



جامعة الشهيد حمه لخضر
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



آثار إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية
في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر
في الحقوق - تخصص: قانون عقاري

المشرف:

أ/ إدريس كمال فتحي

الطالب:

عثمان حوينق

السنة الجامعية: 1435 - 1436 هـ / 2014 - 2015 م

شكر وتقدير

بسم الله الرحمن الرحيم

قال الله تعالى: ﴿لَيْنْ شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ^ص﴾ إبراهيم: 07

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة ووفقنا إلى إتمام هذا العمل المتواضع
أقدم بآيات الشكر والامتنان والعرفان إلى الذين حملوا أقدس رسالة في الحياة . .
إلى الذين مهّدوا لنا طريق العلم والمعرفة . . .

أساتذتي الكرام بجامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية

واعترافاً لأهل الفضل بفضلهم ، وأهل الإحسان بجهودهم

وعملاً بالأدب الإسلامي الرفيع بشكر المحسن على إحسانه

أقدم بشكري إلى من تكرم بالإشراف على بحثي هذا ، أستاذي الفاضل :

"إدريس كمال فتحي" ، الذي ما توانى عليّ في إرشاد ونصح ، وما بخل عليّ بوقت أو جهد

فجزاه الله عني خير الجزاء .

وإلى كل من قدّم لي يد العون والمساعدة وشجّعني في إتمام هذا البحث لأصل إلى ما وصلت إليه .

سائلاً المولى جلت قدرته أن يجزيهم عني خير الجزاء

ويجعل ذلك في ميزان حسناتهم ، فبارك الله فيهم جميعاً .

الطالب: عثمان حويذق

مقدمة

لقد إهتم الإنسان منذ القدم بالأرض، كان ارتباطه بها وثيقاً لأنها مصدر رزقه ومكان عيشه واستقراره، فالإنسان خلق من طين وفيها يدفن ومنها يخرج تارة أخرى يوم البعث والنشور مصداقاً لقوله تعالى: ﴿مِنْهَا خَلَقْنَاكُمْ وَفِيهَا نُعِيدُكُمْ وَمِنْهَا نُخْرِجُكُمْ تَارَةً أُخْرَى﴾ الآية 55 من سورة طه.

وبما أن حبّ التملك غريزة في الإنسان منذ الأزل فقد سارع الأفراد وكذا الدول إلى امتلاك أكبر قدراً ممكن من الأرض، وهذا باعتبار أن الرصيد العقاري أهم ما يمكن أن يكسبه الفرد أو تحتكره الدول، لأنه أضحى الثروة الحقيقية التي لا تزول ولا تفتنى بزوال الأجيال.

ونظراً لتعدد الأفراد وتكاثرهم ازداد ارتباط الإنسان بالأرض، فتعارضت مصالحهم لتتناقص العقارات القابلة للاستغلال مما أدى إلى نشوب نزاعات وصراعات قد تكون في بعض الأحيان دموية .

فلا يمكن للدول أن تتقدم إلا إذا تحكمت في هذه الثروة لأنها تعتبر أساس الاستثمارات التي تقام على أراضيها وبطبيعة الحال ينعكس مردود هذه الاستثمارات إيجاباً على الحياة الاجتماعية للفرد وبالتالي تزدهر التنمية في شتى مجالاتها (اجتماعية، اقتصادية، عمرانية، فلاحية، وغيرها).

وعلى هذا الأساس اهتمت التشريعات منذ القدم بإيجاد قواعد قانونية لتنظيم الملكية وكل ما يرد عليها من تصرفات، لإضفاء الائتمان والثقة على المعاملات العقارية، وتجلى هذا من خلال ما يسمى بنظام الشهر العقاري الذي تبنته أغلب التشريعات العقارية في العالم.

ويقصد بالشهر العقاري مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت الملكية أو الحقوق العينية التي ترد عليها، من خلال شهرها في سجلات معدة لهذا الغرض لإطلاع الكافة وإعلامهم بجميع التصرفات التي جرت على هذا العقار ليكسب الحق القوة الثبوتية.

ولقد كانت بدايات ظهور فكرة الشهر العقاري في الحضارات الأولى انطلاقاً من عملية إحصاء الأراضي التي كان الهدف منها تحصيل الضرائب، بحيث كان الوعاء الضريبي يحدد

حسب مساحة العقار ليتغير الأمر إلى وضع إجراءات وقواعد الهدف منها تثبيت الملكية لبعث الثقة والاستقرار في المعاملات العقارية.

وإذا كانت قاعدة الحيازة في المنقول هي سند الملكية لكونها تؤدي دورها في إعلام الغير بالتصرفات التي تقع على المنقول فإنه لا يمكن تطبيق هذه القاعدة على العقار نظراً لطبيعته لأن له حيزاً ثابتاً فيه ومستقر ، وهذا ما أدى إلى ضرورة السعي لإيجاد نظام قانوني خاص به يتلاءم مع طبيعته من ناحية ويؤدي المبتغى من الشهر من ناحية أخرى.

ولقد أخذت أغلب الدول بنظام الشهر العقاري الذي يرمي إلى تثبيت وتطهير الملكية العقارية إلا أنها لم تعتمد نفس الوسيلة أو نفس القواعد ونتج عن هذا الاختلاف والتباين قيام نظامين للشهر العقاري سمي الأول بنظام الشهر الشخصي والذي يعتمد فيه أثناء القيام بهذه العملية على أسماء وألقاب المالكين لأنها محل اعتبار، بحيث ترتب البطاقات ترتيباً أبجدياً حسب الألقاب ويتغير انتساب العقار من مالك لآخر عن طريق التصرفات القانونية التي تجري عليه، ونظراً لما صاحب هذا النظام من عيوب أهمها إمكانية ازدواجية الشهر، كما يتم فيه شهر التصرفات كما هي دون التأكد منها وكذلك أنه لا يعطي الحجية المطلقة لل قيد، ظهر نظام آخر سمي بنظام الشهر العيني الذي جاء على أنقاض النظام الأول وما صاحبه من عيوب، حاول تدارك عيوب النظام السابق وتحقيق الأهداف التي لم يستطيع أن يحققها النظام الأول ويعود الفضل في ظهوره إلى جهود السيد " روبير ريتشار تورنس " الذي كان يشغل وظيفة مراقب في إدارة الجمارك بالميناء والذي وضع أسس وقواعد هذا النظام في استراليا وذلك في بداية النصف الثاني من القرن التاسع عشر، ويعتمد هذا النظام في شهر التصرفات والحقوق على العقار في حد ذاته وليس على المالك الذي قد يتغير، أما العقار فهو ثابت في حيزه ومستقر فيه ويتم مسك السجلات العقارية في ظل هذا النظام على هذا الأساس، بحيث يعطى لكل عقار أرقام تسلسلية خاصة لتسهيل عملية الرجوع إليه في أي وقت إذا كنا بصدد شهر تصرف ما على هذا العقار أو بصدد طلب معلومات.

ونظراً للعيوب التي جاء بها نظام الشهر الشخصي اتجهت العديد من الدول إلى الأخذ بنظام الشهر العيني والتي من بينها الجزائر، ولكن هذا الأمر لا يمكن تجسيده إلا من خلال إعداد مسح عام وشامل لكامل التراب الجزائري .

وعلى هذا الأساس صدر الأمر (74/75) المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

ويقصد بعملية إعداد مسح الأراضي القيام بانجاز أشغال ميدانية تتسم بالطابع التقني البحت قصد تشخيص وحصر جميع الممتلكات العقارية وتحديد قوامها المادي والتقني في مجموعة من الوثائق والمخططات المسحية لتكون الأساس المادي الذي يعتمد عليه في إعداد السجل العقاري.

أما تأسيس السجل العقاري فهو يرمي إلى إنشاء مجموعة من البطاقات العقارية التي يعتمد في إنشائها على الوثائق المسحية لتكون مطابقة لها، لتكريس الحقوق العينية لكل شخص طبيعي أو معنوي على عقار معين.

ولكون عملية مسح الأراضي العام انطلقت منذ صدور الأمر (74/75) إلا أنها تتقدم بوتيرة بطيئة ولا زالت لم تكتمل لحد الساعة بعد مرور حوالي أربعين (40) سنة وهذا راجع للعديد من الأسباب كون أن هذه العملية تحتاج إلى تسخير مجموعة من الوسائل المادية والبشرية لإتمامها في اقرب الآجال، فحتمّ هذا الأمر على المشرع الإبقاء على نظام الشهر الشخصي والأخذ به بصفة استثنائية في المناطق غير الممسوحة لعدم حرمان الأفراد المتواجدين في هذه المناطق من الحق في اكتساب وثائق رسمية مثبتة للملكية العقارية.

وبعد اختتام عمليات مسح الأراضي العام يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وقد يصاحب ذلك ظهور العديد من الإشكالات التي تمس بالوضعية القانونية للملكية العقارية فمنها ما يصاحب عمليات المسح العام ومنها ما كان نتيجة لها مثل منازعات تحديد الحدود وكذا مسألة العقارات المجهولة أو المنازعات التي تثار بعد عملية الإيداع .

ومن هنا ظهرت أهمية الموضوع الذي لا يزال ميدان خصب للبحث والتعمق فيه، لنحاول إزالة اللبس والغموض الذي يكتنفه نظراً لتعدد النصوص التشريعية التي صدرت في هذا الجانب وتعارضها في بعض الأحيان، وباعتبار أن السجل العقاري هو المنطلق الوحيد لإثبات الملكية وتوجيه السياسة الداخلية والخارجية للدولة الجزائرية من خلال تشجيع الاستثمارات الداخلية وجلب الاستثمارات الخارجية التي بقيت محدودة نظراً لارتباطها بالقروض البنكية، التي تتأسس

على سندات الملكية الرسمية وكذلك التحفيزات الأخرى التي تنشئها الدولة كالدعم وتخفيض نسبة الفوائد، كلها تكون مرهونة بالوضعية القانونية للعقار.

وعليه فإن اختيارنا لموضوع الدراسة راجع لأهميته الكبيرة كون أن عملية المسح العام لازالت لم تنته بعد على مستوى ولاية الوادي ومن خلال معاشتنا لإجراءاتها والمنازعات الناجمة عنها سواء أثناء عملية المسح أو بعد إيداع هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية، و أمام تشعب هذه الإجراءات وغموضها لدى المواطن العادي ارتأينا من خلال هذه الدراسة أن نحاول إيضاح العملية للعام والخاص.

وللإشارة فقد واجهتنا صعوبات تمثلت في قلة المراجع والدراسات والأبحاث المتعلقة بالموضوع باللغة الفرنسية باعتبار أن أغلبها باللغة العربية.

ومحاولة منا للبحث في الأسباب التي تقف وراء نشوب نزاعات متعلقة بمسك السجل العقاري وكيفية حلها على ضوء أحكام التشريع الجزائري ارتأينا معالجة الموضوع انطلاقا من طرح الإشكالية التالية :

ما مدى فعالية و نجاعة الآليات الإجرائية وتلك المتعلقة بفض نزاعات تأسيس السجل العقاري في تثبيت الملكية ؟

وفي سبيل الإلمام بجوانب الموضوع من جهة ومعالجة هذه الإشكالية من جهة ثانية فإنه تجدر بنا الإجابة عن التساؤلات الفرعية المنبثقة عن الإشكالية الرئيسية وهي:

- كيف نظم المشرع الجزائري عملية المسح ؟
- ما دور المحافظة العقارية في عملية الإيداع ؟
- إلى أي مدى يؤدي مسك السجل العقاري إلى تثبيت الملكية العقارية ؟
- ما الأسس التي يتم بناء عليها الترقيم العقاري ؟
- كيف يتم تسوية المنازعات الناجمة عن مسك السجل العقاري وما الجهة المختصة بفض هذه النزاعات ؟

وقد اقتضت طبيعة هذه الدراسة وقصد الوصول إلى النتائج المرجوة منها من خلال معالجة الإشكالية والتساؤلات الفرعية السابق ذكرها أن يكون المنهج المتبع جامعاً بين المنهج الوصفي لتحديد المفاهيم التي تنطوي عليها الدراسة سواء في الجانب الإداري أو القانوني، والمنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية والتنظيمية ذات الصلة بالموضوع لإبراز مدى نجاعتها، إضافة للمنهج المقارن من حين إلى آخر وذلك لما له من أهمية في تدارك الكثير من الثغرات التي تفادتها القوانين المقارنة لتغطية النقائص التي أفرزها التطبيق العملي والميداني لتلك النصوص والتي نستشفها من خلال الأمثلة التطبيقية ، وحتى لا تكون هذه الدراسة نظرية بحتة حاولنا مناقشة أمثلة حية لأحكام وقرارات قضائية حتى تشمل الدراسة الجانبين النظري والتطبيقي.

ولإجابة عن هذه الإشكالية والتساؤلات الفرعية ارتأينا تقسيم هذه المذكرة إلى فصلين نتناول في الفصل الأول كيفية مباشرة إجراءات المسح والإيداع من خلال التعريف بعملية المسح ثم الهياكل الإدارية المتدخلة في هذه العملية مبرزين الدور الذي تلعبه المحافظة العقارية التي يسهر على تسييرها موظف عام في عملية إيداع وثائق المسح والآثار المترتبة عن هذه العملية.

أما الفصل الثاني سنتطرق فيه إلى دراسة المنازعات المترتبة على عملية الإيداع مع إعطاء أمثلة عن التطبيقات القضائية من خلال تحليل ومناقشة بعض الأحكام والقرارات القضائية.

الفصل الأول

التنظيم الإداري والقانوني لعملية الإيداع

بعد أن تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب الأمر (74/75) المؤرخ في 12 نوفمبر 1975¹ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أين يتم شهر التصرفات على أساس العقار وليس على أساس أصحابها مثل ما هو عليه الأمر في نظام الشهر الشخصي.

وتعتبر عملية تسجيل العقارات وشهرها هي الركيزة الأساسية لتكوين السجل العقاري على النحو المقرر في نظام الشهر العيني والتي يجب أن تسبقها عملية مسح فني ودقيق لجميع العقارات وهو أمر ذو طابع إلزامي بالنظر إلى التشريع الجزائري.

وبعد الانتهاء من عمليات المسح العام ودراسة الاعتراضات من طرف اللجنة المختصة تتوج هذه العملية في الأخير بإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، ليتم بعدها ترقيم هذه العقارات وهذا بجعل بطاقة خاصة بكل مجموعة ملكية تدون فيها جميع التصرفات القانونية التي ترد على هذا العقار.

وسنحاول من خلال هذا الفصل التطرق للهيكل الإدارية المتدخلة في عملية المسح العام للأراضي والمهام الموكلة لكل هيئة ثم نبين دور المحافظة العقارية والمحافظ العقاري في هذه العملية، ثم نخرج من خلال المبحث الثاني إلى كيفية ترقيم العقارات بعد الإيداع القانوني لوثائق المسح لدى المحافظة العقارية .

¹ الأمر (74/75) في المؤرخ 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1975، العدد 52.

المبحث الأول

مباشرة إجراءات المسح العام والإيداع

يعتبر إعداد مسح الأراضي العام الوسيلة القانونية التي من خلالها يتم تطبيق نظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري بموجب الأمر (74/75) السالف الذكر، وهي عملية إدارية تقنية تشرف على إعدادها هيئات إدارية وأعاون تقنيون عبر عدة مراحل عملية إلى أن يتم إيداع هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً .

وسنتعرض من خلال المطلب الأول إلى تعريف المسح العام وبيان مفهومه ثم نحاول أن نوضح الهيئة المكلفة بهذه العملية لنسلط بعدها الضوء على إجراءات المسح العام للأراضي. أما المطلب الثاني سنخصصه لبيان دور المحافظة العقارية وكذا إبراز دور المحافظ العقاري في عملية الإيداع باعتباره المحرك الأساسي والعنصر الفاعل لهذه الهيئة الإدارية.

المطلب الأول

عملية إعداد المسح العام للأراضي

إن عملية المسح العام للأراضي تعتبر الأساس المادي لإعداد الدفتر العقاري وتطهير الملكية العقارية وتتم هذه العملية بالعديد من المراحل المتصلة لنخلص في الأخير إلى إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ، وباعتبار أن هذا المطلب يعتبر كمدخل للدراسة سنحاول أولاً بيان مفهوم المسح العام للأراضي وأهدافه ثم الجهة الإدارية المكلفة به وإجراءاته العملية.

الفرع الأول

مفهوم المسح العام للأراضي

سنحاول التطرق من خلال هذا الفرع إلى تعريف المسح وبيان أنواعه ثم إبراز الأهداف التي تسعى الدولة إلى تحقيقها من خلال تطبيق هذه العملية وتفصيل ذلك كما يلي :

أولاً: تعريف المسح : سنتعرض إلى بيان مصطلح المسح في اللغة وفي القانون :

أ- تعريف المسح لغة : المسح يأخذ عدة معانٍ من بينها الغسل فيقال مسحت يدي بالماء إذا غسلتهما مصداقاً لقوله تعالى ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا قُمْتُمْ إِلَى الصَّلَاةِ فَاغْسِلُوا وُجُوهَكُمْ وَأَيْدِيَكُمْ إِلَى الْمَوَاقِ وَامْسَحُوا بِرُءُوسِكُمْ وَأَرْجُلَكُمْ إِلَى الْكَعْبَيْنِ ¹ ﴾ فالمراد بالمسح في هذه الآية غسل الأرجل ، كذلك من معان المسح في اللغة هي المرور على الشيء دون

¹ الآية السادسة من سورة المائدة.

ترك قيد أنملة منه مثلاً : مسحت بيدي على رأس اليتيم أي مررت برأسه فلم أغادر شعرة إلا ولمستها.

ب- **تعريف المسح من الناحية القانونية:** فنجد المشرع الجزائري لم يأت بتعريف للمسح وترك الأمر للفقهاء والاجتهاد فهناك من عرفه بأنه : "عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المتعلقة به على نحو ثابت ونهائي"¹. ولقد عرفته الأستاذة " ريم مراحي" بأنه : " السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني والقانوني، بقصد جرد الحالة المدنية للملكيات العقارية والحقوق العينية مع إرفاق الوثائق الوصفية الخاصة بها"².

ويعرفه الأستاذ "جمال بوشنافة" بأنه : " عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية ثم تأسيس وثائق مسحية تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري وبالتالي تشكل القاعدة المادية للسجل العقاري التي تعرف وتشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع"³.

ثانياً: أنواع المسح : هناك نوعان للمسح وهما المسح العام للأراضي الذي تأسس بموجب الأمر (74/75) والمرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25⁴ إلى جانب المسح الغابي الذي تأسس هو الآخر بموجب المرسوم التنفيذي (115/2000) المؤرخ في 2000/05/24⁵.

أ- **المسح العام للأراضي:** تتم عمليات المسح العام على مستوى كل بنية أساسية وهي البلدية حيث يتم تقسيم البلدية بالنظر إلى نوع العقار وقوامه التقني الذي يقسم إلى ريفي وحضري وتقوم بهذه العملية مديرية التعمير والبناء الولائية عن طريق الاستعانة بأدوات التهيئة والتعمير

1 رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2009-2010، ص44.

2 مراحي ريم، مداخلة بعنوان أثر الوثائق المساحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، جامعة عنابة، المنشور بالموقع الإلكتروني (www.Univ-medea.dz/fac)، المطلع عليه بتاريخ 2015/04/14 على الساعة 19:44.

3 بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2006، ص08.

4 المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم (400/84) المؤرخ في 1984/12/24 والمرسوم التنفيذي (134/92) المؤرخ في 1992/04/07، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1992، العدد 26 .

5 المرسوم التنفيذي (115/2000) المؤرخ في 2000/05/24، المتعلق بتحديد قواعد إجراءات مسح الأراضي الغابية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2000، العدد 30.

وهما " مخطط التهيئة و التعمير، مخطط شغل الأراضي "، ولقد نص المشرع الجزائري على هذا النوع من خلال نص المادة (21) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25¹ المتضمن تأسيس السجل العقاري بنصها : " تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة (20) أعلاه العقارات المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة.

ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم. أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية " .

إذن يسمى المسح في المنطقة الحضرية بالمسح الحضري أما في المنطقة الريفية يسمى مسحاً ريفياً، بالإضافة إلى ذلك فقد صدرت عن المديرية العامة للأماكن الوطنية التعليمية رقم (01) المؤرخة في 2009/05/23² والمتعلقة بكيفية القيام بعمليات المسح والترقيم في الأراضي السهبية والصحراوية، وهذا بالاعتماد على خرائط البلديات لسنة 1984 والخرائط الوطنية وحددت سلم القياس للمخططات في هذه المناطق (السهبية والصحراوية) ب 100.000/1 أو 50.000/1 وأكدت على أن هذه العقارات ترقم نهائياً لفائدة الدولة أما الأشخاص الذين يحوزون سندات رسمية والتي شملها المسح الصحراوي أو السهبي فيمكن أن تسوى وضعيتهم إدارياً عن طريق المحافظ العقاري الذي يتصل بمديرتي أملاك الدولة ومسح الأراضي.

ب- المسح الغابي: وقد نص على هذا النوع من المسح المرسوم التنفيذي (115/2000) المتضمن تحديد قواعد وإجراءات إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية. فتعتبر غابة كل منطقة تكون فيها الأشجار بمعدل 100 شجرة في الهكتار الواحد بالنسبة للمناطق القاحلة وشبه القاحلة و 300 شجرة في الهكتار بالنسبة للمناطق الرطبة وشبه الرطبة.

1 المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم (210/80) المؤرخ في 1980/09/13 والمرسوم التنفيذي (123/93) المؤرخ في 1993/05/19، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1993، العدد 34 .

2 التعلية (01) المؤرخة في 2009/05/23 المتعلقة بكيفية القيام بعمليات المسح والترقيم في الأراضي السهبية والصحراوية.

أما الأراضي ذات الوجهة الغابية فهي الأراضي التي تغطيها نباتات طبيعية متنوعة من حيث قامتها وطبيعتها وكثافتها¹.

ولقد اعتبرت المادة (37) من قانون الأملاك الوطنية (30/90) المؤرخ في 1990/12/01² المعدل والمتمم بالقانون (14/08) المؤرخ في 2008/07/20³، أن الغابات والثروات الغابية هي أملاك وطنية عمومية وتلحق بها الأراضي ذات الوجهة الغابية الناتجة عن أشغال التهيئة.

ثالثا: أهداف المسح: لقد كانت البدايات الأولى لعمليات المسح في القديم الهدف منها هو تحديد الوعاء الضريبي الخاص بكل عقار لأن الضريبة تختلف من عقار إلى آخر بحسب طبيعته وموقعه، والهدف من فرض هذه الضرائب هو مشاركة الملاك العقاريين في تمويل المشاريع ذات المنفعة العامة كشق الطرق باعتبارهم أول المستفيدين منها، مما يعود بالإيجاب على هذه العقارات من خلال ارتفاع أسعارها وقيمتها السوقية⁴، و يهدف المشرع من عملية إعداد المسح العام للأراضي إلى ضبط الملكية العقارية من خلال بيان أصحاب هذه العقارات الممسوحة وتحديد جميع التصرفات القانونية التي ترد عليها⁵، وحماية للمالك الحقيقي ولوضع مخططات منظمة من أجل تسهيل عملية ترتيب المعاملات العقارية وتنظيمها لإرساء نظام شهر عقاري فعال يأخذ بعين الاعتبار الصلة الرابطة بين النظام العقاري ومشاريع التنمية وبالتالي تؤدي هذه العملية إلى تحديد المساحة المادية أو سعة العقارات بالإضافة إلى تحديد الملاك والحائزين فتؤدي بذلك العمليات المسحية إلى إنشاء قاعدة توثيقية تحدد لكل بلدية التمثيل البياني والجرد العقاري للإقليم البلدي بكل تفاصيل تجزئته⁶.

1 بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم قانون خاص في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، السنة الجامعية 2009-2010، ص11.

2 القانون (30/90) المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1990، العدد 52.

3 القانون (14/08) المؤرخ في 2008/07/20، المتضمن تعديل قانون الأملاك الوطنية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2008، العدد 44.

4 مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، ص20.

5 رحال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، 2013، ص 09.

6 Amar aloui ,propriete et regim foncier en Algérie , édition (05) ,éditions houma, alger , 2009.page 93.

وفضلاً عما سبق فللمسح أهمية بالغة في تدعيم الجهات القضائية للفصل في الدعاوى المرفوعة أمامها لأنه غالباً ما يلجأ القضاة إلى إدارة مسح الأراضي باعتبارها الهيئة التي تتوفر على المعلومات والمخططات المتعلقة بالعقارات محل النزاع والتي من خلالها يُكوّن القاضي قناعته بشأن النزاع المعروض عليه.

إلى جانب هذه الأهداف فإننا نجد أهداف أخرى للمسح وهي إمكانية تحسين وتوجيه السياسة العقارية كالإحصاء والدراسات الميدانية المتعلقة بالإصلاح الزراعي أو العمراني.

ملاحظة: المسح العام للأراضي المنشأ بمقتضى الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 كان بإمكانه فعلاً أن يساهم بقدر كبير في تطهير الوضعية العقارية للبلاد غير أن هذا العمل يتطلب تسخير وسائل مادية و بشرية معتبرة الأمر الذي جعل هذه العملية لم تكتمل لحد الساعة و تسير بخطوات بطيئة، و متى تمت عملية المسح العام للأراضي تحققت هذه الأهداف و جسدت في أرض الواقع¹.

