

منازعات نظامي الشهر العقاري في الجزائر

مذكرة تخرج ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذ:

خلف فاروق

إعداد الطالبة:

كسوار تيزيري

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
جيروني فائزة	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
خلف فاروق	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
دريس كمال فتحي	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
مَنْ مَرَّ بِكُمْ فَصَلِّ عَلَيْهِمْ
فَإِنَّكُمْ تَعْلَمُونَ
مَنْ هُمْ

إهداء

الى من علمتني لغة التحدي والصمود وأرضعتني ثدي التمرد..

والى التي لمست أشعة حنانها أزهار أحلامي..

وعانقت ورود عطفها شارب حياتي..أمي الحنون.

الى الذي وهبني الحياة

الى الذي صنع من أتعابه الكليل عمري

الى الذي حملني بين أحضانه..

وجعل مني رمزا لشموخه وعطفه عليا صغيرا.. والدي العزيز.

إلى جميع طلبة العلم .

أهدي لكم ثمرة جهدي وتعبتي..

أقدم لكم هذا العمل المتواضع.

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين أحمدك على نعمه وأشكره سبحانه على توفيقه لنا

في انجاز وإتمام هذا العمل

أتقدم بجزيل الشكر إلى كل من قدم لي يد العون من قريب أو من بعيد وخاصة الأستاذ

المشرف: "خليل فاروق" على ما قدمه لي من نصائح وتوجيهات.

والشكر موصول إلى كل من قدم لنا يد العون ولو بكلمة تشجيع أو دعاء لهم منا أسمى

عبارات الشكر والتقدير.

المقدمة:

لقد ازداد اهتمام الإنسان بالعقار بازدياد تطور الحياة وتشعبها و بداية استغلاله ومعرفة قيمته الظاهرة والباطنة، هذا التطور الذي ولد تعارضنا في المصالح، وكانت النتيجة نشوب نزاعات من اجل الاستيلاء عليها، و من هنا ظهرت فكرة التملك الفردي.

ولما كان العقار هو الثروة الأساسية التي كانت وما تزال وستظل سببا في الخلافات بين الأفراد، وسبب الحروب بين الدول فقد عمل الإنسان منذ القدم على تنظيم هذه المساحات وفرض على الكل احترام هذا التنظيم المصطلح على تسميته بنظام الملكية العقارية وذلك لمحدودية المساحات العقارية القابلة للاستغلال من جهة و ورغبة في أن يكون العقار محل الاستغلال ذا مردودية أوفر للفرد او للجماعة من جهة أخرى.

على هذا الأساس اهتمت الكثير من التشريعات منذ القدم بإيجاد قواعد قانونية لتنظيم الملكية وكل ما يرد عليها من تصرفات وذلك من اجل الائتمان والثقة في كل التعاملات العقارية، ويتجلى هذا من خلال ما يعرف ويسمى بنظام الشهر العقاري الذي تبنته اغلب التشريعات العقارية في العالم ويقصد بهذه الأخيرة مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت الملكية او الحقوق العينية التي ترد عليها من خلال شهرها في سجلات معدة لهذا الغرض لإطلاع كافة وإعلامهم بجميع التصرفات التي جرت على هذا العقار ليكسب الحق والقوة الثبوتية بحيث تم الأخذ بهذا النظام والذي يرمي إلى تثبيت وتطهير الملكية العقارية إلا أنها لم تعتمد نفس الوسيلة وهذا راجع للاختلاف و التباين بين نظامين للشهر العقاري يسمى الاول بنظام الشهر الشخصي والذي يعتمد فيه أثناء القيام بهذه العملية على أسماء وألقاب المالكين لأنها محل اعتبار ترتب البطاقات تريبا أبجديا حسب الألقاب ويعتبر انتساب العقار من مالك لآخر عن طريق التصرفات القانونية التي تجري عليه ولكن هذا النظام من كثرة العيوب التي تشوبه والتي أهمها ازدواجية الشهر، كما يتم فيه شهر التصرفات كما هي دون التأكد منها وكذلك لا يعطي الحجية المطلقة للقيد وهذا ما أدى إلى ظهور نظام آخر متداركا عيوب النظام السابق بحيث حقق الأهداف التي لم يستطع تحقيقها النظام الاول بحيث يعتمد هذا في شهر التصرفات والحقوق على العقار وليس على المالك الذي قد يتغير أما العقد فهو ثابت في حيزه ومستقر فيه ويتم مسك السجلات العقارية في ظل هذا النظام على هذا الأساس بحيث يعطي لكل عقار أرقام متسلسلة خاصة لتسهيل عملية الرجوع إليه في اي وقت إذا تعلق الأمر بشهر تصرف ما على هذا العقار او بصدد طلب معلومات.

ونظرا لكثرة العيوب التي جاء بها نظام الشهر الشخصي فاتجهت العديد من الدول إلى انتهاج نظام الشهر العيني ومن بينها الجزائر و في هذا الصدد صدر الأمر (74/75) المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بحيث يقصد بعملية إعداد مسح الأراضي القيام بانجاز أشغال ميدانية تتسم بالطابع التقني البحت قصد تشخيصها وحصر جميع الممتلكات العقارية وتحديد قوامها المادي والتقني في مجموعة من الوثائق والمخططات المسحية لتكون الأساس المادي الذي يعتمد عليه في إعداد السجل العقاري.

وأما تأسيس السجل العقاري فهو يرمي إلى إنشاء مجموعة من البطاقات العقارية التي يعتمد في تأسيسها على الوثائق المسحية لتكون مطابقة لها لتكوين الحقوق العينية لكل شخص طبيعي او معنوي على عقار معين، إلا ان عمليات مسح الأراضي التي انطلقت منذ صدور الأمر (74/75) كانت تتقدم بوتيرة بطيئة جدا ولم تكتمل لحد الساعة فهذا ما جعل من الجزائر تنتهج نظامين في آن واحد بحيث يتم تطبيق نظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم تمر بها عملية المسح في حين يتم تطبيق نظام الشهر العيني في المناطق التي مر بها المسح إلا أن هذا الازدواج للأنظمة خلق عدة مشاكل والتي تسمى بالوضعية القانونية للملكية العقارية ومن هنا ظهرت أهمية الموضوع والمتمثلة في التقييم العقاري بحيث يصبح صاحب العقار مهددا في اي لحظة تنتزع منه ملكيته.

وعليه فان اختيارنا لموضوع الدراسة راجع لأهميته كون ان منازعات نظامي الشهر العقاري أخذت حيزا كبيرا في المنازعات الناجمة عنها سواء أثناء عملية المسح او بعد إيداع هذه الوثائق في المحافظة العقارية.

كما تجدر الإشارة إلا أنه قد واجهتنا صعوبات بقله المراجع المتخصصة بمنازعات نظامي الشهر العقاري وكيفية حلها على ضوء أحكام التشريع الجزائري فارتأينا معالجة الموضوع انطلاقا من طرح الإشكالية التالية:

ما هو النظام القانوني لمنازعات نظامي الشهر العقاري (الشخصي والعيني) وما

هي الآليات الإجرائية المقررة في فضها وتسويتها؟.

وقد انبثقت عن هاته الإشكالية الرئيسية مجموعة من الإشكاليات الجزئية:

ما هي الجهة المكلفة بعملية المسح ؟

ما دور المحافظة العقارية والمحافظ العقاري في عملية الإيداع؟

على اي أساس يتم تأسيس التقييم العقاري؟
كيف يتم تسوية المنازعات الناجمة عن عملية مسك السجل العقاري ومن الجهة المختصة بفض
هاته النزاعات ؟

ونظرا لطبيعة هذه الدراسة وقصد الوصول إلى النتائج المرجوة منها من خلال معالجة الإشكالية
والتساؤلات الفرعية السابق ذكرها أثرتنا ان يكون المنهج المتبع جامعا بين المنهج الوصفي
لتحديد المفاهيم التي تنطوي عليها الدراسة سواء من الجانب الإداري او القانوني والمنهج
التحليلي لتحليل النصوص القانونية التنظيمية ذات الصلة بالموضوع لإبراز مدى نجاعتها
وحتى لا تكون هذه الدراسة نظرية حاولنا إثراء الدراسة بمجموعة من الأحكام والقرارات القضائية
حتى تكتمل الدراسة من الجانبين النظري والتطبيقي.

وللإجابة عن هذه الإشكالية والتساؤلات الفرعية ارتأينا تقسيم هذه المذكرة إلى فصلين،
بحيث نتناول في الفصل الاول النظام القانوني لمنازعات نظامي الشهر العقاري بحيث نبرز
تنظيم الشهر العقاري من خلال دراسة هيكلها المادي والقانوني إضافة إلى دور المحافظة
العقارية في مراقبة كافة وثائق المسح وكيفية عمل للمحافظة العقارية وتوضيح عملية إيداع
وثائق المسح والآثار المترتبة عن هذه العملية وكذا المنازعات التي تنشأ عنها.

أما في الفصل الثاني سنتطرق فيه إلى دراسة الآليات الإجرائية والقضائية في فض وتسوية هذه
المنازعات بحيث سنتطرق في إلى دراسة الدعوى وكيفية تصحيح الأخطاء المادية والحدود
المؤقتة وفي الأخير سنقوم بدراسة تطبيقية وذلك من خلال تحليل ومناقشة بعض الأحكام
والقرارات القضائية.

الفصل الأول

النظام القانوني لمنازعات نظامي الشهر العقاري

نظرا لاختلاف تشريعات العالم في تحديد الجهة المكلفة بعملية الشهر العقاري. أن المشرع الجزائري اعتبر المحافظ العقاري المحور الأساسي في نظام الشهر كما اعتبر كذلك المحافظة العقارية الدعامة الأساسية في ضبط واستقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق ونشر الائتمان العقاري، وعليه ارتأينا في تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

حيث خصصنا المبحث الأول: للقواعد العامة لنظامي الشهر العقاري أما المبحث الثاني: فتطرفنا إلى أنواع منازعات نظامي الشهر العقاري.

المبحث الأول

القواعد العامة لنظامي الشهر العقاري

من أجل ضمان وتحقيق الغاية التي يهدف منها الشهر العقاري ألا وهي تسهيل عملية التداول والتعامل في الأموال العقارية وبعث الثقة والائتمان فيها. بحيث ستكون الدراسة في هذا المبحث مقسمة إلى مطلبين ، يتضمن المطلب الأول تنظيم الشهر العقاري ويندرج في المطلب الثاني تحت عنوان تنظيم الشهر العقاري وإتمام إجراءاته.

المطلب الأول

تنظيم الشهر العقاري

أوكلت مهام الشهر العقاري في الجزائر لمصلحة إدارية عمومية وهي المحافظة العقارية وذلك وفقا للمرسوم التنفيذي رقم: (65/91) المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأسلاك الدولة والحفظ العقاري.¹

فقد قام هذا المرسوم بتوضيح مهام مديريةية الحفظ العقاري في مراقبة أعمال المحافظة العقارية الواقعة في دائرة اختصاصها الإقليمي ، وحفظ العقود والتصاميم وجميع الوثائق المودعة على مستواها .

فكل هذه الوسائل المادية أنيط تحت تصرف المحافظة العقارية . وهذا من أجل تحقيق هدفها الأساسي وهو حفظ وثائق الشهر العقاري وبعث الاستقرار في كافة المعاملات العقارية.² وعليه تم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين بحيث وضعنا التنظيم الإداري للشهر العقاري في الفرع الأول أما الفرع الثاني فخصصناه إلى التنظيم المادي للشهر العقاري

الفرع الأول/ التنظيم الإداري للشهر العقاري.

يعتبر المحافظ العقاري المسؤول الأول في عملية الحفظ العقاري وهو التنظيم الذي سوف نقوم بشرحه كما يلي:

¹ المرسوم التنفيذي (65/91) المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأسلاك الدولة والحفظ

العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (10) المؤرخة في 1991./03/06

² لبيض ليلي ،منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ،رسالة دكتوراه ،جامعة محمد خيضر بسكرة ،2011-2012، ص 100.

أولا / المحافظة العقارية.

بصدور الأمر رقم (74/75) المؤرخ في : 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ،والذي جاء في نص المادة 20 منه : "تحدث محافظات عقارية سيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري . وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر وهو الأمر الذي أكدته المادة الأولى منه رقم (63/76) بقولها : "تحدث لدي المديرية الفرعية الولائية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية ، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري . "

ملاحظة: لا توجد حاليا مديريات فرعية بل مديرية أملاك الدولة أو مديرية الحفظ العقاري للولاية تابعين للمديرية العامة لأملاك الوطنية وفقا للمرسوم التنفيذي رقم (65/91) في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم: (65/91) المؤرخ في:1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري بأنه تم حصر مهام المحافظة العقارية ضمن أحكام المادة 16 منه فيما يلي:

- القيام بإجراء شهر مختلف العقود التي استوفت الشروط الشكلية والموضوعية.
- إعداد ومسك السجل العقاري.
- التأشير على الدفاتر العقارية.
- حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري.
- تبليغ المعلومات وإعلام الجمهور عن محفوظاتها.
- تحصيل الحقوق والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري¹.

ثانيا / المحافظ العقاري.

المحافظ العقاري هو موظف عمومي يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية يخضع إلى قانون الوظيف العمومي تربطه بالدولة علاقة لائحية تنظيمية تبعية ، مكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية يتولى أساسا تأسيس السجل العقاري ومسكه كما تشير إليه المادة (11) من الأمر رقم (74/75): "يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق

1 ليلي لبيض ،مرجع سابق ،ص 101 .

الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري وذلك طبقاً لأحكام المادة (13) أدناه¹.

وهذا ما أكدته المادة (4) من المرسوم رقم (63/76) والتي جاء فيها: "... ويسير مكتب المحافظة من قبل رئيس مكتب محافظة يخضع لنفس الواجبات والمسؤوليات التي يخضع لها المحافظون بموجب النصوص المشار إليها أعلاه".

ونظراً لطبيعة وظيفة المحافظ العقاري المتمثلة في مسك السجل العقاري وعلى أساسه تسليم العقود التي تكتسي طابعاً رسمياً له حجة قاطعة ما لم يطعن فيها بالتزوير، وعليه تم إخضاع المحافظ العقاري لقواعد خاصة ويتمثل ذلك من خلال شروط تعيينه وكذا المسؤولية المترتبة على الأخطاء التي يرتكبها أثناء مزاولته لمهنته².

1/- شروط تعيين المحافظ العقاري

نصت المادة (05) من المرسوم التنفيذي رقم (63/76) على شروط تعيين المحافظ العقاري وهي نفس الشروط التي أكدها المرسوم التنفيذي رقم (116/92) المؤرخ في 14/03/1992 المحددة لقائمة شروط والقبول في تعيين المناصب العليا للمصالح الخارجية والحفظ العقاري وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

- أن يكون المترشح من بين المفتشين الرئيسيين أو المتصرفين الإداريين الرسميين الذي مارسوا خدمة في الإدارة لمدة خمس سنوات على الأقل.

- يجب على المحافظين العقاريين قبل مباشرة الوظائف المسندة لهم أن يؤدوا اليمين في المجلس القضائي الكائن بدائرة اختصاصه.

ومن خلال هذه الشروط الخاصة يتضح أن منصب المحافظ العقاري هو منصب حساس ويتطلب أشخاص ذوي خبرة وكفاءة عالية في المجال العقاري³.

¹ مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار حوية ، طبعة 2008 ، ص 59.

² رامول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، 2001 ، ص 90 .

³ دبابي شرف الدين ، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري بالعقاري ، خرج ماستر ، جامعة محمد خيضر بسكرة 2014-2015 ، ص 09.

2- مهام المحافظ العقاري:

من خلال نص المادة (02) من المرسوم (63/76)¹ فدور المحافظ العقاري يتمثل حسبها في: "أن دور الرئيسي للمحافظ العقاري المشار إليها أعلاه في المادة (01) أعلاه هو التحديد والعمل على معرفة طرق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على عقارات عن طريق الإشهار العقاري".

ولقد حصرت المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم: (63/76) مهام المحافظ العقاري في:

- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة.
- إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار العقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى.
- فحص العقود والتأكد من مدى توافرها على الشروط الشكلية والموضوعية.
- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بمختلف الحقوق.
- حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
- إعطاء المعلومات للجمهور عند طلبها.

3- مسؤولية المحافظ العقاري:

نظرا للمهام الموكلة للمحافظ العقاري الواسعة حرص المشرع على حماية الأفراد من إمكانية تعسف المحافظ العقاري في استعمال السلطة المخولة له قانونا، فالمشرع سمح للمتضررين من أخطاء المحافظ العقاري المطالبة بحقهم في التعويض عند الضرر اللاحق بهم نتيجة خطأ هذا الأخير.

فوفقا لنص المادة (23) من الأمر (74/75)² والتي جاء فيها: "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، و دعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف الضرر وإلا سقطت الدعوى.

وتتقادم الدعوى بمرور خمس عشر عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ.

¹ مرسوم التنفيذي رقم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1993، العدد 03 .

² الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعدادا مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (92) المؤرخة في 1975/04/18.

وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم المرتكب من هذا الأخير¹.

وعلى هذا الأساس لا يسأل المحافظ العقاري عن خطأه إلا إذا كان جسيما وفقا لنص المادة(23) من الأمر: رقم (74/75)، والخطأ الجسيم سلوك يتضمن إخلال بالالتزام قانوني الذي يحدثه شخصا قليل الذكاء والعناية، ولا يمكن تصور ارتكابه من شخص يتحلى بسلوك الموظف العقاري المعتدل.

بحيث تقوم مسؤولية المحافظ العقاري عن الأضرار الناتجة عن خطئه وفقا لأحكام المادة (2197) من القانون المدني الفرنسي وهذا في حالة:

* إهمال الإشهار العقاري والأحكام القضائية.

* إغفال المعلومات بالسجلات الواردة على الحقوق وعدم ذكرها في الشهادات العقارية.

الفرع الثاني/ التنظيم المادي للشهر العقاري.

من أجل تمكين المحافظ العقاري من القيام بأعماله ومهامه المتمثلة في مسك السجل العقاري وإتمام إجراءات الشهر العقاري، فوضع المشرع تحت يديه وتصرفه سجلا عقاريا ومجموعة البطاقات العقارية وهي الوسائل المادية التي سيتم تحصيلها في ما يلي:

أولا / السجل العقاري.

لقد أعطى الفقهاء تعريفات عديدة للسجل العقاري وذلك بناء على التشريعات المقارنة، فكانت تصب كلها في بوتقة واحدة، فحواها أن السجل العقاري هو عبارة عن مجمل الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وتوضح حالته المادية والقانونية، وهو بهذا التعريف بخلاف ما يوحي به ظاهر اسمه لا يتكون من سجل واحد بل مجموعة من الوثائق التي تعكس الحالة الحقيقية للعقار².

في حيث اكتفى المشرع الجزائري في نص المادة (19) من المرسوم رقم (63/76) على بيان كيفية مسك السجل العقاري بالإشارة إلى نص المادة (13) من الأمر (74/75) التي تفيد بأنه يمسك على شكل مجموعة البطاقات العقارية، تبين الوضعية القانونية للعقارات وسبب تداول الحقوق العينية، ويجب أن يكون مطابقا للمخطط الفوتوغرافي ووثائق المسح بصورة مطلقة حتى

¹ خلفوني مجيد ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة ،طبعة 2002، ص 140.

² حمدان حسين عبد اللطيف ،نظام السجل العقاري ،لبنان المنشورات الحلبي الحقوقية ،بدون سنة نشر ،ص 259.

يكون الناطق الطبيعي والحقوقي فيما يتعلق بالحقوق العينية والارتفاقات والتعديلات على حالة العقار.

ثانيا / البطاقات العقارية.

البطاقات العقارية هي أداة تهدف إلى تنظيم عملية الحفظ العقاري لمعرفة الحالة القانونية والمادية للعقار بسهولة تامة ولها عدة صور:

1- البطاقات العقارية الأبجدية.

