

منازعات الترقيم العقاري المؤقت

مذكرة تخرج ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر

في الحقوق – تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالبتان:

حاشي آمال

عباسه سوسن

لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الجامعة	الصفة
أ / لموشي سامية	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
د/ بن خليفة إلهام	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا و مقرا
أ / زرقيني راضية	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2018-2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الإهداء

إلى روح أبي الطاهرة اسكنه الله جنان الخلد

إلى حبيبتي الغالية أمي التي لم تبخل عليا بدعواتها أطال الله لي في عمرها ومرزقها الصحة والعافية

إلى عائلتي الصغيرة نروجي وشريك حياتي الذي دعمني وكان لي السند طوال مشواري

الدراسي "هيمة مرمرى"

إلى قررة عيني أبنّي "أمير"

إلى إخوتي وأخواتي الأعزاء : هشام ، محمد نجيب ، بسمة ، خلود ، نسرين ، عيبر ، أثير

إلى أجمل ذكرى تبقى لي في الجامعة صديقاتي : سميرة ، مرقية ، سوسن

إلى كل طلبة العلم أهدي هذا العمل المتواضع .

الإهداء

إلى أغلى من في الوجود إلى شمعتي المضيئة

أمي الحبيبة

إلى مصدر همتي وفخري إلى سندي في الحياة

أبي الغالي

إلى أخواتي العزيزات : إيمان، هناء

إلى أخوتي الأعزاء : محمد الأمين، علاء الدين، عبد الكريم

إلى خطيبي الغالي : حمزة كنيوه

إلى كل عائلتي

إلى رفيقات الدرب : فاطمة، مرقية، آمال، سميرة

وإلى كل من لهم في القلب محبة

أهدي هذا العمل

شكر وعرفان

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات نحمده حمدا كثيرا عدد ما ذكره الذاكرون وغفل عن

ذكره الغافلون، الحمد لله الذي أعاننا على انجائنا هذا العمل المتواضع .

بأسمى عبارات الشكر والعرفان تتقدم بالشكر الخالص إلى الأستاذة الفاضلة :

إلهام بن خليفة على قبولها الإشراف على هذه المذكرة، وعلى كل مساعداتها وتوجيهاتها التي قدمتها

لنا .

كما تتقدم بجزيل الشكر إلى الدكتور خلف فاروق لمساعدته لنا، وإلى كل من مد لنا يد العون

وما بجل علينا وجزاهم الله عنا كل خير .

كما لا يفوتنا أن تتقدم بالشكر المسبق لأعضاء لجنة المناقشة الذين سيقومون بمناقشة هذا العمل

المتواضع مراجين من المولى عز وجل أن نكون عند حسن ظنهم من حيث الإلمام بجوانب هذا الموضوع .

مقدمة

1_ تمهيد :

يعتبر حق الملكية من أهم الحقوق الأساسية التي اهتمت بها كل التشريعات منذ القدم وذلك بتنظيمه وضبط نطاقه وكيفية استعماله وحمايته من مختلف النزاعات التي يمكن أن تُثار بشأنه خاصة إذا كانت الأحكام التي تضبطه غير دقيقة .

ونظراً لأهمية العقار في مجال التطور الاقتصادي في المجتمع حاول المشرع إيجاد سياسة عقارية ناجحة ودقيقة، وذلك للخروج من الفوضى العقارية وما نتج عنها من أضرار للدولة والفرد على حدٍ سواء من نزاعات وغيرها، وذلك من خلال تبنيه لنظام المسح العقاري الذي يُعتبر حلاً وأداة فعالة لتطهير الملكية العقارية، وذلك بإصدار مجموعة من القوانين والنصوص التي تهدف إلى تنظيم وضبط الملكية العقارية، مما استوجب اتخاذ جُملة من الإجراءات يُطلق عليها بإجراءات المسح .

حيث تُعتبر عملية المسح عملية فنية وقانونية، تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة للعقار، إذ أنها تتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات ملكية وإعطائها أرقام خاصة ورسم مخططاتها، وتُمر عملية المسح بإجراءات مُعقدة نوعاً ما نظراً للقواعد والأسس التي تقوم عليها، حيث تبدأ من الإعلان عن أعمال المسح إلى غاية إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية وذلك لدراستها، إذ تُهدف هذه الدراسة إلى إعطاء ترقيمات للعقارات المسسوحة في السجل العقاري أو تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات وعلى أساس وضعية كل عقار يُمنح الترقيم المناسب له.

فالترقيم هو أحد الإجراءات الشكلية الأولية لإشهار حقوق الملكية والحقوق العقارية الأخرى في السجل العقاري، والذي يكون على أساس وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية إذ يتمثل السجل العقاري في أنه عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية التي يُعتمد في إنشائها على الوثائق المسحية لتكون مطابقة لها وذلك لتكريس الحقوق العينية لكل شخص طبيعي أو معنوي على عقار معين.

فقد يكون هذا الترقيم إما ترقيماً مؤقتاً وإما ترقيماً نهائياً، إلا أن موضوع دراستنا سينصب على الترقيم المؤقت فقط الذي يقوم به المحافظ العقاري وقد يكون هذا الترقيم ترقيماً مؤقتاً لمدة

(04) أشهر، أو ترقيماً مؤقتاً لمدة (02) سنتين، أو ترقيماً مؤقتاً لمدة (15) سنة حيث يصبح هذا الترقيم المؤقت ترقيماً نهائياً وذلك عند انقضاء المدة المحددة قانوناً إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض، أو إذا تم سحب أو رفض الاعتراضات المرفوعة ضد هذا الترقيم، حيث اختلفت إجراءات تصحيح القيود العقارية الناجمة عن منازعات الترقيم المؤقت تارة بين أحكام مختلف القوانين والأوامر واللوائح، وتارة أخرى تميزت بالغموض الذي أحتاج إلى تدخل من القضاء لرفع اللبس .

2 _ أهمية الموضوع :

ومن خلال ما سبق بيانه تتضح أهمية دراسة هذا الموضوع في كون أنه أول إجراء يقوم به المحافظ العقاري، وذلك بعد إتمام إجراءات عملية المسح وتسلمه للوثائق الخاصة بالعقارات الممسوحة، بالإضافة إلى كون أن الترقيم العقاري المؤقت يعتبر محلاً للعديد من الاعتراضات والمنازعات التي تنور فيما بين الأشخاص سواء كانت هذه الأشخاص خاضعة للقانون العام أو للقانون الخاص، حيث من بين هذه المنازعات المثارة هي الاعتراضات الناشئة قبل إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، ومنها ما تكون مثارة بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، كما تكمن أيضاً أهمية هذا الموضوع لما لترقيم من قوة ثبوتية للحقوق المقيدة سواء من بين الأفراد أو في مواجهة الغير، ونظراً للأهمية التي يكتسبها العقار في حد ذاته وما يحققه في مجال التنمية الاقتصادية خاصة في مجال الاستثمار والسياحة وُجب العمل على الحد من كل ما يثقله من النزاعات والإشكاليات التي تنقص من قيمته .

3 _ أسباب اختيار الموضوع :

وعليه فإن اختيارنا لهذا الموضوع أو الدراسة راجع لأهميته الكبيرة، إذ تتمثل أسباب اختيارنا لهذا الموضوع في دوافع موضوعية تتمثل في جهلنا لعملية الترقيم العقاري المؤقت نظراً لما تتميز به من إجراءات دقيقة كانت فحواها الفض من النزاعات والاعتراضات التي ترتبت عن الترقيم المؤقت سواء كانت أثناء عملية المسح العام أو بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، بالإضافة لدوافع ذاتية تتمثل في تدعيم الجانب المعرفي لنا حول موضوع الترقيم العقاري المؤقت، لذلك حاولنا توضيح هذه العملية بالإضافة إلى تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل والنظر في المنازعات المترتبة عن هذه العملية .

4 _ الإشكالية :

ولمعرفة كل الأسباب التي تؤدي إلى إحداث هذه النزاعات والإشكالات المترتبة عن عملية الترقية المؤقت للعقارات، والوقوف على أهم ما جاء به المشرع الجزائري من حلول لتسوية هذه النزاعات ارتأينا معالجة هذا الموضوع انطلاقا من الإشكال التالي :

ما مدى نجاعة وفعالية التنظيمات القانونية لتسوية منازعات الترقية العقاري المؤقت في التشريع الجزائري ؟

حيث يتفرع عن هذه الإشكالية تساؤلات فرعية موضحة كالتالي :

_ ما مفهوم عملية الترقية المؤقت ؟

_ وما هي المصلحة المكاف لها القيام بهذه العملية ؟

_ وفيما تتمثل أنواع عملية الترقية المؤقت ؟

_ وما هي أهم المنازعات المثارة من جراء عملية الترقية المؤقت ؟

_ وكيف تتم تسوية هذه المنازعات مع تحديد القضاء المختص في ذلك ؟

5 _ المنهج المتبع :

حيث اعتمدنا في دراستنا لهذا الموضوع على المنهج التحليلي وذلك بجمع المعلومات وتحليلها بالإضافة لاستقراء وتحليل بعض النصوص القانونية والأحكام القضائية المتعلقة بعملية الترقية المؤقت .

6 _ خطة الموضوع :

وللإجابة على الإشكالية المطروحة وكذا التساؤلات الفرعية ارتأينا تقسيم هذه المذكرة إلى فصلين، حيث سنتناول في الفصل الأول إلى الإطار المفاهيمي للترقية المؤقت والمنازعات المترتبة عنه، وذلك من خلال التعريف بعملية الترقية المؤقت بالإضافة إلى تحديد الجهة المختصة بإجراء الترقية المؤقت وتبيان أهم آثار هذه العملية، بالإضافة إلى تحديد أنواع عملية الترقية المؤقت، وكذلك التطرق للمنازعات المترتبة عليها .

أما في الفصل الثاني فسنتناول الآليات الإجرائية المقررة في تسوية وفض منازعات الترقية المؤقت وذلك بالوقوف على الاعتراضات المترتبة عن عملية الترقية المؤقت وكيفية تسويتها من الناحية الإدارية، وكذا قضائيا .

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للترقيم العقاري المؤقت والمنازعات المترتبة عنه

بعد الانتهاء من الإجراءات التحضيرية والميدانية لعملية المسح العام للأراضي، وذلك على مستوى إقليم كل بلدية، تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية لقاء محضر يحرره المحافظ العقاري، حيث يكون هذا المحضر محل إشهار واسع لمدة (04) أشهر قصد تمكين المالكين و ذوي الحقوق العينية العقارية بتقديم أدلة تفيد حقوقهم على العقارات موضوع المسح حيث أن استغلال المحافظ العقاري لوثائق المسح المودعة لديه سيكشف عن عقارات ممسوحة لها سندات ملكية سابقة لعملية المسح، وأخرى بدون سندات لكنها محل حيازة تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها أن يكتسب حق الملكية بالتقادم المكسب، وأخيرا عن عقارات بدون سندات ولا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري بتحديد وجود حقوق عينية عقارية لصالح المالك الظاهر¹.

نص المرسوم رقم (63/76) المتضمن تأسيس السجل العقاري²، على حالات عملية ترقيم الأراضي الممسوحة في السجل العقاري، وهما حالتين اثنتين يتم على أساسها ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري، فيكون إما ترقيم مؤقت وإما ترقيم نهائي، وبما أن موضوع دراستنا منصب على الترقيم المؤقت فقط دون الترقيم النهائي سنحاول تسليط الضوء على الترقيم المؤقت من خلال تعريفه والوقوف على أهم جوانبه وذلك بالتطرق للجهة القضائية المختصة بإجرائه و كذلك لآثاره القانونية وأنواعه، بالإضافة لأهم المنازعات المثارة بشأنه المتعلقة بإعداد مسح الأراضي وكذلك التي تكون نتيجة القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري لذلك قد اعتمدنا تقسيم هذا الفصل إلى :

المبحث الأول : الإطار المفاهيمي لعملية الترقيم العقاري المؤقت

المبحث الثاني : المنازعات المترتبة عن عملية الترقيم العقاري المؤقت

¹ سلامي لامية وعبد الرحمان محمد، نظام المسح العقاري في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق (غير منشورة)، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2016/2015، ص 77.

² المرسوم التنفيذي رقم: (63/76) المؤرخ في 15 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 30 .

المبحث الأول

الإطار المفاهيمي لعملية الترقيم العقاري المؤقت

تبدأ عملية الترقيم العقاري بعد إتمام كافة إجراءات عملية المسح العام للأراضي، وذلك بعد إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية، حيث تُعتبر هذه الوثائق المرجع الأساسي الذي يُستند عليه في عملية الترقيم العقاري لاحتوائها على كل المعلومات والبيانات الضرورية لهذه العملية¹.

إذ تُعتبر عملية الترقيم العقاري وسيلة لاكتساب الملكية العقارية بالطرق القانونية، نص عليها المشرع الجزائري لضمان صحة اكتساب الملكية في المجال العقاري، حيث تُعتبر عملية الترقيم نتيجة لعملية مسح الأراضي العام التي استحدثها المشرع بموجب الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/12/11 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري². ونظرا لما تتمتع به هذه العملية من خصوصية حاولنا تخصيص هذا المبحث لتحديد مفهوم عملية الترقيم العقاري المؤقت بالإضافة إلى التطرق لأنواع الخاصة به، التي جاءت مفصلة في المرسوم التنفيذي رقم: (63/76) وكذلك التعديل الأخير الذي جاء في قانون المالية لسنة 2018 فيما يتعلق بالترقيم لحساب المجهول.

ولذلك قسمنا هذا المبحث إلى المطلبين التاليين :

المطلب الأول : مفهوم عملية الترقيم العقاري المؤقت

المطلب الثاني : أنواع الترقيم العقاري المؤقت

¹ العلمي سليم، منازل الترقيم العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق (غير منشورة)، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016/2017، ص 08.

² الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، منشور بالجريدة الرسمية العدد 92 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

المطلب الأول

مفهوم الترقيم العقاري المؤقت

تعتبر عملية الترقيم العقاري من أهم الآليات القانونية لاكتساب الملكية العقارية التي جاء بها المشرع الجزائري والتي تعتبر بمثابة آلية فعالة تساهم في عملية البحث والتحري عن الملاك أو الحائزين الحقيقيين للعقار، وذلك من أجل تثبيت أملاكهم العقارية من خلال منحهم في الأخير سند رسمي قانوني ينظم المعاملات العقارية فيما بين الأفراد، بالإضافة إلى أن عملية الترقيم تساعد في استقرار وضبط لحق الملكية العقارية، وللوقوف أكثر على هذا الموضوع نقسم المطلب إلى ثلاث فروع الأول يتعلق بتعريف عملية الترقيم العقاري المؤقت والفرع الثاني سنتحدث فيه عن الجهة المختصة بإجراء الترقيم العقاري المؤقت، أما الفرع الثالث والأخير مُخصص للآثار القانونية المترتبة عن الترقيم العقاري المؤقت .

الفرع الأول

تعريف عملية الترقيم العقاري المؤقت

تعد عملية الترقيم العقاري من بين أهم الآليات القانونية لاكتساب الملكية العقارية التي أتى بها المشرع الوطني، ومن خلالها يسعى للحفاظ على حقوق الأفراد عن طريق سن إجراءات قانونية معينة، بهدف الوصول إلى المالك الحقيقي فالترقيم العقاري عبارة مركبة من كلمتين هما الترقيم والعقار، فيعرف الترقيم بأنه العملية التي يباشرها المحافظ العقاري¹، وذلك بقيدها في السجل العقاري وإعطائها رقماً تُعرف به كبيان لهوية العقار وهو هدف نظام الشهر العيني²، ويكون ذلك على أساس المعلومات المستخلصة من وثائق المسح الناتجة عن عملية تحقيق عقاري ميداني كشف كل الحقوق المدعى بها على العقارات وبيان أصحابها ومنطوقها³.

أما العقار فقد ورد تعريفه في المادة (683) من القانون المدني على أنه :

" هو كل شئ مستقر بحيزه وثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف "⁴.

¹ العلمي سليم، مرجع سابق، ص 06 .

² ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2014 ص 236 .

³ العلمي سليم، المرجع السابق، ص 08 .

⁴ الأمر (58/75) المؤرخ في : 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، الصادر بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78 المؤرخة في : 1975/09/30.

إذ أنه من خلال استقراء نص المواد (13) و (14) من المرسوم (63/76) السابق الذكر نستنتج أن الترقيم العقاري المؤقت ينصب على كل من العقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، بالإضافة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية، وكذلك للعقارات التي أدرجتها فرق المسح أثناء قيامهم بمهامهم المنوطة لهم، ضمن قائمة العقارات الغير مطالب بها أثناء أشغال عملية مسح الأراضي، وذلك بسبب الغياب التام لملاك هذه العقارات مما يصعب عليهم معرفة ملاك هذه القطع وتحديد سندات ملكيتها.

حيث أنه بعد إتمام عملية المسح في إقليم البلدية أو في قسم من أقسامها حسب الأحوال تودع نسخ من وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً¹، وذلك طبقاً لنص المادة (08) من المرسوم التنفيذي (63/76) المعدل والمتمم، حيث تنص على أنه :

" تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري ، ويتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية ... " ².

كما تنص الفقرة الثانية من نفس المادة المذكورة أعلاه على أنه :

" يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري " . (الملحق رقم 01)

حيث يكون محضر التسليم هذا محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام وذلك ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة حيث ترسل نسخة من هذا المحضر إلى كل من مديرية مسح الأراضي والمدير الولائي للحفظ العقاري قصد الإشهار الواسع، ومن الملاحظ أن تاريخ هذا المحضر له أهمية بالغة، لأن الترقيمات العقارية تصبح نافذة ابتداء من يوم تسلّم وثائق المسح، حيث يهدف هذا الإشهار من جهة إلى حضور المالكين أو أصحاب الحقوق العينية العقارية إلى المحافظة العقارية وذلك

¹ ويس فتحي، مرجع سابق، ص 235 .

² المرسوم التنفيذي رقم: (123/93)، المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الصادر بتاريخ 1993/05/19، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 34 بتاريخ 1993/05/23.

بُغية تسلمهم حسب الحالة، شهادة الترقيم المؤقتة أو الدفتر العقاري، ومن جهة أخرى إثارة الاحتياجات من قبل أشخاص لهم مصلحة في ذلك¹.

حيث ينبغي على كل مالك أو حائز لكي تُعد وتُسلم له الوثائق المذكورة في المادة السابقة أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً تُسلمه له الإدارة، وهذا الجدول له بيانات محددة قانوناً ويكون مرفقاً بالسندات والعقود والوثائق الأخرى، التي من طبيعتها تبيان أصل الملكية والمالك أو الحائز الحالي للعقار².

كما يتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي وذلك حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية، حيث يكون المحافظ العقاري مُراعياً في ذلك قوة السند والحيازة كواقعة مادية لإثبات الملكية العقارية إذ أن الطبيعة القانونية للعقارات لا تكون مستقرة إلا بعد ترقيمها³.

الفرع الثاني

الجهة المختصة بإجراء الترقيم العقاري المؤقت

تنص المادة (20) من الأمر (74/75) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه :

"تحدث محافظات عقارية يسيورها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد بموجب هذا الأمر"⁴.

إذن من خلال نص المادة هذه يستخلص أنه يتم استحداث محافظات عقارية في مختلف البلديات، حيث يتم تسيورها من قبل شخص يُدعى المحافظ العقاري هذا الأخير مكلف بمسك السجل العقاري، وهو المسؤول بدوره بإتمام مختلف الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري، حيث تُعتبر عملية الترقيم العقاري المؤقت من بين الإجراءات أو الآليات المتعلقة بالشهر العقاري

¹ عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الحادية عشر، دار هومة للنشر والتوزيع والطباعة، الجزائر 2009، ص 349.

² أنظر نص المادة (10) من المرسوم التنفيذي رقم: (123/93) المعدل والمتمم للمرسوم (76_63)، المصدر السابق.

³ بوشباح سامية و بن يحي باية، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق (غير منشورة)، تخصص قانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2017/2018، ص 16.

⁴ المادة (20) من الأمر (74/75)، المصدر السابق.

التي تؤدي في الأخير إلى الحصول على الدفتر العقاري الذي يعتبر السند القانوني لحق الملكية .

حيث يقصد بالمحافظة العقارية تلك الهيئة الإدارية المكلفة قانوناً بحفظ العقود والقرارات المتضمنة أساساً نقل وإنشاء وتعديل وانقضاء حق من الحقوق العينية الأصلية، والتي تهدف إلى تطبيق واحترام قواعد الشهر العقاري، من أجل الوصول إلى استقرار المعاملات المدنية بوجه عام واستقرار المعاملات العقارية بوجه خاص¹.

حيث أوكل لها المشرع الجزائري مهمة تنفيذ إجراءات الشهر العقاري وتأسيس السجل العقاري²، وهي من أهم الآليات القانونية التي أنشأتها الدولة ونظمتها في تشريعاتها، إذ يتمثل دورها الرئيسي في التحديد والعمل على معرفة حقوق الملكية، والحقوق العينية الأخرى الموجودة على العقارات، وذلك عن طريق الإشهار العقاري³.

أما بالنسبة للطبيعة القانونية للمحافظة العقارية فنجد أن المشرع الوطني لم ينص صراحة على طبيعتها، بل اكتفى بالنص على مختلف المهام الموكلة لها من خلال العديد من النصوص القانونية، حيث اعتبرت المحافظة العقارية على أنها مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية ويُشرف عليها محافظ عقاري وتتبع مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية⁴، هذا طبقاً لنص المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم: (65/91) المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري⁵.

كما تتشكل المحافظة العقارية من ثلاثة أقسام، و كل قسم له مهام مختلف عن غيره من الأقسام الأخرى، هذا ما تم النص عليه في المادة (04) من القرار الصادر من السيد وزير المالية بتاريخ 1991/06/04⁶ على أن المحافظة العقارية تتكون من ثلاثة أقسام هي :

- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة .

- قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات .

¹ جلول دواجي مصطفى، إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة ، مذكرة لنيل شهادة الماستر (غير منشورة) تخصص قانون خاص أساسي ، كلية الحقوق ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم 2017/2016 ، ص 32 .

² فتحي ويس ، مرجع سابق ، ص 267.

³ المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم: (63/76)، المصدر السابق .

⁴ عميروش الحسين، مداخل بعنوان "المحافظة العقارية في التشريع الجزائري"، ملقاء في إطار الأيام الدراسية التي نظمتها جامعة المدية في أفريل 2011 ، المتعلقة بالحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية، ص 04.

⁵ المرسوم التنفيذي رقم: (65/91) المؤرخ في 1991/03/02، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، المعدل والمتمم، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 10، المؤرخة في 1991/03/06 .

⁶ أنظر المادة (04) من القرار المؤرخ في 1991/06/04، المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظة العقارية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 38 ، المؤرخة في 1991/08/14 .

- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي .

إذ يعتبر قسم تسجيل العقارات ضمن مسح الأراضي من أهم تقسيمات المحافظة العقارية، حيث يستند إلى هذا القسم مهمة إنجاز وإتمام التحقيقات العقارية التي انطلقت أثناء عملية المسح العام للأراضي، وكذلك يقوم بمتابعة المنازعات الناتجة عن عملية تأسيس السجل العقاري خاصة تلك المتعلقة بعمليات الترقيم العقاري بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية¹، ولقد أعطى المشرع الوطني للمحافظ العقاري الذي أشرنا له سابقا على أنه هو من يتولى تسيير المحافظة العقارية باعتباره المسؤول الأول في عملية حفظ الوثائق العقارية² صلاحيات واسعة وذلك من أجل تسيير المحافظة العقارية وتحقيق أهدافها على أكمل وجه إذ أن من أهم هذه الصلاحيات المخولة للمحافظ العقاري هي إعطاء ترقيم للعقارات المسوَّحة في السجل العقاري وهذا طبقا لما جاءت به المادة (34) المعدلة للمادة (11) من المرسوم (74/75) المعدل والمتمم بقانون المالية لسنة 2019 في الفقرة الثانية منها بنصها :

" يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري :

بالنسبة للعقارات التي يفتقر حائزوها إلى سندات ملكية مشهورة، يتم القيام بترقيم مؤقت وفق الشروط المحددة ضمن التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق مسح الأراضي"³.

إذاً من خلال نص هذه المادة نستنتج أن الجهة المختصة أو المخول لها القيام بإجراء عملية الترقيم العقاري المؤقت هي المحافظة العقارية والتي يتولى تسييرها المحافظ العقاري الذي يقوم بدوره بترقيم العقارات المسوَّحة ترقيما مؤقتا وذلك وفقا للشروط المحددة قانونا ويكون ذلك في قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي على المستوى المحافظة العقارية وذلك بعد استلامه لوثائق عملية مسح الأراضي .

¹ حويذق عثمان، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه (غير منشورة)، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2018/2019، ص 119 .

² سلامي لامية و عبد الرحمان محمد، مرجع سابق، ص 39.

³ القانون رقم: (18/18) المؤرخ في 2018/12/17، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 79، الصادرة بتاريخ 2018/12/30.

الفرع الثالث

الآثار القانونية المترتبة عن عملية الترقيم العقاري المؤقت

في حالة عدم حيازة الشخص للسند المثبت للملكية العقارية أثناء عملية المسح، يتولى المحافظ العقاري ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بشكل مؤقت، وذلك خلال آجال محددة ليتحول بعد ذلك إلى ترقيم نهائي وذلك في حالة ما إذا لم يتقدم الغير بتسجيل أي اعتراض عن هذا الترقيم المؤقت، حيث يترتب عن عملية الترقيم المؤقت هذا تسليم المحافظ العقاري للمستفيد ما يعرف بشهادة الترقيم المؤقت وذلك بناء على طلب منه¹. (الملحق رقم 02) حيث تُعتبر شهادة الترقيم المؤقت سند رسمي يثبت واقعة الحيازة، وهي بمثابة شهادة حيازة بصيغة إجرائية جديدة²، ومن هنا نستنتج أن لكل من شهادة الحيازة وشهادة الترقيم المؤقت نفس الآثار القانونية مما يطرح بعض التساؤلات المتمثلة في : ما هي الحقوق المنجرة على تسليم هذه الشهادة ؟ وما الإشكالات التي تطرحها ؟ سنحاول الإجابة عن هذه الأسئلة من خلال ما يلي :

أولا : الحقوق المنجرة على تسليم شهادة الترقيم المؤقت :

- إن شهادة الترقيم المؤقت تُعطي لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي حق التقاضي وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الثبوتية طالما لم يُطعن فيه قضائيا³ وما يؤكد ذلك هو ما جاء به قرار المحكمة العليا حيث أن شهادة الترقيم المؤقت التي هي بحوزة الطاعن التي قدمها أثناء النزاع تعطي له صفة المالك الظاهر وذلك عملا بالمادتين (13) و (16) من المرسوم رقم : (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري لكونها ستؤدي إلى الحصول على الدفتر العقاري الذي هو رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية العقارية إذا لم يقع الطعن فيه⁴.

- استغلال صاحب شهادة الترقيم المؤقت للعقار وإدارته وكأنه مالك له .

¹ المادة (47) من القانون رقم : (22/03) المؤرخ في : 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 الصادر بالجريدة الرسمية عدد 83 .

² ليلي لبيض ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه (غير منشورة) ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2012/2011 ، ص 128 .

³ بوشياح سامية و بن يحي باية ، مرجع سابق ، ص 17 .