الفرع الثاني

الهيئة المكلفة بالمسح العام للأراضي

لقد اختلفت التشريعات التي أخذت بنظام الشهر العيني في تسمية عمليات المسح و كذلك في الجهة التي أسندت إليها هذه المهمة فمثلاً نجد بأن المشرع اللبناني أطلق على هذه العمليات مصطلح " أعمال التحديد والتحرير"²، أما المشرع الجزائري فاستناداً للمادة (05) من الأمر (74/75) السالف الذكر نجد أنه قد أسند مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه إلى اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وبقيت كذلك إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي (234/89) المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والتي أوكلت لها هذه المهمة³، وسنتعرض فيما يلي إلى تعريفها والمهام المنوطة بها وهيكلتها .

أولاً: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وأساسها القانوني

أ- تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي: عرفت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي (234/89) الوكالة بأنها " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية

1 علوي عمار، الملكية و النظام العقاري في الجزائر (العقار)، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص83.

2 حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005، ص66 .

3 مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص22.

والاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار (و م أ) وتدعى في صلب النص (الوكالة) وتخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم¹، وأضافت المادة (02) منه على تبعتها لوزارة المالية .

ويمكن إعطاء تعريف للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بأنها: مؤسسة عامة ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تخضع لقانون إنشائها، تسهر على السير الحسن لعمليات مسح الأراضي وجرّد العقارات.

ب- الأساس القانوني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي: عند البحث عن الأساس القانوني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي نجد بأنها قد تأسست بموجب المرسوم التنفيذي (234/89) المؤرخ في 1989/12/19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي (63/92) المؤرخ في 1992/02/12² حيث يكون مقرها بالجزائر العاصمة ويمكن نقله إلى أي مكان آخر من التراب الوطني بموجب مرسوم تنفيذي باقتراح من وزير المالية وهذا حسب نص المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي (234/89) الذي حدد مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في المواد من (04) إلى (10) من الباب الثاني، أما التنظيم والهيكلية فقد حددها في الباب الثالث³. ويتضح جلياً أن المشرع كان يحاول الإسراع في إتمام عملية المسح العام للأراضي في أقرب وقت ممكن من خلال تكليف الوكالة للقيام بهذه العملية التقنية .

ثانيا: التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي: للتعرف على التنظيم الهيكلي و الهرمي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي لابد من التطرق إلى تنظيمها المركزي ثم الجهوي ثم المحلي.

أ- التنظيم الهيكلي على المستوى المركزي: تضم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى المركزي هيئات التسيير والإدارة كما أنها تعتمد تنظيماً داخلياً بتقسيمها إلى مديريات و ننتاوله فيما يلي :

أ 1- هيئات التسيير والإدارة : لقد نصت المادة (11) من المرسوم التنفيذي (234/89) على أنه " يشرف على الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير".

1 المرسوم التنفيذي (234/89) المؤرخ في 1989/12/19، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1989، العدد 54.

2 المرسوم التنفيذي (63/92) المؤرخ في 1992/02/12، المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي (234/89) المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1992، العدد 13.

3 مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 27.

- **مجلس الإدارة:** هو عبارة عن هيئة تضم ممثلي عدة وزارات طبقا لنص المواد من (12) إلى (18) من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه ، ويرأسه ممثل وزير المالية ويتكون من : ممثل وزير الدفاع الوطني ، ممثل وزير الداخلية، ممثل وزير التجهيز، ممثل وزير الفلاحة، ممثل وزير النقل، ممثل المحافظة السامية للبحث العالي، وممثل مندوب التخطيط.

ويتم تعيين الممثلين بموجب قرار صادر من وزير المالية من بين الذين يكون لهم على الأقل صفة نائب مدير في الإدارة المركزية¹.

يجتمع المجلس مرتين في السنة وكلما اقتضت الضرورة ذلك بموجب طلب من الرئيس أو ثلث الأعضاء أو بناء على طلب من المدير، كما يمكن للمجلس الاستعانة بأي شخص يراه أهلاً في المسائل المطلوب مناقشتها.

- **المدير العام:** هو الذي يشرف على سير الوكالة ويديرها ويتم تعيينه بموجب مرسوم وتنتهى مهامه بنفس الأداة ، بينما يتم تعيين المدير المركزي بموجب قرار من وزير المالية أما المدير المحلي لمسح الأراضي فيتم تعيينه بموجب قرار من الوزير² ، و من مهامه ما يلي:

- يعتبر المنفذ لقرار مجلس الإدارة والمسير الإداري لأعمال الوكالة .

- يعتبر الممثل القانوني للوكالة والأمر بالصرف للميزانية.

- يفوض توقيعه للموظفين الموضوعين تحت سلطته.

- يحدد التنظيم الداخلي للوكالة .

- كما له الحق في ممارسة السلطة السلمية على مستخدميه³.

أ 2- التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي: بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/04/2002 المعدل للقرارات الوزارية المشتركة المؤرخة في 10/03/1990 و 09/07/1994 اللذين يحددان التنظيم الداخلي (المركزي، الجهوي والمحلي) للوكالة الوطنية نجد على المستوى المركزي ثلاث مديريات وهي :

1 تنص المادة الثالثة عشر من المرسوم التنفيذي (234/89) المؤرخ في 19/12/1989 على انه "يتكون مجلس الإدارة من : ممثل وزير الاقتصاد رئيسا ، ممثل لوزير الدفاع الوطني ، ممثل لوزير الداخلية، ممثل لوزير التجهيز ، ممثل لوزير الفلاحة ، ممثل لوزير النقل، ممثل للمحافظ السامي للبحث العلمي، ممثل المندوب للتخطيط " .

2 مراحي ريم ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 30.

3 انظر المواد: (20)، (21) ، (22) من المرسوم التنفيذي (234/89) المؤرخ في 19/12/1989 .

أ 2-1 مديرية التخطيط والمراقبة والمنازعات: وتضم مديرتين فرعيتين :

- المديرية الفرعية للتصوير القياسي وأنظمة الإعلام والتي تضم: مكتب أنظمة الإعلام بالإضافة إلى مكتب التصوير القياسي.
- المديرية الفرعية للأشغال الخرائطية والطبوغرافية والتي تضم: مكتب الطبوغرافيا ومكتب قاعدة رسم الخرائط.

أ 2-2 مديرية الإنتاج: وتضم مديرتين فرعيتين:

- المديرية الفرعية للتخطيط : والتي تضم مكتب مراقبة التسيير ومكتب التخطيط لمسح الأراضي.
- المديرية الفرعية للمراقبة والمنازعات والتي تضم: مكتب المنازعات ومكتب العلاقات العامة ومكتب التفتيش.

أ 2-3 مديرية إدارة الوسائل: وتضم أربع مديريات فرعية :

- المديرية الفرعية للموظفين والتكوين والتي تضم: مكتب الموظفين والشؤون الاجتماعية ومكتب التكوين وتحسين المستوى.
- المديرية الفرعية للميزانية والمحاسبة والتي تضم: مكتب عمليات التجهيز ومكتب المحاسبة و مكتب ميزانية التسيير.
- المديرية الفرعية للوسائل العامة والتي تضم :مكتب الهياكل القاعدية ومكتب الوسائل والصيانة.
- المديرية الفرعية للدعم التقني والتي تضم :مكتب الوثائق والأرشيف.

ب- التنظيم الهيكلي على المستوى الجهوي: أصبحت حسب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17¹ تسمى بالمديرية الجهوية لمسح الأراضي وأصبح عددها (08) مديريات جهوية بعد أن كانت خمسة (05) فقط، وقد حددها القرار المؤرخ في 2002/05/12² الصادر عن وزير المالية الذي يحدد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي وتتواجد

1 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17، المتضمن تحديد التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2002، العدد 37.

2 القرار الوزاري المؤرخ في 2002/05/12، الذي يحدد المقر و الاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي و كذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2002، العدد 42.

المديريات الجهوية بالجزائر العاصمة، وهران ، قسنطينة، الشلف، سطيف، ورقلة ، بشار، بسكرة¹ ، وتضم كل مديرية جهوية أربعة مصالح .

ج-التنظيم الهيكلي علي المستوي الولائي: لقد أصبحت تسمى المديرية الولائية لمسح الأراضي بدلا من الفرع المحلي لمسح الأراضي سابقا، وقد تم تصنيف المديريات الولائية إلي صنفين :

ج 1- الصنف الأول: ويضم مصلحتين :

- مصلحة الأشغال : وتضم ثلاث مكاتب .
- مصلحة الوسائل العامة والأرشفيف: وتضم مكتبين

ج 2- الصنف الثاني : وتضم المديرية أربعة مكاتب :

- مكتب الأشغال المسحية الخاصة وتطبيقات الإعلام الآلي.
- مكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصائيات.
- مكتب الأشغال الطبوغرافية.
- مكتب الوسائل والمحاسبة.²

ثالثا: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي: نصت المادة (04) من المرسوم التنفيذي (234/89) المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي (63/92) على أنه " تكلف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني. وهذا على أساس عقود مسبقة إذا لزم الأمر و يمكن أن يكلفها وزير الاقتصاد لحسابه بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة لأملاك الدولة وفقا للتنظيم المعمول به و ضبطه باستمرار".³

و يبدو واضحا أن الوكالة لها مهام أساسية تتمثل في إعداد مسح الأراضي العام ومهام ثانوية استثنائية في مجال الجرد العام و هو ما سنتناوله في ما يلي:

1-المهام الأساسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي: حسب نص المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي(234/89) فإن المهام الأساسية للوكالة تتمثل في:

1 مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 33.

2 انظر المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي (234/89) المؤرخ في 1989/12/19.

3 انظر المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي (234/89) المؤرخ في 1989/12/19 .

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بالتصوير المسامي الضوئي اللازمة لوضع مسح عام للأراضي وترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري.
 - تحضير العقود المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود في إطار إعداد مسح الأراضي العام كما تتولى الكتابة لها.
 - تقوم بتحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وتضبطها باستمرار.
 - تنشئ البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري.
 - تطبيق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.
 - تنظيم الأرشفة والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي و تسهر على ضبطها باستمرار.
 - تراقب الأعمال التي ينجزها المساحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العمومية.
 - تنجز التصاميم العامة التي تستخدم وسائل التصوير المسامي الضوئي طبقاً لاحتياجات المسح.
 - تكلف بتطوير وسائل التصميم و الدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها¹.
- 2-المهام الاستثنائية للوكالة العامة لمسح الأراضي:** تتولى الوكالة في حالة ما إن كلفت بذلك بما يلي :
- انجاز العمليات التقنية المتخصصة لوضع جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية من خلال التسجيل الوصفي والتقويمي لجميع الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية التي تحوزها مختلف المؤسسات والهيكل التي تنتمي إليها والمخصصة لها².
- وقد نصت على هذه المهام المادة السابعة(07) من المرسوم (234/89) المعدل والمتمم بالمرسوم (63/92) المؤرخ في 1992/02/12 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

1 انظر المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي (234/89) المؤرخ في 1989/12/19 .

2 شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2004 ، ص113.

الفرع الثالث

إجراءات عملية المسح العام للأراضي

يتم افتتاح عمليات مسح الأراضي العام في كل بلدية بمقتضى قرار يصدره الوالي والذي يُنشر في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية ويكون محل إشهار واسع في الجرائد اليومية، كما يبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية والذي يجب عليه أن يعلم به المواطنين في ظرف 15 يوماً على الأقل قبل افتتاح العملية مبدئياً، ويتضمن قرار الوالي تاريخ البدء الميداني لعملية المسح والذي يجب أن يتم خلال شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار في الجريدة الرسمية¹ وهذا ما جاءت به المادة الثانية من المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي.

ويتم إنشاء لجنة المسح التي تشرف على عملية إعداد المسح من بدايتها إلى غاية إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية².

أولاً : اللجنة البلدية لمسح الأراضي: بعد نشر قرار الوالي المتضمن الإعلان عن افتتاح عملية المسح في بلدية ما يتم تشكيل لجنة خاصة تسمى اللجنة البلدية للمسح تتولى تنفيذ عمليات التحديد والفصل في المنازعات وذلك عملاً بنص المادة (09) من الأمر (74/75) والتي أشارت إلى إنشاء اللجنة وتسميتها كما أحوالت مسألة تشكيل اللجنة واختصاصاتها للتنظيم .

وتتكون اللجنة حسب نص المادة (07) من المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي من الأعضاء التاليين :

- قاض من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيساً والذي يعين من طرف رئيس المجلس القضائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائباً للرئيس.
- ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
- ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية.
- ممثل عن وزارة الدفاع الوطني.
- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.

1 ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 242.

2 عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، السنة الجامعية 2009-2010، ص 65.

- موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
 - مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
 - المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو مرئياً مثله.
- وتستكمل اللجنة حسب الحالة بأعضاء إضافيين وهم ممثل عن مديرية الثقافة بالولاية أو ممثل عن المصالح المحلية الفلاحية أو ممثل عن مصالح الري حسب الحاجة.
- وتعقد هذه اللجنة اجتماعاتها كلما دعت الضرورة لذلك بناء على طلب المسؤول الولائي لمسح الأراضي بموجب دعوة يوجهها إلى رئيسها¹ وتتخذ قراراتها بالأغلبية ويجب أن يكون على الأقل ثلث أعضائها حاضرين وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس وتنفذ قراراتها بموجب مقرر من الوالي².

ثانياً: الأعمال التحضيرية لعملية المسح: وتبدأ هذه المرحلة بانطلاق التحري والتحقيق بإعداد بطاقة الوضعية العقارية والتي تؤخذ من الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية المنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط، كما تقوم لجنة المسح بجمع الوثائق الموجودة بالمصالح العمومية كمديرية الأشغال العمومية أو نظارة الشؤون الدينية أو إدارة أملاك الدولة وغيرها من الإدارات العمومية ويتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي وتتمثل الأعمال التحضيرية فيما يلي:

1- الصور الجوية المعالجة : وهي الصورة التي يتم إعدادها بسلم خاص لها المواصفات المترية للمخطط بحيث تظهر مرأى الصورة الجوية، فهي بذلك تعتبر صورة جوية معالجة بفضل استعمال تقنيات خاصة لتكون الصورة واضحة وهي تجسّد على ورق أرفع من الورق الخاص بالصورة الجوية الملتقطة.

ويتم إعدادها بمناسبة عمليات المسح الخاصة للمناطق الريفية ، كما يتم إعداد لكل صورة جوية معالجة نسخة منها تستعمل في عملية المسح أما الأصل فيحتفظ بها³.

2- المخطط البياني : ويستخدم بالنسبة للمناطق الحضرية كونه يتضمن على مختلف العناصر البيانية للأرض كالطرق والوديان وحدود قطع الأراضي كما أنه يتمتع بمواصفات مترية أكبر

1 ويس فتحي، مرجع سابق، ص228.

2 بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013، ص57.

3 مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص41.

من الصورة الجوية المعالجة¹ لأن عملية المسح الحضري أكثر دقة من عمليات المسح الريفي أو الصحراوي.

3- عملية تجزئة الإقليم البلدي: تبدأ هذه المرحلة بوضع الحدود الإدارية للبلدية انطلاقاً من المخططات المنجزة بمناسبة التحديد الكارتوغرافي ويقوم بهذه العملية التقنيون المختصون لدى إدارة مسح الأراضي كونهم يعتمدون على معايير تقنية فنية بحتة، وتعد أقسام مسح الأراضي في نسختين تستعمل واحدة في الأشغال الميدانية والأخرى للتحقيق والتحسين.

والقسم المساحي هو عبارة عن جزء من الإقليم البلدي المحدد بطريقة يمكن من خلالها نقله على ورقة من مخطط مجموع متجانس (كالمطار، المصانع، مجموعة بنايات حضرية..). ويتم ترقيم الأقسام بصفة تصاعدية ومستمرة بأن يعطى الرقم 01 إلى القسم الواقع شمال غرب البلدية ويستمر أفقياً اتجاه الشرق ثم يعود بشكل حلزوني وتعرجي إلى أن نصل إلى آخر قسم في البلدية المعنية².

ثالثاً: الأعمال الميدانية: تأتي هذه المرحلة بعد تحضير كل الوثائق الضرورية وتوفير الإمكانات اللازمة حيث تبدأ اللجنة أعمالها بالأقسام المساحية السهلة ثم تنتقل إلى الأخرى وتبدأ هذه المرحلة بعملية تعيين الحدود ثم التحقيق العقاري³.

1- تعيين الحدود : يتم تحديد حدود البلدية بناء على محضر التحديد الذي يرفق بمخطط بياني ويكون هذا المحضر بحضور رؤساء البلديات المجاورة وفي حال الاعتراض أو اقتراح التعديل فإن التقني يشير إلى ذلك في المحضر ويتم التوقيع على المحضر من طرف كل الحاضرين ويتوج في الأخير بموافقة الوالي أو وزير الداخلية إذا كانت الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى أو دولة أخرى.

ويكون محضر التحديد على وثيقة أو استمارة من نوع (T12) تضم جدول يحدد المواصفات الدقيقة⁴ وتتطلب أعمال التحديد استدعاء أصحاب العقارات الذين يجب أن يعلموا بافتتاح هذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات

1 مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 42 .

2 بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 104,105.

3 منشور كل ما يتعلق بالعقار، ملتقى الموظف الجزائري، منتدى تنمية المهارات والتكوين في الحقوق والعلوم الإدارية، المنشور بالموقع الإلكتروني (www.djelfa.info). المطلاع عليه بتاريخ 2015/04/21 على الساعة 14:29.

4 مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 51 .

المجاورة وهو ما أكدته المادة (03) من المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي.

وبالرجوع لنص المادة (10) من ذات المرسوم نجد أنها تؤكد بأنه يجب على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا إلى عين المكان ويدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء من أجل تفادي إهدار الحقوق.

ويتم إرسال استدعاء للمالكين أو الحائزين لإعلامهم بضرورة التقرب من اللجنة المكلفة بعملية المسح لتقديم أي سندات أو وثائق تفيد في تعيين الحدود بحيث يقسم كل قسم مساحي إلى مجموعات ملكية متجانسة وواضحة المعالم والحدود ويتم تثبيتها على المخططات المسوكة من طرف الأعوان التقنيين للجنة المسح المكلفة¹.

وبمناسبة عملية التحديد يتم إعداد مجموعة من البطاقات منها ما هو مخصص لأجزاء الملكية وهي ثلاثة أنواع :

- البطاقات من نوع (T4) الخاصة بأجزاء الملكية محل التحديد .
- البطاقات من نوع (T8) الخاصة بوصف أجزاء الملكية المدنية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة.
- البطاقات من نوع (T9) الخاصة بالعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة و تخصص للشقة الفردية.

ومنها ما هو متعلق بالأشخاص سواء شخص طبيعي أو معنوي وهي:

- البطاقات من نوع (T5) الخاصة بالشخص الطبيعي.
 - البطاقات من نوع (T6) الخاصة بالأشخاص المعنوية².
- و يكتسب الشخص الطبيعي الشخصية القانونية منذ ميلاده حيا و تنتهي بوفاته، أما الشخص المعنوي أو الاعتباري فقد اعترف له القانون بالقدرة على اكتساب حقوق و تحمل الالتزامات³ و هذا ما جاءت به المادتين (25) و (50) من القانون المدني⁴.

1 بوزيتون عبد الغني ، مرجع سابق، ص108.

2 مراحي ريم ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 56 .

3 رمول خالد ودوة آسيا، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثالثة ،دار هومة، الجزائر، 2011، ص40.

4 الامر(58/75) المؤرخ في1975/09/26، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون (05/07)، المؤرخ في13/05/2007 ، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2007، العدد 31.

ثم بعد هذه المرحلة تأتي المرحلة التالية وهي التحقيق العقاري وهذا ما سنحاول تفصيله من خلال ما يلي :

2- **التحقيق العقاري** : أسندت هذه المهمة إلى فرقة المسح التي تتشكل من خمسة أعوان على الأقل عونان مكلفان بتحديد الملكية ويكونان من التقنيين التابعين لمديرية مسح الأراضي وعونين محققين أحدهما من مديرية الحفظ العقاري والآخر من مديرية أملاك الدولة بحضور عون من البلدية مكلف بمتابعة التحقيقات التي تخص أملاك البلدية .

وتبرز أهمية المحققين كونهما يمثلان الدولة أثناء تعيين الحدود التي هي ملك لها كما يكلفان بما يلي:

- فحص السندات والوثائق المقدمة لهم أثناء مرحلة الأعمال الميدانية.
- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين.
- إثارة كل الآراء والملاحظات المفيدة لعملية التحقيق.
- تثمين وتقدير أفعال الحياة.
- إبراز الحقوق الممكنة التي تعود للدولة على العقارات الممسوحة.
- التأكد من المعلومات الميدانية ومقارنتها مع تلك الموجودة في كل من المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة.

ويتم تعيين الشخص الطبيعي بذكر حالته، اسمه ولقبه متبوع باسم الأب والجد واسم ولقب الأم، بالإضافة إلى تاريخ ومكان الميلاد والجنسية ثم الوضعية العائلية، وإذا كان العقار مملوك على الشيوع أو فيه شركاء يجب ذكر أحد الشركاء في الشيوع على الأقل¹.

وإذا كان العقار يعود لأحد الأشخاص المعنوية مثل الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية فبالنسبة للمؤسسات يذكر اسم المؤسسة وطبيعتها القانونية ثم مقرها الاجتماعي، فإذا كانت تجارية يذكر رقم سجلها التجاري ، أما الجمعيات فيذكر اسمها ومقرها وتاريخ ومكان إيداعها بالإضافة إلى قانونها الأساسي².

1 مراحي ريم ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص 59 .

2 رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 236 .

أما بالنسبة للعقارات التي تؤول لأمالك الدولة يذكر اسم الدولة ثم مقر المصالح أو الهيئات المخصصة لها أو المسيرة من قبلها، مع الإشارة إلى أنه يجب التأكد من الشخص الطبيعي الذي يمثل الشخص المعنوي وهذا بتقديمه الوثائق الرسمية لذلك كقرار تعيينه¹. ويتأكد المحققون من حجية السند ومدى تطابقه مع وثائق المسح الموجودة بين أيديهم وقد تكون السندات رسمية أو غير رسمية كما قد لا يكون بحوزة الحائز أي سند وتفصيل ذلك كما يلي :

أ- المعاينة في حالة سندات رسمية: ويمكن ذكر البعض منها:

- سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة والتي تعتبر من السندات الرسمية لكن في بعض الأحيان قد تكون الحدود الموجودة في هذه الوثائق لا تعطي تدقيقاً كافياً للحدود فهنا على المحقق إكمال النقص بالبحث والاستقصاء.

- العقود الإدارية المنشئة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية أو الحقوق العينية المعدة من طرف الولاية أو رؤساء البلديات أو الموثقين والتي تمّ إشهارها وكذلك العقود الأخرى المعدة من طرف القضاة القدامى أو الموثقين القدامى التي تمّ شهرها.

- القرارات القضائية المنشئة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة والتي حازت قوة الشيء المقضى به والمتعلقة بالملكية العقارية أو الحقوق العينية².

ب- المعاينة في حالة سندات غير رسمية معترف بها : وهي تلك العقود الثابتة التاريخ قبل جانفي 1971 و تعتبر هذه العقود صحيحة و ناقلة للحقوق العقارية و لا يكون للعقد العرفي الحجية إلا إذا كان له تاريخ ثابت³ ، و هو ما أكدت عليه المادة (328) من القانون المدني الجزائري بقولها يكون تاريخ العقد ثابتاً ابتداء من :

- يوم تسجيله.

- يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

- يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

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

1 رجايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص239.

2 مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص 62 .

3 بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص77.

ج- **المعاينة في حالة غياب السند** : باعتبار أن عملية المسح العام هي المنشئة لحق الملكية انطلاقاً من إثبات واقعة الحيازة، لأنه في حالة غياب السند تكون المعاينة عن طريق البحث والاستقصاء¹ والحيازة هي السيطرة الفعلية على مال معين سيطرة يظهر بها الحائز كما لو كان هو مالك للشيء أو صاحب الحق العيني².

ويقدم الشخص وثائق الهوية الخاصة به بالإضافة إلى الشهادات الجبائية وأي وثيقة أخرى تفيد في إثبات مسألة الحيازة ويجب في هذا الإطار التأكد من الحيازة القانونية وفقاً للقانون المدني بالتأكد بأنها حيازة هادئة وعملانية ومستمرة وأن تكون ثابتة لهذا الشخص وأن تكون مادية أي مجسدة في أفعال مادية على أرض الواقع³.

ملاحظة : للإشارة فإن الشخص الذي بحوزته شهادة حيازة مشهورة لا يتم التحقيق في مدة حيازته لأنه يعتبر حائز حسن النية بسند صحيح، ويعتبر أنه قد أتم المدة القانونية لاكتساب الملكية بالتقادم المكسب والمقدرة بخمسة عشرة سنة⁴.