البطاقة العقارية الأبجدية¹ هي التي نصت عليها المادة (27) من الأمر (74/75) التي جاء فيها: أن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية والتي تخص عقارات أو حقوقا عينية ريفية موجودة في بلدية لم تعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم وتشمل كل بطاقة على الخصوص أصحاب التصرف المذكورين ويجب أن يبين فيها حسب المادة (114) من المرسوم التنفيذي رقم (63/76) بالنسبة لكل عقار غير ممسوح نوع العقار وموقعه ومحتوياته وبشكل مجموع هذه البطاقات العقارية أبجديا يعتمد على ترتيب البطاقات في شكل منظم، حيث يتم ترتيب البطاقات الخاصة للأشخاص الطبيعيين ضمن مجموعة معينة وحسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب الحقوق وتواريخ الشهر، أما بالنسبة للبطاقات الخاصة للأشخاص العامة ترتب ضمن مجموعة أخرى متميزة.

2-البطاقات العقارية العينية.

يمسك المحافظ العقاري في أراضي البلديات الممسوحة ببطاقات عينية يدون فيها الحال القانونية للعقار التي تنشأ بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية. فكل تصرف يرد على العقار يؤشر به المحافظ على البطاقات وعلى الدفتر العقاري أيضا وفقا لنص المادة (20) من المرسوم رقم: (63/76) والتي جاء فيها ما يلي: "إن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية:

- بطاقات قطاع الأراضي.

- بطاقات العقارات الحضرية"².

¹ أنظر الملحق رقم 01 .

² رامول خالد ،مرجع سابق ،ص 19 .

المطلب الثاني

تنفيذ عملية الشهر العقاري وإتمام إجراءاته.

من أجل إتمام الشهر العقاري يراقب المحافظ العقاري مدى توافر مجموعة من القواعد في الوثائق والعقود على مستوى المحافظة العقارية، وهي التنظيم الدقيق الهدف منه تحقيق فكرة الائتمان العقاري، بحيث لا يتم الشهر أي تصرف إلا إذا توفرت فيه الشروط والإجراءات التي سوف يتم فصلها فيما يلي:

الفرع الأول/ الشروط الأساسية لتنفيذ عملية الشهر العقاري.

حتى يتم تنفيذ الشهر العقاري اشترط القانون ضرورة تقديم العقد موضوع الشهر في شكل رسمي كشرط أول والى احترام قاعدة الأثر النسبي للشهر كشرط ثاني وهما الشرطان اللذان سوف أتعرض لهما كما يلي:
أولاً / القاعدة الرسمية.

لقد عرفت المادة (324) من القانون المدني العقد الرسمي بأنه: "عقد تثبتت يقوم به موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"¹.

بحيث تعتبر الرسمية من أهم شروط العقود الواجبة الشهر وذلك حسب نص المادة (61) من المرسوم (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تنص: "كل عقد يكون موضوع إشهاري في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي".

ونلاحظ من خلال هذا النص أن المشرع اشترط صفة الرسمية في جميع العقود والوثائق الخاضعة للشهر ولم ينص على أي استثناء لهذا المبدأ فكل عقد لا يستوفي صفة الرسمية يكون محل رفض من قبل المحافظ العقاري لأن هذا المبدأ لا يعتبر مجرد إجراء شكلي بل هو في نفس درجة الشهر².

¹ الأمر (58/75) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ج.ر العدد (78) لمؤرخ في 30-09-1975

معدل ومتمم.

² بوشناق جمال ، مرجع سابق ، ص 140 .

ويقصد بالشكلية، توثيق العقد، وذلك بأن يتقدم أطراف العقد أمام مكتب التوثيق لإفراغ عقدهما في قالب رسمي، وهو ركن جوهري في التعاقد. يترتب عن تخلفه البطلان المطلق للعقد، وهو ما تشير إليه المادة (324) فقرة (1) من التقنين المدني.

زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإستفائها إلى شكل رسمي ليحسب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية في شكل رسمي. وتعتبر العقود التي يحررها الموثق، سندات رسمية تنفيذية ولها حجية على ما تضمنتها ما لم يطعن فيها بالتزوير.

أكد المشرع على ضرورة توافر قاعدة الرسمية في كل عقد من شأنه نقل أو تعديل أو إنشاء أو تصريح، حق من الحقوق العينية العقارية وعلى كل ما يرد على الملكية العقارية عن تصرف وذلك عن طريق إثبات هذه التصرفات في محرر ينجزه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة وتبعاً لذلك تكون الأحكام والقرارات القضائية لسندات رسمية، كذلك الحال بالنسبة للعقود التي يحررها مدراء أملاك الدولة فبموجب أحكام القانون رقم (30/90)¹ المؤرخ في 1990/12/01 وأحكام مرسومة التنفيذ رقم (454/91) المؤرخ في 1991/11/23 لهم الصلاحية في بيع أو تأجير أي تنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة.

ويهدف المشرع من وراء فرض قاعدة الرسمية إلى تمكين الدولة من أحكام مراقبتها على السوق العقارية وتمكين الخزينة العمومية من مداخيل مالية معتبرة، كما يعتبر حماية للأطراف المتعلقة لتنبههم على خطورة ما هم مقدمون عليه، كما أن تدخل الموظف العام والضابط العمومي في تحرير العقد، يزيد من قانونية المحرر وحاجيته، إذ يعطيه المشرع حاجيات كاملة على ما تضمنته إلى أن يتم طعنها بالتزوير².

إلا أن قاعدة الرسمية لوحدها لا تكفي لتسيير الحفظ العقاري. فهي في حاجة إلى قاعدة أخرى تكملها وهي تعرف بقاعدة الأثر النسبي أو التمثيل المسبق وهي القاعدة التي سوف أتعرض لها في ما يلي:

¹ القانون (30/90) المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (52) المؤرخة في 1990/12/02.

² خلفوني مجيد ، مرجع سابق ، ص 86.

ثانيا/ قاعدة الأثر النسبي (الشهر المسبق) .

من أجل ضمان استمرارية سلسلة نقل الملكية من المشرع الجزائري قاعدة الأثر الإضافي للشهر (مبدأ الشهر المسبق) كتقنية لدعم فكرة الائتمان العقاري وبالتالي المحافظ المالك الجديد¹. ف جاء في نص المادة (88) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 25/03/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري بأنه: "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو شهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة(89) أدناه...". ويستشف من نص المادة(88) المشار إليها أعلاه أن قاعدة الشهر المسبق تعني بأنه يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بشهر أية وثيقة ناقلة للملكية العقارية ما لم يكن وصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية تثبت حق المتصرف الأخير في العقار بحيث تنتقل الملكية العقارية بطريقة واضحة لا لبس فيها.

من خلال معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية، وهذا من شأنه الحلول دون وقوع تصرفات مزدوجة على يمكن نفس العقار².

وللمحافظ العقاري الحق في رفض إيداع المحرر وكذا رفض إجراء الشهر إذا تسبب في تخلف قاعدة الأثر النسبي للشهر، لما له من سلطة مراقبة الوثائق موضوع الإشهار غير أن هذه الرقابة لا تمتد إلى البحث في مدى صحة التصرف من عدمه وإنما إلى مدى توافر الشكل المطلوب، علما بأن مبدأ الأثر النسبي لا يعطي الحماية الكافية لمتصرف إليه وهذا ما سأوضحه في الافتراض التالي:

إذا باع (أ) عقار إلى (ب) وإلى (ج) وقام بشهر حقهما (ب) قبل (ج) ثم قام (ج) بالتصرف في ذات العقار لصالح (د) ففي هذه الحالة لا يحق للمحافظ العقاري رفض شهر التصرف الأخير تطبيقا لقاعدة الأثر المسبق لأن حق (ج) كان موضوع شهر مسبق أيضا على الرغم من أن حق (ج) لم يكن نافذا في حق (ب) الذي هو أسبق في التاريخ.

¹ زروقي ليلي وحمدى باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر ، 2002، ص 219.

² الشواربي عبد الحميد ،إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء و الفقه ،دار المطبوعات الجامعية ،1986، ص 53 .

غير أن هذا لا يعني على الإطلاق عدم أهمية قاعدة الأثر المسبق بل بالعكس فإنها ذات أهمية قصوى في ظل نظام الشهر الشخصي الذي يفتقد إلى تنظيم مثل هذه المعلومات ضمن بطاقات خاصة بكل عقار¹.

لحسن تطبيق هذه القاعدة منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري سلطة كاملة لمراقبة كل وثيقة تكون محل إيداع على مستوى مصلحته قصد التأكد من احتوائها على مراجع الإجراء السابق، فله أن يرفض الإيداع وفقا لنص المادة (1/101) من المرسوم التنفيذي رقم (63/76) التي جاء فيها: "عندما يقبل المحافظ الإيداع فإنه يسجل الإجراء في سجل الإيداع، فإنه يوقف تنفيذ الإجراء ويباشر في عملية التسوية المنصوص عليها في المادة (107) ..."².

كما له أن يرفض الإجراء لاحقا لنفس السبب، غير أنه لا يمكن الأخذ بقاعدة الأثر النسبي للشهر العقاري بشكل مطلق بل ترد عليه استثناءات وفق سببين هما:

* أولا انه لا يمكن فرض هذه القاعدة على وقائع صدرت قبل القانون المنظم للشهر العقاري أي الأمر رقم (74/75) والسبب الثاني يعود إلى كون الحقوق تنتقل أخيرا للمستفيد بغير سند وهما الاستثناءان اللذان أوردهما المشرع بموجب المادة (88) من المرسوم التي أحلت إلى تطبيق المادة (89) منه والتي جاء فيها: "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو لقرار قضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة يثبت حق المصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة (89) أدناه ...".

لقد حددت المادة (89) المعدلة بموجب المرسوم رقم (123/93)³ المؤرخ في 19/05/1993 الاستثناءات بنصها:

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

عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد (8) إلى (18) من هذا المرسوم.

¹.CAPITAN HENRI – terre françois – le quette – les grands arrêts de juridpridence civile . 9 .
éd palloz ، 1991 ، p 812.

² رامول خالد، مرجع سابق ، ص 49.

³ المرسوم التنفيذي (123/93) المؤرخ في 19/05/1993 ، المتضمن تعديل المرسوم (63/76) المتضمن تأسيس السجل العقاري ، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (34)، المؤرخة في 1993/05/23.

-عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول يناير سنة 1971.

وعليه فانه بالنسبة للإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية وبالرجوع إلى المواد من (8) إلى (17) من المرسوم التنفيذي رقم: (63/76)، فإنها تتعلق بإيداع وثائق المسح العام بعد الانتهاء من عملية المسح، والتي لا يتصور أنها تكون موضوع شهر مسبق مادامت ناتجة عن أعمال المسح العقاري العام بموجب الوثائق المسحية التي يستلمها المحافظ العقاري من أجل إخضاعها لعملية.

أما بالنسبة للعقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01 فان العقد العرفي الثابت التاريخ هو ذلك العقد الذي نصت عليه المادة (328) من القانون المدني والتي جاء فيها: "لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخ لا منذ ان يكون له تاريخ ثابت ، ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء:

-من يوم تسجيله.

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

-من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

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

غير أنه للقاضي تبعا للظروف ،رفض تطبيق هذه الأحكام فيما يتعلق بالمخالفة إضافة إلى الاستثناءات الواردة في المادة (89) من المرسوم المذكور أعلاه، فان مختلف التشريعات العقارية اللاحقة أوردت حالات استثنيت فيها قاعدة الإشهار المسبق منها ما جاء في المادة (39) من القانون رقم (25/90)¹ المتضمن قانون التوجيه العقاري، المتعلق بشهادة الحياة، وكذا ما جاء به المرسوم رقم (352/89) المؤرخ في 21 ما 1983 المتعلق بإجراءات التقادم المكسب وإعدام عقد الشهرة الملغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم: (147/2008) المؤرخ في: 2008/05/15 والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية وكذا ما جاء به القانون رقم: (18/83) المؤرخ في: 18 أوت 1983 المتعلق باكتساب الملكية العقارية عن

¹ القانون (25/90) المؤرخ في 1990/11/18، المعدل والمتمم ،المتعلق بالتوجيه العقاري ،الصادر بالجريدة الرسمية ،العدد (49) المؤرخة في 1990/11/18.

طريق الاستصلاح، إضافة إلى ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم: (483/97) المؤرخ في: 15 ديسمبر 1997، المتعلق بمنح حق امتياز قطع أرضية تابعة لأملاك الدولة¹.

الفرع الثاني/ إتمام إجراءات الشهر العقاري.

حسب نص المادة (90) من المرسوم التنفيذي رقم: (63/76) والتي جاء فيها: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية إن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة". وهذا ما سوف نفضله في ما يلي:

أولا / آجال الإيداع.

تختلف آجال إيداع مختلف الوثائق لدى مصالح الحفظ العقاري بحسب نوع هذه الوثائق وبالنظر إلى مدى إلزامية شهرها.

ولهذا منحها المشرع في نص المادة (90) من المرسوم (63/76) التي تحث المكلفون باحترام الآجال المنصوص عليها في المادة (99) من نفس المرسوم وهذه الآجال:

- بالنسبة لقرار نزع الملكية: (02) من تاريخها.

- بالنسبة للقرارات القضائية: شهران من يوم صارت نهائية.

- بالنسبة للعقود الأخرى من تاريخها.

- بالنسبة للشهادات التوثيقية شهران من اليوم الذي قدم فيه الإشهار إلى الموثق ويمدد هذا الأجل إلى أربع أشهر إذا كان احد المعنيين ساكن بالخارج².

*ملاحظة :

إلا أن هذه الآجال عدلت بموجب المادة (31) من قانون المالية 1999 وأصبحت العقود والقرارات القضائية شهران من يوم إيداعها، وهذه الآجال من النظام العام وعدم احترامها يعرض مودعو العقود إلى غرامة مالية حددتها المادة (31) من قانون المالية 1999 المقدرة ب 1000 دج³.

¹ لبيض ليلي ، مرجع سابق ، ص 115 .

² الوافي فيصل ،السندات الإدارية المنشئة للملكية العقارية في التشريع الجزائري ،طبعة الأولى ،دار الخلدونية ،2010 ، الجزائر ،ص112.

³ قانون 12/98 المؤرخ في 31/12/1998 المتضمن قانون المالية لسنة 1999،الجريدة الرسمية ،العدد 98 المؤرخة في 31/12/1998 .

وفي حالة القيام بعملية الإشهار في مكاتب مختلفين فإن الآجال تمتد لمدة خمسة عشر يوما (15 يوم) بالنسبة لكل مكتب إضافة عن الأجل الأول.

ثانيا/ الوثائق محل الإيداع.

لقد أنشئ المشرع للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في التحقيق ومراقبة الشروط القانونية، سواء تعلقت هذه الشروط بالأشخاص أو العقارات وهذا ما تتولاه على التوالي:

1/ -الشروط المتعلقة بتعيين الأشخاص:

بالرجوع إلى الأمر (74/75) المتعلق بتأسيس السجل العقاري وخاصة المادة (22) منه والتي أعطت للمعنويين.قاري صلاحية التحقيق في هوية الأطراف الموجودين على وسائل الأسباب وكذا صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار، وقد بين المرسوم (63/76) كيفية تنفيذ هذا الإجراء وأكد على ضرورة تعيين هوية الأطراف تعيينا دقيقا في العقود والوثائق الخاضعة للإشهار وسواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين وإلا تم رفض الإيداع، كما اوجب التصديق عليها من طرف محرري هذه الوثائق أو من طرف أشخاص آخرين مؤهلين لذلك قانونيا¹. وتختلف البيانات المتعلقة بتعيين الأطراف باختلاف ما إذا كان الأطراف أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنويين .

أ-بالنسبة للأشخاص الطبيعية: سيتوجب أن تحتوي العقود والقرارات القضائية المودعة قصد الإشهار بالمحافظة العقارية على العناصر التالية²:

*التالف من ألقاب وأسماء ومكان الولادة (الجنسية، الموظف، مهنة الأطراف) وعند اللزوم أسماء الزوجات وفيما يخص الشهادات التوثيقية التي تعد بعد الوفاة فإنه يجب الإشارة فيها إلى الحالة المدنية والتصديق عليها بالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم.

*جميع العقود والقرارات والجداول التي تتعلق بالأشخاص الطبيعية يجب ان تتضمن الإشارة على جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي لكل الأطراف أصحاب المصلحة، ويقصد بالشرط الشخصي حسب ما ورد في هذا المرسوم هي الأهلية المدنية للأطراف.

ب-بالنسبة للأشخاص الاعتبارية: ويقصد بالأشخاص الاعتبارية أو المعنوية، الدولة والجماعات المحلية المؤسسات العمومية والشركات والجمعيات... الخ من خلال المادة (63) من المرسوم

¹ بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري ، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر ، بدون سنة طبع ،ص ص91-90 .

2. بوشنافة جمال ،مرجع سابق ،ص 164.

(63/76) والتي تبين البيانات الواجب توفرها في الأشخاص المعنوية أثناء عملية الشهر العقاري، وهذه البيانات كما يلي¹:

- بالنسبة للشركات: اسم الشركة، طبيعتها القانونية، مقرها الاجتماعي، وإذا كانت الشركة تجارية نسجل رقم سجلها التجاري.
- بالنسبة للجمعيات: تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان إيداعها، قانونها الأساسي.
- الجماعات المحلية: اسم البلدية أو الولاية.
- أملاك الدولة: اسم الدولة، مقر المصالح والمنظمات العامة المخصصة لها، الأشخاص المسيرة من قبلهم والتي تكون إدارتها على عاتقهم.
- تجدر الإشارة انه يجب التأكد من الشخص الطبيعي الذي يمثلته والذي عليه تقديم الوثائق الرسمية لذلك كقرار التعيين.
- 2- الشروط المتعلقة بتعيين العقارات :

من خلال نص المادة (64) من المرسوم (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي بينت البيانات المطلوبة تحديدها في الوثائق الخاضعة للشهر من أجل تسهيل إجراءات الشهر وتميز العقارات غير أن هذه البيانات تختلف باختلاف نوع العقار، عقار ممسوح أو غير ممسوح أو مملوكا ملكية فردية أو مشتركة وسوف نتطرق لهذه الحالات بالمختصر المفيد²:

أ- القواعد المشتركة بالنسبة لكل العقارات :

بالرجوع إلى المرسوم (63/76) وفي مادته (66) التي حددت الشروط التي يجب مراعاتها في تعيين العقارات في كل عقد أو قرار قضائي مودع بغرض الإشهار ونص المادة كما يلي: "كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب إن يبين فيها النسبة لكل عقار يعينه النوع والبلدية التي يقع فيها وتعيين القسم ورقم المخطط والمكان المذكور وما يحوي عليه من مسح الأراضي". إذن نستنتج العناصر التالية³:

1. مراحي ريم ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع العقاري ، منشورات بغداد ، 2009 ، الجزائر ، ص 59-60 .

² بريك الطاهر ، مرجع سابق ، ص 29 .

³ رويصات مسعود ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2008-2009 ، ص 103 .

1) تحديد طبيعة ونوع العقار: هذا يعني العقار عبارة عن قطعة أرض عارية أو العقار مبنية أو فلاحية أو غابية وتكمن أهمية هذا التحديد لأن العقار قد يتعرض لتغيرات وتعديلات.

2) البلدية التي يقع فيها العقار: من الضروري ذكر البلدية التي يقع فيها العقار في العقد مع مراعاة التقسيم الإقليمي للبلاد، و تحديد البلدية يسهل علينا تحديد الاختصاص الإقليمي للمحافظ العقاري، و تحديد الجهة القضائية المختصة في حالة وجود نزاع.

1/ قسم مخطط المسح: وهو جزء من الإقليم البلدي المحدد بطريقة ما، بحيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي ويكون محيطه مؤسسا ببناء إلى الحدود التي لها طابع الثبات الكافي، ومن أجل إعداد ومسك وكذا الاطلاع، خصص لكل قسم صحيفة من مخطط مسح الأراضي الذي لا يتعدى الفاصل الزمني بين إعداده وتحضير العقد (5) أشهر وهذا حتى يتسنى تعيين العقارات في العقد بصفة دقيقة ومطابقة الحالي.

