



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم: الحقوق
الشعبة: حقوق
تخصص: قانون إداري



الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي

إشراف / الدكتور

الشريف وكواك

إعداد:

السعيد عقبة

خديجة جنحاني

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
د.الشريف وكواك	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية 2022/2021



سُبْحَانَكَ يَا عَزِيزُ

الحمد لله الذي أبدع كل شيء خلقه

والصلاة والسلام على سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم

الذي أرسله الله تعالى هاديا وبشيرا لجميع الأمم .

إنه لمن دواعي سرورنا بعد أن من الله علينا بإنجاز هذا العمل المتواضع أن تتوجه بالتقدم

بجزيل الشكر وعظيم الامتنان إلى أستاذنا الفاضل الأستاذ :

وكواك الشرف الذي تفضل بالإشراف على هذا العمل، حيث قدم لنا كل

النصح والإرشاد طيلة فترة الإعداد، فله منا كل الشكر والتقدير .

والشكر والعرفان إلى كل من كان له فضل علينا وساعدنا ولو بنصيحة من قريب أو

بعيد من أساتذة وطلبة .

وختاماً ندعوا الله العليّ القدير أن يجعل هذه الدراسة بداية موفقة

أننا قد حاولنا فالكمال لله وحده، سبحانه ولي الهداية والتوفيق .

أفدرا
ماشرا ع

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك ولا تطيب
اللحظات إلا بذكرك اهدي ثمره نجاحي وتفوقي الى نور قلبي من وهبي اسمه
معي دائماً أبي الغالي

الى من قال خاتم الانبياء في حقهن "الجنة تحت اقدام الامهات" من بدعائها
أوفق وبجنانها اكتسي امي الغالية اطل الله في عمرها
الى إخوتي الغالين الواقفين بجني والى شمعة البيت ابنة أختي "مرقية"

خديجة جنحاني (حمها)

أهدى

أهدي هذا العمل المتواضع إلى اللذان دفعاني إلى نور العلم إلى الوالدين

الكريمين حفظهما الله

إلى أساتذتي الكرام الذين عشت معهم في كنف الوالدين

إلى الإخوة والأخوات من شاركني مقاعد الدراسة إخواني الطلبة

والطالبات

السعيد عقبة

المقدمة

مقدمة

سعت الدولة الجزائرية منذ استرجاع سيادتها الوطنية إلى العمل على ضبط آليات إثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها وأصنافها، وذلك بإصدار عدة نصوص قانونية يتخلف مضمونها باختلاف الحقبة الزمنية التي صدرت فيها، فقبل صدور قانون التوثيق كان بإمكان الأفراد إثبات ملكياتهم العقارية بموجب عقود عرفية ثابتة التاريخ، إلا أنه بصدور قانون التوثيق سنة 1971 أصبح إلزاميا إفراغ جميع التصرفات الناقلة للملكية العقارية في قالب الرسمي تحت طائلة البطلان المطلق، فأصبحت الرسمية ركنا في العقد وليس وسيلة إثبات .

فقد أسس المشرع الجزائري نظام الشهر العيني ، والذي يقوم على شهر التصرفات وفقا للعقار الذي وقع عليه التصرف بدل شهرها بأسماء القائمين بها ، وأعد لذلك النظام ترسانة قانونية بهدف ضبط حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى قصد المحافظة عليها وحمايتها من كل أشكال التلاعب، بحيث أصدر المشرع الأمر 15-74 المتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إضافة إلى المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل التجاري، وذلك لضرورة مرحلة المسح تمهيدا لتأسيس السجل العقاري الذي يحدد الوضعيات القانونية للعقارات، وبعد الانتهاء من المسح العام وإيداع وثائق المسح بالقسم المكلف لدى المحافظة العقارية والتي تشرع بدورها في الترقيمات العقارية لتسليم الدفتر العقاري في الأخير لصاحب الحق العيني.

فالدفتر العقاري يمثل ويجسد فعليا نظام الشهر العيني وهو سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي.

ونلاحظ من خلال الواقع أنه يعاني الكثير من الملاك للحصول على الدفتر العقاري نتيجة جهلهم للإجراءات القانونية الواجب إتباعها من جهة مما يؤدي به إلى وصوله إلى القضاء إما بسبب النزاعات مع الأفراد أو النزاعات مع الهيئات الإدارية المكلفة قانونا بمنح الدفتر العقاري وهي المحافظة العقارية، حيث أنه كثيرا من السكان البلديات الممسوحة لم يتحصلوا على الدفتر المحدد للوضعية القانونية للعقار، وذلك بسبب وجود الكثير من النزاعات التي عرقلت عملية إعداد وتسليم الدفتر العقاري سواء على مستوى المسح أو على مستوى تأسيس السجل العقاري، وذلك نتيجة لتضارب النصوص التشريعية وعدم وضوحها وكذلك عدم مساهمتها للواقع المعاش وأيضا في بعض الأحيان يسلم الدفتر العقاري لأشخاص غير الملاك الحقيقيين بسبب طرق احتيالية وتدليس وتزوير مما يؤدي بالمالك الحقيقي أو المحافظ العقاري عند اكتشاف الخطأ أن يقوم بتوجه إلى القضاء مطالبا بإعادة النظر في الملكية المقررة بموجب هذا السند ساعيا إلى إلغاء هذا الدفتر العقاري، واسترداد ملكيته

ومن هنا هل يمكن إلغاء هذا الدفتر في هذه الحالة؟ وماهي الدعوى التي يرفعها المدعي في سبيل ذلك في ظل وجود المبدأ الذي اعتمده المشرع بجعل الدفتر العقاري أقوى سند؟

وتنبثق عن هذه الإشكالية عدة إشكالية فرعية أهمها:

- ما هو تعريف طعن بالإلغاء الدفتر العقاري؟
- ماهي الإجراءات المتبعة لطعن بإلغاء الدفتر العقاري؟
- ماهي الآثار المترتبة عن طعن بإلغاء الدفتر العقاري؟

- من هي الجهة المختصة بالطعن بالإلغاء الدفتر العقاري؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية عالجنا هذه الدراسة وفق خطة ثنائية تنقسم إلى فصلين أساسيين: الفصل الأول: ويتضمن ماهية دعوى إلغاء الدفتر العقاري والمتكون من مبحثين: المبحث الأول : مفهوم دعوى الإلغاء، المبحث الثاني : إجراءات رفع دعوى الإلغاء وأسباب إلغاء الدفتر العقاري أما الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لدعوى إلغاء دفتر عقاري والآثار المترتبة عنه و المتكون من مبحثين : المبحث الأول: الاختصاص القضائي لدعوى إلغاء الدفتر العقاري المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري .

المنهج المتبع

ومن أجل الوصول إلى حل للإشكالية السابقة تم الاستعانة بالمنهج التحليلي والمنهج الوصفي لجمع المعلومات ودمجها وذلك في إطار التكامل منهجي من أجل الحصول على نتائج معتمدة، وأيضا ركزنا على لغة قانونية سهلة وبسيطة.

أهداف الدراسة

-إثراء المكتبة القانونية بالمراجع المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري

-دور طعن بإلغاء الدفتر العقاري في ضبط الملكية العقارية

-إبراز دور القانون في قمع عمليات التحايل وتدليس الدفتر العقاري

أسباب الدراسة

ترجع أسباب إختيارنا هذا الموضوع إلى أسباب ذاتية وأخرى موضوعية:

أ / أسباب ذاتية :

- كان ميول شخصي للبحث في مثل هذه المواضيع
- لم يتم تناوله مسبقا أي أنه لم ينل حقه الكافي في مذكرات الماستر
- إضافة مراجع متعلقة بطعن بالإلغاء الدفتر العقاري لمكتبتنا

ب/ أسباب موضوعية:

- أهمية الملكية العقارية في الجزائر
- دور الدفتر العقاري في إستقرار الملكية العقارية

الفصل الأول : ماهية

دعوى إلغاء الدفتر العقاري

تمهيد:

يعتبر الدفتر العقاري قرار إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابت حقوقهم بعد انتهاء من عملية مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، كما هو منصوص عليه في المادة 46 من المرسوم رقم: 63-76، ولا يسلم إلا في حالة الترقيم النهائي من قبل المحافظ العقاري الذي هو موظف عام وبالتالي قراراته قابلة للإلغاء، وهذا لا يعني إهدار للحق المشهر بل هو ضمان عدم ضياع حق معارض قائم على أساس قانوني صحيح ، ولقد أجاز القانون الطعن في الحق المشهر وأقر ذات المبدأ القضاء الجزائي في عدة قرارات، حيث أنها تتقضي وتزول القرارات الإدارية بالقضاء على آثارها القانونية بواسطة حكم قضائي نهائي حائزة عين قوة الشيء المقضي بعد تحريك ورفع دعوى الإلغاء من ذوي الشأن أمام السلطات القضائية المختصة وطبقا لإجراءات وشكليات معينة، لذا وجب علينا تقسيم الفصل إلى مبحثين عالجا في المبحث الأول: مفهوم دعوى الإلغاء الدفتر العقاري بصفة عامة والمبحث الثاني إجراءات رفع دعوى الإلغاء وأسباب إلغاء الدفتر العقاري .

المبحث الأول الإطار المفاهيمي لدعوى إلغاء الدفتر العقاري

تعتبر دعوى الإلغاء من أهم الدعاوى التي ترفع أمام القضاء لإلغاء الدفتر العقاري وعلى هذا المنوال سنتناول في هذا المبحث مطلبين (المطلب الأول: مفهوم دعوى الإلغاء) (المطلب الثاني: مفهوم الدفتر العقاري)

المطلب الأول: مفهوم دعوى الإلغاء

تعتبر دعوى إلغاء القرار الإداري (الدفتر العقاري) من أهم الدعاوى الإدارية ولهذا يجب علينا بيان تعريفها وتمييزها على الدعاوى الأخرى.

الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء

لتعريف دعوى إلغاء الدفتر العقاري يتوجب علينا تعريف دعوى الإلغاء من الناحية الفقهية والتشريعية .

أولا : التعريف الفقهي

قدم الفقه في القانون الإداري العديد من تعريفات لدعوى الإلغاء.

1-الفقه العربي عرف قضاء الإلغاء على أنه هو «القضاء الذي بموجبه يكون للقاضي أن يفحص القرار الإداري، فإذا ما تبين له مجانية القرار لقانون حكم بإلغائه، ولكن دون أن يمد حكمه إلى أكثر من ذلك، فليس له تعديل القرار المطعون فيه أو استبدال غيره به » وبالتالي فدعوى الإلغاء هي الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعداد قرار إداري مخالف للقانون.¹

¹ محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري دعوى الإلغاء، دار العلوم، عنابة، الجزائر، 2012، ص27.

وتعرف دعوى الإلغاء أيضا على أنها هي الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي يحركها ويرفعها ذوو الصفة القانونية والمصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة.¹

بحيث تنحصر سلطات القاضي الإداري في البحث عن شرعية القرارات الإدارية من عدم مشروعيتها، والحكم بإلغائها في حال ثبت أنها غير مشروعة، وذلك بحكم قضائي ذي حجة عامة ومطلقة.²

2- الفقه الفرنسي

تعرف دعوى تجاوز السلطة أو الإلغاء في الفقه الفرنسي على أنها طعن قضائي يرمي إلى إبطال قرار إداري غير مشروع من طرف القاضي الإداري

وتعرف كذلك بأنها الطعن الذي يطلب بمقتضاء المدعي من القاضي إبطال قرار إداري لعدم المشروعية.³

وفي الأخير يمكن أن نعرف دعوى الإلغاء: الدعوى القضائية المرفوعة أمام إحدى هيئات القضائية الإدارية والتي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته.⁴

¹ سليمان الطماوي، الوجيز في القضاء الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985، ص152.

² عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج2، ط5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995، ص315.

³ أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص152.

⁴ محمد الصغير بعلي، شروط قبول دعوى الإلغاء، دار العلوم. عنابة، 2013، ص12.

ثانيا :التشريع

لم يعرف التشريع مباشرة دعوى الإلغاء خاصة، والدعوى الإدارية عامة:

وفي المادة 165 نص على ما يأتي:

«يقوم القضاء على أساس مبادئ الشرعية والمساواة»¹

وفي المادة 168 نصت على ما يأتي:

ينظر القضاء في الطعون في قرارات السلطات الإدارية».

الفرع الثاني: خصائص دعوى الإلغاء

لدعوى الإلغاء عدة خصائص بحيث تقوم على جملة من المقومات تميزها عن الدعاوى القضائية الأخرى، وباقي الطعون، بحيث تتمثل في الخصائص الآتية:

1- دعوى قضائية : أصبحت دعوى الإلغاء دعوى قضائية بآتم معنى الكلمة، ترفع في إطار ونطاق النظام القانوني للدعوى القضائية طبقا لقانون المرافعات والإجراءات الساري المفعول أمام القضاء .

وهكذا، فإن دعوى الإلغاء هي دعوى قضائية، بحتة ، سواء من حيث: شروط قبولها أو الجهات المختصة بالنظر فيها: (هيئات قضائية: محاكم إدارية، مجلس

¹ التعديل الدستور الجزائري 2020 ، الصادر بالمرسوم الرئاسي رقم 20-442 بتاريخ 2020/12/30، الجريدة الرسمية ، عدد 82، الصادرة بتاريخ 2020/12/30، ص 35.

الدولة) بينا الطعون الإدارية، على اختلافها، توجه وترفع أمام جهات إدارية تابعة للسلطة التنفيذية. أو الإجراءات المتبعة، أو القرار المترتب عنها.¹

2- ذات إجراءات خاصة ومتميزة :تتسم إجراءات دعوى الإلغاء بمجموعة من الخصائص تطبعها وتميزها عن الإجراءات القضائية الأخرى .

فدعوى الإلغاء تتميز بطابعها الموضوعي و العيني لأنها تتعلق وتتصب على الطعن في قرار إداري وليست موجهة ضد الموظف أو الجهة التي صدر عنها القرار الإداري المطعون فيه بالإلغاء.²

فهي تتميز عن غيرها من الدعاوى بحيث أن سلطة القاضي ومن حيث نتائجها فرض على المشرع إخضاعها لإجراءات خاصة، وبالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن المشرع نظم هذه الدعاوى بالعديد من الإجراءات القضائية وهو ما لم يفعله في باقي الدعاوى الإدارية وهذا راجع إلى أن دعوى الإلغاء من أهم الدعاوى الإدارية وأكثرها فاعلية وحدة في حماية فكرة الدولة القانونية ومبدأ الشرعية.³

3- دعوى الإلغاء دعوى عينية أو موضوعية :خلافا للدعاوى القضائية الأخرى خاصة المدنية، فإن دعوى الإلغاء تتميز بطابعها العيني أو الموضوعي، فهي لا تتسم بالطابع الشخصي أو الذاتي كالدعوى التي يرفعها البائع على المشتري مثلا، بل

¹ عمار بوضياف ، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، دار الجسور، الجزائر، 2009، ص16.

² المرجع نفسه، ص18.

³ - بو الشعور وفاء، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار عنابة 2010-2011، ص18.

إنها تتميز بالطابع العيني أو الموضوعي انطلاقا من أنها دعوى الغرض منها مهاجمة قرار إداري وليست موجهة ضد مصدره أيا كانت درجته الإدارية.¹

ويترتب على ذلك آثار منها:

- أنه لا يمكن قبول دعوى الإلغاء من طرف الجهة القضائية المختصة إذا انصبت على عقد إداري.

- مرونة شرط الصفة والمصلحة لرفع وقبول دعوى الإلغاء بالقياس مع مفهومها في دعاوي الشخصية

- اعتبار دعوى الإلغاء من النظام العام، بحيث لا يجوز الاتفاق على التنازل عنها بعد تحريكها ورفعها كما لا يجوز الاتفاق على عدم تحريكها.²

4-دعوى الإلغاء دعوى مشروعية: تعبر دعوى الإلغاء دعوى مشروعية ذلك أن الهدف الأساس من إقامتها يتمثل في تحويل القاضي المختص سلطة إعدام القرارات الإدارية الغير مشروعة أيا كانت الجهة المصدر عنها وهذا تكريسا لدولة القانون ومحافظة على مشروعية الأعمال الإدارية وتأسيسا على ذلك فإن استخدام دعوى الإلغاء يؤدي إلى مهاجمة ومحاصرة القرارات الإدارية الغير مشروعة وتمكين الأطراف المعنية باللجوء للقضاء للمطالبة بإلغائها.³

¹ سمير بن يعيش، دعوى الإلغاء، مجلة حوليات جامعة بشار، عدد50، الجزائر، 2016، ص262.

² محمد العاطف البنا، الوسيط في القضاء الإداري، دار الفكر العربي، ص 1990، ص127

³ عمار بوضياف، المرجع السابق، ص67.