⁴ قرار رقم : (367717) مؤرخ في 15 نوفمبر 2006 ، مجلة المحكمة العليا ، العدد 02 ، سنة 2006 ، ص 414 .

- كما يحق له أيضا الحصول على رخصة البناء إذا قام بتغيير أو تشييد بناءات على هذا العقار محل الترقيم المؤقت، بالإضافة إلى كل من رخصة الهدم والتجزئة¹، وهذا طبقا لنص المادة (42) من القانون رقم: (25/90) المتضمن التوجيه العقاري².

- أن شهادة الترقيم المؤقت تكون اسمية، فإذا توفي صاحبها يكون أمام الورثة وذلك في مهلة سنة واحدة ابتداء من تاريخ الوفاة تقديم طلب للمحافظ العقاري من أجل تسليم شهادة ثانية وإذا لم يتم طلب تجديد هذه الشهادة خلال المهلة القانونية ألغيت بقوة القانون .

- كما لصاحب شهادة الترقيم أيضا أن يوقع رهناً على هذا العقار محل الترقيم المؤقت و بالتالي الحصول على قروض من المؤسسات البنكية وهذا ما أكدت عليه المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم (4123) بتاريخ 1990/10/14 المتعلقة بتأسيس شهادة الحياة وكيفية إعدادها وشهرها والآثار المترتبة عليها³ .

ثانيا : الإشكالات التي تطرحها شهادة الترقيم المؤقت :

إن ترتيب شهادة الترقيم المؤقت لبعض الحقوق للحائز كما لو أنه مالكا، يخلق بعض الإشكالات القانونية، التي من شأنها أن تؤدي إلى خلق بعض النزاعات، لذلك سنحاول أن نسلط الضوء على هذه الإشكالات بإيجاز وذلك كما يلي :

أ - في مجال القانون المدني :

تنص المادة (884) من القانون المدني في الفقرة الثانية منها على أنه :

" ... في كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه " ⁴. إذاً من خلال نص هذه المادة يُلاحظ أنه من الشروط الواجب توافرها في الراهن من أجل أن يقيد رهن على عقار تتمثل في أن يكون الراهن متمتعاً بصفة المالك للعقار، وأن يكون كامل الأهلية.

ولكن ما نلاحظه في حالة شهادة الترقيم المؤقت أن أحكامها جاءت مخالفة لما جاءت به أحكام المادة (884) المذكورة أعلاه، إذ نلاحظ أن صاحب شهادة الترقيم المؤقت مُنح له هذا الحق وهو حق الرهن، بالرغم من أنه يتمتع بمركز الحائز وليس المالك، إذ يؤدي هذا الحق إلى

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثامنة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر 2013، ص 138 .

² القانون رقم : (25/90)، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 49 .

³ عبد الرزاق موسوني، مداخلة بعنوان " الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر " ملقاة في إطار الأيام الدراسية التي نظمتها جامعة المدية في افريل 2011 ، المتعلقة بالحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية ، ص 14.

⁴ أنظر المادة 884 من القانون المدني .

نزاع قانوني لاسيما إذا ظهر المالك الحقيقي للعقار واستطاع أن يسترجع ملكيته، حيث أن الرهن يبقى صحيحاً لمصلحة الدائن المرتهن وهذا تطبيقاً لنص المادة (885) من القانون المدني¹.

ب - في مجال قانون التهيئة والتعمير :

لقد جاءت الأحكام المتعلقة بالحقوق المترتبة على تسليم شهادة الترقيم المؤقت مخالفة لأحكام قانون التهيئة والتعمير².

إذ تشترط المادة (50) من قانون التهيئة والتعمير رقم : (29/90) المؤرخ في 1990/12/01³ ملكية العقار المراد تشييد بناءات عليه، ذلك لأن تشييد البناء يكون دائماً من صاحب الأرض أي مالكها كما أن هدم البناءات المشيدة أو تجزئتها لا يكون إلا من صاحب ملكية البناء. حيث تنص هذه المادة على ما يلي :

"حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض " .

واستناداً إلى نص المادة (45) من القانون (25/90) المتضمن التوجيه العقاري، فإنه لا يمكن للمالك الحقيقي إن ظهر، نقض الرهن العقاري أو إعادة النظر في التصرفات سواء القانونية منها أو المادية، التي قام بها حائز العقار بموجب شهادة الحيازة، فهذا الحكم ينطبق كذلك على شهادة الترقيم المؤقت ، وعلى هذا الأساس فإن المالك الحقيقي الذي يسترجع ملكيته ملزم بالتصرفات التي قام بها الحائز⁴.

وتجدر الإشارة في هذا الشأن إلى التعديل الأخير الذي أتى به قانون المالية لسنة 2018 والمتعلق بتعديل المادة 353 من قانون التسجيل عندما حدد الرسم الثابت الواجب دفعه بمثابة الحصول على شهادة الترقيم المؤقت والذي رُفع من (1000) دج إلى (1500) دج⁵.

إذ صدرت تعليمة من قبل مديرية الأملاك الوطنية التي تعلق على هذا التعديل، والتي أشارت إلى أن تعديل أحكام هذه المادة حُذفت منه عبارة أن شهادة الترقيم المؤقت تحمل نفس

¹ عبد الرزاق موسوني، مرجع سابق، ص 15 .

² المرجع نفسه، ص 15 .

³ القانون رقم : (29/90) المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل بالقانون رقم (05/04)، المؤرخ في 14 غشت 2004، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 51 لسنة 2004 .

⁴ عبد الرزاق موسوني، المرجع السابق، ص 15 .

⁵ حويذق عثمان، مرجع سابق، ص 245 .

الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة، وبالتالي لا يكون لشهادة الترقيم المؤقت أي أثر قانوني¹.

حيث أن هذا الشرح لا يتوافق مع ما أستقر عليه اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة في الكثير من قراراتهم المتواترة في هذا الشأن، حيث أعتُرف للشخص المستفيد من شهادة الترقيم المؤقتة بصفة التقاضي وتتم معاملته معاملة المالك الظاهر، لأن هذه الشهادة هي الخطوة الأولى التي تؤدي إلى الحصول على الترقيم النهائي².

المطلب الثاني

أنواع الترقيم العقاري المؤقت

بالرجوع إلى نص المادتين (13) و (14) من المرسوم (63/76) نجد بأن المشرع نص على نوعين من أنواع الترقيم المؤقت، وهما الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر و الترقيم المؤقت لمدة (02) سنتين ليصبح هذا الترقيم نهائي، و ذلك بانتهاء المدة القانونية وعدم تسجيل أي اعتراض بشأنه أو صدور حكم قضائي نهائي يرفض الاعتراض، بالإضافة إلى نوع ثالث من الترقيم وهو ما يُعرف بترقيم العقارات في حساب خاص يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي العام، الذي يكون لمدة (15) سنة، وهذا طبقاً لنص المادة (89) من القانون رقم: (11/17) المتضمن قانون المالية لسنة 2018، لهذا سنتطرق في هذا المطلب إلى كل من هذه الأنواع لنقف على كل نوع بشئ من التفصيل وذلك من خلال الفروع الثلاثة التالية حيث سنتطرق في الفرع الأول إلى الترقيم المؤقت لمدة (04) أشهر أما الفرع الثاني فُحص للترقيم المؤقت لمدة (02) سنتين أما بالنسبة للفرع الثالث والأخير فسنتطرق فيه إلى الترقيم المؤقت لمدة (15) عشر سنة .

¹ التعليم رقم: (365) الصادرة عم مديرية الأملاك الوطنية بتاريخ 2018/01/10، المتعلقة برسم الإشهار العقاري من خلال تعديل المادة (1-353) من قانون التسجيل، بموجب قانون المالية لسنة 2018 .

² حويذق عثمان، مرجع سابق، ص 245 .

الفرع الأول

الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر .

لقد نصت المادة (13) من المرسوم التنفيذي رقم: (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹، على هذا النوع من الترقيم، والذي حُدَّت مدته بـ (04) أشهر يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم، إذ يتعلق هذا النوع من الترقيم بالعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية ولكن يتمسكون بالحيازة الهادئة والعلانية والمستمرة لمدة (15) سنة وهذا حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، كما يُطبق هذا الترقيم أيضا على الحائز بسند عرفي لمدة (10) سنوات على الأقل وكذلك المُتَحَصِّلِينَ على شهادة حيازة المُسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقا لأحكام القانون رقم: (25/90) المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم².

إن الترقيم المؤقت لمدة (04) أشهر يكون بأثر رجعي، بحيث يأخذ تاريخه من يوم الإمضاء على محضر استلام وثائق المسح، وهذا حتى تكون هذه العملية وكأنها تمت بشكل فوري وآني حتى تُعطي الحجية لوثائق المسح لأنه قد يطرأ عليها تعديل أو تغيير في الميدان الواقعي³.

والجدير بالذكر أن الترقيم المؤقت لمدة (04) أشهر يصبح نهائيا عند مرور مدة (04) أشهر من يوم الترقيم في حالة عدم تقديم اعتراضات، أو أن هذه الاعتراضات لم تكن مقبولة أي رُفِضَتْ من قبل المحافظ العقاري أو سُحِبَتْ⁴.

أولا : الوثائق الواجبة الإيداع

قد يكون الإيداع خاص بقسم مساحي كما قد يكون خاص بمجموعة من الأقسام المساحية فبالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم : (63/76) السالف الذكر لا يوجد ما يمنع ذلك أو ما يفيد إمكانية رفض إيداع وثيقة مساحية لوجود خلل بها، ولهذا السبب فللمحافظ العقاري متى عاين

¹ تنص المادة (13) من المرسوم رقم: (63/76) على أنه : " يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب"

² القانون (25/90)، المصدر السابق .

³ حويذق عثمان، مرجع سابق، ص 152 .

⁴ الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى للنشر والتوزيع ، الجزائر 2013، ص 66 .

نقصا أو عيبا فعليه مراسلة اللجنة المكلفة بهذه العملية عن طريق مراسلة إدارية لتدارك هذا الخلل أو النقص¹.

فمن الناحية الشكلية وجب على المحافظ العقاري التحقق من وجود الوثائق التالية :

_ جدول الأقسام

_ سجل المساحة

_ مخطط المسح

_ جداول الحساب

_ بطاقات العقارات (T10)² .

حيث تعتبر هذه الوثائق الأساسية الواجبة الإيداع في المحافظة العقارية طبقا للتعليمية رقم (16) المتضمنة سير عمليات مسح الأراضي وترقيم العقارات، حيث يجب أن تكون هذه الوثائق خالية من أي شطب أو تحوير أو كشط، وأن تكون واضحة ومقروءة هذا لكي لا يقع المحافظ العقاري في أي خطأ فيما بعد نقل المعلومات إلى البطاقة العقارية أو أثناء شهر أي تصرف من التصرفات القانونية الواجبة الشهر والمتعلقة بهذا العقار³.

كما تجدر الإشارة هنا بأن المحافظ العقاري يُعفى من تطبيق قاعدة الشهر المسبق بمناسبة إشهاره لوثائق المسح، لكون أن هذه العملية مستثناة بموجب نص صريح وهو نص المادة (89) من المرسوم رقم: (63/76) السالف الذكر التي نصت على أنه :

" تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة (88) أعلاه :

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

_ عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند أكتسب تاريخا ثابتا قبل أول يناير سنة 1971 " ⁴.

¹ عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه (غير منشورة)، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري بتيزي وزو 2014، ص 245.

² جلول دواجي مصطفى، مرجع سابق، ص 45.

³ حويذق عثمان، مرجع سابق، ص 152.

⁴ أنظر المادة (89) من المرسوم التنفيذي رقم: (123/93) المعدل والمتمم للمرسوم 76_63.

ثانيا : البطاقات العقارية .

تعتبر البطاقات العقارية من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري، فهي وثيقة مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار من وزير المالية وهذا طبقا لنص المادة (22) من المرسوم التنفيذي رقم: (63/76) السالف الذكر، إذ يتم إنشائها من قبل المحافظ العقاري فور تسلمه ووثائق المسح وإمضائه على محضر الاستلام، حيث يخصص لكل عقار بطاقة عقارية يقيد فيها جميع التصرفات المتعلقة به، وهذا ما يصطلح عليه " بمبدأ الاختصاص " ¹.

وتشمل البطاقة العقارية جميع المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار والمعلومات المتعلقة بالمالك أو الحائز، يبين فيها ما إذا كان العقار ثابت بسند أو بدونه أو توفرت فيه الحياة القانونية التي من خلالها تم اكتساب الملكية بالتقادم ².

حيث تختلف أنواع البطاقات العقارية فيما بينها، هذا وفقا لما جاءت به المادة (20) من المرسوم التنفيذي رقم : (63/76) المؤرخ في 1976/03/23 والتي نصت على أنه :

" إن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية كما يلي:

_ بطاقات قطع الأراضي نموذج (BR1)

_ بطاقات عقارية حضارية "

أ _ بطاقات قطع الأراضي نموذج (BR1) :

نص عليها المشرع الوطني في المواد من (23) إلى (26) من المرسوم التنفيذي رقم: (63/76) السالف الذكر، حيث تُحدث هذه البطاقات لكل وحدة عقارية خضعت لإجراءات مسح الأراضي، حيث تُمسك هذه البطاقات حسب الأرقام الممنوحة لها في عملية مسح الأراضي كما تُعرف هذه البطاقات بالبطاقة الصفراء ³.

ب _ البطاقات العقارية الحضارية :

نص عليها المشرع في المواد من (21) إلى (27) من المرسوم التنفيذي رقم: (63/76) حيث اعتبرها المشرع تلك العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة

¹ نتوري سعاد، وارث وسام، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق (غير منشورة)، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2013/2014، ص 64.

² جلول دواجي مصطفى، مرجع سابق، ص 44.

³ طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق (غير منشورة)، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2013/2014، ص 59.

بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة وبمفهوم المخالفة تعتبر باقي العقارات هي عقارات ريفية¹، وتنقسم هذه البطاقات بدورها إلى :

1_ البطاقة العامة للعقار نموذج (BR2) :

تنشأ هذه البطاقة في حالة ما إذا كان العقار مبني يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي، ويؤشر على هذه البطاقة عند الاقتضاء التجزئة أو التقسيم المخصص للعقار وكذلك جميع الشكليات التي تهم مجموع العقار².

2 _ البطاقات الخاصة للملكية المشتركة نموذج (BR3) :

نصت على هذا النوع من البطاقات المادة (28) من المرسوم التنفيذي رقم: (63_76) في الفقرة الثانية منها على أنه :

" في حالة ما إذا كان العقار موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة تحدث عند التخصيص الأول الفعلي لكل قطعة ولكل جزء مقسم بطاقة تسمى " البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة " التي تكتب عليها جميع التأشيرات التي تهم الجزء المعني ويؤشر على البطاقة العامة والبطاقات الخاصة بعبارة تكون كمرجع فيما بينهما "

بالإضافة إلى النوعين السابقين هناك نوع آخر من البطاقات وهي البطاقة الأبجدية نموذج (BR10)، حيث تمسك هذه البطاقات وتُرتب حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق بالإضافة إلى نوع آخر من البطاقات، وهي البطاقة الشخصية التي ترتبط بنظام الشهر الشخصي الذي يعتمد على أسماء أصحاب الحقوق، بالتالي تُمسك هذه البطاقات بصفة مؤقتة إلى حين إتمام عملية المسح العام للأراضي على الرقعة الجغرافية التابعة لهذه المحافظة العقارية بحيث تُحول هذه البطاقات بما يُلائم نظام الشهر العيني³.

ثالثا : الوثائق التي يعتمد عليها المحافظ العقاري في عملية الترقيم :

تختلف وسائل إثبات الحيازة في الترقيم المؤقت باختلاف نوع الترقيم المؤقت وطبيعة عناصر إثبات الحيازة، و قد أقر المشرع الجزائري أن تكون وسائل إثبات الحيازة في الترقيم المؤقت لمدة (04) أشهر حسب الحالات التالية :

¹ حويذق عثمان، مرجع سابق، ص 155 .

² الفقرة الأولى من المادة (28) من المرسوم التنفيذي رقم: (63/76) السالف الذكر .

³ حويذق عثمان، المرجع السابق، ص 156 .

أ _ الحيابة الثابتة بسندات رسمية :

حسب ما جاءت به المذكرة رقم (4618)¹، فإن السندات الرسمية تتكون من مجموع العقود الموثقة والأحكام القضائية المعدة قبل صدور المرسوم رقم: (63/76)، والتي لم تُقدم للإشهار وذلك بسبب الطبيعة الاختيارية للإشهار العقاري آنذاك، إذ يمكن الاعتماد على هذه السندات الرسمية، حتى ولو لم يكن موضوعها يتعلق بحق الملكية، إذ أن الاعتماد على هذه السندات ليس في إثبات حق الملكية، وإنما لإثبات واقعة الحيابة، لذلك سنحاول أن نبين أهم هذه السندات كما يلي :

1 _ شهادة الحيابة :

بالرجوع لنص المادة (13) فقرة (01) من المرسوم رقم: (63/76)، السالف الذكر بنصها: "...بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيابة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال"².

حيث يُلاحظ من خلال نص هذه المادة أن شهادة الحيابة تدرج ضمن وسائل إثبات الحيابة الخاصة بالترقيم المؤقت لمدة (04) أشهر، وذلك على أساس أنها حيابة تسمح للمالك الظاهر من اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، فهي تُعتبر وسيلة وسند رسمي يثبت واقعة الحيابة الشرعية لطالب الترخيم العقاري فقط، وليست من قبيل السندات المثبتة للملكية³.

2 _ العقود التوثيقية المشهرة :

تتضمن العقود التوثيقية المشهرة على معلومات غير كافية وغير دقيقة لتعيين العقار، كأن يكون هناك فرق بين المساحة المذكورة في العقد المشهر وفي وثائق المسح التي أعدتها أعضاء الفرقة الميدانية بعد حساب دقيق لأطوال هذا العقار، أو في حالة ما إذا كانت العقود المشهرة تتعلق بالتنازل عن حقوق ميراثية إلا أنها غير محددة بشكل دقيق⁴.

¹ المذكرة (4618) المؤرخة في : 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بتسوية وضعية عقارات ممسوحة مسجلة في حساب المجهول .

² المرسوم التنفيذي رقم: (63/76)، المصدر السابق .

³ أنظر المادة (39) من قانون (25/90) المتعلق بالتوجيه العقاري .

⁴ حويذق عثمان، مرجع سابق، ص 157 .

وهي الحالات التي تطرقت إليها المذكرة رقم: (3256) والتي أطلقت عليها اسم الحالات غير الدقيقة¹، حيث أنه في حالة مواجهة المحافظ العقاري لمثل هذه الحالات يجب عليه أن يعمل على تحديد هذه الحقوق العقارية المشاعة بناءً على تحقيق يقوم به، وإذا لم يتأكد له بناءً على العقود التوثيقية المشهورة المقدمة له بأن العقار موضوع التصرف هو نفس العقار موضوع الترقيم فإنه يعتمد على الترقيم المؤقت لمدة (04) أشهر، ويعتبر هذه الوثائق قرينة على أن المالك الظاهر يحوز العقار لمدة تفوق (15) سنة².

3 _ الأحكام القضائية :

تتعلق الأحكام القضائية بنزاعات عقارية دون أن تتطرق إلى حق الملكية، إذ أنه من فحواه يتبين للمحافظ العقاري بأن العقار موضوع النزاع هو نفسه موضوع الترقيم، وأن تاريخ هذا الحكم سابق عن تاريخ الترقيم ب (15) سنة، مما يدعوا إلى القول بأن المالك الظاهر كان يحوز هذا العقار من تاريخ الحكم، وأن هذه المدة لا تقل عن مدة التقادم وهي (15) سنة³.

ب _ إثبات الحياة بسندات ثابتة عرفية ثابتة التاريخ :

يمكن الاعتماد على العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل صدور قانون التوثيق الصادر بموجب الأمر (90/70) المؤرخ في 15/12/1970، في مسألة الترقيم المؤقت لمدة (04) أشهر لأن هذه العقود تبين مدة الحياة القانونية للتقادم المكسب للعقار، ولقد جاءت قرارات المحكمة العليا المتواترة التي تؤكد بأن هذه العقود العرفية وعلى الرغم من أنها غير مشهورة ولكنها تعتبر صحيحة ومنتجة لآثارها⁴.

ومن أهم القرارات الصادرة عن المحكمة العليا، القرار رقم: (348178) المؤرخ في 2006/04/12⁵.

إذ تعتبر عقوداً عرفية ذات تاريخ ثابت طبقاً للمادة (328) من القانون المدني الجزائري في الحالات التالية :

1 - من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام .

¹ المذكرة رقم: (3256) المؤرخة في : 18/05/1976 الصادرة عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري المتعلقة بكيفية تطبيق المرسوم رقم: (76_63)، ص 31.

² ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 125.

³ عبد الرزاق موسوني، مرجع سابق، ص 12.

⁴ عثمان حويذق، آثار إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق (غير منشورة)، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي 2014/2015، ص 49.

⁵ جاء هذا القرار بمبدأ مفاده " العقود المحررة قبل صدور قانون التوثيق (70_91) الثابتة التاريخ وغير المشهورة صحيحة ومنتجة لآثارها " .

2 - من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص .

3 - من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء .

4 - من يوم تسجيله طبقاً لنص المادة (89) من المرسوم (63/76).

إضافة إلى هذه السندات يمكن التحقق عن طريق التحري الميداني، وجمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحياة المثارة، والتأكد من أن الحائز يمارس الحياة طبقاً لمقتضيات القانون المدني، إذ تظهر من خلال الأعمال المادية التي يمكن أن تلاحظها الفرقة أثناء التحقيق، وعليه فإن هذا النوع من السندات يصلح للترقيم العقاري المؤقت لمدة (04) أشهر¹.

الفرع الثاني

الترقيم المؤقت لمدة (02) سنتين

قد تُطرح أثناء عملية المسح تحديداً أثناء مباشرة عمليات الترقيم المؤقت للعقارات الممسوحة عدم وجود بيانات كافية ومرجعية تحقق في الملكية العقارية، أي عدم وجود سندات سواء كانت رسمية أو عرفية، وصاحب الحق الظاهر يتمسك بالحياة الطويلة، لكن هذه الحياة لا تبررها أي مستندات شرعية أو تقنية لدى المصالح المختصة بمسح الأراضي².

إذاً في مثل هذه الحالة أي عند غياب السند الكافي وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ العقاري يتم ترقيم العقار ترقيماً مؤقتاً لمدة (02) سنتين ابتداءً من يوم إتمام الترقيم وهذا طبقاً لنص المادة (14) من المرسوم التنفيذي رقم : (63/76)³ والتي جاء فيها :

" يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة (02) سنتين يجري سريانها ابتداءً من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية

ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة، إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة، من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري يكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني".

¹ عبد الرزاق موسوني، مرجع سابق، ص 12 .

² سلامي لامية و عبد الرحمان محمد، مرجع سابق، ص 79 .

³ المرسوم التنفيذي رقم : (63/76)، المصدر السابق .

تُحسب مدة السنتين المنوه عنها في نص هذه المادة من تاريخ الإيداع القانوني لوثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية، ويُعتبر الترقيم العقاري قد تمّ من تاريخ الإمضاء على محضر الاستلام أي أن الترقيم يكون بأثر رجعي¹.

فالترقيم المؤقت لمدة (02) سنتين يُخصّ الملاك الظاهرين الذين لا يملكون سندات مُعترف بها ولكنهم حائزون ولم يتمكنوا من إثبات المدة القانونية للحيازة التي تُمكنهم من اكتساب الملكية بالتقادم، حيث يسري ابتداءً من الترقيم طبقاً للمادة (14) السالفة الذكر .

كما يمكن الاعتراض على الترقيم في غضون مدة (02) السنتين، أو سحب الترقيم من طرف المحافظ العقاري بعد ورود معلومات مؤكدة تنازع في الحيازة كظهور المالك الحقيقي² .

إذن من خلال نص المادة (14) المذكورة أعلاه، فإنه يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة (02) سنتين للعقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يتمكن المحافظ العقاري من تحديد حقوق الملكية يسري أجل (02) سنتين من يوم الترقيم، أي أنه يتم ترقيم العقار باسم طالبيه مؤقتاً لمدة (02) سنتين إذا ثبت من إجراءات التحقيق أنه ليس للمالك الظاهر سند كافي لإثبات ملكيته للعقار أو أنه ليست له أية وثيقة تُثبت ملكيته للعقار ولا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية ويكون أمام حالتين هما³ :

أولاً : الحيازة بسند غير كافٍ .

حسب نص المادة (14) المذكورة أعلاه وحسب المذكرة رقم : (4618) فإنه يمكن الاعتماد على سندات عقارية غير كافية لإجراء الترقيم العقاري لمدة (02) سنتين، حيث إن المذكرة رقم: (4618) اعتبرت الترقيم في السجل العقاري ترقيماً مؤسساً إذا تم بناءً على العقود العرفية المتعلقة باقتناءات لحقوق عقارية، أو تبادل أو قسمة، يتضمن البعض منهم تاريخاً ثابتاً، إلا أنه كان بعد تاريخ : 1970/12/31، والبعض الآخر يمكن أن يكشف بعد فحص مُدقق قرائناً قوية تدلّ على تاريخ إعدادها وهي السندات العقارية غير الكافية والتي يعتمد عليها المحافظ العقاري في الترقيم المؤقت لمدة (02) سنتين بعد التحقق من أن التاريخ هو تاريخ ثابت أو سابق فعلاً لتاريخ مرور فرقة المسح الذي هو التاريخ المذكور في بطاقة التحقيق العقاري المتعلقة بالوحدة العقارية غير المسوَّحة⁴.

¹ حويّز عثمان، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 162 .

² حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر 2015، ص 55 .

³ ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 126 .

⁴ المرجع نفسه، ص 127 .

ومنه يتضح جليا بأن كل العقود العرفية المحررة بعد صدور قانون التوثيق أو تلك العقود التي تثبت بأنها محررة قبل مرور أعوان المسح، تعتبر أنها عبارة عن سندات عرفية غير كافية لإثبات الملكية، إذ يتعين في هذه الحالة على المحافظ العقاري بأن يقوم بترقيم هذه العقارات ترقيما مؤقتا لمدة (02) سنتين، وهذا حتى يتسنى لكل صاحب حق عيني الاعتراض خلال الآجال القانونية وفق الإجراءات المقررة قانوناً، وهذا من أجل إعطاء السجل العقاري القوة الثبوتية المطلقة التي هي من بين الخصائص الجوهرية التي يقوم عليها نظام الشهر العيني¹.

ثانيا : حيابة العقار دون سند .

لقد عالجت المذكرة رقم : (4618) المذكورة سابقا حالة غياب السند المثبت للملكية، وهي الحالات التي يفتقر أصحابها لسند يتعلق بحق الملكية، فقد أكدت هذه المذكرة على ضرورة بذل أقصى العناية للتكفل بهذه الوضعية لكون الحائزين في هذه الحالة دون سند، ومع ذلك يحوزون هذا العقار حيازة هادئة وعملانية ومستمرة لها مظاهر مادية وبارزة للعيان².

من خلال هذا يتضح أن للحيازة القانونية (03) عناصر تتمثل في :

أ _ **عنصر مادي** : يتعلق بالحيازة الفعلية للعقار عن طريق سلطة الاستغلال و سلطة الاستعمال وكذا سلطة التصرف.