2/ رقم مخطط مسح الأراضي: كل وحدة مساحية أو مجموعة ملكية تحمل رقم ترتيبي خاص بها في وثائق مسح الأراضي، حيث يتم ترقيم مخطط مسح الأراضي بطريقة تجعل تجمعات الملكية أرقام متسلسلة حتى تسهل مطابقة الوثائق المودعة مع مخطط، كما ترقم القطعتين المتجاورتين برقمين متعاقبين بالنسبة لكل قسم.

3/ المكان المذكور: وهو عبارة عن تجمع مجموعات الملكية ضمن إقليم بلدية ما، بحيث يطلق عليه عادة السكان تسمية خاصة في المناطق الريفية، أما في المناطق العمرانية يستبدل المكان بالحي أو الشارع إن وجد.

4/ سعة المسح: يعتبر محتوى وثائق المسح أو القوام المساحي من العناصر الأساسية في تعيين العقارات لأن به ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقة العقارية، ولهذا أوجب المشرع على محرري العقود بضرورة إرفاق مستخرج المسح بالعقد المودع¹.

ب- الشروط الخاصة بتعيين بعض العقارات: وتتمثل فيما يلي:

1) تعيين العقارات الريفية غير ممسوحة: لقد قرر المشرع الجزائري أحكام إثبات بالنسبة للعقارات الريفية الواقعة في بلديات لم يبدأ أو لم يكتمل فيها عمليات المسح بعد إلى غاية تعميم نظام الشهر العقاري العيني على كافة التراب الوطني وهذا ما نصت عليه المادة (114) من المرسوم (63/76) التي حددت قواعد تعيين العقارات الريفية الغير ممسوحة.

¹ رويصات مسعود ، مرجع سابق ، ص 104 .

2) تعيين العقارات الحضرية الغير ممسوحة: إن عناصر تعيين العقار الحضري التي يجب مراعاتها هي اسم البلدية الشارع، الرقم من جهة وضعية العقار ومساحته من جهة أخرى حسب المادة (66) من المرسوم (63/76) السابق الذكر إضافة إلى ما جاءت به المادة (2/21) من نفس المرسوم والذي يتم التعرف على العقارات الحضرية في الجداول والمستخرجات أو النسخ والصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم، انظر المادة (21) والمادة (66) من المرسوم السالف الذكر.

3) تعيين العقارات المبنية على سبيل الملكية المشتركة: يتم تعيين هذا النوع من العقارات في العقود والقرارات القضائية الخاضعة للإشهار يكون عن طريق ذكر المعلومات العامة المتعلقة باسم البلدية، الشارع، الرقم، المساحة، تضاف إليها المعلومات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم المتضمن في المحرر الرسمي نفسه أو الملحق به والمتضمن ، رقم الحصة في ملكية الأرض¹.

¹ بوشنافة جمال ، مرجع سابق ،ص ص 174-177 .

المبحث الثاني

أنواع منازعات نظامي الشهر العقاري .

يهدف نظام الشهر العقاري إلى التقليل من المنازعات المتعلقة بالحقوق العقارية من خلال حملة من الإجراءات، ورغم هذا تتشا منازعات عند تأسيس السجل العقاري وأثناء الشهر العقاري فالسلطة التي منحت للمحافظ العقاري تخول له الحق في رفض إيداع الوثائق موضوع طلب الإشهار كما يقوم برفض إجراء شهرها حتى بعد قبول إيداعها، كما يحق له أيضا إصدار قرار برفض إجراء الشهر من بعد إتمام عملية الشهر إذا تبين له انه تم إشهارها خطأ، فبموجب المادة (24) من الأمر رقم (74/75) المشرع أقر أنه يمكن المنازعة في قرارات الترقيم أمام الجهات القضائية المختصة، كما سمح المشرع أيضا المنازعة في قرارات الترقيم المؤقت والنهائي الذي يتوج بصور الدفتر العقاري الذي يعتبر اقوي السندات المثبتة للملكية العقارية ورغم ذلك لم يحض بالحصانة الكاملة فينازع في صحته وصحة البيانات الواردة فيه وكلها تدخل ضمن الطعن في قرارات المحافظ العقاري، وعليه سوف نتطرق إلى هذه المنازعات من خلال المطالبين:

المطلب الأول

المنازعات في قرارات الترقيم (المؤقت والنهائي)

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري لمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي عملا بإحكام المادة (11) من المرسوم التنفيذي، ويتم ترقيم العقار لمجرد الإمضاء على محضر تسليم الوثائق المسحية وذلك حسب المادة (11) الفقرة (2)، ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق المسح حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية، إذ يتم ترقيم هذه العقارات أما ترقيما نهائيا أو ترقيما مؤقت.

الفرع الأول/ الترقيم المؤقت:

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيميا مؤقتا¹ لمدة أربعة أشهر أو ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين حسب الأحوال.

أولا/ الترقيم المؤقت لمدة أربعة (4) أشهر:

أشار إليه المشرع الجزائري بالمادة (13) من المرسوم رقم (63/76) المتضمن تأسيس السجل التجاري، وهو الترقيم المنجز لفائدة الحائزين الظاهرين لعقارات معينة، بدون حيازتهم لسندات ملكية قانونية تثبت ذلك والذين من خلال التحقيق العقاري، إنهم يمارسون حيازة تسمح لهم اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكتسب، كسبب من أسباب كسب الملكية طبقا للتفتيش المدني².

- ويتم إثبات الحيازة في الترقيم المؤقت، وذلك وفقا للمادة (13) الفقرة (1) المذكورة سالفا كما يلي:

أ- الحيازة الثانية سندات رسمية:

حسب المذكرة رقم: (4618) تتكون السندات الرسمية من مجموع العقود الموثقة والأحكام القضائية المعدة قبل صدور المرسوم رقم (76) والتي لم تقدم للإشهار بسبب الطبيعة الاختيارية للإشهار العقاري آنذاك والاعتماد على هذه السندات ليس من أجل إثبات حق الملكية وإنما لإثبات واقعة الحيازة³.

1) شهادة الحيازة: فيمكن الاعتماد عليها بموجب المادة (39) من قانون التوجيه العقاري رقم: (25/90) المؤرخ في 1990/11/18 في عملية الترقيم المؤقت باعتبارها سندا رسميا ويمكن إدراجها ضمن حالات الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر استنادا إلى نص المادة المذكورة أعلاه على أساس أنها حيازة تسمح للمالك الظاهر اكتساب الملكية عن طريق التقادم.

1 أنظر الملحق رقم 02.

2 حميدي محمد لمين، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في نظام الشهر العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2005، ص 284.

3. المذكرة رقم: (4618) المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للملاك الوطنية الموجهة إلى كل من المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومدراء الحفظ العقاري، ومدراء أملاك الدولة بالعقارات الواقعة في المناطق المسوحة في حساب المجهول.

2) العقود التوثيقية المشهورة: والعقود التي تتضمن معلومات غير كافية وغير دقيقة لتعيين العقار، أو إنها تتعلق بالتنازل عن حقوق ميراثية أو حقوق عقارية غير مقدرة وهذه الحالات تعرضت لها المادة المذكورة رقم (3256) والتي اعتبرتها حالات غير دقيقة.

3) الأحكام القضائية: وهي الأحكام القضائية التي تفصل في منازعات العقارية دون أن تتطرق إلى حق الملكية، إذ انه يظهر من خلال الحكم القضائي بأن العقار موضوع النزاع وهو نفسه موضوع الترقيم، وإن تاريخ هذا الحكم سابق على الترقيم بخمسة عشر سنة، الشيء الذي يدعو المحافظ العقاري إلى استخلاص بان المالك الظاهر كان يحوز هذا العقار منذ تاريخ الحكم، وهذه المدة لا تقل عن 15 سنة.

ب- إثبات حيازة السندات العرفية بتاريخ ثابت:

يمكن الاعتماد على العقود العرفية في الترقيم المؤقت لإثبات مدة الحيازة القانونية التي تؤدي لاكتساب العقار بالتقادم للمالك الظاهر للعقار بموجب سند عرفي ثابت التاريخ بعد 1970/13/31 وتعتبر عقودا عرفية ذات تاريخ ثابت طبقا لنص المادة (328) من القانون المدني في الحالات التالية:

* من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

* من يوم التأشير به على يد ضابط عام مختص.

* من يوم وفاة احد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

* من يوم تسجيله وفقا لنص المادة (89) من المرسوم رقم (63/76)¹.

ثانيا / الترقيم المؤقت لمدة سنتين (2):

يسري ابتداء من الترقيم طبقا للمادة (14) وهذا تخص الملاك الظاهرين الذين لا يملكون سندات معترف بها ولكنهم حائزون ولم يتمكنوا من إثبات الملكية القانونية للحيازة التي تمكنهم من اكتساب الملكية بالتقادم، ويمكن الاعتراض على الترقيم في غضون مدة سنتين أو سحب الترقيم من طرف المحافظ العقاري بعد ورود معلومات مؤكدة تنازع في الحيازة كظهور المالك الحقيقي.

¹ لبييض ليلي، مرجع سابق، ص ص 124-125-126.

ويطبق الترقيم المؤقت لمدة (02) سنتين لفائدة الدولة بالنسبة للعقارات الشاغرة التي لا يحوزها احد ولم يعرف لها مالك ، يسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري للمالك إذا انقضت المدة المحددة قانونا ولم يتلقى أي اعتراض¹.

يصبح هذا الترقيم نهائيا عند انقضاء الأجل المحدد أعلاه ما لم تسمح وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالنتيبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني وسليم للمعني بشهادة الترقيم المؤقت لمدة سنتين بعد تسديد رسوم الترقيم لفائدة الخزينة العمومية².

ثالثا/ الترقيم النهائي:

تنص عليه المادة (12) والتي جاء فيها: "يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخيرة المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية".

وينقل المحافظ العقاري تلقائيا عند الاقتضاء، قيود الامتيازات والرهن العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي تنقضي مدة صلاحيتها.

كما يمكن إن يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي بعد مرور المدة المحددة حسب الحالة (أربعة أشهر أو سنتين) وهذا حسب المادتين (13) و(14) السالف ذكرهما. وحتى يتم الترقيم النهائي اعتمد المشرع في مواده: (12) و(13) و(14) من المرسوم (63/76) عنصرين هامين لقبول طلبات الترقيم النهائي، العنصر الأول: المذكور في نص المادة (12) ويتعلق بالسندات المقبولة لإثبات حق الملكية طبقا للتشريع المعمول به، وأما العنصر الثاني: هو انقضاء مدة الترقيم المؤقت الذي ورد في المادتين (13) و(14) من المرسوم المذكور.

ويتم الترقيم النهائي بموجب السندات التالية:

¹ حمدي باشا عمر و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، طبعة 3، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 48.

² بن عيسى عبد الرحمان ، مداخلة بعنوان التعريف بعملية المسح والترقيم العقاري، المدير الولائي للحفظ العقاري، مدينة، لسنة 2011، ص 8.

1/السندات الرسمية:

وهي السندات الصادرة من جهات رسمية مخولة لها تحرير العقود المتعلقة بحق الملكية العقارية سواء كانت هذه السندات توثيقية، إدارية أو قضائية وسواء كانت مشهرة أو غير ذلك. فلدينا نوعين من السندات (سندات رسمية مشهرة، وسندات رسمية غير مشهرة).

أ- السندات الرسمية المشهرة:

وهي السندات التي تتعلق بحق الملكية والتي استوفت الرسمية والإشهار وتحدد من هذه الطائفة العقود الرسمية المشهرة التي لم توضح فيها بدقة الحقوق العقارية أو التعيين الدقيق للعقار والتي تدخل ضمن طائفة حالات الترقيم المؤقت.

ب- السندات الرسمية الغير مشهرة:

وهي المحررات الرسمية التي لم يتم شهرها ومع ذلك يعتمد عليها في إثبات الحقوق ومنه اعتبارها من المحررات الناقلة للملكية وهي: العقود التوثيقية غير مشهرة والأحكام القضائية¹. ويتوج الترقيم النهائي بتسليم صاحب الطلب دفترا عقاريا الذي هو سند اداري يشكل دليلا قويا مثبتا للملكية العقارية طبقا لنص المادة (19) من المرسوم رقم: (63/76) يسلم إلى مالك العقار الممسوح ويكون مطابقا للنموذج بموجب قرار صادر من وزير المالية بتاريخ 1976/05/27².

¹ لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 130.

² حميدي محمد لمين، مرجع سابق، ص 285.

³ حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، مرجع سابق، ص 49.

المطلب الثاني

المنازعة في الترقيم العقاري (المؤقت والنهائي)

الفرع الأول / المنازعة في الترقيم العقاري المؤقت والنهائي .
أولاً: منازعة في الترقيم المؤقت.

يتلقى المحافظ العقاري معارضات أو احتجاجات حول عملية الترقيم في السجل العقاري وفي هذا الصدد نصت المادة (15) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم على الاحتجاجات المثارة خلال هذه الفترة تبلغ بموجب رسالة موسى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم وفقاً لنص المادة (2/14) من المرسوم التنفيذي، كما يمكن إن يقيد المعنيون هذا الاعتراض في سجل خاص مفتوح لدى المحافظة العقارية. بعد دراسة المعارضة أو الاحتجاج تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأفراد وتحرير محضر عن المصالحة تكون له قوة الالتزام الخاص وفي حالة عدم جدوى محاولة المصالحة يحرر محضر عدم المصالحة يبلغ إلى الأطراف بالطرق القانونية وفقاً لنص المادة (3/15) من ذات المرسوم.

مما يكون للطرف المدعي في المعارضة مهلة (6) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ المحضر ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى كل اعتراف أمام الجهة المختصة².

وتستمر الدعوى القضائية الواجب تبليغها للمحافظ العقاري في خلال نفس المادة أعلاه تطبيقاً لنص المادة (85) من المرسوم المذكور أعلاه.

ويترتب عن عدم تقديم الاعتراض أمام الجهات القضائية وتبليغ المحافظ العقاري في الأجل المحدد أعلاه، اعتبار المعارضة باطلة وعديمة الأثر ويأمر المحافظ العقاري الترقيم النهائي المالك المسجل في السجل المساحي¹.

ثانياً / المنازعة في الترقيم النهائي:

نصت المادة (16) من المرسوم التنفيذي رقم: (63/76) على ما يلي: لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد (12) و(13) و(14) من

¹ بن عيسى عبد الرحمان ، مرجع سابق ، ص 12 .

² وناس علي ، النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري ، دار هومة ، الجزائر ، 2007 ، ص 43 .

³ مجلة المحكمة العليا ، عدد 1 ، لسنة 2005 ، ص 233 .

هذا الفصل إلا عن طريق القضاء وإذا كانت الدعوى قضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن ترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي².

فنلاحظ من خلال هذه المادة أن المشرع سمح في إعادة النظر في قرارات المحافظ العقاري والتي تهدف إلى إعادة النظر في الترقيم النهائي والتي يمكن الطعن فيها عن طريق القضاء، هذا ما نص عليه قرار المحكمة العليا رقم (282811) المؤرخ في: 2005/02/23 والذي جاء فيه: "لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات، المسجد في الدفتر العقاري إلا قضاء" فالدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية وهو شهادة ميلاد العقار وهذا ما اجتمعت عليه اجتهادات المحكمة العليا منها ما يلي:

القرار رقم: (197920) المؤرخ في: 2000/06/08 الذي جاء فيه: "إن الدفاتر العقارية موضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارات البلدية ومسح الأراضي المحدث شكل المنطلق الوحيد لإقامة البنية في نشأة الملكية العقارية، وفي قضية الحال كما اعتبر قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سنداً لإثبات الملكية قد خالفوا القانون.

الفرع الثاني/ المنازعة في قرارات رفض الإيداع والإجراء والشهر.

من خلال أحكام الأمر رقم: (74/75) والمرسومين التنفيذييين رقم (2/76) و(63/76) يمكن حصر قرارات المحافظ العقاري القابلة للطعن والتي يصدها بمناسبة تأسيس السجل العقاري في ما يلي:

* قرار رفض الإيداع.

* قرار رفض الإجراء.

* قرار رفض الشهر.

والتي سوف نتطرق إليهم كالتالي:

أولا/ رفض الإيداع والإجراء والشهر:

1/ رفض الإيداع:

يتم إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية بعد استيفاء الشروط الواجب توافرها فيها من حيث تعيين العقارات وتعيين الأشخاص وضرورة صدورهما في شكل رسمي دون إغفال قاعدة القيد المسبق للعقد.

والإيداع هو إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر. له محل وآجال قانونية يجب احترامها بما يضمن سلامة الإجراءات اللاحقة له¹.

وينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية إن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم، وذلك ضمن الآجال المحددة قانونياً وبصفة متنقلة الأطراف وفقاً لنص المادة (90) من المرسوم التنفيذي رقم (63/76) ولقد حددت المادة آجال الإيداع التي تختلف حسب نوع الوثائق محل الإيداع والتي تم التعرض لها آجال إيداع الوثائق بمصالح الحفظ العقاري.

- يتم إيداع صورتين رسميتين في آن واحد، أو نسخ للعقد أو للقرار القضائي للإشهار، وترجع واحدة من هذه الصور أو النسخ إلى المودع بعد ما يؤشر عليها المحافظ العقاري، والأخرى يجب أن تحمل تأشيرة التصدير على الشرط الشخصي للأطراف ويحتفظ بها في المحافظة العقارية وترتب ضمن الوثائق وفقاً لحكم المادة (92) من المرسوم التنفيذي رقم: (63/76)، ويتم قيد عملية إيداع الوثائق في سجل الإيداع يوماً بيوم حسب الترتيب العددي لتسليمات العقود والقرارات القضائية وكذا الجداول والوثائق الموردة مقابل سند استلام يشار في مراجع الإيداع ومرتببة للتأكد من مدى أسبقية القيد إذا تعلق الأمر بتصرفات واردة على ذات العقار. كما يمكن للمحافظ العقاري لما له من سلطة مراقبة الوثائق محل الإيداع أن يرفضه ضمن حالات حددتها المادة (100) من المرسوم التنفيذي رقم (63/76) بنصها: "يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ ما يلي:

- إما الدفتر العقاري.

- إما مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية ووثائق القياس بذكر واحد من العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر. كما يرفض الإيداع² على الخصوص:

- عندها يكون التصديق على هيئة الأطراف، وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من (62) إلى (65) والمادتين (102) و(103)³.

¹ رامول خالد، مرجع سابق، ص 101.

² أنظر الملحق رقم 03 .

³ لبييض ليلي، مرجع سابق، ص 136

-وبصفة عامة عندما تكون أو وثيقة تسليمها إلى المحافظ لم تقدم له أي لم تعط الإثبات المطلوب.

-عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة (66).

-عندما تكون الجداول التي نص على إيداعها بموجب المواد (93) و(95) و(98) لا تحتوى على أي من البيانات المطلوبة بموجب المواد المذكورة أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الاستمارات المقدمة من طرف الإدارة.

-عندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح الشكل، أو عندما لا تتوفر في هذه الصور أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.

في حالة مخالفة أحكام المواد من (67) إلى (71).

وإذا قرر المحافظ العقاري رفض الإيداع أو رفض الإجراء فان الرفض ينصب على كل الوثيقة حتى ولو كان سبب الرفض يتعلق ببعض البيانات أو بعض الأطراف أو بعض العقارات المذكورة في الوثيقة حسب نص المادة (106) من نفس المرسوم، غير أن هذه القاعدة ورد عنها استثناء بعض العقود إذ لا يظهر أثر الرفض إلى كل العقود، إذ لا يمتد اثر الرفض إلى العقود والوثائق محل الإشهار وإنما ينحصر في البيان المثوب بالمخالفة أو عدم الصحة أو السهو وهذا في الحالات الآتية:

-في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بموجب عقد واحد.

-في حالة البيع بالمزايدة والبيوع المختلفة الواردة بموجب عقد واحد.