5-الحكم في دعوى الإلغاء: فالحكم الصادر عن إلغاء القرار الإداري له حجية مطلقة في مواجهة كافة.¹

الفرع الثالث: تمييز دعوى الإلغاء عن باقي الدعاوي الأخرى

تتميز دعوى الإلغاء بالعديد من المميزات عن باقي الدعاوي الأخرى كدعوى القضاء الكامل ودعوى فحص المشروعية ودعوى التفسير

أولا : دعوى الإلغاء ودعوى القضاء الكامل. تعرف دعوى القضاء الكامل على أنها مجموعة الدعاوى الإدارية التي يرفعها ذوي الصفة والمصلحة أمام القضاء المختص، لتقدير الأضرار الناجمة والتعويض عنها و تقتزن دعوى القضاء الكامل بدعوى الإلغاء غالبا عندما يطلب المدعي بإلغاء القرار والحكم له بتعويض عن الأضرار الناجمة عن تنفيذ القرار الإداري.²

ثانيا: دعوى الإلغاء ودعوى فحص المشروعية دعوى فحص المشروعية هي الدعوى التي يرفعها، صاحب الشأن أمام القضاء المختص بغرض المطالبة بفحص مشروعية قرار إداري وإقرار مشروعيته من عدمها . بينما الحكم الصادر في دعوى القضاء الكامل، له حجية نسبية تقتصر على أطراف الدعوى ولا يمكن لأي شخص آخر وإن لم يكن طرفا في الدعوى التمسك بالحكم

¹ عبد الوهاب محمد رفعت، القضاء الإداري -قضاء الإلغاء، منشورات الحلبي الحقوقية ،مصر 2005، ص 13.

² الطاهر قاسي ، الشروط الشكلية لدعوى الإلغاء في الجزائر ، رسالة ماجستير، فرع إدارة ومالية جامعة الجزائر ، الجزائر، 2012، ص

بحيث تلتقي دعوى فحص المشروع ودعوى الإلغاء، أن كل منهما توصف على أنها دعوى شرعية، وترفعان أمام نفس الجهة القضائية عن طريق محام.¹

ثالثا : دعوى الإلغاء والدعوى التفسيرية

تعرف دعوى التفسير بأنها دعوى قضائية إدارية، بمقتضاها يطالب صاحب الشأن من القضاء المختص إعطاء تفسير للقرار الإداري الغامض، وذلك من أجل تحديد المراكز القانونية وتوضيح الحقوق والالتزامات الفردية.

من هنا فإن سلطة القاضي في دعوى التفسير، تنحصر في حدود البحث عن المعنى الصحيح للتصرف المطعون فيه، بالغموض والإبهام التي أشار إليها الطاعن في عريضة افتتاح الدعوى.²

رابعا: دعوى الإلغاء ودعوى وقف التنفيذ

أجاز المشرع للأفراد اللجوء إلى القضاء، بقصد طلب وقف تنفيذ قرار إداري في حالة إلحاق أضرار إثر تنفيذه، وذلك عن طريق دعوى وقف التنفيذ التي تعد دعوى متفرعة عن دعوى الإلغاء لتجاوز السلطة. وتلتقي دعوى الإلغاء ودعوى وقف التنفيذ أن كلاهما، دعوى إدارية ترفع أمام القضاء المختص وتنتظر في كل منها تشكيلة جماعية.³

¹ محمد الصغير بعلي ، المرجع السابق، ص30.

² الطاهر قاسي، المرجع السابق، ص 17

³ عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 50.

المطلب الثاني : مفهوم الدفتر العقاري

قبل أن نعرف الدفتر العقاري بجدر بنا أن نشير إلى أن المشرع الجزائري استعمل أول مرة مصطلح الدفتر العقاري بمقتضى نص المادة 32 من المرسوم رقم 73 / 32 المؤرخ 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق 31/32 الملكية الخاصة الذي جاء تنفيذا لأحكام الأمر 71/73 المؤرخ في 08 / 11 / 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية الذي نصت على أنه بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 25 من الأمر 71/73 حيث يسلم للمالكين دفترا عقاريا بدلا من شهادات الملكية ، يشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية.وعلى أساس هذا نتطرق إلى تعريف الدفتر العقاري، ثم طبيعته القانونية وأخيرا إجراءات الحصول عليه.

الفرع الأول : تعريف الدفتر العقاري

لم يعرف المشرع الجزائري الدفتر العقاري إلا أن الفقه عرفه بأنه عبارة عن سند إداري يمنحه المحافظ العقاري و يكون الغرض منه إثبات حقوق عينية واردة على العقار، ويسلم للمالك سواء كان شخص طبيعي أو معنوي عند إنشاء بطاقة عقارية مطابقة ، وإذا حدث و أن تصرف صاحب الدفتر تصرفا ناقلا للملكية يؤشر فيه على هذا التصرف بشكل واضح ويسلم الدفتر للمتصرف إليه باعتباره المالك الجديد ، على أن يصدر الدفتر العقاري وفق النموذج المحدد بموجب قرار وزاري صادر عن وزير المالية، ولا تسلم هذه الوثيقة إلا بعد تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام بعد التحري والاستفسار عن مدى صحة المعلومات المتعلقة بالعقارات

وتحديدًا تحديدًا دقيقًا بإشراف قاضي، وبهذا يشكل الدفتر العقاري الحالة المدنية الفعلية للملكية العقارية.¹

وهناك من الفقهاء من يعتبرونه " سندًا قانونيًا ذو حجية قوية تقيد فيه جميع الحقوق العقارية المتعلقة بالعقارات المسوَّحة وهناك من عرفه بأنه " عبارة عن سند ملكية قاطع الحجية يحل محل عقود الملكية مباشرة.²

وهو " الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح، ينشأ استنادًا على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري، للمالك إثباتًا لحقوقه، ويعد السند الوحيد المثبت للملكية".³

بالتالي اتفق الفقهاء على أنه عبارة عن سند إداري قانوني للملكية العقارية يتضمن الملخصات المتعلقة بالحقوق العقارية للمناطق المسوَّحة وما يرد عليها من تصرفات بعد الإجراء الأول في السجل العقاري ويكتسب حجية في إثبات الملكية.⁴

ومن التعاريف المذكورة أعلاه يمكن إعطاء تعريف جامعًا مانعًا للدفتر العقاري على أنه ذلك السند أو الوثيقة القانونية التي تسلمها الجهة الإدارية المختصة عن طريق المحافظ العقاري ليكون شهادة ميلاد العقار الحجية الرسمية لوضعيته القانونية

¹ آسيا أوراغ و علاوة هوام، أسباب إلغاء الدفتر العقاري في التشريع الجزائري وآثاره، المجلة الجزائرية للأمن الإنساني، الجزائر، المجلد 06، العدد رقم 01، صدرت في 20/07/2020، ص 261.

² فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2010، ص 99.

³ فتحي ويس، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2010/2011، ص 202.

⁴ عز الدين حجاوي، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة تخرج من أجل الحصول على شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، 2014/2015، ص 79.

بحيث تسجل فيه وتفيد جميع الحقوق والتصرفات الواردة عليه ليكون سند لإثبات الملكية. وعلى إثر هذا يمكن القول بأن **خصائص الدفتر العقاري** مايلي:

1. ينشأ بمناسبة الإجراء الأول : ويقصد بالإجراء الأول تلك الآليات المتعلقة بالإشهار العقاري من أجل الشروع في النظام الجديد المسمى نظام الشهر العيني.

2. الدفتر العقاري يقدم إلى مالك العقار : بعد الانتهاء من الإجراء الأول يسلم دفتر عقاري إلى المالك أو وكيله ويمكن أن يبقى الدفتر على مستوى إدارة الحفظ العقاري إلا في حالة واحدة، وهي العقار المملوك على الشيوع الذي لم يعين الملاك وكيلًا لهم لاستلامه.¹

3. الدفتر العقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية : يعتمد نظام الشهر العيني على الدفتر العقاري الذي يعد بمثابة جسد هذا النظام، حيث يؤسس بطاقة عقارية منفردة لكل عقار أو وحدة عقارية ترتبط كل بطاقة في السجل العيني بدفتر عقاري وهو نتيجة حتمية لها تنسخ فيه البيانات الموجودة على البطاقات العقارية.²

¹ محمد كنانة، " النظام القانوني للدفتر العقاري "، مجلة البحوث والدراسات، العدد 02، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر،

5 جويلية 2007، ص 89

² محمد كنانة، المرجع السابق، ص 90.

الفرع الثاني: أهداف الدفتر العقاري

1. ضبط الملكية العقارية : يكون بضبط حالة العقار و اسم مالكه بصفة صحيحة على أسس وقواعد سليمة متينة تقتضي بإسناد الملك العقاري على مالكه الحقيقي¹.
2. حماية الملكية العقارية وتطهيرها من العيوب : بمجرد ترقيم البطاقات وحصول المالك على الدفتر لإثبات حقه في ملكية العقار فإن له أثر مطهر للحقوق العينية العقارية².
3. الحد من فوضى العقار: من المتفق عليه قانونا أن الدفتر العقاري يسلم في نظام الشهر العيني ، هذا الأخير الذي تبنته الجزائر من أجل التخفيف من عيوب الشهر الشخصي ، كذلك يسلم الدفتر العقاري بموجب ترقيم خاص مطابق لمجموعة البطاقات العقارية التي تكون محل نقل في السجل العقاري.
4. استقرار الملكية العقارية : عدم تعارض لسندات الملكية حين تسليم المالك لدفتره³ ، والتي يتم إنشاؤها بعد التحري عن صحة المعلومات المقدمة تحريا دقيقا ليكون مطابقا للحقيقة وعنوانا لها وهو ما يوفر الثقة في صحة الحقوق المشهورة وسلامتها ويرفع من قيمة العقارات⁴.

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومه، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2014، ص18.

² ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص89.

³ جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، طبعة 2006، الجزائر، ص35.

⁴ ريم مراحي، مرجع سابق، ص90.

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

يمكن القول بأن الطبيعة القانونية للدفتر العقاري تنحصر في حالتين :

أولاً : الدفتر العقاري عقدا إداريا:

لا يمكن الفصل مباشرة إذا كان الدفتر العقاري عقد إداري إلا بعد استخلاص الضوابط التي يقوم عليها العقد الإداري ومطابقتها مع الدفتر العقاري. لذا يجب تعريف العقد الإداري فهناك من عرف العقد الإداري انه العقد أو الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسير مرفق عام وفقا لأساليب القانون العام يتضمنه شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص.¹

ومن خلال التعريف المذكور أعلاه أن العقد الإداري لا يكمن أن يكون إلا إذا كانت الإدارة العمومية طرفا فيها واتصل ذلك العقد بنشاط من الأنشطة المرفق العام.² لذا يمكن القول أن الدفتر العقاري يحقق أهداف المرفق العام

ثانيا:الدفتر العقاري قرار إداري:

تعددت التعاريف الخاصة به فهناك من عرفه أن العمل القانوني الصادر بصفة انفرادية من سلطة إدارية الهدف منه إنشاء التزامات وحقوق.

إن المفهوم العام للقرار الإداري يتسم بصفة العمومية ، لكن عند إسقاطه على الدفتر العقاري كقرار إداري يضيف عليه صفة الخصوصية كالتجسيد، وبالتالي فإن

1 . محمد الصغير بعلي: العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عناية، 2005، الصفحة 10.

2 . ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، دار لباد، ط2، سطيف، 2007، الصفحة 273.

الدفتر العقاري باعتباره قرار إداري تنفيذي نهائي فإنه يتميز بالخصائص التي يتميز بها القرار الإداري بمفهومه العام¹.

وفي الأخير ينتهي التقييم النهائي بتسليم صاحب الطلب دفترا عقاريا الذي يعد دليلا قويا مثبتا للملكية العقارية طبقا للمادة 19 من المرسوم 63/76 يسلم إلى مالك العقار الممسوح² ، لذلك نجد الهيئة الإدارية المختصة بإصدار الدفتر العقاري أساسها قانوني في الأمر 74/75 المتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بموجب المادة 20³ منه.

1 - المرجع نفسه، ص 246 .

² ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012/2011، ص 287، ص 316..

³ المادة 20 " تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقار يون مكلفون بمسك السجل العقاري ، وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري ، وذلك من الشروع في نظام الشهر العقاري الجديد ، المؤسس بموجب هذا الأمر".

المبحث الثاني: إجراءات رفع دعوى الإلغاء وأسباب إلغاء الدفتر العقاري

من أجل رفع دعوى الإلغاء وجب المرور بعدة إجراءات أساسية لا بد من توفرها من أجل القول بأن هذه الدعوى مستوفية الإجراءات اللازمة لقبولها وقيامها وبداية سيرها أمام الجهات المختصة بذلك ومن ضمن هذه الإجراءات معرفة شروط الواجب توفرها والتي تعد دعوى الإلغاء قائمة عليها إضافة إلى ذلك أسباب إلغاء الدفتر العقاري والذي هو محل دعوى الإلغاء أي يستوجب معرفة هذه الأسباب من أجل منطلق ثابت وواضح في مباشرة هذه الدعوى

المطلب الأول: شروط رفع دعوى الإلغاء دفتر عقاري

لقيام دعوى الإلغاء وجب توفر عدة شروط من أجل صحة الإجراءات المتبعة لقبولها منها الشروط المتعلقة بقبول الدعوى إضافة إلى الشروط المتعلقة بعريضة الدعوى وكل هذه الشروط أساسية ومن آثار غياب أحد هذه الشروط هو رفض الدعوى لعيب من العيوب .

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بقبول الدعوى

لقبول الدعوى لا بد من توفر عدة شروط نذكرها كما يلي:

أولاً: شرط القرار الإداري محل الطعن

عرف الدكتور ناصر لباد القرار الإداري على أنه: "عمل قانوني صادر بصفة

إنفرادية من سلطة إدارية، الهدف منه هو إنشاء بالنسبة للغير حقوق والتزامات".¹

¹ ناصر لباد، المرجع السابق، ص 246.

أما الدكتور محمد فؤاد المهنا فقد عرفه بأنه: "عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإرادة احد السلطات الإداري في الدولة ويحدث آثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم".¹

وقد عرفه أيضا الدكتور ماجد راغب الحلو بأنه: "القرار الإداري هو تعبير عن إرادة منفردة، يصدر عن سلطة إدارية بسند قانوني، ويرتب آثار قانونية، ويعتبر القرار الإداري أهم مظهر من مظاهر امتيازات السلطة العامة التي تتمتع بها الإدارة وتستمدّها من القانون العام، إذ بواسطته تستطيع الإدارة بإرادتها المنفردة على خلاف القاعدة العامة في القانون الخاص بإنشاء الحقوق أو فرض الإلتزامات، ويرجع ذلك إلى كون الإدارة تمثل الصالح العام الذي يجب تغليبه على المصالح الفردية".²

وعليه فإن القرار الإداري الصادر عن إحدى السلطات والهيئات أو الجهات الإدارية المشكلة للمعيار العضوي في تحديد الاختصاص القضائي يصلح لأن يكون محلا للطعن.³

ويتميز القرار الإداري بالخصائص التالية:

- القرار الإداري تصرف قانوني

- القرار الإداري تصرف إنفرادي⁴

¹ محمد فؤاد المهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري في جمهورية مصر العربية، دون طبعة، دار شباب الجامعة، القاهرة- مصر، 1973، ص 670.

² ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، د ط ، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية- مصر، 1996، ص 418.

³ وفاء بوشعور، المرجع السابق، ص 23.

⁴ رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول دعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون - الجزائر، 2001 ، ص 61

-القرار الإداري يحدث آثارا قانونية¹

ثانيا: شرط الصفة والمصلحة

نصت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 على شروط التقاضي كما يلي: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون".²

لقبول دعوى الإلغاء المرفوعة من المدعي وجب توفر شرط الصفة والمصلحة وهذا ما بينته المادة أعلاه ، إذ يجب أن تتوفر المصلحة الشخصية المباشرة في رافع الدعوى ويمكن للمصلحة أن تكون مادية أو مصلحة معنوية أدبية³ أما الصفة في التقاضي هي سلامة المركز القانوني للمدعي وتخويل له الوضعية الملائمة لمباشرة الدعوى⁴

تتوفر الصفة كلما توفرت المصلحة الشخصية مباشرة لرافع الدعوى حيث أن مدلول الصفة يندمج في شرط المصلحة في نطاق دعوى الإلغاء إلا أن الصفة تعتبر شرطا قائما بذاته في الحالات التي يكون فيها المدعي هو النائب قانونا أو إتفاقا عن صاحب مصلحة ومثال ذلك حالات رفع دعوى عن شخص معنوي وهنا تختلف

¹ عبد اللطيف رزايقية ،القرار الإداري محل الخصومة الإدارية كشرط لقبول دعوى الإلغاء،مجلة العلوم الإنسانية ،جامعة أم لبواقي الجزائر ،المجلد 6،العدد 2،صدرت في ديسمبر 2019،ص 190.

² المادة 13 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008،المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،الجريدة الرسمية ،العدد 21،الصادر في 2008.

³ عمار عوادي،نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري ،د ط، دار هومة لطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003،ص 176.

⁴ عمار بوضياف ،المرجع السابق ،85.

الصفة عن المصلحة حيث يستوجب تحديد صفة رافع الدعوى لمعرفة إذ كان بمقدرته تمثيل صاحب المصلحة أم لا¹

ثالثا: الأهلية يشترط في دعوى الإلغاء توفر جميع الشروط المطلوبة لرفع الدعوى بصفة عامة، بحيث يجب توفر في رافع الدعوى شرط أهلية التقاضي، ويقصد بهذه الأخيرة صلاحيات الفرد لمباشرة الإجراءات أمام القضاء بإسمه أو لمصلحة الغير.²

بالنسبة لشخص الطبيعي وطبقا للمادة 40 من القانون المدني: "كل شخص بلغ سن الرشد، متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية"³.