ب _ **عنصر معنوي** : يتمثل في نية الحائز التي تتجلى في تصرفاته على أنه المالك، وأنه يتصرف باسمه الشخصي ولفائدته وليس لفائدة الغير.

ج _ **حسن النية** : لا بد من توفر النية في ممارسة العنصر المادي والمعنوي، و حتى تُعتبر الحيازة صحيحة يجب أن تكون هادئة ومستمرة وعملانية وبدون انقطاع لمدة (15) سنة³.

وبتالي فهذه الحيازة عبارة عن قرينة قانونية بسيطة بأن الحائز هو المالك للعقار إلى حين إثبات العكس، وعليه فمن يعترض على هذه الحيازة التي تحولت إلى حق ملكية بتوفر كل الشروط، يجب عليه أن يثبت العكس⁴.

¹ حويذق عثمان ، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري ، مرجع سابق ، ص 163.

² المرجع نفسه، ص 163 .

³ عمر تيمجدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية والإدارية (غير منشورة)، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013/2014، ص 40 .

⁴ عبد الرزاق موسوني، مرجع سابق، ص 13 .

الفرع الثالث

الترقيم المؤقت لمدة (15) سنة

إن العدد غير المقبول للعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة والمدرجة في حساب المجهول وذلك بالنظر إلى عدد مجموعات الملكية الممسوحة فعليا، ونجم عنه وضعية خطيرة كشفت على أن نحو ثلث الأملاك العقارية تم إغفالها في عملية المسح، فينتج عنها عدد وافر من الشكاوى من المواطنين يطالبون بصفة مشروعة ترقيم عقاراتهم في السجل العقاري، لكي يتحصلوا على سندات الملكية إذ أن أصحاب هذه العقارات لا يمكنهم التصرف فيها بصفة عادية (إعداد شهادة عقارية بعد الوفاة ، مبادلة ، هبة ، بيع ، رهن ... الخ)، وذلك بسبب عدم إنجاز مسح الأراضي العام للبلدية موقع العقارات بصفة دقيقة وعدم تحلي فرق المسح بالجدية في تأدية مهامها المتمثلة في الانتقال الفعلي إلى الميدان في الأيام المحددة في استمارة الإشهار بالمرور ولم تتأكد من أن التدابير الضرورية للبحث عن المالك أو الحائز قد أُتُبِعَت بالصرامة اللازمة لذلك¹.

و نظرا لما أحدثته المادة (23) مكرر المُستحدثة بموجب قانون المالية لسنة 2015 من إشكالات عملية وتظلمات رفعت على مستوى المديريات الولائية، وكذلك على المستوى المركزي أدى هذا الأمر إلى تدخل المشرع مرة أخرى بموجب القانون (11/17) المؤرخ في 2017/12/27²، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، من خلال المادة (89) منه والتي عدلت أحكام المادة (23) مكرر من الأمر (74/75) السالف الذكر المستحدثة بموجب قانون المالية لسنة 2015، حيث أصبحت تنص على ما يلي :

" يسجل كل عقار تابع للخواص لم يُطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ، ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يُسمى { حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي } ويُرقم ترقيماً مؤقتاً لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية " .

حيث أنه بعد انقضاء هذه المدة أي مدة خمسة عشرة (15) سنة ولم يظهر أي مالك أو محتج يدعي حقه على هذا العقار المرقم ترقيماً مؤقتاً لمدة خمسة عشرة (15) سنة، فإنه يتم

¹ نسيمه حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراءات الشهر ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة الجزائر 2018، ص 196 .

² القانون رقم: (11/17) المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 76 لسنة 2017 .

ترقيم العقار ترقيماً نهائياً لفائدة الدولة، وذلك حسب ما جاءت به المادة (23) مكرر المذكورة أعلاه في الفقرة (05) منها على أنه :

" بعد استنفاد أجل خمسة عشرة (15) سنة المذكورة أعلاه يرقم العقار نهائياً باسم الدولة ¹. وما يتضح من خلال نص هذه المادة أن المشرع قد تخلى عن ما كان يُطلق عليه سابقاً بتسجيل العقارات في حساب المجهول وأصبحت التسمية الجديدة له بحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي العام حيث أن هذا التعديل كان جوهرياً في ما يتعلق بمدة الترقيم، حيث أصبحت تُرقم هذه العقارات المسجلة في هذا الحساب بمدة (15) عشر سنة بعد ما كانت تُرقم لمدة 02 سنتين في حساب المجهول وبعد انتهاء هذه المدة من دون تسجيل أي اعتراض عنه يُرقم بصفة نهائية لصالح الدولة .

المبحث الثاني

المنازعات المترتبة عن الترقيم العقاري المؤقت

قد يحدث أحياناً أثناء الشروع في عملية الترقيم العقاري المؤقت، جملة من المنازعات المثارة التي من شأنها أن تُعرقل عملية الترقيم العقاري، تتمثل في إشكالات وأخطاء يقع فيها أعوان فرقة مسح الأراضي العام أثناء قيامهم بمهامهم، وذلك راجع لتقصير منهم في أداء عملهم المنوط لهم وعدم تحليلهم بالجدية اللازمة خلال قيامهم بعمليات القياس والحساب المتعلقة بمساحات الوحدات العقارية²، مما يؤدي إلى خلق جملة من النزاعات بين مالكي هذه الوحدات العقارية، مما أدى بالمشرع الوطني إلى وضع حلول خاصة بهذه الإشكالات من شأنها أن تفيد المالكين أو الحائزين لهذه الوحدات للوصول إلى حل يرضي الطرفين المتنازعين، هذا بالنسبة للمنازعات التي قد تحدث أثناء أشغال مسح الأراضي العام، بالإضافة إلى منازعات وإشكالات أخرى والتي تكون قراراتها صادرة من قبل المحافظ العقاري وذلك بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، والتي تكون عند قيام هذا الأخير بإجراء محاولة الصلح بين الطرفين المتنازعين على العقار موضوع النزاع المُرَقَّم ترقيماً مؤقتاً، حيث أنه في حالة توصله للاتفاق بين الطرفين يحضر على ذلك، وإما في حالة عدم توصله إلى اتفاق بينهما فيحرر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح وهذا ما يخلف إشكالات بين الأطراف المتنازعة.

¹ أنظر المادة (89) من القانون رقم: (11/17)، المصدر السابق.

² محدّة جلّول، دور مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق (غير منشورة) تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي 2015/2014، ص 111 .

وكما ذكرنا سابقا أنه قد يحدث أن تقوم لجنة مسح الأراضي العام بترقيم العقارات غير المطالب بها أثناء قيامهم بعملية المسح وذلك لعدم وجود أي وثائق تثبت أن هذه العقارات لها أصحاب أو أنها محل حيازة من طرف الغير مما يتم تسجيلها في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي العام، وكما تمت الإشارة له سابقا فإنه يقوم المحافظ العقاري بترقيم هذه العقارات ترقيميا مؤقتا لمدة خمسة عشرة (15) سنة، حيث أنه قبل استنفاد هذا الأجل من الممكن أن يحدث أن يتقدم محتج أو معترض على هذا الترقيم على أساس أنه له الحق في ملكية هذا العقار أو أنه كان محل حيازة له¹، وهذا ما سيتم التطرق له من خلال هذا المبحث الذي قسمناه إلى المطلبين التاليين :

المطلب الأول : المنازعات المتعلقة بإجراءات إعداد مسح الأراضي العام

المطلب الثاني : المنازعات الناتجة عن الترقيم العقاري الصادرة قراراتها من المحافظ العقاري .

المطلب الأول

المنازعات المتعلقة بإجراءات إعداد مسح الأراضي العام

إن من أهم الإشكالات التي ترافق مسك السجل العقاري بعد إيداعه بالمحافظة العقارية هي الأخطاء الناتجة عن أشغال مسح الأراضي العام المتمثلة في كل من أخطاء في قياس المساحات وموقع الوحدات العقارية بالإضافة إلى إشكالات الحدود المؤقتة والاعتراضات أثناء المسح التي لم تستطيع لجنة المسح إيجاد حل لها، هذه الإشكالات يجد المحافظ العقاري نفسه طرفا أساسيا في معالجتها بصفته القائم على تأسيس السجل العقاري، حيث أن مثل هذه الأخطاء تجعل المالكين في وضع صعب وذلك بعدم استطاعتهم التصرف في ملكياتهم نتيجة هذه الأخطاء² .

لكن بالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم : (62/76) المؤرخ في 23/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، نجد أن المشرع الوطني وضع حلا لهذه الإشكالات وذلك بإمكانية تصحيح هذه الأخطاء من الناحية القانونية، وهذا طبقا لما جاء في نص المادة (21) من المرسوم المذكور أعلاه والتي نصت على ما يلي :

¹ المادة (89) من القانون رقم: (11/17)، المصدر السابق .

² محدثة جلول، مرجع سابق، ص 111 .

" المصلحة المكلفة بضبط إعداد مسح الأراضي لها الصلاحية لمعاينة التغييرات من كل نوع التي لا تضر بالوضعية القانونية للعقارات وذلك من أجل ضبط الوثائق التي هي مكلفة بمسكها" ¹ .

حيث سنتناول في هذا المطلب بعض هذه الأخطاء والتي تقع فيها فرق مسح الأراضي أثناء قيامها بعملية المسح حيث سنتطرق في الفرع الأول إلى نقطتين أولاً أخطاء في قياس مساحات الوحدة العقارية، أما في النقطة الثانية فسنناول الأخطاء في تحديد موقع الوحدة العقارية، أما الفرع الثاني فخصصناه للأخطاء المتمثلة في تعيين حدود الوحدة العقارية وذلك من خلال الفرعين التاليين :

الفرع الأول

أخطاء في قياس المساحات وتحديد موقع الوحدة العقارية

تتمثل هذه الإشكالات في الأخطاء الناجمة عن عمل أعوان المسح العام للأراضي، وذلك بسبب عدم تأدية مهامهم بالشكل الصحيح إذ تؤدي إلى إحداث فوارق في المساحات تتجاوز نسبة 20/01 المسموح بها المنصوص عليها في المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 حيث تجعل من القياسات المسجلة في وثائق المسح المودعة بالمحافظة العقارية لا تُعبر عن المساحة الحقيقية المشغولة من طرف صاحبها، و يحصل ذلك في الحالات التالية ² :

أولاً : الأخطاء في قياس المساحات .

يشتمل الأفراد من القياسات التي يقوم بها خبراء المسح الطبوغرافي، نظراً لوجود فرق في المساحة المعاينة ما بين تلك المذكورة في السند القانوني للملكية الموجود قبل عمليات المسح وتلك المقيدة في مصفوفة المسح، خاصة إذا تجاوز الفارق النسبة المسموح بها 20/01 ³ .

ولقد عالجت المديرية العامة للأموال الوطنية هذه الأخطاء بموجب عدة مذكرات نذكر منها المذكرة رقم: (3883) المؤرخة في 2004/04/24 المتعلقة بكيفية التعامل مع الفارق في المساحة المعاينة في مصفوفة المسح خاصة إذا تجاوز نسبة 20/01 من المساحة المذكورة في سند الملكية الذي يدل على المساحة الحقيقية ⁴ .

¹ المرسوم التنفيذي رقم : (62/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، منشور بالجريدة الرسمية، عدد 30، سنة 1976 .

² بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص (غير منشورة)، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 01 ، 2014/2013 ، ص 44 .

³ بوشباح سامية و بن يحي باية، مرجع سابق، ص 07 .

⁴ محددة جلول، مرجع سابق، ص 112 .

وغالبا ما تُثار هذه الحالة من قبل شاغل الوحدة العقارية أو من قبل المحافظ العقاري حيث تبدأ إجراءات التصحيح بناء على طلب يقدمه المعني إلى المحافظ العقاري، يكون موضوعه طلب تصحيح مساحة، يرفقه بتقرير خبرة يدعم به جدية إدعائه خاصة في حالة عدم وجود سند ملكية¹.

وعلى مصلحة المسح القيام بالتحقق بالتصحيحات المحتملة، وذلك خلال (15) يوما من تاريخ الاتصال بها من طرف المعني أو المحافظ العقاري، وفي حالة التصحيح تودع لدى المحافظة العقارية الأوراق الجديدة من مصفوفة مسح الأراضي، قبل انقضاء مدة (15) يوما المحددة وبعدها يكون للمحافظ العقاري مهلة (48) ساعة للقيام بالتصحيح على أساس الورقة الجديدة².

ثانيا : الأخطاء في تحديد موقع الوحدة العقارية .

قد يحصل أن ترقم وحدة عقارية باسم غير شاغلها الفعلي ما يؤدي إلى وجود تباين واختلاف في تحديد موقع الوحدة العقارية بين الواقع ووثائق المسح، كأن يكون المالك يشغل فعليا الوحدة العقارية رقم (01) بينما قُيدت باسمه ووثائق المسح الوحدة العقارية رقم (02) وكانت مساحة هذه الأخيرة تزيد عن مساحة الوحدة الأولى، فلا بد من تصحيح الترقيم لتفادي هذه الوضعية، وذلك بقيام المحافظ العقاري بإجراء محاولة الصلح بين الأطراف ضمن الآجال القانونية، وعلى أساس محضر الصلح يحصل المحافظ العقاري على وثائق مسح جديدة من مصلحة المسح، ثم يُرقم الوحدات العقارية بأسماء أصحابها بحسب ما تم الاتفاق عليه. و أما إذا فشلت محاولة الصلح أو أن طلب التصحيح جاء أصلا خارج الآجال القانونية الخاصة بالترقيم العقاري المؤقت، فلا يبقى للمدعي سوى حق الطعن أمام القضاء بإلغاء الترقيم المؤقت إذا قدم اعتراضه ضمن هذه الآجال³.

¹ بواشري بلقاسم، مرجع سابق، ص 44 .

² عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير (غير منشورة)، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة 2010، ص 147 .

³ بواشري بلقاسم، المرجع السابق، ص 45 .

الفرع الثاني

الأخطاء في تعيين حدود الوحدة العقارية .

لقد منح المشرع الوطني فرصة للملاك والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا إلى عين المكان، وأن يدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء¹، وذلك أثناء عملية المسح عند قيام أعضاء لجنة المسح بعملية تحديد الحدود المؤقتة، غير أنه قد لا يتمكنوا من الحضور لطرف معين ومنه يحرمون من الإدلاء بملاحظاتهم في وقتها أو تمكنوا من الإدلاء بها ولم تُؤخذ بعين الاعتبار من طرف فرق المسح، لذلك مكّثهم المشرع من تقديم اعتراضاتهم لاحقاً بعد إيداع الوثائق المتعلقة بالمسح².

حيث قد تزيد مساحة وحدة عقارية بسبب خطأ في تعيين حدود وحدة عقارية بمخطط المسح إذ يؤدي ذلك إلى تداخل حدود الوحدات العقارية المجاورة فيما بينها، الأمر الذي يشكل تعدي على حدود هذه الوحدة فتزيد مساحة وحدة عقارية على حساب وحدة أخرى مجاورة لها³. حيث نصت المادة (14) من المرسوم التنفيذي رقم : (62/76) على أنه :

" يعطى أجل قدره (03) أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها، إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم، من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة .

وعند انقضاء هذا الأجل فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصير نهائية ما عدا الغلط المادي المعترف به، وما عدا حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا يكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين .

وفي جميع الحالات فإن التعديلات المدخلة على الوثائق المساحية تتم بمناسبة أشغال محافظة مسح الأراضي " ⁴.

إذن من خلال نص هذه المادة نستنتج أنه يتم منح أجل (03) أشهر للمالكين فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها، وذلك بغية الوصول إلى اتفاق بين الطرفين على حدودهم، إذ تقوم اللجنة المختصة بذلك بقيام محاولة صلح بين الطرفين، فإذا تم الاتفاق بينهما توضع الحدود بناء على هذا الاتفاق، أما إذا لم يتم الاتفاق بينهما ولم تتوصل اللجنة لإيجاد حل، فيتم اللجوء

¹ راجع المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم : 62/76 .

² وعلي ليندة و بلقاضي أمينة، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق (غير منشورة)، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2016/2015، ص 70 .

³ بواشري بقاسم، مرجع سابق، ص 45 .

⁴ المادة (14) من المرسوم التنفيذي رقم : (62/76)، المصدر السابق .

للقضاء للفصل في هذا النزاع، وذلك أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً وذلك بحسب أطراف النزاع، أي إذا كان أطراف النزاع من أشخاص القانون العام فالقضاء العادي هو المختص، أما إذا كان أحد أطراف النزاع شخص من أشخاص القانون العام فالقضاء الإداري هو المختص بذلك طبقاً للمعيار العضوي¹.

وفي الأخير تجدر الإشارة إلى أنه في حالة تصحيح الأخطاء المذكورة سابقاً سواء كانت تتعلق بأخطاء في قياس المساحات أو في موقع الوحدات أو في إشكالية الحدود المؤقتة فإنه على مصلحة مسح الأراضي إظهار هذه التغيرات من خلال مخطط منتظم من نموذج (CC20) بسلم مطابق للمخطط المساحي، حيث يتضمن الوضعية القديمة للأجزاء المعدلة وكذا الوضعية الجديدة التي تم التعرف عليها من خلال المعاينات المنجزة، ومن ثم فإنه يمكن تعديل المخطط المساحي بكل سهولة، ويمكن للمحافظ العقاري أيضاً الاطلاع على هذا المخطط لأنه يكون مرفقاً وجوباً مع محاضر النموذج (PR14)².

المطلب الثاني

المنازعات الناتجة عن الترقيم العقاري المؤقت الصادرة قراراتها من قبل المحافظ العقاري

سنتناول في هذا المطلب كل من المنازعات الناتجة عن قرار عدم الصلح المنصوص عليه في المادة (15) من المرسوم التنفيذي رقم: (63/76) المعدل والمتمم بالمرسوم (123/93) بالإضافة إلى المنازعات التي قد تحدث جراء ترقيم المحافظ العقاري للأمولاك غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي العام ترقيمياً مؤقتاً، مما يتسبب في إحداث نزاعات بين الأطراف سيتم تفصيل ذلك في الفرعين التاليين كما يلي :

الفرع الأول

المنازعات الناتجة عن قرار عدم الصلح في ظل المادة (15) من المرسوم (63/76)

بعد إتمام عملية الترقيم العقاري المؤقت من قبل المحافظ العقاري، يقوم هذا الأخير بفتح سجل خاص وذلك من أجل تلقي الاحتجاجات أو الاعتراضات التي يمكن أن تثار جراء ترقيم هذه العقارات، والتي يمكن أن تكون محل نزاع بين الأطراف .

¹ حويذق عثمان، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عنه في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 102 .
² مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية (غير منشورة) تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2008/2009، ص 119 .

وهذا طبقا لنص المادة (15) من المرسوم التنفيذي: (63/76) السالف الذكر التي تنص على ما يلي :

" يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين (13) و(14) أعلاه بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم، ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية ".

حيث يكون هذا السجل مؤشرا وموقعا عليه من طرف المدير، كما تدون فيه جميع الاعتراضات بحسب تاريخ ورودها، ويتعين ذكر اسم ولقب وصفة المعارض مع تعيين العقار موضوع الاعتراض، كما يجب أن تبلغ هذه الاحتجاجات أو الاعتراضات إلى المحافظ العقاري وإلى الخصم كذلك¹.

حيث أعطى المشرع الجزائري للمحافظ العقاري سلطة المصالحة بين الأطراف المتنازعة حول هذا الترقيم، أي بين المستفيد من الترقيم وبين المعارض أو المحتج على هذا الترقيم، إذ تتمثل سلطة المحافظ العقاري حول هذا النزاع في قيامه بمحاولة الصلح بين الطرفين المتنازعين عن الترقيم المؤقت، ليصل في الأخير إلى إحدى النتيجتين، إما أن تكون محاولة الصلح هذه ناجحة فيحرر محضر صلح على ذلك²، وإما أن تكون مساعيه باءت بالفشل أي أن محاولة الصلح كانت فاشلة فيما بين الطرفين فيحرر محضر عدم الصلح ويبلغه إلى الأطراف وهذا نتيجة لعدم التوصل إلى اتفاق أو حل بين الطرفين المتنازعين³. (الملحق رقم 03) وبهذا ينتهي دور المحافظ العقاري في محاولته إلى مصالحة الأطراف ويوجه هذا النزاع إلى القضاء للفصل فيه، إذ يكون للطرف المدعي في المعارضة مهلة (06) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ المحضر، ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة، وتشهر الدعوى القضائية الواجب تبليغها للمحافظ العقاري لدى المحافظة العقارية

¹ حويذق عثمان، آثار إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 79 .
² الفقرة الثانية من المادة (15) من المرسوم التنفيذي رقم: (63/76) تنص: " تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر عن المصالحة، وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص " .
³ الفقرة الثالثة من المادة (15) من نفس المرسوم تنص: " في حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه للأطراف ".

وذلك وفقا لمقتضيات المادة (85) من المرسوم رقم: (63/76) وذلك ليبقى الترقيم مؤقتاً إلى حين صدور حكم قضائي بشأنه¹.

حيث أن هذه الدعوى ترفع من المعارض على الترقيم ضد الشخص الذي رُقم العقار ترقيمياً مؤقتاً باسمه، وليس بين المعارض والمحافظ العقاري².

وتجدر الإشارة أيضاً أن المحافظ العقاري يحزر محضر بعدم الصلح أيضاً في حالة غياب الطرفين أو احدهما عن جلسة الصلح وذلك بعد استدعائهم من قبل المحافظ وبعد إرسال ثلاثة استدعاءات لهم متتالية في فترات مختلفة فيقوم المحافظ في هذه الحالة بتحرير محضر غياب الطرفين أو احدهما حسب الحالة ويبين فيه أن محاولات الصلح قد باءت بالفشل وبلغ المحضر إلى الطرفين مع تنبيه الطرف المعارض بأن له مهلة (06) أشهر لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة وإلا سقط حقه في ذلك³.

ومن خلال ما سبق فإن أجل (06) أشهر الممنوحة للشخص الذي يناع في الترقيم المؤقت هو عبارة عن أجل مسقط⁴، حيث إذا انقضت مدة الستة (06) أشهر دون أن ترفع أي دعوى قضائية يعتبر المحافظ العقاري الاعتراض المقدم له لاغيا وينتظر انتهاء مدة الترقيم العقاري ثم يرقم العقار ترقيمياً نهائياً باسم الحائز المسجل في وثائق مسح الأراضي⁵.

أما إذا كان العكس أي تم شهر الدعوى القضائية في مهلة الستة (06) أشهر، في هذه الحالة يحول المحافظ العقاري ملف القطعة المعنية إلى ملف " قضايا المنازعات " و ينتظر صدور حكم نهائي، وبعد صدور حكم أو قرار قضائي نهائي يحول الملف من ملف " قضايا المنازعات " إلى ملف الترقيم المؤقت أو ملف الترقيم النهائي وذلك حسب الحالة :

أ _ ملف الترقيم المؤقت لمدة (04) أشهر أو (02) سنتين إذا لم تنتهي آجال الترقيم المؤقت صدور الحكم أو القرار القضائي النهائي

ب _ ملف الترقيم النهائي إذا انتهت آجال الترقيم المؤقت، أو في حالة ظهور سندات ووثائق قانونية أثناء المحاكمة⁶.

¹ عبد الرحمان بن عيسى، مداخله بعنوان " التعريف بعملية مسح الأراضي والترقيم العقاري "، ملقاءة في إطار الأيام الدراسية التي نظمتها جامعة المدية في افريل 2011، المتعلقة بالحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية، ص 09.

² ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 133.

³ حويذق عثمان، آثار إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 82.

⁴ المرجع نفسه، ص 82.

⁵ أحمد بلخير، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر (غير منشورة)، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة 2017/2016، ص 20، 19.

⁶ الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 110.

الفرع الثاني

المنازعات الناتجة عن قرار الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها

لقد نتج عن عملية مسح الأراضي عند إيداع وثائقها لدى المحافظة العقارية، وجود حالات لعقارات مسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها، التي تعني أن مصالح المسح عند قيامها بالتحقيقات الميدانية تعذر عليها معرفة المالك الحقيقي للعقار المراد مسحه مما يستوجب عليها تسجيلها في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي العام نظرا لعدم وجود أي دليل يوحى بصاحب العقار، وفي حالة غياب المعنيين وعدم استجابتهم لثلاثة دعوات وعند مرور فرقة المسح وبعد استنفاد كل الطرق للحضور، يتم تسجيل العقار مباشرة في حساب العقارات غير المطالب بها نسبة إلى توفر عنصر الغياب الفعلي¹.

حيث تم النص على هذا النوع من الحساب في نص المادة (85) المعدلة لأحكام المادة (23) مكرر من الأمر (74/75) التي تم ذكرها سابقا على أنه يتم تسجيل كل العقارات التابعة للخواص والتي لم تتم المطالبة بها خلال عمليات مسح الأراضي، ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكيها أو حائزيها في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي".

إذ يعود سبب تسجيل هذه العقارات في هذا الحساب نتيجة عدة أسباب منها عدم تقديم الشخص للسندات الكافية لإثبات حق ملكيته، كما قد تنتج بسبب عدم تحلي فرقة المسح بالجدية والدقة اللازمة في أداء مهامها على أكمل وجه، كعدم انتقالها في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور مما ينتج عدم حضور المعنيين لعمليات المسح².

مما ينتج عن تسجيل هذه العقارات في حساب الأملاك أو العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي العام العديد من المنازعات التي يمكن أن تثار ضد قرار الترقيم المؤقت لهذه العقارات، حيث يسجل بصورة مؤقتة وذلك لمدة (15) سنة وخلال سريان هذه المدة يمكن أن يظهر أي شخص يدعي حقا عينياً عقارياً على الوعاء العقاري المدرج ضمن هذا الحساب، أو يدعي ملكيته العقارية للعقار الذي شمله هذا الحساب³.

¹ عبد الرحمان بن عيسى، مرجع سابق، ص 09 .

² بوشباح سامية و بن يحي باية، مرجع سابق، ص 08 .

³ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الخامسة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر 2018، ص 235 .

بحكم أن هذه الوضعية كشفت أن نحو ثلث 1/3 الأملاك العقارية تم إغفالها في عملية المسح، ولعلاج هذه الحالات أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية عدة مذكرات وتعليمات في هذا الشأن من أهمها :

المذكرة رقم: (2421) المؤرخة في 2003/05/03 المتضمنة كيفية تسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة ومسجلة في حساب المجهول، بالإضافة إلى المذكرة رقم: (4618) المؤرخة في 2004/09/04 المتضمنة كيفية التسوية الإدارية لوضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول، حيث أشارت أن الطلب المتعلق بتطهير هذا الحساب يقدم إلى مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يفتح سجلا خاص لهذا الغرض، مقابل تقديم وصل استلام لهذا الغرض وبعد ذلك يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة ورئيس البلدية التي يقع فيها العقار ليبيدي كل منهم رأيه حول الوضعية القانونية لهذا العقار، فيما إذا كانت الدولة أو البلدية لها حقوقا على هذا العقار أم لا ثم يرسل الملف إلى مديرية مسح الأراضي لتنتقل إلى الميدان لتحديد المعالم وإعداد وثيقة التحقيق العقاري وتعديل وثائق المسح في حالة اللزوم¹.