-حالة الامتيازات والرهن أو تنبيه نزع الملكية حسب المادة (106) الفقرة (02). ففي حالة نزع الملكية من اجل المنفعة العامة فان الوثيقة المودعة قد تتضمن عدة مالكين أو مجموعات المالكين على الشيوع في هذه الحالة يمكن للمحافظ العقاري¹.

إن يرفض جزئياً الإيداع ويقبل الباقي وفي حالة البيع بالمزاد العلني والبيوع المختلفة الواردة بموجب عقد واحد فإن الوثيقة المودعة تتحمل عدة إجراءات بحسب عدد القطع أو عدد البيوع، فإنه يمكن للمحافظ العقاري أن يرفض الإيداع جزئياً دون أن يؤثر ذلك على باقي الوثيقة محل الإيداع.

¹ لبييض ليلي، مرجع نفسه، ص 137.

ونفس الأمر ينطبق على الوثائق المودعة بقصد إشهار امتيازات أو رهون أو تنبيه بنزع الملكية وفقا لنص المادة (106) الفقرة (04) من ذات المرسوم، وإذا تضمنت الوثيقة محل الإيداع اختلاف أو عدم تطابق في تعيين العقارات محل الرهن أو موضوع الحجز في هذه الحالة يمكن للمحافظ العقاري أن يقبل إيداع الوثائق الصحيحة أو يرفض إيداع الباقي¹.

ثانيا/ قرار رفض الإجراء.

يصدر المحافظ العقاري قرارا برفض إجراء² الشهر للوثائق المودعة لدى مصالحه وإن سبق له قبول إيداعها هذا أن ثبت له بعد فحصه الدقيق وجود ما يمنع عليه الإجراء الشهر من مخالفات وعيوب يستحيل معها إجراء عملية الشهر.

-لقد حددت المادة (101) من المرسوم رقم (63/76) أسباب رفض الإجراء بنصها: "عندما يقبل المحافظ الإيداع ويسجل الإجراء في سجل الإيداع، فإنه يوقف الإجراء ويباشر في عملية التسوية المنصوص عليها في المادة (107) عندما على الخصوص:

- تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة.
 - تكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة (95) الفقرة (1) غير صحيح.
 - يكون تعيين الأطراف، تعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة (65) غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.
 - تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير للشخص المذكور كما هي موجودة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.
 - يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة (104) يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف.
 - يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بالحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة (105).
 - يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.
- وعندما لا تكشف التحقيقات المتممة عن أي سبب للرفض فإن المحافظ العقاري ينهي تنفيذ الإجراء.

¹ PIEDELIEVRE Stéphane ;op.cit, P 160 et JOBARD BACHELLIER Marie -Noëlle & BREMOND Vincent ,DroitCivil Suretés publicité foncière ,16e éd ,DALLOZ ,2009 ,P 209.

² أنظر الملحق رقم 04 .

كما يقرر رفض إجراء الشهر إذا تبين أن له وجود ما يقيد حقوق المتصرف في الحق قبل صاحبه الأخير وفقا لنص المادة (104) من المرسوم التنفيذي رقم: (63/76)، ويقرر أيضا إجراء الشهر أيضا إذا تبين أن محل أو سبب العقد غير مشروع أو منافي للأخلاق و الآداب العامة وفقا لنص المادة (105) من ذات المرسوم.

ثالثا/ التمييز بين قرار رفض الإيداع وقرار رفض الإجراء.

يظهر التمييز بينهما من خلال ما يلي:

تدخل المحافظ العقاري ومراقبته للوثائق المودعة لدى المصالح من أجل إشهارها فيكون التدخل الأول من خلال مراقبتها السطحية والبسيطة لمختلف الوثائق المودعة، تظهر من خلالها مختلف المخالفات الواضحة كعدم التصديق على هوية الأطراف (الشرط الشخصي) أو عدم تقديم الوثائق المثبتة، أو عدم تعيين العقارات أو عدم صحة العقد المقدم للإشهار شكلا وهي حالات التي حددتها المادة (100) من ذات المرسوم التنفيذي. فبمجرد الرقابة والفحص الأولي للوثائق يكشف هذه المخالفات والتي تنجر عنها إصدارا برفض إيداعها.

أما رفض الإجراء فإنه يتطلب تدخل المحافظ العقاري بإجراءات رقابة دقيقة وتفحص دقيق لمختلف الوثائق والتي يكون قبل إيداعها سابقا والتي لا يمكن اكتشاف من خلال المراقبة الأولية التي تليها عملية قبول الإيداع وتتمثل هذه المخالفات في عدم تطابق الوثائق المودعة مع الوثائق المرفقة بها وعدم توافقها، عدم قابلية الحق للتصرف أو أنه كان من الواجب رفض الإيداع أو أن المحرر المراد شهره قائم عل سبب غير مشروع أو مخالف للنظام العام حسب ما ورد في نص المادة (101) من ذات المرسوم وهي حالات لم يتم اكتشافها إلا بعملية رقابة عميقة لمختلف الوثائق المودعة قصد الإشهار¹.

الفرع الثالث/ الطعن في قرارات المحافظ العقاري:

من المسلم به جواز الطعن في قرارات المحافظ العقاري فإن إجراءات الطعن في هذه القرارات تختلف من قرار إلى آخر لتباين مراحل صدور كل منهم وعليه سوف نتطرق أولا إلى:

¹ عليان موسى، مداخلة حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية في الجزائر، جامعة المدية، 2011، ص 12

أولاً/ مراحل صدور قرارات المحافظ العقاري:

قبل إجراء الشهر العقاري يتولى المحافظ مع أعوانه تفحص مدى صحة الوثائق المقدمة له من أجل الإشهار ويبلغ المعنيين بالأمر خلال 15 يوماً ابتداءً من تاريخ الإيداع بالعيب الموجود والمكتشف على الوثائق للقيام بتصحيحها أو استكمال النقص أو إيداع الوثائق التعديلية ويؤشر على البطاقة العقارية بعبارة "إجراء قيد الانتظار" وبعد الإنتهاء يؤشر على هذه البطاقة بالإجراء النهائي، ويكون له أثر رجعي إلى تاريخ الإيداع من أجل الترتيب في سجل الإيداع، ويكون على المعني بالأمر خلال مدة (15) يوماً من تاريخ التبليغ ويصلح العيب أو أن يودع الوثائق التكميلية وإلا فإن المحافظ العقاري يرفض إجراء الشهر العقاري ويكتب عبارة في العمود المخصص للملاحظات في سجل الإيداع يوضح فيها تاريخ قرار الرفض والنص الذي يبرر هذا القرار إما إذا تعلق الأمر بتصحيح الأخطاء ويؤثر ذلك في البطاقة العقارية والدفتر العقاري قصد الإشارة إلى التعديلات وفي حالة عدم إيداع هذه الوثائق التعديلية يبلغ المحافظ العقاري قرار رفض عملية الإشهار العقاري فيما يخص الحق المثار في الوثيقة الخاطئة.

ثانياً/ إجراءات الطعن في قرارات المحافظ العقاري:

طبقاً لنص المادة (24) من الأمر رقم (74/75) التي جاء فيها: تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أما الجهات القضائية المختصة إقليمياً.

وترفع الدعوى القضائية ضد قرارات المحافظ العقاري خلال أجل حدته المادة (100) الفقرة (3) بشهرين تحسب من تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الاعتراف بالاستلام إذا سلم للمعنى شخصياً.

وترفع الدعوى الإلغاء ضد قرارات المحافظ العقاري القاضية برفض الإيداع أو الإجراء وتوجه الدعوى ضد مدير الحفظ العقاري بصفته ممثلاً لوزير المالية وفق للإجراءات التمثيل القضائي المشار إليها سابقاً.

أما في حالة إصدار قرار رفض الإجراء النهائي بعد اكتشاف تم إشعار الوثيقة خطأ فإن قرار الرفض النهائي الصادر عن المحافظ العقاري يبلغ إلى المدير الولائي وهذا الأخير هو الذي يباشر دعوى الإلغاء القرار الإداري استناداً لأحكام المادة (10) من المرسوم رقم (65/91) المؤرخ في: 1998/03/27 التي تلزم المحافظين العقاريين بإلغاء في الحين بدون أي شرط لكل العقود المشهورة خرقاً لأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها و إبلاغ المدير الولائي بهذا

الإلغاء. ففي هذه الحالة يكون المدير الولائي صفة التمثيل كمدع أمام الجهة القضائية للطعن في إلغاء الحقوق المشهورة كما يكون للمتضرر من قرار الإلغاء الحق في رفع الدعوى قضائية ضد هذا الأخير¹.

¹الببيض ليلي، مرجع سابق، ص 143 .

خلاصة الفصل الأول:

نظرا لأهمية عملية مسح الأراضي والترقيم العقاري والتي تساعد بشكل كبير في تظهير وضعية العقار بصفة شاملة، حيث أصبحت المحافظة العقارية تمثل إحدى الآليات الأساسية والضرورية في عملية الحفظ العقاري دون أن ننسى الدور الفعال الذي يلعبه المحافظ العقاري في عملية أصبحت اليوم صعبة محفوفة بالمخاطر حيث فتن المشرع بموجب الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري جملة من المبادئ والآليات التي قد تضمن بصفة مستمرة في بسط رقابة واستمرار المعاملات العقارية مع انتمائها لدى الغير في طلب أي معلومة.

ومن بين أهم ما يحقق هذه الغاية السجل العقاري المكون من مجموعة البطاقات العقارية سواء كانت في الشهر الشخصي أو العيني.

كما أن للمحافظ بعض المهام والتي تجعل منه صفة الرقابة على المعاملات العقارية والتي تمس النظام العام و الآداب العامة ويتضح له ذلك بمجرد الإطلاع على الوثائق المودعة له للإشهار وهذا ما خصه المشرع بنصها المادة (105) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 25 مارس 1976.

فالمشرع اعتمد إنشاء الترقيم العقاري في إثبات الملكية على عنصرين هما: سندات الإثبات والحيازة القانونية الصحيحة والترقيم له أنواع فمنه ترقيم نهائي يتم الاعتراف به مباشرة بحق الملكية للمالك الظاهر والثاني هو ترقيم مؤقت لمدة (04) أشهر والثالث هو ترقيم مؤقت كذلك لمدة سنتين وتختلف هذه الترقيبات باختلاف وسائل الإثبات التي تطرقنا إليها سالفًا. ورغم حرص المحافظ العقاري على مراقبته لكافة الوثائق الخاضعة للشهر فقد يمكن له من خلال السلطة الممنوحة له أن يرفض إتمام إجراءات الشهر أو رفض الإيداع أو الإجراء. فبرغم من ذلك إلا أن المشرع أعطى الحق للمتضرر من قرارات المحافظ العقاري في الاحتجاج عليها وذلك طبقا لنص المادة (24) من الأمر رقم (74/75).

الفصل الثاني

الآليات الإجرائية في فض وتسوية منازعات نظامي

الشهر العقاري (الشخصي و العيني)

بعد أن تعرضنا في الفصل الأول للقواعد العامة لنظامي الشهر العقاري حيث وضحنا تنظيم الشهر العقاري التنظيم الإداري والمادي ثم بينا كيفية تنفيذ عملية الشهر العقاري وإتمام إجراءاته، ثم بينا أنواع منازعات نظامي الشهر العقاري كما وضحنا الدور الأساسي الذي يلعبه المحافظ العقاري والذي يسهر على حسن سير المحافظة العقارية وذلك لاعتبار المحافظ العقاري الهيئة الإدارية المكلفة باستلام وثائق المسح العام للأراضي من طرف لجنة المسح، مقابل تسليم هذه الأخيرة محضر الإيداع لتقوم فيها بعد تأسيس السجل العقاري والذي هو مكون من مجموعة البطاقات العقارية المتعلقة بكل عقار، ثم تطرقنا إلى أنواع منازعات نظامي الشهر العقاري بحيث قد نحل فيها بعض المشاكل إمام المحافظ العقاري أو قد يحال ويوجه الأطراف إلى القضاء في حالة عدم وصول الصلح بين الطرفين وهذا ما سنحاول دراسته في هذا الفصل والذي تم تقسيمه إلى مبحثين لدراسة آليات فض وتسوية منازعات قرارات المحافظ العقاري في كلا من النظامي الشهر العقاري ، تتم الآليات القضائية في فض وتسوية منازعات نظامي الشهر العقاري.

المبحث الأول

آليات فض وتسوية منازعات قرارات المحافظ العقاري في كلا من نظامي الشهر العقاري.

بعد إتمام الأعمال الميدانية لفرق المسح تودع الوثائق بمقر البلدية لمدة شهر ليطلع عليها الجمهور، فكما ذكرت سابقا يحق لكل شخص أن يقدم أي اعتراض ويسجل هذا الأخير في سجل الاعتراضات ويتم دراسة هذه الاعتراضات من قبل قاضي يحاول إيجاد حلول لها وإن عجز يوجه الشخص إلى القضاء، فترقيم العقارات المسوَّحة في السجل إما ترقيم نهائي أو مؤقت حسب الحالة إلا أن هذا الأخير قد يسبب ضررا للغير ولذلك فتح المشرع باب المنازعات في الترتيم العقاري أمام الجهات القضائية المختصة وفقا للضرر.

بحيث خصصنا في هذا المبحث المنازعات التي يؤول الفصل فيها القضاء العادي وذلك في كلا من نظامي الشهر العقاري، وقبل ذلك يجب علينا أن نتطرق أولا إلى إعطاء لمحة عن الدعوى باعتبارها المرحلة التالية لحل جميع النزاعات التي لم يتم التوصل بشأنها إلى حلول بالطرق الودية.

المطلب الأول

مفهوم الدعوى القضائية.

الدعوى هي الوسيلة القانونية التي سيتحملها حاجب الحق لحماية حقه أو استرداده في حالة التعدي عليه أو سلبه، وفي موضوعنا فإنها تتعلق بمنازعات الشهر العقاري المنبثقة عن أعمال المسح العام والمتعلقة بإلغاء أو تعديل الترتيم المؤقت والنهائي، وهذه الوسيلة أحاطها المشرع بضمانات وهذا ما سوف نقوم بتفصيله.

الفرع الأول: تعريف الدعوى:

أولا/ الدعوى لغة: هي الإدعاء أما اصطلاحا فهي تتردد بين معنيين، المعنى السائد في الفقه على أنها سلطة أو حق وان ثار الخلاف حول مضمونه وطبيعته ومعنى آخر دارج في العمل وهو المطالبة القضائية¹.

¹ لبييض ليلي، مرجع سابق، ص 227.

كما عرفت الدعوى حديثا بأنها حق صاحب الادعاء في أن تسمع دعواه بحيث يفصل القاضي بتأسيسها أو عدم تأسيسها إما بالنسبة للخصم فهي الحق في مناقشة مدى تأسيس ادعاءات المدعي وهذا هو المفهوم الذي أورده المشرع الفرنسي في نص المادة (30) من قانون الإجراءات المدنية الفرنسية الجديد وهذا بنصها ما يلي:

"l'action est le droit, pour l'auteur d'une prétenti d'etre entendu sur le fond. de celle-ci afin que le juge la dix bien ou mal fondée pour l'adversaire, L'action est le droit – de discuter le bien . fondé de cette retention."¹.

ثانيا / تمييز الدعوى عن غيرها من المفاهيم:

* الدعوى والحق الذي تحميه: إن الدعوى هي الحق نفسه في أحسن حالاته ، أو هي الحق متحركا إلى القضاء أما الدعوى فهي حالة قانونية للحق وقت التحرك.

*الدعوى والطلبية القضائية : الدعوى هي سلطة مخولة لصاحب الحق في اللجوء إلى القضاء بحيث يكون له مطلق الحرية في استعمالها أو عدم استعمالها ، ومتى استعملتها نشأت المطالبة القضائية ،فترك الدعوى لا يعني ترك الخصومة لأن ترك الدعوى يؤدي إلى التنازل عن الحق ذاته كأن يسحب المدعي طلبه المتضمن

التعويض عن الضرر القائم على المسؤولية التقصيرية للمدعى عليه، فليس له أن يعود مرة ثانية مطالبة خصمه بدفع مقابل الضرر، أما ترك الخصومة لأجل تصحيح الإجراءات الشكلية التي تكون قد أغفلها المدعي كعدم قيامه بشهر الدعوى مثلا فالحق المطالب به يظل قائما ولا يؤدي إلى ترك الخصومة إلى سقوطه².

*الدعوى وحق اللجوء إلى القضاء : حق اللجوء إلى القضاء أو التقاضي هو حق من الحقوق العامة وهو مكفول بموجب الدستور ولا يسأل الشخص عن استعماله لهذا الحق، إلا إذا تعسف أو أساء استعماله وهذا الحق لا ينقضي بالتقادم ولا يجوز التنازل عنه لأن الحماية المقررة لصاحب الحق تثبت له طالما كان استعماله لحقه مشروعاً، أما إذا استعمل هذا الحق على نحو غير مشروع سقطت عنه تلك الحماية³.

¹ Code du procédure civile France .

² بريارة عبد الرحمان ،شرح قانون الاجراءات المدنية والإدارية ،الطبعة الأولى ،منشورات بغدادي ،الجزائر ،2009 ،ص33.

³ شمشيم رشيد ،التعسف في استعمال الملكية العقارية ،دار الخلدونية ،القبة ، الجزائر ، ص 09.

ثالثاً/ خصائص الدعوى القضائية:

تتمثل خصائص الدعوى فيما يلي:

- الدعوى حق وليست واجبا لأن الشخص لا يجبر 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 درجة واحدة للتقاضي لأن هذا الأمر مخالف للنظام العام.
- الدعوى حق يمكن حوالة وانتقاله ، وهذا باعتبار أن الدعوى حق خاص فهي تقبل الحوالة أثناء الحياة للخلف الخاص كالمشترى مثلا، أو بعد الوفاة للخلف العام كالورثة وهذا بانتقال الحق الموضوعي الذي تحميه.
- الدعوى تقبل الانقضاء بالتقادم أي أن الدعوى تخضع لآجال محددة يجب رفعها، ويبدأ حساب هذه الاجال من وقت الحق في رفع الدعوى إلى غاية تاريخ سقوطها. فمتى انقضت هذه المدة سقط الحق في رفع الدعوى¹.

الفرع الثاني/ شروط قبول الدعوى.

سنحاول تقسيم شروط الدعوى إلى شروط عامة وأخرى خاصة ونفصلها فيما يلي:

أولا / الشروط العامة لرفع الدعوى القضائية:

إن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ضيق من حرية المدعي رافع الدعوى بحيث أن هناك شروط متعلقة بعريضة الدعوى وأخرى متعلقة بأطرافها.

1/-الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى: بالرجوع إلى نص المادة (815) من القانون (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجدها تتضمن على ما يلي: "مع مراعاة أحكام المادة (827) أدناه فترفع الدعوى إمام المحكمة الإدارية بعريضة مقدمة من محام"²، كما نصت المادة (816) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة (15) من هذا القانون". وبالرجوع إلى نص هذه المادة نجدها قد حددت البيانات التالية تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلا:

¹ لبيض ليلي، ص 233 .

² بدوي حنا، موسوعة القضايا العقارية (السجل العقاري) الجزء الرابع، الأولى، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2009، ص

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
- اسم ولقب المدعي وموطنه.
- اسم ولقب المدعي عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له.
- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ، ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي.

- عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.
- الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.
- ولقد رتب المشرع على عدم احترام البيانات الواجب توافرها في عريضة افتتاح الدعوى جزاء يتمثل في عدم قبولها شكلا لان الغاية من ذكر تلك البيانات حماية النظام العام فينا يتعلق بالاختصاص وتقع الجهالة بأطراف الخصومة وضمان حسن سير مرفق القضاء¹.
- ولقد نصت المادة (817) من نفس القانون أنه يجوز للمدعي تصحيح العريضة التي لا تثير أي وجه بإيداع مذكرة إضافية خلال آجال رفع الدعوى المشار إليها في المادتين (829) و(830). حيث أنه وبالرجوع إلى نص المادة (829) نجدها قد حددت أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر أما المادة (830) فقد تكلمت عن الأطراف القانونية لرفع التظلم الذي أصبح جوازيا بعد أن كان إجباريا.