رابعاً: المرحلة الختامية: بعد استكمال المراحل السابقة والانتهاء من الأعمال الميدانية المحددة في القانون بإقليم بلدية ما يتم انجاز مجموعة من الوثائق تسمى جملة بوثائق المسح وهي :

- جدول للأقسام أو سجل لقطع الأراضي *l'état de section*، ترتب فيه العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي، و يتعلق بكل قسم الذي يتضمن أجزاء الملكية المتواجدة ضمن كل مخطط⁵.
- سجل مسح الأراضي *la matrice cadastrale*⁶ و الذي تسجل فيه العقارات المجتمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي للأسماء.
- المخططات المساحية *le plan cadastral* و هي المخططات التي تكون مطابقة للوضعية الحالية لقطع الأراضي.

- جدول الحساب *le tableau des comptes* وهو عبارة عن خلاصة من سجل مسح الأراضي لأنه يشمل رقم حساب المالك و عدد العقارات التي يملكها في البلدية الممسوحة

1 السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، (أسباب كسب الملكية)، الجزء التاسع، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1970، ص 790.

2 صقر نبيل، موسوعة الفكر القانوني (النقادم في التشريع الجزائري)، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011، ص 85.

3 مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 63.

4 حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة، شهادة الحيازة)، دار هومة، الجزائر، طبعة 2001، ص 159.

5 حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 79-81.

6 أنظر الملحق رقم 01.

والذين يرتبون ترتيب أبجدي على أساس ألقابهم .

- البطاقات العقارية (T10) ¹: و هي تشمل كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني و المعلومات المتعلقة بالمالك أو الحائز وبناء على المعلومات المدرجة في هذه البطاقة يتم التقييم العقاري ² .

بعد ذلك يتم إيداع نسخة من هذه الوثائق لتبقى طيلة شهر كامل بمقر البلدية المعنية لكي يُمْكِن كل شخص من الاطلاع عليها وتقديم الشكاوى أو الاعتراضات على ما جاء فيها وهذا خلال فترة الإيداع بمقر البلدية وهو ما أكدت عليه المادة (11) من المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.

وتتم عملية الإيداع من طرف اللجنة المكلفة بالمشح التي تسلم وثائق المشح لرئيس البلدية ويقدم هذا الأخير محضر إيداع ليتم إشهار هذا المحضر في الأماكن المعدة لذلك، حتى يتسنى لكل شخص تم المساس بحقوقه بأن يتقدم باحتجاج أثناء المدة القانونية ويقدم هذا الاحتجاج أو الاعتراض أمام رئيس البلدية أو رئيس مكتب فرقة المشح بمقر البلدية، حيث يسجل الاعتراض في سجل ممضى من طرف رئيس فرقة المشح عند نهاية الإيداع ³.

خامسا: النظر في الاعتراضات : ترفع جميع الاعتراضات المسجلة بعد الإيداع على مستوى البلدية المعنية إلى لجنة مسح الأراضي العام والتي تجتمع بحضور جميع أعضائها في جلسة مغلقة لدراسة الشكاوى وفحصها، وتحاول إنهاء الخلاف وتلّا بين المعنيين بالأمر، وفي حالة عدم التوصل إلى التوفيق بين الأطراف تبقى الحدود المؤقتة للعقارات كما هي في المخطط ويحرر محضرا بذلك وتعلم اللجنة الأطراف بالأجل القانوني لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة والتي حددت بثلاثة (03) أشهر بناء على نص المادة (14) من المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.

فإذا انقضت مهلة الثلاثة أشهر من دون رفع دعوى قضائية تصبح هذه الحدود نهائية وتعتبر الوثائق المساحية مطابقة للوضعية الحقيقية للملكيات، غير أنه واستثناء لهذه القاعدة

1 أنظر الملحق رقم 02.

2 أورحمون نوره، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، سنة 2012، ص 159.

3 مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 73 .

فان المالك الحقيقي الذي يثبت ملكيته بسندات قاطعة الدلالة والذي لم يظهر أثناء عملية المسح لا يكون مقيداً بمدة 03 أشهر ويمكنه الكشف عن حقوقه لتدارك الوضع.¹

وبعد التعديلات الخاصة التي تطرأ على وثائق المسح و المتعلقة بالأطراف المتنازعة، يتم إعداد ثلاثة نسخ منها وترسل لكل من البلدية المعنية ليعلم بها الجمهور وكذا مصلحة المسح للاحتفاظ بها لتكون في متناول أعوان المسح والهيئات العمومية والخواص، وتودع النسخة الثالثة بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري، وهي مرحلة يبرز فيها دور المحافظة العقارية في عملية الإيداع و كذا المحافظ العقاري باعتباره المحرك الأساسي في المحافظة العقارية والعنصر الفاعل في هذه الهيئة الإدارية²، وهذا ما سنحاول توضيحه وبيانه من خلال المطلب التالي.

المطلب الثاني

دور المحافظة العقارية في عملية الإيداع

بعد أن تعرضنا في المطلب الأول إلى بيان الهيئات الإدارية المكلفة بعملية المسح ثم بينا إجراءات إعداد المسح العام للأراضي التي تبتدئ بافتتاح العملية بموجب قرار من الوالي ثم وضحنا كيفية تشكيل لجنة المسح والأعمال التي تقوم بها فرقة المسح انتهاءً بكيفية الفصل إدارياً في الاعتراضات من قبل لجنة مسح الأراضي لتنتهي في الأخير هذه العمليات بإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً وهذا حسب نص المادة الثامنة من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، وسنحاول من خلال هذا المطلب توضيح النظام الهيكلي للمحافظة العقارية وبيان أقسامها ومهام كل قسم ثم نسلط الضوء على المحافظ العقاري الذي له الدور البارز فيها باعتباره المكلف بتسييرها وتوضيح الدور الذي تلعبه هذه الهيئة الإدارية ككل في عملية الإيداع لوثائق المسح العام وتفصيل ذلك كما يلي :

1 ويس فتحي، مرجع سابق، ص 228.

2 المرجع نفسه، ص 271.

الفرع الأول

التنظيم الإداري للمحافظة العقارية

إن المحافظة العقارية مؤسسة قديمة النشأة أسست سنة 1771 في فرنسا على يد لويس الخامس، وأُطلق عليها اسم محافظة الرهن العقاري، وبما أن فرنسا كانت تعتبر الجزائر مقاطعة فرنسية فقد كُرس جميع قوانينها على الجزائر، ومن هذه القوانين ما بقيت سارية المفعول حتى بعد الاستقلال وباعتبار أن الجزائر كانت تعاني من فراغ تشريعي حينها حيث سفت القانون (153/62) المؤرخ في 1962/12/31 المتضمن إبقاء العمل بالقوانين الفرنسية ما لم تتعارض مع السيادة الوطنية¹.

أولاً : تعريف المحافظة العقارية وأساسها القانوني: إن المشرع الجزائري أسند مهمة الإشهار العقاري إلى هيئة إدارية يُطلق عليها " المحافظة العقارية " والتي تُعتبر الأداة الإدارية لضبط واستقرار الحقوق العينية العقارية والملكية بصفة عامة وسنحاول بيان تعريفها وأساسها القانوني فيما يلي :

01- تعريف المحافظة العقارية:

- **لغة :** هي عبارة مكونة من كلمتين ، المحافظة وهي تعني حفظ، صيانة، الحفاظ، أمانة بيت الأمين ، أما العقارية فهي الأصل لكلمة عقار، والمقصود به حسب نص المادة (683) من القانون المدني " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف "².

- **اصطلاحاً :** لم يعرف المشرع الجزائري المحافظة العقارية وترك الأمر للفقهاء وسنذكر بعض هذه التعاريف:

- المحافظة العقارية هي "هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية يسيرها محافظ عقاري"³، ويلاحظ من هذا التعريف بأنه ركز على طبيعة المحافظة العقارية كمرفق وبيان المسؤول عنها، بينما أغفل المهام و الوظائف المنوطة بها .

- وهناك من عرفها بأنها "تلك الهيئة الإدارية المكلفة قانوناً بحفظ العقود والقرارات المتضمنة أساساً نقل وإنشاء وتعديل وانقضاء حق من الحقوق العينية الأصلية والتي تهدف إلى تطبيق واحترام قواعد الشهر العقاري من أجل الوصول إلى استقرار المعاملات المدنية بوجه

1 بوضياف عمار، القضاء الإداري في الجزائر، جسر للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2008 ، ص55.

2 رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص206.

3 خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 72.

عام واستقرار المعاملات العقارية بوجه خاص"¹، ويعاب على هذا التعريف أنه أغفل مجموعة من الوظائف الهامة للمحافظة العقارية وهي تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفاتر العقارية وكذا تقديم المعلومات للجمهور.

- عُفِت أيضاً بأنها " الهيئة التي تتولى إدارة مكاتب الشهر العقاري والتوثيق مراقبتها وحفظ صور جميع المحررات التي شهت أو وثقت فيها وصور من الفهارس الخاصة بها "، ونلاحظ من هذا التعريف أنه قد ربط الشهر العقاري بالتوثيق وأهمل بقية محوري السندات الرسمية أي الضباط والموظفين العموميين كما أغفل دور المحافظة العقارية في تأسيس السجل العقاري ولم يحدد طبيعتها².

ومن خلال التعاريف السابقة يمكن تعريف المحافظة العقارية بأنها " هيئة إدارية خاضعة لوزارة المالية يسيروها موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري ويسند لها شهر التصرفات العقارية ووثائق المسح العقاري لإنشاء السجل العقاري كما تقوم بتسليم المعلومات "³.

02- الأساس القانوني للمحافظة العقارية : رغم تمديد العمل بالنصوص الاستعمارية ما لم تنتاف أو تتعارض مع السيادة الوطنية إلا أن المشرع الجزائري لم يبين كيفية التعامل مع أحكام الشهر العقاري ولم يرقم باستحداث أي هيئة تتولى عمليات الشهر العقاري في الجزائر كما كان في عهد المستعمر الفرنسي أين كان ما يُعرف بمحافظة الرهون⁴، واستمر الحال على ما هو عليه إلى أن بدأت بوادر التغيير بالظهور جلياً من خلال صدور الأمر (73/71) المؤرخ في 1971/11/08⁵ المتضمن قانون الثورة الزراعية والذي استحدث صندوق للثورة الزراعية الذي ينشأ على مستوى كل بلدية⁶.

1 رحامية عماد الدين، مرجع سابق ، ص 207.

2 طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2014/2013 ، ص 50.

3 مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 92

4 طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 50

5 الأمر (73/71) المؤرخ في 1971/11/08، المتضمن قانون الثورة الزراعية، المنشور بالجريدة الرسمية، لسنة 1971، العدد 97.

6 بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق ، ص 42.

ولم يؤسس الأمر (73/71) محافظات عقارية لكن بصور مرسومه التطبيقي (32/73) المؤرخ في 1973/10/05¹ المتعلق بإثبات الملكية الخاصة أشار إلى عملية الإشهار العقاري للسندات بعبارة " الإشهار الخاص بالرهن العقاري " في مادته الثالثة وتتولى هذه العملية إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري وهذا ما أكدته المادة الخامسة والعشرون منه² . وبعد صدور الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم كان الإعلان الرسمي عن إنشاء المحافظة العقارية كهيئة إدارية تتم بها عمليات الشهر العقاري وتأسيس السجل العقاري وهذا بموجب نص المادة (20) التي تنص على أنه " تحدث محافظات عقارية يسيورها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر".

ثم بعد ذلك جاء المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري في مادته الأولى الذي اعتبر المحافظة العقارية مكتب من المكاتب التابعة للمديرية الفرعية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية أكدت على أنه يقوم بتسييرها محافظ عقاري كما نصت المادة (04) من نفس المرسوم على أن " تقسم المحافظات العقارية إلى مكاتب محافظة تقام في كل بلدية"³.

وفي سنة 1991 صدر المرسوم التنفيذي (65/91) المؤرخ في 1991/03/02⁴ المتضمن المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وسيرها والذي نص صراحة في مادته الثانية على أنه " تعتبر المحافظة العقارية مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية ويشرف عليها محافظ عقاري وهي تتبع أملاك الدولة على مستوى الولاية ينسق أعمالها مفتشون جهويون لأملاك الدولة والحفظ العقاري ".

ومن خلال هذه المادة يستشف بأن المحافظة العقارية هي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري يسيورها شخص يسمى المحافظ العقاري وهي تابعة لمديرية الحفظ العقاري

1 المرسوم (32/73) المؤرخ في 1973/10/05، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1973، العدد 15.

2 خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 74.

3 طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 51.

4 المرسوم التنفيذي (65/91) المؤرخ في 1991/03/02، المتضمن المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وسيرها، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد 10.

الولائية والتي بدورها تحت وصاية وزارة المالية¹ وهذا ما أكدته المرسوم التنفيذي (364/07) المؤرخ في 2007/11/28² المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية الذي ألغى المرسوم التنفيذي (55/95) المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية والذي قسم المديرية العامة للأموال الوطنية إلى أربعة مديريات منها مديرية الحفظ العقاري التي تكون المحافظة العقارية تابعة لها³.

ثانيا: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية: بعد أن قمنا بتعريف المحافظة العقارية وبيان أساسها القانوني سنحاول الغوص أكثر في هذا الهيكل الإداري من خلال بيان تنظيمها الداخلي وأقسامها وتوضيح مهام كل قسم لما لها من الأهمية في مسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات اللازمة للإشهار العقاري.

وبالرجوع إلى نص المادة الرابعة من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري نجدها تنص على أن المحافظات العقارية تقسم إلى مكاتب محافظة في كل بلدية، وبصفة انتقالية فإن اختصاص كل مكتب يمكن أن يمتد إلى عدة بلديات ويحدد اختصاص كل محافظة عقارية بمقتضى قرار من وزير المالية⁴.

أما أقسام المحافظة العقارية الداخلية فقد أشارت إليها المادة (17) من المرسوم التنفيذي (65/91) المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري التي وضحت بأن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية يكون في شكل أقسام و هناك شروط لتسييرها تحدد كلها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية⁵ ، وبالفعل بعد ثلاثة أشهر من صدور المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه صدر القرار الوزاري المؤرخ في 1991/06/04⁶ والذي بموجبه تم تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك

1 رحامية عماد الدين، مرجع سابق، ص 208.

2 المرسوم التنفيذي (364/07) المؤرخ في 2007/10/28، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2007، العدد 75.

3 خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 78.

4 المرجع نفسه، ص 79.

5 طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 53.

6 القرار الوزاري المؤرخ في 1991/06/04، المتعلق بتحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و المحافظات العقارية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد 38.

الدولة والمحافظة العقارية ، وقد حدد هذا القرار في مادته الثالثة أقسام المحافظة العقارية وهي:

- قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة.
 - قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات.
 - قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي.
- كما حدد المرسوم التنفيذي (65/91) المؤرخ في 1991/03/02 مهام المحافظة العقارية بصفة عامة من خلال نص المادة (16) منه ، و تتمثل فيما يلي :
- القيام بإجراء شهر مختلف العقود التي استوفت الشروط الشكلية والموضوعية.
 - إعداد ومسك السجل العقاري.
 - التأشير على الدفاتر العقارية.
 - حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري.
 - تبليغ المعلومات وإعلام الجمهور عن محفوظاتها.
 - تحصيل الحقوق والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري¹.
- أقسام المحافظة العقارية:** سبق وأن تكلمنا بأن القرار الوزاري المؤرخ في 1991/06/04 الذي حدد بموجبه التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظة العقارية بأنه قد أكد في مادته الثالثة بأن أقسام المحافظة هي ثلاثة أقسام ، و سنحاول توضيح مهام كل قسم على حدا من خلال ما يلي:

أ- قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة : يعتبر هذا القسم من أهم أقسام المحافظة العقارية حيث يتم بواسطته مباشرة الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري، كما أن عملية تسجيل المعلومات في سجل الإيداع² تعتبر هي العملية الجوهرية التي ينطوي عليها الإشهار العقاري بحيث لا يمكننا أن نتصور أن يقوم المحافظ العقاري بشهر محرر من دون أن يكون مسجلاً مسبقاً بقسم الإيداع³.

1 لبيض ليلي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، السنة الجامعية 2011-2012، ص 101.

2 خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 83.

3 بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 46.

ويتمّ التدوين في سجل الإيداع يوماً بيوم حسب الترتيب العددي لتسليمات العقود والعقارات القضائية أو أي وثيقة مودعة قصد تنفيذ الإجراء الخاص بالإشهار دون ترك بياض أو كتابة بين الأسطر ويسلم إلى الملتمس وصلاً يتم فيه الإشارة إلى مراجع سجل الإيداع وتاريخه، ويكون هذا السجل موقع من طرف قاضي المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها المحافظة العقارية، وتودع نسخة من هذه السجلات المقفلة أثناء السنة المنصرمة بقلم كتابة المجلس القضائي المختص إقليمياً وهذا حفاظاً على هذه السجلات من التلف أو الضياع للرجوع إليها متى استدعت الحاجة لذلك¹.

كما يقوم هذا القسم بتحصيل الحقوق والرسوم المترتبة عن عملية الإشهار العقاري التي تعتمد على تقنيات المحاسبة العمومية، و من أجل ذلك يتم مسك السجلات المحاسبية الشهرية و السنوية² و هي:

- **السجل العام للتحصيل:** وهو سجل رسمي نموذجي تسجل فيه جميع المبالغ المحصلة بمناسبة عمليات الإشهار و إعطاء المعلومات و كل المبالغ المحولة للخزينة.
- **السجل الخاص بالإيصالات:** وفيه تسجل إيرادات اليوم مقابل تسليم وصلا يبين عملية التحصيل و يعتمد عليه أيضا في حساب الإيرادات السنوية و الشهرية .
- **دفتر الصندوق:** وهو الذي تدون فيه جميع العمليات المحاسبية خلال اليوم أي الإيرادات و النفقات بالإضافة إلى استخراج الأرصدة الخاصة لكل يوم³.

ويسير قسم الإيداع وعمليات المحاسبة من قبل موظف يعين وفقاً للمادة (08) من المرسوم التنفيذي (116/92) المؤرخ في 14/03/1992 من بين المفتشين المرسمين أو من بين المراقبين الذين مارسوا خدمة في الإدارة لمدة خمسة سنوات على الأقل⁴ لأن هذا المنصب يتطلب الدراية الكاملة بكل الأمور القانونية المتعلقة بعملية الإيداع و تحصيل الرسوم⁵ .

1 رحامية عماد الدين، مرجع سابق، ص 213.

2 المرجع نفسه، ص 213.

3 بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 47.

4 انظر المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي (116/92) المؤرخ في 14/03/1992، المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1992، العدد 21.

5 فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2007-2008، ص 08.

ويقوم رئيس هذا القسم بصلاحياته الموكلة إليه ولكن تحت سلطة المحافظ العقاري فله أن يفحص صحة العقود والوثائق المودعة للشهر للتأكد مما إذا كانت مخالفة للنظام والآداب العامة فضلاً عن وجوب مراعاتها للشروط الشكلية وهذا ما أكدت عليه المادتين (100) و(105) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري وبالتالي فإن قبول الإيداع أو رفضه يعتبر من صلاحيات رئيس هذا القسم¹.

ب- قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات : يمسك على مستوى كل محافظة عقارية سجل عقاري يشمل على نوعين من البيانات :

النوع الأول : يشمل الحالة الوصفية للعقار من موقع ومساحة وطبيعة .

النوع الثاني : يشمل الحالة القانونية للعقار وهذا ببيان كافة التصرفات القانونية الواردة عليه².

ويتكفل هذا القسم بمهمة ترتيب وتنظيم مختلف الوثائق المودعة بقسم الإيداع وتسجيلها بالسجل العقاري الذي يمسك ضمن مصنفات الأحجام الخاصة مع تحيينه، لكي يكون صورة صادقة على الوضعية القانونية والمادية للعقارات.

كما يتولى هذا القسم مهمة تسليم المعلومات للمواطنين بعد تنفيذ عملية البحث في البطاقات العقارية ويكون ذلك في صورة شهادة عقارية تثبت التصرفات الواردة على العقار أو في شكل مستخرجات من الوثائق المشهرة مقابل دفع رسوم ثابتة³ تدفع وقت تقديم طلب المعلومات.

ويسهر على تسيير هذا القسم موظف من بين المفتشين المرسمين أو المراقبين الذين مارسوا خدمة في إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لمدة خمسة سنوات على الأقل وهذا طبقاً لنص المادة (08) من المرسوم التنفيذي (116/92) المذكورة أعلاه⁴.

ومن خلال ما سبق يتضح جلياً أن هذا القسم يقوم بالعديد من المهام فهو يعمل على مسك مجموعة البطاقات العقارية ويقوم بضبطها باستمرار عن طريق الاتصال بمديرية مسح الأراضي وهذا لتكون البطاقات هي الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات

1 طلحة محمد غليسي، مرجع سابق ، ص 55.

2 خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 84.

3 مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 98.

4 رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 214.

بالإضافة إلى أن هذا القسم يقوم على ترتيب الوثائق المشهرة و السهر على حفظها والقيام بالبحوث المتعلقة بطلب تسليم المعلومات وإنجاز البيانات والمستخرجات¹.

ج- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي : يعتبر هذا القسم أهم قسم يتعامل مع إدارة مسح الأراضي باعتباره أنه القسم المكلف باستقبال وثائق المسح العام للأراضي بعد الانتهاء من هذه العملية على مستوى كل جزء من أجزاء البلدية المعنية.

ويتولى هذا القسم السهر على انجاز وإتمام التحقيقات العقارية التي انطلقت أثناء عملية المسح العام للأراضي، كما يقوم بمتابعة المنازعات الناتجة عن عمليات الترقيم للعقارات بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية².

كما أن هذا القسم يعمل على إعداد البطاقات العقارية المتعلقة بالعقارات التي شملتها عملية المسح العام في إطار إعداد السجل العقاري وهذا تطبيقاً لنظام الشهر العيني التي تسعى الجزائر إلى تحقيقه على كامل التراب الوطني والذي لا يتأتى إلا بعد إتمام عمليات المسح العام للأراضي على كافة التراب الوطني، بحيث يتم بعدها قيد وتسجيل جميع المعلومات الموجودة في وثائق المسح في البطاقات العقارية التي تعتبر كوثيقة الهوية بالنسبة للعقارات بحيث يذكر فيها اسم الحائز أو المالك وجميع المعلومات المتعلقة به بالإضافة إلى ذكر معلومات العقار المتمثلة في رقم مجموعة الملكية وكذا القسم المساحي المتواجد به بالإضافة إلى ذلك طبيعة العقار أي هل هو عبارة عن أرض بيضاء أم بناية.

ويشرف على هذا القسم رئيس قسم يخضع في تعيينه لنفس شروط تعيين رئيس قسم الإيداع أو رئيس قسم السجل العقاري من حيث الرتبة والأقدمية ويختص هذا القسم بالشكليات المتعلقة بالإجراء الأول لشهر حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى ، فهو يعمل على متابعة عمليات المسح العام في إقليم البلديات التي تدخل في اختصاص المحافظة العقارية وعلى ضوء تلك العمليات يقوم بالتنسيق مع مصلحة المسح ، بالإضافة لكونه يتسلم وثائق المسح العام فهو يقوم كذلك بمسك السجل المساحي أو المصفوفة أو ما يسمى (الدفتر الأم) الذي ترتب فيه أسماء الملاك أبجدياً حيث يخصص لكل مالك رقم حساب خاص به³.

كما يقوم هذا القسم بتسليم شهادات الترقيم المؤقت و النهائي لأصحاب الشأن كما يسلم

1 بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 47.

2 ويس فتحي، مرجع سابق، ص 274.

3 بوزيتون عبد الغني ، مرجع سابق، ص 48.

الدفاتر العقارية المنجزة لأصحابها¹.

وبذلك يتضح جلياً بأن للمحافظة العقارية والتي يشرف على تسييرها المحافظ العقاري دور هام وأساسي في عملية إرساء قواعد السجل العقاري ، ويعتبر القسم الثالث التابع للمحافظة العقارية والمتمثل في قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي هو القسم المخول قانوناً بمسك وثائق المسح ودراستها وتسجيلها في البطاقات العقارية المخصصة حسب طبيعة الشهر (شخصي أو عيني) وكذا حسب عملية المسح ريفي أو حضري أو صحراوي.

الفرع الثاني

دور المحافظ العقاري

بعد أن وضحنا في الفرع السابق المحافظة العقارية من خلال تعريفها وذكر أساسها القانوني ثم بينا أقسامها ومهمة كل قسم من هاته الأقسام سنحاول من خلال هذا الفرع التطرق إلى الركيزة الأساسية والعنصر الفاعل في المحافظة العقارية والمتمثل في المحافظ العقاري باعتباره المكلف بتسييرها، وهذا ما أكدته المادة (04) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري التي جاء فيها : " ويسير مكتب المحافظة من قبل رئيس مكتب محافظة يخضع لنفس الواجبات والمسؤوليات التي يخضع لها المحافظون بموجب النصوص المشار إليها أعلاه".

نستشف من خلال هذه المادة بأن المشرع الجزائري أوكل مهمة تسيير المحافظة العقارية إلى شخص يسمى المحافظ العقاري في حين أن هناك دول أخرى تأخذ بنظام الشهر العيني خولت عملية الإشراف على السلطة الإدارية المكلفة بعملية الشهر إلى قاضي يطلق عليه قاضي السجل العقاري مثل أستراليا وألمانيا، أما في دولة فرنسا فقد أوكلت هذه المهمة إلى موظف عمومي يسمى محافظ الرهون².