بالإضافة إلى التعليمات رقم (5543) المؤرخة في 2017/05/23²، حيث أنه بعد صدور قانون المالية لسنة 2015 ودخول المادة (67) منه حيز التطبيق زادت على الطين بلة وعقدت الأمر أكثر فأكثر، مما أدى إلى تزايد في عدد الشكاوى والتظلمات والمراسلات التي وجهت إلى المديرية العامة على المستوى المركزي حول مسألة كيفية التعامل مع الملفات الخاصة بتسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول³.

حيث سنتطرق لمسألة التسوية الخاصة بهذه العقارات في الفصل الثاني .

¹ العلمي سليم، مرجع سابق، ص 42، 43

² التعليمات رقم: (5543) المؤرخة في 2017/05/23، الصادرة من المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بكيفية تطبيق المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 .

³ حويذق عثمان، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 169 .

الفصل الثاني

الآليات الإجرائية لتسوية وفض منازعات التقييم العقاري المؤقت

بعد أن تعرضنا إلى التقييم المؤقت والمنازعات التي قد تترتب عليه في الفصل الأول سنحاول في هذا الفصل عرض الآليات الإجرائية المقررة في تسوية وفض المنازعات المترتبة عن التقييم المؤقت، حيث نجد أن المشرع الوطني أعطى إمكانية الطعن أو الاعتراض للمتضررين من جراء عملية التقييم المؤقت حيث نجده حاول تسوية هذه النزاعات بتسوية إدارية وأخرى قضائية .

حيث في حال عدم تسوية نزاعات التقييم المؤقت بالطرق الإدارية أحال المشرع لكل متضرر لم يتمكن من تسوية وضعيته إلى القضاء وذلك لرفع دعوى قضائية في أجل قدره (06) أشهر، وذلك أمام القضاء المختص بحسب طبيعة الأطراف وهذا ما سيتم التطرق له من خلال هذا الفصل، حيث تم تقسيم هذا الفصل إلى المبحثين التاليين :

المبحث الأول : التسوية الإدارية لمنازعات التقييم العقاري المؤقت

المبحث الثاني : التسوية القضائية لمنازعات التقييم العقاري المؤقت

المبحث الأول

التسوية الإدارية لمنازعات التقييم العقاري المؤقت

كما سبقت الإشارة إليه سابقاً أنه عند قيام المحافظ العقاري بتقييم العقارات، وذلك بعد إيداع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية، يمكن أن يتضرر الغير من هذا التقييم وذلك بادعائهم أنهم هم أصحاب هذه العقارات المسوَّحة والتي سُجِّلت باسم الغير، وأنهم هم من لهم الحق في هذا التقييم المؤقت، حيث أن المشرع الوطني في هذه الحالة أعطى وخول لكل متضرر من عملية التقييم المؤقت بالاعتراض عن هذا التقييم أمام المحافظة العقارية ليقوم المحافظ العقاري الذي خول له المشرع سلطة المصالحة بين الأطراف المتنازعة بتسوية هذا النزاع بالطرق القانونية، وذلك بقيامه بمحاولة المصالحة بينهما¹.

كما أنه من بين الاعتراضات الناشئة عن التقييم المؤقت أيضاً الاعتراضات عن التقييم المؤقت للأموال غير المطالب بها والتي تم التطرق لها في الفصل الأول، وكما تمت الإشارة له سابقاً أن العقارات التي تُرقم في هذا الحساب الخاص هي العقارات التي لم يتعرف أعوان المسح العام من تحديد هوية أصحاب هذه العقارات، لكنه يحدث أن تُقدم احتجاجات واعتراضات على هذا التقييم من قبل مالكي أو حائزي هذه العقارات، حيث أُصدرت عدة تعليمات في هذا الشأن من أجل تسوية هذه الاعتراضات، وهذا ما يعرف بالتسوية الإدارية وهذا ما سنتطرق له من خلال هذا المبحث حيث سنتناول في المطلب الأول تسوية الاعتراضات عن التقييم المؤقت وسنقف فيه على نقطتين الأولى كيفية إجراءات عملية الصلح والثانية أثر عملية الصلح عن التقييم المؤقت، أما المطلب الثاني فخصص لتسوية وضعية التقييم المؤقت للأموال غير المطالب بها المقسم هو الأخير إلى فرعين الأول سنوضح فيه تسوية التقييم المؤقت للأموال التي يحوز أصحابها سندات رسمية مشهورة، أما الفرع الثاني فكان للأموال التي لا يحوز أصحابها سندات رسمية مشهورة .

¹ المادة (15) من المرسوم التنفيذي رقم: (63/76)، المصدر السابق .

المطلب الأول

تسوية الاعتراض عن الترقيم العقاري المؤقت

لقد سمح القانون للمتضرر من جراء عملية الترقيم العقاري المؤقت الطعن عن طريق الاعتراض أمام المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وهذا لأجل مراجعة الحقوق المقيدة في السجل العقاري عن طريق الصلح أمام المحافظ العقاري¹، وذلك بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم: (63/76) المعدل والمتمم السالف الذكر، وهذا ما سنقوم بطرحه في هذا المطلب من خلال الفرعين التاليين :

الفرع الأول

كيفية إجراءات عملية الصلح

لقد سبق القول في مقدمة هذا البحث بأن المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت، والتي تكون أو تنشئ نتيجة لظهور شخص يدعي أنه صاحب الحق أو المالك، وذلك خلال المدة القانونية للترقيم المؤقت المنصوص عليها في كل من المادتين (13) و(14) من المرسوم (63/76) السالف الذكر أي مدة (04) أشهر أو (02) سنتين وذلك حسب الحالة، تؤدي إلى قيام العديد من النزاعات أو الاعتراضات بين المالك الظاهر والمدعي بأنه صاحب الحق حول العقار موضوع النزاع المرقم ترقيماً مؤقتاً².

ومن أجل تسوية هذه النزاعات المثارة بين الطرفين، نجد أن المشرع الجزائري قد خول للمحافظ العقاري سلطة المصالحة بين الأطراف المتنازعة حول الترقيم المؤقت، إلا أن إجراء المصالحة هذا لا يُطبق إلا بتوفر شرطين أساسيين هما :

_ يجب أن تتعلق الاحتجاجات بالترقيمات المؤقتة فقط .

_ لا بد أن تسجل الاحتجاجات خلال الآجال المنصوص عليها في المادتين (13) (14) من المرسوم التنفيذي رقم: (63/76) السابق الذكر، وهذا ما أشارت إليه أيضاً التعليمات رقم 16³ .

حيث يجب على المعارض أو المحتج على عقارات جرى مسحها وترقيمها ترقيماً مؤقتاً لمدة (04) أشهر أو (02) سنتين أن يقدم اعتراضه بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ

¹ العلمي سليم، مرجع سابق، ص 40 .

² حميدات خديجة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي (غير منشورة)، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة 2012/2013، ص 47 .

³ بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 107 .

العقاري وإلى الطرف الخصم بالطريق الإداري، وذلك طبقا لما جاءت به المادة (1/15) من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه التي نصت على أنه :

" يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري ، الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين (13) و (14) أعلاه بموجب رسالة موصى عليها ، إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعارض هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية " .

إذ يشترط على المحتج أو المعارض أثناء تبليغه هذا أن يحترم طرق التبليغ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويكون للمتضرر أن يعفى من تحمل مشقة ونفقة تبليغ الخصوم بأن يقيد احتجاجه مباشرة في السجل المفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية، كما يشترط لقبول الاعتراض في هذه الحالة تقييده خلال الآجال المقررة للترقيم المؤقت ليقوم المحافظ العقاري بدراسته وإبداء رأيه فيه ¹.

و قبل البدء في عملية الصلح هناك تعليمات خاصة يجب على المحافظ العقاري الالتزام بها وذلك لإعطاء جلسة الصلح مصداقية أكثر حيث تتمثل هذه التعليمات فيما يلي :

_ على المحافظ العقاري أن لا يتدخل بصفة مباشرة لإرغام الأطراف على قرار أو حل معين يقترحه .

_ يجب أن يقتصر دوره على تقريب وجهات النظر بين الأطراف المتنازعة .

_ كما على المحافظ العقاري أن يزود أطراف النزاع بالنصوص القانونية التي توضح لهم طبيعة النزاع والنتائج المترتبة عنه .

_ يجب عليه أن ينبه الأطراف بالآثار المترتبة على محضر الصلح ².

بالإضافة إلى أنه يجب على المحافظ العقاري أن يولي اهتمامه للآجال القانونية لقبول الاعتراضات المقدمة إليه مع مراعاة ما يلي :

_ في حالة إثارة هذه الاعتراضات خارج آجالها القانونية : أين يصبح الترقيم المؤقت ترقيما نهائيا فلا يكون للمعارض خيار في هذه الحالة إلا اللجوء إلى القضاء .

¹ نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر 2009، ص 100 .
² حويذ عثمان، آثار إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 80 .

_ في حالة إثارة هذه الاعتراضات في آجالها القانونية : ففي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري باستدعاء الأطراف المتنازعة قصد محاولة إجراء مصالحة بينهما¹.

وبعد أن يتم استدعاء الأطراف المتنازعة من قبل المحافظ العقاري يقوم هذا الأخير بإجراء محاولة مصالحة الأطراف، ففي حالة توصله إلى التوفيق بينهما يحضر المحافظ العقاري محضر المصالحة على ذلك². (الملحق رقم 04)

إذ تكون الاتفاقات المتوصل لها المدرجة في محضر المصالحة الذي يعده المحافظ العقاري قوة الإلزام الخاص، أي تكون هذه الاتفاقات حجة على كل من الطرفين المتنازعين ولا يمكن التراجع عنها، وهذا طبقا لما تم النص عليه في الفقرة الثانية من المادة (15) من المرسوم التنفيذي رقم : (63/ 76) المتضمن تأسيس السجل العقاري السالف الذكر على أنه :
" تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر عن المصالحة ، وتكون الاتفاقات المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص ."

حيث يجب أن يكون الإشهار في السجل العقاري للعناصر المستخلصة أثناء الإجراء خالية من أي عيب، وتبقى التقييمات المؤقتة على حالتها إلى غاية انتهاء مدة التقييم³.
وفي حالة ما إذا كانت الاتفاقات المتوصل إليها في محضر المصالحة كانت موضوع تغيير للعناصر المحتواة في وثائق المسح، هنا يجب على المحافظ العقاري أن يبلغ نسخة من محضر المصالحة هذا إلى مصالح مسح الأراضي لتصحيح ما تم الاتفاق عليه من أخطاء أو نقائص⁴.

¹ بوشباح سامية و بن يحي باية، مرجع سابق، ص 22، 23 .

² ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 133 .

³ العلمي سليم، مرجع سابق ، ص 41 .

⁴ التعلية (16) المؤرخة في 1998/05/14 المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري والصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية .

الفرع الثاني

أثر عملية الصلح عن الترقيم المؤقت

يعتبر محضر الصلح المحرر من قبل المحافظ العقاري الذي كان نتيجة لتصالح الأطراف المتنازعة حول الترقيم العقاري المؤقت محضر ملزم للطرفين، كما أنه يتسم بالقوة الإلزامية والثبوتية والحجية الكاملة في مواجهة كافة¹، إذ يعتبر كل ما تمت كتابته في هذا المحضر من قبل المحافظ العقاري حجة على الجميع ولا يمكن التراجع على الاتفاقات المدرجة فيه²، ويتعين على المحافظ العقاري في هذه الحالة أن يطبق ما تم الاتفاق عليه من خلال النتائج التي تم التوصل إليها أثناء جلسة الصلح .

إذ يتمثل أثر عملية الصلح عن الترقيم العقاري المؤقت في أنه بعد إتمام إجراءات الصلح وتحرير محضر على ذلك، يقوم المحافظ العقاري بمواصلة إجراءات الترقيم العقاري المؤقت للعقار محل النزاع لفائدة الطرف الثاني، وذلك بعد إلغائه لطرف الأول على أساس التوصل إلى صلح بينهما .

و الملاحظ من الناحية العملية أن محضر المصالحة قد يتضمن الاتفاقات التالية :

_ تنازل أحد الأطراف للآخر عن كلية العقار، ويحدث ذلك إذا ما قام المعارض بسحب معارضته اعترافاً منه للمعارض عليه بأحقّيته في تملك العقار، أو أن يقر المعارض عليه أن مصالح المسح قد سجلت العقار باسمه على سبيل الخطأ، فيرقم العقار بناء على ذلك الاتفاق ترقيميا نهائياً لفائدة أحدهما .

_ اعتراف المدعي عليه والمرقمة الحقوق العقارية باسمه في وثائق المسح، أن للمعارض حقوقاً في الوحدة العقارية، فترقم الوحدة العقارية باسمهما على الشيوع كل بحسب نصيبه فيها.

_ أن يتضمن الاتفاق إدخال باقي الورثة في عملية الترقيم العقاري وذلك إذا قام أحد الورثة بتسجيل العقار باسمه، ثم قان باقي الورثة بالاعتراف على الترقيم، ويتم إدخالهم بموجب فريضة شرعية تحدد نصيب كل وارث في الوحدة العقارية³.

_ كما قد يحصل سهواً أثناء عملية المسح إضافة أسماء مالكين ظاهرين لوحدة عقارية ليس لهم علاقة بالمالك الحقيقي ولا بالوحدة نفسها، فللمالك الظاهر الحقيقي الاعتراض على الترقيم

¹ زهدور انجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق (غير منشورة)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 02 محمد بن احمد، وهران 2016/2015، ص 138 .

² ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 133 .

³ بواشري بلقاسم، مرجع سابق، ص 19 .

حتى لا يستفيد معه أشخاص آخرون دون وجه حق، فإذا اتفق الأطراف على تصحيح الخطأ ترقم نهائياً باسم مالكة الحقيقي .

_ كما قد يعترض مالك ظاهر على ترقيم وحدة عقارية مجاورة للوحدة العقارية المرقمة باسمه حيث يدعي أن جزء منها تابع لوحدة العقارية، فإذا ما أقر مالك الوحدة العقارية المجاورة بذلك فإنه يتم الترقيم على أساس هذا الاتفاق¹ .

المطلب الثاني

تسوية وضعية الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها

بعد أن تطرقنا إلى الترقيم المؤقت لمدة (15) سنة باعتباره نوعاً من أنواع الترقيم العقاري المؤقت وأكثرها عرضة للنزاعات من الناحية العملية، لذلك نجد المشرع يحاول في كل مرة التعديل في أحكامه، فنجد بعد أن أطلق عليها تسمية العقارات المسجلة في حساب المجهول يأتي في آخر تعديل له من قانون المالية لسنة 2018 ويعطيها تسمية جديدة وهي العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، لذلك ونظراً لتزايد الإشكالات كما سبق ذكرها المتعلقة بهذا النوع من العقارات سنحاول طرح بعض الحلول العملية التي اعتمدها المشرع لتسوية وضعية هذه العقارات باعتبارها تمثل ثلث مجموع الأملاك العقارية، فهي تعتبر إشكالاتاً عملياً واقعياً، لذلك نجد أن المشرع فرق بين حالتين في تسويتها بين من يحوز سندات رسمية مشهورة، وبين من يحوز سندات رسمية ولكنها غير مشهورة أو تكون مطالبته على أساس الحيازة وهو ما سنتناوله في الفرعين التاليين:

الفرع الأول

في حالة المطالبة على أساس سند ملكية رسمي مشهر

نصت المادة 89 الفقرة الأولى من قانون المالية لسنة 2018 على كيفية تسوية وضعية الترقيم المؤقت للأملاك غير المطالب بها بالنسبة للأملاك التي يحوز أصحابها على سندا رسمياً مشهراً، حيث يجب تقديم طلب الترقيم لتتم دراسته ثم تسويته إدارياً² .

أولاً: تقديم طلب الترقيم ودراسته

يقوم المعارض بتقديم طلب مكتوب في نسختين إلى المحافظ العقاري، مع إرفاقه بالسند القانوني للملكية وعند اللزوم بالفريضة حيث يتم تسليم نسخة من الطلب للمعني بعد امهارها

¹ بواشري بلقاسم، المرجع السابق، ص 20 .

² مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 235 .

بختم المحافظة وتاريخ الإيداع، ثم يباشر المحافظ العقاري دراسة الطلب وهذا بالتحقق من سند الملكية للمعني نفسه ومدى تطابقه مع العقار المسجل في هذا الحساب¹.

وفي حالة ما إذا كان سند الملكية المقدم غير مشهر في تلك المحافظة، ففي هذه الحالة يتعين على المحافظ العقاري الحصول على جميع المعلومات الخاصة به، إذ يُمنح له مدة (08) أيام إذا كانت المستندات متواجدة في محافظة عقارية لنفس الولاية، أو مدة (15) يوم في حالة تواجدها خارج الولاية².

كما يقوم المحافظ العقاري أيضا بمجرد تلقيه طلب الشخص بناء على هذا السند بإجراء تحقيق إداري على مستواه للتأكد أولا مما كان العقار موضوع الطلب لم يكن محل دعوة قضائية، وفي حلة تأكد من وجود منازعة قضائية بشأن هذا العقار يمتنع من كل إجراء للتحقيق الإداري بشأنه مع الجهات والمصالح الإدارية³.

وإذا ثبت له عدم وجود منازعة عقارية أمام القضاء، يقوم بإجراء تحقيق مع مديرية أملاك الدولة للتأكد مما إذا كان يدخل ضمن ملكيتها من عدمه، وإفادته بكل إجراء إداري قامت به الدولة كما هو الحال لنزعه للمنفعة العمومية وكذا إجراء تحقيق ميداني مع مديرية مسح الأراضي للتأكد من مدى قيام المطابقة العينية للعقار موضوع العقد الرسمي المشهر مع العقار الذي شمله الترقيم العقاري في حساب العقارات غير المطالب بها⁴.

ثانيا : التسوية الإدارية

في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري اعتمادا على الطلب المقدم من طرف المعارض والوثائق والمعلومات المستقاة من الميدان، وبعد مراسلة جميع الهيئات يشرع المحافظ العقاري في عملية ترقيم العقار وإعداد وتسليم الدفتر العقاري، إذا كان تحديد العقار مطابق مع مخطط المسح ولا يثير أي لبس⁵.

إذا في هذه الحالة لا يقع على المحافظ العقاري إلا احترام ثلاثة شروط أساسية كما سبق ذكرها وهي :

¹ الصادق بالقط و خميستي سمحي، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق (غير منشورة)، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي 2016/2017، ص 50 .

² بوشباح سامية بن يحيى باية، مرجع سابق، ص 26.

³ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 235.

⁴ المرجع نفسه، ص 236 .

⁵ الصادق بالقط و خميستي سمحي، المرجع السابق، ص 51 .

_ الاستجابة للطلب بإعادة الترقيم المؤقت بصورة نهائية ينبغي أن يرد على عقار غير منازع فيه قضائياً .

_ ينبغي تحت طائلة عدم القبول، إيداع الطلب على مستوى مصالحه خلال صيرورة مدة (15) عشر سنة المقررة لبقاء العقار مسجل طول هذه المدة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، وينتهي الحق في تقديم الطلب بانتهاء هذه المدة .

_ صحة المطابقة العينية بين العقار موضوع العقد الرسمي المشهر المؤسس عليه الطلب والعقار المرقم ترقيميا مؤقتاً في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي¹ .
أما في الحالات التي تتطلب تدخل مصالح المسح، حيث تقوم هذه الأخيرة بعد استلامها للعرائض المؤسسة المرفقة بسند الملكية، التنقل إلى الميدان بعد إخطار المالك الظاهر بيوم مرور فرق المسح قصد القيام بالتحقيق الميداني فيتم التعرف على الحدود والتأكد من مطابقة محتويات العقار المشار إليه لها في السند، وإتمام أي تغييرات طرأت عليه، ثم يتم وضع الحدود بشكل وجاهي وبحضور صاحب الطلب، وبعدها تقوم مصالح المسح بإرسال كافة الوثائق إلى المحافظ العقاري الذي يتولى الترقيم النهائي وإعداد الدفتر العقاري، أما إذا كان يستلزم أخذ رأي مصالح أملاك الدولة فعلى المحافظ العقاري انتظار رد مصالح المسح أولاً ثم يرسل مصالح أملاك الدولة² .

كما أنه قد نصت المادة (88) من القانون (11/17) على أنه في حالة ما إذا كان عقار مرقم ترقيميا مؤقتاً موضوع مطالبة من طرف الغير أثناء مدة الترقيم العقاري المؤقت وذلك على أساس عقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية ابتداءً من تاريخ 05 يوليو سنة 1975 يتم ترقيمه نهائياً باسم صاحب العقد، وذلك بعد التحريات المعهودة على مستوى السجل العقاري والتحقيق من طرف مصالح مسح الأراضي، قصد التأكد من أن العقد المقدم يتعلق بالعقار المرقم ترقيميا مؤقتاً .

وما يفهم من نص هذه المادة أن المشرع الوطني خول للمحافظ العقاري مباشرة صلاحية ترقيم العقار محل المطالبة من قبل الغير صاحب العقد المشهر، بترقيمه ترقيميا نهائياً باسم صاحب العقد المشهر متى تأكد المحافظ بأن هذا العقد ينطبق تماماً على العقار محل الترقيم المؤقت لفائدة الغير وذلك بعد التحريات على مستوى السجل العقاري والتحقق بمساعدة مسح

¹ مجيد خلوني، مرجع سابق، ص 237 .

² الصادق بالقط و خميسيتي سموحي، مرجع سابق، ص 51 .

الأراضي التي تقوم بإسقاط العقد الرسمي المستظهر به بعد إيداع وثائق المسح العام لدى المحافظة العقارية¹.

الفرع الثاني

في حالة المطالبة على أساس سند ملكية غير مشهر

نصت المادة (89) في الفقرة الثانية من قانون المالية لسنة 2018، على كيفية تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها، والتي لا يحوز أصحابها على سندات رسمية مشهرة، وإنما يطالبون بحقوقهم لاسترجاع عقاراتهم على أساس سند ملكية غير مشهر أو على أساس الحيازة العقارية .

وعليه طبقا للتشريع المعمول به في أجل (02) سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ بعد التحريات المعهودة له والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة (02) سنتين باسم المعني يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب، وفي حالة إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية، يُرقم العقار المعني فوراً بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق وذلك بعد استنفاد أجل (15) عشر سنة المذكورة أعلاه ي يُرقم العقار نهائياً باسم الدولة².

وتتمثل السندات التي يقدمها الأشخاص للمطالبة بحقوقهم في العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها والتي تكتسي طابع الرسمية فيما يلي :

أولاً: حالة تقديم طلب مرفق بسند معترف قانوناً

يتعلق الأمر بالسندات المحررة خلال فترة الاستعمار والتي أضفت الصفة الرسمية والحجية الكاملة في الإثبات رغم عدم خضوعها للشهر باعتبار أن الشهر آنذاك كان اختيارياً بالإضافة إلى العقود العرفية المحررة قبل صدور قانون التوثيق³.

ثانياً: حالة وجود سندات غير كافية

وهي سندات ومحررات عرفية حررت بعد تاريخ 1970/12/31، وأيضاً المحررات العرفية قبل عملية مسح الأراضي العام، ولها تاريخ ثابت التي يمكن استنتاج تاريخ تحريرها من خلال التدقيق في مضمونها ومقارنتها مع الوحدات العقارية المجاورة لها أو الواقعة بجانب العقار

¹ حويذق عثمان، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عنه في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 175 .

² المرجع نفسه، ص 171 .

³ بوشباح سامية وبن يحي باية، مرجع سابق، ص 27 .

المسجل في حساب العقارات غير المطالب بها موضوع طلب التسوية، فمثل هذه السندات حتى ولو أنها باطلة في نظر التشريع والقضاء إلا أنه يمكن الاستدلال بها على الحياة القانونية والتمسك بالتقادم المكسب، وبالتالي حق الملكية والترقيم لهذا الشخص¹.

ثالثاً: حالة عدم وجود أي سند

يجب التأكد من أن الشخص المطالب بالترقيم والمعترض على عملية التقييم لمجهول أنه كان يمارس حياة حقيقة على العقار، وذلك عن طريق تحقيق ميداني بشرط تدعيم ادعائه بشهادة شخصين مدلى بها أمام الموثق، وذلك حسب المادة (23) مكرر المعدلة بموجب المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018، والتي تنص في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر، خلال الآجال المذكور أعلاه، يقوم المحافظ العقاري في حالة غياب دعوى قضائية قائمة بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكه².

وفي كل الحالات إذا تبين للمحافظ العقاري إيداع طلب على مستواه خلال أجل (15) عشر سنة تسري من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية، سواء تعلق الأمر بطلب مؤسس على سند ملكية رسمي مشهر أو على أساس سند معتبر أنه عقد ملكية لكنه غير رسمي وغير مشهر أو على أساس الحياة العقارية، يرقم العقار المدرج في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي في حساب ملكية الدولة ترقيماً نهائياً وهذا ما نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة (23) مكرر المعدلة بموجب المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018 على أنه :

" بعد استنفاد أجل خمس عشر 15 سنة المذكورة أعلاه يُرقم العقار نهائياً باسم الدولة " ³.

¹ الصادق بالقط و خميسني سموحي، مرجع سابق، ص 52 .

² بوشباح سامية وبن يحي باية، مرجع سابق، ص 27 .

³ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 239 .

المبحث الثاني

التسوية القضائية لمنازعات الترقيم العقاري المؤقت

نتيجة لحدوث ضرر للغير من جراء الترقيم العقاري المؤقت، نجد أن المشرع الوطني قد أعطى الحق وفتح باب المنازعة لكل متضرر من الترقيم العقاري المؤقت في الاعتراض عن هذا الترقيم إذا كان له ما يثبت حقه في ذلك، وهذا طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم: (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث أنه بعد دراسة الاعتراضات الناتجة عن الترقيم العقاري المؤقت من قبل لجنة المسح، قد توفق هذه الأخيرة في إيجاد حلول لهذه الاعتراضات بين الأطراف المتنازعة وقد لا توفق وبالتالي توجه الأطراف إلى القضاء وذلك لرفع دعوى قضائية وذلك خلال مدة (03) أشهر إذا كان النزاع منصب على الحدود المؤقتة أما بالنسبة للمنازعات المثارة بعد إيداع وثائق مسح الأراضي العام لدى المحافظة العقارية¹، أي بعد إعطاء ترقيمات مؤقتة للعقارات وذلك حسب الحالة إما ترقيماً مؤقتاً لمدة (04) أشهر أو ترقيماً مؤقتاً لمدة (02) سنتين أو ترقيماً مؤقتاً لمدة (15) سنة، فإنه في هذه الحالة يوجه الأطراف المتنازعة للقضاء للفصل في هذا النزاع، وذلك في أجل قدره (06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي تلقاه المحافظ العقاري، علماً أنه إذا لم يتلقى المحافظ العقاري خلال مدة (06) أشهر أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية، عليه إتمام ترقيم العقار في السجل العقاري².

حيث تختلف الجهات القضائية المختصة بالفصل في منازعات الترقيم المؤقت باختلاف نوع الترقيم وأطراف النزاع³، ولإثارة هذه المنازعات قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين الأول متعلق بمنازعات الترقيم المؤقت التي تؤول إلى القضاء العادي حيث سنتطرق فيه أولاً لمفهوم دعوى منازعة الترقيم العقاري المؤقت باعتبارها هي الوسيلة القانونية التي يباشر بها المدعي في الحصول على حقه من خلال رفع هذه الدعوى القضائية أمام الجهات القضائية المختصة هذا في الفرع الأول أما الفرع الثاني فسيكون منصب على دعاوى الترقيم المؤقت الخاضعة للقضاء العادي، أما بالنسبة للمطلب الثاني فخصص للتطرق إلى منازعات الترقيم العقاري المؤقت التي تؤول إلى القضاء الإداري الفرع الأول منه سنتناول فيه دعاوى الترقيم المؤقت التي يكون أحد

¹ المرسوم التنفيذي رقم: (63/76) المصدر السابق .