- ومما سبق يمكن تلخيص شروط قبول العريضة فيما يلي:
- 1) الكتابة:** ويقصد بها الكتابة التي تأخذ شكل عريضة تودع بأمانة الضبط مقابل تسديد مستحقات التسجيل أو ما يسمى الرسوم القضائية بحيث لا تقيد العريضة الافتتاحية إلا بعد دفع الرسوم المحددة قانونا ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ويفصل رئيس المحكمة في الإشكالات المتعلقة بالإعفاء من الرسم القضائي بأمر غير قابل للطعن وهذا ما جاءت به المادة (17) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما يجب أن تكون هذه العريضة موقعة من طرف المدعي أو محاميه أو وكيله القانوني.

- كما نصت المادة (16) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن قيد العريضة يكون في سجل خاص تبعا لترتيب ورودها مع بيانات أسماء وألقاب الخصوم، ورقم القضية وتاريخ أول جلسة وتسلم نسخ العرائض إلى المدعي من أجل القيام بإجراءات التبليغ، ويجب

¹-بريارة عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ص 50.

على أمين الضبط احترام أجل عشرون (20) يوما من التسجيل وتاريخ أول جلسة ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، حيث يمكن تمديد هذا الأجل إلى ثلاثة (3) أشهر إذا كان الشخص المكلف بالحضور مقيما بالخارج.

(2) تحديد أطراف الخصومة القضائية: بالإضافة إلى الكتابة والتوقيع يجب على المدعي تحديد صفته في العريضة كمدعي وكذا تحديد المدعي عليه والمدخل في الخصام إن وجد وهذا بذكر اسم ولقب وموطن كل واحد منهم، وذلك لمنع أي خطأ محتمل عند تنفيذ الحكم المراد التوصل إليه ولتحديد اختصاص المحكمة بين الأطراف و يجوز تدارك الخطأ بعريضة أو مذكرة تصحيحه.

(3) شمول العريضة على موجز للوقائع والطلبات بالوسائل التي تؤسس عليها الدعوى : يجب أن تشمل العريضة عرض موجز لأهم الوقائع والطلبات، وكذا الأسس القانونية التي ينبت عليها الدعوى ،حتى يتمكن المطلوب أو المدعي عليه من تهيئة دفاعه ويتسنى للقاضي تحديد طلبات المدعي تحديدا دقيقا نافيا للجهالة لبسط الرقابة القانونية وليكون ملما بالموضوع الماما شاملا ليفصل فيه وفقا لمبادئ العدالة والشرعية.

(4) ضرورة تحديد الجهة القضائية المختصة بالعريضة وأن يكون عدد النسخ بعدد الأطراف: والهدف من تحديد الجهة القضائية هو إحاطة المدعي عليه بالمعلومات الضرورية التي تمكنه من الحضور لإبداء دفوعه في الوقت والمكان المحدد عليها قانونا أي الجهة القضائية المرفوعة أمامها الدعوى.

-إما شرط عدد النسخ فهو أمر منطقي لان جميع الأطراف متساوون في الحق في إبداء وسائل دفاعهم ولا يمكن لأي شخص إبداء دفاعه إلا إذا استلم نسخة من العريضة الافتتاحية لكي يستطيع الإجابة عليها¹.

2/-الشروط المتعلقة بالمدعي والأطراف: ويقصد بها الشروط التي جب توافرها في من يوجه الادعاء باسمهم بناء على مالهم من صفة بالنسبة للحق أو المركز القانوني المدعي به ورافع الدعوى قد يكون شخصا طبيعيا أو اعتباريا، وقد يكون واحدا أو متعددا².

¹ رحايمية عماد الدين ، مرجع سابق ، ص 284 .

² لبيض ليلي ، مرجع سابق ، ص 284 .

- أما بالنسبة للشروط التي جاءت بها المادة (13) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فتمثل في الصفة والمصلحة القائمة أو المحتملة التي يقرها القانون والإذن إذا اشترطه القانون. **1) الصفة:** إن الصفة هي الحق في المطالبة أمام القضاء، فلكي تقبل الدعوى يجب أن ترفع من ذي صفة ضد ذي الصفة¹، وهي تنسب للمدعي إيجاباً بينما تنسب للمدعي عليه سلباً، وينبغي أن تستمر صفة المدعي طوال مراحل الدعوى فمتى زالت أصبحت الدعوى غير مقبولة وتقضي المحكمة بذلك تلقائياً، والصفة معترف بها للشخص الطبيعي وكذلك لبعض الهيئات والمجموعات كالنقابات أو المنظمات أو الجمعيات.

فينبغي التمييز بين الصفة في الدعوى والصفة في التقاضي لأنه قد يستحيل على صاحب الصفة في الدعوى مباشرتها شخصياً، بسبب عذر مشروع وفي هذه الحالة يسمح القانون لشخص آخر إن يمثله في الإجراء كان يحضر شخص بموجب وكالة خاصة أو يحضر المحامي نيابة عنه، فقد يكون التمثيل صحيح ولكن الشخص الذي يمثله لا تكون له الصفة، وبالتالي ترفض الدعوى لانعدام الصفة رغم صحة التمثيل، وهذا يتجلى الفرق بين الصفة الدعوى والصفة في التقاضي أو التمثيل.

2) المصلحة القائمة أو المحتملة: يقصد بها المنفعة التي يحققها صاحب المطالبة القضائية وقت اللجوء إلى القضاء، فلا جدوى من دون مصلحة، فالقضاء سلطة من الدولة لا يباشر وظيفته في الحالة القضائية إلا إذا كان حاجة إلى هذه الحماية لأنه ليس داراً للإفتاء لذلك يجب أن تكون هناك فائدة عملية من وراء رفع الدعوى أمام القضاء إلا أن الفصل في موضوع الدعوى يحقق هذه الحماية، فالمصلحة القائمة إذن هي التي تستند إلى حماية حق أو مركز قانوني تعرض للعدوان أو الضرر الذي يستوجب التعويض فالمصلحة هي ليست شرطاً لقبول الدعوى فحسب وإنما هي شرط لقبول أي طلب أو طعن في حكم². إلا أنه استبعد المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد الأهلية و الكفالة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية القديم الذي يعتبرها من شروط قبول الدعوى وأصبحت شرطاً لصحة المطالبة القضائية وفقاً للقانون الجديد.

¹ زاد سيد علي ، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون ، فرع المنازعة الإدارية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2014 ، ص 24 .

² بريارة عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ص 36-39 .

(3) الأهلية: ويقصد بها أهلية الأداء لدى الشخص الطبيعي كما هو مبين في القانون المدني في المادة (40) أما الأشخاص الاعتبارية فيتمتعون الأهلية وفقا لنص المادة (50) من نفس القانون.

وبالتالي فالأهلية شرط لصفة إجراءات الخصومة لذلك فانالمعنوي.تمسك بعدم توافر الأهلية هي الدفع ببطلان الإجراءات، وليس الدفع بعدم قبول الدعوى فتناقص الأهلية أو عديمها دعواه مقبولة إذا تحققت المصلحة في رفعها ولكن تخلف الأهلية لديه يؤدي إلى عجزه عن مباشرة الدعوى بتهمة مما يوجب مباشرتها نيابة عنه وليه أو وصيه وهذا ما نستشفه من المادة (64) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أن : "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 .

ولقد رتب المشرع على انعدام الصفة أو التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي بطلان العقود القضائية أو الإجراءات من حيث الموضوع مع وجود إثارتها من طرف الجهة القضائية تلقائيا في النزاعات المعروضة أمامها¹.

ثانيا/ الشروط الخاصة برفع الدعوى القضائية:

سوف نوضح الشروط الخاصة للدعوى المرفوعة من أجل نقض أو إبطال أو تعديل أو نسخ حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها بالإضافة إلى الدعاوي التي ترفع ضد قرارات المحافظ العقاري المتمثلة في رفض الإيداع أو رفض الإجراء ونبين ذلك فيما يلي:

1/-احترام الميعاد المقرر قانونا لرفع الدعوى : أعطى المشرع للمتضرر من قرار رفض الإيداع أو الإجراء مهلة شهرين تسري من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار أو تاريخ الإشهار بالاستلام أو رفض الرسالة الموصى عليها وهذا من أجل الطعن في هذا القرار أمام الجهات القضائية المختصة وهذا ما جاءت به المادة (110) من المرسوم (63/76) المؤرخ في : 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري فإذا انقضت المدة المشار إليها أعلاه فإن

¹ لبييض ليلي ،مرجع سابق، ص242 .

الجهات القضائية ملزمة بالقضاء بعدم قبول الدعاوي لسقوط الحق في المادية القضائية وهذا ما أكدت عليه المادتين (68)¹ و(69) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2/- احترام الاختصاص الإقليمي والنوعي للجهة القضائية المعروض أمام النزاع: الاختصاص الإقليمي هو مكان وجود العقار أو الحق العيني العقاري وبالتالي فالمحكمة المختصة هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل قرار الرفض وهذا ما جاءت به المواد (37) و(38) و(863) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. أما الاختصاص النوعي في مثل هذه القضايا يؤول إلى المحاكم الإدارية باعتبار أن المحافظة العقارية هي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري وعملا بنص المادتين (800) و(801) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وكذلك المادة (807) من نفس القانون التي تؤكد بأن هذا الاختصاص الإقليمي والنوعي من النظام العام بالنسبة للمحاكم الإدارية كما يجوز إثارته في أي مرحلة كانت عليها الدعوى وتثار تلقائيا من طرف القاضي².

3/- ضرورة شهر عريضة الدعوى افتتاح الدعوى : تنص المادة (85) من المرسوم (74/75) المؤرخ في: 1976/03/25 والمتضمن تأسيس السجل العقاري على ما يلي: "إن دعاوي القضاء إلزامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا لنص المادة (14) الفقرة الرابعة من الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/18 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ويتم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشيرة الإشهار". كما نصت المادة (17) في الفقرة الثالثة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلق بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها ما لم يثبت إيداعها للإشهار".

-كما نصت المادة (519) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على ضرورة مراعاة الأحكام المتعلقة بشهرها دعاوي الفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق تم شهرها مسبقا.

¹ انظر المادة (68) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

² رحايمية عماد الدين ،مرجع سابق ،ص286 .

ولقد ألزم المشرع الجزائري على ضرورة شهر الدعوى إذا تعلق بعقار أو حق عيني عقاري حماية لمصالح الغير حسب النية وذلك لكي يتسنى لأي شخص أن يتأكد قبل إيداع إي عقد بشأن العقارات بأنها محل منازعة قضائية أم لا، ويتم هذا الإجراء عن طريق ما يسمى بالتأشير الهامشي على البطاقة العقارية المتعلقة بالعقار محل الدعوى الأبطال أو الإلغاء أو نقص أو فسخ حقوق تم شهرها بالمحافظة العقارية. وبالتالي فإن النزاع القضائي المطروح أما مختلف الجهات القضائية لا يحول دون قيام المالك بالتصرف في عقاره على أساس انه لا يمكن الحرمان من الحق في التصرف في المال لمجرد رفع دعوى قضائية أما بالنسبة للشخص الذي انتقل إليه العقار فقريئة العلم لديه قوية بعد شهر الدعوى القضائية وهذا ما أكدته المذكرة (3875) المؤرخة في 1993/07/22 التي نبهت مديري الحفظ العقاري بان الدعوى القضائية تشهر لغرض حفظ حق المدعي في حال صدور حكم لصالحه ولا توقف هذه العملية أي إشهار لاحق¹.

المطلب الثاني

آليات التسوية في نظامي الشهر العقاري

سوف نتطرق في هذا المطلب إلى إجراءات تصحيح الأخطاء المادية وإجراءات تسوية الحدود المؤقتة.

الفرع الأول / إجراءات تصحيح الأخطاء المادية .

بما أن الأشغال الميدانية لعملية المسح يقوم بها الأعوان التقنيون و الحقوقيون العقاريون وهم بشر وبالتالي فإن عملهم لا يتصف بالكمال مهما حاولوا واجتهدوا في تدقيق القياسات وتحديد الحدود ونقل المعلومات على الوثائق المساحية ، فإنه قد ينتج عن هذه الأشغال أخطاء مادية مختلفة كأخطاء رسم الحدود وأخذ القياسات وحساب المساحة ونقل المعلومات من السندات المقدمة من طرف أصحاب الحقوق وغيرها من الأخطاء المادية.

¹ رحايمية عماد الدين ، مرجع سابق ، 210 .

فمثل هذه الأخطاء يمكن أن تخلف مستقبلا مشاكل للمالكين أثناء و بعد تسليم الدفتر العقاري الذي يعد السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية وبالتالي يستعصي عليهم التصرف في ملكياتهم نتيجة الأخطاء المسجلة¹.

وبالرجوع إلى نص المادة (21) من المرسوم (62/76) المؤرخ في: 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم التي تنص على أن: "المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي لها الصلاحية لمعاينة التغييرات من كل نوع التي لا تضر بالوضعية القانونية للعقارات، وذلك من أجل ضبط الوثائق التي هي مكلفة بمسكها". حيث نستشف من هذا النص أن إمكانية تصحيح الأخطاء متاحة من الناحية القانونية.

ولقد عالجت المديرية العامة للأموال الوطنية هذه الأخطاء بموجب عدة مذكرات نذكر منها المذكرة رقم: (3883)² المؤرخة في: 2014/07/24 المتعلقة بكيفية التعامل الفارق في المساحة المعانية في مصفوفة المسح خاصة إذا تجاوز الفارق (20/1) من المساحة المذكورة في سند الملكية الذي يدل على المساحة الحقيقية، فالنسبة لفارق المساحة الذي يفوق نسبة (20/1) في العقد الجديد المعد للإشهار بمناسبة انتقال الملكية يمكن إشهارة طبقا للقانون حسب ما جاء في المذكرة رقم: (6713) المؤرخة في: 2006/09/06 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتضمن الرد عن انشغال ورثة بن طيب التي جاء فيها: "أن كل عقد جديد متعلق بعقار ما معد بمناسبة قسمة أو بيع أو أي عملية آخر يكشف فرق في المساحة لا يتعدى نسبة (20/1) يمكن إشهارة قانونيا لدى المحافظة العقارية"³.

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

¹ اورحمون نوره، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، الجزائر 2012 . ص 205 .

² المديرية العامة للأموال الوطنية ،مجموعة النصوص القانونية (تعليمات ، منشورات ، مذكرات) ، لسنة 2004 ، ص 129-130 .

³ المديرية العامة للأموال الوطنية ، مجموعة النصوص القانونية (تعليمات ، منشورات ، مذكرات) ، لسنة 2006 ، ص 131-

يتوجب على مصالح المسح أن تقوم بالمعاينة والتحقق في مدى صحة الخطأ ، وفي حالة ثبوته يتم تصحيحه ، وتتولى إظهار التغيير على وثائق المسح مثل وثيقة القياس نموذج (CC) (20) وتدون فيها وضعية أجزاء الملكية الجديدة والقديمة التي تغيرت ويتم إرسالها إلى المحافظ العقاري مرفقة بمحضر (PR 14)¹ في مدة (15) يوماً من تاريخ الطلب.

غير أنه في حالة ما إذا تم اكتشاف الخطأ المادي بعد أن أصبح الترقيم نهائياً وسلم الدفتر العقاري ففي هذه الحالة لم يبقى لصاحب الحق إلا اللجوء إلى القضاء لاستصدار قرار بتصحيح الخطأ المادي ، لأن الترقيم النهائي لا يجوز الطعن فيه إلا أمام القضاء المختص ، وفي هذه الحالة ينعقد الاختصاص للقضاء الإداري استناداً لنص المادة (516) من القانون (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المؤرخ في : 2008/02/25².

وقد اعتبر القضاء "عدم تطابق مضمون الدفتر العقاري ميدانياً مع العقد الرسمي ينقص صحته ويجعله قابلاً للتعديل". وهو المبدأ الذي اعتمده القرار رقم: (448919) المؤرخ في 2008/04/23 الصادر عن المحكمة العليا³.

وعن تصحيح الأخطاء المادية في القانون المقارن فإننا نجد أن القضاء اللبناني أقر تصحيح الأخطاء البسيطة فقط الناتجة عن عدم مطابقة القيد مع مضمون السندات والوثائق المبرزة للحق، أما الأخطاء الأخرى فإنها ليست من اختصاص أمين السجل العقاري⁴.
الفرع الثاني/ الحدود المؤقتة.

كما اشرنا سابقاً إلى أن لجنة المسح في حالة عدم تمكنها من التوفيق بين صاحب التسجيل والمعترض عليه فإنها تمنحهم مهلة (03) أشهر للاتفاق أو التقاضي بناءً على المادة (14) من المرسوم (62/76) المؤرخ في: 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام والعقاري المعدل والمتمم، ويسري هذا الأجل من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية كما وضعنا ذلك.

¹ أنظر الملحق رقم 05.

² القانون (09/08) المؤرخ في : 2008/02/25 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (21) المؤرخة في : 2008/04/23 ، ص 42

³ المجلة القضائية للمحكمة العليا ، السنة 2014 ، الجزء الثاني ، فيفري 2014 ، ص 457.

⁴ بدوي حنا باشا، افي 1999/02/20، الجزء الرابع، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، صيدا، لبنان، 2009، ص

المبحث الثاني

الآليات القضائية في فض وتسوية منازعات نظامي الشهر العقاري.

سنحاول من خلال هذا المبحث عرض بعض التطبيقات القضائية المتعلقة بالترقيمين المؤقت والنهائي والتي فصل فيها القضاء ليكون للبحث جانب عملي تطبيقي نلاحظ من خلال المادة (16) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 فإننا المشرع الجزائري لم يعطي حصانة قضائية كاملة للدفتر العقاري باعتباره الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة ، وبما أن الدفتر العقاري يصدر في شكل قرار إداري كما اشرنا سابقا ،فالتالي يخضع هذا القرار للنظر في مشروعه من عدمها للأحكام العامة التي تضبط النظرية العامة للقرارات الإدارية مع الإشارة إلى أن عيوب القرار الإداري خمسة عيوب سنذكرها بإيجاز من الشرح:

1- عيب الاختصاص: ويقصد به عدم القدرة على مباشرة عمل إداري معين نظرا لضرورة صدوره من عضو أو هيئة أخرى، كأن يصدر الدفتر العقاري من شخص غير المحافظة العقاري فيكون عرضة للإلغاء¹.

2- عيب مخالفة الشكل والإجراءات : لقد حدد شكل الدفتر العقاري بموجب القرار الوزاري المؤرخ في : 1976/05/27 السالف الذكر وهو في شكل نموذج خاص ولكننا يمكن أن نتصور مخالفة إجراءات تسليمه كأن يمنح لمالك دون أن يقوم يدفع المستحقات المتعلقة بالشهر ، ومتى تحقق ذلك جازت المطالبة بإلغاء الدفتر العقاري.

3- عيب السبب: ومفاده أنه لا يمكن إصدار الدفتر العقاري إلا بناء على المعطيات التي جاء بها الأمر (74/75) والمرسومين (62/76) و(63/76) المذكورين سابقا.

4- عيب مخالفة القانون: فمتى نبين بان المحافظ العقاري قد خالف القانون عند إصدار الدفتر العقاري أمكن طلب إلغائه أما القضاء الإداري.

5- عيب الانحراف بالسلطة: فمتى خرجت الإدارة عن هذه الغاية كان قرارها معنيا بهذا العيب، وعلى المدعي دائما إثبات هذه الحالة كأن (يكذب) المحافظ العقاري.

¹ طاهري حسين ،القانون الإداري و المؤسسات الإدارية (التنظيم الإداري - النشاط الإداري) ،الطبعة الأولى ، دار الخلدونية ، القبة ،الجزائر ،2007 ،ص 162 .

