساحة العقار محل النزاع القسم المساحي 210 جزء من مجموعة ملكية رقم 21 إذ ورد فيه مساحة 62196 م2 والصحيح أن مساحة العقار محل النزاع هي 68196 م2 مما يتعين الاستجابة لطلب المدعي
- حيث أن المصاريف القضائية يتحملها المدعي .

** لهذه الأسباب **

تقرر المحكمة حال فصلها في القضايا الإدارية علنيا إبتدائيا حضوريا
في الشكل : قبول الدعوى
في الموضوع : القضاء بتصحيح الخطأ المادي الوارد في منطوق الحكم الصادر بتاريخ 2019/06/10 فهرس رقم 19/636 والقول بإعادة تسجيل العقار المتمثل في القسم المساحي 210 مجموعة ملكية رقم 21 باسم المدعي بمساحة 68196 م2 بدلا من مساحة 62196 م2 والباقي بدون تغيير مع الأمر بالتأشير على أصل الحكم المصحح وعلى النسخ المستخرجة منه
تحميل المدعي المصاريف القضائية
هكذا صدر الحكم ولصحته أمضاه كل من الرئيس المقرر وأمين الضبط.

الرئيس(ة) المقرر

أمين الضبط

2019 ديسمبر 25

ول: 19/00941
ن: 19/01187

الملحق رقم 05

نسخة تنفيذية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: الوادي
الغرفة رقم: 01

رقم القضية: 20/01909
رقم الفهرس: 21/00839
جلسة يوم: 21/04/19

مبلغ الرسم/ 1500 دج

إن المحكمة الادارية الوادي بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة
في التاسع عشر من شهر أفريل سنة

برئاسة السيد (ة): هناوي محمد رشيد رئيسا
بعضوية السيد (ة): مقسم سعاد مقررا
و بعضوية السيد(ة): شرفي صالح مستشارا
وبمحضر السيد (ة): بو عون عبد الغني محافظ الدولة
وبمساعدة السيد (ة): غرياني محمد العيد أمين الضبط

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم:20/01909

المدعي:

بين:

1): المدعي
العنوان: حي الشهداء بلدية الوادي
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): ش حويذق والذهبي

المدعي عليه:

من جهة

وبين

1): وزارة المالية ممثلا بوزير المالية الذي يمثله قانونا مدير املاك الدولة لولاية الوادي — المدعي عليه
المباشر للخصام بنفسه

2): وزارة المالية ممثلا بوزير المالية الذي يمثله قانونا مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي — المدعي عليه
المباشر للخصام بنفسه

من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية بالوادي

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2021/04/19

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) مقسم سعاد المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) بو عون عبد الغني محافظ الدولة

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والاجراءات :

بموجب عريضة إعادة سير بالدعوى بعد الخبرة مودعة أمانة ضبط المحكمة بتاريخ20-12-2020 تحت رقم1909 أعادت المرجعة مباشرة للخصام بدفاعها شركة المحامين للأساتذة حويذق عثمان والذهبي خليفة السير بالدعوى بعد الخبرة أمام المحكمة الإدارية بالوادي ضد وزير المالية ممثل قانونا بمدير أملاك الدولة العقاري وضد وزير المالية ممثل قانونا بمدير الحفظ العقاري لولاية الوادي ملتمسة قبول إعادة السير بالدعوى شكلا وفي الموضوع إفراغا للحكم الصادر بتاريخ 12-11-2018 فهرس 1020اعتماد تقرير الخبرة المودعة لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ 13-12-2020 تحت رقم 623 المنجزة من طرف الخبير هزلة الطاهر وبحسبها إلغاء الترقيم العقاري للعقار الواقع بالقسم المساحي99 مجموعة الملكية 165 لحساب عقار غير مطالب به وبالنتيجة إعادة تسجيل الجزء الذي تحوزه المرجعة ب211م2 باسمها ولفائدتها.

شرحا لطلباتها جاء بعريضتها انه بموجب الحكم محل الترجيع المؤرخ في 12-11-2018 فهرس1020 فقد عينت المحكمة الخبير هزلة الطاهر خبيرا في النزاع للقيام بالمهام المحددة بمنطوق الحكم وقد أنجز الخبير تقرير خبرته أودعه أمانة ضبط المحكمة بتاريخ 13-12-2020رقم623 جاء فيه أن العقار هو مسكن عائلي مبني بمادة الاسمنت به عدة غرف ومطبخ ودورة مياه وغيرها من مظاهر الحيازة تنطبق عليه وثائق المرجعة قدر الخبير مساحة العقار ب211م2 واكدد أن حيازة المرجعة هادئة علنية ومستمرة ومنه فان طلباتها بدعوى الحال مؤسسة يتعين إفادتها بطلباتها.

أجاب المرجع ضده الأول بان القسم المساحي رقم99 بلدية الوادي أودعت وثائقه لدى المحافظة العقارية بتاريخ 2-11-2010 بما فيه مجموعة الملكية رقم165 وسجل لحساب عقار غير مطالب به المسمى مجهول سابقا والمحافظ العقاري بمجرد تلقيه وثائق المسح يقوم بتعيين الحقوق الواردة على العقار وقد رقم العقار ترقيما مؤقتا لمدة خمسة عشر سنة تسري من 1-1-2018 حسب المذكرة رقم5543 المؤرخة في 28-3-2019 بالنسبة للعقارات التي ليس لملاكها الظاهرين سندات إثبات كافية بعدها يصبح هذا الترقيم نهائيا وقد سطر المشرع آليات قانونية وتنظيمية لتسوية وضعية هاته العقارات خلال آجال قانونية المرجعة لم تقدم طلبا للتسوية وفقا للآجال القانونية المسطرة وقد طبق المحافظ العقاري صحيح الإجراءات وهو يلتمس التصريح بصحة الإجراءات التي قام بها المحافظ العقاري.

أجاب المرجع ضده عليه الثاني أن النزاع ينصب على عقار يقع بحي الشهداء بلدية الوادي مساحته 211م2حسب الخبرة سجل عند المسح كعقار غير مطالب به بالقسم المساحي 99مجموعة الملكية165 توصل الخبير أن العقار سكن عائلي مبني بمادة الاسمنت مساحته 211م2 بينما بالعقد العرفي نجد153م2 وحسب بيان المعلومات 281م2 مما يدع مجال للشك في المساحة الحقيقة للعقار كما أن الخبير لم يستمع للملاك المجاورين مكتفيا بشهادتهم فقط والخبير تفادى ذكر الطبيعة الشاغرة للعقار قبل استغلاله بالبناء الغير مرخص لتفادي نقض ما أسس عليه خبرته لأنه إن فعل فسيتبين أن مظاهر الحيازة حديثة لا ترقى إلى أن تكون حيازة الملكية المفضية إلى التقادم المكسب وهو تعمد فعل ذلك لمغالطة المحكمة لا سيما أن العقار المسجل أصلا لحساب مجهول في حال عدم المطالبة به خلال الآجال القانونية الواردة بالفقرة 2-2-5 من التعليمة رقم16تعود ملكيته للدولة كقرينة بسيطة الخبير خاصة أن القسم المساحي 99مودع لدى المحافظة العقارية منذ2-11-2010 وقد اعتمد الخبير على وثائق عرفية مخالفة لنص المواد 328 و793قانون مدني كان من الأجدر الاعتماد على وثائق رسمية مشهرة لإثبات ملكية العقار خاصة أن التمسك الحيازة يتنافى وإجراءات الشهر العيني المطبقة بالواقع الذي بتطبيقه تنتفي كل الطرق الأخرى المنظمة للملكية لا سيما الحيازة والتقادم المكسب وأملاك الدولة غير قابلة للتقادم وفقا للمادة 4مكرر فقرة2من قانون 90-30 المعدل والمتمم

وعليه فالدولة تتمسك بملكيتها للعقار الذي آل لها بالطرق المحددة قانونا وتنظيما و هو يلتمس استبعاد الخبرة محل الترجيع لعدم قيام الخبير بالمهام المنوطة له،سماع الملاك المجاورين مع رفض الدعوى لعدم التأسيس.