² الفقرة (02) و (03) من التعليم رقم (16) المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ، السالفة الذكر .

³ الصادق بالقط و خميسني سموحي، مرجع سابق، ص 59.

أطرفها شخصا من أشخاص القانون العام، أما الفرع الثاني فقد خُصص للوقوف على بعض التطبيقات القضائية الخاصة بالترقيم المؤقت الخاضعة للقضاء الإداري .

المطلب الأول

منازعات الترقيم المؤقت التي تؤول إلى القضاء العادي

قد يحدث أن تثور عدة منازعات من خلال أعمال مسح الأراضي العام، والتي تمس بالحقوق العينية للأشخاص أثناء إجراء عمليات الترقيم العقاري المؤقت، حيث أنه وكما تمت الإشارة له سابقا يستطيع كل متضرر من عملية الترقيم العقاري المؤقت اللجوء إلى القضاء وذلك بعد فشل المحافظ العقاري في الوصول إلى اتفاق بين الطرفين أي فشل عملية المصالحة بين الأطراف المتنازعة، حيث يتم اللجوء إلى القضاء من طرف المتضرر وذلك لرفع دعوى قضائية في أجل قدرة (06) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ المحضر¹.

حيث للوقوف أكثر على مفهوم دعوى منازعة الترقيم العقاري المؤقت قسمنا هذا المطلب إلى فرعين الأول سنتطرق فيه إلى تعريف الدعوى، أما الفرع الثاني فقد خصص إلى ذكر أهم الشروط الأساسية لقبول الدعوى وهذا ما سنقف على تفصيله كما يلي :

الفرع الأول

مفهوم دعوى منازعة الترقيم المؤقت

أولا : تعريف الدعوى

يتم اللجوء إلى القضاء المختص لأجل الفصل في المنازعة بموجب دعوى قضائية، وهي الوسيلة التي يستعملها صاحب الحق أو المركز القانوني لرعاية وحماية حقه، وعليه فلا يمكن الخوض في إجراءات التقاضي للفصل في منازعة الترقيم العقاري المؤقت دون معرفة ماهية هذه الوسيلة، لأنها تعتبر مكملة للحق وهي من مقومات وجوده².

فالدعوى لغة هي الادعاء، أما في الاصطلاح القانوني فإنها تتردد بين معنيين المعنى السائد في الفقه بأنها سلطة أو حق، وإن ثار خلاف حول مضمونه وطبيعته، ومعنى آخر دارج في العمل وهو المطالبة القضائية³.

¹ ليلي لبيض ، مرجع سابق ، ص 227 .

² العلمي سليم، مرجع سابق، ص 46 .

³ ليلي لبيض ، المرجع السابق ، ص 227 .

حيث يقصد بالدعوى المطالبة باستعادة حق أو حمايته، وهي تعتبر وسيلة مشروعة للتعبير عن الرغبة في الدفاع عن الحق، حيث تبدأ بإيداع عريضة افتتاح الدعوى ثم تكليف الخصم بالحضور في الزمان والمكان المحددين، وهي تختلف عن الخصومة التي تتشكل من مجموعة إجراءات تمثل الشق العملي أو التنفيذي لممارسة الحق¹.

كما عرفها جمهور الفقهاء بأنها هي الوسيلة التي خولها القانون لصاحب الحق في الالتجاء إلى القضاء لتقرير حقه أو حمايته².

كما عُرِفَت الدعوى حديثاً بأنها حق صاحب الادعاء في أن تسمع دعواه، بحيث يفصل القاضي بتأسيسها أو بعدم تأسيسها، أما بالنسبة للخصم فهي الحق في مناقشة مدى تأسيس ادعاءات المدعى وهذا هو المفهوم الذي أورده المشرع الفرنسي في نص المادة (30) من قانون الإجراءات المدنية الفرنسي³.

إذن فالدعوى هي وسيلة تحريك القضاء لحماية الحق، التي خولها القانون لصاحب الحق فبدونها يقف القضاء ساكناً مهما شاهد من اختلال في المراكز القانونية للأفراد أو في المجتمع بصفة عامة، كما تعتبر الدعوى من أهم الوسائل القانونية واكفلها في حماية الحقوق لما لها من طابع عام، فعلى كل الأفراد أن يلجئوا إليها في جميع الحالات التي يُعْتَدَى فيها على حقوقهم⁴.

ثانياً : تمييز الدعوى عن غيرها من المفاهيم

أ _ الدعوى والحق الذي تحميه :

كثر النقاش حول التمييز بين الدعوى والحق الذي تحميه، فقليل وفقاً لنظرية التقليدية أن الدعوى هي الحق نفسه في إحدى حالاته أو بعبارة أخرى هي ذات الحق متحركاً إلى القضاء فهو يبقى هادئاً إذا لم يَنَازَع فيه، إنما ينشط إذ ما أنكر أو اعتدى عليه، فالحق يمثل حالة قانونية هادئة والدعوى تمثل الحالة القانونية نفسها وقت التحرك⁵.

ب _ الدعوى والمطالبة القضائية :

تختلف الدعوى عن المطالبة القضائية، فالمطالبة القضائية هي الإجراء الذي يتم به رفع الدعوى إلى القضاء، فهي مجرد وسيلة لرفع الدعوى حيث أن الدعوى تقدم في صورة طلب

¹ بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون رقم: 09/08)، الطبعة الثانية، منشورات بغدادية الجزائر 2009، ص 32.

² نبيل صقر، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون رقم : 09/08)، دار الهدى للنشر، الجزائر 2008، ص 23.

³ حويذ عثمان، آثار إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، مرجع سابق، ص 68.

⁴ نبيل صقر، المرجع السابق، ص 23.

⁵ ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 229.

الذي هو عبارة عن محرر مكتوب يتقدم به المدعي إلى القضاء، ومن الممكن أن ينتهي الطلب ويزول الادعاء مع بقاء الحق في الدعوى قائماً، كما أنه إذا تخلف شرط من شروط صحة المطالبة القضائية فإن وسيلة التمسك بذلك هي الدفع ببطلان المطالبة القضائية، أما وسيلة التمسك بتخلف شرط من شروط الدعوى فهي الدفع بعدم القبول¹.

ج _ الدعوى وحق الالتجاء للقضاء :

يعتبر حق اللجوء إلى القضاء أو التقاضي من الحقوق العامة، وهو مكفول بموجب الدستور ولا يسأل الشخص عن استعماله لهذا الحق إلا إذا تعسف أو أساء في استعماله، وهذا الحق لا ينقضي بالتقادم ولا يجوز التنازل عنه، لان الحماية المقررة لصاحب الحق تثبت له طالما كان استعماله لحقه مشروعاً، أما إذا استعمل هذا الحق على نحو غير مشروع سقطت عنه تلك الحماية².

أما الحق في الدعوى فهو محدد لشخص معين وهو من يقع عليه الاعتداء وهو الذي يمكنه أن يتنازل عنه، وكذلك قد ينقضي أو يسقط بالتقادم، فالتفرقة بين الدعوى وحق الالتجاء إلى القضاء هي تماماً كالتفرقة بين حق الملكية وحق التملك³.

ثالثاً: خصائص الدعوى القضائية

باعتبار أن حقاً من الحقوق لها الصفات التي يتميز بها الحق الشخصي، ولأنها وسيلة حماية حق أو مركز قانوني آخر، فإنها تتأثر بصفات هذا الحق الآخر الذي ترمي إلى حمايته وترتبط به⁴، حيث تتمثل أهم خصائص ومميزات الدعوى فيما يلي :

_ الدعوى حق وليست واجبا، حيث أن استعمال الدعوى أمر اختياري ولا يجبر الشخص على مباشرتها .

_ الدعوى حق يمكن التنازل عنه، ولكن لا يجوز الحرمان منه أي يمكن التنازل عنها ولكن بالمقابل لا يجوز الحرمان منها، كأن يتفق الخصوم على درجة واحدة للتقاضي لأن هذا الأمر مخالف للنظام العام⁵.

¹ نبيل صقر، مرجع سابق، ص 24 .

² شمشيم رشيد، التعسف في استعمال الملكية العقارية، دار الخلدونية، الجزائر، ص 09 .

³ نبيل صقر، المرجع السابق، ص 24 .

⁴ ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 231 .

⁵ حويذق عثمان ، آثار إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ، مرجع سابق، ص 69 .

_ الدعوى حق يمكن حوالته وانتقاله، فيمكن انتقال حق الدعوى إلى الخلف العام وإلى الخلف الخاص فللورثة أن يرفعوا الدعوى مطالبين بحق مورثهم لدى الغير، كما أن للمشتري أن يستعمل الدعوى التي كانت للبائع فالحقوق الموضوعية انتقلت من البائع إلى المشتري ومعها الدعوى المقررة لحمايتها¹.

_ الدعوى تقبل الانقضاء بالتقادم أي أن الدعوى تخضع لآجال محددة يجب رفعها خلالها وبيدأ حساب هذه الآجال من وقت الحق في رفع الدعوى إلى غاية تاريخ سقوطها، فمتى انقضت هذه المدة سقط الحق في رفع الدعوى².

رابعاً : شروط قبول الدعوى

يمكن تقسيم شروط قبول الدعوى إلى شروط متعلقة بأطراف الدعوى وشروط متعلقة بعريضة رفعها أمام القضاء، حيث سيتم تفصيل ذلك كما يلي :

أ _ الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى :

وفقاً لنص المادة (13) من القانون رقم: (09/08)³ المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي نصت على أنه :

" لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون.

يثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه .

كما يثير تلقائياً انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون ."

إذن الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى تتمثل في :

1_الصفة : تعتبر الصفة شرط لقبول الدعوى، حيث يشترط القانون لقبول الدعوى توافر شرط الصفة في كل من المدعي والمدعى عليه، وذلك بأن ترفع الدعوى من ذي صفة ضد ذي صفة⁴، فالصفة هي شرط مستقل وتعني السلطة التي بمقتضاها يمارس الشخص الدعوى أمام القضاء، وهي تكزن عادة لصاحب الحق المدعى به أو لمن تلقى الحق عنه بأي طريق قانوني

¹ نبيل صقر، مرجع سابق، ص 32 .

² حوينق عثمان، آثار إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، مرجع سابق، ص 69 .

³ القانون (09/08) المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الصادر بالجريدة الرسمية لسنة 2008، العدد 21 .

⁴ العلمي سليم ، مرجع سابق، ص 47 .

كما تكون لممثل الشخص الاعتباري ولممثل صاحب الحق أو لمن أحله القانون محله في الادعاء، وهي تكون للنياحة العامة في حالات معينة .

ومنه إذا تخلف شرط الصفة في المعني أو في المدعى عليه، كانت الدعوى غير مقبولة ويولد عن ذلك دفعا بعدم قبول الدعوى¹.

2 _ المصلحة القائمة أو المحتملة : إن القضاء سلطة من سلطات الدولة لا يباشر وظيفته في الحماية القضائية إلا إذا كان هناك حاجة إلى هذه الحماية، حيث يجب أن يكون هناك فائدة عملية من وراء رفع الدعوى إلى القضاء².

فالمصلحة هي المنفعة التي يحققها صاحب المطالبة القضائية من التجائه إلى القضاء فهذه المنفعة هي الدافع لرفع الدعوى، وهي الهدف من تحريكها ويقال عادة في هذا الصدد لا دعوى بغير مصلحة³.

فالمصلحة القائمة إذن هي التي تستند إلى حماية حق أو مركز قانوني تعرض للعدوان أو الضرر الذي يستوجب التعويض، أما المصلحة المحتملة فهي التي تكون قبل وقوع الضرر الذي قد يكون مستقبلا كجدار آيل للسقوط، ففي هذه الحالة يحق للجار اللجوء إلى القضاء لدفع هذا الضرر وله كافة المصلحة في ذلك، فالمصلحة لا تعتبر شرط لقبول الدعوى فحسب وإنما هي شرط لقبول أي طلب أو دفع أو طعن في حكم⁴.

ملاحظة : الأهلية ليست شرط لقبول الدعوى وإنما تعتبر شرط لصحة المطالبة القضائية ودليل ذلك أن المشرع لم ينص على شرط الأهلية في نص المادة (13) من قانون رقم: (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث كانت الأهلية شرط لقبول الدعوى في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية القديم، وقد استبعدها المشرع في القانون الجديد⁵، وذلك ليس سهوا منه كما يرى البعض ولكن تماشيا مع الفقه والقضاء والقانون المقارن، حيث أصبحت في القانون الجديد شرط لصحة المطالبة القضائية وبالتالي لصحة إجراءات الخصومة، ولذا فإن وسيلة التمسك بعدم توافر الأهلية هي الدفع ببطلان الإجراءات وليس الدفع بعدم قبول الدعوى⁶.

¹ نبيل صقر، مرجع سابق، ص 37 .

² ليلى لبيض ، مرجع سابق، ص 238 .

³ نبيل صقر، المرجع السابق، ص 46 .

⁴ بربارة عبد الرحمان ، مرجع سابق، ص 39 .

⁵ المادة (13) من القانون رقم: (09/08) المصدر السابق .

⁶ العلمي سليم، مرجع سابق، ص 49 .

فناقص الأهلية أو عديمها دعواه مقبولة إذا تحققت المصلحة في رفعها، ولكن تخلف الأهلية لديه يؤدي إلى عجزه عن مباشرة الدعوى بنفسه مما يستوجب مباشرتها نيابة عنه بواسطة وليه أو وصيه¹.

حيث نصت المادة (64) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه :
" حالات بطلان العقود غير القضائية والإجراءات من حيث موضوعها محددة على سبيل الحصر فيما يلي "
_ انعدام الأهلية للخصوم

_ انعدام الأهلية أو التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي .
كما رتب المشرع على انعدام الصفة أو التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي بطلان العقود القضائية أو الإجراءات من حيث موضوعها، مع وجوب إثارتها من طرف الجهة القضائية تلقائيا في المنازعات المعروضة أمامها².

3 _ الإذن : وهو من شروط وجود الحق في التقاضي أو من شروط قبول الدعوى متى كان هذا الإذن لازما، حيث أجاز المشرع الوطني للقاضي إثارة عدم وجود الإذن من تلقاء نفسه لارتباطه بالنظام العام وهذا طبقا لنص المادة (13) من قانون (09/08) ومتى أقر القانون وجوب توافر الإذن، فإن القاضي غير مجبر على الفصل في موضوع الدعوى إذا تخلف هذا الشرط، ومثاله الإذن للمميز بالتصرف جزئيا أو كليا في أمواله³، وفقا لنص المادة (84) من قانون الأسرة الجزائري التي نصت كما يلي :

" للقاضي أن يأذن لمن بلغ سن التمييز في التصرف جزئيا أو كليا في أمواله بناء على طلب من له مصلحة وله الرجوع في الإذن إذا ثبت لديه ما يبرر ذلك " ⁴.

ب _ الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى :

يجب أن تشمل عريضة رفع الدعوى على بيانات لازمة لصحتها حددها المشرع بموجب القانون تتمثل في :

¹ حويذق عثمان، آثار إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، مرجع سابق، ص 74 .

² المرجع نفسه، ص 74 .

³ ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 243 .

⁴ القانون رقم: (11/84) المؤرخ في 1984/06/04 المعدل والمتمم بالأمر رقم: (02/05) المؤرخ في 2005/02/27 المتضمن قانون الأسرة .

1 _ تحرير عريضة الدعوى وبياناتها : بالرجوع لنص المادتين (14) و(15) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن المشرع قد حدد بيانات خاصة بعريضة رفع الدعوى سنوضحها بالتطرق لنص كل من المادتين المذكورة أعلاه، حيث نصت المادة (14) على أنه : " ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة ،موقعة ومؤرخة،تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد النسخ يساوي الأطراف "1.

كما نصت المادة (15) من نفس القانون المذكور أعلاه على بيانات يجب أن تتوفر في عريضة رفع الدعوى، وذلك تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، تتمثل هذا البيانات في :

- _ الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى
- _ اسم ولقب المدعي وموطنه
- _ اسم ولقب المدعى عليه، فإن لم يكن له موطنه معلوم فاخر موطن له
- _ الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفو ممثله القانوني أو الإتفاقي

_ عرضاً موجزاً للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى

_ الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى 2.

2 _ قيد الدعوى ودفع الرسوم : من الشروط التي اشترطها المشرع في عريضة رفع الدعوى هي أن يتم دفع الرسوم المتعلقة بالعريضة الافتتاحية للدعوى، حيث أن هذا الرسوم محددة في القانون، وهذا طبقاً لنص المادة (17) من القانون رقم : (09/08) السالف الذكر 3 .

ولقد نصت الفقرة الثانية من نفس القانون على أنه في حال عُرض نزاع يتعلق بدفع الرسوم وذلك أمام الجهات القضائية المختصة فإنه يُفصل في هذا النزاع لأمر غير قابل لأي طعن 4 .

كما وقد نصت المادة (16) من نفس القانون المذكور أعلاه على أنه :

" تقيد العريضة حالاً في سجل خاص تبعا لترتيب ورودها، مع بيان أسماء وألقاب الخصوم ورقم القضية وتاريخ أول جلسة على نسخ العريضة الافتتاحية ويسلمها للمدعي بغرض تبليغها رسمياً للخصوم " .

¹ أنظر المادة (14) من القانون رقم : (09/08) المصدر السابق .

² أنظر المادة (15) ، المصدر نفسه .

³ تنص المادة (17) من القانون رقم: (09/08) على أنه : " لا تقيد العريضة إلا بعد دفع الرسوم المحددة قانوناً ما لم ينص القانون على خلاف ذلك "

⁴ العلمي سليم، مرجع سابق، ص 53 .

حيث أنه يجب أن يحترم أجل (20) يوما على الأقل من تاريخ تسليم التكليف بالحضور والتاريخ المحدد لأول جلسة، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، حيث يمدد هذا الأجل أمام جميع الجهات القضائية إلى (03) أشهر، وذلك في حالة ما إذا كان الشخص المكلف بالحضور يقيم بالخارج¹.

3 _ وجوب شهر عريضة رفع الدعوى : عملا بنص المادة (17) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر التي نوجب شهر عريضة رفع الدعوى بالمحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار². حيث يثبت هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشيرة الإشهار، هذا طبقا لنص المادة (85) من المرسوم رقم (63/76) المتضمن تأسيس السجل العقاري المذكور سابقا³.

كما نصت المادة (519) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضرورة مراعاة الأحكام المتعلقة بشهر دعاوى فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق تم شهرها مسبقا⁴. حيث يستخلص من استقراء هذه النصوص على أنه كل دعوى قضائية يكون محلها فسخ أو إبطال أو تعديل أو إلغاء أو نقض حقوق عينية عقارية وجب شهر عريضة افتتاح الدعوى أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وإلزامية المشرع لهذا الإجراء على المدعي ما هو إلا حماية لمصالح الغير حسن النية، لتمكنه من الاطلاع قبل إبرام أي عقد من العقود الناقلة للملكية، أن العقار موضوع المعاملة محل نزاع قضائي⁵.

4 _ تبليغ عريضة رفع الدعوى : التبليغ أو الإعلان القضائي هو وسيلة علم الشخص بما يتخذ ضده من إجراءات، وأساسه فكرة المواجهة إذ لا يجوز اتخاذ أي إجراء ضد شخص دون تمكينه من الدفاع عن نفسه والوسيلة إلى ذلك هي الإعلان بالإجراءات، ولذلك يهتم المشرع بإعلان الدعوى إلى المدعي عليه، لأن الخصومة لا تتعقد إلا بالإعلان الصحيح⁶.

¹ الفقرة (03) و (04) من المادة (16) من القانون رقم: (09/08) السالف الذكر .

² الفقرة (03) من المادة (17) من القانون رقم: (09/08) السالف الذكر .

³ راجع نص المادة (85) من المرسوم التنفيذي رقم: (63/76) السالف الذكر .

⁴ حويذق عثمان، آثار إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، مرجع سابق، ص 76 .

⁵ جلول دواجي مصطفى ، مرجع سابق، 73 .

⁶ العلمي سليم، مرجع سابق، ص 54 .

حيث يجب أن يكون التبليغ بواسطة محضر قضائي بموجب محضر تكليف بالحضور كما يجب أن يتضمن محضر تكليف بالحضور هذا على بيانات حددها المشرع في نص المادة (18) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

كما قد حددت المادة (19) من نفس القانون الإجراءات الخاصة بتسليمه، وبذلك يتم التبليغ بموجب محضر تكليف بالحضور إضافة إلى محضر آخر يسمى محضر تسليم بالحضور².

الفرع الثاني

دعاوى الترقيم المؤقت الخاضعة للقضاء العادي

وكما تمت الإشارة له سابقاً، فإنه في حال تم الاعتراض على ترقيم مؤقت سواء كان هذا الترقيم ترقيمياً مؤقتاً لمدة (04) أشهر أو ترقيمياً مؤقتاً لمدة (02) سنتين يقوم المحافظ العقاري بإجراء محاولة للمصالحة بين الأطراف المتنازعة، ففي حالة توصله لاتفاق يحرر محضر على ذلك حيث يكون لهذا المحضر القوة الثبوتية كما يكون حجة على الجميع، أما في حالة عدم توصله لاتفاق بين الطرفين يحرر محضر عدم الصلح ويبلغه للأطراف³.

وفي هذه الحالة يكون للمدعي أجل قدره (06) أشهر من تاريخ التبليغ لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة، كما عليه شهرها وتبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفي حالة عدم شهرها خلال هذه الآجال الممنوحة، اعتبرت الدعوى وكأنها لم تكن، إذ يقوم المحافظ العقاري في هذه الحالة بترقيم العقار دون تأخر منه، أما في الحالة العكسية أي تم شهر الدعوى خلال آجالها يحول المحافظ العقاري ملف القطعة المعنية إلى ملف " قضايا منازعات" وينتظر صدور حكم نهائي⁴.

أما فيما يخص الجهة القضائية المختصة بالنظر والفصل في دعاوى الترقيم المؤقت فإنها تؤول إلى القسم العقاري، وهذا طبقاً لما جاءت به المادة (516) من القانون (09/08) بنصها:

¹ أنظر المادة (18) من القانون رقم: (09/08) المصدر السابق.

² ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 247.

³ الصادق بالقط و خميستي سموي، مرجع سابق، ص 60.

⁴ الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 110.

" ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص "¹.

بالإضافة إلى ما تنص عليه المادة (518) من نفس القانون المذكور أعلاه التي جاءت بنصها كما يلي :

" ... يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك " .

إذا من خلال نص هذين المادتين يتضح أن الجهة القضائية المختصة بالنظر والفصل في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت هي القضاء العادي، أما إقليميا هي المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار موضوع النزاع، وهذا طبعاً إذا كان أحد أطراف النزاع شخص من أشخاص القانون الخاص .

وهذه الحالة ندعمها بالحكم القضائي المسجل برقم 15/01071 المؤرخ في 2015/04/30 الصادر عن مجلس قضاء بسكرة²، حيث رفع المدعي (ح ج) دعوى قضائية ضد المدعى عليه (خ م) مفادها أن للمدعي عقار آل إليه بموجب عقد بيع محرر بتاريخ 2014/03/30، وهذا العقار يتمثل في قطعة أرض صالحة للبناء مساحتها 152 متر مربع من المساحة الإجمالية للقطعة المقدرة بـ 655 متر مربع، حيث أنه بعد عملية المسح تبين له أن العقار محل النزاع قد تم ترقيمه ترقيماً مؤقتاً لفائدة المدعى عليه، وهذا ما تؤكد وثيقة طلب المعلومات الصادرة من المحافظة العقارية ببسكرة .

حيث قام المدعي بالمعارضة على هذا الترقيم أمام المحافظة العقارية لكن تم الرد عليه بالرفض، حيث أن المدعي احتج بعقد عرفي محرر بتاريخ 2014/03/30 غير مسجل وصادر بعد صدور قانون التوثيق في حين أن العقد العرفي لا قيمة له وبالتالي فهو عقد باطل ولا يصلح لإثبات الحيابة ، مما يتعين تعيين خبير مختص في ذلك هذا ما أكدته هذا الحكم .

وبعد انجاز الخبرة المأمور بها بالحكم التمهيدي عن المحكمة الحال بقسمها العقاري بتاريخ 2015/04/30 تحت رقم : 15/1839 الذي قضى بتعيين الخبيرة (ب أ) للقيام بمهام استدعاء أطراف النزاع وتلقي تصريحاتهم والاطلاع على وثائقهم وسنداتهم كما الانتقال إلى العقار محل النزاع والمرقم ترقيماً مؤقتاً باسم المدعى عليه واخذ قياساته ومطابقة وثائق الطرفين

¹ القانون (09/08) السالف الذكر.

² حكم قضائي صادر عن مجلس قضاء بسكرة تحت رقم : 15/01071 بتاريخ 2015/04/30، غير منشور .

عليه، حيث تبين من خلال تقرير الخبرة أن الوثائق المقدمة من قبل المرجع (المدعي) تتطابق ميدانيا مع العقار محل النزاع، وأنه الحائز الفعلي وذلك من خلال مظاهر الحياة الظاهرة والممارسة على العقار محل النزاع من طرف المرجع (المدعي)

حيث صدر حكما بتاريخ 2018/10/14 تحت رقم : 18/2617¹ مفاده إفراغ الحكم الصادر من قبل الفصل في الموضوع عن محكمة الحال في قسمها العقاري بتاريخ 2015/04/30 تحت رقم : 15/1839 واعتماد تقرير الخبرة (ب أ) والذي مفاده تعديل التقييم المؤقت الذي تم لفائدة المدعى عليه وتقرير حق المدعي في إعادة التقييم على الجزء البالغ مساحته 152 متر مربع.

ومن خلال هذا الحكم يتضح ما يلي :

_ أن الدعوى رفعت أمام القسم العقاري بمحكمة بسكرة وهي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، وبذلك فإن هذا الحكم يؤكد بأن القضاء العادي هو صاحب الاختصاص متى كان أطراف الدعوى من أشخاص القانون الخاص .

_ كما أنه يلجأ القضاة في مثل هذه القضايا إلى انتداب خبير في النزاع للتحقق من الحياة الفعلية ومظاهرها، حتى تقرر الجهة القضائية المختصة قبول الطلب القضائي الرامي إلى إلغاء التقييم المؤقت من عدمه . (الملحق رقم 05)

المطلب الثاني

منازعات التقييم المؤقت التي تؤول إلى القضاء الإداري

بعد أن تطرقنا من خلال المطلب الأول إلى منازعات التقييم المؤقت التي تؤول إلى القضاء العادي، ووقفنا أولا على مفهوم الدعوى القضائية باعتبارها الوسيلة القانونية التي يباشر بها الشخص المتضرر الدفاع عن حقه، بالإضافة إلى معرفتنا بأن الجهة القضائية المختصة بالفصل في منازعات التقييم المؤقت في حالة إذا كان أطراف النزاع شخصا من أشخاص القانون الخاص فإنها هي القضاء العادي، كما وضحنا ذلك بمثال عن حكم صادر من مجلس قضاء بسكرة، الذي يؤكد ويكرس بأن مثل هذه القضايا يختص بالفصل فيها القضاء العادي في حين سنحاول من خلال هذا المطلب التطرق لمنازعات التقييم المؤقت التي تؤول إلى

¹ حكم قضائي صادر عن مجلس قضاء بسكرة تحت رقم : 18/02617 بتاريخ 2018/10/14 ، غير منشور .