وبعد أن بينا العيوب التي من الممكن الاعتماد عليها في طلب الإلغاء أو تعديل الدفتر العقاري فإنه تجدر الإشارة إلى أنه على رافع الدعوى مراعاة مسألة الإطراف التي تكلمنا عليها عند الحديث عن مفهوم الدعوى القضائية ، فالمدعي عليه يكون دائما وزير المالية الممثل من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي ، هو من يصدر ويسلم الدفتر العقاري باعتباره ممثل الإدارة التي ينتمي إليها ، ولقد سبق وان وضعنا بأنه موظف عمومي يعمل تحت السلم الهرمي لمدير الحفظ العقاري الولائي وهذا الأخير قد أعطاه القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999¹ حق تمثيل وزير المالية في المنازعات التي يكون طرفا فيها ولقد فوض هذا القرار مديري إدارة أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي المرفوعة أمام الغرفة الإدارية بالمجالس أو أمام المحاكم الإدارية و المحاكم العادية كل فيما يخصه. أما تمثيل الوزير على مستوى المحكمة العليا ومجلس الدولة أو محكمة التنازع فقد أوكلت هذه المهمة إلى السيد المدير العام للأملاك الوطنية².

كما نجد قرار مجلس الدولة رقم: (13334) المؤرخ في: 2003/05/06 الذي أكد هو الآخر على أن مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات يتمتعون بصفة التقاضي لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي المرفوعة ضده أمام العدالة واعتبر القرار الوزاري المؤرخ في: 1999/02/20 كأساس قانوني له، ويتضح لنا مما سبق أن الاختصاص القضائي يؤول دون منازع للقضاء الإداري وهذا تغليباً للمعيار العضوي الذي جاءت به المادة (800) وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

¹ قرار وزاري مؤرخ في 1999/02/20 ، المتعلق بتمثيل وزير المالية في المنازعات التي يكون طرفا ، منشور بالجريدة الرسمية لسنة 1999 ، العدد 20.

² سايس جمال ، الاجترقم:لجزائري في القضاء العقاري ، الجزء الثاني ، الطبعة الثانية ، منشورات كليك ، المحمدية ، الجزائر ، 2013 ، ص 919 .

المطلب الأول

التطبيقات القضائية الخاصة بالترقيم المؤقت.

سنحاول من خلال هذا الفرع إعطاء بعض القرارات المتعلقة باعتراض عن الترقيم المؤقت عندما يكون احد أطراف الدعوى شخصا من الأشخاص الخاضعين للقانون العام وبالتحديد الدولة، وسنعرض قرارين لمجلس الدولة احدهما الطرف المستفيد هي الدولة بينما الشخص المعترض هو شخص طبيعي.

الفرع الأول/ فيما يتعلق بدعاوي الاعتراضات الصادرة عن أملاك الدولة ضد الترقيم المؤقت للخواص. قد يحصل وأن يتم تسجيل اعتراض على ترقيم مؤقت فيؤثر ذلك في البطاقة العقارية الخاصة بالعقار المعني ثم يقوم المحافظ العقاري بمحاولة الصلح بين الأطراف فإذا فشل حرر محضرا بعدم المصالحة وقام بتبليغ للأطراف ويبقى لهم الحق في اللجوء إلى القضاء فالمعترض ضده يطالب برفع الاعتراض وسنحاول توضيح ذلك من خلال مناقشة وتحليل قرار مجلس الدولة رقم (086501) المؤرخ في: 2014/07/24¹ والذي مفاده: "الترقيم المؤقت المستفاد به بناء على عقود عرفية ثابتة التاريخ ومسجلة بالمحكمة لا يمكن دحضها بمجرد ادعاءات من طرف المعترض".

وعلى اثر استئناف وزير المالية الممثل بالمدير العام لمجلس قضاء بسكرة آنذاك، مدعما استئنافه بالقول بان قضاة الدرجة الأولى خالفوا المادة (773) من القانون المدني وكذا المادتين (39) و(48) من القانون (30/90) بالإضافة إلى أن الحكم المستأنف مثنوب بالقصور في التسبب لان القضاة بما جاءت به الخبيرين القضائيين.

وتتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المستأنف عليهم (ورثة .ش) أكدوا بأن مورثهم كان يحوز أثناء حياته حصة نخيل آلت إليه بموجب عقود رسمية وثابتة التاريخ مسجلة بمكتب التوثيق، وعند مرور لجنة المسح لدى المحافظة ثم تسجيل العقار لفائدتهم وعند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ثم ترقيم هذا العقار ترقيميا مؤقتا لصالحهم غير أن إدارة أملاك الدولة سجلت اعتراضا على هذا الترقيم بتاريخ 2005/09/27 وحاول المحافظ العقاري إجراء محاولة الصلح إلا أن مساعيه باءت بالفشل ولذلك حرر محضر عدم الصلح المؤرخ في: 2009/05/24 وقام بتبليغه للطرفين وعلى الفور سجلت إدارة أملاك الدولة لولاية الوادي دعوى

¹ قرار مجلس الدولة رقم 086501 المؤرخ في 2014/07/24، قرار غير منشور .

أمام الغرفة الإدارية ببسكرة انتهت بصدور حكم قضى بعدم قبول الدعوى لعدم صحة الإجراءات حيث أن المستأنف عليهم هم أيضا بادروا برفع دعوى أمام نفس الجهة القضائية يطالبون من خلالها برفع الاعتراض الذي قامت به مديرية أملاك الدولة وانتهت هذه الدعوى بصدور قرار تمهيدي بتاريخ: 2010/05/16 قضى بتعيين الخبير "مسعودي عبد الكامل"، وبعد انجاز الخبرة وإيداعها بأمانة الضبط ثم الترجيح وصدور قرار ثان مؤرخ في: 2012/11/12 والذي قضى بالمصادقة على تقرير الخبرة وبحسبها رفع الاعتراض الصادر عن مديرية أملاك الدولة مع إلزام مدير الحفظ العقاري بإعادة تسجيل باسم المرجعين.

وقد خلص قضاة مجلس الدولة بعد أن دققوا في الملف وفي الوثائق المقدمة من الطرفين إلى أن العقار المتنازع عليه ليس أرضا بيضاء شاغرة كما يدعي المستأنف بل هي أرض بها نخيل وأثار لمسكن قديم، علاوة عن العقود العرفية الثابتة التاريخ، ونتيجة لكل هذه الأسباب مجتمعة قرر قضاة مجلس الدولة تأييد الحكم المستأنف.

يتضح من تسبب القرار بان قضاة مجلس الدولة تأكدوا بأن قطعة الأرض ليست أرضا بيضاء بل هي عبارة عن غوط اندثر نخيله والخبير بين تأكدا، من وجود بقايا جذوع النخيل والمسكن القديم مما يثبت الحياة المتوارثة والمشروعة للعقار محل الترقيم المؤقت، واعتبروا بان الحكم المستأنف كان صائبا فيما قضى به وتعيين تأييده.

وبالتالي إذا كان أحد أطراف الدعوى شخص من أشخاص القانون العام فان الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري على أساس أن أملاك الدولة والحفظ العقاري أطراف في الدعوى وهما إدارتان عموميتان صيغتهما إدارية وهذا حتى لو كان الترقيم مؤقتا لان العبرة بالأطراف وليست بموضوع الدعوى في هذه الحالة.

-وكما هو ثابت من التطبيقات القضائية فانه يمكن للخواص طلب رفع الاعتراض المسجل من طرف أملاك الدولة ضد الترقيم المؤقت إمام القضاء أن اثبتوا أحقيتهم للعقار محل الشهادة من خلال الوقوف على حيازتهم بعد اللجوء إلى خبرة فنية للتأكد من مظاهرها ووصفها حتى يتأكد القاضي الإداري من وجودها أو عدمه و على ضوءها يفصل في طلب رفع الاعتراض أو في طلب إلغاء شهادة الترقيم المؤقت أن كانت مرفوعة من طرف وزير المالية.

الفرع الثاني/ دعاوي إلغاء شهادات الترقيم المؤقت المسجلة باسم الدولة :

إذا كان الترقيم المؤقت لفائدة الدولة وكان المعترض شخص طبيعي فإن الاختصاص يبقى دائما للقضاء الإداري باعتبار أن الدولة طرف في النزاع وسنحاول أن نوضح ذلك بمناقشة وتحليل قرار مجلس الدولة رقم (081745) المؤرخ في: 2014/02/27¹ والذي مفاده: "أن العقود العرفية المحررة بعد صدور القانون (91/70) المتضمن مهنة التوثيق، وكذا الشهادات الصادرة من طرف البلدية ليس لها الحجة القانونية في إثبات الملكية".

وتتلخص وقائع القضية في إن وزير المالية الممثل من طرف المدير العام للأموال الوطنية سجل استئنافا ضد الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية ببسكرة الذي قضى بقبول إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة مع إخراج المدعي عليها الثالثة من الخصام ، ثم اعتماد الخبرة جزئيا والقضاء بإلغاء الترقيم المؤقت مع إعادة تسجيل العقار باسم المستأنف عليهم.

وتتلخص وقائع القضية في انه قد سبق تسجيل مجموعة الملكية محل النزاع لفائدة الدولة أثناء عملية المسح العام للأراضي وتم ترقيمها مؤقتا لفائدتها بتاريخ : 2011/07/29 تقدم المستأنف عليهم برفع دعوى ضد وزير المالية ممثلا من طرف مدير أملاك الدولة فيما يخص وممثلا كذلك من طرف مدير الحفظ العقاري فيما يخصه هو الآخر وضد مدير مسح الأراضي لولاية الوادي التمسوا من خلالها إلغاء هذا الترقيم وإعادة تسجيل العقار باسمهم ولفائدتهم وعلى اثر ذلك صدر قرارا بتعيين خبير ، وبعد الترجيح صدر القرار محل الاستئناف. بحيث أسس الاستئناف على مجموعة من الدفوع أهمها:

-إن إخراج مدير مسح الأراضي جاء مخالفا للإجراءات كون هذه الإدارة هي المكلفة بعملية التسجيل في إطار المسح العام للأراضي وبناء على محاضرتها يتم ترقيم العقارات ، وبالتالي حضورها ضروري في النزاع.

-قدم المستأنف دفعا بعدم تبليغه بالخبرة وكذا المرفقات ، وعدم شهر الدعوى عند الترجيح لكون المستأنف عليهم أضاقوا طلب إلغاء قطع أرضية أخرى من نفس القسم المساحي ، كما أكد بان قضاة الدرجة الأولى لم يشببوا قرارهم وأنهم استندوا إلى وثائق ليس لها الحجية القانونية.

¹ قرار مجلس الدولة رقم : 081745 المؤرخ في : 2014/02/27 ، قرار غير منشور.

ولقد تمسك المستأنف عليهم بكونهم حائزين لقطعة الأرض محل النزاع بمقتضى الموجب رقم (440) المؤرخ في: 1972/09/05 المسجل لدى المحكمة بالإضافة إلى الشهادة الإدارية المؤرخة في: 1989/10/20.

وقد برر قضاة مجلسا الدولة قرارهم بما يلي:

إن المستأنف يلتزم بإلغاء الحكم محل الاستئناف ورفض الدعوى الأصلية لعدم تأسيس بحجة أن العقار محل النزاع عبارة عن أرض بيضاء شاغرة ، فهي ملك للدولة بموجب المادة (773) من القانون المدني وكذا استنادا إلى قانون الأملاك الوطنية ، بما ن المدعين لا يملكون سند ملكية رسمي يثبت أحقيتهم لهذا العقار ، كما تؤكد قضاة مجلس الدولة كذلك أن طبيعة العقار كانت أرضا شاغرة تابعة لغوط مورث المدعين ومخصصة للبناء وهذا ما أكده السند المقدم من طرف المستأنف عليهم، وخلصوا في الأخير إلى أن المستأنف عليهم لا يملكون سند ملكية رسمي يثبت أحقيتهم في الاستفادة من ترقيم عقاري وان الشهادة المحتج بها المؤرخة في سنة 1978 وكذا شهادة البلدية ليستا حجة قانونية وعليه تم إلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد برفض الدوى الأصلية لعدم التأسيس .

ويتضح من حيثيات هذا القرار و الأساسية التي أسس عليها قضاة مجلس الدولة تسببهم ومن ثم قرارهم بان الكم محل الاستئناف قضى بإلغاء الترقيم المؤقت لصالح الدولة و إعادة تسجيل هذا العقار باسم المستأنف عليهم وهذا بعد خيرة قضائية أمر بها القضاء وبعد تأكد قضاة الدرجة الأولى من الحيابة التي توارثها المستأنف عليهم أبا عن جد والمتمثلة في منزل قديم مع الاستناد إلى ما جاء به العقد العرفي المسجل لدى المحكمة والمتمثلة بموجب القرار رقم : (440) المؤرخ في : 1972/09/05 وكذا شهادة الصادرة من البلدية المؤرخة في : 1989 ، كل هذا لم يشفع للمستأنف عليهم وبذلك صدر القرار السابق ذكره .

حيث أن اجتهادات المحكمة العليا المتواترة تؤكد كذلك بان الحيابة واقعة مادية ويمكن إثباتها بكل طرق الإثبات ، بل إن هناك من القرارات ما ذهب إلى ابعده من ذلك بحيث لم يشترط في الحيابة توافر السند الصحيح ومن هذه القرارات ما ذهب إلى ابعده من ذلك بحيث لم يشترط في الحيابة توافر السند الصحيح ومن هذه القرارات نجد قرار المحكمة العليا بخصوص الملف رقم (300815) المؤرخ في : 2005/05/18¹ والذي جاء بمبدأ مفاده : "تقوم الملكية

¹ سايس جمال ، الملكية الفكرية القارية في الاجتهاد القضائي الجزائري ، الجزء الأول ، مرج سابق ، ص 411

على أساس التقادم المكتسب عند توافر شروط الحيابة ولا يشترط فيها السندات واعتبر هذا القرار بان القانون المدني الجزائري لا يفرق بين التقادم المكتسب التي لها سندات أو التي ليس لها سندات".

ويجب أن لا يكتفي الشخص بمجرد تسجيل الاعتراض إمام المحافظ العقاري فقط بل عليه إن يرفع دعوى إمام الجهة القضائية المختصة بعد تبليغه بمحضر عدم الصلح خلال مهلة ستة (06) أشهر لأنه لا يعتبر بالاعتراض مع الترقيم أما المحافظة العقارية إلا إذا تم بعده تسجيل دعوى قضائية وفقا لإجراءات المقررة قانونا.

-ومن ما سبق نستنتج بان الترقيم المؤقت من الناحية العملية يتم عن طريق إما:

01/- إذا كان العقار مسجل في حساب المجهول فان المعني يتقدم بطلب إلى السيد مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يقوم بتسجيل هذه الطلبات ودراسة الوثائق المرفقة بالطلب الذي يقدمه المعني ، وصدرت في هذا الصدد العديد من المذكرات الصادرة عن المديرية العامة لأملك العمومية التي توضح كيفية معالجة العقارات المدرجة في حساب المجهول وهذا يهدف إلى تطهيرها من حساب المجهول .

02/- كما قد يكون الترقيم المؤقت لفائدة احد الأشخاص القانون الخاص و يعترض عليه شخص من أشخاص القانون العام أو العكس بحيث يكون الترقيم المؤقت لفائدة احد الأشخاص القانون العام ويعترض عليه شخص آخر ، فهنا نفس الإجراءات تتم حيث يحاول المحافظ العقاري إجراء محاولة الصلح بين الطرفين فإذا وفق يحرر محضر المصالحة ، و إذا لم يوفق يحرر محضر عدم الصلح ولكن الجهة القضائية المختصة بإلغاء الترقيم المؤقت أو رفع الاعتراض لعدم جديته في هذه الحالة هي القضاء الإداري ، لأنه ل يبقى هو صاحب الولاية بالنظر في القضايا التي تكون فيها الدولة أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفا في النزاع .

ويتم تنفيذ الأحكام أو القرارات المتعلقة بالمنازعات المشار إليها أعلاه عن طريق الإيداع القانوني لها في المحافظة العقارية المختصة إقليميا ليتم التأشير بما جاءت به على البطاقة العقارية المتعلقة بالعقار محل النزاع .

المطلب الثاني

التطبيقات القضائية الخاصة بالترقيم النهائي .

سبق وان تعرضنا في المطلب الأول إلى بعض التطبيقات القضائية للمنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت وقلنا بان المعيار في الاختصاص القضائي هو إطار الدعوى فمتى أصبح الترقيم المؤقت نهائي أو عند الاستفادة بالترقيم النهائي المباشر فانه لا يمكن إعادة النظر في هذه الترقيمات إلا عن طريق القضاء وهذا الأمر كرسته المادة (16) من المرسوم : (63/76) المؤرخ في : 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري وعلى هذا الأساس فقد خصصنا بما فيها العقارات التي سجلت إلى حساب مجهول وانتهت مدة السنتين و أصبح ترقيمها نهائيا لصالح الدولة.

وفي هذا الصدد سنحاول دراسة بعض الأمثلة عن قضايا طرحت إمام القضاء و استقر فيها على مبادئ متعلقة بالموضوع محل الدراسة لتتضح الصورة أكثر وذلك كالآتي:

الفرع الأول/ المنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المجسدة في الدفتر العقاري إلا عن طريق القضاء.

-بعد مرور المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري يمنح الملاك شهادات تثبت الترقيم المؤقت أو تسلم لهم الدفاتر العقارية كنتيجة عن الترقيم النهائي ، ومتى كان ذلك فانه لا يجوز الاحتجاج بسندات عرفية لوضع الحدود بين هذه الملكيات في حيث انه لم يتم إلغاء الدفاتر العقارية المتعلقة بها ، وهو ما قضى به قرار المحكمة العليا رقم : (282811) المؤرخ في 2005/02/23¹ ، حيث أقام (ت.ب) طعنا بالنقض ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو بتاريخ 200/12/09 الذي قضى بالمصادقة على تقرير الخبرة وبالنتيجة إلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد برفض الدعوى الرامية إلى وضع الحدود وتحديد الاعتداء .

-ولقد أثار الطاعن ثلاثة أوجه للطعن وهي:

***الوجه الأول:** مأخوذ من انعدام الأساس القانوني، باعتبار أن الخبيرين حددا التعدي المرتكب على ملكية الطاعن في حيث انه لم يتم تحديد الاعتداء الحاصل على الجهات الثلاثة الأخرى وكذلك لكون العمليات التي قامت بها مسح الأراضي هي محل منازعة قضائية.

¹ سايس جمال ، الاجتهاد الجزائري في الفئ: العقاري ، الجزء الأول ص 487 .

***الوجه الثاني** : مأخوذ من انعدام وعدم كفاية أو تناقض الأسباب ، بما أن الخبير لاحظ وجود تعدي ولكنه خلس إلى انه يجب أن تبقى الحالة كما هي عليه ولا يجوز للمجلس أن يأخذ رأي الخبير طبقاً للمادة (54) الفقرة الثانية من قانون الإجراءات المدنية و المجلس لم يجب على طلبات العارض و بالتالي يعتبر القرار عديم التسبب.

أما **الوجه الأخير** : فمأخوذ من مخالفة أو سوء تطبيق القانون كون انه تم تجاهل مقتضيات المادة (703) من القانون المدني وكذلك إن معالم الحدود لم توضع وقد أجاب قضاة المحكمة العليا على هذه الأوجه المثارة من طرف الطاعن بما يلي :

-إن طلب العارض المقدم إمام محكمة برج منايل كان يهدف إلى تعيين خبير وضع الحدود بين ملكيات الإطراف ، أما قضاة المجلس فقد عاينوا أن كل واحد من الإطراف يملك عقاره بموجب دفتر عقاري مسلم لهم بعد أن كانت هذه الملكية موضوع عمليات للمسح العام للأراضي التي شملت تلك المنطقة وهي مطابقة للسجل العقاري.