وحسب ما جاء به نص المادة 81 من قانون الأسرة فإنه "من كان فاقداً للأهلية أو ناقصها لصغر السن، أو جنون أو عته، أو سفه، ينوب عنه قانوناً ولي أو وصي أو مقدم طبقاً لأحكام هذا القانون"⁴

أما بالنسبة لشخص المعنوي وطبقاً لأحكام المادة 50 من القانون المدني: "يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان منها مت لازماً لصفة الإنسان، وذلك في الحدود التي يقررها القانون."⁵

وذكرت ذات المادة : حق التقاضي و نائب يعبر عن إرادتها

¹ عبد الغني بسيوني عبد الله، قضاء الإداري ، د ط ، منشأة المعارف، الإسكندرية- مصر، 1996، ص 489.

² وفاء بو الشعور ، المرجع السابق ، ص 31.

³ المادة 40 من قانون المدني الجزائري

⁴ المادة 81 من قانون الأسرة الجزائري

⁵ المادة 50 من القانون المدني الجزائري

حيث يتضح بنص هذه المادة أن لشخص المعنوي حق التقاضي إضافة إلى ذلك تعيين نائب يعبر عن إرادته

وبذلك فإن الأهلية في التقاضي شرط في قبول طعن بالإلغاء سواء كان بالنسبة للشخص الطبيعي الذي تثبت أهليته ببلوغه سن الرشد أو يمكن رفعها نيابة عن ناقص الأهلية

وكذلك أهلية التقاضي بالنسبة للشخص المعنوي الذي تصبح للجمعيات والهيئات أهلية التقاضي بواسطة ممثليها القانوني وذلك لإكتسابها الشخصية المعنوية¹

رابعاً: ميعاد رفع الدعوى

حددت المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ميعاد طعن في القرار الإداري بنصها: "يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر، ويسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي".²

وعليه إستوجب العلم اليقيني بالقرار الإداري وإلا فإنه يبقى معرض للطعن ما لم يتحقق العلم به.³ وجاءت المادة 832 من نفس القانون بأسباب قد تتقطع آجال ميعاد رفع دعوى الإلغاء للقرار الإداري وهي كتالي:

¹ ريم عبيد، دعوى الإلغاء في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، عدد 46، صدرت في مارس 2007، ص ص 295,296.

² المادة 829 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادر في 2008.

³ محمد الأمين حمدادو، دعوى إلغاء الدفتر العقاري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة، الجزائر، العدد 07، صدرت في 2018/09/30، ص 42.

1- الطعن أمام جهة قضائية إدارية غير مختصة

2- طلب المساعدة القضائية

3- وفاة المدعي أو تغير أهليته

4- القوة القاهرة أو الحادث الفجائي¹

الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بعريضة الدعوى

إضافة إلى الشروط المتعلقة برفع دعوى الإلغاء هناك شروط المتعلقة بعريضة الدعوى حيث سنتطرق إلى أهم هذه الشروط منها شرط توقيع العريضة من طرف المحامي أولاً وكذلك جواز التظلم المسبق ثانياً، إضافة إلى ذلك إرفاق القرار الإداري مع عريضة رفع الدعوى ثالثاً، وفي الأخير سنتطرق إلى شهر دعوى الإلغاء رابعاً

أولاً : شرط توقيعها من طرف المحامي

يجب أن تقدم العرائض والطعون ومذكرات الخصوم تحت طائلة عدم القبول من طرف محام معتمد لدى مجلس الدولة،² باستثناء الأشخاص المذكورة في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية : "...التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها".³ فتوقع العرائض ومذكرات الدفاع المقدمة بإسمهم من الممثل القانوني.⁴ ويشترط توقيع

¹ المادة 832 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

² عبد الرحمان بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون رقم 08-09 مؤرخ في 23 فيفري 2008)، الطبعة الثانية، منشورات البغدادى، الجزائر، 2009، ص 505.

³ المادة 800 من قانون رقم 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية .

⁴ عبد الرحمان بريارة ، المرجع السابق ، ص 505.

العريضة من طرف محامي وإعتباره من النظام العام الذي لا يجوز الإخلال به، ويرجع إلى أن إجراءات التقاضي أمام المحكمة الإدارية تحتاج إلى خبرة وكفاية لا تتوفر إلا في المحامين¹

ثانيا: جواز التظلم المسبق

هو عبارة عن طلب يقدمه صاحب الشأن إلى الجهة الإدارية التي أصدرت القرار أو الجهة الرئاسية العليا، يطلب فيه إعادة النظر في القرار الصادر بحقه بسحبه أو تعديله قبل الإلتجاء إلى القضاء، فهذا التظلم ينتج أثره في قطع ميعاد الطعن بإلغاء.²

و يقصد به أيضا بأنه طلب أو إلتماس أو شكوى من طرف شخص يسمى المتظلم يرفعه للسلطة الإدارية المختصة من أجل إعادة فحص ومراجعة العمل الإداري المتظلم فيه إما بالسحب أو التعديل أو الإلغاء في حال ما إذا كان قرار إداريا ، أو التعويض المتظلم عن الأضرار الناتجة عنه إذا كان عملا ماديا³

وحسب ما جاء به نص المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه: "يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري، تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 من نفس القانون".

¹ ليلي لبيض، المرجع السابق ص 287.

² سالم نعمة رشيد الطائي، شروط قبول دعوى إلغاء القرار الإداري، مجلة أهل البيت، جامعة كربلاء، كلية العلوم السياسية، العدد 18، العراق، ص 329.

³ عمور سلامي، الوجيز في قانون المنازعات الإدارية، د ط، المكتبة القانونية، الجزائر، 2009/2008، ص 82.

ونصت المادة 829 من نفس القانون على: "يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي".¹

ثالثا: إرفاق القرار الإداري مع عريضة رفع الدعوى

نص المشرع الجزائري في المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 على وجوب إرفاق القرار الإداري المطعون فيه مع العريضة الرامية إلى إلغائه وذلك تحت طائلة عدم القبول ما لم يوجد مانع مبرر، وللقاضي المقرر إذا تبين أن هذا المانع راجع إلى إمتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه أن يأمرها بتقديمه في أول جلسة وله إستخلاص النتائج القانونية المترتبة عن هذا المنع، وتطبق نفس القاعدة أمام مجلس الدولة طبقا للمادة 904 من نفس القانون²

رابعا: شهر دعوى الإلغاء

أخضع قانون الإجراءات المدنية والإدارية الدعاوى العقارية المتعلقة بالعقار إلى إجراء الشهر تحت طائلة الرفض شكلا³، وهذا حسب ما جاءت به المادة 519 بنصها على: "ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها".⁴

¹ المادة 829 و830 من قانون رقم 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² سامي الوافي، الوسيط في دعوى الإلغاء (دراسة تشريعية، قضائية وفقهية)، الطبعة الأولى، المركز الديمقراطي العربي، ألمانيا، 2018، ص 103.

³ هناء وافي، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، مذكرة ماجستير فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012/2013، ص 83.

⁴ المادة 519 من قانون 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية.

وتضيف المادة 17 في فقرتها الثالثة على مايلي : " يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية ، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار".¹

المطلب الثاني: أسباب إلغاء الدفتر العقاري

يرجع إلغاء الدفتر العقاري إلى عدة أسباب والتي تؤدي بإلحاق الضرر بصاحب الحق، وخول المشرع الجزائري للشخص المضرور في إعادة النظر في الحقوق الثابتة حتى بعد الترقيم النهائي للعقار وتسليم الدفتر العقاري وتتمثل أسباب إلغاء الدفتر العقاري فيما يلي: الطعن في الدفتر العقاري بالتزوير فرع أول، والطعن في أحد بياناته فرع ثاني وكذلك الطعن في قرار تسليمه فرع ثالث.

الفرع الأول: الطعن فيه بالتزوير

في بعض الأحيان يعتمد أحد الأطراف إلى تزوير الدفتر العقاري سواء كان بمساعدة من المحافظ العقاري أو بمفرده، حيث مكن المشرع الجزائري في هذه الحالة الطرف المتضرر من اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة وتحديدًا إلى قسم الجرح على مستوى المحكمة المختصة ، ذلك من أجل إستصدار حكم يعاقب على التزوير الذي قام به الطرف الآخر بمفرده أو بمساعدة المحافظ العقاري.² ومثال ذلك قطعة أرض كانت محل نزاع وهي على الشيوع وعليها حارس قضائي وتم تبليغ المحافظ

¹ المادة 17 من نفس القانون.

² عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق ، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، كلية الحقوق، 2010/2009، ص 140.

العقاري بحالة القطعة الأرضية إلا أنه قام بإصدار دفتر عقاري وتسليمه للأطراف فهنا تثبت سوء نية المحافظ العقاري بالتزوير على رغم بعلمه بحالة الأرض مسبقاً¹

فالخطأ الجزائي الذي يرتكبه المحافظ العقاري يقوم على مخالفة إلتزام قانوني، فعند حدوث الخطأ الجزائي يحدث أثر بالغ على المسؤولية المدنية وذلك لأن المسؤولية المدنية لاحقة للمسؤولية الجزائية من شأنها التعويض، فقيام المحافظ العقاري بإستبدال بيانات البطاقة العقارية بعد المسح العقاري يعد تزوير في محررات رسمية وهو فعل يعاقب عليه في التشريع الجزائي.²

الفرع الثاني: الطعن في بيانات الدفتر العقاري

تنص المادة 105 من المرسوم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم للمحافظ العقاري على أنه: "يحقق المحافظ العقاري بمجرد إطلاعه على بيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح".³

حيث المشرع حسب نص هذه المادة من فحص وتحري في صحة السندات المقدمة إليه وإلا في حالة إهماله فقد يعرض نفسه إلى المسؤولية، في حال أن تقدم شخص إلى المحافظ العقاري وفي يده سندات يهدف إلى إخضاعه إلى الشهر العقاري بالمحافظة العقارية، وكان عدم شرعية هذا السند أو كان التصرف المقدم

¹ آسيا أوزاع و علاوة هوام، المرجع السابق ص 264.

² مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 145 .

³ المادة 105 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الصادر في الجريدة الرسمية، عدد 30، سنة 1976.

إليه تتضمن خرقاً لأي نص قانوني هنا يقع عبء الإمتناع من تنفيذ إجراء الشهر العقاري.¹

إذ أن الدفتر العقاري يتضمن جملة من الجداول عندما يتقدم صاحبه بإجراء تصرف عقاري فإن هذا التصرف يسجل فيه سواء كان تصرفاً عينياً أو عينياً تبعياً، كما يدون نفس الشيء على البطاقات العقارية وأن أي تغيير أو تحويل في هذه البيانات يعرض الدفتر العقاري للطعن فيه بالإلغاء²

حيث وفي حالة بطلان أحد بيانات الواردة في الدفتر العقاري يؤول الاختصاص إلى الغرفة الإدارية المحلية التي يوجد العقار في دائرتها وذلك لأن طبيعة هذه الدعوى هي دعوى القضاء الكامل.³

الفرع الثالث: طعن في قرار تسليم الدفتر العقاري

يسلم الدفتر العقاري بمناسبة الإجراء الأول لأصحاب العقارات الذين يحوزون سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة لإثبات حق الملكية وهذا حسب ما قضت به أحكام المادة 46 من المرسوم 63-76 التي تنص على ما يلي: "يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة..."⁴.

كما يسلم الدفتر العقاري إلى الأشخاص الذين رقت العقارات بإسمهم مؤقتاً في حالة عدم وجود منازعة تخص هذا الترقيم المؤقت، رغم توفر جميع شروط تسليم

¹ أسيا أرواغ وعلاوة هوام ، المرجع السابق ص 263

² مجيد خلفوني، العقار في التشريع الجزائري، دط، دار الخلدونية ، الجزائر، 2012، ص 244

³ نور الدين زبدة ، الدفتر العقاري كألية لتطهير العقار الخاص، مجلة المعيار، جامعة الجزائر 03، الجزائر، العدد 18، تاريخ الإيداع

15 مارس 2017، ص 435.

⁴ المادة 46 من المرسوم 63-76.

الدفتر العقاري، إلا أن المحافظ العقاري يتمتع عن ذلك لأسباب مجهولة بالنسبة للمعنيين ، يحق هنا لكل معني برفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة من أجل إلزام المحافظ العقاري لتسليمهم دفاترهم العقارية الخاصة بهم ، بعد أن يتم التحقق على مستوى المحكمة وتؤكد من أحقية المعني من الدفتر العقاري وتعسف المحافظ العقاري في تسليم الدفتر العقاري للمعني دون مبرر ، يصدر أخيرا حكم بتسليم الدفتر العقاري الخاص المعني.¹

¹ مليكة بوغرامة، منازعات الدفتر العقاري، مجلة الدراسات الحقوقية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1، العدد 09، دون سنة نشر، ص380.

الفصل الثاني

الاختصاص القضائي

لدعوى إلغاء دفتر عقاري

والآثار المترتبة عنه

تمهيد :

بعد معرفة شروط وإجراءات رفع دعوى الإلغاء يستوجب معرفة الاختصاص القضائي المختص في الفصل في النزاع ليترتب عليه حكم قضائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري، فإن الحائز أو المدعي عليه يصبح فاقدًا لصفة المالك وتبعا لذلك لا يمكنه التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية سواء كانت ناقلّة للملكية أو منصبة على حق من حقوق الانتفاع، ولا يترتب ذلك إلا بعد إمكانية صدور الحكم القضائي من الناحية القانونية وذلك بشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليميا ويكون المحافظ العقاري في هاته الحالة ملزم بإتلاف الدفتر العقاري الملغي ووضع دفتر عقاري جديد للشخص الذي قررت المحكمة إعطائه إياه وبمجرد تسليم الشخص الدفتر العقاري الجديد يصبح يتمتع بكافة صلاحيات المالك على أن لا يخالف القانون في ذلك لهذا قسمنا الفصل إلى مبحثين. المبحث الأول: المبحث الأول: الاختصاص القضائي لدعوى إلغاء الدفتر العقاري ، والمبحث الثاني: الآثار المترتبة على إلغاء الدفتر العقاري

المبحث الأول: الاختصاص القضائي لدعوى إلغاء الدفتر العقاري

تختلف الجهة القضائية المختصة بنظر في منازعات الدفتر العقاري ، وذلك حسب ما تتعلق به المنازعة، حيث تكون جهات القضاء العادي هي المختصة بالنظر في النزاع إذا ما تعلق الأمر في آثار التي تنتج عن الدفتر العقاري حيث يكون النزاع يتعلق بالملكية العقارية، أم الجهات القضاء الإداري فتختص بنزاعات المتعلقة بالدفتر العقاري في حد ذاته كسند لإثبات الملكية العقارية كونه يعتبر قرارا إداريا

المطلب الأول: القضاء العادي

أثناء إعداد الدفتر العقاري قد تنثور نزاعات تتعلق بالإجراءات الأولية لمباشرة عملية المسح العقاري من أجل تثبيت الملكية العقارية ، ينظر القضاء العادي في المنازعات المطروحة أمامه المتعلقة بالدفتر العقاري من أجل حماية الملكية العقارية للأشخاص ويؤول الاختصاص إلى القاضي العقاري إذا كان النزاع بين طرفين يحكمهم القانون الخاص، أم القاضي الجزائي فيكون اختصاصه التدخل بهد تصحيح أخطا المحافظ العقاري.¹

سنتطرق في هذا المطلب إلى اختصاص القاضي العقاري كفرع أول، واختصاص القاضي الجزائي كفرع ثاني.

¹ ريم مراحي، لمرجع السابق ،ص157.

الفرع الأول: اختصاص القاضي العقاري

تثار المنازعات القضائية المتعلقة بالدفتر العقاري باعتباره سند مثبت للملكية العقارية بين أشخاص القانون الخاص، الذين يتعرضون لبعضهم في الملكية العقارية حيث يلجئ كل طرف إلى القضاء العادي في القسم العقاري من أجل حماية ملكيتهم للعقار¹ وتبين المادة 40 من قانون لإجراءات المدنية والإدارية ذلك بنصها في فقرتها الأولى على ما يلي: "في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو الدعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال..."²

أولاً: الدعوى الناشئة عن إيداع وثائق المسح

تنص المادة 14 من المرسوم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على أنه: "يعطى أجل قدره ثلاثة 03 أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها، إلى المالكين من أجل الإتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً..."³

حيث في حالة عدم القدرة على فض النزاع وعدم التوصل إلى حل ودي من طرف لجنة مسح الأراضي، يذهب في هذه الحالة الأمر إلى القضاء من طريق دعوى قضائية مع مراعاة شروط منصوص عليها قانوناً من حيث إحترام قواعد

¹ ريم مراحي، لمرجع السابق، ص 157.

² المادة 40، من قانون رقم 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية .

³ المادة 14 من المرسوم 62-76، المؤرخ في 25 مارس سنة 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 30، 1976.