أما الجزائر فقد عهدت بهذه المهمة إلى هيئة إدارية تسمى المحافظة العقارية يشرف على تسييرها محافظون عقاريون.

وباعتبار أن المحافظ العقاري من أهم وظائفه هو مسك السجل العقاري الذي على أساسه يتم تسليم العقود التي تكتسي طابعاً رسمياً والتي لها الحجية القاطعة ما لم يطعن فيها بالتزوير

1 رحايمية عماد الدين ، مرجع سابق ، ص214.

2 خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 80.

لذلك تم إخضاع المحافظ العقاري لقواعد خاصة ، من خلال شروط تعيينه وكذا المسؤولية المترتبة على الأخطاء التي يرتكبها أثناء ممارسة مهامه¹، وسنحاول التطرق إلى هذه القواعد بشيء من التفصيل كل ذلك بعد التعريف به.

أولاً: تعريف المحافظ العقاري : المشرع الجزائري لم يعرف المحافظ العقاري وترك الأمر للفقه لذلك وردت العديد من التعاريف نذكر بعضها :

- المحافظ العقاري هو موظف معين بقرار من وزير المالية من أجل إدارة هيئة إدارية مكلفة بالإشهار العقاري يطلق عليها اسم المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري وهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية².

- وهناك من عرف المحافظ العقاري بأنه موظف عام يسهر على تسيير هيئة إدارية تسمى " المحافظة العقارية " تربطه بها علاقة قانونية لائحية ويخضع تبعاً لذلك لوزارة المالية، وأنيطت له مهمة مسك السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية وتسليم الدفاتر العقارية³، بالإضافة إلى مهام أخرى محددة وفقاً للتنظيم الساري به العمل.

ولقد اعتبر المشرع الجزائري المحافظ العقاري موظفاً عاماً خاضعاً لقانون الوظيفة العمومي ويتبين ذلك من خلال نص المادة (11) من الأمر (74/75) السالف الذكر نجدها تنص على أنه : " يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين ... " .

غير أن المشرع الجزائري عطل هذه المادة بموجب القانون (10/14) المؤرخ في 2014/12/30⁴ المتضمن قانون المالية لسنة 2015 وهذا من خلال نص المادة (65) منه لتصبح كما يلي : " يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على أساس وثائق المسح " .

1 لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 102.

2 خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 60.

3 ميساوي حنان، المحافظ العقاري ودوره في حماية الملكية العقارية، مجلة الدراسات القانونية التي تصدر عن مركز البصيرة ، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2013، العدد 18، ص32.

4 القانون (10/14) المؤرخ في 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2014، العدد 78 .

ومن خلال هذه المادة يتضح جلياً بأن المحافظ العقاري هو موظف عمومي يخضع للقانون الأساسي العام للتوظيف العمومي الصادر بموجب الأمر (03/06) المؤرخ في 15/07/2006¹، وبالتالي فالمحافظ العقاري ليس قاضياً وإنما هو موظف عام .

أما في الفقه فقد عرف " مورييس هوريو " الموظفين العامون بأنهم " كل الذين يعينون من قبل السلطة العامة تحت اسم موظفين أو مستخدمين أو عاملين أو مساعدي عاملين يشغلون وظيفة في الكوادر الدائمة لمرفق عام تديره الدولة أو الإدارات العامة الأخرى " ².

في حين أن المشرع الجزائري عرف الموظف العام في المادة الرابعة من الأمر (03/06) المذكور أعلاه على أنه : " يعتبر موظفاً كل عون عني في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبته السلم الإداري " .

ثانياً: كيفية تعيين المحافظ العقاري وإنهاء مهامه : بما أن المحافظ العقاري كما سبق وأن ذكرنا عبارة عن موظف عام يقوم بتسيير هيئة إدارية هدفها الأساسي هو تجسيد مبادئ وخصائص نظام الشهر ويعمل على استقرار المعاملات العقارية فسنحاول بيان الشروط المتطلبة لالتحاق بهذا المنصب وسنفرد بين فترتين زمنيتين مختلفتين :

أ- الفترة الأولى : الممتدة من 31 أكتوبر 1988 إلى غاية 14 مارس 1992 : بالرجوع إلى نص المادة السادسة من المرسوم (212/88) المؤرخ في 31/10/1988³ المتضمن شروط التعيين في المناصب العليا بالهيكل المحلية التابعة لوزارة المالية و تصنيفها ، فقد كان المحافظون العقاريون يعينون من بين الموظفين المرتبين في الصنف 14 فأكثر الذين ينتمون إلى سلك متخصص في شعبة نشاط المنصب العالي على أن يكونوا قد قضوا ثلاثة سنوات على الأقل خدمة في إدارة المالية ، كما يمكن أن يعينون من الموظفين في الصنف 12 . ولقد ساوى المشرع الجزائري من خلال هذا المرسوم بين الشروط المتطلبة للتعيين في مناصب المحافظين العقاريين والوكلاء المفوضين أو المراقبين الماليين المساعدين أو رؤساء المكاتب.

1 الامر (03/06) المؤرخ 15/07/2006، المتضمن القانون الأساسي العام للتوظيف العمومية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2006، العدد 46.

2 طلحة محمد غليسي، مرجع سابق ، ص 66.

3 المرسوم (212/88) المؤرخ في 31/10/1988، المتضمن شروط التعيين في المناصب العليا بالهيكل المحلية التابعة لوزارة المالية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1992، العدد 21.

ب- الفترة الثانية : الممتدة من 14 مارس 1992 إلى يومنا هذا : بعد صدور المرسوم التنفيذي (116/92) المؤرخ في 14/03/1992 المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، الذي ألغى المرسوم (212/88) المشار إليه أعلاه، أصبح بذلك المحافظ العقاري يصنف ضمن الإطارات العليا للدولة وهو يتموقع بالمرتبة الرابعة من هذه القائمة، ويعين رؤساء المكاتب والمحافظون العقاريون حسب هذه المادة من بين المفتشين الرئيسيين أو المتصرفين الإداريين المرسمين الذين قد مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل، أو من بين المفتشين المرسمين الذين مارسوا نفس المدة من الخدمة في الإدارة، وخصص له الصنف (17) من القسم (05) تحت رقم استدلاي (581) من قانون الوظيفة العمومي¹.

ويتم تعيين المحافظ العقاري في منصبه بموجب قرار تعيين من السيد وزير المالية، أما مدير الحفظ العقاري على مستوى الولاية فيُعَيَّن بموجب مرسوم تنفيذي بناءً على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية، وقبل مباشرته لمهامه يؤدي المحافظ العقاري اليمين القانونية أمام المجلس القضائي الكائن في دائرة اختصاصه المحافظة العقارية التي سيشرف على تسييرها². بالرغم من أن المشرع الجزائري أخضع التوظيف إلى مبدأ المساواة وهو مبدأ نص عليه الدستور³، كما جاء في نص المادة (74) من الأمر (03/06) المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومي إلا أن هذا لا يتحقق إلا بتوافر مجموعة من الشروط ، وباعتبار أن المحافظ العقاري موظف عمومي كما سبق ذكره فلا بد أن تتوافر فيه هذه الشروط العامة بالإضافة إلى الشروط الخاصة التي جاء بها المرسوم التنفيذي (116/92) المذكور أعلاه .

ج- الشروط العامة للتوظيف : وتتمثل فيما يلي:

01- أن يكون جزائري الجنسية : وأغلب دول العالم تحاول أن تقصر وظائفها الخاصة على مواطنيها وهذا حرصاً منها على ضمان أمنها وسلامتها وهذا بالاحتفاظ بهذه المناصب لأفراد

1 خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق ، ص 80، 81.

2 ويس فتحي ، مرجع سابق ، ص 276.

3 أنظر المادتين (29) و(31) من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي (438/96) المؤرخ في 07/12/1996، المعدل والمتمم بالقانون (19/08) المؤرخ في 15/11/2008، المتضمن التعديل الدستوري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2008 العدد 63.

مجتمعها وهو المبدأ الذي أخذ به المشرع الجزائري، وبالتالي على الشخص الذي يرغب في تولي منصب محافظ عقاري أن يكون متمتعاً بالجنسية الجزائرية¹.

02- التمتع بالحقوق المدنية وحسن السيرة والخلق : بما أن المحافظ العقاري موظف عام أي أنه يؤدي خدمة عامة فليس من المنطقي أن يتولاها شخص حُرَم من حقوقه السياسية بسبب خيانتة للوطن، لذلك يشترط بأن لا يكون قد حُكِم عليه بجناية مخرّجة بالشرف أو الأمانة، ويتم التأكد من هذه المسائل عن طريق الرجوع إلى صحيفة سوابقه القضائية رقم 02 التي يدون فيها كل عمل يكون قد قام به المترشح لهذا المنصب.²

03- أن يكون في وضعية قانونية اتجاه الخدمة الوطنية : وهي من الشروط العامة للمترشح لهذه الوظيفة وهذا بضرورة إرفاق الملف ببطاقة الإعفاء من الخدمة الوطنية أو أي شهادة تثبت تسوية الوضعية اتجاه الخدمة الوطنية.³

04- شروط السن والقدرة البدنية والذهنية والمؤهلات : حدد المشرع السن الأدنى للالتحاق بوظيفة عمومية والمقدرة بـ 18 سنة كاملة بالإضافة إلى شرط الصحة وتحديدًا اللياقة البدنية وهذا بتقديم شهادة طبية تثبت بأن المعني غير مصاب بأي علة تتنافى وممارسة الوظيفة أو بإجراء فحص طبي مع إرفاق الطلب بالمؤهلات والشهادات العلمية المطلوبة لمثل هذا المنصب.⁴

د- الشروط الخاصة لتولي منصب المحافظ العقاري : بالإضافة إلى الشروط العامة السابق ذكرها فهناك شروط أخرى خاصة لتولي منصب محافظ عقاري والتي جاء بها المرسوم التنفيذي (116/92) السالف الذكر باعتبار أن هذا المنصب يعتبر من الوظائف العليا، وحددت المادة (06) من نفس المرسوم وجوب توافر إحدى الشرطين التاليين :

01- أن يكون المترشح من بين المفتشين الرئيسيين أو المتصرفين الإداريين المرسمين الذين قد مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل.

02- أو أن يكون المترشح من بين المفتشين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل.

1 بريك الطاهر، مرجع سابق ، ص19.

2 طلحة محمد غليسي، مرجع سابق ، ص 67.

3 بريك الطاهر، مرجع سابق ، ص20.

4 أنظر المادتين (75) و(78) من الأمر (03/06) المؤرخ في 2006/07/15، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2006، العدد 46.

ومن خلال ما سبق يتبين لنا أن المشرع قد وضع شروطا عامة و أخرى خاصة للالتحاق بهذا المنصب باعتباره منصبا حساسا يلزمه أشخاص لديهم الكفاءة العالية والخبرة في هذا المجال حتى يتسنى له القيام بالمهام الموكلة إليه بكل إخلاص¹.

هـ- حالات إنهاء مهام المحافظ العقاري: المحافظ العقاري هو موظف عمومي وبالتالي ففي حالة عدم أدائه التّام للخدمة الموكلة إليه يؤدي الأمر به إلى فقدانه لمنصبه وبذلك يفقد صفة الموظف العام، وهو الأمر الذي نصت عليه المادة (216) من الأمر (03/06) وذلك في الحالات التالية :

- فقدان الجنسية الجزائرية أو التجريد منها.
- فقدان الحقوق المدنية كعقوبة تكميلية.
- الاستقالة المقبولة بصفة قانونية².
- العزل أو التسريح أو الإقصاء من جميع الوظائف التي لها علاقة بالجريمة³.
- الإحالة على التقاعد أو الوفاة.

ثالثا: مهام المحافظ العقاري : إن المحافظ العقاري يعدّ العنصر الفعال لإنجاح نظام الشهر العيني، فهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية⁴، حتى أن بعض الدول كلّفت بهذه المهمة قاضيا لضمان رقابة قانونية دقيقة لجميع التصرفات الواجبة الشهر، وهذا من أجل الحفاظ على الحقوق من الهدر أو الاغتصاب، فلقد أُسندت مهمة تسيير المحافظة العقارية والقيام بإجراءات الشهر إلى المحافظ العقاري باعتباره موظف عمومي من نوع خاص بالنظر إلى المهام والصلاحيات والسلطات التي مُنحت له بمناسبة أداء مهامه من جهة، وكذلك بالنظر إلى العلاقات التي تربطه بالهيئات والأجهزة وكذا الجمهور من جهة ثانية.

إذن فإن مهام المحافظ هي متعددة ومتنوعة فله دور شبه قضائي باعتباره يعمل على تطبيق وتنفيذ النصوص القانونية والتشريعية والتنظيمية السارية المفعول وخير دليل على ذلك هو حقه في رفض الإيداع أو الإجراء عند عدم استيفاء الشروط الشكلية أو الموضوعية.

1 بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 22.

2 أنظر المواد (05) و(09 مكرر) من القانون (23/06) المؤرخ 2006/12/20 المعدل والمتمم للأمر (156/66)، المتضمن قانون العقوبات، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2006، العدد 84.

3 طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 69.

4 خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 60.

كما أن له دوراً إدارياً باعتباره موظفاً عامّاً يشرف على تسيير وإدارة المحافظة العقارية مادياً وبشرياً، وله دور آخر جبائي باعتباره من الأشخاص المكلفين بتحصيل الجباية العقارية على أساس كل عملية إشهار مهما كان نوعها إلا ما استثناه القانون بنص خاص¹.

بالإضافة إلى كل ذلك فإننا نجد أن المادة (03) من المرسوم (63/76) قد نصت على أهم المهام المنوطة بالمحافظ العقاري عندما ذكرت بأن المحافظ يُكلف على الخصوص أي أن هناك مهام أخرى غير المهام المذكورة في هذه المادة، فله مهام عند البدء في عملية المسح وأخرى خلال القيد الأول وثالثة بعد القيد الأول وتتلخص هذه المهام في إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة، وإعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات إشهار العقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى وكذا فحص العقود المقدمة إليه للإشهار وكذلك كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار، كما عليه المحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار، وإعطاء المعلومات الموجودة في الوثائق المتعلقة بالعقارات للجمهور، بالإضافة إلى أنه مكلف بالتنسيق ومراقبة مكاتب المحافظة التابعة لاختصاصاته²، و تجدر الإشارة إلى أنه في حالة وقوع مانع للمحافظ العقاري يحول دون مباشرته للمهام الموكلة إليه يتم تحديد النيابة إلى أحد المحافظين العقاريين التابعين و ذلك في الإطار الإقليمي للمديرية الولائية للحفظ العقاري باعتبارها الجهة الإدارية المشرفة على جميع المحافظات العقارية الواقعة بإقليم الولاية³.

ومن خلال كل ما سبق نلاحظ بأن المحافظ العقاري له دور بارز في عملية إيداع وثائق المسح فهو الذي يقوم بتسيير المحافظة العقارية فضلاً عن الدور الذي قام به أثناء الأعمال الميدانية لفرقة المسح، و بعد أن يتسلم جميع الوثائق التي تحتوي على البيانات والمخططات التي تم إنجازها خلال عملية المسح العام للأراضي يقوم بما يلي :

- تحرير محضر تسليم يثبت من خلاله إيداع وثائق المسح.

1 رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص211.

2 خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق ، ص81.

3 رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، السنة الجامعية 1999-2000، ص 74.

- إشهار محضر التسليم السابق الذكر في أجل أقصاه ثمانية أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح ولمدة (04) أشهر حيث ينشر بالجرائد الوطنية وكذا الإعلانات بالمحافظة العقارية والبلدية المعنية وهذا من أجل إحاطة الجميع حول عملية تأسيس السجل العقاري¹. بعد عملية الإشهار يتصل المحافظ العقاري بمصلحة أملاك الدولة للتأكد من أن الحيازات التي تكون تحت يد الأفراد ودون سند أو لها سندات عرفية ليست من ضمن الأملاك الوطنية المحددة بالقانون (30/90) المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون (14/08) المؤرخ في 2008/07/20 . وتجدر الإشارة إلى أنه يحق للمحافظ العقاري رفض إمضاء محضر الاستلام أو الإيداع في الحالات التالية :

- 01- إذا لاحظ المحافظ العقاري أن عملية المسح لم تشمل كل أجزاء القسم المساحي فهنا يرفض الإيداع لأنه جاء ناقصاً.
 - 02- عندما يتم إيداع وثائق المسح المتعلقة ببلدية بأكملها ولكن يتضح أن هناك أقساماً من البلدية لم يتم مسحها فهنا أيضاً المحافظ يرفض الإيداع.
 - 03- إذا تم تسجيل 60 % من الملكيات في حساب المجهول فهنا يرفض الإيداع لأن عملية المسح لم تحقق الهدف المرجو منها وهو تشخيص مجموع الملكيات وتسجيلها بأسماء أصحابها².
- وبعد عملية الإيداع القانونية والإمضاء على محضر التسليم من طرف المحافظ العقاري ثم الإعلان عن هذه العملية تأتي بعدها مرحلة أخرى وهي كيفية القيام بترقيم العقارات الممسوحة وهو ما سنتناوله من خلال المبحث الثاني.

1 بريك الطاهر ، مرجع سابق، ص62.

2 المرجع نفسه، ص 63.

المبحث الثاني

الترقيم العقاري

بعد أن تطرقنا من خلال المبحث الأول إلى كيفية مباشرة إجراءات المسح العام للأراضي من خلال بيان المهام الموكلة للجنة المسح والفرق الميدانية التابعة لها ثم كيفية الاعتراض على أعمال اللجنة في الفترة المحددة بشهر من تاريخ إيداع وثائق المسح في البلدية المعنية وكيفية الفصل في هذه الاعتراضات إداريا من خلال لجنة مسح الأراضي ثم تعرضنا إلى الهيئة التي يتم فيها إيداع وثائق المسح ووضحنا هيكلتها ومهام كل قسم من أقسامها و أبرزنا الدور الذي تلعبه في عملية الإيداع فلقد خصصنا هذا المبحث للحديث عن الترقيم العقاري وبيان أنواعه والأسس القانونية التي يقوم عليها، وسوف نتطرق في المطلب الأول للحديث عن الترقيم المؤقت أما المطلب الثاني سنتكلم من خلاله عن الترقيم النهائي و ما يترتب عليه من آثار.

المطلب الأول

الترقيم المؤقت

بالرجوع لنص المادتين (13) و(14) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري فإننا نجد أن المشرع نص على نوعين من الترقيم المؤقت وهما الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر والترقيم المؤقت لمدة سنتين و يصبح هذا الترقيم نهائياً بانتهاء المدة القانونية حسب الحالة إذا خلا من وجود أي اعتراض خلال الآجال المحددة لذلك وسنحاول من خلال هذا المطلب بيان نوعي الترقيم المؤقت ثم نسلط الضوء على الترقيم في حساب المجهول وما يصاحبه من إشكالات وصعوبات في الجانب الواقعي والعملية باعتبار أن بعض العقارات تسجل في حساب المجهول مدة سنتين لتتحول فيما بعد إلى حساب الدولة إذا لم يتقدم أي شخص يطالب بتسوية وضعيتها لفائدته.

الفرع الأول

الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

حتى يتمكن المحافظ العقاري المختص إقليمياً من تأسيس السجل العقاري و بالنتيجة ترقيم العقارات يجب أن تودع وثائق المسح بالمحافظة العقارية و الإيداع يكون بالقسم المساحي كما قد يكون بمجموعة من الأقسام ، فالمحافظ العقاري بمجرد استلامه لهذه الوثائق يقوم بفحصها من الناحية الشكلية و من الناحية الموضوعية على أساس أنه لا يوجد في المرسوم (63/76)

المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري ما يفيد إمكانية رفض إيداع هذه الوثائق المسحية و بالتالي متى عاين وجود نقص وجب عليه إخطار اللجنة المكلفة بهذه العملية عن طريق مراسلة إدارية لتدارك هذا الأمر¹.

ويتحقق المحافظ العقاري عند الإيداع من وجود الوثائق التالية :

- جداول الأقسام.
- سجل المساحة .
- مخططات المسح.
- جداول الحساب.
- بطاقات العقارات (T 10) .

و هذه هي الوثائق الأساسية الواجبة الإيداع في المحافظة العقارية طبقا للتعليمية رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24 المتضمنة سير عمليات مسح الأراضي و ترقيم العقارات². و يجب أن تكون هذه الوثائق المذكورة أعلاه خالية من أي شطب أو تحوير أو كشط و أن تكون واضحة و مقروءة و هذا لتفادي أي خطأ قد يقع فيه المحافظ العقاري فيما بعد بمناسبة شهر أي تصرف من التصرفات القانونية الواجبة الشهر و المتعلقة بهذا العقار . و بعد أن يتفحص المحافظ العقاري الوثائق المودعة يقوم بإعداد محضر تسليم في أجل أقصاه (08) أيام من تاريخ الإيداع يحدد فيه الأقسام المودعة واسم البلدية ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع كما سبق بيانه وهذا تطبيقاً للأمر (74/75) والمرسوم (63/76) والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث يتم إنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل عقار والتي تعتبر بمثابة بطاقة الهوية لهذا العقار بحيث تجرد فيها كافة البيانات والحقوق الواردة على هذا العقار أو الحق العيني العقاري ومختلف التعاملات التي ترد عليه³.

و للإشارة فان المحافظ العقاري بمناسبة إشهاره لوثائق المسح يعفى من قاعدة الشهر المسبق المشترطة في الوثائق الأخرى الخاضعة للشهر بالمحافظة العقارية المنصوص عليها في المادة (88) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976 /03/25 والمتضمن تأسيس السجل العقاري هذا ما جاءت به المادة (89) من نفس المرسوم التي نصت على حالتين و هما:

1 رجايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 245.

2 زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 442.

3 لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 123.

- عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري أي عملية الإيداع لوثائق المسح العام للأراضي.

- عندما يكون السند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول جانفي 1971¹.

ولقد نص المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري في المادة (13) على أنه : "...يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة أربعة أشهر يجري سريانها من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا الجانب، ويصبح هذا الترقيم نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفترة السابقة فيما إذا لم يُعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد سُجلت ... "

و قبل أن نغوص أكثر في الأسس القانونية التي يرقم على أساسها المحافظ العقاري العقارات وجب علينا توضيح السجل العقاري الذي يتكون من مجموعة من البطاقات العقارية باعتبار أن التنظيم المادي للشهر العقاري يتمثل في السجل العقاري الذي يَبْنِيُ الوضعية القانونية للعقارات .

فالمشرع الجزائري لم يعرف السجل العقاري واكتفى بالنص عليه بموجب المادة (12) من الأمر (74/75) والتي نصت على ما يلي : "...إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة (03) أعلاه يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية.

ويتم إعداده أول بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما ... " .
وتنص المادة الثالثة (03) من نفس الأمر على ما يلي " ... يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية ... "

و لقد وضحت المادة (19) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 كيفية مسك السجل العقاري في شكل مجموعة البطاقات العقارية التي تبين الوضعية القانونية للعقارات و هي تتضمن المخططات التي تظهر النطاق الطبيعي للعقارات من جهة ، و بطاقات العقارات التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك من جهة أخرى.

1 أورهومون نورة، مرجع سابق، ص 163.

ولقد عرف المشرع المصري السجل العيني بموجب المادة الأولى من قانون السجل العيني بقولها "... السجل هو مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به..."¹.

بينما المشرع اللبناني عرف السجل العقاري من خلال المادة الأولى من القرار (188) الصادر بتاريخ 1926/03/15 المتعلق بتحديد وتحرير العقارات بنصها: " السجل العقاري هو مجمل الوثائق التي تبين فيها أوصاف كل عقار وتعين بها حالته الشرعية وتذكر فيها حقوقه وأعباءه وتورد فيها الانتقالات والتعديلات الطارئة عليه"².

و لقد عرف soulmagnon George السجلات العقارية بقوله: " بأن القانون لا يعتبر في نظام السجلات العقارية المالك، بل يعتبر العقار في حد ذاته ، فهو يتتبع العقار في انتقالاته المتتابعة لذلك يجب بداية تحديد العقار من حيث أنه وحدة متكاملة ، و السجل العقاري هو دفتر عام ، و لكل وحدة عقارية دفتر خاص بها، و تدرج جميع العمليات القانونية المتعلقة بالعقار بهذه الوثيقة"³.

ومن خلال ما سبق يمكننا تعريف السجل العقاري بأنه مجموعة البطاقات العقارية التي يقوم المحافظ العقاري بإنشائها بعد استلامه لوثائق المسح و تفحصها لتكون في مجموعها السجل العقاري وهذا ما سنتناوله بشيء من التفصيل من خلال ما يلي :

أولاً:البطاقات العقارية: لقد نصت المادة (20) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري بأن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية ما يلي:

- بطاقات قطع الأراضي نموذج (BR1).
- بطاقات العقارات الحضرية و هي أنواع .
- أ- **بطاقات قطع الأراضي :** لقد نصت المادة (23) من المرسوم (63/76) السالف الذكر على هذا النوع من البطاقات و التي تنشأ بمناسبة إيداع وثائق المسح الريفي ، حيث يتم عملياً فرز

1 بن عزان علي بن علي الهشامي ، الآثار القانونية للتسجيل العقاري، دراسة مقارنة، دار الفكر والقانون، المنصورة، مصر، 2014، ص15.