-وبالرجوع إلى الأمر (75/74) السالف الذكر وكذلك المرسوم (63/76) فإننا نلاحظ بان الدعوى الرامية إلى تحديد الحدود بناء على وثائق وأسانيد قديمة التي تشير إلى تعديل الحقوق العينية المكرسة في السجل العقاري ، فلما رفض قضاة المجلس الدعوى كانوا على صواب مادامت وضعية شغل هذه الأماكن قد كرسست بمنح كل واحد من المالكين في النزاع الحالي دفترًا عقاريًا والذي يكون عائقًا بالنسبة لهذه الدعوى لأنه يتوجب عليه أولاً الاعتراض على هذه الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي التي تؤدي إلى منح الدفتر العقاري باعتباره شكل السند الوحيد للملكية إلى غاية تقديم الدليل المعاكس لهذا السند والذي يجب أخذه بعين الاعتبار من ثم رفض الطعن لعدم التأكد وبالرجوع إلى حيثيات القرار المذكور أعلاه ومن خلال الأوجه المشاركة من طرف الطاعن وكذلك الإجابة عليها من طرف قضاة المحكمة العليا نجد بأن هذا القرار كرس ما جاءت به المادة (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري و التي تؤكد بأنه لا يحوز إعادة النظر أو المنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المجسدة في الدفتر العقاري إلا عن طريق القضاء ، ولا يمكن للقضاء مناقشة وثائق قديمة ولو كانت ثابتة التاريخ في حالة ما إذا كانت هذه الأراضي قد شملتها عملية المسح العام واستفاد أصحابها بالدفاتر العقارية وبالتالي لا يمكن النظر إلى هذه العقود

القديمة إلا إذا تم الاحتجاج بها من أجل الطعن في هذه الدفاتر العقارية أما الجهات القضائية المختصة .

الفرع الثاني/ عدم جواز إلغاء دفتر عقاري إلا بموجب سند صحيح يناقضه.

وهو مبدأ أقره مجلس الدولة في قراره رقم: (084318) والمؤرخ في:

2014/04/24¹، اثر استئناف رفعه السيد (ق.ع) في الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية

بالوادي بتاريخ: 2012/05/21 الذي قضى برفض دعواه لعدم التأسيس .

حيث ادعى انه يحوز هودا به مجموعة من النخيل المثمر آل إليه عن طريق الشراء بعقد

عرفي بتاريخ: 2004/04/25، وانه أثناء مرور أعوان المسح سنة 2007 تم تسجيل هذا

العقار باسم المستأنف عليهم.

حيث يؤكد المستأنف انه تم تسجيل هذا العقار بناء على شهادة شهود وان احد الشهود تراجع

عن شهادته فيما بعد ولذلك فهو يطالب بإلغاء الدفتر العقاري وإعادة تسجيل هذا العقار باسمه

لعدة أسباب وهي :

- أن الحكم المستأنف رفض الدعوى لعدم التأسيس بحجة أن العقار يعود لمورث المستأنف

عليهم دون أن يعطي تفسيراً إلى هذه النتيجة المتوصل إليها.

-المستأنف أسس دعواه على الحيابة وليس على الملكية واعتبر أن الحكم اخلط بين دعوى

الحيابة ودعوى الملكية.

-المستأنف عليهم لم يقدموا أي دليل يثبت حيازتهم أو ملكيتهم للعقار عدا الدفتر العقاري الذي

بني على شهادة شهود وتراجع شاهد عن شهادته وهذا يجعل الحكم متناقض مع نفسه.

-حيث أن المستأنف عليهم أكدوا أمام مجلس الدولة بأن العقار سجل باسم مورثهم بترقيم مؤقت

لمدة سنتين وان المستأنف لم يحرك ساكناً طيلة هذه المدة ولم يقم بأي اعتراض وعندما أصبح

الترقيم نهائياً سنة 2007 سلم لهم الدفتر العقاري والمستأنف لم يرفع هذه الدعوى إلا خلال سنة

2011 وطالبو بتأييد الحكم.

-حيث أن المدير العام للأموال الوطنية لم يقدم مذكرة جوابية رغم تبليغه وبعد دراسة قضاة

مجلس الدولة لملف الدعوى وجدوا أن الحكم المستأنف صائب فيما قضى به وان قضاة الدرجة

الأولى أسسوا حكمهم على أساس إقرار المستأنف بان العقار ملك مورث المستأنف عليهم .

¹ قرار مجلس الدولة رقم 084318 المؤرخ في : 2014/04/24 ، قرار غير منشور.

-حيث إن المستأنف أمام مجلس الدولة ادعى انه الحائز الفعلي للعقار والدفتر العقاري وفي نفس الوقت يزعم انه آل إليه عن طريق الشراء بعقد عرفي منذ سنة 2004 وهو ما يجعله متناقضا في أقواله فضلا عن عدم جواز الجمع بين دعوى الملكية والحيازة .

-ولقد اعتبر قضاة مجلس الدولة أن الحكم الصائب فيما قضى به بما أن المستأنف لم يقدم أي سند صحيح يثبت ما يدعيه وبالتالي صدر قرار مجلس الدولة بتأييد الحكم المستأنف.

ومن خلال القرار والأسس التي بنى عليها قضاة مجلس الدولة قرارهم يتضح وان المستأنف كان يرافع من اجل إلغاء الدفتر العقاري الذي استفاد به المستأنف عليهم ولم يقدم لا على مستوى المحكمة الإدارية ولا إمام مجلس الدولة أي سند صحيح يثبت هذه الادعاءات ،كذلك إقراره بنفسه بان هذا العقار للمستأنف عليهم وانه آل إليه بموجب عقد الشراء العرفي ولكن لا يمكن دحض سندات رسمية كالدفتر العقاري بمجرد عقود عرفية مع العلم أن المشرع بعد صدور قانون التوثيق اوجب إخضاع كل العقود التي يكون محلها عقار إلى الرسمية وهذا من اجل الحفاظ على حقوق جميع الأطراف .

والأكثر من ذلك انه تم تسجيل هذا العقار أثناء مرور أعوان المسح باسم المستأنف عليهم بينما المستأنف يدعي عكس ذلك باعتبار انه من كان يحوز العقار أثناء مرور أعوان هذه اللجنة.

حيث أن المستأنف اعتبر أن وقت مرور لجنة المسح هو 2007 لكن هذا هو تاريخ تسليم الدفتر العقاري للمستأنف عليهم والأكيد إن لجنة المسح قد مرت بالعقار في غضون سنة 2004.

حيث أن الأمر الذي لم يستطع المستأنف الإجابة عليه هو أن هذا العقار تم ترقيمه مؤقتا باسم المستأنف عليهم لمدة عامين وانه لم يقم بأي اعتراض أو احتجاج ضد هذا الترقيم في الاجال القانونية المحددة لذلك وهي سنتين ، وبعدها تحول إلى ترقيم نهائي ليسلم لهم الدفتر العقاري لسنة 2007 .

حيث أن المستأنف ناقض نفسه بنفسه لما اعترف بان هذا العقار ملك للمستأنف عليهم وهذا بموجب الدفتر العقاري بينما هو لم يقدم أي سند صحيح يثبت أقواله وعلى هذا الأساس تم تأييد الحكم المستأنف.

-وبالتالي يمكن القول بان هذا القرار جاء بمبدأ مفاده أن الدفتر العقاري لا يمكن دحضه بمجرد عقد عرفي إلا إذا ثبت وجود سند صحيح يناقض الدفتر العقاري كما كرس المبدأ القاضي بان القضاء الإداري هو الجهة المختصة بإعادة النظر في الدفاتر العقارية التي تنتج عن الترقيمات النهائية التي تتوج في الأخير بتسليم الدفاتر العقارية
إذن فهذه القضية لم يتم فيها إلغاء الدفتر العقاري أو تعديله بل تم فيها رفض الدعوى التي أقامها المستأنف لعدم التأسيس.

الفرع الثالث/ عدم الأخذ بمبدأ القيد المطلق في نظام الشهر العيني .

ونعني به أن الترقيم النهائي أو الدفتر العقاري قابل للمراجعة بالتعديل أو الإلغاء عن طريق القضاء الإداري ، وهذا ما نستشفه من خلال مجلس الدولة رقم (087484) المؤرخ في : 2014/11/27 ، والذي فصل في استئناف سجله وزير المالية الممثل من طرف المدير العام للأموال الوطنية في القرار الصادر عن مجلس القضاء بسكرة المؤرخ في 2011/09/2 والذي قضى بعد الترجيع باعتماد الخبرة ويجسدها القضاء بإبطال الدفتر العقاري المتعلق بالقطعة الأرضية رقم 123 المتواجدة بالقسم المساحي رقم (02) ببلدية الوادي ويرر استئنافه بالدفوع التالية :

-انه تم تسجيل هذه القطعة في إطار المسح العام للأراضي مؤقتا في حساب مجهول وبعد انتهاء مدة السنتين للاعتراضات وبما انه لم يسجل أي اعتراض خلال هذه المدة تم ترقيمها لفائدة الدولة.

-حيث أن الدولة بعد أن أصبح الترقيم نهائيا إي بعد انقضاء مدة السنتين استفادت من الدفتر العقاري المؤرخ في: 2008/02/23.

-حيث أن للمستأنف عليهم قاموا برفع دعوى طالبوا من خلالها بإلغاء الدفتر العقاري والذي صدر بشأنها قرار تمهيدي بتاريخ 2008/10/08 ثم قرار تمهيدي ثاني بتاريخ: 2010/10/17 وبعد ذلك القرار محل الاستئناف.

-أن القرار المستأنف خالف قاعدة جوهرية في الإجراءات بعدم شهر العريضة الافتتاحية للدعوى ، خلافا لما جاءت به المادة (17) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تستوجب التسبب ، لكن القرار المستأنف اعتبر المستأنف عليهم تتوفر فيهم شروط الحيابة ولم يبين كيف توصل إلى هذا الرأي .

حيث أن المستأنف عليهم أجابوا على هذه الدفوع بما يلي :

-أكدوا بأنهم يحوزون العقار بموجب عقود رسمية ومسجلة في المحكمة الشرعية وبأحكام قضائية حائزة لقوة الشيء المقضي به وهي كالتالي :

عقد بيع مسجل بالمحكمة الشرعية بالوادي بتاريخ 1908/06/02.

لفيف ملك مسجل بالمحكمة الشرعية بالوادي بتاريخ 1929/10/31.

عقد قسمة مسجل بالمحكمة الشرعية بالوادي بتاريخ 1929/10/31.

قلم مدني صادر بتاريخ 1979/04/04.

-كما أكد المستأنف عليهم بان العريضة الافتتاحية قد تم إشهارها لدى المحافظة العقارية بتاريخ 2008/06/16 وهي مرفقة بالملف الأصلي.

ولقد طالب المحافظ الدولة رفض الاستئناف وطوعا لعدم التأسيس .

وقد رد قضاة مجلس الدولة على دفوع الطرفين وأكدوا بأنه فيما يتعلق بالدفوع الرامي إلى عدم الشهر العريضة فإنه يعتبر غير مبرر لأنه قد تم إشهارها بتاريخ 2008/06/16 .

كما أكد قضاة مجلس الدولة إن قضاة الدرجة الأولى قد أسسوا قرارهم بناء على الأعمال الفنية التي قام بها الخبير المعين في القضية واستنادا إلى الخبرة المرفقة بالملف والتي مفادها بان الأرض كانت مستغلة من طرف مورثي المستأنف عليهم وأنها ما تزال مستغلة من طرف المستأنف عليهم وبذلك فإن القرار الصائب فيما قضى به صحيح القانون مما يتعين تأييده وعلى هذا الأساس تم قبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع تأييد الحكم المستأنف .

وفي الأخير يتضح من خلال القرار المذكور أعلاه بان قضاة مجلس الدولة قد أيدوا الدرجة الأولى على أساس أن إلغائه للدفتري العقاري تم بناء على خبرتين كانتا متطابقتين وأكدت أن العقار يؤول دون منازع للمستأنف عليهم وأنهم توارثوه أبا عن جد ولا زال لحد الساعة في حوزتهم ، وان هناك العديد من العقود الرسمية المسجلة بالمحكمة الشرعية التي اعتبرها القضاء في الكثير من الاجتهادات بأنها سندات رسمية يستفيد أصحابها من الترقيم النهائي مباشرة والتي من بينها قرار المحكمة العليا رقم (264528) المؤرخ في : 2004/02/25¹ والذي أكد بان عقد قاضي المحكمة الشرعية يعد من العقود الرسمية .

¹ المحكمة العليا ،الغرفة العقارية ،قرار رقم 264528 ،2015/01/26،2004/02/25 المنشور في مجلة المحكمة العليا لسنة

2014 ،الجزء الثاني ،ص414 .

وملخص وقائع هذه القضية تتمثل في أن قضاة الدرجة الأولى قاموا بإلغاء الدفتر العقاري الذي استفادت به الدولة بعد إجراء خبيرتين والتأكد بما لا يدع مجالاً للشك بأن قطعة الأرض محل الدفتر العقاري تعود حيازتها للمستأنف عليهم ثم إليهم ومن بعدهم وهي حيازة هادئة لا لبس فيها لأنها تستند إلى مجموعة من العقود الرسمية الصادرة عن المحكمة الشرعية بالوادي . باعتبار أن الدولة لم تقدم ما يثبت ادعاءاتهم عدى أن هذا الترقيم أصبح نهائياً لفائدتهم ولكن بالرجوع إلى نص المادة (16) من المرسوم (63/76) نجدها تؤكد على انه يمكن إعادة النظر في الترقيم النهائي عن طريق القضاء وهو الأمر الذي استعمله المستأنف عليهم وبالتالي فان قضاة المجلس لما قضوا بإلغاء الدفتر العقاري طبقوا صحيح القانون أرجعوا الحقوق إلى أهلها . فالمشرع الجزائري لا يأخذ بمبدأ القيد المطلق في نظام الشهر العيني باعتبار انه محل الترقيم النهائي قابلاً للمراجعة بالتعديل أو الإلغاء عن طريق القضاء الإداري الذي له كل الصلاحية في ذلك حسب النصوص القانونية والتشريعية السارية المفعول.

الفرع الرابع/ الأوامر الصادرة عن القضاء الإداري بإعادة التسجيل.

فيما يتعلق باختصاص القضاء الإداري بالإلغاء أو دعاوي التعويض فإننا نجده خرج عن المألوف في تلك الدعاوي المتعلقة بإلغاء شهادة الترقيم النهائي والدفتر العقاري إذ تقرر ذلك، أن تثبت حق المدعي في العقار فانه يمكن للقاضي الإداري أن يقضي بالإضافة إلغاء الترقيم النهائي بإعادة تسجيله باسمه ، وهذا دليل على اتساع سلطات القاضي الإداري بحيث أصبح لا يقتصر دوره على إلغاء القرارات فقط وإنما أصبح بإمكانه إلزام الإدارة باتخاذ قرارات ، وهذا ما كرسه حكم المحكمة الإدارية بالوادي رقم (14/452) المؤرخ في: 2015/01/26¹، عندما نصل في دعوى تتلخص وقائعها في أن المدعين يحوزون عقارا آل إليهم عن طريق الشراء من طرف الحائز الأصلي الذي استفاد بالعقد الإداري الصادر عن بلدية الوادي بتاريخ : 1989/03/04 وان عقد الشراء الخاص بهم كان سنة 2000 .

ولقد قدم المدعون طلبا إلى السيد مدير الحفظ العقاري الولائي بالوادي من اجل تسوية وضعية عقارهم وتطهيره من حساب المجهول ، إلا انه تم رفض الطلب بناء على التعليلة (16) المؤرخة في: 1998/05/24 مؤكدا بان الإيداع القانوني لوثائق المسح قد تجاوزت مدة

¹ حكم المحكمة الإدارية بالوادي رقم 14/482 المؤرخ في 2015/01/26 ،حكم غير منشور.

السنيتين، وبالتالي أصبح الترقيم نهائياً لفائدة الدولة ولا يمكن تسوية الوضعية إلا عن طريق القضاء .

حيث أن المحكمة الإدارية أصدرت حكم بتاريخ: 2014/04/07 قضى بتعيين خبير من أجل التأكد من الحيابة ومظاهرها وتحديد مساحتها وموقعا .

حيث أن الخبير أنجز الخبرة الموكلة إليه، وأعاد المدعون السير في الدعوى بعد الخبرة وأكدوا سابق طلباتهم.

ولقد تأكد قضاة المحكمة الإدارية بعد إعادة السير في الدعوى بان الخبرة جاءت مستوفية للشروط وضمن الاجال القانونية وبالتالي فالدعوى مقبولة شكلا ، أما من ناحية الموضوع فبعد اطلاعهم على تقرير الخبرة تأكدوا بان الحيابة الفعلية للعقار محل النزاع تعود للمدعين بلا منازع، وبالتالي تمت المصادقة على الخبرة وبالنتيجة إلغاء الترقيم النهائي الذي استقادت به الدولة مع الأمر بإعادة تسجيل العقار محل النزاع باسم المدعين ولفائدتهم .

وبالرجوع إلى حيثيات هذا الحكم تبين لنا أن العقارات المسجلة في حساب المجهول إذا انتهت مدة السنيتين فإنها تحول بصفة آلية إلى ترقيم نهائي لفائدة الدولة ولا يمكن إعادة النظر فيها إلا عن طريق القضاء، كما انه يجب أن يقوم الشخص المتضرر من هذا الترقيم بتقديم طلب تسوية قبل اللجوء إلى القضاء وإلا رفضت دعواه شكلا ، وبما أن الحيابة واقعة مادية يمكن إثباتها بكل الطرق، فقضاة الموضوع أوردوا التأكد من هذه الواقعة وعلى هذا الأساس صدر الحكم القاضي بتعيين خبير للانتقال إلى محل النزاع ومعاينته ميدانيا وتحديد مظاهر الحيابة وسنداتها والتأكد من الحائز الفعلي لهذا العقار ، وبعد إعادة السير في الدعوى تأكد قضاة محكمة الإدارية بعد اطلاعهم على محتوى الخبرة بأن العقار يؤول للمدعين دون منازع وبذلك صدر الحكم المشار إليه أعلاه .

ويتم تنفيذ هذه الأحكام أو القرارات التي تقضي بإلغاء الترقيم أو التعديل فيه عن طريق إيداعها بمعرفة موثق لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا ليتم بعد إتمام إجراءات الشهر وإعداد دفتر العقاري وتسليمه للمستفيد والتأشير على البطاقة العقارية بهذا العقار بكل هذه الإجراءات الواردة .

الخاتمة:

رغم ان عملية المسح تهدف إلى تطهير المجال العقاري وبالتالي القضاء على المنازعات أو التقليل منها إن وجدت وتسهيل الفصل فيها، فصحیح أن مساحة البلاد تقدر بـ 2381741 كم²، وتكاليف العملية باهظة إلا ان هذا يجب ان لا يجعل الدولة تخسر الرهان خاصة بعد ان قطعت فيه أشواطاً وأنفقت عليه الكثير بداية بالقرض الممنوح من طرف صندوق النقد الدولي سنة 1992 لمسح كل الشمال الجزائري في مدة 15 سنة وتمديد المدة إلى سنة 2011 وخاصة ان تأسيس السجل العقاري لا ينشئ إلا على وثائق المسح.

كما ان اعتماد المشرع الجزائري على تبني نظام الشهر العيني يعد خطوة إيجابية للتخلص من العيوب الكثيرة التي صاحبت تطبيق نظام الشهر الشخصي إبان الاستعمار وأهمها ازدواجية الشهر أي وجود أكثر من سند ملكية لعقار واحد وهو الأمر الذي سيزيد من تأزم وضع العقار في البلاد وعدم الوصول إلى الأهداف الحقيقية المرجوة من تطبيق نظام الشهر العقاري.

ولقد عرفنا بان المشرع الجزائري اسند مهمة الإشراف على عمليات المسح العام الى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي بينا أساسها القانوني وتنظيمها الهيكلي ثم المهام التي كلفت بها بصفة أساسية واستثنائية، ثم وضحنا كيفية افتتاح عمليات المسح التي يرأسها قاضي. ولقد بينا بان لهذه اللجنة شبه قضائية كونها تفصل في الاعتراضات المسجلة بعد ايداع وثائق المسح لدى البلدية المعنية بإيجاد حل بين الاطراف المتنازعة واذ لم تتوصل الى حل تصرف الأطراف الى القضاء، وتبقى لهم مهلة (03) ثلاثة أشهر لرفع دعوى تحديد الحدود وإلا سقط حقهم في ذلك.