القضاء الإداري وإعطاء أمثلة على ذلك من الجانب الميداني من خلال التطرق لبعض القرارات القضائية وذلك كما يلي :

الفرع الأول

دعوى الترقيم المؤقت التي يكون أحد أطرافها شخصا من أشخاص القانون العام

بالرجوع لنص المادة (516) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تم ذكرها سابقا يتبين من خلالها أن المشرع الوطني نص بصريح العبارة على أن القسم العقاري هو المختص بالنظر في المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت في السجل العقاري، وذلك في المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، وهذا في حالة إذا كان أطراف النزاع أشخاص يخضعون للقانون الخاص .

وبمفهوم المخالفة لنص هذه المادة فإن الدعاوى الأخرى التي يكون أحد أطرافها من الأشخاص الخاضعين للقانون العام، فإن القضاء الإداري هو المختص بالنظر والفصل فيها ¹. حيث تنص المادة (800) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر على أنه :

" المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية

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

وتطبيقا للمعيار العضوي الذي جاءت به هذه المادة، الذي يشترط لانعقاد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية للنظر في المنازعات التي يكون أحد طرفي النزاع فيها شخصا من أشخاص القانون العام وهم الدولة أو الولاية أو البلدية المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية، ومنه فالمنازعات التي يكون موضوعها ترقيم مؤقت، ويكون أحد أطرافها من أشخاص القانون العام، فإن الفصل فيها يؤول إلى جهة القضاء الإداري وذلك أخذا بالمعيار العضوي ².

وندعم هذه الحالة بقرار المحكمة العليا رقم 392317 المؤرخ في 2007/03/14 ³ والذي جاء بمبدأ " ينعقد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري متى كانت وكالة مسح الأراضي أو المحافظة العقارية طرفا في النزاع " .

¹ حويذق عثمان، آثار إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، مرجع سابق، ص 96 .

² الصادق بالقط و خميسني سموحي، مرجع سابق، ص 62 .

³ جمال سايس، الاجتهاد الجزائي في القضاء العقاري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر 2013، ص 588 .

حيث أن المسمى (ح س) طعن بطريق النقض بتاريخ 2005/04/12 في القرار الصادر عن مجلس قضاء الجزائر وذلك بتاريخ 2004/10/02، القاضي بتأييد الحكم القاضي بإلزام وكالة مسح الأراضي بتصحيح المساحة العائدة للمدعين .

حيث أودع الطاعن عدة أوجه للطعن وذلك تدعيما لطعنه تتمثل هذه الأوجه في :

الوجه الأول : مأخوذ من مخالفة قاعدة جوهرية في الإجراءات

وذلك على أساس أن الطاعن قد تمسك أمام قاضي الدرجة الأولى وقضاة الاستئناف إقحامه في الدعوى دون أن تكون له صفة .

الوجه الثاني : مأخوذ من مخالفة القانون

وذلك لعدم احترام أحكام المادة (14) من المرسوم التنفيذي (62/76) المتعلق بإعداد مسح الأراضي، والتي تؤكد على تقديم الشكاوى والاعتراضات في آجال محددة، بالإضافة إلى عدم احترام كل من المادة (23) من الأمر (74/75)، وكذا المادة (308) من قانون الإجراءات المدنية، ومفاده أن الطاعن دفع بانقضاء الدعوى لسقوطها بالتقادم تأسيسا على النصوص المذكورة أعلاه .

الوجه الثالث : مأخوذ من نقصان التعليل وانعدام الأساس الشرعي للحكم

من حيث انعدام الرد على مطالب الأطراف يعدّ مثابة القصور في التعليل ويجعل الحكم منعدم الأساس القانوني .

وعليه قد أثار قضاة المحكمة العليا تلقائيا الوجه المتعلق بعدم الاختصاص وذلك طبقا لنص المادة (07) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث أن كل من وكالة مسح الأراضي وكذا المحافظة العقارية هما من المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، وكانتا طرف في النزاع، ومع هذا تمسك قضاة الموضوع باختصاصهم النوعي مع أن هذا الاختصاص من النظام العام يُثار تلقائيا في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، ما يستوجب القول بأن قضاة الموضوع خالفوا القانون وبذلك عرضوا قراراتهم للنقض، وبالتالي قضت المحكمة العليا بنقض إبطال القرار المطعون فيه دون إحالة ذلك طبقا لنص المادة 269 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

وما يستنتج من خلال حيثيات هذا القرار أن قضاة المحكمة العليا يؤكدون بأن المشرع لا يزال يأخذ بالمعيار العضوي في الاختصاص، فمتى كان بصدد منازعة وكان أحد أطرافها

شخص من أشخاص القانون العام، فإن الولاية مباشرة تؤول إلى القضاء الإداري، وأن الاختصاص النوعي من النظام العام تقضي به المحكمة تلقائياً وفي أي مرحلة كانت عليها الدعوى¹.

الفرع الثاني

تطبيقات قضائية لمنازعات الترقيم المؤقت في القضاء الإداري

بعد ما خالصنا في الفرع الأول إلى أن منازعات الترقيم المؤقت التي يكون أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام فإنها تؤول إلى اختصاص القضاء الإداري للفصل فيها وذلك طبقاً للمعيار العضوي، كما دعمنا ذلك بقرار قضائي صادر عن المحكمة العليا، ومن خلال هذا الفرع سنتطرق لبعض القرارات القضائية لمنازعات الترقيم المؤقت والتي يختص بالفصل فيها القضاء الإداري، باعتبار أن أحد أطراف هذا النزاع شخص من أشخاص القانون العام .

أولاً : دعاوى الاعتراضات الصادرة عن أملاك الدولة ضد الترقيم المؤقت للخواص

حيث ندعم هذه الحالة بالقرار القضائي رقم : 86501 المؤرخ في 2014/07/24² والذي مفاده أن الدولة ممثلة في وزير المالية استأنف الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية ببسكرة والذي بقضي بإلغاء اعتراض أملاك الدولة عن الترقيم المؤقت الذي استفاد منه المستأنف ضدهم، حيث يستخلص من حيثيات القرار أن المجلس خلص إلى أن الخبرة قد توصلت إلى المستأنف ضدهم يحوزون على وثائق عرفية تعود لسنوات 1918 و 1919 وأنهم يمارسون حيازة مادية من خلال الآثار التي أبرزها الخبير.

وعليه فقد قرر المجلس تأييد الحكم المستأنف والذي قضى بإلغاء الاعتراض على الترقيم المؤقت .

ثانياً : دعاوى الاعتراضات الصادرة عن الخواص ضد الترقيم المؤقت لأملاك الدولة

وهذه الحالة عكس الحالة الأولى أي أن الاعتراض كان من الخواص ضد الترقيم المؤقت لأملاك الدولة ونستشف هذه الحالة من الحكم القضائي رقم 18/00730 المسجل بتاريخ 2019/12/17³، حيث رفع المدعى المتمثل في ورثة المرحوم (ع م) دعوى إدارية بتاريخ

¹ حويزق عثمان، آثار إبداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، مرجع سابق، ص 97 .

² القرار القضائي رقم 86501 الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2014/07/24.

³ حكم قضائي رقم 18/00730 الصادر عن المحكمة الإدارية بالوادي، بتاريخ 2019/02/17 .

2018/09/17، ضد وزير المالية المتمثل بمدير مسح الأراضي لولاية الوادي وضد المدعى عليه الثاني وزير المالية ممثلاً بمدير الحفظ العقاري لولاية الوادي، يلتبس فيها إلغاء جزئي للترقيم المؤقت للعقار الواقع بمجموعة الملكية رقم 02 من القسم المساحي رقم 56 الكائن ببلدية الوادي والمسجل باسم الدولة، وإعادة تسجيله باسم المدعين ولفائدتهم .

وتتلخص وقائع الدعوى بأن المدعين يحوزون على الشياخ أرض فلاحية آلت لهم عن طريق الميراث من والدهم، حيث أنه تم تسجيل هذا العقار باسم الدولة، حيث قاموا المدعين بالاعتراض عن هذا الترقيم وذلك برفع دعوى أمام محكمة الحال انتهت بعد انتداب خبير بالمصادقة الجزئية على تقرير الخبرة ورفضت الدعوى الأصلية لعدم التأسيس كون أن العقار يقع بمنطقة ممسوحة وبناء على طلب استفسار الموجه لمديرية مسح الأراضي بالوادي اتضح أن جزء من العقار السالف الذكر صنف أثناء مرحلة الخصومة ضمن مجموع الملكية رقم 01 من القسم المساحي رقم 56 المودع بالمحافظة العقارية بالوادي بتاريخ 2017/02/19 وسجل لفائدة الدولة والتمس قبول الدعوى، وفي الموضوع الإلغاء الجزئي للترقيم المؤقت المتضمن مجموع الملكية رقم 02 من القسم المساحي رقم 56 وإعادة تسجيلها باسم المدعين وفي الاحتياط انتداب خبير قصد التحقق حول حيازة العقار .

وبموجب مذكرة جوابية عقب وزير المالية المتمثل بمدير مسح الأراضي بأنه لم يتم تسجيل أي اعتراض عن هذا الترقيم المؤقت والتمس القول بصحة الإجراءات التي قام بها المحافظ العقاري، كما عقب أيضاً وزير المالية المتمثل بمدير أملاك الدولة بموجب مذكرة جوابية بدفع شكلي يتمثل في انعدام شهر العريضة وفقاً للمادة 17/3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وفي الموضوع دفع بأن السندات المقدمة من طرف المدعين هي سندات عرفية تفتقر للقوة الثبوتية .

حيث قررت المحكمة شكلاً قبول الدعوى وموضوعاً وقبل الفصل فيه تعيين السيد بن حرز الله محمد خبيراً في النزاع للقيام بالتحري والانتقال رفقة طرفي الدعوى إلى العقار محل الترقيم المؤقت المسجل في حساب الدولة للقيام بالمعاينة الميدانية وتحديد مظاهر الحيازة وذلك بعد الاطلاع على وثائق الطرفين وإسقاطها عليه وسماع الملاك المجاورين له مع إعداد مخطط بياني على ذلك . (الملحق رقم 06)

ثالثا : دعاوى الاعتراضات الصادرة ضد التقييم المؤقت لحساب المجهول

ومثال هذه الحالة متمثل في الحكم القضائي رقم 13/165 الصادر بتاريخ 2013/05/06¹، المتعلق بتسوية عقار مسجل لحساب مجهول، حيث رفع المدعي (م ن) دعوى ضد وزير المالية ممثلا في شخص المحافظ العقاري لولاية بسكرة، يلتزم فيها القضاء بإلزام المدعي عليه ممثلا في شخص المدير الولائي للحفظ العقاري لولاية بسكرة بتسجيل القطعة رقم 32 بالقسم 39 باسم المدعي، حيث جاء في شرح دعواه أنه يحوز قطعة أرض فلاحية معلومة الحدود آلت إليه عن طريق عقد بيع عرفي غير انه في إطار مسح الأراضي تم تسجيل هذه القطعة بالقسم 176 رقم 02 باسم مجهول، وقد قدم المدعي طلب أمام المدعي عليه من أجل التسوية إلا أنه رفض لعدم توفر الشروط الموضوعية للتسوية مما جعله يرفع هذه الدعوى .

كما أجاب المدعي عليه بمذكرة مودعة بتاريخ 2013/03/10 بأن العريضة الافتتاحية ورد فيها تناقض بخصوص رقم القطعة الأرضية محل النزاع، وفي الموضوع فإن طلب المدعي الرامي إلى تسوية وضعية العقار المسجل باسم المجهول تم رفضه بموجب الإرسالية رقم 150 المؤرخة في 2013/01/09 على أساس المعاينة الميدانية التي قامت بها مصالح مسح الأراضي، والتي أثبتت من خلالها أن مجموعة الملكية رقم 02 من القسم 176 عبارة عن أرض بيضاء غير مستغلة وغير مغروسة أو مزروعة بمعنى عدم توفر مظاهر الحياة، وعليه يلتزم في الشكل رفض الدعوى وفي الموضوع رفض الدعوى لعدم توفر مظاهر الحياة .

حيث قررت المحكمة بالاستجابة لدفع المدعي عليه والتي تستند على أن مظاهر الحياة غير متوفرة وذلك طبقا لنص المادة 827 من القانون المدني وبالتالي يعتبر طلب المدعي لا يستند على أي أساس قانوني، وبهذا قررت المحكمة رفض الدعوى لعدم التأسيس. (الملحق 07) وفي الأخير ما يُستخلص من هذه الأحكام أنه متى كان أحد أطراف النزاع شخص من أشخاص القانون العام آل النزاع إلى القضاء الإداري، سواء كان الشخص الخاص أو العام هو من قام بالاعتراض عن التقييم العقاري المؤقت، وما يُلاحظ أيضا أن للحياة أهمية في فصل وتسوية نزاعات التقييم المؤقت، متى توفرت مظاهرها في العقار موضوع النزاع وذلك بانتداب خبير مختص للمعاينة الميدانية على ذلك .

¹ حكم قضائي رقم 165 الصادر عن المحكمة الإدارية ببسكرة، بتاريخ 2013/05/06، غير منشور

الخاتمة

1_ تمهيد :

إن رغبة المشرع الجزائري في انتهاج سياسة عقارية حديثة تتماشى ومتطلبات التوجه الاقتصادي المعاصر، دفعه لتبني نظام جديد يهدف إلى ضبط الملكية العقارية والحد من النزاعات المترتبة عنها، وذلك من خلال تبنيه لنظام المسح العقاري الذي اعتبره المشرع أداة فعالة لتطهير الملكية العقارية، وكان ذلك بصدور الأمر (74/75) المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، فرسم بذلك طريقاً إلى كشف وتعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار .

حيث أنه من أهم نتائج عملية مسح الأراضي هي إعطاء ترقيمات للعقارات المسوحة في السجل العقاري، حيث تودع الوثائق الناتجة عن عملية المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً لتبدأ بذلك عملية الترقيم العقاري، وذلك بعد تحرير محضر استلام لوثائق المسح، وعلى ضوء ذلك يُمنح الترقيم المؤقت إما لمدة (04) أشهر أو (02) سنتين أو لمدة (15) عشر سنة وذلك حسب الوثائق المرفقة مع طلب الترقيم المقدم أمام المحافظ العقاري، ويسلم للمستفيد من الترقيم المؤقت شهادة تثبت بأن هذا الترقيم مؤقت، ونظراً لعدم كفاءة أعوان المسح وعدم توفر الوسائل الكافية للإشهار والإعلان عن انطلاق عملية مسح الأراضي العام، مما ينتج عن عملية الترقيم المؤقت عدة منازعات حيث تم التفصيل فيها من خلال هذه الدراسة .

2 _ النتائج :

بداية تطرقنا للإطار المفاهيمي لعملية الترقيم المؤقت وصولاً إلى المنازعات الناتجة عنها كما تعرضنا أيضاً إلى الآليات الإجرائية المقررة في تسوية وفض منازعات الترقيم المؤقت بداية بالتسوية الإدارية وصولاً إلى التسوية القضائية إذا اقتضى الوضع ذلك .

وانطلاقاً مما سبق التطرق إليه من خلال دراستنا هذه وبعد اطلاعنا عن بعض المراجع والنصوص والتنظيمات القانونية حول الموضوع خلصنا إلى النتائج التالية :

_ لم يعرف المشرع الجزائري الترقيم العقاري المؤقت، بل اكتفى بتعريف العقار في القواعد العامة .

_ ينصب الترقيم العقاري المؤقت على كل من العقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب

بالإضافة إلى العقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية، وكذلك العقارات التي أدرجتها فرق المسح أثناء قيامهم بمهامهم ضمن قائمة العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي العام .

_ من بين الآثار القانونية المترتبة عن عملية الترقيم المؤقت، هي تسليم المحافظ للمستفيد ما يعرف بشهادة الترقيم المؤقت وذلك بناء على طلب منه في حالة ما إذا لم يتقدم الغير بتسجيل أي اعتراض، حيث تعتبر شهادة الترقيم المؤقت سند رسمي يثبت واقعة الحيازة .

_ استحداث المشرع لنوع جديد من الترقيم المؤقت وهو الترقيم المؤقت لمدة (15) عشر سنة
_ أطلق المشرع تسمية جديدة على العقارات المسجلة في حساب المجهول، وأصبحت تُسمى العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي العام .

_ تعتبر عملية الترقيم العقاري المؤقت من بين الإجراءات والآليات المتعلقة بالشهر العقاري التي تؤدي في الأخير إلى الحصول على الدفتر العقاري الذي يعتبر السند القانوني المثبت لحق الملكية .

_ تسند مهمة متابعة المنازعات الناتجة عن عملية تأسيس السجل العقاري إلى قسم تسجيل العقارات، خاصة تلك المتعلقة بالترقيم العقاري وذلك بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

_ تُسوي منازعات الترقيم المؤقت إدارياً، وذلك بتحرير محضر الصلح من طرف المحافظ العقاري، كما تُسوى منازعات الترقيم المؤقت قضائياً وذلك في حالة تحرير المحافظ محضر عدم الصلح، وفي هذه الحالة ينعقد الاختصاص إلى القضاء العادي إذا كان أطراف النزاع يخضعون للقانون الخاص، كما يؤول الاختصاص إلى القضاء الإداري إذا كان أحد أطراف النزاع من أشخاص القانون العام .

ومن خلال هذه النتائج يتضح أن المشرع الوطني حاول ضبط الأحكام التي تُعالج موضوع الترقيم المؤقت، غير أن هذا النوع من الترقيم قد تعثر به بعض المنازعات التي يتطلب إعادة النظر فيها، وذلك للفصل فيها إدارياً دون اللجوء إلى القضاء التي تعتبر إجراءاته مُطولة وبتالي يبقى العقار موضوع الترقيم المؤقت محل نزاع قائم .

3 _ الاقتراحات :

لذلك نقدم الاقتراحات التالية :

_ باعتبار أن عملية المسح العام للأراضي هي الآلية الأولى للبدء في عملية التقييم، كان من الضروري الاعتماد على تقنيات تكنولوجية حديثة، من شأنها تسهيل وتسريع عملية المسح وبالتالي التقليل من المنازعات الناتجة عن عملية التقييم المؤقت .

_ بالنظر للتعديل الأخير الذي أجراه المشرع في آجال التقييم المؤقت الذي أصبح من تاريخ إيداع طلب التقييم، نرى بأن المشرع ترك الآجال مفتوحة لصالح طالب التقييم، مما يؤدي إلى تلاعب البعض بتقديم طلب التقييم متى شاء وهذا ما يشجع على تزوير تاريخ تقديم الطالب وإثقال كاهل المحافظ العقاري بذلك .

_ ضرورة وضع المشرع الوطني لعقوبات مشددة من أجل ردع كل من يقوم بالاعتراض الكيدي ضد التقييم المؤقت وذلك بهدف تخفيف العبئ على القضاء .

_ من الضرورة تعديل نص المادة (15) من المرسوم التنفيذي (63/76) من أجل تحديد أجل أو مدة قيام المحافظ العقاري بإجراء محاولة الصلح التي أبقاها المشرع مفتوحة الأجل مما يُبقي من وضعية التقييم المؤقت عالقة لمدة طويلة .

_ وجب على المشرع تدراك التناقض الحاصل فيما يخص شهادة التقييم المؤقت وذلك بعد تعديل المادة (353) من قانون التسجيل حيث حُذفت منها عبارة أن شهادة التقييم المؤقت لها نفس الآثار القانونية لشهادة الحيازة، إذ علقت في هذا الشأن التعليلة رقم 365 بأنه لم يصبح لهذه الشهادة أي أثر قانوني، لكن نرى هذا متناقض مع ما استقرت عليه اجتهادات وقرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة في هذا الشأن.

وفي الأخير وبعد اطلاعنا وعرضنا لهذا الموضوع ومحاولتنا الإلمام بمختلف جوانبه نأمل أن نكون قد وفقنا إلى حدٍ ما في إثارة هذا الموضوع بشكل سليم وصائب، وكما أنه قد يعتري هذا العمل نقص أو سهو منا يرجع لطبيعة العمل البشري المعرض للخطأ، فإن أصبنا فمن الله وإن أخطئنا فمن أنفسنا .

قائمة المصادر والمراجع

أولا : قائمة المصادر

أ_ القوانين :

- 12 _ القانون رقم : (11/84) المؤرخ في 1984/06/04 المعدل والمتمم بالأمر رقم : (02/05) المؤرخ في 2005/02/27 المتضمن قانون الأسرة .
- 13 _ القانون رقم : (25/90)، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري الصادر بالجريدة الرسمية سنة 1990، العدد 49 .
- 14 _ القانون رقم : (22/03) المؤرخ في : 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 الصادر بالجريدة الرسمية عدد 83 .
- 15 _ القانون رقم : (29/90) المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل بالقانون رقم 05/04، المؤرخ في 14 غشت 2004، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 51 لسنة 2004 .
- 16 _ القانون (09/08) المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الصادر بالجريدة الرسمية لسنة 2008، العدد 21 .
- 17 _ القانون رقم : (11/17) المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 76 لسنة 2017 .
- 18 _ القانون رقم : (18/18) المؤرخ في 2018/12/17، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد 79، الصادرة بتاريخ 2018/12/30.

ب _ الأوامر :

- 19 _ الأمر (58/75) المؤرخ في : 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، الصادر بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78 المؤرخة في : 1975/09/30.
- 20 _ الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، منشور بالجريدة الرسمية العدد 92 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975 .

ج _ المراسيم :

- 21 _ المرسوم التنفيذي رقم : (63/76) المؤرخ في 15 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 30 .
- 22 _ المرسوم التنفيذي رقم : (62/76) المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، منشور بالجريدة الرسمية، عدد 30، سنة 1976 .
- 23 _ المرسوم التنفيذي رقم: (65/91) المؤرخ في 02/03/1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، المعدل والمتمم، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 10، المؤرخة في 06/03/1991 .
- 24 _ المرسوم التنفيذي رقم (123/93) المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الصادر بتاريخ 19/05/1993 منشور في الجريدة الرسمية، العدد 34 بتاريخ 23/05/1993.

د _ القرارات والمنشورات الوزارية :

- 25 _ القرار المؤرخ في 04/06/1991، المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 38 ، المؤرخة في 14/08/1991 .
- هـ _ التعليمات والمذكرات :

- 26 _ التعليمات (16) المؤرخة في 14/05/1998 المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري والصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .
- 27 _ التعليمات رقم : (5543) المؤرخة في 23/05/2017، الصادرة من المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بكيفية تطبيق المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 .
- 28 _ التعليمات رقم: (365) الصادرة عم مديريةية الأملاك الوطنية بتاريخ 10/01/2018، المتعلقة برسم الإشهار العقاري من خلال تعديل المادة (1-353) من قانون التسجيل، بموجب قانون المالية لسنة 2018 .
- 29 _ المذكرة رقم: (3256) المؤرخة في : 18/05/1976 الصادرة عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري المتعلقة بكيفية تطبيق المرسوم رقم: (63/76) .
- 30 _ المذكرة رقم: (4618) المؤرخة في : 04/09/2004 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتسوية وضعيات عقارات ممسوحة مسجلة في حساب المجهول .

ثانيا : قائمة المراجع

أ _ الكتب العامة :

1 _ بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون رقم:09/08) الطبعة الثانية، منشورات بغدادي الجزائري 2009 .

2 _ شميثم رشيد، التعسف في استعمال الملكية العقارية، دار الخلدونية، الجزائر .

3 _ نبيل صقر، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون رقم : 09/08) دار الهدى للنشر، الجزائر 2008 .

ب _ الكتب المتخصصة :

4 _ الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر 2013.

5 _ جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول، الطبعة الثانية منشورات كليك، الجزائر 2013 .

6 _ حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر 2015 .

7 _ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري الطبعة الثامنة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر 2013 .

8 _ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الخامسة، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر 2018 .

9 _ نسيمة حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراءات الشهر ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة، الجزائر 2018 .

10 _ ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر 2014 .

11 _ نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر 2009 .

ج _ الأطروحات والمذكرات :

1 _ الأطروحات :

37 _ حويذق عثمان ،الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في (غير منشورة) تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2019/2018 .

39 _ زهدور انجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 02 محمد بن احمد، وهران 2016/2015 .

42 _ عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري بتيزي وزو 2014.

47 _ ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه(غير منشورة)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة 2012/2011 .

2 _ المذكرات :

2_ 1 _ مذكرات الماجستير:

34 _ بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص (غير منشورة)، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 01 ، 2014/2013 .

41_ عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير(غير منشورة)، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة، 2010 .

46_ مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2009/2008 .

2_2_ مذكرات الماستر :

- 31 _ أحمد بلخيري، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر (غير منشورة)، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة 2017/2016 .
- 32 _ العلمي سليم، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق (غير منشورة)، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017/2016.
- 33_ الصادق بالقط و خميستي سموي، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق (غير منشورة)، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي 2017/2016 .
- 35 _ بوشباح سامية و بن يحي باية، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق (غير منشورة)، تخصص قانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2018/2017 .
- 36 _ جلول دواجي مصطفى، إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة، مذكرة لنيل شهادة الماستر (غير منشورة)، تخصص قانون خاص أساسي، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم 2017/2016 .
- 38 _ حويذق عثمان، آثار إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق (غير منشورة)، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي 2015/2014 .
- 40 _ سلامي لامية و عبد الرحمان محمد، نظام المسح العقاري في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق (غير منشورة)، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2016/2015 .
- 43 _ عمر تيمجغدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية والإدارية (غير منشورة)، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق جامعة محمد خيضر، بسكرة 2014/2013 .

44 _ طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة 2013/2014 .

45 _ محددة جلول، دور مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق (غير منشورة)، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي 2014/2015 .

48 _ نتوري سعاد و وارث وسام، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2013/2014 .

49 _ وعلي ليندة و بلقاضي أمينة، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق (غير منشورة)، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015/2016 .

د_ الأبحاث :

50 _ عبد الرحمان بن عيسى، مداخله بعنوان " التعريف بعملية مسح الأراضي والترقيم العقاري " ملقاة في إطار الأيام الدراسية التي نظمتها جامعة المدية في افريل 2011، المتعلقة بالحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية .

51 _ عبد الرزاق موسوني، مداخله بعنوان " الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر "، ملقاة في إطار الأيام الدراسية التي نظمتها جامعة المدية في افريل 2011، المتعلقة بالحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية .

52 _ عميروش الحسين، مداخله بعنوان "المحافظة العقارية في التشريع الجزائري"، ملقاة في إطار الأيام الدراسية التي نظمتها جامعة المدية في افريل 2011، المتعلقة بالحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية .

هـ_ المجالات القضائية :

53 _ مجلة المحكمة العليا لسنة 2006، العدد الثاني .