بعد الإعلان عن اختتام التحقيق أودع التقرير بالملف ثم أحيل على السيد محافظ الدولة لتقديم طلباته الكتابية وحددت جلسة المرافعة الشفاهية لتاريخ 29-3-2021 أين وضعت في المداولة لجلسة12-4 وأبقيت فيها حتى19-4-2021 ليتم النطق بالحكم الآتي بيانه:

** وعليه فإن المحكمة **

بعد الاطلاع على ملف القضية ومرفقاته .

بعد الاطلاع على قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

بعد الاطلاع على التقرير المكتوب الذي تمت تلاوته من طرف المستشارة المقررة .

بعد الاطلاع على الطلبات الكتابية المقدمة من السيد محافظ الدولة .

من حيث الشكل:

حيث أن إعادة السير بالدعوى جاء وفقا للإجراءات المحددة قانونا و يتعين التصريح بقبولها شكلا.

من حيث الموضوع:

حيث أن المرجعة التمست إلغاء الترقيم العقاري للعقار الواقع بالقسم المساحي99 مجموعة الملكية 165 لحساب عقار غير مطالب به وبالنتيجة إعادة تسجيل الجزء الذي تحوزه ب211م2 باسمها ولفائدتها.

حيث أن المرجع ضده الأول التمس استبعاد الخبرة محل الترجيع ورفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث أن المرجع ضده الثاني التمس التصريح بصحة الإجراءات التي قام بهام المحافظ العقاري.

حيث التمس السيد محافظ الدولة تطبيق القانون.

حيث تبين للمحكمة بمراجعة ملف القضية فان المحكمة بموجب الحكم الصادر بتاريخ 12-11-2018تحت رقم فهرس 1020 عينت الخبير هزلة الطاهر خبيرا في النزاع للقيام بالمهام المحددة بمنطوق الحكم وأنجز المهام الموكلة إليه أودع تقريره عنها لدى أمانة الضبط بتاريخ 12-13- 2020 تحت رقم623.

حيث أن الدعوى مبنية على الحيازة فيستبعد كل دفع بالملكية أو بعدم رسمية الوثائق باعتبار الحيازة واقعة مادية تثبت بكافة الطرق.

حيث أن الخبير أورد بخلاصة خبرته أن العقار محل النزاع هو سكن عائلي ارضي مبني بمادة الاسمنت يقع بالقسم المساحي 99مجموعة الملكية 165 بحي الشهداء بلدية الوادي مساحته 211م2تنطبق عليه وثائق المرجعة حدودا ومساحة وموقعا تحوزه المرجعة من دون انقطاع بصورة علنية وهادئة منذ شرائه من عند الحائز الأول تومي حسن الذي باعه إلى عبيد صحفي في 11-1-1999 هذا الأخير هو من باعه بعقد عرفي للمرجعة في 27-11-2012.

حيث استمع الخبير للملاك المجاورين بن [illegible] و أكدا أنهما يعرفان المرجعة منذ زمن طويل بأنها الحائزة للعقار بصورة مستمرة و علنية وهادئة.

وعليه بالنظر إلى ما توصلت إليه الخبرة أن العقار سجل عند المسح كعقار غير مطالب به وان العقود العرفية المرفقة من المرجعة تنطبق على العقار تبين أن حيازة العقار متواترة للخواص منذ 11-1-1999على الأقل يقابل تاريخ أول عقد بيع عرفي ينطبق على العقار ولهذا فان طلبات المرجعة مؤسسة يتعين الاستجابة لها.

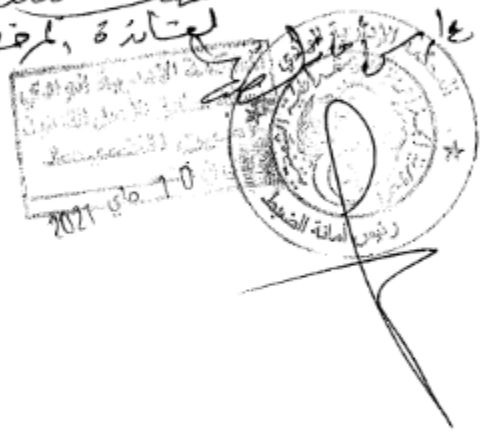
حيث أن المصاريف معفاة.

** لهـذه الأسـباب **

تقرر المحكمة الادارية حال فصلها بالقضايا الادارية علنيا ابتدائيا

في الشكل قبول اعادة السير بالدعوى
في الموضوع افراغا للحكم الصادر عن محكمة الحال بتاريخ 2018/11/12تحت رقم فهرس 1020 قبول الخبرة المودعة بامانة ضبط المحكمة بتاريخ 2020/12/13تحت رقم 623 وعلم اساسها الغاء الترقيم العقاري المسجل لحساب عقار غير مطالب به الواقع بالقسم المساحي 99 مجموعة ملكية 165 بلدية الوادي مع الامر باعادة تسجيله لحساب المرجعة [illegible] بمساحة 211م2
المصاريف معفاة
هكذا صدر الحكم ولصحته امضاه كل من الرئيس والمستشار المقرر وامين الضبط

الرئيس(ة) المستشار المقرر امين الضبط



م الجدول: 20/01909
م الفهرس: 21/00839

الملحق رقم 06

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المـــالـيـــــة
لمديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري بالوادي
المحافظة العقارية بالدبيلة
رقم :...../...../ 2018

الدبيلة في: 19 ديسمبر 2018

إلى السيد : أمين الضبط
محكمة الدبيلة

الموضوع : رفض الإيداع .

يسعني أن أعيد إليكم عريضة افتتاح المحرر من طرف : شركة العباسي هويدي عادل

ائدة : ضد :

مودعة في : 2018/09/11 حجم : 28 تربيعة : 172

ن تلقيها لتأشيرة الإشهار العقاري و هذا تكون المادة 519 من قانون الاجراءات المدنية والادارية وكذا المادة 88 من المرسوم 76/63 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري قد وضحت الوكالة القضائية التي ينتمي اليها محاميه وهي تلك الجهات التي يمكنها فسخ او ابطال او الغاء او تعديل و نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم اشهارها لدى المحافظة العقارية بما هذه الوكالة القضائية لا ترى اي ذلك

حظة :اقتطاع تلقائي بمبلغ 1000دج و ذلك طبقا للمادة 353-11 من قانون التسجيل.

، الأخير تقبلوا منا فائق الاحترام و التقدير .