2 شدراوي جورج، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، الطبعة الثانية، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2005، ص 150.

3 كلون علي، القانون العقاري الخاص، الطبعة الثانية، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2010، ص374.

هذه الوثائق وترتيبها لتوضع في ملفات ثم تؤخذ هذه الملفات المتعلقة بالقطع المسوحة و تبقى في انتظار المعالجة و تنشأ لها البطاقات الخاصة.

ب- البطاقات العقارية الحضرية: فهي أنواع كما سبق وان ذكرنا و تفصيلها كما يلي :

- البطاقة العامة للعقار نموذج (BR2) : أشارت إليها المادة (28) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، و تنشأ هذه البطاقات إذا كان العقار مبني يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي مثل السلام بالنسبة للعمارات فكل مستفيد يملك عقاره الخاص به ولكن السلام هنا ذات استعمال جماعي.

- البطاقة الخاصة للملكية المشتركة نموذج (BR3): و ينشأ هذا النوع من البطاقات في حالة ما إذا كان العقار موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة و تكتب على البطاقة جميع التأشيرات التي تهم الجزء المعني و هذا ما أشارت إليه المادة (28) في الفقرة الثانية من نفس المرسوم.

ومن خلال ما سبق نلاحظ بأن هناك نوعين للبطاقات العقارية وهي بطاقات قطع الأراضي أو الريفية والتي تنشأ بمناسبة إيداع وثائق المسح الريفي، أما النوع الثاني يتمثل في بطاقات العقارات الحضرية التي تنشأ بمناسبة إيداع وثائق المسح الحضري¹.

بالإضافة إلى النوعين السابقين هناك نوع آخر من البطاقات وهي البطاقة الأبجدية نموذج (BR10) وتمسك هذه البطاقات وترتب حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق، لأن الهدف والغرض منها هو معرفة الشخص المالك للعقارات الواقعة في إقليم المحافظة العقارية، فهي بذلك لا توضح الحقوق والأعباء الواقعة على العقار وإنما تستخدم بصدد طلب المعلومات لأنها تسهل عملية البحث لمعرفة مالك العقار، أما بالنسبة للأشخاص المعنوية فترتب هذه البطاقات ضمن مجموعة متميزة حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الأشخاص².

وفي الأخير تجدر الإشارة إلى أن هناك نوع آخر من البطاقات، وهي البطاقات الشخصية التي ترتبط بنظام الشهر الشخصي باعتبار أن شهر التصرفات في ظل هذا النظام يكون على أساس أسماء أصحابها، ولهذا فإن هذه البطاقات تملك بصفة مؤقتة إلى حين إتمام عملية المسح العام للأراضي ، بحيث يقوم المحافظ العقاري باستبدال هذه البطاقات بأخرى خاصة بكل عقار أي بكل مجموعة ملكية في إطار نظام الشهر العيني، ولقد نصت على هذا النوع من البطاقات المادة (27) من الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 و المتضمن إعداد مسح

1 مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 110.

2 رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 56.

الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري والتي نصت على ما يلي : " إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقاً لكيفيات تحدد بموجب مرسوم " أي أن هذه البطاقات تنشأ في إطار نظام الشهر الشخصي المعمول به استثناءً في المناطق غير الممسوحة بصفة انتقالية إلى حين إتمام إجراءات المسح العام للأراضي¹.

أما مسألة التأشير على البطاقات فإنه يجب أن يظهر تاريخ الشهر ومراجعته في كل عملية تأشير وأن يشمل على جميع البيانات من تاريخ العقد أو القرارات القضائية أو الوثائق ثم نوع الاتفاق أو الشروط أو التسجيلات التي تم شهرها كذلك الموثق أو الهيئة الإدارية أو القضائية المحررة للوثيقة المشهرة، وكذلك المبلغ الأساسي للثمن وما إليه من معلومات تفيد في ذلك، كما يجب أن تكون الكتابة مقروءة وواضحة وأن يتم التسطير بالحبر الأحمر بعد كل إجراء²، فإجراء الشهر لا يكفي وحده لتترتب الآثار و إنما لا بد من التأشير بالحقوق المكتسبة على مجموعة البطاقات العقارية التي يتم إنشاؤها بمناسبة إعداد السجل العقاري³.

ثانياً: وسائل إثبات الحياة : بعد أن وضحنا بشكل موجز السجل العقاري المكون من مجموعة البطاقات العقارية سنبين ونوضح وسائل إثبات الحياة في الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو بالأحرى الوثائق التي يعتمد عليها المحافظ العقاري لتكون أساساً لمثل هذا النوع من الترقيم العقاري.

فبالرجوع إلى نص المادة (13) في الفقرة الأولى من المرسوم (63/76) فإننا نستشف أن وسائل إثبات الحياة في الترقيم المؤقت هي :

أ- الحياة الثابتة بسندات رسمية: لقد وضحت المذكرة رقم (4618) المؤرخة في 2004/09/04⁴ الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول بأن السندات الرسمية تتكون من مجموعة

1 بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 69.

2 رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 58.

3 رمول خالد، مرجع سابق، ص 91.

4 مجموعة النصوص القانونية (تعليمات، منشورات، مذكرات) الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية لسنة 2004،

ص 131.

العقود الموثقة والأحكام القضائية المعدة قبل صدور المرسوم (63/76) والتي لم تقدم للإشهار بسبب الطبيعة الاختيارية لإشهار العقارات آنذاك¹.

حيث أكدت المذكرة أن هؤلاء الأشخاص لو كانوا حاضرين في الميدان خلال عمليات المسح لاستفادوا طبقاً لأحكام المادة (12) من المرسوم (63/76) من الترقيم النهائي وهذا بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ومن بين السندات المثبتة للحيازة نجد :

• **شهادة الحيازة :** نص المشرع الجزائري انطلاقاً من أحكام المادة (39) من القانون (25/90) المؤرخ في 1990/11/18² المتعلق بالتوجيه العقاري ، كما حدد المرسوم التنفيذي (254/91) المؤرخ في 1991/07/27³ الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها الذي بين بأنها تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الكائن بدائرة اختصاصه العقار محل طلب الحيازة ، وهي تعتبر لبنة للمساهمة و لو بصفة غير مباشرة في تكوين السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية⁴ ، ولا تحرر شهادة الحيازة إلا على أراضي الملكية الخاصة التي لم يتم إعداد سجل مسح الأراضي فيها وهذا ما أكدته قرار المحكمة العليا رقم 333926 المؤرخ في 2006/01/18⁵ و الذي جاء بمبدأ مفاده: "لاتحرر شهادة الحيازة إلا على أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ولم يتم إعداد سجل مسح الأراضي فيها"، و تخضع شهادة الحيازة لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد المسح العام للأراضي وبالتالي يمكن اعتبارها سنداً رسمياً مشهراً يثبت واقعة الحيازة الشرعية لطالب الترقيم العقاري وبذلك يحق له الاستفادة من ترقيم مؤقت لمدة أربعة (04) أشهر لأنها تعد حيازة تسمح للمالك الظاهر باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب⁶.

1 أورحمون نورة، مرجع سابق، ص 100.

2 القانون (25/90) المؤرخ في 1990/11/18 المعدل و المتمم بالأمر (26/95)، المتضمن التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1995، العدد 55.

3 المرسوم التنفيذي (254/91) المؤرخ في 1991/07/27، الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد 36.

4 حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 75.

5 سايس جمال، الحيازة العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الطبعة الأولى، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، 2014، ص 207.

6 لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 125.

• **العقود التوثيقية :** هي العقود التوثيقية المشهورة التي تتضمن معلومات غير كافية وغير دقيقة لتعيين العقار وهذا كأن يكون هناك فرق في المساحة الموجودة في العقد المشهر والمعلومات المتحصل عليها والمدونة في وثائق المسح أو أن تكون هذه العقود تتعلق بالتنازل عن حقوق ميراثية أو حقوق عقارية غير مقدرة ، ويرقم العقار في هذه الحالة ترقيما مؤقتا لمدة (04) أشهر على أساس أن الحائز لهذا العقار يعتبر حائزا له لمدة تفوق (15) سنة ولكي تتاح الفرصة لمن أراد الاعتراض أن يسجل اعتراضه خلال الآجال القانونية حتى لا تضيع حقوق الأفراد باعتبار أن ما جاء في هذه العقود المشهورة غير دقيق أو غير كاف أو أن هناك فرق بينها وبين وثائق المسح العام التي أعدت من قبل اللجنة المختصة بعد المعاينة الميدانية لهذه العقارات لتفادي التداخل الذي قد يحدث بين الجيران مثلاً إذا كانت الحدود غير مضبوطة وغير موضحة بشكل دقيق نافي للجهالة.

• **الأحكام القضائية :** وهي تلك الأحكام التي تفصل في المنازعات العقارية دون أن تتطرق لحق الملكية ويكون تاريخ الحكم قبل مرور لجنة المسح بـ(15) سنة أو أكثر وبذلك فإنه يعتبر كقرينة على أن طالب الترقيم هو الحائز الفعلي لهذا العقار حيازة مشروعة وهي لا تقل على مدة التقادم المكسب¹ و من أمثلة عن هذه الأحكام نجد حكم ثبوت الشفعة في الدعوى التي يرفعها الشفيع على البائع و المشتري أو حكم رسو المزاد الذي يشهر بالمحافظة العقارية الذي يظهر العقار من كل الحقوق العينية.²

ب- إثبات الحيازة بسندات عرفية ثابتة التاريخ : يمكن الاعتماد على العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل صدور قانون التوثيق الصادر بموجب الأمر (91/70) المؤرخ في 1970/12/15³ في مسألة الترقيم المؤقت لمدة (04) أشهر لأن هذه العقود تبين مدة الحيازة القانونية للتقادم المكسب للعقار⁴ ولقد جاءت قرارات المحكمة العليا المتواترة تؤكد بأن هذه العقود العرفية وعلى الرغم من أنها غير مشهورة ولكنها تعتبر صحيحة ومنتجة لآثارها

1 لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 126.

2 طلبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 81.

3 الأمر (91/70) المؤرخ في 1970/12/15، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، المعدل والمتمم بموجب القانون (02/06) المؤرخ في 2006 /02/20 ، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2006، العدد 14 .

4 حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الطبعة الثانية عشر، دار هومة، الجزائر، 2012، ص 227.

ومن هذه القرارات نجد القرار رقم 348178 المؤرخ في 2006/04/12¹ و الذي جاء بمبدأ مفاده "العقود المحررة قبل صدور قانون التوثيق (الأمر رقم 70-91) الثابتة التاريخ و غير المشهورة صحيحة و منتجة لآثارها".

ولقد نصت المادة (328) من القانون المدني عن الحالات التي يعتبر فيها العقد العرفي ثابت التاريخ وهي :

- من يوم ثبوت مضمونة في عقد آخر حرره موظف عام.
- من يوم التأشير به على يد ضابط عام مختص.
- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.
- من يوم تسجيله وفقاً لنص المادة (89) من المرسوم (63/76) والتي أسست الإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والمتمثلة في عمليات المسح العام للأراضي بالإضافة إلى السندات الثابتة التاريخ قبل أول جانفي 1971 والمستثناة من قاعدة الشهر المسبق التي يتطلبها أي إجراء الإشهار في المحافظة العقارية تطبيقاً لنص المادة (88) من نفس المرسوم².

وكما ذكرنا سابقاً بأنه متى انقضت مهلة (04) أشهر المذكورة في نص المادة (13) مع عدم تسجيل أي اعتراض على هذا الترقيم المؤقت فإنه يصبح ترقيم نهائي ويستفيد صاحبه من دفتر العقاري فيما بعد.

الفرع الثاني

الترقيم المؤقت لمدة سنتين

بعد أن تكلمنا عن الترقيم المؤقت لمدة (04) أشهر والمتعلق بالأشخاص الذين يمارسون حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال فإننا سنحاول أن نتعرض من خلال هذا الفرع إلى الحالة الثانية للترقيم المؤقت والتي تكون مدته سنتين والذي نص عليه المشرع انطلاقاً من أحكام المادة (14) من المرسوم التنفيذي (63/76) المعدل والمتمم والتي نصت على ما يلي: "... يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس

1 المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 348178 الصادر بتاريخ 2006/04/12، المنشور بمجلة المحكمة العليا لسنة 2006، العدد الأول، ص 435.

2 لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 126.

لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.

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

وتحسب مدة السنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ويعتبر الترقيم خلال هذه المدة ترقيماً مؤقتاً يخول لصاحبه حق اللجوء إلى القضاء وله الحق في مباشرة الدعوى غير أنه لا يستطيع نقل ملكية العقار أو الحق العيني العقاري محل الترقيم المؤقت إلا إذا تحول إلى ترقيم نهائي بعد انقضاء المدة المحددة قانوناً.

وبالتالي فإن المحافظ العقاري إذا لم يتمكن من تحديد حقوق الملكية أو إذا لم يكن لأصحابها الظاهرين سندات إثبات كافية فإنه يقوم بترقيم العقار باسم طالبه مؤقتاً لمدة سنتين وقد تكون الحيازة بسند غير كافٍ لإثبات الحيازة أو قد تكون بدون سند أصلاً وبيان ذلك كما يلي:

أولاً: حيازة العقار بسند غير كافٍ للإثبات: ولقد وضحت هذه الحالة المذكرة رقم (4618) المؤرخة في 2004/09/04¹ الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية عندما تكلمت عن الشروط الموضوعية للتسوية عند غياب حقوق مشهورة وميزت بين ثلاثة حالات من بينها الحالة التي تكون بحوزة طالب الترقيم سند غير كافٍ لإثبات الملكية وهي الحالة التي تهتمنا الآن وبينت بأن الأمر يخص العقود العرفية المتعلقة باقتناء حقوق عقارية أو التبادل أو القسمة والتي يتضمن البعض منها تاريخ ثابت بعد صدور قانون التوثيق سنة 1970 والبعض الآخر يمكن أن يكشف بعد فحص مدقق لتبين وجود قرائن قوية تدل على تاريخ إعدادها يتعين في هذه الحالات التحقق من التاريخ الثابت أو تاريخ مرور فرقة المسح².

وبالتالي فالعقود العرفية المحررة بعد صدور قانون التوثيق أو المحررة قبل مرور أعوان المسح كلها عبارة عن سندات غير كافية للإثبات ويتعين على المحافظ العقاري ترقيمها ترقيماً

1 زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 513.

2 أورحمون نورة، مرجع سابق، ص 110.

مؤقتاً لمدة سنتين حتى يتسنى لكل أصحاب الحقوق الأخرى الاعتراض في الآجال القانونية وفق الإجراءات المحددة لذلك.

ثانياً : حيابة العقار بغير سند : لقد عالجت المذكرة رقم (4618) المشار إليها أعلاه الحالة التي تكون فيها الحيابة بغير سند ، وأكدت على ضرورة بذل أقصى العناية للتكفل بهذه الوضعيات التي يفتقر أصحابها لأي سند يتعلق بحق الملكية باعتبارهم حائزين دون سند.

ولقد أحالت المذكرة رقم (4618) البحث في مدى توافر الشروط القانونية للحيابة إلى أحكام المادة (808) من القانون المدني للتأكد من أن صاحب الطلب يمارس حيابة حقيقية وفعلية قبل شروع فرقة المسح في عملية تحديد مجموعة الملكية المعنية على الأقل، وبالتالي يجب أن تكون الحيابة بأعمال مادية ظاهرة للعيان كشغل حقيقي للسكن أو زراعة الأرض الفلاحية أو وضع سياج على هذه القطعة الأرضية وما إليه من مظاهر الحيابة مع ضرورة توافر شروط الحيابة بأن تكون مشروعة وقانونية.

وإذا ما تبين بعد إجراء التحقيق الميداني أن الحيابة تعود إلى فترة ما قبل عملية مسح الأراضي العام فهنا يمكن للمحافظ العقاري منح الترقيم المؤقت لمدة سنتين على الأرض المطالب بها شريطة أن تكون أقوال وتصريحات الطالب مدعمة بشهادة شخصين مصرح بها أمام موثق¹.

و بعد الانتهاء من ترقيم العقارات يقوم المحافظ العقاري بإعطاء الوثائق التي تشهد بحقوق الملاك على العقارات الممسوحة لأصحابها، لذلك سنتطرق في هذا المطلب إلى كيفية تسليم شهادة الترقيم المؤقت ونؤجل الكلام عن تسليم الدفتر العقاري إلى المطلب الثاني باعتبار أن الدفتر العقاري لا يسلم إلا إذا كان الترقيم نهائياً ، لأنه يعتبر هو الدليل والسند الوحيد بالنسبة لإثبات الملكية في المناطق الممسوحة.

فشهادة الترقيم المؤقت تسلم بناء على تقديم طلب من أصحاب الحقوق الى المحافظ العقاري وهي تقتصر فقط على العقارات المرقمة ترقيميا مؤقتاً لمدة (04) أشهر أو سنتين² وتعتبر هذه الشهادة بمثابة شهادة الحيابة أو عبارة عن سند رسمي يثبت واقعة الحيابة وهذا ما

1 زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 511.

2 بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 72.

أكدت عليه المادة (10) من القانون (22/03) المتضمن قانون المالية لسنة 2004¹ وبالتالي يعتبر صاحب شهادة الترقيم المؤقت في مركز واضع اليد على العقار بسند. وبالتالي يمكنه التصرف في العقار بتغيير طبيعته وتشييد البناءات بعد الحصول على رخصة البناء، كما يمكنه استصدار رخصة الهدم كما يحق للمتحصل على شهادة الترقيم المؤقت أن يطلب رخصة تجزئة و شهادة التقسيم وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي (176/91) المؤرخ في 1991/05/28² الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك المعدل والمتمم، كما له الحق في أن يرهن العقار من أجل الحصول على قروض بنكية³. ولكن هناك شروط وإجراءات محددة يجب إتباعها كي تسلم شهادة الترقيم المؤقت نوجزها فيما يلي :

- 01- أن يكون الترقيم مؤقتاً لمدة (04) أشهر أو سنتين وهذا حسب نص المادتين (13) و (14) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25.
- 02- يجب أن يقدم صاحب الحق طلباً إلى المحافظ العقاري.
- 03- تسجيل شهادة الترقيم المؤقت بسجل الإيداع باعتبارها ترتب آثار قانونية كما ذكرنا سابقاً وهذا ما أكدته المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم (5616) المؤرخة في 1991/12/28⁴ التي أكدت على أن شهادة الترقيم المؤقت لها نفس الأثر الذي ترتبه شهادة الحيازة المنصوص عليها بالمادة (39) من القانون (25/90) المتضمن التوجيه العقاري⁵، وبالتالي يجب أن تدون عبارة شهادة الترقيم المؤقت في سجل الإيداع ويكون هذا مقابل رسم ثابت مقداره 500 دج .
- 04- يؤشر المحافظ العقاري على البطاقات العقارية المعنية.

1 القانون (22/03) المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2003، العدد 83، الذي تضمن تعديل المادة 353-02 من قانون التسجيل.

2 المرسوم التنفيذي (176/91) المؤرخ في 1991/05/28، الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي (03/06)، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2006، العدد 01.

3 لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 128.

4 المديرية العامة للأموال الوطنية، مجموعة النصوص القانونية (تعليمات منشورات، مذكرات)، لسنتي 1991-1992، ص 146.

5 بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 72.

05- تحرر هذه الشهادة وتمضى وتختتم من طرف المحافظ العقاري ثم تسلم لصاحبها¹. وبعد أن تعرضنا إلى الترقيم المؤقت لمدة (04) أشهر وسنتين هناك نوع آخر من الترقيم وهو الترقيم في حساب المجهول والذي لا يزال لحد الساعة يحدث إشكالات جد عميقة في الجانب العملي سواء في أجل السنتين أو بعد انتهاء مدة السنتين وتحويله إلى ترقيم نهائي لفائدة الدولة وهذا ما سنتطرق إليه في الفرع التالي.

الفرع الثالث

الترقيم في حساب المجهول

لقد أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية التعليم رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24² والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري والتي حددت من خلالها كيفية مسك جدول الحساب، الذي هو عبارة عن بطاقة التعريف لكل مالك يضم خلاصة مسح الأراضي و تدون فيه جميع العقارات التي يملكها المالك تحت رقم الحساب الخاص به سواءً أكان هذا المالك شخص طبيعي أم شخص معنوي و ترتب كما يلي: الرقم (00001) خصص لحساب الدولة، والرقم (00002) لحساب الولاية، والرقم (00003) لحساب البلدية و الرقم (00004) لحساب المجهول، والرقم (00005) لحساب الأملاك الوقفية، ثم حساب الأشخاص، و ترتب ترتيباً أبجدياً حسب الألقاب، وما يهمن في هذا الجزء من البحث هو حساب المجهول و هو رقم الحساب المتعلق بالعقارات التي يبقى حائزها أو مالكا مجهولاً بالنسبة لفرقة المسح نتيجة العديد من الأسباب، كعدم تقرب الشخص المعني من لجنة المسح والمطالبة بحقه أو عدم تقديمه السندات الكافية التي تثبت أحقيته للعقار، كما قد تكون أيضاً لعدم تحلي فرقة المسح بالجدية اللازمة في أداء مهامها أو عدم قيامها بالتبليغ أو الإشعار بالمرور للمعنيين للحضور أثناء العمليات الميدانية لهذه الفرقة³. ولعلاج هذه الحالات أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية عدة مذكرات وتعليمات في هذا الشأن نذكر منها :

1 بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 73.

2 التعليم (16) المؤرخة في 1998/05/24، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري.

3 بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 148.

- التعليم رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24 والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري والتي نوهت بأن التعديل الذي مسّ المرسومين (62/76) و (63/76) أكد على مجموعة من المسائل أهمها :
 - أن عملية إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية يمكن أن تتم بالقسم المساحي أو مجموعة الأقسام المساحية المكونة للبلدية.
 - أن مدة الترقيم المؤقت خفضت من خمسة سنوات إلى (04) أشهر إذا كان العقار موضوع حيازة بلغت المدة القانونية للتقادم المكسب وإلى سنتين في حالة ما إذا لم يكن للحائز أي سند للإثبات أو كان غير كاف.
- ولقد نصت التعليم المشار إليها أعلاه بأن الترقيم المؤقت في حالة العقارات التي لم يطالب بها أصحابها أثناء مرور فرقة المسح يجب أن ترقم ترقيما مؤقتا لفائدة الدولة ثم يتحول هذا الترقيم إلى نهائي بعد إنتهاء مدة السنتين شريطة عدم تسجيل اعتراضات وعدم ظهور المالك الحقيقي الذي يطالب بتسوية وضعية عقاره خلال هذه الآجال¹.
- كما صدرت في هذا شأن كذلك المذكرة رقم (4618) المؤرخة في 2004/09/04 والتي وجهت إلى كل من :
 - السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
 - السادة مدراء الحفظ العقاري والذين كلفوا بالتبليغ إلى المفتشين الجهويين لأمالك الدولة والحفظ العقاري.
- ولقد وضحت هذه المذكرة وبينت السندات الرسمية والسندات العرفية بل تكلمت حتى على الحيازة في حالة الغياب الكامل لسند الملكية وكيفية تقديم الطلبات المتعلقة بتطهير الأملاك المدرجة في حساب المجهول، بحيث يقدم طلباً إلى السيد مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يقيد هذه الطلبات في سجل خاص يفتح لهذا الغرض مقابل تقديم وصل إلى الطالب.
- وبعد ذلك يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة الذي يبدي رأيه حول الوضعية القانونية لهذا العقار بالنسبة إليه، كما يرأسل مديرية مسح الأراضي لتنتقل إلى الميدان لتحديد المعالم وإعداد بطاقة التحقيق وإذا استلزم الأمر وثيقة القياس، كما بينت هذه المذكرة الآجال المحددة لرد هذه الإدارات المعنية على مراسلات مدير الحفظ العقاري².

1 زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 391.

2 نفس المرجع ، ص 512.

ولكن المشرع تدخل بموجب التعديل الأخير الذي جاء به القانون (10/14) المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 من خلال نص جديد يتمثل في المادة (23 مكرر) و التي أكدت بأنه " يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيما نهائيا باسم الدولة "، أي أنه لم يبق ما يسمى بحساب المجهول وسنخرج الآن للحديث عن نوع ثاني من الترقيم (الترقيم النهائي) من خلال المطلب التالي.

المطلب الثاني

الترقيم النهائي

بعد أن تكلمنا في المطلب السابق عن الترقيم المؤقت وبيّنا أنواعه والمدة التي وضعها المشرع لكل نوع قبل أن يصبح نهائي متى انقضت هذه المدة ولم يسجل أي اعتراض أو احتجاج أو سجل اعتراض ولكن تمّ سحبه أو التنازل عليه من طرف المعارض . وسنحاول من خلال هذا المطلب بيان الترقيم النهائي والأسس التي يعتمد عليها المحافظ العقاري في ترقيم هذه العقارات ترقيماً نهائياً وبالتالي تسليم الدفتر العقاري لصاحبه ، ولا تكون في هذا النوع من الترقيمات آجال قانونية للاعتراض أو الاحتجاج عليها من طرف الغير إلا عن طريق رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة من أجل إلغاء الدفتر العقاري أو التعديل فيه

الفرع الأول

مصوغات الاستفادة من الترقيم النهائي

بالرجوع إلى نص المادة (12) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 السالف الذكر والتي تنص على أنه " يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكيها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية . وينقل المحافظ العقاري تلقائياً عند الاقتضاء قيود الامتيازات والرهون العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنتقض مدة صلاحيتها ".