كما أسند المشرع مهمة الإشراف على عمليات الشهر العقاري إلى هيئة إدارية سمية "المحافظة العقارية"، ويقوم على تسييرها موظف عام يدعى المحافظ العقاري يخضع للقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية في حين أن بعض التشريعات الاخرى اسندت هذه المهمة الى قاض مختص كالمشرع المصري مثلاً .

وبعد عملية الايداع التي تتم على مستوى المحافظة العقاري المختصة اقليمياً يتم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الاراضي باستقبال وثائق المسح، ثم يقوم المحافظ العقاري بإعداد البطاقات العقارية ثم شهادات الترقيم المؤقت وتسليم الدفاتر العقارية متى كانت او أصبحت الترقيمات نهائية .

ولقد خول المشرع للمحافظ العقاري من خلال نص المادة (15) من المرسوم (63/76) سلطة إجراء محاولة الصلح بخصوص الاعتراضات التي سجلت على الترقيمات المؤقتة، فيحضر محضر صلح في حالة ما إذا وفق ما بين الأطراف في حل النزاع، وفي حالة فشل المحاولة يحضر محضر بعدم الصلح، ولكن الملاحظ هنا ان نص المادة (15) لم تحدد آجالاً مضبوطة يلتزم بها المحافظ العقاري لإجراء محاولة الصلح، لكي لا تبقى الأمور معلقة والترقيم مؤقتاً، مما يطيل أمد النزاع.

ومن بين إثار إيداع وثائق المسح كذلك المنازعات التي تثار بشأن الترقيمات النهائية او المؤقتة والتنازع القضائي بشأن الاختصاص باعتبار ان المشرع نص صراحة بموجب المادة (516) من القانون (08/09) المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية على ان النزاعات المتعلقة بالترقيم المؤقت تؤول بالنظر والفصل فيها إلى القضاء العادي وتحديدًا القسم العقاري بالمحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها العقار متى كان أطراف النزاع من أشخاص القانون الخاص ، في حين ان الدعاوي المتعلقة بالترقيم المؤقت التي يكون احد أطرافها من أشخاص القانون العام لم ينص عليها صراحة إلى ان تدخل القضاء وأكد أيلانها إلى القضاء الإداري تطبيقاً للمعيار العضوي الذي اخذ به المشرع، حيث لا يتم إعادة النظر في الترقيمات النهائية إلا أمام القضاء الإداري باعتبار أن دفتر العقاري هو قرار إداري وبالتالي فان الاختصاص بالنظر والفصل في منازعاته من اختصاص القضاء الإداري، كما أوكلت مهمة تسيير المحافظة العقارية إلى المحافظ العقاري وأسندت إليه العديد من السلطات مثل قراري رفض الإيداع ورفض الإجراء، لأنه ملزم قبل القيام بأي إجراء لعملية الشهر في السجل العقاري القيام بفحص شكل العقود والوثائق المعدة للإشهار وذلك باحترام قاعدتي الرسمية والشهر المسبق، إلا ما استثنى بنص قانوني، كما ان عملية مراقبة كل الشروط المتعلقة بهوية الأطراف وتحديد من لهم سلطة التوقيع عليها يتم عن طريق مسك سجل عقاري محكم ومنظم يكرس مبدأ الشرعية ومبدأ القوة المطلقة للمعلومات الموجودة في البطاقات العقارية .

ومن الآثار المترتبة عن عملية الإيداع ان هناك عقارات تسجيل أثناء عمليات المسح العام في حساب المجهول وهو الحساب الذي نصت عليه التعليم (16) المؤرخة في: 1998/05/24 بالإضافة إلى مجموعة التعليمات والمذكرات التي صدرت في هذا الشأن والتي جاءت في مجملها لتسوية وضعية هذه العقارات وهذا لعدم إتقال كاهل القضاء بنزاعات يمكن حلها إدارياً بطرق الودية.

- وبعد سردنا لأهم النتائج المتوصل إليها فإننا حاولنا اقتراح بعض المقترحات التي نرى بأنها قد تساهم في أداء أحسن للنظام الشهر العقاري في الجزائر منها:
- فتح وسائل الإعلام الثقيلة أمام هذه العمليات لتتوير الرأي العام لأهميتها .
 - إنشاء مدرسة وطنية لمسح الأراضي على غرار ما هو موجود في بعض الدول الأجنبية كفرنسا .
 - استحداث نصوص قانونية تنص صراحة على النزاعات التي تؤول إلى جهة القضاء الإداري فيما يتعلق بالترقيم المؤقت او النهائي إذا كان احد الأطراف من أشخاص القانون العام.

قائمة الملاحق

في: MS 12
 مكان الإزيداد : ~~طريق~~
 لقب: ~~القب~~
 ابن: ~~ابن~~
 المهنة: ~~المهنة~~
 Profession: ~~المهنة~~

Série P.R. N° 11

عناصر التعريف بالعقار المذكور في أعلى البطاقة (الجهة اليسرى)
 ELEMENTS D'IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE PORTES DANS L'EN-TETE (Côté gauche)

رقم تمسلس	البلدية Commune	القسم Section	رقم الجزء N° de L'ilot	أو الشارع و رقم الحي ou rue n° et quartier	المساحة Contenance	رقم القطعة N° du lot	الملاحظات Observations
01	الجبطين			حي السعدية	01 304 408/1	01 304 408/1	N. 2388 N. 1. A. E

الملحق رقم 01 المتمثل في البطاقة الأبجدية البيضاء (Série P.R. N°11)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République algérienne démocratique et populaire

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي
المحافظة العقارية بالمغير
رقم.../2014

شهادة ترقيم عقاري مؤقت (01)

جمقتضى الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس
السجل العقاري؛
جمقتضى الأمر 105/76 المؤرخ في: 09 ديسمبر 1976 المعدل والمتمم، المتضمن قانون التسجيل،
لاسيما المادة 2-253 منه؛
جمقتضى القانون 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم، المتضمن التوجيه العقاري؛
جمقتضى المرسوم رقم: 62/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح
الأراضي العام؛
جمقتضى المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل
العقاري، لاسيما المادتين 13 و14 منه؛
- وبناءا على محضر استلام وثائق مسح الأراضي لبلدية: المغير، قسم: 03 المؤرخ في: 2013/09/30
- وبناءا على الطلب المقدم من طرف السيد(ة): بتاريخ:

يشهد المحافظ العقاري: بالمغير.

أن مجموعة الملكية رقم: 100، القسم رقم: 03، لبلدية: المغير، (الحصّة رقم)، سعة المسح:
00 هكتار 98 أرا 67 سنتيوار، مرقمة ترقيما مؤقتا لمدة سنتين ابتداء من تاريخ استلام وثائق المسح، حجم:
27 ترربيعة: 197 (حقوق عقارية مشاعة قدرها)(02).
باسم السيد(ة): المولود(ة)
ابن(ة): مهنة: الجنسية: جزائرية.
الساكن(ة).....

المحافظ العقاري

(01) لاتعد هذه الشهادة بمثابة عقد ملكية
(02) اشطب العبارة الغير ملائمة

الملحق رقم 02 المتمثل في شهادة الترقيم المؤقت

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المغير في:.....

وزارة المالية

المحافظ العقاري

المفتشية الجهوية لناحية ورقلة

إلى السيد:.....

مديرية الحفظ العقاري الوادي

.....

المحافظة العقارية بالمغـير

الموضوع: رفض الإجراء

المرجع: عقدكم المؤرخ في.....رقم.....

يشرفني أن أحيطكم علما أنه بعد مراجعة عقدكم المشار إليه في المراجع أعلاه اتضح ما

يلي:.....

.....

.....

.....

.....

.....

وعلى أساس ما تقدم ذكره يؤسفني رفض إيداع هذا العقد طبقا للمادة {101/100} من

المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 وعليه تم اقتطاع مبلغ 100 د ج طبقا للمادة 353-

11 من قانون التسجيل من الرسم المودع ويتم تحصيل نفس المبلغ عند إيداع العقد بعد تصحيحه.

المحافظ العقاري

الملحق رقم 03 المتمثل في نسخة من رفض الإجراء

.....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المغير في:.....

المحافظ العقاري

إلى السيد:.....

.....

وزارة المالية

المفتشية الجهوية لناحية ورقلة

مديرية الحفظ العقاري الوادي

المحافظة العقارية بالمغير

الموضوع: رفض الإجراء

المرجع: عقدكم المؤرخ في.....رقم.....

يشرفني أن أحيطكم علما أنه بعد مراجعة عقدكم المشار إليه في المراجع أعلاه اتضح ما

يلي:.....

.....

.....

.....

.....

.....

وعلى أساس ما تقدم ذكره يؤسفني رفض إيداع هذا العقد طبقا للمادة {101/100} من

المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 وعليه تم اقتطاع مبلغ 100 د ج طبقا للمادة 353-

11 من قانون التسجيل من الرسم المودع ويتم تحصيل نفس المبلغ عند إيداع العقد بعد تصحيحه.

المحافظ العقاري

الملحق رقم 04 المتمثل في نسخة من رفض الإجراء

ملحق رقم 05 ~~ملحق رقم 04~~

Dpot	Vol..... N°.....
------	---------------------

Formalité de publicité du.....
Vol..... N°.....

COMMUNE

d.....

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE

Année

PROCES - VERBAL N°.....

CHANGEMENTS DANS LE NUMEROTAGE
DES ILOTS DE PROPRIETE

Dressé par le Service du Cadastre et transmis à la Conservation
Fonciers de

A, Le

Le Directeur de l'Antenne Locale du Cadastre
de la Wilaya de.....

PR 14

قائمة المراجع

المراجع باللغة العربية:

أولا / الكتب والمؤلفات العامة:

- 01- الشواربي عبد الحميد ,إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء و الفقه ,دار المطبوعات الجامعية ,1986.
- 02- الوافي فيصل ,السندات الإدارية المنشئة للملكية العقارية في التشريع الجزائري ,طبعة الأولى ,دار الخلدونية ,2010 , الجزائر .
- 03- بدوي حنا باشا , الملكية العقارية , الجزء الرابع , الطبعة الاولى , منشورات زين الحقوقية ,صيدا , لبنان , 2009.
- 04- بدوي حنا , موسوعة القضايا العقارية (السجل العقاري) الجزء الرابع , الاولى , منشورات زين الحقوقية , لبنان.
- 05- بريارة عبد الرحمان ,شرح قانون الاجراءات المدنية والإدارية ,الطبعة الأولى ,منشورات بغدادى ,الجزائر ,2009.
- 06- بريك الطاهر ,المركز القانوني للمحافظ العقاري , دار الهدى ,عين مليلة ,الجزائر , بدون سنة طبع .
- 07- حمدان حسين عبد اللطيف ,نظام السجل العقاري ,لبنان المنشورات الحلبي الحقوقية ,بدون سنة نشر
- 08- حمدي باشا عمر و زروقي ليلي ,المنازعات العقارية ,طبعة 3 ,دار هومة ,الجزائر ,2007
- 09- حميدي محمد لمين ,نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في نظام الشهر العقاري الجزائري ,دار هومة ,الجزائر ,2005.
- 10- خلفوني مجيد , نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري, دار هومة ,طبعة 2002.
- 11- خلفوني مجيد , نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري , دار حوية , ,طبعة 2008.
- 12- رامول خالد , المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ,قصر الكتاب ,2001 .
- 13- زروقي ليلي وحمدي باشا عمر , المنازعات العقارية , دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ,الجزائر ,2002
- 14- سايس جمال , الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري , الجزء الثاني , الطبعة الثانية , منشورات كليك , المحمدية , الجزائر , 2013.
- 15- شمش رشيد ,التعسف في إستعمال الملكية العقارية ,دار الخلدونية ,القبة , الجزائر.
- 16- طاهري حسين ,القانون الإداري و المؤسسات الإدارية (التنظيم الإداري - النشاط الإداري) ,الطبعة الأولى , دار الخلدونية , القبة ,الجزائر ,2007.
- 17- مراحي ريم ,دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع العقاري ,منشورات بغداد ,2009 ,الجزائر
- 18- وناس علي ,النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري ,دار هومة ,الجزائر .

ثانيا/ النصوص القانونية والتنظيمية:

1 - القوانين :

- 01-القانون (25/90) المؤرخ في 18/11/1990,المعدل والمتمم ,المتعلق بالتوجيه العقاري ,الصادر بالجريدة الرسمية ,العدد (49) المؤرخة في 18/11/1990.
- 02-القانون (30/90) المؤرخ في 01/12/1990,المتضمن قانون الأملاك الوطنية الصادر بالجريدة الرسمية ,العدد (52) المؤرخة في 02/12/1990.
- 03-قانون 12/98 المؤرخ في 31/12/1998 المتضمن قانون المالية لسنة 1999,الجريدة الرسمية ,العدد 98 المؤرخة في 31/12/1998
- 04-القانون(09/08) المؤرخ في 25/02/2008 , المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية , الصادر بالجريدة الرسمية , العدد (21) المؤرخة في 23/04/2008.

2 - الأوامر :

- 05-الأمر (58/75) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ج.ر العدد (78) المؤرخ في 30-09-1975 معدل ومتمم.
- 06-الأمر (74/75) المؤرخ في 12/11/1975 ,المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ,الصادر بالجريدة الرسمية ,العدد (92) المؤرخة في 18/04/1975.

3-المراسيم:

- 07-مرسوم التنفيذي رقم (63/76) المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ,المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1993,العدد 03.
- 08-المرسوم التنفيذي(65/91) المؤرخ في 02 مارس 1991 ,المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأسلاك الدولة والحفظ العقاري ,الصادر بالجريدة الرسمية ,العدد (10) المؤرخة في 06/03/1991.
- 01- المرسوم التنفيذي (123/93) المؤرخ في 19/05/1993 ,المتضمن تعديل المرسوم (63/76) المتضمن تأسيس السجل العقاري ,الصادر بالجريدة الرسمية ,العدد (34),المؤرخة في 23/05/1993.

4 - المنشورات والقرارات الوزارية:

09-قرار وزاري مؤرخ في : 1999/02/20 , المتعلق بتمثيل وزير المالية في المنازعات التي يكون طرفا , منشور
بالجريدة الرسمية لسنة 1999 , العدد 20.

5 - التعليمات والمذكرات:

- 01- المديرية العامة للأموال الوطنية ,مجموعة النصوص القانونية (تعليمات , منشورات , مذكرات) , لسنة 2004.
- 02- المذكرة رقم : (4618) المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية الموجهة الى كل من المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الاراضي ومدراء الحفظ العقاري, ومدراء اموال الدولة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة في حساب المجهول .
- 03- المديرية العامة للأموال الوطنية , مجموعة النصوص القانونية (تعليمات , منشورات , مذكرات) , لسنة 2006.

ثالثا / الرسائل الجامعية:

- 01- أرحمون نوره , اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري , مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون , فرع قانون المسؤولية المهنية , كلية الحقوق والعلوم السياسية , جامعة مولود معمري , تيزي وزو , الجزائر .
- 02- دبابي شرف الدين , المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري , مذكرة تخرج ماستر , جامعة محمد خيضر بسكرة 2014-2015.
- 03- رويصات مسعود , نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري , مذكرة لنيل شهادة الماجستير , تخصص قانون عقاري , جامعة الحاج لخضر , باتنة , 2008-2009.
- 04- زاد سيد علي , اختصاص القاضي الاداري في منازعات الملكية العقارية , مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون , فرع المنازعة الادارية , كلية الحقوق والعلوم السياسية , جامعة مولود معمري , تيزي وزو , 2014.

رابعا / المداخلات :

- 01- بن عيسى عبد الرحمان , مداخلة الملتقى الوطني والحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر , بعنوان التعريف بعملية المسح والترقيم العقاري , المدير الولائي للحفظ العقاري , مدينة , 2011.
- 02- عليان موسى , مداخلة حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية في الجزائر , جامعة المدينة , 2011 .

خامسا / المجالات القضائية :

01- مجلة المحكمة العليا , عدد 1 , لسنة 2005 .

02- المجلة القضائية للمحكمة العليا , السنة 2014 , الجزء الثاني , فيفري 2014.

المراجع باللغة الفرنسية:

01- Code du procédure civile France.

02- .CAPITAN HENRI – terre françois – le quette – les grands arrêts de juridprudence civile . 9 . èd palloz , 1991.

03- PIEDELIEVRE Stéphane ;op.cit, P 160 et JOBARD BACHELLIER Marie –Noëlle & BREMOND Vincent ,DroitCivil Suretés publicité foncière ,16e éd ,DALLOZ ,2009 ,P 209.

الفهرس

الموضوع	الصفحة
الإهداء	
شكر وعرافان	
المقدمة.....	أ.....
الفصل الأول : النظام القانوني لمنازعات نظامي الشهر العقاري.	
تمهيد	4.....
المبحث الأول :القواعد العامة لنظامي الشهر العقاري.....	5.....
المطلب الأول : تنظيم الشهر العقاري	5.....
الفرع الأول :التنظيم الإداري للشهر العقاري	5.....
الفرع الثاني : التنظيم المادي للشهر العقاري	9.....
المطلب الثاني : تنفيذ عمليات الشهر العقاري وإتمام إجراءاته	11.....
الفرع الأول : الشروط الأساسية لتنفيذ عملية الشهر العقاري	11.....
الفرع الثاني :إتمام إجراءات الشهر العقاري.....	16.....
المبحث الثاني : أنواع منازعات نظامي الشهر العقاري.....	21.....
المطلب الأول :المنازعات في قرارات المحافظ العقاري	21.....
الفرع الأول :الترقيم المؤقت.....	22.....
الفرع الثاني : الترقيم النهائي	24.....
المطلب الثاني : المنازعة في الترقيم العقاري (المؤقت والنهائي).....	26.....
الفرع الأول : المنازعة في الترقيم العقاري	26.....
الفرع الثاني : المنازعة في قرارات رفض الإيداع و الإجراء و الشهر.....	27.....
الفرع الثالث: الطعن في قرارات المحافظ العقاري	31.....
الفصل الثاني :الآليات الإجرائية في فض وتسوية منازعات نظامي الشهر العقاري	
المبحث الأول : آليات فض وتسوية منازعات المحافظ العقاري في كلا من نظامي الشهر العقاري	36.....
المطلب الأول : مفهوم الدعوى القضائية	36.....

36.....	الفرع الأول : تعريف الدعوى
38.....	الفرع الثاني : شروط قبول الدعوى
44.....	المطلب الثاني:آليات التسوية في نظامي الشهر العقاري
44.....	الفرع الأول : إجراءات تصحيح الأخطاء المادية
46.....	الفرع الثاني :الحدود المؤقتة
47.....	المبحث الثاني : الآليات القضائية في فض وتسوية منازعات نظامي الشهر العقاري
49.....	المطلب الأول : التطبيقات القضائية الخاصة بالترقيم المؤقت
49.....	الفرع الأول : فيما يتعلق بدعاوى الاعتراضات الصادرة عن أملاك الدولة ضد الترقيم المؤقت للخواص
51.....	الفرع الثاني :دعاوى إلغاء شهادات الترقيم المؤقت المسجلة باسم الدولة
54.....	المطلب الثاني :التطبيقات القضائية الخاصة بالترقيم النهائي
54.....	الفرع الأول : المنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المجسدة في الدفتر العقاري إلا عن طريق القضاء
56.....	الفرع الثاني :عدم جواز إلغاء دفتر عقاري إلا بموجب سند صحيح يناقضه
58.....	الفرع الثالث : عدم الأخذ بمبدأ القيد في نظام الشهر العيني
60.....	الفرع الرابع : الأوامر الصادرة عن القضاء الإداري بإعادة التسجيل
62.....	الخاتمة :
66.....	ملحق رقم 01
67.....	ملحق رقم 02
68.....	ملحق رقم 03
69.....	ملحق رقم 04
70.....	ملحق رقم 05
73.....	قائمة المراجع
77.....	الفهرس