الملحق رقم 07

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: الوادي
الغرفة رقم: 02

رقم القضية: 18/01133
رقم الفهرس: 19/00568
جلسة يوم: 19/05/13

مبلغ الرسم/ 1500 دج

المدعي:

المدعى عليه:
وزير المالية ممثلا عنه مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي

إن المحكمة الادارية الوادي بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة
في الثالث عشر من شهر ماي سنة ألفين و تسعة عشر

برئاسة السيد (ة): شرابي أحمد رئيسا
بحضورية السيد (ة): لوتيس عمار مقررا
و بحضورية السيد(ة): حامي وريدة مستشارا
وبمحضر السيد (ة): عمراني كمال مستشارا
وبمساعدة السيد (ة): غرياني محمد العيد محافظ الدولة
أمين الضبط

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم:18/01133

بين:

1). المدعي
العنوان: الزقم ببلدية حساني عبد الكريم
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): شركة المحامين علي هويدي

من جهة

وبين

1):وزير المالية ممثلا عنه مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي المدعي عليه
المباشر الخصام بنفسه

من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية بالوادي

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2019/05/13

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 إفتتاحية مودعة لدى امانة ضبط المحكمة الإدارية بالوادي بتاريخ 26/09/2018 تحت رقم 1133/2018أقام المدعي المباشر الخصام بواسطة وكيله الأستاذ شركة المحامين الأستاذ خليفة الذهبي ، دعوى إدارية ضد وزير المالية ممثلا بمدير مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي يلتمس فيها إلغاء قرار المدعى عليه المؤر في 19/09/2018 المتعلق برفض إيداع العريضة الافتتاحية رقم 746/18 المتضمنة تسجيل قضية عقارية امام محكمة الدبيلة وبالنتيجة إلزام المحافظ العقاري باتمام اجراءات شهر العريضة الافتتاحية للدعوى المذكورة أعلاه

و جاء في شرح دعوى المدعي أنه في الآونة الأخيرة علم برفض إشهار العريضة التي أودعها لدى المحافظة العقارية بالدبيلة بخصوص القضية رقم746 /18 والتي صدر بشأنها قرار الرفض الإيداع بتاريخ19/09/2018 مما يتعين قبولها شكلا وفقا للمادة 110 من المرسو 76/63 وفي الموضوع ان المدعى يملك على الشيوع مع فريق ورثته عقارا كما هو ثابت من بيان المعلومات وانه لجأ إلى القضاء العقاري مطالبا بندب خبير لإفراز نصيبه من العقار المشاع مع الآخرين وانه سعى لشهر العريضة إلا ان المحافظ العقاري بالدبيلة رفض ذلك بموجب قراره المؤرخ في 19/09/2018 لكونها لا تخضع لنص المادة 85 من المرسوم76/63 وان المحتفظ جانب الصواب لان الدفتر العقاري سند مشهر وافاراز مناب المدعي من شأنه التعديل في الحقوق العينية العقارية المشهرة ومن ثم فان موقف المحافظ مخالف لروح للقانون .

وبموجب مذكرة جوابية مؤرخة في 25/12/2018 عقب وزير المالية الممثل بمدير الحفظ لولاية الوادي بقوله انه قام برفض الايداع العريضة بناءا على نص المادة 519 من ق ا م ا وكذا المادة 85 من المرسوم76/63 ويلتمس من المحكمة رفض الدعوى لعدم التأسيس و بالشكل المذكور أعلاه تم الإعلان عن إختتام التحقيق و تم تحديد جلسة 15/04/2019 لإعداد التقرير ووضع بالملف و عرضت على السيد محافظ الدولة لتقديم طلباته المكتوبة و لإبداء الرأي تم إعلان الحضور جلسة للمرافعات الشفوية لجلسة 29/04/2019 ثم وضعت في المداولة لجلسة06/05/2019 ليتم النطق بالحكم في الجلسة العلنية بتاريخ 2019/05/13.

** وعليه فإن المحكمة **

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب الذي تلاه السيد شرابي أحمد الرئيس المقرر
بعد الإطلاع على العريضة الإفتتاحية والوثائق المرفقة بها و دفوع وأسانيد الخصوم بعد الإعلان عن إختتام التحقيق
بعد الإطلاع على الطلبات المكتوبة المقدمة من طرف السيد محافظ الدولة
بعد الإطلاع على المادة 35 من قانون المالية لسنة 2018 والمادة 16 مكرر والمادة 519 والمادة 17 من أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية
بعد المداولة القانونية
من حيث الشكل :
حيث ان الدعوى جاءت مستوفاة للشروط القانونية فهي مقبولة .
من حيث الموضوع :
حيث ان المدعي يلتمس من المحكمة إلغاء قرار المدعى عليه المؤرخ في 19/09/2018 المتعلق برفض إيداع العريضة الافتتاحية رقم 746/18 المتضمنة تسجيل قضية عقارية امام محكمة الدبيلة وبالنتيجة إلزام المحافظ العقاري بإتمام إجراءات شهر العريضة الافتتاحية للدعوى المذكورة أعلاه .
وحيث ان المدعى عليه الأول يلتمس من المحكمة رفض الدعوى شكلا وفي الموضوع رفض الدعوى لعدم التأسيس واحتياطيا تعيين خبير وتحميل المدعين المصاريف القضائية
وحيث ان المدعى عليه الثاني يلتمس من المحكمة القول بصحة الإجراءات وفي الموضوع رفض الدعوى لعدم التأسيس وتحميل المدعين المصاريف القضائية
وحيث ان السيد محافظ الدولة يلتمس من المحكمة رفض الدعوى لعدم التأسيس

رقم الجدول: 18/01133
رقم الفهرس: 19/00568

حيث أن جوهر النزاع يتعلق بإلغاء قرار رفض إشهار عريضة. وفقا للمادة 85 من المرسوم 63/76

حيث انه من المقرر قانونا وطبقا للمادة16 مكرر " تشهر بالسجل العقاري الممسوك بالمحافظ العقارية المختصة إقليميا كل عريضة رفع دعوى تتعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر سنده بعد تسجيلها بامانة ضبط المحكمة.

وحيث انه ثبت للمحكمة ان المدعي يملك على الشيوع مع [illegible] عقارا وهذا ثابت من خلال بيان المعلومات المؤرخ في 15/01/2018 .

وحيث ان المدعي قام برفع دعوى امام القسم العقاري بمحكمة الدبيلة من اجل تعيين خبير عقاري لإفراز نصيبه وسعى من اجل إشهارالعريضة الافتتاحيةبالمحافظة العقارية بالدبيلة الا از هذا الأخير رفض الإيداع وفقا للمادة 85 من المرسوم 76/63 .

وحيث انه ثبت للمحكمة من خلال الاطلاع على أوراق الملف لاسيما المادة 16المذكورة أعلا ان المحافظ جانب الصواب عندما رفض إيداع العريضة لان الدفتر العقاري سند مشهر وافرازمناب المدعي من شانه التعديل في الحقوق العينية العقارية المشهرة ومن ثمة فان قرار المحافظ مخالف للقانون مما يتعين الاستجابة لطلب المدعي وعليه يتعين القضاء بإلغاء القرار الصادر بتاريخ 19/09/2018 تحت رقم 746/18 وبالنتيجة إلزام المحافظ العقاري بالدبيلة بإتمام إجراءات شهر العريضة الافتتاحية للدعوى.

مع المصاريف القضائية تبقى محفوظة.

** لهـذه الأسـبـاب **

قررت المحكمة حال فصلها في القضايا الادارية علنيا ابتدائيا حضوريا

في الشكل: قبول الدعوى

في الموضوع: الغاء القرار الصادر بتاريخ 2018/09/19 وبالنتيجة الزام المحافظ العقاري بالدبيلة باتمام اجراءات شهر العريضة الافتتاحية للدعوى تحت رقم 2018/746

مع اعفاء المدعى عليهم من المصاريف القضائية.

هكذا صدر الحكم ولصحته امضاه كل من الرئيس المقرر وامين الضبط.