الفهرس

الصفحة	العنوان	
		الإهداء
		شكر وتقدير
01		مقدمة
05	الإطار المفاهيمي للترقيم العقاري المؤقت والمنازعات المترتبة عنه	الفصل الأول
06	الإطار المفاهيمي لعملية الترقيم العقاري المؤقت	المبحث الأول
07	مفهوم عملية الترقيم العقاري المؤقت	المطلب الأول
07	تعريف عملية الترقيم العقاري المؤقت	الفرع الأول
09	الجهة المختصة بإجراء الترقيم العقاري المؤقت	الفرع الثاني
12	الآثار القانونية المترتبة عن الترقيم العقاري المؤقت	الفرع الثالث
15	أنواع الترقيم العقاري المؤقت	المطلب الثاني
16	الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر	الفرع الأول
22	الترقيم المؤقت لمدة 02 سنتين	الفرع الثاني
25	الترقيم المؤقت لمدة 15 عشر سنة	الفرع الثالث
26	المنازعات المترتبة عن عملية الترقيم العقاري المؤقت	المبحث الثاني
27	المنازعات المتعلقة بإجراء إعداد مسح الأراضي العام	المطلب الأول
28	أخطاء في تحديد المساحات وموقع الوحدة العقارية	الفرع الأول
30	أخطاء في تعيين حدود الوحدة العقارية	الفرع الثاني
31	المنازعات الناتجة عن الترقيم المؤقت الصادرة قراراتها من المحافظ العقاري	المطلب الثاني
31	المنازعات الناتجة عن قرار عدم الصلح في ظل المادة 15 من المرسوم 63_67	الفرع الأول
34	المنازعات الناتجة عن الترقيم المؤقت للأموال غير المطالب بها	الفرع الثاني
36	الآليات الإجرائية المقررة في تسوية وفض منازعات الترقيم المؤقت	الفصل الثاني
37	التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم المؤقت	المبحث الأول

38	تسوية الاعتراض عن الترقيم المؤقت	المطلب الأول
38	كيفية إجراءات عملية الصلح	الفرع الأول
41	آثار عملية الصلح عن الترقيم المؤقت	الفرع الثاني
42	تسوية منازعات الترقيم المؤقت للأملك غير المطالب بها	المطلب الثاني
42	في حالة المطالبة على أساس سند ملكية رسمي مشهر	الفرع الأول
45	في حالة المطالبة على أساس سند ملكية غير مشهر	الفرع الثاني
47	التسوية القضائية لمنازعات الترقيم العقاري المؤقت	المبحث الثاني
48	منازعات الترقيم المؤقت التي تؤول إلى القضاء العادي	المطلب الأول
48	مفهوم الدعوى القضائية	الفرع الأول
56	دعاوى الترقيم المؤقت الخاضعة للقضاء العادي	الفرع الثاني
58	منازعات الترقيم المؤقت التي تؤول إلى القضاء الإداري	المطلب الثاني
59	دعاوى الترقيم المؤقت التي يكون أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام	الفرع الأول
61	تطبيقات قضائية لمنازعات الترقيم المؤقت في القضاء الإداري	الفرع الثاني
65		الخاتمة
67		قائمة المصادر والمراجع
74		الفهرس
		الملاحق
		الملخص

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الوادي في: 2009/04/26

(الملحق رقم ١٥١)

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
المديرية الولائية للحفظ العقاري
المحافظة العقارية بالوادي

رقم: 295 / م.ج.ع.م.ع. 2009/ع.
الهاتف: 032.24.75.41

محضر استلام وثائق مسح الأراضي
إيداع جزئي
بلدية الوادي (حضري)

يصرح السيد المحافظ العقاري بالوادي الممضي أسفله، و تنفيذاً للمادتين 08 و 09 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 23 مارس 1976 والمعدل و المتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 و المتعلق بتأسيس السجل العقاري، بأنه استلم بتاريخ: 2009/04/26. وثائق المسح الخاصة بالقسم المساحي 106 بالمكان المسمى حي أول نوفمبر الشط بلدية الوادي.

يعتبر هذا الاستلام نقطة انطلاق الإجراء الأول لإشهار الحقوق العقارية و عليه المطلوب من جميع المالكين و الحائزين للحقوق العينية العقارية أن يتقدموا للمحافظة العقارية الكائن مقرها بالشط (الولاية سابقاً) لاستلام جدول تأسيس السجل العقاري المنصوص عليه في نص المادة 10 من المرسوم سالف الذكر.

المحافظ العقاري

(الملحقة رقم ١٥٤)

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :
المحافظة العقارية لـ:

شهادة ترقيم عقاري مؤقت (1)

- بمقتضى الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- وبمقتضى الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المعدل والمتمم، المتضمن قانون التسجيل، لاسيما المادة 2-353 منه.
- وبمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم، المتضمن التوجيه العقاري.
- وبمقتضى المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.
- وبمقتضى المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، لاسيما المادتين 13 و14 منه.
- وبناء على محضر استلام وثائق مسح الأراضي لبلدية: الوادي رقم: 003 المؤرخ في: 1994/01/05
- وبناء على الطلب المقدم من طرف السيد(ة): هقي رضا بن الطاهر بتاريخ: 2012/06/18

يشهد المحافظ العقاري بالوادي

أن مجموعة الملكية رقم: 289 القسم:.....، لبلدية

(الحصة رقم:.....)، سعة المسح.....، مرقمة ترقيما مؤقتا لمدة

..... ابتداء من تاريخ استلام وثائق المسح، حجم..... تربية.....

(حقوق عقارية مشاعة قدرها.....) (2).

باسم السيد (ة)..... المولودة(ة) بـ..... في.....

ابن(ة):..... المهنة:..... الجنسية:.....

الساكن (ة):.....

المحافظ العقاري

(1) لا تعد هذه الشهادة بمثابة عقد ملكية.

(2) أشطب العبارة غير الملائمة.

MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL

DIRECTION DE LA CONSERVATION FONCIERE DE LA WILAYA D' EL OUED

CONSERVATION FONCIERE DE GUEMAR

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي

المحافظة العقارية ب : قمار

قمار في : 2... 1... ديسمبر 2018

رقم : 1014 ق م : 253 / 2018

الموضوع : مذكرة عدم الصلح

المرجع : الاعتراض رقم : 03 بتاريخ في : 16 / 06 / 2015 والوارد إلى مصالحنا بتاريخ : 16 / 06 / 2015 رقم : 538

- تبعا للمعارضة المذكورة بالمرجع أعلاه، المسجلة بسجل الاعتراضات تحت رقم : 03 بتاريخ : 16 / 06 / 2015 وهذا

بخصوص مجموعة الملكية رقم : 40 من القسم المساحي رقم : 03 بلدية ورماس .

- بعد الاطلاع على وثيقة CC1 (مشروع) والتي تبين أن الجزء المعارض عليه والواقع في مجموعة الملكية رقم : 40

يحمل الرقم : 45 قسم مساحي رقم : 03 بلدية ورماس

- بعد تحديد العقار المعارض عليه في مجموعة الملكية رقم : 45 قسم مساحي 03 بلدية ورماس

- تطبيقا لنص المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في : 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي تنص على

وجوب تحرير محضر عدم الصلح من طرف المحافظة العقارية في حالة رفض المعارض عليه إجراء عملية الصلح.

- بناء على التعليم رقم : 85- 72 المؤرخة في 15/07/2014 والصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية

- بناء على الاستدعاء الأول المؤرخ في : 03/08/2016 والمحضر من طرف المحافظ العقاري بقمار

- بناء على الاستدعاء الثاني المؤرخ في : 22/10/2018 والمحضر من طرف المحافظ العقاري بقمار.

- بناء على مراسلة السيد : رئيس مفتشية أملاك الدولة بقمار المؤرخة بتاريخ : 21/11/2018 تحت رقم

: 2054 / 2018 والواردة إلى مصالحنا بتاريخ : 21/11/2018 رقم : 1050 والمتضمنة رفض الصلح

وعليه تعذر على المحافظ العقاري بقمار إجراء عملية الصلح بين السيد :

و رئيس مفتشية أملاك الدولة بقمار ممثلا عن السيد مدير أملاك الدولة بولاية الوادي

ملاحظة : تبقى مجموعة الملكية رقم : 40 على حالها ولا تقسم إلى مجموعتي ملكية رقم : 45 و 46 المذكورة في وثيقة

CC1 نظرا لفشل محاولة الصلح .

المحافظ العقاري

المعارض عليه :

السيد : رئيس مفتشية أملاك الدولة بقمار بصفتة

ممثلا عن السيد مدير أملاك الدولة بولاية الوادي

لامضاء والختم :

رئيس مفتشية أملاك الدولة بقمار

شعار الدراجي

المعارض :

السيد :

مراجع وثيقة الهوية

باسم : 866553 تاريخ : 21/11/2018

أنا : 21/11/2018

اطلع عليه و أمضاه واستلمه المعارض بتاريخ :

2 ديسمبر 2018

20

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الوادي في:

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري بالوادي

المحافظة العقارية بالوادي

رقم: م ع و/2009

(الملاحقة رقم 04)

محضر الصلح

تنفيذا لأحكام المادة : 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق

بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم رقم : 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 .

و نظرا الاعتراض الوارد إلينا بتاريخ : 2009/05/27 تحت رقم : 1103 من طرف

السيدة : المولودة في الوادي ب . ت رقم عن دائرة الوادي

بتاريخ و المتعلق بالإشهار في السجل العقاري لمجموعة الملكية رقم : 520 القسم

المساحي : 125 و التي تظهر وثائق المسح المودعة بالمحافظة أن ملكيتها تعود للسيد :

..... ب . ت رقم عن دائرة الوادي بتاريخ

و بحضور الطرفين المذكورين أعلاه لجلسة الصلح المنعقد بمكتب المحافظ العقاري بالوادي

بتاريخ 2009/06/07 حيث قدم السيد : تصريح مجرد محرر من طرف الموثق : ساري نصر

ابراهيم بتاريخ 2009/06/06 تحت رقم : 2009/284 و الذي يعترف و يقر من خلاله أن مجموعة

الملكية رقم 520 القسم المساحي : 125 قد سجلت عن طريق الخطأ بأسمه و هي في الحقيقة ملك للسيدة

..... و هذا حسب عقد القسمة الودية المحرر من طرف الأستاذ : عبيد محمد البشير بتاريخ

: 1994/07/31 تحت رقم : مشهر بالمحافظة العقارية بالوادي بتاريخ : 1994/08/22 حجم :

46 رقم : 141 و هذا ما أتفق عليه الطرفين في محضر الجلسة.

و بناء على هذا يقوم المحافظ العقاري بالإجراءات اللازمة للترقيم في السجل العقاري .

الطرف الثاني

الطرف الأول

المحافظ العقاري

(الملحق رقم 05)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

مجلس قضاء: بسكرة
محكمة: بسكرة
القسم: العقاري

رقم الجدول: 15/01071
رقم الفهرس: 15/01839
تاريخ الحكم: 15/04/30
مبلغ الرسم: 1000 دج

بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر محكمة بسكرة بتاريخ: الثلاثون من شهر أفريل سنة ألفين وخمسة عشر برئاسة السيد (ة): صوالحي حنان قاضي وبمساعدة السيد (ة): شريف صليحة أمين ضبط

صدر الحكم الآتي بيانه

بين السيد (ة):

1 ()

بين /

حاضر مدعي

العنوان: حي المسيد بسكرة

المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة):

ضد /

ويين /

حاضر مدعي عليه

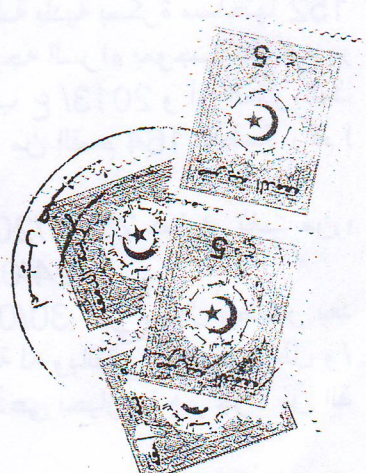
العنوان: شارع الاخوة صولي رقم 95 بسكرة
المباشر للخصومة بنفسه

****بيان وقائع الدعوى****

بموجب عريضة افتتاح دعوى مودعة و مسجلة لدى أمانة ضبط محكمة بسكرة بتاريخ 19/03/2015 تحت رقم 1071/15 رفع المدعي: المباشر للخصام بواسطة محاميته الأستاذة: دعوى قضائية أمام القسم العقاري على المدعى عليه خليفة محمد أهم ما جاء فيها:

أن للمدعي عقارا آل إليه بموجب عقد بيع محرر بتاريخ 30/03/2014 تحت رقم 2013/ وهذا العقار يتمثل في قطعة أرض صالحة للبناء واقعة بحي قداشة بلدية بسكرة مساحتها 2م² من المساحة الإجمالية للقطعة المقدرة بـ: 655 م² و بعد عملية المسح تبين له أن العقار ه النزاع قد تم ترقيمه ترقيما مؤقتا بالقسم 164 جزء من القطعة 70 بسكرة لفائدة المدعى عليه هذا ما تؤكد وثيقة طلب المعلومات الصادرة من المحافظة العقارية بسكرة بتاريخ 03/02/2015 فقام بالمعارضة على هذا التقييم أمام المحافظة العقارية بتاريخ 28/01/2015 و تم الرد عليها بالرفض بتاريخ 24/02/2015 تحت رقم 955/15، لذلك فهو يطلب من المحكمة بعد قبول الدعوى شيكلا القضاء بإلغاء التقييم المؤقت المتعلق بالعقار محل النزاع الواقع بالقسم 164 جزء من القطعة رقم 70 متواجد حي قداشة بلدية بسكرة و الذي تبلغ مساحته 152 م² من المساحة الإجمالية للقطعة المقدرة بـ: 655 م² المسجل لفائدة المدعى عليه و إعادة تسجيله باسم المدعي و احتياطيا تعيين خبير عقاري للتأكد من وثائق الأطراف و إسقاطها على أرض الواقع.

وبجلسة 14/04/2015 أجاب المدعى عليه بموجب مذكرة جوابية جاء فيها أنه يصدق على جاء به المدعي من تصريحات و أنه من بادر حسن نية تم ترقيم هذا العقار باسمه و هذا بدو



رقم الجدول: 15/01071
رقم الفهرس: 15/01839

علمه كونه معروف بأن لديه مجموعة كبيرة من القطع في تلك المنطقة فالأرض نم تكن تحت حيازته لحظة مرور المسح بل كانت و مازالت تحت حيازة المدعي، لذلك فهو يطلب من المحكمة الإشهاد له و المصادقة على طلبات المدعي.
عند هذا الحد وضعت القضية في النظر ليصدر الحكم الآتي بيبانه.

****وعليه فإنه يحكم****

بعد الإطلاع على العريضة الافتتاحية ووثائق الملف.
بعد الإطلاع على المواد 13، 14، 15، 16، 17، 18، 19، 32، 37، 40، 125، 126، 128، 129، 288، 519، 516 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

بعد الإطلاع على أحكام القانون المدني
بعد الإطلاع على أحكام المرسوم رقم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري
بعد النظر قانونا .

من حيث الشكل:

حيث أن عريضة افتتاح الدعوى جاءت مستوفية لكامل الشروط و الإجراءات المقررة قانونا
يتعين التصريح بقبول الدعوى شكلا.

من حيث الموضوع:

حيث أن المدعي رافع المدعى عليه طالبا من المحكمة القضاء بإلغاء الترقيم المؤقت المتعلق بالعقار محل النزاع الواقع بالقسم 164 جزء من القطعة رقم 70 متواجد حي قداشة بلدية بس و الذي تبلغ مساحته 152 م² من المساحة الإجمالية للقطعة المقدرة بـ: 655 م² المسجل لفاذ المدعى عليه و إعادة تسجيله باسم المدعية و احتياطيا تعيين خبير عقاري للتأكد من وثائق الأطراف و إسقاطها على أرض الواقع.

حيث أن المدعى عليه طلب من المحكمة الإشهاد له و المصادقة على طلبات المدعي.

حيث أن جوهر النزاع يتعلق بتعديل الترقيم المؤقت.

حيث أنه من المقرر قانونا بالمادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يختص القسد العقاري بالفصل في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص

حيث أن المدعي يدعي أنه يحوز قطعة أرض واقعة بحي قداشة بلدية بسكرة مساحتها 152 من المساحة الإجمالية للقطعة المقدرة بـ: 655 م² آلت إليه بوجه الشراء بموجب عقد بيع مر المدعى عليه محرر بتاريخ 30/03/2014 تحت رقم 81/ ب ع / 2013 و أن العقار المذكور قد سجل باسم المدعى عليه لدى مديرية الحفظ العقاري كجزء من القسم 164 القطعة رقم (بسكرة).

حيث أن المدعي قام بالمعارضة على هذا الترقيم بتاريخ 28/01/2015 كما هو ثابت من مصالح الحفظ العقاري على معارضته المؤرخ في 24/02/2015.

حيث وأن المدعي يحتج بعقد عرفي محرر بتاريخ 30/03/2014 غير مسجل وصادر بعد صدور قانون التوثيق في حين أن العقد العرفي لا قيمة قانونية له وبالتالي فهو عقد باطل ولا يصلح لإثبات الحيازة كما أنه لا يوجد ما يثبت أن القطعة المدعى بحيازتها هي جزء من القا 70 القسم 164 المرقمة باسم المدعى عليه.

حيث أن التأكد من أن القطعة التي يدعي المدعي حيازتها هي جزء من القطعة 70 القسم 4 المرقمة مؤقتا باسم المدعى عليه أمر تقني بحث يتطلب اللجوء فيه إلى أهل الخبرة والاختصاص طبقا للمواد 125، 126، 128 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مما يتعين معه تعيين خبير مختص تسند له المهام المذكورة في منطوق الحكم أدناه.

حيث أنه يحدد في الحكم المعين للخبير مبلغ التسبيق مراعاة لأتعاب ومصاريف الخبير و ي فيه الخصم الذي عليه إيداع مبلغ التسبيق لدى أمانة ضبط المحكمة طبقا للمادة 129 من قاذ الإجراءات المدنية و الإدارية.

حيث أن المصاريف القضائية تبقى محفوظة إلى حين الفصل في موضوع النزاع.

ولـهـذه الأسـباب

حكمت المحكمة حال فصلها في القضايا العقارية علنيا حضوريا:

في الشكل: قبول الدعوى.

وقبل الفصل في الموضوع:

تعيين الخبيرة بن صالح أمينة المختصة في الهندسة المعمارية الكائن مقرها 01 شارع بليلي أ بصرى
بكر الصديق نهج الزعاطشة بسكرة مقابل الخطوط الجوية الجزائرية بسكرة للقيام بالمهام التالية
استدعاء أطراف النزاع كما يجب قانونا و تلقي تصريحاتهم.

الاطلاع على وثائقهم وسنداتهم ودراساتها.

الانتقال إلى الهيئات الإدارية لاسيما مديرية الحفظ العقاري لمعرفة الطبيعة القانونية للعقار م
النزاع والتصرفات الواردة عليه.

الانتقال رفقة الأطراف إلى العقار محل النزاع المرقم ترقيما مؤقتا باسم المدعى عليه المتمثل

في مجموعة الملكية رقم 70 قسم 164 و أخذ قياساته ومطابقة وثائق الطرفين عليه و القول إ

كانت القطعة التي يدعي المدعي حيازتها حسب العقد العرفي المحرر بتاريخ 30/03/2013

تحت رقم 81/ ب ع 2013 جزء من هذا العقار أم لا مع إعداد مخطط بياني مفصل بذلك.

التأكد من الحائز الفعلي للعقار محل النزاع وتاريخ حيازته له ومظاهر هذه الحيازة وذلك من

خلال المعاينة الميدانية وبكافة الطرق القانونية لاسيما سماع الملاك المجاورين عن واقعة

الحيازة.

و على الخبيرة انجاز المهمة المسندة إليها و القيام بكل عملية فنية ضرورية في هذا المجال و

تحرير تقرير مفصل مرفق بنسخة عن كل وثيقة مستعملة لإعداده تودعه أمانة ضبط المحكمة

أجل ثلاثة أشهر من تاريخ توصله بنسخة تنفيذية من هذا الحكم.

و على المدعي إيداع مبلغ عشرة آلاف دينار جزائري (10000 دج) كتسبيق لمصاريف الخبر

في أجل شهرين من تاريخ توصله بنسخة من هذا الحكم.

مع حفظ المصاريف القضائية إلى غاية الفصل في موضوع الدعوى

هكذا صدر هذا الحكم وأفصح به جهارا بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر محكمة بسكرة بالتاريخ

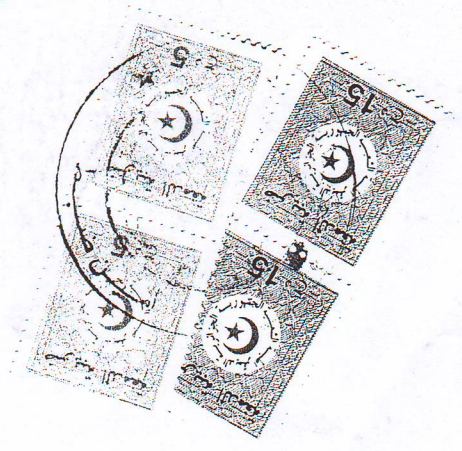
المبين أعلاه .

امضي أصل هذا الحكم من طرف الرئيس وأمين الضبط

أمين الضبط

الرئيس (ة)

الرئيسة طين الحسين
كاتبة الضبط
25 ماي 2015



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم



مجلس قضاء: بسكرة
محكمة: بسكرة
القسم: العقاري

بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر محكمة بسكرة بتاريخ: الرابع عشر من شهر أكتوبر سنة ألفين وثمانية عشر برئاسة السيد (ة): صحراوي فتحي قاضي و بمساعدة السيد (ة): شريف صليحة أمين ضبط

رقم الجدول: 18/02617
رقم الفهرس: 18/03411
تاريخ الحكم: 18/10/14
مبلغ الرسم: 1500 دج

صدر الحكم الآتي بيانه

بين السيد (ة):

بين /

1 (X): مدعي حاضره

العنوان : حي المسيد بسكرة
المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة):

وبين /

ضد /

1 () : مدعي عليه حاضره

العنوان : شارع الاخوة صولي شريف رقم 95 بسكرة
المباشر للخصومة بواسطة الأستاذ (ة): لقرید محمد الهادي

****بيان وقائع الدعوى****

بموجب عريضة اعادة السير في الدعوى مؤرخة وموقعة مودعة لدى أمانة ضبط محكمة بسكرة القسم العقاري بتاريخ: 11/07/2018 مسجلة تحت رقم: 2617/18 أقام المدعي في اعادة السير / المباشر للخصام عن طريق الاستاذة / دعوى قضائية ضد المدعي عليه: خليفة محمد المباشر للخصومة بواسطة الاستاذ / خليفة محمد اهم ما جاء فيها: انه يعيد السير في الدعوى بعد انجاز الخبرة المأمور بها بالحكم التمهيدي الصادر عن محكمة الحال بقسمها العقاري بتاريخ: 30/04/2015 تحت رقم فهرس: 1839/15 الذي قضى بتعيين الخبير / بن صالح امينة للقيام بمهام استدعاء اطراف النزاع وتلقي تصريحاتهم، والاطلاع على وثائقهم وسنداتهم ودراستها، الانتقال الى الهيئات الادارية لاسيما مديرية الحفظ العقاري لمعرفة الطبيعة القانونية للعقار محل النزاع والتصرفات الواردة عليه، الانتقال رفقة الاطراف الى العقار محل النزاع المرقم ترقيما مؤقتا باسم المدعي عليه المتمثل في مجموعة الملكية رقم 70 قسم 164 واخذ قياساته ومطابقة وثائق الطرفين عليه والقول ان كانت القطعة التي يدعي المدعي حيازتها حسب العقد العرفي المحرر بتاريخ: 30/03/2013 تحت رقم 81/ ب ع 2013 جزء من العقار ام لا مع اعداد مخطط بياني مفصل بذلك، التأكد من الحائز الفعلي للعقار محل النزاع وتاريخ حيازته له ومظاهر هذه الحيازة وذلك من خلال المعاينة الميدانية وبكافة الطرق القانونية لاسيما سماع الملاك المجاورين عن واقعة الحيازة، وان الخبير قامت بالمهام المسندة لها على اكمل وجه تبين من خلالها ان الوثائق المقدمة من قبل المرجع تتطابق ميدانيا مع العقار محل النزاع، وانه الحائز الفعلي وذلك من خلال مظاهر الحيازة الظاهرة والممارسة على العقار محل النزاع من طرف المرجع، اضافة الى تصريحات

شهود الجوار المؤكدة وكذلك وكذا تصريحات المرجع ضده، وقامت باعداد مخطط بياني يوضح من خلاله مساحة وحدود القطعة الارضية محل النزاع الواقعة بحي قداشة - القسم 164 رقم 70 بلدية بسكرة، وعليه يلتزم من هيئة المحكمة في الشكل قبول اعادة السير في الدعوى، وفي الموضوع : افراغا للحكم العقاري الصادر عن محكمة الحال بتاريخ : 30/04/2015 فهرس : 1871/15 المصادقة على الخبرة محل الترجيع المنجزة من طرف الخبيرة / بن صالح امينة المودعة لدى امانة ضبط المحكمة بتاريخ : 16/02/2016 تحت رقم 150/16 وبحسبها القول بإلغاء الترقيم المؤقت على العقار محل النزاع الواقعة بالقسم 164 جزء من القطعة رقم 70 متواجد بحي قداشة بلدية بسكرة التي تبلغ مساحته 152 متر مربع من المساحة الاجمالية للقطعة المقدرة بـ 655 متر مربع المسجل لفائدة المرجع ضده، وإعادة تسجيله باسم المرجع حواوة جمال بن عبد القادر.

بجلسة : 07/10/2018 اجاب المدعى عليه ملتصا الاشهاد له بالمصادقة على طلبات المرجع

وعليه عند هذا الحد وبعد تمكين الطرفين من تبادل مذكرات الجواب والرد وعند اكتفائهما ارتأت المحكمة ادراج القضية في النظر والنطق بالحكم بجلسة : 14/10/2018 .