الاختصاص القضائي وأحكام المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بما يخص الصفة والمصلحة في التقاضي مع التقيد بالميعاد المحدد وهو 03 أشهر من تاريخ التبليغ محضر عدم المصالحة للأطراف، ذلك من أجل رفع دعوى أمام القسم العقاري الواقع العقار في دائرة اختصاصها.¹

ثانيا: الدعوى الناشئة عن الترقيم المؤقت بين الخواص

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيميا مؤقتا قابلا للإلغاء أو التعديل،² حيث عند إيداع وثائق المسح على مستوى قسم الترقيم العقارات، يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات، حيث يتعامل قسم الترقيم مع إدارة المسح العامل للأراضي، وتسلم شهادات الترقيم المؤقت أو النهائي وذلك بعد أن التحقيقات العقارية يسلم الدفتر العقاري متى اكتملت الإجراءات اللازمة.³ ويتم الترقيم على صنفين الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر أو الترقيم المؤقت لمدة 02 سنتين وذلك بعد إتمام عملية المسح وتسليم الوثائق إلى المحافظة العقارية⁴

خلال الفترة القانونية المحددة للترقيم المؤقت بصنفيه سواء كان الترقيم المؤقت لأربعة أشهر أو الترقيم المؤقت لمدة سنتين، قد يحدث وتثار منازعات وذلك نتيجة ظهور شخص يدعي أنه صاحب العقار الفعلي أو صاحب الحق ويقوم بادعاء

¹ نور الدين حيرش، المنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري في القانون الجزائري، مجلة الأحياء، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لمعسكر، المجلد 22، العدد 30، الصادرة في جانفي 2022، ص 727.

² قلال بن عبد الله و أحمد شامي، إشكالات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 04، العدد 02، الجزائر، في 29/05/2019، ص 230.

³ العميرية بوقرة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص علوم قانونية، قسم عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2015/2016، ص 179.

⁴ ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية (في ظل آخر التعديلات وأحدث الأحكام)، د ط، دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 54.

بوجود أخطاء في الحدود المشتركة بين المالكين، أو حول المساحات العقارات ، حيث يقوم المدعي بتسجيل ادعائه في سجل مفتوح لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية، وبعد تسجيل المنازعة، يتم استدعاء الخصوم من طرف المحافظ العقاري من أجل الصلح بينهم، و يحزر المحافظ محضرا إذا تم الاتفاق، وإذا لم يتم الاتفاق يبلغ الطرف المعني بذلك.¹

نظرا للصعوبة الكبيرة التي تتعرض لها عملية تحديد وترقيم أملاك الخواص ، أصبحت مدة الترقيم المؤقت تتم عمليا لمدة 05 سنوات²

الفرع الثاني: اختصاص القاضي الجزائري

تنص المادة 18 من القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق العقاري على أنه: " في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية".³

وبناء على نص هذه المادة المذكورة يظهر فيها ان المشرع الجزائري خول لمدير الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة، أو تم على أساس تقديم

¹ محمد قبائلي وهارون أورو، المنازعات المتعلقة بإصدار دفتر العقاري، مجلة الدراسات القانونية والإقتصادية ، معهد الحقوق والعلوم السياسية ،المركز الجامعي سي الحواس، بركة، العدد الثاني، ديسمبر 2018، ص 395.

² جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 137.

³ المادة 18 من القانون 07-02 المؤرخ في 27 فبراير سنة 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق العقاري، العدد 15 ، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، صادرة في 25 فبراير 2007.

وثائق مزورة ،حيث يقدم مسؤول الحفظ العقاري الولائي شكوى لوكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية من أجل إلغاء الترقيم العقاري المعني.¹

وتظهر ذات المادة بأن تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية منح لمسؤول الحفظ العقاري الولائي فقط حسب هذه المادة دون غيره وذلك متى أكتشف بوجود تصريحات كاذبة وتقديم وثائق مزورة ،حيث كان بإمكان المشرع الجزائري توسيع دائرة من لهم الحق في تحريك الدعوى العمومية خاصة لكل متضرر من عملية الحصول على سند الملكية على التصريحات الكاذبة والوثائق المزورة والتي تشكل في حد ذاتها جريمة يعاقب عليها القانون.²

حيث عندما نص المشرع على من لديه الحق في رفع الشكوى وذكر مدير الحفظ العقاري الولائي، هذا لا يعني به أن باقي الأطراف المتضررة ليس لها الحق في تقديم الشكوى.³

بعد صدور الحكم الجزائي النهائي يحق للمحافظ العقاري لإصلاح الوضع بما في ذلك رفع الدعوى القضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة أن يتخذ كل التدابير اللازمة من أجل إلغاء الترقيم العقاري أمام المحكمة المختصة إقليميا بذلك.⁴

¹ حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون القانون، تخصص القانون العقاري،جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق ، قسم العلوم القانونية،الجزائر،2010/2009،ص 111.

² عماد الدين رحايمية ، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة المفكر ، جامعة مولود معمري تيزي وزو،العدد 09،دون سنة نشر ، ص 115.

³ حمدي باشا عمر،آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة،الطبعة الثالثة،دار هومة ،الجزائر،2015،ص 182.

⁴ سهام بن دعاس ، التحقيق العقاري والمنازعات الناجمة عنه، مداخلة ملقاة،جامعة المدية ،الجزائر،دون سنة نشر ، ص 15.

المطلب الثاني: القضاء الإداري

هناك فئة من المنازعات يؤول فيها الاختصاص إلى القضاء الإداري المختص ويتمثل ذلك إما في الغرفة الإدارية المحلية المتواجدة في المجالس القضائية ، أو الغرفة الإدارية الجهوية المتواجدة على مستوى الجهوي، سنتطرق إلى الغرفتين في الفرع الأول، ثم الخروج بالجهة التي ترفع ضدها دعوى إلغاء الدفتر العقاري كفرع ثاني.

الفرع الأول: الجهة القضائية الإدارية المختصة

بما أن الدفتر العقاري سند إداري يسلم من طرف إدارة المحافظة العقارية وذلك لأنه ينصب في مهامها، يسلم الدفتر إلى المالك أو صاحب الحق من أجل إثبات ملكيته العقارية وحمايته من أي تعدي على حدود ملكيته الخاصة أثناء وبعد إجراء عملية المسح من طرف لجان مسح الأراضي من أجل إعداد وتسليم الدفتر العقاري الذي يتمثل في السند الوحيد المثبت للملكية العقارية .

سنتطرق في هذا الفرع إلى اختصاص الغرفة المحلية المتواجدة على مستوى المجالس القضائية أولا، ثم يليه اختصاص الغرفة الإدارية الجهوية التي تتواجد على المستوى الجهوي

أولا: إختصاص الغرفة الإدارية المحلية

تنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا أيا كانت طبيعتها التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا

فيها".¹ ومنه فإن النزاع الذي تكون الدولة أو إحدى الهيئات التابعة لها طرفا في النزاع فإن الاختصاص يعتبر اختصاص نوعي حيث تصدر الإدارة أعمال تنفيذية للأشخاص معينين بذواتهم وأعمال إدارية نتاج النشاط الإداري الذي تقوم به الإدارة. وتتمثل هذه الأعمال في إصدار ملفات ووثائق إدارية تخدم حاجيات الأشخاص.²

إلا أنه إذا شب نزاع و تعلق الأمر بمنازعة الدفتر العقاري بإبطال أحد بياناته، فإن الاختصاص يؤول إلى الغرفة الإدارية المحلية التي يقع في دائرة اختصاصها موقع العقار وذلك لأن الدعوى تتعلق بالقضاء الكامل، وذلك لأن هذه الأخير تعتبر دعوى تعويض أو دعوى المسؤولية الإدارية لجبر الضرر الحاصل لصاحب السند الإداري المتمثل في الدفتر العقاري.³ حيث كلما كانت الدولة طرف في النزاع أو إحدى الهيئات الإدارية التابعة لها فإن الاختصاص في هذا النزاع يسند إلى الغرفة الإدارية المحلية وذلك لتعلق النزاع الناشئ بالدفتر العقاري وبياناته.⁴

يؤول الاختصاص أيضا في حالة اكتشاف خطأ من طرف المحافظ العقاري إلى هذه الغرفة، حيث إذا كان الخطأ غير جسيم فتكون المسؤولية مرفقية وتحل الدولة محله في التعويض، أما إذا ما كان الخطأ جسيما متمثلا في جريمة التزوير أو الإحراف بالسلطة لتحقيق أغراض شخصية وألحق ضرر بصاحب الحق ، يقع على

¹ المادة 800 من قانون 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية .

² كلثوم بوخروبة ، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري والجهات القضائية المختصة بالفصل في النزاع، حوليات جامعة الجزائر 1 ، المجلة 35، العدد 01، كلية الحقوق جامعة الجزائر، الجزائر، مارس 2020، ص 439.

³ جمال عبد الناصر جامع، المرجع السابق، ص 28.

⁴ ريم مراحي، المرجع السابق ، ص 158.

عاتق المحافظ العقاري المسؤولية الشخصية ويأخذ النزاع مسار الدعوى العمومية
إتجاه شخص المحافظ العقاري.¹

ثانيا: إختصاص مجلس الدولة

يعتبر مجلس الدولة الهيئة الوطنية العليا في النظام القضائي الإداري، فهو هيئة
مقومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية، باعتباره مستشارا للسلطة الإدارية المركزية
إلى جانب دوره الرئيسي القضائي.

ويقوم الاختصاص القضائي لمجلس الدولة على أساس المعيار العضوي وهو
محدد بنوع معين من المنازعات، حيث تنص المادة 2 من القانون العضوي 98-01
على أن "مجلس الدولة هيئة مقومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية وهو تابع
للسلطة القضائية....يضمن توحيد الإجهاد القضائي الإداري في البلاد ويسهر على
احترام القوانين....".

وبالاستناد إلى المادة 2 من القانون 11-13 المؤرخ في 26/07/2011
المعدل والمتمم للقانون العضوي رقم 98/01 التي تضمنت تعديل المواد: 9، 10، 11،
إضافة إلى نص المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يتولى مجلس
الدولة النظر ابتدائيا ونهائيا الطعون الموجهة ضد القرارات الصادرة عن السلطات
المركزية، والهيئات الوطنية العمومية والمنظمات المهنية الوطنية.²

إلى جانب الاختصاص العضوي لمجلس الدولة الذي يستند إلى الأشخاص
الإدارية المركزية، والهيئات العمومية الوطنية، والمنظمات المهنية الوطنية، لا يشترط

¹ ريم مراحي ، نقس المرجع ،ص 159.

² عمار عوابدي ،المرجع السابق،ص50.

توافر معيار آخر، وهو معيار الموضوعي الذي يقام عليه أساس الاختصاص المنصب على القرارات التنظيمية"، أو الفردية المنسوبة للمعيار العضوي، إلا أن هذا المعيار يختلف في حالة كونه عملاً صادراً من أشخاص إدارية مركزية، أو حالة صدور العمل من أشخاص غير إدارية.¹

ويكون الاختصاص النوعي لمجلس الدولة على أنه قاضي جهة ابتدائية وقاضي نقض وينظر كمحكمة استئناف بالنسبة للقرارات الصادرة عن المحاكم الإدارية سابقاً ولكن بعد صدور القانون 02/22 المتضمن التقسيم القضائي استحدثت محاكم استئنافية يستأنف فيها قرارات الصادرة عن المحاكم الإدارية حسب المادة 08 منه.²

الفرع الثاني: الجهة التي ترفع ضدها دعوى إلغاء الدفتر العقاري

تنص المادة 111 من المرسوم 63-76 على أن: "تمثل الدولة محلياً في العدالة من قبل الوالي، يساعده في ذلك رئيس مصلحة الولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية فيما يخص حالة العقار وذلك تطبيقاً لنص المادة 24 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري".³

إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري نص على أن متابعة مثل هذه القضايا يتكفل بها المحافظ العقاري، باعتبار أن الحفظ العقاري منحت صفة

¹ عبد الله مسعودي، المرجع السابق، 268.

² قانون رقم 07/22 المتضمن التقسيم القضائي، الصادر في 05 ماي 2022، الجريدة الرسمية، عدد 32، صادرة في 14 ماي 2022، ص 5.

³ المادة 111 من المرسوم 63-76 المتضمن بتأسيس السجل التجاري.

التقاضي، إلا أن المادة 111 المذكورة سابقا أثارت إشكالا إذا ما كانت الغرفة المقصودة هي الغرفة الجهوية أو لا لكن هذا كان سابقا، مع إلغاء الغرفة الجهوية أصبح يحل محلها مجلس الدولة.¹

وبقراءة نص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية الملغى فإن المشرع تبنى المعيار العضوي حيث أنه كلما كانت الدولة أو إحدى الهيئات الإدارية المذكورة في نص المادة طرفا في النزاع فإن النزاع يؤول إلى اختصاص المحاكم الإدارية أي الاختصاص النوعي ويحكم القاضي من تلقاء نفسه، و باستحداث مجلس الدولة محل الغرفة الجهوية أصبح الاختصاص الذي كان يؤول للغرفة الجهوية يؤول إلى مجلس الدولة وذلك لأنه كذلك يعمل على أساس المعيار العضوي المحدد بنوع معين من المنازعات.²

لكن برجوع إلى المرسوم 91-65 فإن الغرفة الجهوية غير مختصة بتاتا في طعن في قرارات المحافظ العقاري، وأن قرارات المحافظ ليس قرارات ولائية ، وتعتبر من المصالح الخارجية وهذا بعد إنشاء مديريات للحفظ العقاري ولائية.

اضافة إلى ذلك فإن القانون 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي جاء بأحكام جديدة تخص توزيع الاختصاص حيث أولى الفصل في جميع الدعاوى ذات الطابع الإداري لإختصاص المحاكم الإدارية وذلك حسب المادة 800 المذكورة سابقا وألغى الغرف الجهوية بموجب هذا القانون واستحدثها بمجلس الدولة الذي ينظر ابتدائيا ونهائيا في الطعون الموجهة ضد

¹ جمال عبد الناصر مانع، المرجع السابق، ص 32.

² ريم مراحي المرجع السابق، ص 158.

القرارات الصادرة عن السلطات المركزية والهيئات الوطنية العمومية والمنظمات المهنية الوطنية¹.

وهنا يؤول الإختصاص إلى الغرفة الإدارية المحلية التي يؤول إليها اختصاص بصدد القرارات الصادرة عن الوالي عن طريق رفع دعوى إلغاء قرار إداري كالقرارات المتعلقة بمنح حق الامتياز بموجب عقد تحرره مديرية أملاك الدولة.²

المبحث الثاني : الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري

بما أن الدفتر العقاري قرار إداري صادر عن هيئة إدارية ، فبمجرد رفع دعوى أمام القضاء المختص، فإن هذا الإجراء له أثر موقوف ، ويتم وقف تنفيذ أي تصرف قد يقع على العقار موضوع الدفتر العقاري محل الإلغاء³ ويترتب على إلغاء الدفتر العقاري إنهاء وجوده تماما منذ صدوره واعتباره كأن لم يكن⁴ ، بأثر رجعي كون القرار الفاصل ذو حجية مطلقة وبذلك يرتب مجموعة من الآثار ولهذا سنتناول في مطلبين .

المطلب الأول : الآثار القانونية للحكم بالإلغاء

كل نزاع يطرح على جهة قضائية يجب أن ينتهي بحكم قضائي وكل حكم يصدر يجب أن يرتب آثار قانونية ، فالحكم الإداري الصادر عن المحكمة الإدارية القاضي بإلغاء الدفتر العقاري هو حكم ابتدائي، وبالرغم من أنه صادر من أول درجة إلا أنه معجل النفاذ رغم طريق الاستئناف، وتظهر آثاره فيما يلي:

¹ نسيمه حشود، المرجع السابق، ص 31

² جمال عبد الناصر مانع، المرجع السابق، ص 33.

³ هناء وافي، مرجع سابق، ص 84.

⁴ ريم مراحي، مرجع سابق، ص 165.

الفرع الأول: الأثر الرجعي للإلغاء :

يترتب على إلغاء القرار الإداري أي الدفتر العقاري قضائيا، أثر رجعي بالنسبة لكل المراكز القانونية تمخضت عنه، بحيث يتم إعادة طرفي الدعوى إلى الحالة التي كانا عليها، قبل إصدار المحافظ العقاري التي للدفتر العقاري المطعون فيه بالإلغاء، وهنا تلتزم المحافظة العقارية ممثلة من قبل المحافظ العقاري بإلغاء الدفتر العقاري.¹

الفرع الثاني : خروج النزاع من ولاية الجهة القضائية الإدارية

يترتب على صدور الحكم استنفاد سلطة القاضي الإداري على دعوى الإلغاء التي ينظر فيها، إذ أنه لا يمكن له بعد إصدار الحكم إعادة النظر فيه أو العدول عنه، إلا في الحالات المحددة في قانون الإجراءات والإدارية و المتمثلة في طرق الطعن سواء العادية المعارضة والاستئناف أو طرق الطعن غير العادية وهي الطعن بالنقض.²

الفرع الثالث : اكتساب الحكم حجية الشيء المقضي به

مجرد نطق القاضي بالحكم الإداري القاضي بإلغاء الدفتر العقاري، يحوز هذا الأخير الحجية المطلقة ، حيث تتخطى آثاره طرفي دعوى الإلغاء، ليكون حجة على الكافة على اعتبار أن الإلغاء يعني محو الدفتر العقاري المطعون فيه من واقع المحافظة العقارية.