الرئيس(ة) المقرر

أمين الضبط

المحكمة الإدارية الولائي
رئيس أمانة الضبط

2019

يطلب من الأستاذ: حوبذفة تكرما نوين معلومات حق المدعي

رقم الجدول: 18/01133
رقم الفهرس: 19/00568

الملحق رقم 08:

نسخة عادية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: الوادي
الغرفة رقم: 01

رقم القضية: 20/00972
رقم الفهرس: 20/01909
جلسة يوم: 20/12/07

مبلغ الرسم/ 1500 دج

إن المحكمة الادارية الوادي بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة
في السابع من شهر ديسمبر سنة ألفين و عشرون

برئاسة السيد (ة): هناوي محمد رشيد رئيسا مقررا
بعضوية السيد (ة): مقسم سعاد مستشارا
و بعضوية السيد(ة): بوضياف الجيدة مستشارا
وبحضور السيد (ة): فصيح عمار محافظ الدولة
وبمساعدة السيد (ة): غرياني محمد العيد أمين الضبط

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم:20/00972

بين:

1): المدعي
العنوان: بلدية المقرن ولاية الوادي
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): ش حويذق والذهبي

من جهة

وبين

1): المدعي عليه
المباشر للخصام بنفسه

2): وزير المالية ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي الكائن مقرها بالوادي
المباشر للخصام بنفسه — المدعي عليه

من جهة ثانية

المدعي:

المدعى عليه:
وزير المالية ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي الكائن مقرها بالوادي

إن المحكمة الإدارية بالوادي

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2020/12/07

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) هناوي محمد رشيد المقرر
في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) فصيح عمار محافظ الدولة
والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

رقم الجدول: 20/00972
رقم الفهرس: 20/01909

الوقـائـع والاجـراءات :

- بموجب عريضة افتتاحية مشهرة بالمحافظة العقارية بالوادي بتاريخ 24 -08 -2020 حجم 57 رقم 528 وضعت بكتابة ضبط المحكمة الإدارية بالوادي بتاريخ 23 -08 -2020 أقامت المدعية [redacted] دعوى بواسطة شركة المحامين الأستاذين حويذق عثمان والذهبي خليفة ضد المدعى عليهما [redacted] ووزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري لولاية الوادي تلتمس فيها إلغاء الترقيم النهائي المسجل في حساب المدعى عليه الأول الخاص بالعقار الواقع بالقسم المساحي 08 مجموعة ملكية رقم 28 الكائن ببلدية سيدي عون وإعادة تسجيله باسمها وباسم المدعى عليه الأول كل حسب نصيبه وحصته في هذا العقار وفي الاحتياط ندب خبير عقاري.
- لقد ذكرت في عريضتها أنها تحوز حصة نخيل آلت إليها عن طريق الميراث من أبيها [redacted] الأمر الثابت من خلال حصر المخلف المؤرخ في 01 -02 -1996 وتمت المصادقة على صحة إمضاءات الشهود والأطراف أمام ضابط الحالة المدنية بالمقرن بتاريخ 07 -02 -1996 وأن هذا السند تم تحريره قبل مرور أعوان المسح بسنوات عديدة مما يعزز مطالب المدعية المشروعة وأحقيتها في العقار محل النزاع وأنها أحد الورثة للمرحوم [redacted]
كما هو ثابت من عقد الفريضة المؤرخة في 30 -05 -2005 وأن مورثها آل غليه العقار بموجب عقد المثبت بالشهادة سنة 1960 رقم 23953 من طرف الحائز الأصلي [redacted]
وأثناء مرور أعوان المسح استغل المدعى عليه الأول غيابها وقام بتسجيل كامل العقار باسمه والذي أصبح يمثل مجموعة ملكية رقم 28 بالقسم المساحي 08 وأنه قام بشراء حصة الأختين [redacted] بموجب عقد شراء عرفي حديثا وأن المدعية لم تتصرف بالبيع في نصيبها
- أجاب المدعى عليه الأول [redacted] بواسطة محاميه الأستاذ أحمدي فريد بمذكرة جوابية جاء فيها في الشكل: أن انتقال العقار للورثة يخضع لإجراءات قانونية وهي وجود الشهادة التوثيقية التي تثبت انتقال العقار للورثة طبقا لأحكام المادة 91 من المرسوم رقم 76 /63 وأن هذه الوثيقة غير مدرجة في دعوى الحال مما يفقد للمدعية صفة التقاضي وأن الدعوى سابقة لأوانها لكوم أن البطاقة العقارية للعقار محل النزاع مثقل بثلاثة عرائض مشهرة وعدم تبيان مآلهما وعدم سعيها لتطهير البطاقة العقارية. وأن القضاء الإداري ليس مختص نوعيا في دعوى الحال على اعتبار أن العقار مازال مثقلا بعرائض مشهرة ولم يقع تصفيتها وبالتالي فإن الترقيم مؤقت لازال قائما ومن ثمة فإن الاختصاص النوعي يؤول للقسم العقاري بالمحكمة وعليه فإنه يلتمس أصليا عدم قبول الدعوى واحتياطيا عدم الاختصاص النوعي
- تم تكليف المدعى عليه الثاني وزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري لولاية الوادي وثبت توصله إلا أنه لم يطرح أية مذكرة جوابية مما يجعل الحكم يصدر حضوريا في حقه
- ردت المدعية على دفوعات المدعى عليه أن انتقال العقار ينتقل إلى الورثة بمجرد الوفاة طبقا لنص المادة 15 من الأمر رقم 75 /74 وأن المدعية قدمت شهادات إدارية ومحاضر تلقي تصريحات تؤكد في مجملها أحقيتها في العقار محل النزاع وأنها قدمت مآل العرائض المثقلة وأن عكس مزاعم المدعى عليه فإن الترقيم هو نهائي وليس مؤقت وعليه فإنها تتمسك بسابق طلباتها
- بعد إعداد الملف من طرف القاضي المقرر وبعد أن أصبحت القضية مهيأة للفصل فيها تم إيداع تقرير وأحيل الملف على محافظ الدولة لإيداع تقريره المكتوب ثم وضعت القضية في المرافعات لجلسة 30 -11 -2020 وتم سماع طلبات محافظ الدولة ثم وضعت في المداولة لجلسة 07 - 12 -2020 وفيها أصدرت المحكمة الحكم التالي:

** وعليه فإن المحكمة **

- بعد الاطلاع على عريضة ومذكرة ووثائق المدعية
- بعد الاطلاع على مذكرة ووثائق المدعى عليه الأول
- بعد الاطلاع على المواد 08 ،13، 14، 17 ، 800 ،801,803 ،804 ،807 ،815 ،816 ،819 ،826 ،829، 827، 828 ،844 ،846 ، 896 من قانون الإجراءات المدنية