كما أكد المشرع صراحة كذلك من خلال نص المادة (11) من نفس المرسوم بأن المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح من طرف اللجنة المخولة قانوناً، وأشارت إلى أن الترقيم يعتبر قد تمّ بأثر رجعي من يوم الإمضاء على محضر التسليم المتعلق بوثائق المسح العام للأراضي، والمحافظ العقاري يعتمد

على كل المعلومات الضرورية لتحديد طبيعة وحدود ومساحة العقارات ، وتكون هذه المعلومات موجودة في البطاقة العقارية (T10) وبدراسة هذه الوثيقة يتبين وجود الحالات التالية ¹ :

- عقارات بسندات.

- عقارات دون سندات لكنها محل حيازة متوفرة على كل الشروط القانونية أي هادئة وعلائية ومستمرة ولمدة تسمح لحائزيها بامتلاكها عن طريق التقادم المكسب وهذا ما أكدته المادتين (827) و(828) من القانون المدني.

- عقارات لم يكن مطالب بها من طرف أي شخص .

وباختلاف وسائل الإثبات يختلف الترقيم، فالترقيم النهائي إذا مرتبط بنوعية السند المقدم وحجيته ومدى مطابقته للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية²، لأن السندات والوثائق الرسمية تعتبر ثابتة ولا تترك مجالاً للشك بخصوص ملكية العقار المحقق فيه وبالتالي يكون الترقيم نهائي ولا يمكن أن يعاد النظر في الحقوق الناتجة عنه إلا عن طريق القضاء تطبيقاً للمادة (16) من المرسوم (63/76) ³ .

- بالإضافة إلى الترقيم النهائي الذي يكون تلقائياً وبصفة مباشرة بعد عملية الإيداع بحيث يرقم العقار و يتحصل صاحبه على الدفتر العقاري ، فانه يمكن كذلك أن يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي بعد مرور المدة المحددة حسب الحالة وهذا ما نصت عليه المادتين (13) و(14) من نفس المرسوم المذكور أعلاه.

وسنفضل السندات التي يعتمد عليها كأساس للترقيم النهائي بأنها تلك السندات الصادرة من الجهات الرسمية المخول لها تحرير العقود المتعلقة بحق الملكية العقارية سواء أكانت هذه السندات توثيقية، إدارية أم قضائية وسواء أكانت مشهورة أم غير مشهورة وبيان ذلك كما يلي :

أ- **السندات الرسمية المشهورة:** وهي تلك السندات الرسمية المشهورة والمحرة من طرف موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ومثالها عقود الشهرة وسندات الملكية في إطار القانون (02/07) المؤرخ في 2007/02/27⁴ المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، وكل العقود الرسمية المشهورة

1 بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 64.

2 لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 130.

3 بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 65.

4 القانون (02/07) المؤرخ في 2007/02/25، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2007، العدد 15.

الأخرى باستثناء العقود المشهورة التي لم توضح فيها الحقوق بدقة أو التعيين الدقيق للعقار من حيث المساحة والحدود مثلاً، لأنها تدخل ضمن طائلة الترقيم المؤقت لمدة (04) أشهر كما سبق الإشارة إليه.

ب- السندات الرسمية غير المشهورة: وهي تلك المحررات الرسمية التي لم يتم شهرها ومع ذلك يعتمد عليها في إثبات الحقوق مثل العقود التوثيقية غير المشهورة المتعلقة بعقد القسمة غير المشهر و المحرر قبل صدور الأمر (74/75) الذي أكد على وجوب الشهر باعتبار أن الشهر كان اختيارياً فيما سبق وبالتالي يمكن اعتباره كأساس يعتمد عليه لترقيم العقار ترقيماً نهائياً.

ج- الأحكام القضائية: تعتبر هي الأخرى سندات رسمية يعتمد عليها في مسألة الترقيم النهائي متى كانت متعلقة بحق الملكية وكانت الحقوق معينة بدقة لفائدة طالب الترقيم ولكن يشترط بأن تكون هذه الأحكام حائزة لقوة الشيء المقضي فيه، وأن تتضمن التعيين الدقيق للعقار موضوع الترقيم النهائي وبمفهوم المخالفة فإن كل حكم لم يستوف هذه الشروط لا يمكن الأخذ به كأساس لحالات الترقيم النهائي وإنما يمكننا إدراجه كأساس للترقيم المؤقت¹.

ويتوج الترقيم النهائي بتسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر سند إداري يشكل دليلاً قوياً مثبتاً للملكية العقارية طبقاً للمادة (19) من المرسوم (63/76) والذي يسلم إلى مالك العقار المسحوج ويجب أن يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية².

وبعد أن قمنا ببيان الأسس التي يعتمد عليها المحافظ العقاري في ترقيم العقارات وإعطائها الترقيم النهائي وكما سبق وأن رأينا بالنسبة للترقيم المؤقت فإنه يتم تسليم شهادة إدارية تثبت الترقيم المؤقت الذي اعتبره المشرع من حيث الحجية كشهادة الحياة المنصوص عليها بنص المادة (39) من القانون (25/90) المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري فإن الأمر يختلف بالنسبة للترقيم النهائي، لأن المحافظ العقاري لا يسلم شهادة إدارية تثبت الترقيم النهائي ولكنه يقوم بإعداد الدفتر العقاري باعتباره أثراً من أثار الترقيم النهائي ولقد خصصنا الفرع الثاني من هذا المطلب لبيان كيفية إعداد الدفتر العقاري و بيان طبيعته القانونية.

1 لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 130.

2 خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 117.

الفرع الثاني

الدفتر العقاري كأثر للترقيم النهائي

يتم استكمال وثائق المسح بإجراءات قانونية يؤول الاختصاص في مباشرتها للمحافظ العقاري وهذا من أجل التجسيد الفعلي للسجل العقاري والتأشير بنتائج التحقيق الميداني على البطاقات العقارية لتسليم الدفاتر العقارية في النهاية لمن يثبت له حق الملكية¹ والدفتر العقاري هو السند القانوني الوحيد المثبت للملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة ولا يسلم إلا للأشخاص الذين تثبت ملكيتهم للعقارات التي يحوزونها² فهو الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقارات لأنه لا يسلم إلا بعد إجراء تحقيقات وتحريات مكثفة حسب ما تتطلبه أعمال المسح.

وسنحاول أن ندرس بشيء من التفصيل الطبيعة القانونية للدفتر العقاري لأنها في غاية الأهمية لأنه لا يمكننا الحديث في الفصل الثاني على المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي الذي من بين الآثار المترتبة عليه تسليم الدفتر العقاري و هذا دون معرفة الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، وسنتطرق أولاً إلى كيفية إعداد الدفتر العقاري ثم بيان الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.

أولاً: كيفية إعداد وتسليم الدفتر العقاري: يتم إعداد الدفتر العقاري الذي يسلم إلى من ثبت حق الملكية لفائدته وفق نموذج محدد بموجب القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976³ المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري كما نصت عليه المادة (54) من المرسوم (63/76) ، ولقد ألزم المشرع المحافظ العقاري على ضرورة مراعاة حالات الترقيم المنصوص عليها في المواد (12)، (13)، (14) من المرسوم التنفيذي (63/76) الذي بعد أن يصبح ترقيماً نهائياً أثناء إعداد جداول الإجراءات الأولى مع ضرورة دفع رسم الإشهار المنصوص عليه في قانون المالية لسنة 1992 والذي تم تعديله - الرسم العقاري للإشهار - بموجب قانون المالية لسنة 2004 السالف الذكر، فإذا كان العقار يعود لمالك واحد فإن عملية التسليم تتم له بصفة شخصية كما يمكن أن يسلم إلى وكيله بموجب وكالة رسمية أما إذا كان العقار مملوكاً

1 أورهمون نورة، مرجع سابق، ص 132.

2 رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 221.

3 القرار الوزاري الصادر بتاريخ 27 ماي 1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1977، العدد 20 .

على الشيوخ لشخصين أو أكثر فانه يتعين على المالكين على الشيوخ توكيل أحدهم لينوب عنهم بموجب وكالة رسمية ليتسلم بعدها هذا الأخير الدفتر العقاري، وتدون جميع هذه المعلومات على البطاقة العقارية.

أما في حالة نقل ملكية العقار المثبت بموجب دفتر عقاري فان هذا الأمر لا يؤدي إلى استحداث بطاقة جديدة للعقار وإنما يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك السابق وتسليمه إلى المالك الجديد¹.

ثانياً: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري: إن الحديث عن الطبيعة القانونية للدفتر العقاري تطرح إشكالية أساسية وهي هل يمكن اعتبار أن الدفتر العقاري وثيقة إدارية أي عقد إداري ، أم أنه قرار إداري ؟ وسن فصل كل حالة على حدا فيما يلي :

أ - الدفتر العقاري عقد إداري: وللغوص في هذه المسألة علينا أولاً توضيح الضوابط التي يقوم عليها العقد الإداري.

لقد عرف الدكتور محمد الصغير بعلي العقد الإداري بأنه " العقد أو الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام وفقاً لأساليب القانون العام بتضمينه شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص"².

ويستخلص من هذا التعريف أن العقد الإداري يتضمن ثلاثة ضوابط وهي:

- أن تكون الإدارة طرفاً في العقد.
- اتصال العقد بنشاط مرفق عام.
- إتباع أساليب القانون العام.

إن العقد لا يكون إدارياً إلا إذا كانت الإدارة العمومية طرفاً فيه واتصل ذلك العقد بنشاط من أنشطة المرفق العام ، وإذا أسقطنا هذه الضوابط على الدفتر العقاري نجد أن الإدارة الممثلة في شخص المحافظ العقاري ليست طرفاً متعاقداً بل هي الجهة المصدرة له وبالتالي فالعقد الذي لا يكون أحد طرفيه شخص من أشخاص القانون العام لا يمكن أن يعتبر عقداً إدارياً.

كذلك من المتفق عليه أن العنصر الأساسي المتعلق بالعقد هو تطابق الإرادتين وهو ما لا نجده متوافراً في الدفتر العقاري، باعتبار أن الدفتر العقاري يصدر بالإرادة المنفردة

1 أورحمون نورة، مرجع سابق، ص 185.

2 مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 129.

لِلإدارة ولا يوجد مكان مخصص لتوقيع المستفيد في الدفتر العقاري ما عدا سجل التسليم الخاص بالمحافظة العقارية، وبالتالي فإن مسألة تطابق الإرادتين مستبعدة تماماً.

أما فيما يتعلق بمسألة اتصال الدفتر العقاري بنشاط من أنشطة المرفق العام، فيمكن القول أنه يحقق أهداف المرفق العام والمتمثلة في استقرار المعاملات المدنية بوجه عام والعقارية بوجه خاص وبالتالي تنظيم السوق العقارية، لأن العقار هو أساس الاستثمار الذي لا يكون إلا على عقار محدد المعالم ومثبت بسند ملكية لا يرقى له الشك¹.

ب- الدفتر العقاري قرار إداري: لقد تعددت التعاريف الخاصة بالقرار الإداري فهناك من اعتبره " إفصاح من جانب الإدارة عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح في الشكل الذي يتطلبه القانون بقصد إحداث أثر قانوني معين متى كان ذلك ممكناً جائزاً قانوناً وكان الباعث تحقيق المصلحة العامة"².

وهناك من عرفه بأنه " إعلان للإدارة بقصد إحداث أثر قانوني إزاء الأفراد يصدر عن سلطة إدارية إلى صورة تؤدي إلى التنفيذ المباشر"³.

ويقول أصحاب هذا الرأي أن الدفتر العقاري تنطبق عليه عناصر القرار الإداري وهي :

- تصرف إداري يخضع في تحريره للشكل المحدد قانوناً .

- صادر عن هيئة إدارية وهي المحافظة العقارية.

- صادر بالإرادة المنفردة لهذه الهيئة.

- يترتب عليه أثر قانوني يتعلق بحق الملكية.

وبالرجوع إلى كيفية إصدار الدفتر العقاري نجده عبارة عن تصرف قانوني صادر

من طرف المحافظ العقاري المختص إقليمياً⁴.

وبما أن المحافظة العقارية هي إدارة تابعة لمديرية الحفظ العقاري وهي تمارس مهامها

تحت وصاية وزارة المالية التي تخضع للتوظيف العمومي فهي بذلك إدارة عمومية بالمفهوم

الإداري الواسع.

1 رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 252.

2 مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 131.

3 رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 253.

4 لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 131.

كذلك أن الدفتر العقاري يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة والمتمثلة في شخص المحافظ العقاري باعتبار أن المستفيد لا يوقع ولا يبصم في الدفتر العقاري، لأنه يحمل توقيع وختم المحافظ العقاري المختص إقليمياً فقط.

كما أن الدفتر العقاري يحدث أثراً قانونياً تجاه المستفيد منه واتجاه الغير مثله مثل القرارات الإدارية لأنه بمجرد استلام المالك للدفتر العقاري الخاص به يصبح يتمتع بكافة صلاحيات التصرف والتمتع بكافة الحقوق المخولة له بموجب هذا السند الرسمي.

إنّ الدفتر العقاري يعد قراراً صادراً عن الإدارة ممثلة في شخص مدير الحفظ العقاري و هو بذلك يخضع إلى المفاهيم الإدارية الخاصة بإصدار القرارات الإدارية و تنفيذها و كيفية الطعن فيها في حالة وقوع نزاع بشأنها¹.

ومن خلال ما سبق يتبين لنا بأن الدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري كونه يطابق تماماً مقومات القرار الإداري وخصائصه².

ثالثاً: الحجية القانونية للدفتر العقاري: وسنعرض بيان هذه الحجية من خلال دراسة موقف المشرع ثم القضاء حول الحجية القانونية للدفتر العقاري:

أ- موقف المشرع : تنص المادة (33) من المرسوم (32/73) المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الصادر تنفيذ للأمر (73/71) المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية والتي نصت على ما يلي " ... إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي المحدثه حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية ".

كما نصت المادة (19) من الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي : "... تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند ملكية...". وباستقراء المادتين المذكورتين أعلاه نستنتج أن المشرع أقر بأن الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة باعتباره يعبر عن الوضعية القانونية

1 زايدي جميلة، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص174.

2 رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 254.

الحالية لهذه العقارات ولا يسلم إلا لصاحبه بعد إجراء تحقيق عقاري ميداني ولا يمكن إعداده إلا إذا كان الترقيم نهائياً¹.

ب- موقف القضاء: لقد سائر القضاء موقف المشرع فيما يتعلق بإعطاء الدفتر العقاري الحجية الكاملة في إثبات الملكية العقارية وهذا ما نستشفه من خلال قرار المحكمة العليا رقم 197920 المؤرخ في 20/06/2000² والذي جاء بمبدأ مفاده "الدفتر العقاري المحرر على أساس مجموعة البطاقات العقارية للبلدية يشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية و بما أن قضاة المجلس لم يعتبروا في قضية الحال الدفتر العقاري المستظهر به سند لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون".

حيث يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم بالإلزام وجود دليل لإثبات الدعوى وذهبوا إلى القول " أن الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي لا يقوم مقام سند الملكية ، لكن من الثابت أن القانون وعلى خلاف ذلك يعتبر الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملاً بنص المادة (19) من الأمر (74/75) وكذا المادتين (32) و(33) من المرسوم (32/73) المؤرخ في 05/01/1973.

ومن ثم فإن القضاة متى توصلوا إلى عدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستظهار بالدفتر العقاري يكونون قد أخطؤوا في تطبيق القانون ولم يُضْمُوا قرارهم الأساس القانوني السليم مما يعرضه للنقض والإبطال "، وهذا يعني أن قضاة المحكمة العليا نقضوا هذا القرار على أساس أن قضاة المجلس بالرغم من أن الطاعن قدم الدفتر العقاري إلا أنهم لم يعتبروا أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية وبالتالي فالقضاء هو الآخر سائر المشرع في هذا الجانب، وعليه فالمبدأ الذي أكد عليه هذا القرار هو أن الدفتر العقاري المحرر على أساس مجموعة البطاقات العقارية للبلدية و مسح الأراضي يشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية و بما أن قضاة المجلس لم يعتبروا في القضية التي نظروا فيها أن الدفتر العقاري المستظهر به كسند لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون .

كما أن القرار رقم 259635 المؤرخ في 21/04/2004³ جاء بنفس الأمر الذي أتى به القرار

1 رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 267.

2 المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 197920 الصادر بتاريخ 20/06/2000، المنشور بالمجلة القضائية لسنة 2001، العدد الأول، ص 252.

3 المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 259635 المؤرخ في 21/04/2004، المنشور بالمجلة القضائية لسنة 2005، العدد الأول، ص 334.

السابق الذكر كونه اعتبر بأن الاعتماد على الدفتر العقاري كسند للملكية تطبيق سليم للقانون و يتجلى ذلك من خلال المبدأ التالي "يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقاً للمادة (19) من الأمر (74/75) المؤرخ في 1974/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام بعد استكمال الإجراءات والشكليات والآجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية فالنعي باعتماد القضاة على التصريحات دون جدوى".

فبالرجوع إلى القرارين المشار إليهما أعلاه ، والأوامر والمراسيم التي تكلمت عن الدفتر العقاري نجدها جاءت صريحة وواضحة في مضمونها، وهي كلها تفيد بأن الدفتر العقاري سند يسلم إلى الشخص المالك الذي حدد عقاره تحديداً كلياً بعد إعداد عملية المسح العام للإقليم كما أن هذا الدفتر يعتبر السند الوحيد والأقوى في إثبات الحق العيني العقاري الأصلي.

فالمالك إذا تصرف في عقاره بمقتضى الدفتر العقاري بنقل الملكية للغير يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على هذا الدفتر الذي أودعه المالك السابق ليسلمه للمالك الجديد لهذا العقار.

وإذا كانت الملكية شائعة فإن المحافظ لا يعد دفتر عقاري باسم كل مالك على الشروع وإنما يعد دفترا واحدا باسم جميع الشركاء يودعه بمصلحته إلى حين أن يعين هؤلاء وكيلاً عنهم من بين الشركاء لتسلمه مع التأشير في البطاقة العقارية بهوية من تسلم الدفتر العقاري.

أما في حالة القسمة العقارية مثلاً، فإن المحافظ العقاري ينشأ دفتر أو دفاتر جديدة بحسب عدد القطع التي استحدثتها التقسيم، مع إتلاف الدفتر السابق ويشير إلى هذا في البطاقة العقارية للمطابقة، وكل إجراء يرمي إلى إشهار السند ينبغي أن يكون مصحوباً بالدفتر العقاري والا يرفض المحافظ الإشهار إلا في الحالات الاستثنائية المنصوص عليها انطلاقاً من أحكام المادة (50) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25¹

وفي الأخير فإنه يحق لكل مالك فقد الدفتر العقاري أو تعرض دفتره للتلف أن يتقدم أمام المحافظ العقاري بطلب تسليم دفتر جديد بعدما يثبت هويته، ليعيد المحافظ العقاري إعداد دفتر جديد مطابق للبطاقة العقارية الخاصة بالعقار ويسلمه لصاحب الشأن مع ضرورة التأشير في البطاقة بهذا التسليم كما سبق بيانه².

1 مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق ، ص 119.

2 ويس فتحي، مرجع سابق، ص 264.

الفصل الثاني

منازعات السجل العقاري

بعد أن تعرضنا خلال الفصل الأول للتنظيم الإداري والقانوني لعملية الإيداع حيث وضعنا إجراءات عملية المسح العام للأراضي وكيف تتم، بداية بالمرحلة الأولى مروراً بالمرحلة الميدانية إلى غاية اختتام عمليات المسح في إقليم البلدية المعنية، ثم بينا كيفية تسجيل الاعتراض بعد الإيداع في مقر البلدية وما هي الآجال القانونية المحددة لذلك ثم كيف تقوم لجنة المسح بالفصل في هذه الاعتراضات، ثم بينا دور المحافظة العقارية والتي يسهر على حسن سيرها المحافظ العقاري باعتبارها الهيئة الإدارية المكلفة باستلام وثائق المسح العام للأراضي من طرف لجنة المسح، مقابل تسليم هذه الأخيرة محضر الإيداع لتقوم فيما بعد بتأسيس السجل العقاري المكون من مجموعة البطاقات العقارية المتعلقة بكل عقار شملته عملية المسح، ثم عرجنا إلى أنواع التقييم العقاري المؤقت والنهائي وما هي الأسس التي يتم الاعتماد عليها في التقييم العقاري، وبطبيعة الحال تتجم عن هذه العملية العديد من النزاعات والإشكالات التي قد تحل ودياً أمام المحافظ العقاري أو قد يحال ويصرف الأطراف إلى القضاء في حال عدم الوصول إلى صلح بين الطرفين .

وهذا ما سنحاول دراسته من خلال هذا الفصل الذي قسمناه إلى مبحثين لدراسة المنازعات التي يؤول اختصاص الفصل فيها إلى القضاء العادي وبيان بعض التطبيقات القضائية المتعلقة بها، ثم المنازعات التي تؤول لاختصاص القضاء الإداري ومناقشة بعض القرارات والأحكام القضائية التي صدرت في هذا الشأن.

المبحث الأول

المنازعات التي تؤول إلى القضاء العادي

لقد سبقت الإشارة إلى أنه بعد إتمام الأعمال الميدانية لفرق المسح تودع الوثائق بمقر البلدية لمدة شهر كامل على الأقل ليطلع عليها الجمهور، فيحق لكل شخص تقديم أي اعتراض بشأنها بحيث تسجل هذه الاعتراضات في سجل خاص يفتح لذلك ثم تنتظر لجنة المسح التي يرأسها قاضي في كل الاعتراضات المسجلة وتحاول إيجاد حلول لها وإن عجزت فيوجه الشخص إلى القضاء ثم تودع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً وهذا تطبيقاً لنص المادة (10) من الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ثم يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى قصد إشهارها وهذا ما نصت عليه المادة (11) من نفس الأمر، كما يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوَّحة في السجل إما ترقيماً نهائياً أو مؤقتاً حسب الحالة .

إلا أن هذا الترقيم قد يسبب ضرراً للغير ولذلك فتح المشرع باب المنازعة في الترقيم العقاري أمام الجهات القضائية المختصة رفعاً للضرر الذي قد يصيب أيّاً كان.

ولقد خصصنا هذا المبحث لنتناول من خلاله المنازعات التي يؤول الفصل فيها للقضاء العادي من خلال بيان أهم الإشكالات التي تؤدي إلى حدوث منازعات ترفع أمام القضاء العادي، ولكن أولاً سنتعرض إلى بيان مفهوم الدعوى وشروط قبولها ثم نحاول مناقشة بعض القرارات في هذا الجانب من خلال المطلب الثاني.

المطلب الأول

دعوى تعيين الحدود والترقيم المؤقت

كما ذكرنا سابقاً فإن لجنة المسح بعد دراسة الاعتراضات قد توفق في إيجاد حلول بين الأطراف وقد لا توفق في ذلك، وبالتالي توجه الأطراف إلى العدالة لرفع دعوى قضائية في ظرف ثلاثة أشهر وإلا اعتبرت الحدود الموجودة في وثائق المسح رسمية ولا لبس عليها، وبعد إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية فإن المشرع قد حدد مدة يبقى خلالها الترقيم مؤقتاً وهي مدة (04) أشهر أو سنتين حسب الحالة، وتعتبر هذه المدة في نفس الوقت هي أجل لتسجيل

الاعتراض أو الاحتجاج ضد هذا الترقيم أمام المحافظ العقاري وهذا ما نصت عليه المادة الخامسة عشر (15) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري بنصها : " يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين (13) و (14) أعلاه بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية.

وتكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر بالمصالحة، بحيث تكون لاتفاقيات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص.

وفي حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى يحزر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف.

وتكون للطرف المدعي مهلة ستة أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة ... " .

وقبل أن نفصل أكثر في مسألة الإشكالات التي قد تثيرها عملية وضع الحدود وكيفية الاعتراضات عن الترقيم المؤقت وجب علينا أولاً إعطاء لمحة عن الدعوى باعتبارها المرحلة التالية لحل جميع النزاعات التي لم يتم التوصل بشأنها إلى حلول بالطرق الودية.

الفرع الأول

مفهوم الدعوى القضائية

إن الدعوى هي الوسيلة القانونية التي يستعملها صاحب الحق لحماية حقه أو استرداده في حالة التعدي عليه أو سلبه، وفي موضوعنا فإنها تتعلق بمنازعات إجراءات الشهر العقاري المنبثقة عن أعمال المسح العام أو التحقيق العقاري أو المتعلقة بإلغاء أو تعديل في الترقيم المؤقت أو النهائي، وهذه الوسيلة وضع لها المشرع آليات محددة وشروط معينة لمباشرتها لأنها أهم وسيلة لحماية الحق حيث أحاطها بالكثير من الضمانات، وهو ما سنأتي على تفصيله.

أ- تعريف الدعوى: الدعوى لغة هي الادعاء أما اصطلاحاً فهي تتعدد بين معنيين المعنى السائد في الفقه على أنها سلطة أو حق وإن ثار الخلاف حول مضمونه وطبيعته ومعنى آخر دارج في العمل وهو المطالبة القضائية¹.