****وعليه فإن المحكمة****

- بعد الإطلاع على عريضة افتتـح _____ اح الدعوى، ومذكرات الجواب والرد .
- بعد الإطلاع على الوثـائق _____ المرفقة بالملف .
- بعد الإطلاع على المواد : 13 ، 14 ، 15 ، 16 ، 17 ، 18 ، 19 ، 28 ، 67 ، 144 ، 419، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .
- . بعد الإطلاع على أحكام القانون المدني .
- . بعد الإطلاع على أحكام الأمر 75/74 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .
- . بعد الإطلاع على المرسوم 76/62 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام .
- . بعد الإطلاع على المرسوم 76/63 المتضمن تأسيس السجل العقاري .
- بعد الإطلاع على نسخة تنفيذية من حكم قضائي صادر عن محكمة الحال في قسمها العقاري بتاريخ: 30/04/2015 تحت رقم فهرس: 01839/15.
- بعد الإطلاع على نسخة أصلية من تقرير خبرة الأستاذة : بن صالح امينة المودعة لدى امانة ضبط المحكمة بتاريخ : 16/02/2016 تحت رقم : 150 / 16 .
- بعد النظر قانونا :
- حيث ان المدعي اعاد السير في الدعوى ملتصا من هيئة المحكمة افراغا للحكم العقاري الصادر عن محكمة الحال بتاريخ : 30/04/2015 فهرس : 1871/15 المصادقة على الخبرة محل الترجيع المنجزة من طرف الخبيرة / بن صالح امينة المودعة لدى امانة ضبط المحكمة بتاريخ : 16/02/2016 تحت رقم 150/16 وبحسبها القول بإلغاء الترقيم المؤقت على العقار محل النزاع الواقعة بالقسم 164 جزء من القطعة رقم 70 متواجد بحي قداشة بلدية بسكرة التي تبلغ مساحته 152 متر مربع من المساحة الاجمالية للقطعة المقدرة بـ 655 متر مربع المسجل لفائدة المرجع ضده، وإعادة تسجيله باسم المرجع حواوة جمال بن عبد القادر .
- حيث ان المدعى عليه اجاب ملتصا الاشهاد له بالمصادقة على طلبات المرجع .
- من حيث الشكل والقبـول:_____
- حيث أن إعادة السير في الدعوى وردت مستوفية لكافة الشروط الشكلية والإجرائية المتطلبية قانونا مما يتعين التصريح بقبولها.
- من حيث الموضوع :
- حيث انه صدر عن المحكمة بتاريخ : 30/04/2015 تحت رقم الفهرس : 01839/15 حكم يقضي قبل الفصل في الموضوع بتعيين الخبير/ بن صالح امينة للقيام بمهام استدعاء اطراف

النزاع وتلقي تصريحاتهم، والاطلاع على وثائقهم وسنداتهم ودراستها، الإنتقال الى الهيئات الادارية لاسيما مديرية الحفظ العقاري لمعرفة الطبيعة القانونية للعقار محل النزاع والتصرفات الواردة عليه، الانتقال رفقة الاطراف الى العقار محل النزاع المرقم ترقيما مؤقتا باسم المدعي عليه المتمثل في مجموعة الملكية رقم 70 قسم 164 واخذ قياساته ومطابقة وثائق الطرفين عليه والقول ان كانت القطعة التي يدعي المدعي حيازتها حسب العقد العرفي المحرر بتاريخ : 30/03/2013 تحت رقم 81/ ب ع / 2013 جزء من العقار ام لا مع اعداد مخطط بياني مفصل بذلك ، التأكد من الحائز الفعلي للعقار محل النزاع وتاريخ حيازته له ومظاهر هذه الحيازة وذلك من خلال المعاينة الميدانية وبكافة الطرق القانونية لاسيما سماع الملاك المجاورين عن واقعة الحيازة.

حيث ان الخبير انجزت تقرير عن المهام المسندة لها بتقرير الخبرة وأودعته لدى امانة ضبط المحكمة بتاريخ : 16/02/2016 تحت رقم : 150/16 توصلت من خلاله الى ان العقار محل النزاع يمثل جزء من العقار المشكل للقسم 164 مجموعة ملكية 164 بلدية بسكرة، وهو ينتمي الى مجموعة املاك الخواص، تم ترقيمه لحساب المدعى عليه بمساحة 655 متر مربع، وان المساحة العائدة منه للمدعي تقدر بـ 152 متر مربع آلت اليه عن طريق نقل حيازتها للمدعي من قبل المدعى عليه بموجب التصرف العرفي، حسب ما ادلى به المدعى عليه من تصريح، وهي واقعة الحيازة التي تم تأكيدها من قبل شهود الجوار الذين تلقى الخبير تصريحاتهم المتمثلين في / فتاح عيسى ليندة حرم بن عبد الله ، و بالواعر عبد الرزاق.

حيث أنه من الثابت قانونا يمكن للقاضي أن يؤسس حكمه على نتائج الخبرة طبقا لنص المادة 144 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

حيث تبعا لذلك وبإقرار المدعى عليه بأحقية المدعى على العقار محل الدعوى، و لقيام الخبير بكافة المهام المسندة له من حيث كفايتها للفصل في الموضوع تبعا للنتائج المتوصل إليها من العمل الميداني التقني، و بتحديد الحائز الفعلي، وأمام موضوعية الخبرة واستيفائها لكافة الشروط المتطلبة قانونا وورود تقرير الخبرة كاملا وافيا وشاملا ، فإنه لا يسع معه لهيئة المحكمة سوى اعتمادها وذلك بعد إفراغ الحكم القاضي بالخبرة الصادر ما قبل الفصل في الموضوع وبحسبه تعديل الترفيم المؤقت الذي تم لفائدة المدعى عليه على العقار الحامل لمراجع المسح (بلدية بسكرة ، قسم 164 مجموعة ملكية 70) ، وتقرير حق المدعي في إعادة الترفيم على الجزء البالغة مساحته 152 متر مربع المحدد بالمخطط المرفق بتقرير الخبرة وفق الابعاد المحددة فيه .

- حيث أن المصاريف القضائية يتحملها خاسر الدعوى طبقا لنص المادة 419 من قانون الاجراءات المدنية والادارية .

****وللهذه الأسباب****

حكمت المحكمة حال فصلها في القضايا العقارية، علنيا ابتدائيا حضوريا:
في الشكل: قبول إعادة السير في الدعوى.

في الموضوع: إفراغ الحكم الصادر ما قبل الفصل في الموضوع عن محكمة الحال في قسمها العقاري بتاريخ: 30/04/2015 تحت رقم فهرس: 01839/15 واعتماد تقرير خبرة الاستاذة : بن صالح امينة المودع لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ: 16/02/2016 تحت رقم : 150/16 وبحسبه تعديل الترقيم المؤقت الذي تم لفائدة المدعي عليه على العقار الحامل لمراجع المسح (بلدية بسكرة ، قسم 164 رقم 70) ، وتقرير حق المدعي في إعادة الترقيم على الجزء البالغة مساحته 152 متر مربع المحدد بالمخطط المرفق بتقرير الخبرة ووفقا للأبعاد المحددة فيه .
تحميل المدعي عليه المصاريف القضائية.

بذا صدر الأمر ونطق به جهارا في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه وأمضي أصله من قبلنا نحن الرئيس وأمين الضبط .

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

صيغة تنفيذية

مجلس قضاء: بسكرة

محكمة: بسكرة

رقم الفهرس: 15/01839

تاريخ (الحكم، الأمر): 2015/04/30

المادة 601 من ق.إ.م.إ.

151-1183

وبناء على ما تقدم، فإن الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،

تدعو وتأمّر جميع المحضرين وكذا كل الأعوان الذين طلب إليهم ذلك، تنفيذ هذا الحكم وعلى النواب

العامين ووكلاء الجمهورية لدى المحاكم مد يد المساعدة اللازمة لتنفيذه، وعلى جميع قادة وضباط القوة

العمومية تقديم المساعدة اللازمة لتنفيذه بالقوة عند الاقتضاء، إذا طلب إليهم ذلك بصفة قانونية.

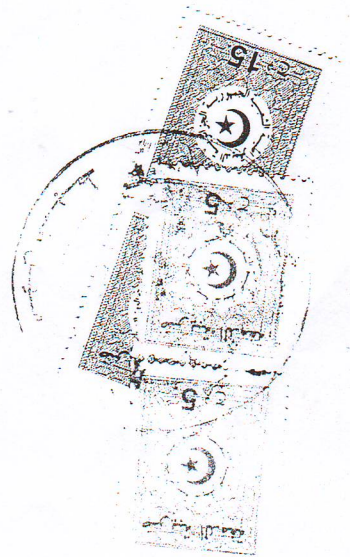
و بناءا عليه وقع هذا الحكم.

رئيس أمانة الضبط

الختم



25 ماي 2015



نسلمة بلال من أ. - مرزوق ربيع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

(الملاحق رقم 06)

حكم

المحكمة الادارية: الوادي

الغرفة رقم: 01

رقم القضية: 18/00730

رقم الفهرس: 19/00146

جلسة يوم: 19/02/17

مبلغ الرسم / 1500 دج

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

رئيسا
مستشارا
مستشارا مقرر
محافظ الدولة
أمين الضبط

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 18/00730

المدعي:

بين:

1 (ورثة المرحوم
وهم: / المرحوم
وهم:

ورثة المرحوم

العنوان: المقيمون جميعا بحي الاصنام بلدية الوادي
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة):

وبين

1 (الدولة ممثلة بوزير المالية الممثل قانونا من طرف
مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي مقره بدار المالية
بالوادي
المباشر للخصام بنفسه

المدعي عليه:

2 (الدولة ممثلة بوزير المالية الممثل قانونا من طرف
مدير املاك الدولة لولاية الوادي مقره بدار المالية
بالوادي
المباشر للخصام بنفسه

الدولة ممثلة بوزير المالية
الممثل قانونا من طرف مدير
الحفظ العقاري لولاية الوادي
مقره بدار المالية بالوادي
الدولة ممثلة بوزير المالية
الممثل قانونا من طرف مدير
املاك الدولة لولاية الوادي مقره
بدار المالية بالوادي

إن المحكمة الإدارية بالوادي

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2019/02/17

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) بوضياف الجيدة 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

17/09/2018 تحت رقم 730/2018 أقام المدعين ورثة المرحوم

المباشرين للخصام بواسطة وكيلهم الأستاذ ، دعوى إدارية ضد

وزير المالية الممثل بمدير مسح الأراضي لولاية الوادي ووزير المالية ممثلا بمدير الحفظ

العقاري لولاية الوادي يلتبس فيها إلغاء الجزئي للترقيم المؤقت للعقار الواقع بمجموعة

الملكية رقم 02 من القسم المساحي رقم 56 الكائن ببلدية الوادي ولاية الوادي باسم الدولة وإعادة

تسجيله باسم المدعين ولفائدتهم ،

و جاء في شرح دعوى المدعين انهم يحوزون على الشياخ ارض فلاحية انجرت لهم بالميراث

من والدهم المرحوم عمامرة مبروك عبد القادر تقع بجروتين حوز الوادي بها عشرون نخلة

مختلفة الانواع وبئر تقليدية للسقي مستغلة من طرفهم بعد استفادة مورثهم من منحة الدعم في

اطار المخطط الوطني للتنمية الفلاحية سنة 2002 في غراسة اشجار الزيتون و النخيل وبعض

المحصولات الموسمية تتربع على مساحة اجمالية قدرها حوالي عشر هكتارات يحدها من الشمال

و الجنوب و الغرب براح ومن الشرق ملك بوروبة محمد الصالح وانه قد سجل العقار باسم

الدولة ورفعت دعوى امام محكمة الحال انتهت بعد انتداب خبير بالمصادقة الجزئية على تقرير

الخبرة ورفض الدعوى الاصلية لعدم التأسيس كون ان العقار يقع بمنطقة ممسوحة وبناءا على

طلب الاستفسار الموجه لمديرية مسح الاراضي بالوادي اتضح ان جزء من العقار السالف الذكر

صنف اثناء مرحلة الخصومة ضمن مجموع الملكية رقم 01 من القسم المساحي رقم 56 المودع

بالمحافظة العقارية بالوادي بتاريخ 19/02/2017 وسجل لفائدة الدولة و التمس قبول الدعوى

وفي الموضوع الالغاء الجزئي للترقيم المؤقت المتضمن مجموع الملكية رقم 02 من القسم

المساحي رقم 56 واعادة تسجيلها باسم المدعين وفي الاحتياط انتداب خبير قصد التحقيق حول

حياسة العقار . وبموجب مذكرة جوابية مؤرخة في 02/09/2018 عقب وزير المالية الممثل

بمدير مسح الأراضي لولاية الوادي ان القسم المساحي رقم 56 الواقع بمخطط مسح الاراضي

بلدية الوادي اودع بالمحافظة العقارية بالوادي بتاريخ 19/02/2017 بما فيها مجموعة الملكية

رقم 2 والتي تقدر مساحتها ب 4261م2 مسجلا ضمن وثائق المسح باسم الدولة وذلك طبقا

للوئائ المسح المودعة ولم يسجل اي احتجاج عن هذا الترقيم و التمس القول بصحة الاجراءات

التي قام بها المحافظ العقاري وتحميل المدعي المصاريف القضائية .

وبموجب مذكرة جوابية بتاريخ 26/09/2018 عقب وزير المالية عنه مدير املاك الدولة لولاية

الوادي مثر دفع شكلي يتمثل في انعدام شهر العريضة وفقا للمادة 17/3 من قانون الإجراءات

المدنية والإدارية . ويلتبس من المحكمة رفض الدعوى شكلا .

وفي الموضوع ان النزاع ينصب حول عقار بالمكان المسمى بحر وزيتن بلدية الوادي بمساحة

اجمالية تساوي 10 هكتارات حسب طلبات المدعين وهم يصرحون ان العقار محل النزاع عبارة

عن حصة نخيل وان السندات المقدمة هي سندات عرفية تفنقر القوة القانونية، وانه سبق رفع

دعوى امام المحكمة الحالية والتي لم يصدر بها حكم مما يتعين اعتبارها سابقة لاوانها وان

مورث المدعين توفي بتاريخ 10/11/2016 اي قبل رفع دعوى السابقة وما يبين انهم استعملو

الحيلة برفع دعوى سابقة باسم والدهم محاولين تضليل العدالة و التمس رفض الدعوى شكلا وفي

الموضوع رفضها لعدم التأسيس.

بتاريخ 12/11/2018 اجاب المدعين انهم قامو باجراء اشهار العريضة وفقا لما ينص عليه القانون وايداعها بتاريخ 10/09/2018 وتمسك في جوابه بالحيازة ردا على دفع المدعى عليه الثاني و ان الشكلية تشترط في قضايا الملكية وانه بالرجوع للقانون فان الفصل في الاعتراض القضائي يكون على اساس الترجيح و المفاضلة بين السندات المقدمة من قبل الاطراف وقوتها الثبوتية وعند الاقتضاء على اساس الحيازة ، وانه بالدفع المتعلق بسبق الفصل فانه قد طلب تنازل عن الخصومة في شأنها بتاريخ 02/07/2018 لعدم صحة الاجراءات ام الاعتراض علة الترقيم المؤقت فهو اجراء جوازي وليس وجوبي مما يتعين معه رفض الدفع والتمس افادته بسابق طلباته.

و بالشكل المذكور أعلاه تم الإعلان عن إختتام التحقيق و تم تحديد جلسة لإعداد التقرير ووضع الملف و عرضت على السيد محافظ الدولة لتقديم طلباته المكتوبة و لإبداء الرأي تم إعلان الحضور جلسة للمرافعات الشفوية لجلسة 10/02/2019 ثم وضعت في المداولة لجلسة 17/02/2019 ليتم النطق فيها بالحكم في الجلسة العلنية.

**** وعليه فإن المحكمة ****

وبعد الاستماع الى السيدة بوضياف الجيدة المستشار المقرر في تلاوة تقريرها المكتوب بعد الإطلاع على العريضة الإفتتاحية والوثائق المرفقة بها و دفع وأسانيد الخصوم بعد الإعلان عن إختتام التحقيق

بعد الإطلاع على الطلبات المكتوبة المقدمة من طرف السيد محافظ الدولة بعد الإطلاع على أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية بعد المداولة القانونية

من حيث الشكل :

حيث (ثابت إشهار العريضة الإفتتاحية لدى المحافظة العقارية الأمر الذي يجعل من الدفع المثار الرامي إلى عدم قبول الدعوى تحت عنوان عدم الإشهار دفع في غير محله حيث إذن جاءت الدعوى مستوفاة للشروط القانونية فهي مقبولة . من حيث الموضوع :

حيث ان المدعي يلتبس من المحكمة الالغاء الجزئي للترقيم المؤقت المتضمن مجموع الملكية رقم 02 من القسم المساحي 56 الكائن ببلدية الوادي و المسجل لفائدة الدولة وإعادة تسجيله باسم المدعيين وفي الاحتياط تعيين خبير

وحيث ان المدعي عليه الأول يلتبس من المحكمة رفض الدعوى شكلا وفي الموضوع رفض الدعوى لعدم التأسيس وتحميل المدعي المصاريف القضائية

وحيث ان المدعي عليه الثاني يلتبس من المحكمة القول بصحة الإجراءات وفي الموضوع رفض الدعوى لعدم التأسيس وتحميل المدعي المصاريف القضائية

وحيث ان السيد محافظ الدولة يلتبس من المحكمة ندب خبير مختص في الهندسة المعمارية حيث أن جوهر النزاع يتعلق بالإلغاء الجزئي للترقيم المؤقت .

وحيث ان طلب المدعي مؤسس على الحيازة وليس على الملكية وعليه فان دفع مديرية املاك الدولة المتعلق بالدفع بالحيازة لاكتساب الملكية العقارية اذا ما طبق نظام الشهر العيني المترتب عن اعداد مسح الاراضي العام غير مؤسس مما يتعين استبعاده

وحيث انه ثبت للمحكمة من خلال الاطلاع على أوراق الملف ان المدعي يستند في دعواه بوصفه حائز للعقار محل الترقيم المطالب بالغاؤه وقدم لإثبات ذلك مجموعة من العقود بالاضافة الى محاضر معاينة لذات العقار محل النزاع .

وحيث ان الحيازة واقعة مادية يمكن إثباتها بكل الوسائل القانونية وبالنظر للوثائق المقدمة من المدعي والتي يتوجب إسقاطها على محل النزاع للتأكد من مدى مطابقتها عليه وباعتبار المسألة ذات طابع فني يتعين ندب خبير للقيام بالمهام الواردة في منطوق الحكم حيث أن المصاريف القضائية محفوظة.

للهذه الأسباب

قررت المحكمة حال فصلها في القضايا الادارية علنيا حضوريا ابتدائيا

في الشكل :قبول الدعوى

في الموضوع : وقبل الفصل فيه تعيين السيدبن حرز الله محمد الكائن مقره بالمغير خبيرا في النزاع للقيام بالمهام التالية : الانتقال رفقة طرفي الدعوى بعد استدعائهم قانونا الى العقار محل الترقيم المؤقت المسجل اصلا في حساب الدولة الواقع بالقسم المساحي رقم 56 مجموعة ملكية رقم 02 ببلدية الوادي وبعد المعاينة الميدانية له تحديده موقعا ومساحة وحدودا القول من الحائز الفعلي له ومنذ متى وباي سند وما هي اثار ومظاهر الحيازة به مع تحديد الطبيعة القانونية كل ذلك بعد الاطلاع على وثائق الطرفين واسقاطها عليه وسماع الملاك المجاورين له مع اعداد مخطط بياني بذلك .

على الخبير المعين ايداع تقريره بامانة ضبط المحكمة في خلال شهرين من تاريخ تبليغه بنسخة من هذا الحكم.

على المدعين ايداع مبلغ 20.000 دج كتسبيق على ذمة الخبرة بأمانة ضبط المحكمة في خلال شهر من تاريخ تسلمه نسخة من هذا الحكم

المصاريف القضائية تبقى محفوظة لحين الفصل النهائي في الموضوع .
هكذا صدر الحكم ولصحته امضاه كل من الرئيس والمستشار المقرر وامين الضبط.

الرئيس(ة)

المستشار المقرر

أمين الضبط

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الإدارية بسكرة
أمر رقم:

إن المحكمة الإدارية بسكرة
في التماس من شهر صاري سنة الثمن و ثلاثة عشر
رئاسة السيد (أ) بن شلحة قتيبة
عضوية السيد (ب) عطو ترار
و عضوية السيد (ج) قنن صليحة
وسمعة السيد (د) نظار الجموعي
وساعدة السيد (هـ) مولوي محمد شبيب

رأى المحضر: 13/00165
رأى المقرر: 13/00438
تتمتع بكون: 13/05/06

صدر الحكم الآتي بيده في القضية المملوكة له تحت رقم: 13/00165

المحضر: 1
أمر رقم: 13/00165
المقرر: 13/00438
تتمتع بكون: 13/05/06

المحضر: 1
أمر رقم: 13/00165
المقرر: 13/00438
تتمتع بكون: 13/05/06

إن المحكمة الإدارية بسكرة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2013/05/06

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

2 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الإدارية.

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

3 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد

876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد (أ) عطو ترار المقرر

في ثلاثة غزير (هـ) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد (ب) نظار الجموعي

والاستماع إلى ملاحظاته (هـ) الشفوية.

وبعد المعاينة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والأحداث:

بموجب عريضة إلتاحية مودعة لدى أمالة منبسط المحكمة الإدارية بسكرة بتاريخ

2013/02/17 مسجلة تحت رقم 13/165 أقام المدعى مناح نور الدين المباشر للخصام بواسطة جرادى ياسين دعوى ضد وزير المالية ممثلاً في شخص المحافظ المحافظ العقاري لولاية بسكرة يلتزم فيها قبول الدعوى شكلاً لاستيفائها جميع الشروط المطلوبة قانوناً ، وفي الموضوع التقضاء بإلزام المدعى عليه ممثلاً في شخص المدير الولائي للحفظ العقاري لولاية بسكرة بتسجيل القطعة رقم 32 بالقسم 39 باسم المدعى ، و جاء في شرح دعواه انه يحوز قطعة أرض فلاحية بالمكان المسمى قليش قراب ببلدية بسكرة معلومة الحدود ألت إليه عن طريق بيع عرفي ، غير أنه وفي إطار مسح الأراضي تم تسجيل هذه القطعة بالقسم 176 رقم باسم مجهول و قد قدم طلباً أمام المدعى عليه من أجل التسمية إلا أنه رفض لعدم توفر الشروط الموضوعية للتسمية ، مما جعله يرفع هذه الدعوى .

- و أجاب المدعى عليه بمذكرة مودعة بتاريخ 2013/03/10 بأن العريضة الإفتتاحية وردت تناقض بخصوص رقم القطعة الأرضية محل النزاع ، و في الموضوع فإن طلب المدعى الرا إلى تسمية وضعية العقار المسجل باسم مجهول تم رفضه بموجب الإرسالية رقم 150 المؤرخة في 2013/01/09 على أساس المعايير الميدانية التي قامت بها مصالح مسح الأراضي و التي أثبتت من خلالها ان مجموعة الملكية رقم 02 من القسم 176 عبارة عن أرض بيضاء غير مستغلة و غير مغروسة أو مزروعة بمعنى عدم توفر مظاهر الحيازة ، و عليه يلتزم في التمسك برفض الدعوى و في الموضوع رفض الدعوى لعدم توفر مظاهر الحيازة .

- و بمذكرة إضافية مودعة بتاريخ 2013/03/25 عقب المدعى بواسطة دفاعه بأن المدعى يحوز القطعة محل النزاع حيازة قانونية حسب محضر إثبات حالة العرفي و عليه يتمسك بطلان السابقة . و بعد ان أصبحت القضية مهتأة للفصل فيها تم ايداع التقرير في الملف و عرض على محافظ الدولة لتقديم طلباته فالتزم بتطبيق القانون .

و حددت جلسة المرافعات الشقوية بتاريخ 2013/04/29 ثم وضعت القضية في المناولة لجا 2013/05/06 .

**** وعليه فإن المحكمة ****

- بعد الإطلاع على ملف الدعوى .
- بعد الإطلاع على المواد : 13 ، 14 ، 15 ، 64 ، 65 ، 800 ، 801 ، 804 ، 816 ، 838 ، 897 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .
- بعد الاستماع إلى السيد / عطير نزار المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب .
- بعد الإطلاع على طلبات محافظ الدولة .
- بعد المناولة طبقاً للقانون .
- في الشكل /
- حيث ان الدعوى مستوفية للشروط الشكلية المحددة قانوناً ، مما يتعين قبولها في الموضوع /
- حيث ان المدعى أقام دعوى ضد المدعى عليه يلتزم فيها التقضاء بإلزام المدعى عليه بتسجيل القطعة رقم 32 بالقسم 39 باسمه .
- حيث ان المدعى عليه يلتزم برفض الدعوى لعدم التأسيس .
- حيث ان موضوع الدعوى يتعلق بإلغاء ترقيم عقاري في إطار المسح العام للأراضي .
- حيث تبين للمحكمة من خلال الملف لا سيما في البطاقة العقارية الصادرة عن الوكالة الولائية لمسح الأرض بمسكرة بتاريخ 2005/06/28 ، ان الأرض محل النزاع تحمل رقم 02 من القسم 176 ببلدية بسكرة بمساحة 04 هـ و 80 أ مسجلة باسم مجهول .
- حيث ان المدعى يستند في طلبه على عقد بيع عرفي مؤرخ في 1990/05/04 و محضر معاينة محرر من طرف محضر قضائي بتاريخ 2013/03/19 .
- على أن المدعى عليه يستند في دفاعه على المراسلة الموجهة المؤرخة في 2012/12/31 إليه من طرف المدير الولائي لمسح الأراضي بسكرة التي تفيد ان أرض محل النزاع عبارة عن أرض بيضاء و غير مستغلة (غير مغروسة أو مزروعة) .

جاءت في المصدر دعوى المصالح به من طرف المدعى بقيد ان ارض محل النزاع بها حياز
 شرعية (حيازة) و توجد بها آثار حرق و تسوية ملكة حارقة
 جاز و معا سبق قبل المدعى يدعي بالحيازة من أجل ملكية محل النزاع الا ان شروط الحيازة
 غير متوافقة بحسب المادة 827 من القانون المدني ، مما يجعل طلبه لا يستند على أي أساس
 قانوني ، و بهذه واهين الاستدلال التي دافع المدعى عليه و القضاء برفض الدعوى لعدم التمسك
 جازت في المصدر برفض القضية على حذر الدعوى عملاً بنص المادة 419 من ق . ا . م و ا

**** نهاية الأسباب ****

قررت المحكمة الإدارية بصفحة ١٢ هذا بحضور با استاذية
 في التمسك الدعوى

وفي الموضوع ارفس الدعوى لعدم التماس مع تحميل المدعى بالمصاريف القضائية
 هذا بحكم المحكمة و نصحه امضى من طرف التوليس و المستند المقرر و مكتب الصفا

أمين الخط

المستند المقرر

توقيع



د- ن

الملخص

تُعد عملية الترقيم العقاري المؤقت أول إجراء يقوم به المحافظ العقاري لتأسيس السجل العقاري، الذي يكون ناتجاً عن عملية مسح الأراضي العام، وما لهذه العملية من أهمية في ضبط الحقوق العقارية والمحافظة عليها وإقرارها لأصحابها بصفة نهائية، باعتبارها الآلية الأولية لتأسيس السجل العقاري .

حيث كلما كانت عملية المسح مضبوطة بصفة دقيقة، وكانت وسائل الإعلان والإشهار أكثر فعالية وذلك لتمكين المعنيين بالحضور للإدلاء بملاحظاتهم فيما يخص عملية وضع الحدود وغيرها، يعود هذا بنتائج ايجابية على عملية الترقيم العقاري المؤقت، وذلك بالتقليل والحد من المنازعات المترتبة عنها، التي تُعتبر إشكالية تُعرقل من إتمام عملية تأسيس السجل العقاري.

يتنوع الاختصاص القضائي بالنظر والفصل في منازعات الترقيم المؤقت بين القضاء العادي والإداري وذلك بحسب طبيعة النزاع والإطراف، إلا أنه هناك بعض الثغرات التي من شأنها أن تُبقي هذه المنازعات محل إشكال قائم، الأمر الذي يستدعي مراجعة بعض النصوص والأحكام المتعلقة بالترقيم المؤقت بهدف ضبط الملكية العقارية .

summary

The temporary real estate classification is the first procedure undertaken by the real estate conservator to establish the real estate registry, which is the result of the survey of the public lands, The importance of this process is to control and finally approve them as the primary mechanism for establishing the real estate registry.

The more accurate the survey was, with the positive results of the process of temporary real estate registration, by minimizing and reducing the resulting disputes, which are problematic impeding the completion of the process of establishing a commercial register .

Jurisdiction vary in the consideration and adjudication of temporary property disputes between the ordinary and administrative courts, depending on the nature of the conflict and the parties, but there are some gaps that would keep these conflicts in place, which requires the review of some texts and provisions concerning the temporary numbering in order to control the real estate ownership.