رقم الجدول: 20/00972
رقم الفهرس: 20/01909

و الإدارية
- بعد المداولة قانونا
- في الشكل:
- حيث أن الدفع المثار من قبل المدعى عليه الأول المتضمن عدم تقديم الشهادة التوثيقية من قبل المدعية مردود عليه على اعتبار أن العقار ينتقل إلى الورثة بمجرد الوفاة مما يتعين استبعاد هذا الدفع ومن ثمة رفضه
- حيث أنه استوفت دعوى الحال الأشكال القانونية المنصوص عليها بالمواد 08 -13-815 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية مما يتعين التصريح بقبولها شكلا.
- في الموضوع:
- حيث أقامت المدعية [illegible] دعوى الحال ضد المدعى عليهما [illegible] ووزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري لولاية الوادي تلتمس فيها الحكم بإلغاء الترقيم النهائي المسجل في حساب المدعى عليه الأول الخاص بالعقار الواقع بالقسم المساحي 08 مجموعة ملكية رقم 28 الكائن ببلدية سيدي عون وإعادة تسجيله باسمها وباسم المدعى عليه الأول كل حسب نصيبه وحصته في هذا العقار وفي الاحتياط ندب خبير عقاري.
- حيث دفع المدعى عليه الأول أصليا عدم قبول الدعوى واحتياطيا عدم الاختصاص النوعي
- حيث تم تكليف المدعى عليه الثاني وزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري لولاية الوادي وثبت توصله إلا أنه لم يطرح أية مذكرة جوابية مما يجعل الحكم يصدر حضوريا في حقه
- حيث التمس محافظ الدولة تطبيق القانون
- حيث ثابت من الاطلاع على أوراق الملف أن موضوع النزاع يتعلق بإلغاء الترقيم النهائي المسجل في حساب المدعى عليه الأول الخاص بالعقار الواقع ضمن القسم المساحي 08 مجموعة ملكية رقم 28 الواقع ببلدية سيدي عون وإعادة قيده باسم المدعية في حدود حيازتها
- حيث أن المدعية بررت طلبها أن الترقيم شمل جزء من حقوقها العقارية متمثلة في حصة نخيل واقعة ببلدية سيدي عون آل إليها عن طريق الإرث من مورثها المرحوم .
- حيث للوقوف على حقيقة النزاع ولتأكد من تصريحات المدعية ومن الوثائق التي بحوزتها يتعين على المحكمة قبل الفصل في الموضوع تعيين خبير مختص طبقا لأحكام المادة 858 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تسند له مهمة الانتقال إلى العقار محل النزاع الواقع ببلدية سيدي عون القسم المساحي 08 مجموعة ملكية رقم 28 لمعاينته والقول ما إن كان للمدعية حقوق فيه على ضوء وثائقها وفي حالة الإيجاب تحديدها بدقة مع إرفاق ذلك بمخطط بياني توضيحي
- حيث انه يتعين على الخبير القيام بالمهام المنوطة به في أجل شهرين من تاريخ توصله تبليغه من هذا الحكم
- حيث انه يتعين على المدعية إيداع مبلغ 20000 دج لدى أمانة ضبط المحكمة كتسبيق عن مصاريف الخبرة في أجل شهر واحد من تاريخ صدور هذا الحكم
- حيث أن المصاريف القضائية تبقى محفوظة .

** لهـذه الأسـبـاب **

قررت المحكمة حال فصلها في القضايا الإدارية علنيا ابتدائيا حضوريا
في الشكل : قبول الدعوى
في الموضوع : قبل الفصل فيه الحكم باجراء خبرة ميدانية يسند تنفيدها الى الخبير العقاري حداد احمد الكائن مكتبه بنهج السعيد عبد الحي الوادي للقيام بالمهام التالية
استدعاء الاطراف الاطلاع على وثائقهم والاستماع الى تصريحتهم
الانتقال الى العقار محل النزاع الكائن ببلدية سيدي عون القسم المساحي 08 مجموعة ملكية رقم 28 لمعاينته والقول ما ان كان للمدعية حقوق فيه على ضوء وثائقها وفي حالة الايجاب تحديدها بدقة مع ارفاق ذلك بمخطط بياني توضيحي
على الخبير المعين ايداع تقريره بامانة ضبط المحكمة في خلال شهرين من تاريخ تبليغه بنسخة

رقم الجدول: 20/00972
رقم الفهرس: 20/01909

من هذا الحكم.
على المدعي ايداع مبلغ 20.000دج كتسبيق على ذمة الخبرة بأمانة ضبط المحكمة في خلال شهر من تاريخ صدور هذا الحكم
المصاريف القضائية تبقى محفوظة لحين الفصل النهائي في الموضوع .
هكذا صدر الحكم ولصحته امضاه كل من الرئيس المقرر واامين الضبط.

الرئيس(ة) المقرر

أمين الضبط

216208

2020 ديسمبر 22

الملحق رقم 09

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: الوادي
الغرفة رقم: 01

رقم القضية: 16/00424
رقم الفهرس: 16/00671
جلسة يوم: 16/11/21
مبلغ الرسم/ 1500 دج

المدعي:

إن المحكمة الادارية الوادي بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة
في الواحد و العشرون من شهر نوفمبر سنة ألفين و ستة عشر

برئاسة السيد (ة): محجوب تاسعديت رئيسا
بعضوية السيد (ة): حمة الربيع مستشارا مقررا
و بعضوية السيد(ة): نسيب بدر الدين مستشارا
وبمحضر السيد (ة): عمراني كمال محافظ الدولة
وبمساعدة السيد (ة): غرياني محمد العيد أمين الضبط

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم:16/00424

بين:

1): المدعي

العنوان: الساكنون بالزقم ببلدية حساني عبد الكريم - ولاية الوادي
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): ش هويدي علي ومن معه

من جهة

المدعي عليه:
1- [illegible]

وبين

1): 1- المدعي عليه

العنوان : الساكنون بالزقم ببلدية حساني عبد الكريم - ولاية الوادي
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): احمدي فريد

2) وزير المالية ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري بولاية الوادي
المباشر للخصام بنفسه المدعي عليه

وزير المالية ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري بولاية الوادي

من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية بالوادي

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2016/11/21

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.

رقم الجدول: 16/00424
رقم الفهرس: 16/00671

بعد الاستماع إلى السيد(ة) حمة الربيع 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 افتتاحية مودعة لدى امانة ضبط المحكمة الادارية بالوادي بتاريخ 11/05/2016 اقام المدعين ورثة المر. وهم:

المباشرين للخصام

بواسطة الاستاذ علي هويدي ومن معه دعوى ادارية ضد

ووزير المالية ممثلا

قانونا من طرف السيد مدير الحفظ العقاري بالوادي يلتمسون فيها القضاء بتعديل الدفتر العقاري الخاص بالمدعى عليهم المتعلق بمجموعة ملكية رقم: 02 بالقسم المساحي رقم 71 بحي الظهراوية بالزقم بلدية حساني عبد الكريم وبالنتيجة تسجل الجزء من الارض محل النزاع باسم المدعيين واحتياطيا : ندب خبير عقاري ينتقل النزاع بحضور الاطراف ويطاع الى وثائقهم ويتأكد من امتداد غوط المدعين شمالا الى الطريق الوطني رقم 16 وان غوط المدعى عليهم لا يفصل بين عقار المدعيين والطريق المذكور وانهم لا يحدونهم ولا يجاورونهم من جهة الشمال.

وجاء في شرح دعوى المدعيين انهم يحوزون عقارا تقع بحي الظهراوية بالزقم بلدية حساني عبد الكريم كما هو ثابت بموجب الدفتر العقاري المؤرخ في 18/12/2012 شارحين ان عقار المدعى عليهم لا يمكن ان يمتد شمالا من عقارهم كما هو ثابت بمحضر المعاينة وشهادة الشهود وتقرير الخبير في حين ان المدعى عليهم قاموا بتسجيل جزء من العقار لحسابهم ولهذا فهم يطالبون بتعديل الدفتر العقاري وتعيين خبير .

وبموجب مذكرة جوابية مؤرخة في 29/05/2016 عقب المدعى عليهم

بان رفع المدعيين لدعواهم الحالية سابق لأوانه بالإضافة الى ان المدعين قد استلموا دفترهم العقاري وبه المساحة الاجمالية ولم يطالبوا بجزء اضافي وان المدعين لم يبينوا مساحة الجزء المطالب به ملتمسين- في الاخير رفض الدعوى لعدم التأسيس.

وبموجب مذكرة جوابية مؤرخة في 08/06/2016 عقب المدعى عليه السيد وزير المالية ممثل قانونا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي بانه تم ترقيم العقار لفائدة ورثة مشرية الذين بدورهم قاموا بالتصرف في العقار بالبيع

وبهذا يكون المحافظ العقاري قد طبق القانون ملتمسا في الاخير القول بصحة الاجراءات التي قامت بها المصالح وتحميل المدعي المصاريف القضائية .

وبموجب مذكرة جوابية مؤرخة في 26/06/2016 عقب المدعي مؤكدا على سابق شروحاته ومتمسكا بسابق طلباته الواردة في العريضة الافتتاحية.