¹ حسين اسماء وفينيك عبد القادر ، الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري ،مجلة القانون العقاري والبنية، المجلد 09، العدد 02 الصادرة في 2021/06/05 ، الجزائر. 2021، ص325.

² كوسة فضيل ، القرار الإداري في ضوء قضاء مجلس الدولة ،دار هومة ،الجزائر، 2013، ص334.

فحجية الشيء المقضي فيه تعد قرينة قانونية، مقتضاها أن الطرف الذي خسر دعواه لا يجوز له أن يعيد رفع دعوى من جديد متعلقة بنفس القرار الإداري، سواء كان الطاعن أو المطعون ضدها متى اتحدت أطراف الدعوى والسبب والموضوع.¹

الفرع الرابع: مسؤولية التعويض عن الضرر

تتحمل السلطات الإدارية مسؤولية التعويض، إذا ما تسببت القرارات الإدارية بأضرار للمخاطبين بها، وهذا بعد أن يلغيها القضاء الإداري فالخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء قيامه بإجراءات الشهر ويلحق ضرراً بالغير يترتب عليه، مسؤولية المدنية، فالأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري في هذه الحالة، هي المادة 124 من قانون مدني، ومناطق هذه المسؤولية هي الفعل غير المشروع، فالخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء تأدية وظيفته ويلحق ضرراً بالغير يترتب عليه مسؤولية، إلا أن هذه المسؤولية تنقرر في الأصل على الدولة حيث تقوم مقامه في التعويض، أما في حالة الخطأ الجسيم فإن للدولة حق الرجوع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض.²

¹ حسين اسماء وعبد القادر فينيخ، المرجع السابق، ص 326.

² كوسة فضيل، المرجع السابق، ص 335.

المطلب الثاني: آثار الإلغاء في مواجهة الأطراف والإدارة

بعد صدور حكم يقضي بإلغاء الدفتر العقاري من قبل القضاء الإداري القاضي وفق أحد الأسباب المقرر قانوناً، يترتب على هذا الإلغاء تغيير المراكز القانونية للأطراف والغير المكلفة بتنفيذ هذا التغيير هي المحافظة العقارية بواسطة المحافظ العقاري.

الفرع الأول : في مواجهة الأطراف

الدفتر العقاري له القوة المطلقة في مجال إثبات الملكية العقارية هذه القوة الثبوتية تكون في مواجهة الأطراف والغير، غير أن إلغاء الدفتر العقاري يحوز كذلك على قوة مطلقة في مواجهة الأطراف موضوع النزاع، ما يفيد أنه بصدور قرار إلغاء الدفتر العقاري تزول القوة الثبوتية والحجية المطلقة التي كان يكتسبها من قبل، ولا يمكن الاحتجاج به في إثبات الملكية العقارية.

يترتب على إلغاء الدفتر العقاري قضائياً أثر رجعي بالنسبة لكل المراكز القانونية التي تمخضت عنه،¹ بحيث يحوز القرار القضائي الصادر عن الجهة الإدارية والمتضمن إلغاء الدفتر العقاري القوة المطلقة في مواجهة الأطراف، وينتج عنه الأثر المطلق لحجيته، فلا يمكن الاحتجاج به، بحيث يتم إعادة طرفي الدعوى إلى الحالة التي كانا عليها قبل إصدار السلطة الإدارية قرارها المطعون فيه بالإلغاء بالرغم من إمكانية الطعن في الحكم الإداري الصادر من المحكمة بطرق الطعن العادية أو غير العادية.

¹ عبد العزيز عبد المنعم، المرافعات الإدارية في مجلس قضاء الدولة. دار الكتب القانونية، مصر، 2005، ص 197.

الفرع الثاني: أثر إلغاء الدفتر العقاري اتجاه الإدارة

إن واجب الإدارة في تنفيذ حكم الإلغاء لا يقتصر على مجرد الجانب السلبي باعتبار أن القرار الملغي معدوماً، بل يتعين عليها قانوناً أن تتخذ جميع الإجراءات الإيجابية التي يستلزمها ذلك، لأن القضاء لا يستطيع أن يصدر أوامر للإدارة، ولكن القانون وحجية الشيء المقضي به تلزم الإدارة باتخاذ كافة الخطوات الإيجابية التي يستلزمها الحكم بالإلغاء. وعلى الإدارة إلا تحتال للتوصل إلى إعادة القرار الملغي إلى الحياة مرة أخرى في صورته الأولى أو في صورة أخرى، لأن ذلك يؤدي إلى سلسلة من الأحكام بالإلغاء.¹

هكذا تلزم بتنفيذ التزامها بأثر رجعي وكأن القرار لم يصدر إطلاقاً، وعليه ذلك إن أحكام الإلغاء ذات أثر كاشف فقط وليس منشأً، فلم يأتي حكم الإلغاء بأثر قانوني جديد، واقتصر دوره على الكشف عن عدم المشروعية التي لازمت القرار منذ إصداره وجسدها بشكل صريح.

ومقتضى تنفيذ حكم الإلغاء يوجب الإدارة القيام بالعديد من الأعمال القانونية التي تقتضيها إعادة الحال إلا ما كانت عليه، فيتعين عليها ابتداء إزالة القرار الملغي وإزالة جميع الآثار المادية التي رتبها القرار وسحب القرارات التبعية جميعها التي صدرت استناداً للقرار.

¹ جمال بوشاقفة، المرجع السابق، ص 197.

تنفيذ الإدارة الحكم في وقت مناسب لما لها سلطة تقديرية في تحديد هذا الوقت وفقا لظروفها وإمكاناتها المادية،¹ فان من الواجب من الإدارة أن تقوم بتنفيذ الأحكام في وقت مناسب من تاريخ صدور الحكم القضائي وإعلانه.

وان امتنعت دون وجه حق عن التنفيذ في الوقت المناسب، اعتبر هذا الامتناع قرارا إداريا سلبيا مخالفا للقانون يوجب لصاحب الشأن حقا في التعويض ويترتب على حكم الإلغاء إعدام القرار المطعون به واعتباره كأنه لم يكن، ومقتضى ذلك زوال القرار الملغي الآثار القانونية جميعها التي رتبها في الماضي وكل ما بني عليه من أعمال قانونية وأعمال مادية.

لا يكفي لإدارة المحافظة العقارية بالتزامها الايجابي أن تسحب القرار الملغي، بل يتعين عليها إعادة بناء مركز صاحب الشأن من جديد، وكان القرار الملغي لم يصدر إطلاقا امتناع الإدارة عن إصدار القرار أي الدفتر العقاري من جديد، ومؤدى ذلك أن تتمتع الإدارة عن بعث ذات القرار الملغي، وذلك بإصدار قرار جديد يحقق مضمون القرار الملغي، ويحمل ذات العيوب، التي كانت سببا في إلغائه، أو يترتب نفس الآثار التي حققها القرار الملغي، كما يجب على الإدارة أن تتخذ كل إجراء يمكن اعتباره تنفيذا للقرار الإداري الملغي، كما أن الحكم بإلغاء الدفتر العقاري يعني عدم مشروعيته.²

وبالتالي يجب على الإدارة أن تلتزم وتحترم مبدأ المشروعية الذي يفرض عليها، عدم إعادة إدراج ذات القرار غير المشروع، فلا يجوز الرجوع فيه، وليس ثمة وسيلة

¹ عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2014، ص 296.

² عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 300

تحيز للإدارة التحل من الالتزام، الذي يفرضه ذلك الحكم وتمكنها من إعادة إصدار الدفتر العقاري من جديد هنا تجاوز في استعمال السلطة،¹ قيد صدور الحكم القاضي بإلغاء الدفتر العقاري تكون الإدارة ملزمة بتنفيذ ما يتضمنه ذلك القرار نظرا لحيازته على الحجية المطلقة وقوة الشيء المقضي فيه.

غير أن مسألة تنفيذ القرار القضائي المتضمن إلغاء الدفتر العقاري من قبل الإدارة لا تتم بمجرد تبليغها بالقرار بالنسخة التنفيذية له عن طريق محضر قضائي وإنما يجب إتباع إجراءات الشهر العقاري فيما يخص إيداع الأحكام و القرارات القضائية وعلى المحافظ وفقا لمواد 41-92-100-101 من المرسوم التنفيذي 76/63 السابق الذكر أن يقوم المحافظ بشهر ذلك القرار بعد أن يودع لديه وتكون مفرغ في نموذج PR6 ويكون مسجل لدى مصلحة التسجيل ثم عليه إن تتأكد من عضوية الأطراف حسب المادة 64 من المرسوم السابق، كما عليه التأكد أيضا من تعيين العقار حسب المادة 66 من نفس المرسوم وتعتبر حالة شهر القرار الملف للدفتر العقاري من بين الحالات الاستثنائية النصوص عليها في المادة 50 من المرسوم التنفيذي 76/63 المعدل حيث أقر المشرع الجزائري فيها صراحة على إشهار القرار من دون طلب الدفتر العقاري كون القرار صدر دون مساعدة المالك أو ضده (المالك القديم للدفتر) وهو يتضمن إلغاء حقد فيه ثم يقو المحافظ بفحص القرار المودع له فهما دقيقا ويتأكد من صحته ومن إمكانية شهره ورفضه وفي حالة الرفض لعدم الوضوح أو أشكال في التنفيذ.

¹ جمال بوشافة، المرجع السابق، ص 205.

يقوم في هذه الحالة المعني بالأمر برفع دعوى أمام نفس الجهة المصدرة لتفسير هذا القرار وتوضيح ما طلب من المحافظ وإذا كان القرار مرفق بالدفتر العقاري، فإن المحافظ بعد تنفيذ الإجراء المطلوب يقوم بإتلاف الدفتر القديم وإعداد دفتر جديد لمن له مصلحة في ذلك ويقو بالتأشير على البطاقة العقارية الموافقة بذلك. غير أن إذا كان القرار غير موفق بلا الدفتر العقاري أي هذا بدون مساعدة المالك القديم أو ضده فإن المحافظ في هذا الحالة يطبق المادة 50 سابقة الذكر حيث يقوم بإشهار القرار الإداري الملخص للدفتر العقاري.¹

ويقوم بالتأشيرة على البطاقة العقارية الموافقة ، قم يبلغ الإشهار إلى حائز الدفتر (المالك القديم) بموجب رسالة موص مع إشهار بالاستلام يتضمن إنذار بان يودع الدفتر العقاري بالمحافظة العقارية الموافقة ، ثم يبلغ الإشهار يتضمن إنذار بان يودع الدفتر العقاري بالمحافظة العقارية في اجل 15 يوما سري ابتداء من تاريخ الإشهار واستلام الرسالة الموصى عليها وذلك قصد القيام بعملية ضبطه وفي حالة بقاء الإنذار بدون نتيجة أي المالك القديم لم يودع الدفتر العقاري و كان هنا نقل الملكية، فإن المالك الجديد يمكنه الحصول على دفتر عقاري ويشار بذلك على البطاقة العقارية الموافقة.²

إن امتناع إدارة المحافظة العقارية عن تنفيذ الحكم بالإلغاء يعد عملا غير مشروع وقد يمثل خطأ شخصيا يسال عنها المحافظ العقاري على أساس انه صاحب السلطة في الأمر بتنفيذ الحكم أو عدم تنفيذه... وعمليا فان المصدر من عدم تنفيذ الحكم هو من يرجع على الإدارة باعتبارها الخصم الأكثر ملائمة سواء تعلق بخطاء

¹ حسين اسماءوعبد القادر فينيخ ،المرجع السابق،ص310.

² المرجع نفسه ،ص312.

شخص أو مرفقي للمحافظ يجب التعويض لذي صاحب المصلحة عن الأضرار التي
تلق به.¹

¹ حسين اسماعيل عبد القادر فينيخ، المرجع السابق، ص 314.

الختام

الخاتمة

يمنح الدفتر العقاري إلى صاحب العقار الذي تثبت ملكيته على العقار من طرف المحافظة العقارية وذلك بعد عملية المسح بإتمام العمليات التقنية الميدانية والإجراءات القانونية ، باعتبارها العملية السابقة لعملية إثبات الملكية العقارية بالدفتر العقاري كونه السند الإداري الوحيد المثبت لحق الملكية لإصحابها، وذلك من أجل تنظيم الوعاء العقاري الذي يحقق المعاملات العقارية ويبعد الراحة في نفوس المالكين من أجل ضمان حقوقهم، مما يؤمن ويجذب عمليات الاستثمار في البلاد وتطويرها

على الرغم من أن الدفتر العقاري لا يصدر ولا يسلم إلا بعد عدة إجراءات ميدانية تقنية متسلسلة تضبطها منظومة من القوانين التي أقرها المشرع الجزائري من أجل تنظيم الملكية العقارية من عملية المسح العام للأراضي ثم مراجعة عملية المسح من قبل المحافظة العقارية من أجل إنتاج واستصدار وثائق تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفاتر العقارية من أجل ضمان وضعية عقارية مسوية قانوناً إلا أن هذه الإجراءات لم تحد من المشاكل والعراقيل التي تواجه المحافظة العقارية وكذلك ذوي الحقوق إذ تنور نزاعات أمام القضاء من أجل حل هذه النزاعات المتعلقة بإثبات الملكية وضمانها، مما يدفع بصاحب الحق المتنازع عليه توجه إلى القضاء.

يرفع ذوي الحقوق دعوى الإلغاء الدفتر العقاري من أجل إثبات حقوقهم وترفع هذه دعوى على أساس أنها أول خطوة يخطوها صاحب الحق لضمان حقه في حالة تزوير الدفتر العقاري لصالح الغير أو إعتاد الدفتر مع العلم بوجود خطأ في البيانات الجوهرية التي قد تؤدي بضياع حق المالك الأصلي ، أو عدم تسليم المحافظ العقاري لصاحب الحق الدفتر العقاري والمماثلة في ذلك خدمة لأغراض سواء

لصالحه أو لصالح الغير وتمر دعوى إلغاء الدفتر العقاري بعدة إجراءات منها وجود السبب المراد إلغاء الدفتر العقاري من أجله وكذلك وجب توفر الشروط اللازمة من أجل رفع الدعوى وقبولها وكذلك شروط المتعلقة بعريضة الدعوى من أجل صحة الإجراءات وسير الدعوى أمام القضاء.

تقوم الجهات المختصة بدعوى الإلغاء فهم طبيعة الدعوى والسبب الذي رفعت من أجله دعوى إلغاء الدفتر العقاري من أجل عرض هذه الدعوى على القضاء المختص إذا ما كان من اختصاص القضاء العادي والذي يؤول فيها لاختصاص إمام للقاضي العقاري أو من اختصاص القاضي الجزائي، أو من اختصاص القضاء الإداري والذي يؤول فيها الاختصاص إلى الغرفة الإدارية المحلية حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد أو من اختصاص الغرفة الإدارية الجهوية حسب ما جاء في قانون الإجراءات المدنية القديم.

عند سير دعوى الإلغاء والوصول إلى الحكم النهائي فيها ينتج عن هذا الحكم آثار تعود إما على الأشخاص ذوي الحقوق أو على الإدارة كجهة إدارية منتجة لهذا الدفتر العقاري.

ومما سبق ذكره في الموضوع نجد أننا أمام تقديم مجموعة من النتائج المتمثلة في:

- ✓ الدفتر العقاري يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الجزائر.
- ✓ المسح العام للأراضي هو العملية السابقة لعملية استصدار الدفتر العقاري المثبت للملكية .

- ✓ يسلم الدفتر العقاري من طرف المحافظة العقارية فقط والمكلفة بإصداره وتسليمه من طرف المحافظ العقاري والذي يختم على ذلك في الأخير.
- ✓ يمكن للمتضرر من قرارات المحافظ العقاري أن يطعن فيها وله الحق في اللجوء إلى القضاء لاسترداد حقه.
- ✓ عدم تحصين الدفتر العقاري من دعوى الإلغاء يعتبر شيء إيجابي وسلبى في ذات الوقت إيجابي من ناحية أنه ضمان حق المتضرر من أجل ضمان حقه سلبى من ناحية لا يدعم استقرار المعاملات العقارية

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

■ المصادر

1. التعديل الدستور الجزائري 2020 ، الصادر بالمرسوم الرئاسي رقم 20-442 بتاريخ 2020/12/30 ، الجريدة الرسمية ، عدد 82 ، الصادرة بتاريخ 2020/12/30.
2. القانون 07-02 المؤرخ في 27 فبراير سنة 2007 ، يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق العقاري ، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 15 ، الصادرة في 28 فبراير 2007.
3. القانون .رقم 08-09 ، المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 21 ، الصادر في 2008.
4. من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، الصادر في الجريدة الرسمية ، عدد 30 ، سنة 1976.
5. المرسوم 76-62 ، المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 30 ، 1976 .

■ المراجع

✓ الكتب

6. أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.
7. جمال بوشناف، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، د ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
8. حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2015.
9. رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية (تنظيم واختصاص القضاء الإداري، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
10. _____، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول دعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون -الجزائر، 2001.
11. ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د ط، منشورات بغداد، الجزائر، 2009.
12. سامي الوافي، الوسيط في دعوى الإلغاء (دراسة تشريعية، قضائية وفقهية)، الطبعة الأولى، المركز الديمقراطي العربي، ألمانيا، 2018.
13. سليمان الطماوي، الوجيز في القضاء الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985.

14. عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الثانية، منشورات البغدادى، الجزائر، 2009.
15. عبد العزيز عبد المنعم، المرافعات الإدارية في مجلس قضاء الدولة، دار الكتب القانونية، مصر، 2005.
16. عبد الغني بسيوني عبد الله، قضاء الإداري، د ط ، منشأة المعارف، الإسكندرية- مصر، 1996.
17. عبد الوهاب محمد رفعت، القضاء الإداري - قضاء الإلغاء، منشورات الحلبي الحقوقية، مصر 2005.
18. عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، الطبعة الأولى، الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
19. عمار عوابد، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري، دط، دار هومة لطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
20. _____، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج 2، ط 5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995.
21. عمور سلامي، الوجيز في قانون المنازعات الإدارية، د ط، المكتبة القانونية، الجزائر، 2008/2009.
22. فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2010.

23. كوسة فضيل ،القرار الإداري في ضوء قضاء مجلس الدولة ،دار هومة،الجزائر،2013.
24. ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية (في ظل آخر التعديلات وأحدث الأحكام)، د ط ، دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع،الجزائر، 2015.
25. ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، د ط ، دار المطبوعات الجامعية،الإسكندرية- مصر،1996.
26. مجيد خلفوني، العقار في التشريع الجزائري، دط، دار الخلدونية ، الجزائر، 2012.
27. _____، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى،دار هومة، الجزائر، 2007 .
28. محمد الصغير بعلي ،القضاء الاداري دعوى الإلغاء، دار العلوم،عنابة،الجزائر،2012.
29. _____،شروط قبول دعوى الإلغاء،دار العلوم. عنابة،2013.
30. _____، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة،2005.
31. محمد العاطف البنا ،الوسيط في القضاء الإداري ، دار الفكر العربي، 1990.
32. محمد فؤاد المهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري في جمهورية مصر العربية، دون طبعة، دار شباب الجامعة، القاهرة- مصر،1973.

33. ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الرابعة، دار المجدد للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

✓ المذكرات

❖ أطروحة الدكتوراه

34. العمرية بوقرة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص علوم قانونية، قسم عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2016/2015.

35. فتحي ويس، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2010/2011.

36. ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012/2011.

❖ رسائل الماجستير

37. حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون القانون، تخصص القانون العقاري، جامعة الحاجة لخضر، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، الجزائر، 2010/2009.

38. سامية مشاكة ،الاختصاص النوعي بالمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الإدارة والمالية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، الجزائر، 2015/2016.
39. الطاهر قاسي ، الشروط الشكلية لدعوى الإلغاء في الجزائر، رسالة ماجستير، فرع إدارة ومالية جامعة الجزائر، الجزائر، 2012.
40. عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق ، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، كلية الحقوق، 2009/2010.
41. عز الدين حجاوي، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة تخرج من أجل الحصول على شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، 2015/2014.
42. هناء وافي، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة ، مذكرة ماجستير فرع القانون العقاري، كلية الحقوق ،جامعة الجزائر ، 2012/2013.

✓ المقالات

43. أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية ، جامعة ابن خلدون، كلية الحقوق، مجلة الواحات للبحوث والدراسات ،العدد 06، الصادرة في 2009.

44. آسيا أوراغ و علاوة هوام، أسباب إلغاء الدفتر العقاري في التشريع الجزائري وآثاره، المجلة الجزائرية للأمن الإنساني، الجزائر، المجلد 06، العدد رقم 01، صدرت في 20/07/2020.
45. بلقاسم بواشري، الدفتر العقاري لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد الثالث، الصادرة في ديسمبر 2016.
46. حسين اسماء وفينينخ عبد القادر ،الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري ،مجلة القانون العقاري، المجلد 09، العدد 02 الصادرة في 05/06/2021 ، الجزائر. 2021.
47. ريم عبيد، دعوى الإلغاء في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ،الجزائر ،عدد رقم 46، صدرت في مارس 2007.
48. زهيرة بن خضرة، الدفتر العقاري لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، المجلد 08، العدد 03، الصادرة في 22/12/2021.
49. سالم نعمة رشيد الطائي، شروط قبول دعوى إلغاء القرار الإداري، مجلة أهل البيت، جامعة كربلاء، كلية العلوم السياسية، العدد 18، العراق.
50. سمير بن يعيش، دعوى الإلغاء، مجلة حوليات جامعة بشار، عدد 50، الجزائر، 2016.

51. سهام بن دعاس ، التحقيق العقاري والمنازعات الناجمة عنه، مداخلة ملقاة،جامعة المدية ،الجزائر، دون سنة نشر.
52. عبد اللطيف رزايقية ،القرار الإداري محل الخصومة الإدارية كشرط لقبول دعوى الإلغاء، مجلة العلوم الإنسانية ،جامعة أم لبواقي ،الجزائر ،المجلد 6،العدد 02 ،صدرت في ديسمبر 2019.
53. عماد الدين رحايمية ، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة المفكر، جامعة مولود معمري تيزي وزو، العدد 09،دون سنة نشر.
54. قلال بن عبد الله و أحمد شامي، إشكالات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 04، العدد02،الجزائر،في 2019/05/29.
55. كلثوم بوخروبة ، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري والجهات القضائية المختصة بالفصل في النزاع، حوليات جامعة الجزائر، المجلة 35، العدد01،كلية الحقوق جامعة الجزائر،.الجزائر، مارس 2020.
56. محمد الأمين حمدادو ، دعوى إلغاء الدفتر العقاري ،مجلة تشريعات التعمير والبناء ،جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة،الجزائر ، العدد07، صدرت في 2018/09/30.
57. محمد قبايلي وهارون أورو، المنازعات المتعلقة بإصدار الدفتر العقاري،مجلة الدراسات القانونية والإقتصادية ، معهد الحقوق والعلوم السياسية ،المركز الجامعي سي الحواس، بركة، العدد الثاني، ديسمبر 2018.

58. محمد كنانة، " النظام القانوني للدفتر العقاري "، مجلة البحوث والدراسات، العدد 02، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر، 5 جويلية 2007.
59. مليكة بوغرامة، منازعات الدفتر العقاري، مجلة الدراسات الحقوقية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1، العدد 09، دون سنة نشر.
60. نور الدين حيرش، المنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري في القانون الجزائري، مجلة الأحياء ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة لمعسكر، المجلد 22، العدد 30،الصادرة في جانفي 2022.
61. نور الدين زبدة ، الدفتر العقاري كألية لتطهير العقار الخاص، مجلة المعيار، جامعة الجزائر 03،الجزائر، العدد18،تاريخ الإيداع 15مارس2017.

الفه
رس

العنوان	الصفحة
البسملة	
شكر و عرفان	
الإهداء	
المقدمة	أ
الفصل الأول: ماهية دعوى إلغاء الدفتر العقاري	
المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لدعوى إلغاء الدفتر العقاري	12
المطلب الأول: مفهوم دعوى الإلغاء	12
الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء	12
الفرع الثاني: خصائص دعوى الإلغاء	14
الفرع الثالث: تمييز دعوى الإلغاء عن باقي الدعاوى الأخرى	17
المطلب الثاني: مفهوم الدفتر العقاري	19
الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري	19
الفرع الثاني: أهداف الدفتر العقاري	22
الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري	23
المبحث الثاني: إجراءات رفع دعوى الإلغاء وأسباب إلغاء الدفتر العقاري	25

25	المطلب الأول: شروط رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري
25	الفرع الأول: شروط المتعلقة بقبول الدعوى
30	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بعريضة الدعوى
33	المطلب الثاني: أسباب إلغاء الدفتر العقاري
33	الفرع الأول: الطعن فيه بالتزوير
34	الفرع الثاني: الطعن في بيانات الدفتر العقاري
35	الفرع الثالث: طعن في قرار تسليم الدفتر العقاري
	الفصل الثاني: الإختصاص القضائي لدعوى إلغاء الدفتر العقاري والآثار المترتبة عليه
38	المبحث الأول: الإختصاص القضائي لدعوى إلغاء الدفتر العقاري
38	المطلب الأول: القضاء العادي
39	الفرع الأول: إختصاص القاضي العقاري
41	الفرع الثاني: إختصاص القاضي الجزائي
43	المطلب الثاني: القضاء الإداري
43	الفرع الأول: الجهة القضائية الإدارية المختصة
46	الفرع الثاني: الجهة التي ترفع ضدها دعوى إلغاء الدفتر العقاري

48	المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري
48	المطلب الأول: الآثار القانونية للحكم بالإلغاء
49	الفرع الأول: الأثر الرجعي للإلغاء
49	الفرع الثاني: خروج النزاع من ولاية الجهة القضائية الإدارية
49	الفرع الثالث: إكتساب الحكم حجية الشيء المقضي به
50	الفرع الرابع: مسؤولية التعويض عن الضرر
51	المطلب الثاني: آثار الإلغاء في مواجهة الأطراف والإدارة
51	الفرع الأول: في مواجهة الأطراف
52	الفرع الثاني: أثر الإلغاء الدفتر العقاري إتجاه الإدارة
57	خاتمة
61	قائمة المصادر والمراجع
71	الفهرس
74	الملاحق

الملاحق

إدارة شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية

CF-1

عدد 1 م. ع

للمحافظ
طلب عدد
موضوع
أجراء
حجم
2010

500
2010
جدول ممثل في

طابع المكتب

توصية هامة
تقدم لزوما الطلبات على نسختين وبالإلزام الرافعة

مراجعة الطلب

طلب معلومات (موجزة (1))
على (1)
أجراء
خارج عن (1)
المعظمي أسقف (1)
المستأجر
الطلب مستجرا (4)
من الحجرات الغير مملوكة ولا المتبقة
من تسجيلات الإمتيازات والرهون المتبقية
من الوثائق التسمية أو المشهورة (ما عدا التسجيلات والتميزات والتأثيرات بالهوامش)
التي لها اثر التسمي للأشخاص النشرة عنها المعلومات المطلوبة (1)
من تأثيرات الأحكام المعلنة القسح والإبطال واللفظي المعلقة قبل أول مارس 1961
والضريبة أو المشهورة منذ (6)
أو (7) إلى تاريخ هذا الطلب
النشرة عن الأشخاص والمقار والمقار المتبقية لهذا الطلب
بالتسليم - التسجيل أو الإشهار المطلوب مع (8) (1)
- الرسوم والأحكام المنقورة في القائمة أو الوثيقة المتوفرة مع هذا الطلب (1) (8)
- الإجراءات الأتية :

- (1) يشطب عند الاقتضاء
- (2) اسم لقب مهلة للطلب
- (3) العنوان الكامل
- (4) إذا أراد الطلب التحصيل من تلقه كاملة للوثائق يلزم بعرض كلمة "مستخرج" - "تلقه"
- (5) شطب علامة على التبرعات المعنية
- (6) تسليم المعلومات
- (7) في تاريخ خمسين سنة تابعة للطلب عندما تعني مقارات والحقوقي المعونة ثبوتة والتأثير في التسميات محظوظة لديه
- (8) بعد أول مارس 1961 وبعد فاتح مارس 1961 في حالة ما يتعلق بمقارات وحقوقي معونة ثبوتة تابعة مكتب حديث غير متجهز ثبوتية ثبوتية يملك هذا أول مارس 1961
- (9) وفي هذه الحالة يلتزم طلب عند الاقتضاء من معاملة - الأمانة - لتأثير المعلومات المطلوبة على لمدة السابعة لأول مارس 1961 يوضع جيلند 1 مارس 1961 "ب" (7)
- (8) في حالة طلب المعلومات على الإجراء وحده
- (9) بين نوعها [تسجيل حيز - إشهار - لترجيح عدد - حجم - رقم

معلومات أخرى مطلوبة
ملف الحاركي

طلب غير قياسي
وضع مرفوض
عدم استعمال الآلة الرافعة
عدم اقامة نسخة ثانية
بيان غير كامل للأطراف
بيان غير كامل للطلبات
عدم الدقة على الحساب
المحافظ

ادع مبلغ قدره 500 دج والتعهد بإداء ما بقي من المصاريف على الاقتضاء بعد تسليم المعلومات
الوادي
18 ماي 2010

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للاصلاك الوطنية

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

II - PROPRIETE

[illegible]

III - 11

التصنيف PUBLICATION	FORMALITES DOCUMENT CONSTITUTIF OU TRANSLATIF DE PROPRIÉTÉ OU RELATIF A LA CONDITION PERSONNELLE		البيانات وثيقة مثبته أو وثيقة للملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية
	نوع الوثيقة Case	حجم Volume	
			الأصوات المأذون لها في الجمعية بناء على نص المادة من 8 إلى 18 من المرسوم رقم 63/75 الموافق 27/03/2025 الصادر بالمرسوم 123923 الموافق في 19/05/1993 للمجلس الشعبي المحلي نظير مرسوم في 27 فيفري 2020 مجلس
			نموذج لتوثيق حصرية من طرف المصلحة الوثيقة تقرأ بتاريخ الوثيقة تحت رقم الوثيقة المأذون بها بالسلطة القضائية بالولاية تاريخ الوثيقة حجم الوثيقة تاريخ الوثيقة

ملاحظات
OBSERVATIONS

1. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE
(situation, superficie, consistance etc ...)

شقة - مطبخي

شقة - مطبخي

ملاحظات

1. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE
(situation, superficie, consistance etc ...)

شقة - مطبخي



عن عائلي مساهمة
معدون

WILAYA DE

CONSERVATION FONCIÈRE

DE

2007

Q. 29

المجلة العربية

219



COMMUNE : 53171

LOCALITÉ : الرياح

الحي : طالب الزوادي

المكان المذكور :

الطريق والرقع : Rue et N° :

SECTION :

ILLOT DE PROPRIETAT N° 1

CONTENANCE CADASTRALE :  : 

رقم اللوحة : Eventuelernot = $\frac{1}{2} \frac{1}{2} \frac{1}{2}$ LOT N° :

Everitt's element = $\frac{1}{\sqrt{\pi}}$

ملاحظات حقیقیات حقایق

١٠ لا يرضى الشفيع إلا بصفاته و الإقتضات العظمى من غير فساد ملك العدل أن يحكم أن يحسن
و نحن المعظمي العدل و به يكون العدل من الشفيع

10

VI. $\frac{dV}{dt} = \frac{dV}{dV} \frac{dV}{dt}$

يمكن تعلم قواعد التوافق معك في أية فترة

2- لا تتركوا أطفالكم في السيارة معكم في حال السفر، فكلما كان الجو حاراً كلما كان خطر حرقهم أكبر.

(三) 二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六、四十七、四十八、四十九、五十、五十一、五十二、五十三、五十四、五十五、五十六、五十七、五十八、五十九、六十、六十一、六十二、六十三、六十四、六十五、六十六、六十七、六十八、六十九、七十、七十一、七十二、七十三、七十四、七十五、七十六、七十七、七十八、七十九、八十、八十一、八十二、八十三、八十四、八十五、八十六、八十七、八十八、八十九、九十、九十一、九十二、九十三、九十四、九十五、九十六、九十七、九十八、九十九、一百。

1990

OBSERVATIONS IMPORTANTES

Les autres volontaires et les contributeurs passent leur temps libre à faire des projets sociaux ou à faire du bénévolat. Ils aiment aussi faire du bénévolat pour la production du journal.

Dans tous les autres cas, notamment en matière de solides, la publication de l'opinion de la Commission est obligatoire.

En conséquence, le présent tirage ne peut être ~~compté~~ pour compté que jusqu'à la date du dernier postulat de candidature approuvé par le Collège électoral au Canada.

Le processus évolutif de convergence peut être obtenu graduellement à

Les papiers sont pliés, acquiesces redonnant les livres, à se rassurer de la date des annotations qui y sont portées.

13 Tout grand propriétaire et tout autre doit être tenu à un immeuble n'existant pas à l'égard des lieux que par le fait de la jouissance ou publication ou l'écrit.

Les parties doivent sous peine de s'exposer aux sanctions prévues par la loi relative à l'abus d'influence de l'Etat, adresser au ministre de l'Economie et des Finances un rapport annuel sur le traitement de l'abus d'influence de l'Etat.