1 لبيض ليلي، مرجع سابق، ص227.

ولقد عرفها الدكتور " بريارة عبد الرحمان " بقوله بأنها: " المطالبة باستعادة حق أو حمايته فهي وسيلة مشروعة للتعبير عن الرغبة في الدفاع عن الحق، وهي تبدأ بإيداع عريضة افتتاح الدعوى ثم التكليف بالحضور في الزمان والمكان المحددين، وهي تختلف عن الخصومة التي تتشكل من مجموعة إجراءات تمثل الشق العملي أو التنفيذي لممارسة الحق"¹.

كما عرفها الأستاذ " عبدلي علي " في مداخلته بخصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية (09/08) المؤرخ في 2008/02/25 بأنها: " وسيلة إجرائية يلجأ إليها أي شخص طبيعي أو معنوي، يدعي حق أو يطالب حمايته، فهي حق ساكن قبل تحريكها، ويتحول إلى حق متحرك بمجرد توجيه الإدعاء إلى المدعى عليه "².

كما عرفت الدعوى حديثاً بأنها حق صاحب الادعاء في أن تسمع دعواه بحيث يفصل القاضي بتأسيسها أو عدم تأسيسها أما بالنسبة للخصم فهي الحق في مناقشة مدى تأسيس ادعاءات المدعي وهذا هو المفهوم الذي أورده المشرع الفرنسي في نص المادة (30) من قانون الإجراءات المدنية الفرنسية الجديد³ وهذا بنصها على ما يلي: "

L' action est le droit ,pour l auteur d une prétention ,d' être entendu sur le fond .de celle-ci afin que le juge la dise bien ou mal fondée pour l' adversaire, l' action est le droit –de discuter le bien. Fondé de cette prétention .

ب- تمييز الدعوى عن غيرها من المفاهيم: قد تلتبس الدعوى بالحق أو بالخصومة القضائية أو حق اللجوء إلى القضاء مما يدعو إلى تمييزها عن غيرها من المفاهيم.

- الدعوى والحق الذي تحميه: إن الدعوى هي الحق في أحد ظواهره أو هي الحق نفسه في إحدى حالاته، أو بعبارة أخرى هي الحق متحركاً إلى القضاء، فالحق يمثل حالة قانونية هادئة أما الدعوى فهي حالة قانونية للحق وقت التحرك⁴.

- الدعوى والمطالبة القضائية: الدعوى هي سلطة مخولة لصاحب الحق في اللجوء إلى القضاء بحيث يكون له مطلق الحرية في استعمالها أو عدم استعمالها، ومتى استعملها نشأت المطالبة القضائية، فترك الدعوى لا يعني ترك الخصومة لأن ترك الدعوى يؤدي إلى التنازل عن الحق ذاته كأن يسحب المدعي طلبه المتضمن التعويض عن الضرر القائم على المسؤولية

1 بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الطبعة الأولى، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص32.

2 عبدلي علي، مداخلته بخصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلة المحاماة لمنظمة المحامين ناحية باتنة، عدد خاص لليوميين الدراسيين ببسكرة 24 و 25 ديسمبر 2008، ص44.

3 Code du procédure civile France.

4 لبيض ليلي، مرجع سابق، ص228.

التقصيرية للمدعى عليه، فليس له أن يعود مرة ثانية لمطالبة خصمه بدفع مقابل الضرر، أما ترك الخصومة لأجل تصحيح الإجراءات الشكالية التي يكون قد أغفلها المدعي كعدم قيامه بشهر الدعوى مثلاً فالحق المطالب به يظل قائماً ولا يؤدي ترك الخصومة إلى سقوطه¹.

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

أما الحق في الدعوى فهو محدد لشخص معين، وهو من يقع عليه الاعتداء وهو الذي يمكنه أن يتنازل عنه، وكذلك قد ينقضي أو يسقط بالتقادم.

ج- خصائص الدعوى القضائية: باعتبار أن الدعوى حق من الحقوق التي كفلها الدستور لأي شخص طبيعي أو معنوي فهي بذلك تشبه الحقوق الشخصية باعتبارها وسيلة حماية الحق أو المركز القانوني فهي تتأثر بصفات الحق الذي تهدف إلى حمايته وخصائصها هي :

- الدعوى حق وليس واجباً لأن الشخص لا يجبر على مباشرتها.

- الدعوى حق يمكن التنازل عنه ولكن لا يجوز الحرمان منه، أي يمكن التنازل عنها ولكن بالمقابل لا يجوز الحرمان منها، كأن يتفق الخصوم على درجة واحدة للتقاضي لأن هذا الأمر مخالف للنظام العام³.

- الدعوى حق يمكن حوالته وانتقاله، وهذا باعتبار أن الدعوى حق خاص فهي تقبل الحوالة أثناء الحياة للخلف الخاص كالمشتري مثلاً، أو بعد الوفاة للخلف العام كالورثة وهذا بانتقال الحق الموضوعي الذي تحميه.

- الدعوى تقبل الانقضاء بالتقادم أي أن الدعوى تخضع لآجال محددة يجب رفعها خلالها، ويبدأ حساب هذه الآجال من وقت الحق في رفع الدعوى إلى غاية تاريخ سقوطها.

فتمت انقضت هذه المدة سقط الحق في رفع الدعوى⁴.

1 بريرة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 33.

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

3 لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 231.

4 المرجع نفسه، ص 233.

د- شروط قبول الدعوى: باعتبار أن المنازعة أو الدعوى القضائية التي نعالجها هي الدعاوى القضائية الرامية إلى إلغاء أو تعديل أو نقض أو فسخ حقوق عقارية مشهرة فإننا سنحاول تقسيم شروط قبول الدعوى إلى شروط عامة وأخرى خاصة وتفصيل ذلك كما يلي :

د1- الشروط العامة لرفع الدعوى القضائية: باعتبار أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية هو قانون متعلق بالشكليات فإنه ضيق من حرية المدعي رافع الدعوى وبالتالي أصبح هناك شروط متعلقة بعريضة الدعوى وأخرى متعلقة بأطرافها .

د1-1 الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى: بالرجوع إلى نص المادة (815) من القانون (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجدها تنص على أنه: " مع مراعاة أحكام المادة (827) أدناه ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من محام "، ولقد حذا المشرع اللبناني ما ذهب إليه المشرع الجزائري لأنه نص على إلزامية التمثيل بواسطة محام أمام القضاء باعتباره استثناء للقاعدة العامة التي تقضي بأن يتولى صاحب الحق الدفاع عن مصالحه، إلا أنه مع تشعب القوانين وكثرتها ارتأى المشرع ضرورة الاستعانة برجل من أهل الاختصاص أثناء المثل أمام القضاء في بعض الحالات وهذا حماية لحقوق المتقاضين¹.

ويتضح لنا من خلال نص هذه المادة أن المشرع أكد على ضرورة أن تكون العريضة مكتوبة وموقعة من طرف محام، وقياساً على ما جاء في نص المادة (14) فإنه يجب أن تكون العريضة بعدد الخصوم حتى يمكن كل خصم من النسخة الخاصة به بالإضافة إلى نسخة تبقى في الملف الأصلي للدعوى.

أما المادة (827) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فقد أعفت الدولة والأشخاص المعنوية المذكورين في المادة (800) من نفس القانون من ضرورة وجوبية التمثيل بمحام أمام جهة القضاء الإداري واكتفت بإلزامية أن توقع العرائض من طرف الممثل القانوني للهيئة المعنية وأن تقدم من طرفه إلى الجهات القضائية.

كما نصت المادة (816) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: " يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة (15) من هذا القانون". وبالرجوع لنص المادة (15) نجدها قد حددت البيانات التالية تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلاً :

1 بدوى حنا، موسوعة القضايا العقارية (السجل العقاري)، الجزء الرابع، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2009، ص 229.

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
 - اسم ولقب المدعي وموطنه.
 - اسم ولقب المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم، فأخر موطن له¹.
 - الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي .
 - عرضاً موجزاً للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.
 - الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى .
- ولقد رتب المشرع على عدم احترام البيانات الواجب توفرها في عريضة افتتاح الدعوى جزاء يتمثل في عدم قبولها شكلاً لأن الغاية من ذكر تلك البيانات حماية النظام العام فيما يتعلق بالاختصاص ودفع الجهالة بأطراف الخصومة وضمان حسن سير مرفق القضاء².
- ولقد نصت المادة (817) من نفس القانون أنه يجوز للمدعي تصحيح العريضة التي لا تثير أي وجه بإيداع مذكرة إضافية خلال أجل رفع الدعوى المشار إليها في المادتين (829) و(830)، حيث أنه وبالرجوع إلى نص المادة (829) نجدها قد حددت أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر أما المادة (830) فقد تكلمت عن الآجال القانونية لرفع التظلم الذي أصبح جوازياً بعد أن كان إجبارياً.

ومما سبق يمكن تلخيص شروط قبول العريضة فيما يلي :

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

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

1 والهدف من هذا هو الرجوع إليه أثناء تبليغ العريضة أو الحكم أو فيما يتعلق بالتنفيذ بعد صدور الحكم القضائي.

2 بريرة عبدالرحمان، مرجع سابق، ص50.

على أمين الضبط احترام أجل عشرون (20) يوما بين التسجيل وتاريخ أول جلسة ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، حيث يمدد هذا الأجل إلى ثلاثة أشهر إذا كان الشخص المكلف بالحضور مقيماً بالخارج¹.

- **تحديد أطراف الخصومة القضائية :** بالإضافة إلى الكتابة والتوقيع يجب على المدعي تحديد صفته في العريضة كمدعي وكذا تحديد المدعى عليه والمدخل في الخصام إن وجد وهذا بذكر اسم ولقب وموطن كل واحد منهم، وذلك لمنع أي خطأ محتمل عند تنفيذ الحكم المراد التوصل إليه ولتحديد اختصاص المحكمة بسبب الأطراف ويجوز تدارك الخطأ بعريضة أو مذكرة تصحيحية².

- **شمول العريضة على موجز للوقائع والطلبات بالوسائل التي تؤسس عليها الدعوى :** يجب أن تشمل العريضة عرض موجز لأهم الوقائع والطلبات، وكذا الأسس القانونية التي بنيت عليها الدعوى، حتى يتمكن المطلوب أو المدعى عليه من تهيئة دفاعه ويتسنى للقاضي تحديد طلبات المدعي تحديداً دقيقاً³ نافياً للجهالة لبسط الرقابة القانونية وليكون ملماً بالموضوع إماماً شاملاً ليفصل فيه وفقاً لمبادئ العدالة والشرعية³.

- **ضرورة تحديد الجهة القضائية المختصة بالعريضة وأن يكون عدد النسخ بعدد الأطراف:** والهدف من تحديد الجهة القضائية هي إحاطة المدعى عليه بالمعلومات الضرورية التي تمكنه من الحضور لإبداء دفوعه في الوقت والمكان المحدد بها قانوناً أي الجهة القضائية المرفوعة أمامها الدعوى.

أما شرط عدد النسخ فهو أمر منطقي لأن جميع الأطراف متساوون في الحق في إبداء وسائل دفاعهم ولا يمكن لأي شخص إبداء دفاعه إلا إذا استلم نسخة من العريضة الافتتاحية لكي يستطيع الإجابة عليها⁴.

د-1-2 الشروط المتعلقة بالمدعي والأطراف: ويقصد بها الشروط التي يجب توافرها في من يوجه الادعاء باسمهم بناء على ما لهم من صفة بالنسبة للحق أو المركز القانوني المدعى به ورافع الدعوى قد يكون شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً، وقد يكون واحداً أو متعدداً⁵.

1 لبيض ليلي، مرجع سابق، ص246.

2 رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص203.

3 لبيض ليلي، مرجع سابق، ص245.

4 رحايمية عماد الدين، مرجع سابق ، ص284.

5 لبيض ليلي، مرجع سابق ، ص235.

أما بالنسبة إلى الشروط التي جاءت بها المادة (13) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فتتمثل في الصفة والمصلحة القائمة أو المحتملة التي يقرها القانون والإذن إذا اشترطه القانون.

ولقد أكدت هذه المادة بأن القاضي يثير تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه كما يثير تلقائياً انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون، كما نلاحظ بأن المشرع بالرغم من أنه اشترط عنصري الصفة والمصلحة لقبول الدعوى لكنه في ذات الوقت قيد مجال تدخل القاضي تلقائياً وحصره في انعدام الصفة والإذن، فليس للقاضي أن يثير انعدام المصلحة إنما يكفي بمراقبة مدى جدية الدفع فيما لو أثاره المدعى عليه¹، وتفصيل ذلك كما يلي:

- **الصفة:** إن الصفة هي الحق في المطالبة أمام القضاء، فلكي تقبل الدعوى يجب أن ترفع من ذي صفة ضد ذي صفة²، وهي تنسب للمدعي إيجاباً بينما تنسب للمدعى عليه سلباً، وينبغي أن تستمر صفة المدعي طوال مراحل الدعوى، فمتى زالت أصبحت الدعوى غير مقبولة وتقضي المحكمة بذلك تلقائياً، والصفة معترف بها للشخص الطبيعي وكذلك لبعض الهيئات والمجموعات كالنقابات أو المنظمات أو الجمعيات...³.

وينبغي التمييز بين الصفة في الدعوى والصفة في التقاضي، لأنه قد يستحيل على صاحب الصفة في الدعوى مباشرتها شخصياً، بسبب عذر مشروع وفي هذه الحالة يسمح القانون لشخص آخر أن يمثله في الإجراءات، كأن يحضر شخص بموجب وكالة خاصة أو يحضر المحامي نيابة عنه، فقد يكون التمثيل صحيح ولكن الشخص الذي يمثله لا تكون له الصفة، وبالتالي ترفض الدعوى لانعدام الصفة رغم صحة التمثيل، وهنا يتجلى الفرق بين الصفة في الدعوى والصفة في التقاضي أو التمثيل⁴.

- **المصلحة القائمة أو المحتملة:** يقصد بها المنفعة التي يحققها صاحب المطالبة القضائية وقت اللجوء إلى القضاء، فلا دعوى من دون مصلحة، فالقضاء سلطة من سلطات الدولة لا يباشر وظيفته في الحماية القضائية إلا إذا كان هناك حاجة إلى هذه الحماية، لأنه ليس دأراً للإفتاء، لذلك يجب أن تكون هناك فائدة عملية من وراء رفع الدعوى أمام القضاء، أي أن

1 بريارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 35.

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

3 لبيض ليلى، مرجع سابق، ص 237.

4 بريارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 36.

الفصل في موضوع الدعوى يحقق هذه الحماية، فالمصلحة القائمة إذن هي التي تستند إلى حماية حق أو مركز قانوني تعرض للعدوان أو الضرر الذي يستوجب التعويض، أما المصلحة المحتملة فهي التي تكون قبل وقوع الضرر الذي قد يتولد مستقبلاً كالجدار المهدد بالسقوط فهنا الجار يحق له اللجوء إلى القضاء لدفع هذا الضرر وله كافة المصلحة في ذلك ، وتعتبر في هذه الحالة المصلحة محتملة، والمصلحة ليست شرطاً لقبول الدعوى فحسب، وإنما هي شرط لقبول أي طلب أو دفع أو طعن في حكم¹.

ملاحظة: لقد استبعد المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد الأهلية والكفالة المنصوص عليهما في قانون الإجراءات المدنية القديم الذي يعتبرها من شروط قبول الدعوى وأصبحت شرطاً لصحة المطالبة القضائية وفقاً للقانون الجديد .

- **الأهلية:** ويقصد بها أهلية الأداء لدى الشخص الطبيعي كما هو مبين في القانون المدني في المادة (40) أما الأشخاص الاعتبارية فيتمتعون بالأهلية وفق نص المادة (50) من نفس القانون .

وبالتالي فالأهلية شرطاً لصحة إجراءات الخصومة لذلك فإن وسيلة التمسك بعدم توافر الأهلية هي الدفع ببطلان الإجراءات، وليس الدفع بعدم قبول الدعوى، فناقص الأهلية أو عديمها دعواه مقبولة إذا تحققت المصلحة في رفعها، ولكن تخلف الأهلية لديه يؤدي إلى عجزه عن مباشرة الدعوى بنفسه، مما يوجب مباشرتها نيابة عنه وليه أو وصيه وهذا ما نستشفه من نص المادة (64) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أن : "حالات بطلان العقود غير القضائية والإجراءات من حيث موضوعها محددة على سبيل الحصر فيما يلي :

- انعدام الأهلية للخصوم.

- انعدام الأهلية أو التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي. "

ولقد رتب المشرع على انعدام الصفة أو التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي بطلان العقود القضائية أو الإجراءات من حيث الموضوع مع وجوب إثارتها من طرف الجهة القضائية تلقائياً في النزاعات المعروضة أمامها².

د2-الشروط الخاصة برفع الدعوى القضائية: سنحاول أن نوضح الشروط الخاصة للدعوى المرفوعة من أجل نقض أو إبطال أو تعديل أو فسخ حقوق ناتجة عن وثائق تمّ شهرها

1 بربارة عبد الرحمان ، مرجع سابق، ص39.

2 لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 242.

بالإضافة إلى الدعاوى التي ترفع ضد قرارات المحافظ العقاري المتمثلة في رفض الإيداع أو رفض الإجراء وبيان ذلك كما يلي :

د2-1 احترام الميعاد المقرر قانوناً لرفع الدعوى: لقد أعطى المشرع للمتضرر من قرار رفض الإيداع أو الإجراء مهلة شهرين تسري من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار أو تاريخ الإشعار بالاستلام أو رفض الرسالة الموصى عليها وهذا من أجل الطعن في هذا القرار أمام الجهات القضائية المختصة وهذا ما جاءت به المادة (110) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، فإذا انقضت المدة المشار إليها أعلاه فإن الجهة القضائية ملزمة بالقضاء بعدم قبول الدعوى لسقوط الحق في الحماية القضائية وهذا ما أكدت عليه المادتين (68)¹ و(69)² من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

د2-2 احترام الاختصاص الإقليمي والنوعي للجهة القضائية المعروض أمامها النزاع: الاختصاص الإقليمي هو مكان وجود العقار أو الحق العيني العقاري وبالتالي فالمحكمة المختصة هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل قرار الرفض وهذا ما جاءت به المواد (37) و(38) و(863) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أما الاختصاص النوعي في مثل هذه القضايا يؤول إلى المحاكم الإدارية باعتبار أن المحافظة العقارية هي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري وعملاً بنص المادتين (800) و(801) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وكذلك المادة (807) من نفس القانون التي تؤكد بأن الاختصاص الإقليمي والنوعي من النظام العام بالنسبة للمحاكم الإدارية كما يجوز إثارته في أي مرحلة كانت عليها الدعوى ويثار تلقائياً من طرف القاضي³.

د2-3 ضرورة شهر عريضة افتتاح الدعوى: تنص المادة (85) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 والمتضمن تأسيس السجل العقاري على ما يلي: " إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقاً طبقاً لنص المادة (14) الفقرة الرابعة من الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/18 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل

1 المادة (68) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تنص على أنه "يمكن للخصوم تقديم الدفع بعدم القبول في أي مرحلة كانت عليها الدعوى ولو بعد تقديم دفع في الموضوع".

2 المادة (69) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تنص على أنه "يجب على القاضي أن يثير تلقائياً الدفع بعدم القبول إذا كان من النظام العام، لاسيما عند عدم احترام آجال طرق الطعن أو عند غياب طرق".

3 رحامية عماد الدين، مرجع سابق، ص286.

العقاري، ويتم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشيرة الإشهار ."

كما نصت المادة (17) في الفقرة الثالثة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي : " يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلاً ما لم يثبت إيداعها للإشهار ."

كما نصت المادة (519) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضرورة مراعاة الأحكام المتعلقة بشهر دعاوى فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق تم شهرها مسبقاً¹.

ولقد ألزم المشرع الجزائري على ضرورة شهر الدعوى إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري حماية لمصالح الغير حسن النية وذلك لكي يتسنى لأي شخص أن يتأكد قبل إبرام أي عقد بشأن هذه العقارات بأنها محل منازعة قضائية أم لا، و يتم هذا الإجراء عن طريق ما يسمى بالتأشير الهامشي على البطاقة العقارية المتعلقة بالعقار محل دعوى الإبطال أو الإلغاء أو نقض أو فسخ حقوق تم شهرها بالمحافظة العقارية¹ وبالتالي فإن النزاع القضائي المطروح أمام مختلف الجهات القضائية لا يحول دون قيام المالك بالتصرف في عقاره على أساس أنه لا يمكن الحرمان من الحق في التصرف في المال لمجرد رفع دعوى قضائية أما بالنسبة للشخص الذي انتقل إليه العقار فقرينة العلم لديه قوية بعد شهر الدعوى القضائية وهذا ما أكدته المذكرة رقم (3875) المؤرخة في 1993/07/22 التي نبهت مديري الحفظ العقاري بأن الدعاوى القضائية تشهر لغرض حفظ حق المدعي في حال صدور حكم لصالحه ولا توقف هذه العملية أي إشهار لاحق².

الفرع الثاني

إشكالات وضع الحدود

بعد انتهاء فترة الشهر المخصصة لاستقبال الاعتراضات ، يتم جمعها تمهيداً لاجتماع لجنة المسح وهذا من أجل فحص الاعتراضات وإعطاء رأيها في هذه الشكاوى، ولقد تم إسناد رئاسة هذه اللجنة إلى قاضٍ عيّن خصيصاً لهذه المهمة لكي تكون هذه اللجنة لها صبغة شبه قضائية هذا من جهة ، ولكن من جهة أخرى نلاحظ أن دور هذه السلطة يضمحل أمام الصبغة

1 فردي كريمة، مرجع سابق، ص04.

2 رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 210 .

الإدارية لهذه اللجنة لكون بقية الأعضاء عبارة عن إداريين ما عدا ممثل القطاع العسكري وكذلك لأن قراراتها لا تكون نافذة إلا بعد صدور مقرر من الوالي المختص إقليمياً¹.

ولقد نصت المادة (13) من المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام على أنه: " تعتبر الوثائق المساحية إذن مطابقة للوضعية الحالية للملكيات ويعمل بها باستثناء الأجزاء المتنازع فيها " .

كما نصت المادة (14) من نفس المرسوم على أنه : " يعطى أجل قدره ثلاثة أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها إلى المالكين، من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً .

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

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

ومن خلال المادتين المذكورتين أعلاه يتبين لنا أنه بعد أن يتم تحديد الجلسة المخصصة لدراسة الاعتراضات المسجلة يتم تبليغ الأطراف المعنية للحضور أمام أعضاء اللجنة التي يرأسها قاض² كما سبق وأن أشرنا، ويتم سماع المعارضين وكذا المستفيدين من وثائق المسح، وتحاول هذه اللجنة إيجاد حلول توفيقية بين المتنازعين فمتى توصلت إلى الحل يتم تجسيده على وثائق المسح بحيث يتم وضع الحدود بناء على هذا الاتفاق الذي توصلت إليه اللجنة، أما في الحالة العكسية فإن لجنة المسح تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن يكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار للحيازة، ويعطى أجل ثلاثة أشهر للمالكين أو المتنازعين من أجل الاتفاق على حدودهم الخاصة بالعقار أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً، وهنا علينا التفرقة بين المنازعات التي يختص بها القضاء العادي أو تلك التي تؤول إلى جهة القضاء الإداري .

1 بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص32.

2 أنظر المادة (11) من المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.

فإذا تعلق الأمر بنزاع قائم بين شخصين أو أكثر من الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص بالأشخاص الطبيعية أو المعنوية كالشركات المدنية أو التجارية فإن الاختصاص هنا يعود إلى القضاء العادي و تحديدا القسم العقاري¹.

أما إذا تعلق الأمر بوجود أحد الأطراف الذين يحكمهم القانون العام كالهيئات أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري فإن الاختصاص هنا يعود أساساً إلى القضاء الإداري²، وهذا عملاً بأحكام المادة (800) وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. وبما أن المرسوم لم يحدد من أين يبدأ حساب مدة الثلاثة أشهر فإن هذا الأمر يعتبر فراغاً قانونياً كان الأولى والأجدر بالمشروع تداركه، وسنحاول أن نبين هذه المسألة على النحو التالي:

إذا اعتبرنا أن مدة الثلاثة أشهر يبدأ حسابها من يوم انعقاد لجنة المسح فإننا بالرجوع إلى نص المادة الثامنة من المرسوم (62/76) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام والتي أكدت على أن تنفيذ القرارات الصادرة عن لجنة مسح الأراضي لا تكون إلا بموجب مقرر من الوالي المختص، وبالتالي لا يمكن حساب الأجل من يوم تاريخ الانعقاد لأن قرارات لجنة المسح المشكلة تشكيلاً قانونياً لا تكون نافذة إلا بعد أن يصدر الوالي المختص إقليماً بشأنها مقرر يقضي بتنفيذها، وهذا بالرغم من أن مهام هذه اللجنة تعد شبه قضائية على أساس أن رئيس هذه اللجنة قاضٍ معين لهذا الغرض.