وبموجب مذكرة جوابية مؤرخة في 07/09/2016 عقب المدعى عليهم على سابق شروحاته ومتمسكا بسابق طلباته الواردة في مذكرتهم الجوابية.

و بالشكل المذكور اعلاه تم الاعلان عن إختتام التحقيق وتم تحديد جلسة 2016/09/19 لإعداد التقرير وضع بالملف وعرضت على السيد محافظ الدولة لتقديم طلباته المكتوبة ولإبداء الرأى تم إعلان الحضور جلسة للمرافعات الشفوية لجلسة 2016/11/14 ثم ادخلت في المداولة لجلسة 2016/11/21 للنطق بالحكم الآتي بيانه.

**** وعليه فإن المحكمة ****

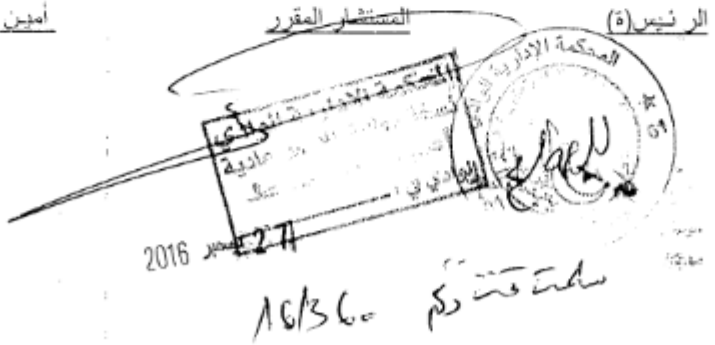
رقم الجدول: 16/00424
رقم الفهرس: 16/00671

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب الذي تلاه السيد حمه الربيع المستشار المقرر .
بعد الإطلاع على العريضة الإفتتاحية والوثائق المرفقة بها ودفوع 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.
حيث ان جوهر النزاع يتمحور حول تعديل الدفتر العقاري الخاص بالمدعى عليهم المتعلق بمجموعة الملكية رقم 02 بالقسم المساحي 71 بالظهراوية بلدية حساني عبد الكريم
حيث يزعم المدعون انهم يملكون على الشياع عقارا بمجموعة الملكية رقم 04 بالقسم المساحي 71 بالزقم بلدية حساني عبدالكريم بموجب دفتر عقاري 12/257 مؤرخ في 2012/12/18 وهو العقار المحاذي والمجاور لعقار المدعى عليهم زاعمين ان المدعى عليهم استحوذوا على جزء من عقارهم من الجهة الشمالية
حيث ولاثبات التدخل وطالما ان المسألة فنية تتطلب تدخل دوي الخبرة والتاهيل لايسع المحكمة الا تعيين خبير ليتولى المهام المسندة اليه حسب منطوق الحكم
حيث ان المصاريف القضائية محفوظة

** لهـذه الأسـبـاب **

قررت المحكمة حال فصلها في القضايا الادارية علنيا حضوريا ابتدائيا
في الشكل قبول الدعوى
في الموضوع وقبل الفصل فيه تعيين السيد حداد احمد الكائن مقره بالوادي خبيرا في النزاع للقيام بالمهام التالية الانتقال رفقة طرفي الدعوى بعد استدعائهم قانونا الى العقار محل الدفتر العقاري المشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ 2016/01/27 حجم 25 تربيعة 369 وبعد المعاينة الميدانية له تحديده موقعا ومساحة وحدودا القول ان وجد تداخل بين هذا العقار والعقار العائد للمدعين بموجب الدفتر العقاري المشهر بتاريخ 2012/12/18 حجم 19 تربيعة 347 وفي حالة الايجاب تحديد هذا التداخل حدودا ومساحة وهذا بعد الاطلاع على وثائق الطرفين
على الخبير المعين ايداع تقريره بامانة ضبط المحكمة في خلال شهرين من تاريخ تبليغه بنسخة من هذا الحكم
على المدعين ايداع مبلغ 20.000دج كتسبيق على ذمة الخبرة بامانة ضبط المحكمة في خلال شهر من تاريخ تسليمهم نسخة من هذا الحكم
المصاريف القضائية تبقى محفوظة.
هكذا صدر الحكم ولصحته امضاه كل من الرئيس والمستشار المقرر وامين الضبط

الرئيس(ة) المستشار المقرر أمين الضبط



2016 فيفري 27

16/360

رقم الجدول: 16/00424
رقم الفهرس: 16/00671

قائمة المراجع والمصادر

قائمة المراجع والمصادر

أولا: الكتب

1- ادوارد عيد، الأنظمة العقارية، التحديد، التحرير، السجل العقاري، الطبعة الثانية، مطبعة المتبني، لبنان، 1996.

2-بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة السابعة،2011.

3-جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، 2006.

4-حمدي باشا عمر، العقد التوثيقي في ضوء الاجتهاد القضائي، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2021.

5-حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،2015.

6-حمدي باشا عمر، زروقي ليلى، المنازعات العقارية طبعة 2020/2019، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،2020.

7-حمدي باشا عمر، محررات شهادة الحيازة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة2002.

8-خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2008.

9-طاهري حسين، دليل الموثق، دار الخلدونية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2007.

10-محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية للملكية والحقوق المتفرعة عنها، دار الجامعة الجديدة، مصر،2007.

11-محمد مخلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، طبعة الأولى 2003.

12-محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات البغدادي، الجزائر،2010.

13-محمودي عبد العزيز، حاج علي عيسى، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي،2012، الجزائر.

14-نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها)، منشأة المعارف، مصر، سنة 2001.

15-نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009.

ثانيا/ النصوص القانونية:

أ-الدستور:

1- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، بموجب المرسوم الرئاسي(442/20)، المؤرخ في 2020/12/30، المتضمن الدستور الجزائري، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد82، لسنة 2020.

ب-القوانين:

1-القانون رقم (11/84) المؤرخ في 1984/07/09، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم، بالأمر (02/05) المؤرخ في 2005/02/27، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد43، لسنة 2005.

2-القانون (25/90) المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر (26/95)، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 55، لسنة 1995.

3-القانون (30/90) المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 52، لسنة 1990.

4-القانون رقم (10/91) المؤرخ في 27أفريل 1991المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم بالقانونين (07/01) والقانون (10/02) المؤرخ في 2002/12/14، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 21، لسنة 1991.

5-القانون (02/06) المؤرخ في 20 فيفري2006، المتضمن مهنة الموثق، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 2006/06/08.

6-القانون (02/07) المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراءات لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 17، لسنة 2007.

7-القانون(08-09) المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد21، لسنة 2008.

8-القانون(14/08) المؤرخ في 2008/07/20 المعدل والمتمم لقانون (30/90) المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد44، لسنة 2008.

9-القانون (10/14) المؤرخ في 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، المنشور الجريدة الرسمية عدد78، لسنة 2015.

10-القانون (11/17) المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 76، لسنة 2017.

د/ الأوامر:

1-الأمر (58/75)، المؤرخ في 26 سبتمبر 1987، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون (05/07)، المؤرخ في 2007/05/13، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد31، لسنة 2007.

2-الأمر رقم (59/75) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 101، لسنة 1975.

3-الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 52، لسنة 1975.

4-الأمر رقم (105/76) المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية العدد 81 المؤرخة في 1976/12/18.

ج/ المراسيم:

1-المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد30، لسنة 1976.

2-المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد30، لسنة 1976.

3-المرسوم التنفيذي (352/83) المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراءات التقادم وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 21، لسنة 1983.

4-المرسوم التنفيذي رقم (254/91)، المؤرخ في 27 جويلية 1991، المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 36، لسنة 1991.