VI تأشير في التمسيد و
(تسليم - مستوي - مطابقة)

VI - MENTION DE CERTIFICATION (DELIVRANCE, MISE A JOUR, CONCORDANCE)

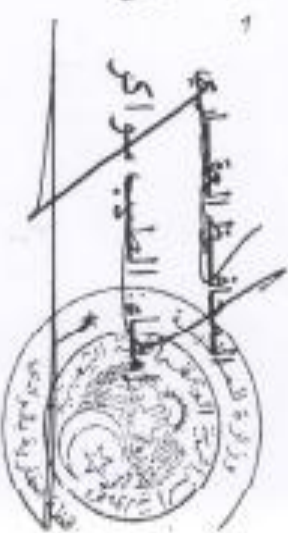
LIVRET DELIVRE LE

PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A

(signature et cachet)

في 08 يولي 2011
بالتفريغ - المصادقة

(إسماء و ختم)



LIVRET CERTIFIE CONFORME AU FICHIER

PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A

(signature et cachet)

في 08 يولي 2011
بالتفريغ - المصادقة

(إسماء و ختم)



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتب الأستاذ ~~الوادي~~
محضر قضائية لدى محكمة الوادي
حي ~~الوادي~~

رقم الهاتف: _____

تكاليف بالحضور للجلسة

(المادة 18 من قانون الإجراءات المعنوية و الإدارية)

تاریخ: ۱۳۸۵/۰۸/۲۵

- وعلى الساعة: 18:30 الجانب الثاني: 19:00

- نحن الأستاذة [REDACTED] المحضرة القضائية بدائرة اختصاص محكمة الوادي والموقعة أثناء الكائن مكتبها بـ [REDACTED] بلدية و ولاية الوادي ،

- ويطلب من:

في حقه الاستاذ [] المحاضر [] الكائن مقره بحي [] الوادي ولاية الوادي والقائم

بناءً على المادتين 02 و 12 من القانون: 03/06، المؤرخ في 20 /02/ 2006،
المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي

- بناء على المادة 18 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية
كلنا السيد () المقيم بـ الوادي - ولاية الوادي ،
بالحضور أمام المحكمة الإدارية بالوادي للجواب قبل يوم إلى القضية رقم :

لنرد على الطلب التالي : عريضة افتتاح دعوى دون المرفقات



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتب الأستاذ ~~.....~~

محاضرة قضائية لدى محكمة الوادي

حي ~~.....~~ الوادي

رقم الهاتف: ~~.....~~

محضر تسليم تكليف بالحضور للجلسة

(المادة 19، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية)

- بتاريخ: ~~.....~~ الموافق ~~.....~~ سنة ~~.....~~

- وعلى الساعة: ~~.....~~ الساعة ~~.....~~ من يوم ~~.....~~ الموافق ~~.....~~ سنة ~~.....~~

- وبطلب من ~~.....~~ السيد ~~.....~~ المقيم بـ ~~.....~~ ولاية ~~.....~~

في حق الأستاذ ~~.....~~ المحامي ~~.....~~ الوادي ولاية الوادي والقائم

بناء على المواد 02 و 12 و 16 من القانون: 03/06، المؤرخ في 20 / 02 / 2006،

المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي

- بناء على المواد: 16، 18، 19، 405، 406، 407 و 416 من قانون الإجراءات

المدنية والإدارية

- نحن الأستاذ ~~.....~~ المحاضرة القضائية بدائرة اختصاص محكمة الوادي والموقعة أدناه

الكائن مكتبها بـ ~~.....~~ المسمى ~~.....~~ الوادي ولاية الوادي

بلغنا وسلمنا ~~.....~~

إلى السيد ~~.....~~ المقيم بـ ~~.....~~ الوادي - ولاية الوادي

مخاطبين مع: ~~.....~~

صفته ~~.....~~

الحامل (بطاقة الهوية): ~~.....~~ رقم: ~~.....~~

المعدة بتاريخ: ~~.....~~ من ~~.....~~ سنة ~~.....~~

بنسخة من التكليف بالحضور مرفقا بنسخة من العريضة المسجلة بكتابة الضبط لدى

المحكمة الإدارية بالوادي للجواب قبل يوم ~~.....~~ في القضية رقم: ~~.....~~

للرد على الطلب التالي: عريضة المحتاح دعوى دون المرفقات.

- كما نبهناه بأنه في حالة عدم امتثاله للتكليف بالحضور سيصدر حكم ضده

بناء على ما قدمه المدعى من عناصر

و لكي لا يجهل ذلك

- وإثباتا لما تقدم حررنا هـ هذا المحضر للعمل بموجبه طبقا للقانون.

المحاضرة القضائية

الأستاذة ~~.....~~

توقيع أو بصمة المبلغ له

.....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

سلسلة 1 غ نموذج رقم 6

المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي

إجراء إشهار عقاري

إسم	في :	إشعار
	مجلد رقم	حجم
		رقم

بلدية :	مراجع فتح الأراضي (في حالة عقد مسح)	إطار مخصص للمحافظ العقاري
قسم :	مجموعة ملكية رقم :	
حصة رقم :		
الوادي في : 2015/07/23 المحكمة الإدارية بالوادي 02 جولة 2015 [Stamp] [Signature] عريضة افشاح دغوى	مكتب الأستاذ / [Redacted] محام معتمد لدى المحكمة العليا حي [Redacted] - الوادي الهاتف : [Redacted]	
المالدة المدعي : [Redacted] [Redacted] - الكائن بقرية [Redacted] - الوادي - ولاية الوادي ضد المدعي عليهما : 1- [Redacted] المقيم بـ [Redacted] - الوادي - ولاية الوادي 2- السيد وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي الوادي - ولاية الوادي		
<u>ليطلب لهيئة المحكمة الموقرة</u> يشرف المدعي بعرض دعواه كالاتي : حيث أن المدعي يمتلك عقار عبارة عن قطعة أرض معدة للبناء مساحتها [Redacted] متر مربع تقع ببلدية [Redacted] ولاية الوادي بجوار شوارع [Redacted] و [Redacted] وغربا شارع [Redacted] ومن الجنوب والشرق شارع [Redacted] وذلك بموجب عقد بيع صادر عن أملاك الدولة تحت رقم [Redacted] بتاريخ [Redacted] والمشهد لدى المحافظة العقارية بالوادي بتاريخ [Redacted] بتمن قدره : [Redacted] كج (نسخة من عقد البيع مرفق 1)		

حيث أن القرار المذكور في الأصل ملك للدولة بموجب محضر وضع اليد مؤرخ في [REDACTED] المشهر بالمحافظة العقارية بالوادي بتاريخ [REDACTED]، ثم آل للمدعي بموجب قرار منح وترخيص بالتنازل رقم [REDACTED] الصادر عن والي ولاية الوادي بتاريخ [REDACTED] المعدل بالقرار رقم [REDACTED] الصادر في [REDACTED] وذلك من أجل تخصيصها لاستيعاب إلتحاز [REDACTED] المدعى (مرفق 2، 3)

حيث بموجب محضر إختيار أرضية مؤرخ في [REDACTED] المقام المدعى بإلتحاز مشروع [REDACTED] على مائه الأرض التي أصبحت حاليا تشتمل مجموعة من السكنات والمخلات كلها مكتملة الإلتحاز كما عاينه المحضر القضائي في محضره المؤرخ في [REDACTED] (مرفق 4، 5) حيث داخل أرض المدعى المذكورة يوجد قطعة أرضية مساحتها [REDACTED] م² لها دفتر عقاري يحمل رقم [REDACTED] بإسم المدعى عليه الأول مودع لدى المحافظة العقارية بالوادي بتاريخ [REDACTED] حجم [REDACTED] رقم [REDACTED] مجموعة ملكية رقم [REDACTED] من القسم المساحي رقم [REDACTED] (نسخة من الدفتر العقاري مرفق 6)

حيث طالما أن الدفتر العقاري بإسم المدعى عليه الأول صدر وأشهر بعد صدور وإشهار محضر وضع اليد بإسم أملاك الدولة فإن الدفتر العقاري يكون مخالف للقانون لأن لا يجوز إجراء إعادة الإدانة شخص فوق إشهار موجود مسبقا لفائدة شخص آخر على نفس العقار إلا بموجب تصرف قانوني صادر عن المالك، لأن الدفتر العقاري للمدعى عليه الأول يتعلق بالإجراء الأول للإشهار فوق أرض مسجلة ومشهرة مسبقا بإسم أملاك الدولة التي تصرف فيها بالبيع للمدعى بموجب عقد بيع رسمي مشهر طبقا للقانون . حيث لذلك فإن المدعى تطرر من وجود هذا الدفتر العقاري الباطل الذي يتعلق بأرض ثابتة ملكيتها للمدعى بموجب وثائق رسمية مشهرة ، مما يتعين إلغاء هذا الدفتر العقاري .

لهذه الأسباب

يلتمس المدعى من عدالة المحكمة الإدارية الموقرة : إلغاء الدفتر العقاري رقم [REDACTED] المسجل بإسم المدعى عليه الأول المودع لدى المحافظة العقارية بالوادي بتاريخ [REDACTED] حجم [REDACTED] رقم [REDACTED] المتعلق بمجموعة الملكية رقم [REDACTED] من القسم المساحي رقم [REDACTED] بحي [REDACTED] ببلدية الوادي .

تحت سائر التحفظات
عن المدعى / محاميه

المرفقات :

- 01 صورة من عقد البيع
- 02 صورة من محضر وضع اليد
- 03 صورة من قرار ترخيص بالتنازل وقرار تعديله
- 04 صورة من محضر إختيار أرضية
- 05 صورة من محضر معاينة
- 06 صورة من الدفتر العقاري

نسخة عادية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الإدارية: الوادي

الغرفة رقم: 01

رقم القضية: [REDACTED]

رقم الملف: [REDACTED]

جلسة يوم: [REDACTED]

ملف الرسم: 1000 دج

إن المحكمة الإدارية الوادي
في الثلاثون من شهر نوفمبر سنة ألفين وخمسة عشر

رئيسا
مستشارا
مستشارا
محافظ الدولة
أمين السجل

برئاسة السيد (1)
محمود تاسعيت
محمودة السيد (2)
سندالي محمد الحبيب
و بمصوبة السيد (3)
حمة الربيع
ومحضر السيد (4)
عمير سعيد
ومساعدة السيد (5)
غرياني محمد العيد

المدعى:

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لاسميه تحت رقم: 15/00427

بين:

1 (المدعى): [REDACTED]
المباشر المصنوع بواسطة الأمانة (5)

بالمدير [REDACTED]

المدعى عليه:

[REDACTED]

وزير المالية ممثلا قانونا بمدير

الحفظ العقاري بالوادي

من جهة

وبين:

1 (المدعى عليه): [REDACTED]
المباشر للمصنوع بنفسه
2 (المدعى عليه): وزير المالية ممثلا قانونا بمدير الحفظ العقاري
بالوادي
المباشر للمصنوع بنفسه

من جهة 2

إن المحكمة الإدارية بالوادي

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: [REDACTED]

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق
لـ 30/05/1998 والمتعلق بالمحاكم الإدارية.

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

بعد الاستماع إلى السيد (ة) محمود تاسعيت المقرر

في تلاوة تقريره (ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد (ة) عمير سعيد

والإستماع إلى ملاحظاته (ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

تم الحصول:

رقم الملف: [REDACTED]

الوقائع والإجراءات :

بموجب عريضة مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ [] و مسجلة تحت رقم []
أقام المدعي [] في تاريخ [] دعوى إدارية ضد المدعى عليه []
لخصام بواسطة محامييه الأستاذ [] دعوى إدارية ضد المدعى عليه []
ووزير المالية ممثلاً قانوناً من طرف مدير الحفظ العقاري بالوادي أهم ما جاء فيها أن
المدعى يملك عقار عبارة عن قطعة أرض معدة للبناء مساحتها [] تقع بـ []
بالوادي مخصصة للسكن التساهمي وذلك بموجب عقد بيع صادر عن أملاك الدولة تحت
رقم [] بتاريخ [] الشهر بتاريخ [] بتمن قتره []
إنج وهذا العقار هو في الأصل ملك للدولة بموجب محضر وضع اليد المؤرخ في
[] الشهر بتاريخ [] ثم آل للمدعى بموجب قرار منح وترخيص
بالتنازل رقم [] الصادر عن والي الولاية بتاريخ [] المعدل بالقرار
رقم [] الصادر في [] وذلك من أجل تخصيصها لاستيعاب إنجاز
سكن تساهمي ذو طابع اجتماعي مدعم وبموجب محضر إختبار أرضية مؤرخ في
[] أقام المدعى بإيجاز هذه السجلات إلا أنه يوجد داخل هذه الأرض قطعة أرضية
مساحتها [] بها دفتر عقاري يحمل رقم [] باسم المدعى عليه الأول مودع بالمحافظة
العقارية بتاريخ [] حجم [] رقم [] مجموعة ملكية رقم [] بالقسم
الساهمي رقم [] ردها لأن هذا الدفتر العقاري يتعلق، بالأجزاء الأولى للإشهار فوق أرض
مسجلة ومشهرة مسبقاً باسم أملاك الدولة التي تصرفت فيها بالببيع للمدعى بموجب عقد بيع
رسمي مشهر طبقاً للقانون وبهذا يكون مخالفاً للقانون وعليه فهو يلتمس القضاء بإلغاء هذا الدفتر
العقاري

وبعد التبليغ القلوتي حضر المدعى عليه الأول سليمان الظاهر القائم في حقه الأستاذ
وأجاب بمذكرة جاء فيها بأن المدعى عليه يحوز قطعة أرض أب عن جد فقد تحصل على
دفتر عقاري بشأنها مشهر في [] وقد رفع دعوى ضد والي الولاية مصدر قرار
محضر وضع اليد ومديرية أسلاك الدولة التي تزعم أنها المالكة الأصلية للعقار محل النزاع و
المدعى الحالي ملتصقا فيها بالإلغاء الجزئي لمحضر وضع اليد المشهر في []
وبالنتيجة الإلغاء الجزئي لعقد البيع الواقع بين مديرية أسلاك الدولة والمدعى الحالي موضحا أنه
يملك عقار إسنادا إلى دفتر عقاري بمساحة 2م² وهو جزء من هود كان تحت حيازة جده
[] السبب استولى عليه المدعى وضمها إلى المساحة المجاورة لإنجاز مشروع
[] ويمكن وبعد تعيين خبير في النزاع بموجب القرار المؤرخ في [] توصل هذا
الأخير إلى أن الدفتر العقاري الخاص بالمدعى عليه الحالي هو داخل محضر وضع اليد ومنذ
ذلك التاريخ لم تتم الأطراف بأي إجراء وعليه فهو يلتزم بعدم قبول الدعوى لسبق الفصل فيها
وعدم قبول الدعوى ورفضها لعدم التأسيس أو تعيين خبير لمطابقة الوثائق والتأكد من
تصريحات الأطراف .

وبعد التبليغ القانوني حضر المدعى عليه الثاني وزير المالية ممثلاً قانوناً من طرف مدير الحفظ العقاري بالوادي وأجاب بمذكرة جاء فيها بأنه و لمديرية أملاك الدولة بالوادي محضر وضع اليد مشهور بالمحافظة العقارية بالوادي حجم ~~الرقم 63/76~~ بتاريخ ~~2016~~ ~~2017~~ إلا أنها لم تقدم بتسجيل عقارها وقت مرور فرقة المسح العام في الميدان ولم تقدم أي احتجاج عن ترقيم العقار لفائدة المدعى عليه الأول و لأجل هذا قام المحافظ العقاري بتحرير دفتر عقاري لفائدة المدعى عليه وطبقاً للمادة 16 من المرسوم رقم 63/76 فإنه لا يمكن إعادة النظر في الترقيم النهائي بعد انتهاء مدة سنتين إلا عن طريق القضاء و عليه فإن المدعى عليه الثاني يلتزم القول بصحة الاجراءات التي قام بها المحافظ العقاري .

و بعد الإعلان عن إختتام التحقيق أودع التقرير بالملف ثم أحيل على السيد محافظ الدولة لتقديم طلباته الكتابية والذي إتمس القضاء بتطبيق القانون فحددت جلسة للمراقبة الشفوية لجلسة 2009/11/11 يصدر الحكم الأتي بيانه .

** وعليه فإن المحكمة **

- بعد الاطلاع على المواد 13 ، 14 ، 15 ، 65 ، 800 ، 801 ، 804 ، 815 ، 829 ، 838 ، 844 ، 884 ، 897 ، من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .
- بعد الاستماع الى التقرير المكتوب المقدم من طرف السيدة محجوب تسعيت الرئيسة المقررة .
- بعد الاطلاع على التقرير المكتوب المعد من طرف السيد محافظ الدولة .
- بعد تمكين الاطراف من تقديم ملاحظاتهم الشفوية .
- بعد الاطلاع على اوراق الدعوى ومذكرات الاطراف .
- بعد المداولة القانونية .

من حيث الشكل :

حيث الدعوى قد جاءت ضمن الاجال ووفقا للأوضاع الشككية المقررة بأحكام المادتين 85 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية مما يتعين التصريح بقبولها شكلا .

من حيث الموضوع :

حيث يزعم المدعي ~~.....~~ بالوادي بأنه يملك عقار عبارة عن قطعة أرض معدة للبناء مساحتها ~~.....~~ م² تقع ~~.....~~ بالوادي مخصصة للسكن التساهمي وذلك بموجب عقد بيع صادر عن أملاك الدولة تحت رقم ~~.....~~ بتاريخ ~~.....~~ في ~~.....~~ مشهر بتاريخ ~~.....~~ إلا أنه يوجد داخل أرضه قطعة أرض مساحتها ~~.....~~ م² وهي محل دفتر عقاري يحمل رقم ~~.....~~ بإسم المدعى عليه الأول مودع بالمحافظة العقارية بتاريخ ~~.....~~ حجم ~~.....~~ رقم ~~.....~~ بالقسم المساحي رقم ~~.....~~ مجموعة ملكية رقم ~~.....~~ وعليه فهو يلتزم القضاء بإلغاء هذا الدفتر العقاري لمخالفته للقانون حيث يلتزم المدعى عليه الأول القضاء برفض الدعوى لسبق الفصل فيها ورفضها لعدم التأسيس أو تعيين خبير في النزاع .