5-المرسوم التنفيذي (147/07) المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 26، لسنة 2008.

6-المرسوم التنفيذي (15-19) المؤرخ في 2015/01/25، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمييير وتسليمها، المنشور بالجريدة الرسمية عدد07، لسنة 2015.

د/ قرارات وزارية:

1-قرار وزاري مؤرخ في 1999/02/20، يتعلق بتأهيل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، المنشور بالجريدة الرسمية عدد20، 1999.

هـ/المذكرات والتعليمات:

1-المذكرة رقم (1355) المؤرخة في 1993/03/22، المتعلقة بموضوع طلبات إيقاف تنفيذ إجراء الإشهار الوارد من طرف الخواص.

2-التعليمة رقم(16)، المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

3-المذكرة رقم (2421) الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 03-05-2003، المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، مسجلة في حساب مجهول، حالة العقارات التي يتطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة.

4-المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص القانونية (تعليمات ' منشورات، مذكرات)، لسنة 2004.

5-التعليمة رقم (003) المؤرخة في 2008/09/27، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

6-المذكرة رقم(9642) المؤرخة في 2008/10/22، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المنشورة بمجموعة النصوص القانونية للأملاك الوطنية، لسنة 2008.

7-المذكرة رقم(5543) المؤرخة في 2017/05/23، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول الخاصة بالإيداعات التي تمت قبل 2015/01/01.

8-المذكرة رقم(4060) المؤرخة في 2018/04/05، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بكيفية تطبيق المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018.

ثالثا/المذكرات والرسائل الجامعية

أ-أطروحات الدكتوراه:

1-حويذق عثمان، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه "ل م د "في الحقوق، تخصص قانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس بالمدية، 2019/2018.

2-رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو،2014.

3-صيفاوي سليمة، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2018/2017.

4-قادري نادية، مجال الأخذ بأحكام الحيازة والتقادم المكسب في ظل مبادئ نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2019/2018.

5-لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر.

6-محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، الفرع العقاري الزراعي، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة 2007

ب/ رسائل ماجستير

1-أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2015/2014.

2-بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة منثوري، قسنطينة، سنة 2010/2009.

3-رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2009-2010.

4-عبد الغاني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، رسالة ماجيستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، سنة2010/2009.

5-نورة أورحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع المسؤولية المهنية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.

ج/ مذكرات الماستر

1-باب شيخ بلال، بن رويسي صالح الدين، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدية، 2020/2019.

2-جلول محدة، دور إعداد مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون

عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، السنة الجامعية 2014-2015.

3-مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري، قسم حقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة2009/2008.

4-نتوري سعاد، وارث وسام، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014/2013.

رابعا/المقالات:

1-أسماء مرابط ومحمد دمانة، منازعات شهادة الحيازة، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المجلد الخامس، العدد02، 2019.

2-باخوية دريس، حجية الدفتر العقاري في المنازعات المترتبة عن الترقيم العقاري النهائي، مقال منشور بمجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة، الجزائر،2014.

3-بن بوعيشة شهيناز، حساب المجهول على ضوء التعليمات والمذكرات والتعديلات المتعلقة بقوانين المالية، مقال منشور بمجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة2، الجزائر.

4-بواشري بلقاسم، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد الثالث، ديسمبر 2016.

5-حمدادوا محمد الأمين، دعوى إلغاء الدفتر العقاري، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعني بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني، العدد 7، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2018.

6-حويذق عثمان، إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها، مقال منشور بالمجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد09، العدد02، جوان 2008.

7-حويذق عثمان، بوشنافة جمال، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، المركز الجامعي بتيبازة، العدد الخامس، جوان2008.

9-جمال بوشنافة، موقف المشرع والقضاء الجزائري من الأثر المطهر للإجراء الأول بمناسبة إجراء مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أعمال أشغال الملتقى المغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، المنظم من قبل كلية الحقوق، جامعة البليدة 02، يومي02 و03 جوان 2014.

10-الذهبي خليفة، بلواضح الطيب، أثر إشكالات عملية المسح على استقرار الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة آفاق علمية، مخبر الدراسات والبحوث في القانون والأسرة والتنمية الإدارية، كلية الحقوق، جامعة المسيلة، 2020.

11-سعدون كريمة، الترقيم العقاري المؤقت: الاعتراضات وتدابير التسوية، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية،2020.

12-سعيد سعودي، الدفتر العقاري كسند إثبات للملكية العقارية الممسوحة، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد10، العدد01، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، أفريل 2009.

13-علي فيلالي، الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية بن عكنون، الجزائر، عدد02، سنة2000.

14-عماد الدين رحايمية، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مقال منشور، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، العدد التاسع، ماي سنة 2013.

15-فاضل رابح، طبيعة المسؤولية التوثيقية ومجال تطبيقها، مقال منشور بمجلة الموثق، عدد8، الجزائر،2002.

16-محمد بوركي، التوثيق والإشهار العقاري، الجزء الثاني، مقال منشور، مجلة الموثق، دورية داخلية متخصصة، عدد 06، أفريل1999.

17-محمد كنازة، الدفتر العقاري، مقال منشور بمجلة المحاماة، الاتحاد الوطني لمنظمة المحامين لناحية باتنة، العدد الثالث، سنة2007.

18-نذير بيوت، معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بخصوص القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، مقال منشور بمجلة المحكمة العليا، عدد خاص، جزء الثالث، 2010.

19-نسيب نجيب، إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، مقال منشور بمجلة الدراسات والبحوث القانونية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، العدد 02، 2017.

خامسا/ المجلات والأحكام والقرارات القضائية:

1-مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2008.

2- مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الغرفة العقارية، الجزء03 ،2010.

3-قرار المحكمة العليا رقم (68467)، المؤرخ في 1990/10/21، المنشور بالمجلة القضائية، لسنة 1992، عدد01.

4-قرار المحكمة العليا رقم (148561) مؤرخ في 1997/04/30، المنشور بالمجلة القضائية، لسنة 1997، عدد02.

5-قرار المحكمة العليا رقم(162028) المؤرخ في 1998/06/24، الغرفة العقارية، غير منشور.

6-قرار رقم (191983) مؤرخ في 2000/05/08، مجلس الدولة، الغرفة الثانية، غير منشور.

7-قرار المحكمة العليا رقم(233625) مؤرخ في 2001/01/17، المنشور بالمجلة القضائية، لسنة2001، عدد02.

8-قرار المحكمة العليا رقم (247879) مؤرخ في 2003/07/23، المنشور بالمجلة القضائية، عدد02.

9-قرار رقم (246259) المؤرخ في 2004/02/25، المنشور بمجلة المحكمة العليا، العدد01، 2007.

10-القرار رقم (282811) المؤرخ في 2005/02/23، المنشور بمجلة المحكمة العليا، العدد1، 2005.

11-قرار المحكمة العليا رقم (333926) المؤرخ في 2006/01/18، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الغرفة العقارية، الجزء03 ،2010.

12-قرار المحكمة العليا رقم (333926) مؤرخ في 2006/01/18، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2006.

13-قرار رقم (197920) المؤرخ في 2006/02/28، الغرفة العقارية، عدد01.

14-قرار رقم(367715)، مؤرخ في 2006/11/15، المنشور بمجلة المحكمة العليا، 2006، العدد02، ص413.

15-قرار رقم(386808)، مؤرخ في 2007/02/14، منشور بمجلة المحكمة العليا، العدد01، 2007.

16-قرار رقم(389338) المؤرخ في 2007/11/21، المنشور بمجلة المحكمة العليا، عدد02، .2008

17-قرار رقم(426996)، مؤرخ في2007/12/12، منشور بمجلة المحكمة العليا 2008، العدد01.

18-قرار رقم (049444)، مؤرخ في2009/10/29، مجلة مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، العدد10، قرار غير منشور، 2012.

19-قرار رقم(056506)، مؤرخ في 2011/01/27، مجلس الدولة "غير منشور".

20-قرار رقم (049444) المؤرخ في 2011/07/14، المنشور بمجلة مجلس الدولة، العدد10، 2012.

21-القرار رقم(666056) المؤرخ في 2011/07/14، الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، المنشور بمجلة المحكمة العليا، لسنة 2012، العدد الأول.

22-قرار رقم (704846) مؤرخ في 2012/04/12، المنشور بمجلة المحكمة العليا، العدد02، 2012.

23-قرار رقم 00020، المؤرخ في 2012/07/09، قرار غير منشور.

24-القرار رقم (785784)، الصادر عن الغرفة العقارية، المؤرخ في 2013/07/11، المنشور بمجلة المحكمة العليا، عدد02، 2013

25-قرار مجلس الدولة رقم (090831) المؤرخ في 2015/03/26، المنشور بمجلة مجلس الدولة، العدد13، 2015.

26-قرار رقم(0990773)، مؤرخ في2016/07/14، الغرفة العقارية، القسم الثالث "قرار غير منشور.

27-حكم المحكمة الإدارية بالوادي المؤرخ في2016/11/21، حكم غير منشور.

28-حكم المحكمة الإدارية بالوادي المؤرخ في 2018/01/22، حكم غير منشور

27-حكم المحكمة الإدارية بالوادي المؤرخ في 2019/05/13، حكم غير منشور.

28-حكم المحكمة الإدارية بالوادي المؤرخ في 2019/12/16، حكم غير منشور.

29-حكم المحكمة الإدارية بالوادي المؤرخ في 2019/12/16، حكم غير منشور.

30-حكم المحكمة الإدارية بالوادي المؤرخ في2020/12/07، حكم غير منشور.

31-حكم المحكمة الإدارية بالوادي المؤرخ في 2021/04/19، حكم غير منشور.

فهرس الموضوعات

فهرس الموضوعات:

المحتويات	الصفحة
شكر وتقدير	
مقدمة	أ
الفصل الأول: سلطة القضاء العادي في تسوية منازعات إثبات الملكية العقارية	
المبحث الأول: اختصاص القاضي العقاري في تسوية منازعات الملكية في المناطق غير الممسوحة.	8
المطلب الأول: دور القاضي العقاري في تسوية المنازعات المتعلقة بشهادة الحيازة.	9
الفرع الأول: النظام القانوني لشهادة الحيازة.	9
الفرع الثاني: منازعات شهادة الحيازة التي يختص بها القاضي العقاري	13
المطلب الثاني: دور القاضي العقاري في تسوية منازعات التحقيق العقاري	19
الفرع الأول: النظام القانوني لعملية التحقيق العقاري	20
الفرع الثاني: منازعات التحقيق العقاري التي يختص بها القاضي العقاري	24
المبحث الثاني: اختصاص القاضي العقاري في تسوية منازعات الملكية في المناطق الممسوحة.	28
المطلب الأول: دور القاضي العقاري في تسوية المنازعات المتعلقة بالعقود التوثيقية المشهرة.	28
الفرع الأول: مدى جواز الطعن في العقود التوثيقية المشهرة أمام القاضي العادي.	29
الفرع الثاني: منازعات العقود التوثيقية وتطبيقاتها القضائية	34

المطلب الثاني: دور القاضي العقاري في تسوية المنازعات الناشئة عن عملية المسح.	38
الفرع الأول: المنازعات الناشئة عن إجراءات المسح التي يختص بها القاضي العقاري:	39
الفرع الثاني: المنازعات الناشئة بعد عملية المسح التي يختص بها القاضي العقاري:	40
الفصل الثاني: سلطة القضاء الإداري في تسوية منازعات إثبات الملكية العقارية	
المبحث الأول: اختصاص القاضي الإداري في تسوية منازعات الملكية في المناطق غير الممسوحة.	54
المطلب الأول: دور القاضي الإداري في تسوية المنازعات المتعلقة بشهادة الحيازة	54
الفرع الأول: دعوى إلغاء شهادة الحيازة المرفوعة ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي	55
الفرع الثاني: التطبيقات القضائية	56
الفرع الثالث: الطعن في قرار المحافظ العقاري بسبب شهر أو عدم شهر شهادة الحيازة.	59
المطلب الثاني: دور القاضي الإداري في تسوية المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري	60
الفرع الأول: منازعات التحقيق العقاري المرفوعة ضد المدير الولائي للحفظ العقاري	61
الفرع الثاني: منازعات التحقيق العقاري المرفوعة من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري	63
الفرع الثالث: منازعات التحقيق العقاري المرفوعة ضد المحافظ العقاري	65

المبحث الثاني:اختصاص القاضي الإداري في تسوية منازعات الملكية في المناطق الممسوحة.	67
المطلب الأول: دور القاضي الإداري في تسوية المنازعات المتعلقة أثناء عملية المسح العام للأراضي.	67
الفرع الأول: الإشكالات الواردة أثناء عملية المسح	68
الفرع الثاني: تسوية المنازعات الناشئة عن تسجيل عقارات في حساب غير المطالب به	73
المطلب الثاني: المنازعات العقارية المترتبة عن عمليات تأسيس السجل العقاري التي يختص بها القاضي الإداري	82
الفرع الأول: المنازعات الناشئة عن إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية	82
الفرع الثاني: منازعات الدفتر العقاري أمام القاضي الإداري	94
الخاتمة	104
الملاحق	108
قائمة المراجع والمصادر	138
فهرس الموضوعات	152
ملخص	

ملخص

إن المراحل المختلفة التي مرت بها المنظومة العقارية وعدم وضوح النصوص القانونية، جعلت القضاء الجزائري يتصدى للنزاعات العقارية المتعلقة بمسألة إثبات الملكية العقارية والغاية من ذلك حمايتها وتنظيمها حيث تجسد ذلك من خلال الأحكام والقرارات القضائية الصادرة عن المحاكم وإجتهادات المحكمة العليا ومجلس الدولة.

يؤول الاختصاص القضائي بالنظر في منازعات إثبات الملكية العقارية للقضاء العادي أو الإداري حسب طبيعة المناطق سواء كانت ممسوحة أو غير ممسوحة وكذلك بالنظر إلى نوعية النزاع وأطرافه.

إن الحق العقاري في الجزائر ورغم تبني المشرع نظام الشهر العيني بقي مهددا بالنزاعات المختلفة مما يؤدي إلى عدم إستقرار الملكية، حيث يستوجب على المشرع مراجعة النصوص القانونية وخلق منظومة عقارية جديدة تتلائم مع المفهوم المتطور للعقار بإعتباره المحرك الأساسي للإستثمار الاقتصادي.

الكلمات المفتاحية:

المنازعات العقارية، القضاء العادي، القضاء الإداري، الأحكام القضائية.

Abstract

The various stages in the real estate system and the lack of clarity in the legal texts have led the Algerian judiciary to deal with land disputes relating to the issue of the proof of real property, the purpose of which is to protect and regulate them. This is reflected in the judicial decisions and decisions of the courts and the jurisprudence of the Supreme Court and the Council of State.

The jurisdiction to hear real property disputes shall be vested in the ordinary or administrative courts depending on the nature of the areas, whether or not they are erased, and also in view of the quality of the dispute and its parties.

The right to real estate in Algeria, despite the adoption of the monthly regime in kind, has continued to be threatened by various conflicts, leading to the instability of property**.**

Key Word:

real estate disputes ,normal elimination ,administrative judiciary, Judicial decisions.