حيث أن جوهر النزاع يتعلق بإلغاء الدفتر العقاري المتضمن جزء من ملكية المدعي حيث يتبين للمحكمة بعد اطلاعها على الملف والوثائق المرفقة به بأن النزاع الحالي يتعلق بالعة الواقع بالقسم المساحي رقم ~~.....~~ مجموعة الملكية رقم ~~.....~~ بحي ~~.....~~ بالوادي . حيث أن هذا العقار وحسب محضر وضع اليد الصادر بتاريخ ~~.....~~ المشهر بالسفينة العقارية بالوادي بتاريخ ~~.....~~ رقم ~~.....~~ حجم ~~.....~~ كان محل وضع اليد من أملاك الدولة والذي تم تخصيصه للمدعي بموجب قرار منح وترخيص بالتنازل رقم ~~.....~~ الصادر عن والي ولاية الوادي بتاريخ ~~.....~~ المعدل بالقرار رقم ~~.....~~ الصادر في ~~.....~~ وذلك من أجل تخصيصها لاستيعاب إنجاز 334 سكن تساهمي ذو طابع اجتماعي وتم بيعه له من طرف مديرية أملاك الدولة بموجب عقد البيع المؤرخ في ~~.....~~ المشهر بالمحافظة العقارية في ~~.....~~ مجلد ~~.....~~ رقم ~~.....~~ .

حيث أن المدعى عليه الأول يدفع بأن القطعة الأرضية محل الدفتر العقاري المراد إلغائه المدعى مساحتها ب ~~.....~~ م² يحوزها أب عن جد وهي عبارة عن جزء من هود كان تحت حيازة ج ~~.....~~ منذ سنة ~~.....~~ كما هو ثابت من العقد العرفي المؤرخ في ~~.....~~ وهي الأرض التي بيعت ضمن مساحة أكبر من طرف مديرية أملاك الدولة (إ) المدعي .

حيث أنه وللوصول الى حقيقة ملكية الأرض محل الدفتر العقاري المراد إلغائه في دعوى الحال وهل تعد جزءا من مساحة محضر وضع اليد وعقد البيع المبرم بين مديرية أملاك الدولة والمدعي المذكورين أعلاه لا يسع للمحكمة إلا الاستعانة بأهل الخبرة والاختصاص طبقا للمادة 126 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية للقيام بالمهام المحددة بمنطوق هذا الحكم . حيث المصاريف القضائية تبقى محفوظة لحين الفصل النهائي في الموضوع .

**** لهذه الاسباب ****

قررت المحكمة حال فصلها في القضايا الادارية علنيا حضوريا ابتدائيا
في الشكل : قبول الدعوى

في الموضوع : وقبل الفصل فيه تعيين السيد ~~الكاظم مؤره~~ الكائن مؤره بالوادي خبيرا في النزاع
للقيام بالمهام التالية : الانتقال رفقة طرفي الدعوى الى العقار محل النقتر العقاري رقم ~~100~~
المسجل باسم المدعى عليه الأول ~~الطاهر بن محمد~~ المدعى به بالمحافظة العقارية بالوادي
بتاريخ ~~2005/07/16~~ حجم ~~20~~ رقم ~~100~~ المتعلق بالعقار الواقع بالقسم المساحي رقم ~~100~~
مجموعة ملكية رقم ~~100~~ بحسب بلدية الوادي و: المعايير المتداولة له تحديده موقعا
ومساحة وحدود القول ما اذا كان جزءا من العقار محل محضر وضع اليد المؤرخ في
~~2005/07/16~~ المصادق عليه من طرف والي ولاية الوادي بتاريخ ~~2005/07/16~~ المشهر
بالمحافظة العقارية بالوادي بتاريخ ~~2005/07/16~~ رقم ~~100~~ حجم ~~20~~ وعقد البيع المؤرخ في
~~2005/07/16~~ تحت رقم ~~100~~ المشهر بالمحافظة العقارية بالوادي بتاريخ
~~2005/07/16~~ مجلد ~~100~~ رقم ~~100~~

على الخبير المعين ايداع تقريره بامانة ضبط المحكمة في خلال شهرين من تاريخ تبليغه بنسخة
من هذا الحكم
على المدعى ايداع مبلغ 15.000 دج كتسبيق على ذمة الخبرة بامانة ضبط المحكمة في خلال
شهر من تاريخ تسلمه نسخة من هذا الحكم
المصاريف القضائية تبقى محفوظة لحين الفصل النهائي في الموضوع
هكذا صدر الحكم واصحته امضاء كل من الرئيس المقرر وامين الضبط .

امين الضبط

الرئيس (ة) المقرر

للطاهر
مح

نسخة عادية
للإطلاع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري حكم

المحكمة الإدارية، الوادي
للغرفة رقم: 01

رئيس
مستشار
مستشار
مساعد
أمين

إن المحكمة الإدارية الوادي
في الثالث من شهر جويلية سنة ألفين و سبعة عشر
محجوب تاسعيت
حمة الربيع
لمسيب بئر الدين
عمر الش. كمال
غرياتي محمد العيد

رقم القضية:
رقم الفهرس:
جلسة يوم:
مبلغ الرسم / 1500 دج

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 17/00287

بين:

1 (
المرجع
العلوان: حي أول نوفمبر الوادي
المباشر القضية بواسطة الأستاذ (أ)

ويبين

1 (
المرجع ضده
العلوان: حي أول نوفمبر الوادي
المباشر القضية بنفسه
2 (وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير الحفظ
المرجع ضده
العلوان: ولاية الوادي
المباشر القضية بنفسه

من جهة ثمة

إن المحكمة الإدارية بالوادي

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ:

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

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

بعد الاستماع إلى السيد(ة) محجوب تاسعيت المقرر
في ثلاثة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) عمراتي كمال
والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفهية.

رقم المودول:
رقم الفهرس:
صفحة 1 من 4

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والأحداث:

بموجب عريضة مودعة بامانة ضبط المحكمة بتاريخ [] ومسجلة تحت رقم [] اعاد المدعي [] المباشرة للخصام بواسطة محاميه الاستاذ [] ووزير المالية ممثلاً قانوناً بمدير الحفظ العقاري المرجع ضدهما [] و [] بالادعاء القضاء بعد اقرار الحكم الإداري والمصادقة على الخبرة محل التزجيع الغاء الترقيم النهائي المسجل باسم المرجع ضده الأول للعقار الواقع بالقسم المساحي رقم [] مسطرة الملكية رقم [] بالوادي ذو مساحة [] م² وبالنسبة الغاء دفتر العقاري رقم [] المودع بتاريخ [] حجم [] رقم [] المتعلق به مع الامر بتسجيله باسمه .

وقد جاء في ملخص هذه الدعوى بأنه وبعد اتصال الخبير المعين الاستاذ [] بالمهام المسندة اليه وتنفيذه للحكم محل التزجيع قام بالمهام المسندة اليه على احسن وجه وبعد المعاينة الميدانية للعقار محل النزاع واسقاط الوثائق عليه توصل الى ان قطعة الارض المسجلة باسم المرجع ضده الال محل دفتر العقاري رقم [] المودع بتاريخ [] هي جزء من العقار محل محضر وضع اليد المؤرخ في [] لفائدة الدولة والذي انتقلت ملكيته للمرجع بموجب عقد بيع رسمي مسجل ومشهر .

وبعد التبليغ القانوني حضر المرجع ضده الأول [] من القام في حقه الاستدلال [] واجاب بمذكرة جاء فيها بان الخبير بدل ان يتصل بسطح الاراضي او ان يطلب المخطط المسحي الذي على اساسه اعد محضر وضع اليد اعتمد على مخطط ثاني يتعلق ببناء مسكن وصرحت دون توضيح ان دفتر المرجع ضده يقع ضمن مساحة محضر وضع اليد وهذا فيه تجاوز وعليه فهو يلتزم بعدم قبول الدعوى الاصلية ورفض الدعوى الاصلية لعدم التأسيس .

وبعد التبليغ القانوني حضر المرجع ضده الثاني وزير المالية ممثلاً قانوناً بمدير الحفظ العقاري بالوادي واجاب بمذكرة جاء فيها بان مديرية املاك الدولة لم تقدم اي احتجاج عن ترقيم العقار باسم المرجع ضده الأول ولاجل هذا اقام المحافظ العقاري بتحرير دفتر عقاري لفائدة هذا الاخير وعليه فهو يلتزم القول بصحة الاجراءات التي قام بها المحافظ العقاري .

وبعد الاعلان عن اختتام التحقيق اودع التقرير بالملف ثم احيل على السيد محافظ الدولة لتقديم طلباته الكتابية والذي التمس القضاء بالمصادقة على الخبرة محل التزجيع والاستجابة لطلب المرجع فحدثت جلسة للمرافعة الشفوية بتاريخ [] وفيها ادخلت القضية في المداولة لجلسة [] ليصدر الحكم الآتي بيانه .

** وعليه فإن المحكمة **

- بعد الاطلاع على المواد 13 ، 14 ، 15 ، 65 ، 800 ، 801 ، 804 ، 815 ، 829 ، 838 ، 844 ، 884 ، 897 ، من قانون الاجراءات المدنية و الادارية .
- بعد الاستماع الى التقرير المكتوب المقدم من طرف السيدة محبوب تسعديت الرئيسة المقررة .
- بعد الاطلاع على التقرير المكتوب المعد من طرف السيد محافظ الدولة .
- بعد تمكين الاطراف من تقديم ملاحظاتهم الشفوية .
- بعد الاطلاع على اوراق الدعوى ومذكرات الاطراف .
- بعد المداولة القانونية .
- من حيث الشكل :
- حيث ان دعوى التزجيع قد جاءت ضمن الاجال ووفقا للاوضاع الشكلية المقررة قللونا مما يتعين التبريح بقبولها شكلاً .
- من حيث الموضوع :

حيث أن المرجع قد أعاد السير في دعوى الحال بعد انجاز الخبرة من أجل المطالبة بإلغاء الترة
النهائي المسجل باسم المرجع ضده الأول للعقار الواقع بالقسم المساحي رقم 22 مجموعة الملك
رقم 22 بالوادي لأن الخبير المعين قد توصل في خبرته بعد إطلاع على وثائقه وإسقاطها
على العقار محل النزاع بأن هذا العقار هو جزء من العقار محل محضر وضع اليد للمؤرخ في
الوادي رقم 22 لفائدة الدولة والذي انتقلت ملكيته له بموجب عقد البيع الرسمي المسجل والمثبت

حيث يلتزم المرجع ضده الأول للقضاء برفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس.
حيث يلتزم المرجع ضده الثاني القول بصحة الإجراءات التي قام بها المحافظ العقاري.
حيث إن جوهر النزاع يتعلق بإلغاء دفتر العقار المتضمن جزء من ملكية المدعي.
حيث أنه قد سبق للمرجع المدعي في الأصل وأن رفع دعوى أمام محكمة الحال مطالباً بإلغاء
الدفتر العقاري رقم 22 المودع بالمحافظة العقارية بتاريخ 22/01/2014 حجم 22 رقم
22 المتعلق بالعقار الواقع بالقسم المساحي رقم 22 مجموعة ملكية رقم 22 بحي
الوادي والذي يزعم بأنه يملكه بموجب عقد البيع المؤرخ في 22/01/2014 المشهر بالمحافظة
العقارية في 22/01/2014 مجلد 22 رقم 22 وللوقوف على حقيقة النزاع استعانت المحكمة
بخبرة فنية مختصة في العقارات للبحث فيما إذا كان العقار محل دفتر العقار المراد إلغائه هو
جزء من محضر وضع اليد وعقد البيع المحتج بهما خاصة وأن المرجع ضده الأول كان يدفع
بأن هذا العقار كان تحت حيازة جده 22 منذ سنة 22 بموجب عقد
البيع العرفي المؤرخ في 22 وهي الأرض التي بيعت ضمن مساحة أكبر من طرف
مديرية أملاك الدولة إلى المرجع.

حيث أنه وبالرجوع إلى الخبرة محل الترجيع المودعة بتاريخ 22 تحت رقم
22 فإن الخبير المعين قد توصل في تقريره بعد سماعه لأطراف النزاع والإطلاع على
وثائقهما ومطابقتها لمحل النزاع والانتقال إلى العقار محل دفتر العقار المراد إلغائه والطواف
به وأخذ القياسات بأن العقار عبارة عن جزء من قطعة أرض تقدر مساحتها بـ 22م² تم
اختيارها وانجزت عليها سككات عمومية تابعة للمدعي المرجع حالها بعد أن ألت إليه عن طريق
عقد البيع المؤرخ في 22 تحت رقم 22 المشهر بالمحافظة العقارية
بالوادي بتاريخ 22 مجلد 22 رقم 22 ومحضر وضع اليد المؤرخ في
22 المصادق عليه من طرف والي ولاية الوادي بتاريخ 22 المشهر
بالمحافظة العقارية بالوادي بتاريخ 22 حجم 22 رقم 22 الصادرين عن مصالح
أملاك الدولة وفي الأخير توصل بأن القطعة الأرضية محل دفتر العقار المراد إلغائه المسجل
باسم المرجع ضده الأول المقطرة مساحتها بـ 22م² هي جزء من العقار محل محضر وضع
اليد المذكور أعلاه وعليه وطالما أن محضر وضع اليد وعقد البيع المذكور أعلاه مازالا قائمان
ومرتبان لأثرهما القانوني فإن العقار محل دفتر العقار المراد إلغائه ملكا للمرجع مما يقتضي
على المحكمة واستجابة لطلبه القضاء بعد المصادقة على الخبرة محل الترجيع إلغاء دفتر
العقار المذكور أعلاه وهذا بعد إلغاء الترتيب النهائي المسجل باسم المرجع ضده الأول للعقار
الواقع بالقسم المساحي رقم 22 مجموعة ملكية رقم 22 بالوادي مع الأمر بتسجيله باسم
المرجع بمساحة 22م².
حيث المصاريف القضائية يتحملها خاسر الدعوى طبقا للمادة 419 من قانون الإجراءات المدنية
والإدارية.

**** لهذه الأسباب ****

قررت المحكمة حال فصلها في القضايا الإدارية علنيا بحضورها ابتدائيا
في الشكل : قبول الترجيع

في الموضوع : إقرارها للحكم الإداري الصادر بتاريخ 22 تحت فهرس رقم
22 المصادقة على الخبرة محل الترجيع المودعة بتاريخ 22 تحت رقم
22 وبحسبها القضاء بإلغاء الترتيب النهائي المسجل باسم المرجع ضده الأول 22

بمقتضى القرار الصادر بتاريخ 20/11/2019م من المجلس الأعلى للقضاء
الوادي ذو مساحة 2م² وبالنسبة الغاء دفتر العقاري رقم 1000
بالوادي بتاريخ 20/11/2019م حجم 1000 رقم 1000
المرجع 1000
تحميل المرجع هذه الاول بالمصاريف القضائية
هكذا صدر الحكم واسمحتم امضاء كل من الرئيس المقرر وأمين الضبط

أمين الضبط

الرئيس (ة) المقرر

للأمانة
20/11/2019

ملخص:

يعتبر الدفتر العقاري قرار إداري صادر من الإدارة ممثلاً في شخص مدير الحفظ العقاري، فهو يخضع للمفاهيم الإدارية الخاصة بإصدار القرارات الإدارية وتنفيذها وكيفية الطعن فيها في حالة وجود نزاع؛ وبالرغم اعتبار الدفتر العقاري سند لإثبات الملكية العقارية، إلا أن جعله قرار إداري يعرضه للطعن بدعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري، وذلك عندما تبث أن هذا الدفتر بني على أسس غير قانونية، حيث تعتبر دعوى إلغاء الدفتر العقاري دعوى إدارية والتي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام القرار الإداري المتعلق بالدفتر العقاري أو أحد بياناته الذي جاء مخالف للقانون، ولقبول هذه الدعوى ينبغي أن تتوفر على جملة من الشروط منها ما يتعلق بقبول الدعوى، ومنها ما يتعلق بعريضة الدعوى، ومنها ما يتعلق بأوجه الإلغاء الخاصة بالعيوب في القرار الإداري؛ ومتى توفرت على جميع الشروط ترفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري أمام الجهة القضائية المختصة بالنظر في النزاعات المتعلقة بها والتي تختلف؛ فقد تكون جهات القضاء الإداري، وقد يؤول النظر فيها من طرف جهات القضاء العادي حسب الموضوع؛ ويترتب على إلغاء الدفتر العقاري إنهاء وجوده تماماً منذ صدوره بأثر رجعي كون أن القرار الفاصل ذو حجية مطلقة.

•Summary:

"The land book is an administrative decision issued by the department and is represented in the person of the director of land conservation. It is subject to administrative concepts of the issuance and implementation of administrative decisions and how to challenge them in the event of a dispute, although the real estate book is considered a deed to prove real estate ownership, making it an administrative decision exposes it to appeal for annulment before the administrative court. This is when you broadcast that this book was built on illegal grounds. Where the claim for the abolition of the real estate book is an administrative action brought by an individual to the administrative court requesting the execution of the administrative decision relating to the real estate book or one of its statements which is contrary to the law, in order to be admissible a number of conditions must be met, including with regard to admissibility. Defects in the administrative decision; Where all conditions are met, the real estate book cancellation case shall be brought before the competent judicial authority for the consideration of disputes relating thereto, which differ. They may be administrative judiciaries and may be considered by ordinary jurisdictions on the subject. The cancellation of the

real estate book has the effect of completely terminating its existence since its ex post facto issuance, since the separation decision is absolutely authoritative."