أما إذا اعتبرنا أن المدة يبدأ حسابها من يوم صدور مقرر الوالي فهنا يقع الشخص المتضرر في إشكالية أخرى إذا ما أراد رفع دعوى من أجل وضع الحدود، لأنه عليه أن يقوم بشهر العريضة الافتتاحية للدعوى لأنها تهدف إلى تعديل لما هو موجود في البطاقات العقارية وهذه الدعاوى يجب شهورها³ وفقاً لنص المادة (85) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، إذن في هذه الحالة عليه الانتظار إلى حين الإيداع لدى المحافظة العقارية وإنشاء البطاقات العقارية المتعلقة بكل مجموعة ملكية حتى يتسنى للمحافظ العقاري التأشير بالعريضة على هامش البطاقة العقارية، وبهذا نكون قد قوّتاً عليه الآجال المنصوص عليها في نص المادة (14) المذكورة أعلاه، لأنه من الناحية العملية

1 أنظر المادتين (511) و (40) من القانون (09/08)، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

2 رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 200.

3 أنظر نص المادة (17) من القانون (09/08)، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

قد يتأخر الإيداع بعد جلسة الفصل في الاعتراضات لمدة معتبرة لاستكمال مختلف المسائل الفنية المتعلقة بالأقسام المساحية محل الإيداع .

ويبقى الحل الوحيد في نظرنا هو اعتبار أن مدة الثلاثة أشهر تحسب من يوم الإيداع لكي يتمكن الأطراف من رفع الدعاوى المتعلقة بتحديد الحدود وضبطها بينهم، ولكي لا ترفض هذه الدعاوى شكلاً لعدم استيفاء إجراء الإشهار لأنه يعتبر من الدفع الشكالية التي تؤدي إلى رفض الدعوى شكلاً.

الفرع الثالث

إشكاليات الترقيم المؤقت

بعد إتمام لجنة مسح الأراضي للمهام المنوطة بها يتم إيداع نسخة من وثائق المسح لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري¹، ليقوم على إثرها المحافظ العقاري بترقيم العقارات على أساس هذه الوثائق المودعة، وتجدر الإشارة إلى أن المادة (66) من القانون (10/14) المؤرخ في 2014/12/30 و المتضمن قانون المالية لسنة 2015 الذي تم بموجبه إلغاء المادة (13) من الأمر (74/75) السالف الذكر والتي كانت تحتم لزوماً أن يقدم المعنيون جدولاً مفصلاً محرر من نسختين و يرفق بجميع الوثائق و السندات المثبتة للملكية أو الحقوق العينية الأخرى²، وبعد ترقيم العقارات يقوم المحافظ العقاري بفتح سجل خاص بتلقي الاحتجاجات أو الاعتراضات على الترقيم المؤقت، ويكون هذا السجل مؤشراً وموقفاً عليه من طرف المدير كما تدون فيه جميع الاعتراضات بحسب تاريخ ورودها ويتعين ذكر اسم ولقب وصفة المعارض مع تعيين العقار موضوع الاعتراض³، كما يجب أن تبلغ هذه الاحتجاجات أو الاعتراضات إلى المحافظ العقاري وإلى الخصم كذلك، وهذا ما نصت عليه المادة (15) في فقرتها الثانية من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 السالف الذكر وتكون للمحافظ العقاري صلاحية إجراء محاولة صلح بين الطرفين المستفيد من الترقيم المؤقت والطرف المعارض أو المحتج على هذا الترقيم ليخلص المحافظ العقاري في الأخير إلى إحدى النتيجتين إما أن

1 أنظر المادة (10) من الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

2 أنظر المادة (11) من الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، والمعدلة بموجب القانون (10/14)، المتضمن قانون المالية لسنة 2015 .

3 أورحمون نورة، مرجع سابق ، ص207.

تكون المحاولة مثمرة وتتوج بمحضر صلح وإما العكس فيحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة¹.

وتجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري من الناحية العملية عند حضور الأطراف المتنازعة وأثناء جلسة الصلح المنعقدة يلتزم بالتعليمات التالية :

- لا يتدخل بصفة مباشرة لإرغام الأطراف على قرار أو حل معين يقترحه.
- يجب أن يقتصر دوره على تقريب وجهات نظر بين الأطراف.
- كما على المحافظ العقاري أن يزود أطراف النزاع بالنصوص القانونية التي توضح لهم طبيعة النزاع والنتائج المترتبة عنه.
- ويجب عليه أن ينبه الأطراف بالآثار المترتبة على محضر الصلح².
- وسنحاول أن نوضح حالة الصلح أو فشل محاولة الصلح بشيء من التفصيل من خلال ما يلي :

الحالة الأولى: محاولة الصلح المثمرة : إذا توصل المحافظ العقاري إلى تقريب وجهات النظر ونتج عنها اتفاق بين الأطراف فهنا ما عليه إلا أن يحرر محضراً بذلك، يدون فيه الاتفاق الذي توصل إليه الأطراف ، ويتسم هذا المحضر بالقوة الثبوتية ويكون حجة على الجميع³ وتكون له قوة إلزامية لا يمكن التراجع عليها وتشهر العناصر المستخلصة من هذا المحضر في السجل العقاري⁴.

ومحضر الصلح لا يؤثر في الطابع المؤقت لهذا الترقيم إلا إذا قدم أحد الأطراف أثناء الجلسة وثائق وسندات قانونية يمكن الاعتماد عليها لأن تكون أساساً لإعطاء الترقيم النهائي لهذا العقار، وعليه يبقى الترقيم محافظاً على طابعه المؤقت إلى حين انتهاء الآجال المنصوص عليها في المادتين (13) و(14) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 .

فإذا أدت نتائج الصلح إلى تغيير في العناصر التي تحتويها وثائق المسح وجب على المحافظ العقاري إرسال نسخة من هذا المحضر إلى مديرية مسح الأراضي وهذا ما أشارت إليه التعليمات رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والتقييم

1 بوشنافة جمال، مرجع سابق ، ص137.

2 بريك الطاهر، مرجع سابق ، ص108.

3 خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص115.

4 لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 133.

العقاري والصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية وهذا من أجل تحيين المعلومات الموجودة على مستواها لتكون مطابقة لما هو موجود في السجل العقاري المسوك لدى المحافظة العقارية، حيث تتم عملية التحيين سواء أكان هذا دون تغيير في الحدود أم أدى إلى تغيير في الحدود.

- ففي الحالة الأولى: وهي التحول دون تغيير في الحدود ، هنا يقوم محرر العقد بإنجاز ملخص له على المطبوعة (PR4bis)¹ ليسلم مع الوثيقة المقدمة للإشهار، وبعد إتمام عملية الإشهار تحول هذه الوثيقة إلى مصالح المسح لتقوم بالضبط اللازم على مستوى وثائق المسح لديها ، ويتم إرسال هذه الوثائق من اليوم الأول إلى اليوم العاشر من كل شهر في شكل جدول نموذج (PR11).

- أما في الحالة الثانية: وهي التحول الذي يؤدي إلى تغيير للحدود مثل حالة القسمة فهنا على الأطراف إعداد وثيقة القياس وهي تعد على أساس مستخرج من مخطط المسح ثم ترسل لمديرية المسح للتأشير عليها ولإعطاء الأرقام الجديدة للوحدات العقارية الناتجة عن التقسيم، ففي هذه الحالة تسلم للمحافظ العقاري نموذج (PR4bis) بالإضافة إلى وثيقة القياس، وبالتالي يتم إلغاء البطاقة العقارية الأصلية ويتم إنشاء بطاقات جديدة لمجموعات الملكية المستحدثة بعد التقسيم، وتثبت هذه التغييرات بواسطة محاضر تسمى محاضر إثبات التغييرات في أرقام مجموعة الملكية (PR14)²، أما إذا كان الأمر يخص الهدم وبنائات جديدة فإن الوثيقة المثبتة للتغيير تسمى محاضر الهدم والبنائات الجديدة (PR15)³ ويتم تحويل هذه المحاضر في اليوم الخامس والعشرين إلى الثلاثين من كل شهر بواسطة جدول على شكل مطبوع نموذج (PR13)⁴.

والهدف من هذه العمليات هو أن تكون المعلومات الموجودة في السجل العقاري مطابقة تماماً لما هو موجود في محفوظات مديرية مسح الأراضي الولائية.

الحالة الثانية: فشل محاولة الصلح: إذا لم يتوصل المحافظ العقاري إلى اتفاق أو حل بين الأطراف يكون بذلك قد فشل في مساعيه إلى محاولة الصلح ، وفي هذه الحالة عليه أن يحرر

1 أنظر الملحق رقم 03.

2 أنظر الملحق رقم 04.

3 أنظر الملحق رقم 05.

4 زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، مرجع سابق ، ص 456، و كذلك أنظر الملحق رقم 06.

محضرٌ بذلك أي بعدم المصالحة، كما عليه أن يبلغ هذا المحضر إلى المعنيين بالأمر ويمنح المعارض أو المحتج مهلة (06) أشهر تسري ابتداءً من تاريخ تبليغه بمحضر عدم الصلح وهذا من أجل رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة التي يقع بدائرة اختصاصها العقار محل النزاع، مع وجوب شهر الدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة وفقاً لمقتضيات أحكام المادة (85) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 مع إلزامية تبليغها للمحافظ العقاري وذلك ليبقى الترقيم مؤقتاً إلى حين صدور حكم قضائي بشأنه¹.

إذن فإن أجل الستة أشهر الممنوحة للشخص الذي ينازع في الترقيم المؤقت هو عبارة عن أجل مسقط إذا لم يباشر المعارض الدعوى خلال هذا الأجل، ويقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار المعني دون تأخير على أساس أن الطرف المعارض لم يرفع دعوى خلال مدة ستة (06) أشهر من تبليغه بمحضر عدم الصلح، أما إذا قام المعارض بشهر الدعوى خلال الآجال القانونية، فهذا يحول المحافظ العقاري ملف القطعة المعنية ويدرجها ضمن ملفات المنازعات² إلى حين صدور حكم نهائي بشأنها كما قلنا سابقاً³.

ملاحظة: قد يقوم المحافظ العقاري بعد تسجيل الاعتراض بتحديد جلسة لمحاولة الصلح ويبلغ الأطراف بها ورغم ذلك قد يتغيب الطرفين أو أحد الأطراف فمن الناحية العملية يقوم المحافظ العقاري بإرسال ثلاثة استدعاءات متتالية بأوقات مختلفة (مثلاً كل أسبوعين) لعقد جلسة الصلح فإذا لم يحضر الطرفان أو حضر طرف وغاب الآخر فهذا بعد الاستدعاء الثالث يقوم المحافظ بتحرير محضر غياب الطرفين أو أحدهما حسب الحالة ويبين فيه بأن محاولات عقد جلسة الصلح باءت بالفشل ويبلغ المحضر إلى الطرفين مع تنبيه الطرف المعارض بأن له مهلة (06) ستة أشهر لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة وإلا سقط حقه في ذلك³.

وبالرجوع إلى الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/18 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وكذا المرسومين (62/76) و(63/76) المؤرخين في 1976/03/25 نجد أنهم لم يحددوا الجهة القضائية المختصة بالفصل في مثل هذه المنازعات، حيث بقي الأمر محل جدل فقهي وقضائي إلى غاية صدور القانون (09/08)

1 بوزيتون عبد الغني ، مرجع سابق ، ص128

2 بريك الطاهر، مرجع سابق ، ص110.

3 أورحمون نورة، مرجع سابق ، ص 210.

المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية والذي أسند النظر في دعاوى الترقيم المؤقت إلى القضاء العادي وليس الإداري وهذا على أساس أطراف الدعوى الذين يحكمهم القانون الخاص، وهذا ما جاءت به المادة (516) من القانون (09/08) المذكور أعلاه بنصها: " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص ".¹

وترفع الدعوى من طرف المعارض على الترقيم المؤقت ضد الشخص المستفيد من هذا الترقيم والجهة المختصة إقليمياً هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع الأمر الثابت من خلال نص المادة (518) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أنه : "... يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ... " وبالتالي فإن الجهة القضائية المختصة نوعياً بالفصل في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت هي القضاء العادي أما المحكمة المختصة إقليمياً هي المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، أما إذا كان أحد أطراف المنازعة شخص من أشخاص القانون العام فإنه وتطبيقاً للمعيار العضوي فإن الاختصاص ينعقد إلى جهة القضاء الإداري¹.

المطلب الثاني

التطبيقات القضائية لدعاوى الترقيم المؤقت

بعد أن وضحنا في المطلب الأول مفهوم الدعوى القضائية والإشكالات التي تثيرها مسألة تحديد الحدود وكيفية الفصل فيها من قبل لجنة المسح ثم بينا كيفية تسجيل الاعتراض ضد الترقيم المؤقت وكيفية التعامل مع هذه الاعتراضات من قبل المحافظ العقاري ثم الجهة القضائية المختصة بالنظر في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في حال فشل الصلح فسنحاول إعطاء البحث جانب عملي من خلال دراسة وتحليل ومناقشة بعض الأحكام والقرارات القضائية المتعلقة بالترقيم المؤقت التي فصل فيها القضاء العادي، ولكن أولاً سنوضح كيفية التعامل مع العقارات المسجلة في حساب المجهول والتي لا زالت لم تحول بعد لفائدة الدولة، أي أن مدة السنتين لم تنتهي بعد باعتبار أن هذه العقارات تشكل نسبة لا يستهان بها في الواقع

1 أنظر المادة (800) وما بعدها، من القانون (09/08) المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2008، العدد 21.

العملي الأمر الذي أدى لتدخل المديرية العامة للأملاك الوطنية من حين لآخر لإيجاد الحلول المناسبة لتطهير العقارات من حساب المجهول و تفصيل ذلك من خلال ما يلي:

الفرع الأول

كيفية تطهير العقارات من حساب المجهول

بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً يقوم المحافظ العقاري عن طريق القسم المكلف بهذه العمليات بتسجيل العقارات عن طريق إنشاء البطاقات العقارية الخاصة بها ، وهذا من أجل تكوين السجل العقاري، وترقم هذه العقارات لفائدة أصحابها إما ترقيماً نهائياً مباشرة وإما ترقيماً مؤقتاً لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين ، أما العقارات التي لم يتم التعرف على أصحابها فخصص لها رقم حساب خاص وهو (00004) ، ويبقى هذا الترقيم مؤقتاً لمدة سنتين ليحول بعدها إلى حساب الدولة إذا لم يطالب به أي أحد خلال هذا الأجل¹ وهي حالات كثيرة الشيع في الحياة العملية، وتنشأ هذه الحالة نتيجة العديد من الأسباب منها غياب المعني نتيجة عدم تبليغه من طرف لجنة المسح وبالتالي لا يتم تسجيل عقاره لإثبات حق ملكيته، كما قد يكون هذا الأمر نتيجة عدم تحلي فرقة المسح بالجدية اللازمة للقيام بالمهام المنوطة بها.

ولعلاج مثل هذه المسائل أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مجموعة من المذكرات في هذا الشأن وضّحت من خلالها كيفية معالجة هذه العقارات وتسوية وضعيتها لأصحابها الأصليين، فنجد أن التعليم رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري والتي أكدت على أن العقارات المسجلة في حساب المجهول والتي لم يطالب بها أصحابها لمدة سنتين تحول آلياً لفائدة وباسم الدولة .

وبعد أن تقدم العديد من المواطنين عبر مختلف إقليم الدولة الجزائرية بالعديد من الشكاوى ضد نتائج عمليات المسح العام أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة أخرى تحت رقم (2421) المؤرخة في 2003/05/02² والتي كان موضوعها يتعلق بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة ولكنها مسجلة في حساب المجهول- حالة الملكيات التي يوجد بشأنها

1 زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 501.

2 المديرية العامة للأملاك الوطنية ، مجموعة النصوص القانونية (تعليمات منشورات ، مذكرات)، لسنة 2003، ص 91.

سندات مشهورة - كما أكدت هذه المذكرة بأنه بلغ عدد العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول مستوى معتبر، وأنه سوف تكون هناك تعليمة عما قريب تعالج هذه الوضعية من جميع جوانبها لأن هذه المذكرة اقتضت على الحالات التي يكون فيها لدى أصحاب هذه العقارات المسجلة في حساب المجهول سندات للملكية قد تم إشهارها بالمحافظة العقارية قبل إعداد مسح الأراضي العام كما بينت كيفية تسوية هذه الملفات والتعامل مع هذه الطلبات.

وبعد أكثر من سنة من صدور المذكرة رقم (2421) أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية المذكرة رقم (4618) المؤرخة في 2004/09/04¹ والتي وجهت إلى المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مدراء الحفظ العقاري ومدراء أملاك الدولة الولائيين، و كان موضوعها يتعلق بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة ومسجلة في حساب المجهول، وبالتحديد العقارات التي يطالب بترقيمتها أشخاص يفتقدون لحقوق أو سندات مشهورة، لأن هذه المذكرة قد صدرت نتيجة الشكايات التي تلقتها المديرية العامة من المواطنين في هذا الصدد، وبعد التحقيق الذي قامت به هذه الأخيرة وجدت بالفعل أن عدداً كبيراً من مجموعات الملكية الموجودة في المناطق الممسوحة مدرجة في حساب المجهول.

لذلك وضعت المديرية العامة للأموال الوطنية بناء على هذه المذكرة شروط موضوعية وإجراءات تطبيقية واجبة الإلتباع لتسوية وضعية هذه العقارات لتطهيرها من حساب المجهول. فمتى توافرت الشروط الموضوعية من خلال البحث في نوعية السند الذي يحوزه طالب التسوية ومدى حجبه كأن يكون سنداً معترفاً به قانوناً لإثبات حق الملكية ولكنه غير مشهر أو أنه يحوز على سند غير كاف لإثبات حق الملكية أو ليس لديه أي سند على الإطلاق وبينت المذكرة كل حالة ووضحتها بشيء من التفصيل .

حيث يقدم الطلب من المعني إلى السيد مدير الحفظ العقاري الولائي ويرفقه بكل الوثائق الثبوتية والتي تفيد في موضوع الطلب، لتتم دراستها والتحقق منها ومن الحيابة الفعلية ويتم قيد الطلبات في سجل خاص يمسك لهذا الغرض حيث ترقم و تختم صفحاته من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري، و يسلم للطالب وصل يثبت إيداعه للطلب .

1 زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، مرجع سابق، ص504.

وعلى مدير الحفظ العقاري مراسلة كل من مدير أملاك الدولة وهذا حماية لحقوق الدولة والذي عليه أن يبدي رأيه حول الوضعية القانونية لهذا العقار بنظر إدارة أملاك الدولة، وهذا بالقول بأن هذا العقار تعود ملكيته للدولة أو هو عبارة عن ملك تابع للخواص.

كما على مدير الحفظ العقاري مراسلة مدير مسح الأراضي بعد التأكد من نتيجة التحقيق الذي يكلف به المحافظ العقاري، ويشكل مدير مسح الأراضي بدوره فرقة عمل ميداني لتحديد المعالم وإعداد بطاقة تحقيق أو وثيقة القياس إن استلزم الأمر، وجمع كل تصريحات الشهود إن وجدوا.

ولقد حددت هذه المذكرة أجال الردود المتعلقة بمديريتي أملاك الدولة ومسح الأراضي وكذا المحافظ العقاري لكي لا تبقى الملفات عالقة بانتظار ردود هذه الإدارات.

فبالتالي يقوم المحافظ العقاري ببناء على أمر من مدير الحفظ العقاري إما :

- بترقيم نهائي عندما يحوز الطالب على سند له حجية.
- أو ترقيم مؤقت لمدة أربعة (04) أشهر إذا كانت التحقيقات أفضت إلى نتيجة مفادها أن حيازة الطالب لهذا العقار تفوق مدة (15) سنة أي أن مدة التقادم المكسب محققة .
- أو ترقيم مؤقت لمدة سنتين عند عدم إمكانية تحديد مدة الحيازة، ويبدأ حساب هذه المدة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية¹.

وبالتالي جاءت هذه المذكرة لتطهير حساب المجهول وإعادة الحقوق إلى أصحابها. كما أصدرت كذلك المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة أخرى في هذا الشأن وهي المذكرة رقم (9642) المؤرخة في 2008/10/22² والتي جاءت كتذكير من أجل تسوية العقارات المسجلة في حساب الجهول، وأهم ما جاء فيها أنها أكدت بأن الأشخاص الذين يحوزون سندات مشهورة في المحافظة العقارية أو سندات لها حجية بحيث لو استظهروا بها أثناء مرور أعوان المسح لثم تسجيلها بأسمائهم واستفادوا بعد ذلك بالترقيم النهائي، فإنه ومهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية يمكن تسوية وضعية هذه العقارات وتطهيرها من حساب المجهول، أي لا اعتبار لتاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية بالنسبة لهذا النوع من العقارات ولو تجاوزت مدة السنتين المنصوص عليها في المذكرة رقم (16) المشار إليها أعلاه، بينما يبقى الحائزون الذين لا يملكون سندات لها حجية خارج نطاق تطبيق

1 زروقي ليلي و حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ، ص514.

2 المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص القانونية (تعليمات منشورات ، مذكرات)، لسنة 2008، ص 165.

هذه التعليمات، مما يجبرهم إلى إتقال كاهل القضاء بهذه الدعاوى التي يمكن تسويتها إدارياً متى تم فتح تحقيق للتأكد من الحياة الفعلية والسيطرة المادية لهؤلاء على عقاراتهم المسجلة في حساب المجهول.

وبعد هذا العدد من المذكرات والتعليمات التي صدرت من المديرية العامة للأموال الوطنية تدخل المشرع في هذه المسألة من خلال إدراج مادة جديدة ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر (74/75) بموجب القانون (10/14) المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 وبالتحديد في المادة (67) منه والتي نصت على ما يلي :

" تدرج ضمن القسم الرابع من الباب الثاني للأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المادة (23 مكرر) وتحرر كما يلي : المادة (23 مكرر) : " يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيماً نهائياً باسم الدولة.

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

ومن خلال هذه التعديل يتضح لنا جلياً بأن أعوان لجنة المسح بعد إتمام العمليات الميدانية والختامية للمسح العام فإنهم إذا ما طبقوا أحكام نص المادة (23 مكرر) فسيقومون بترقيم العقارات التي لم يطالب بها أثناء عمليات المسح وبقيت مجهولة المالك أو الحائز فإنها ترقم نهائياً باسم الدولة، وأنه لا يمكن الاحتجاج عليه إدارياً إلا إذا كان هذا الاحتجاج مبرراً بسند ملكية قانوني وبالتالي تكون هذه المادة قد ضيّقت من طرق التسوية بالنسبة لهذا النوع من العقارات.

ويكون المحافظ العقاري مؤهلاً في غضون خمس عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام بترقيم هذا العقار لفائدة مالكه متى كان التحقيق الذي تقوم به مصالح أملاك الدولة وكذلك رأي اللجنة إيجابياً لفائدة المحتج .

ولقد تمّ توسيع دائرة أعضاء اللجنة المكلفة بدراسة ملفات العقارات المجهولة التي تقدم أصحابها بطلب تسويتها وتطهيرها من هذا الحساب بحيث تمّ إضافة ممثل عن مديرية المصالح الفلاحية وكذا الشؤون الدينية والأوقاف والبلدية التي يقع العقار المطالب به في إقليمها الجغرافي وكل هذا حتى يتم التأكد بصفة قطعية من أن هذا العقار ليس ملك وقفي¹ أو عبارة عن أرض فلاحية تابعة للدولة في إطار أنماط استغلال الأراضي الفلاحية وفقاً للآليات والنصوص القانونية المنظمة لعملية استغلال العقار الفلاحي² أو أن ملكيته قد تعود لهذه البلدية المعنية .

ولكن من الناحية العملية فإن كل المذكرات التي أصدرتها المديرية العامة للأموال الوطنية قد أتت لتسهيل عملية تسوية وضعية هذه العقارات المجهولة ولكن بتفحص هذه المادة نجد بأنها قد ضيّقت هذه العملية ليبقى دائماً اللجوء إلى القضاء هو الحل الأخير للمطالبة بإعادة تسجيل هذه العقارات باسم أصحابها و حائزها الأصليين .

حيث والأكثر من ذلك فإن هذا التعديل قد أسقط حساب المجهول بحيث يُرقم كل عقار لم يطالب به مباشرة لفائدة الدولة وبذلك فهو يفتح إشكال يتمثل في كيفية التعامل مع العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل صدور هذا النص الجديد، وهل يسري عليها بأثر رجعي أم لا، لاسيما وأن المنحى المستشف منه هو تطهير الملكية العقارية بمجرد إعداد المسح العام.

ومن ناحية أخرى فإن هذا التعديل يتعارض مع المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري في حد ذاته لأنه ألغى الترقيم المؤقت لفائدة الدولة بالنسبة لهذه العقارات، فبالمقارنة نجد بأن العقارات التي تحوزها الدولة دون سند يتم تسجيلها لفائدتها أثناء عمليات المسح العام للأراضي لتستفيد من ترقيم مؤقت لمدة سنتين مثلاً ويحق لأي شخص الاعتراض على هذا الترقيم في الآجال القانونية، في حين أن هذا التعديل نص على استفادة الدولة بترقيم نهائي بصفة مباشرة لعقارات لازال أصحابها مجهولين، لأنه يتم معاملة الدولة أو المؤسسات الإدارية معاملة واحدة كمعاملة الأفراد

1 القانون (10/91) المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد 21.

2 - القانون (18/83) المؤرخ في 1983/08/13، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1983، العدد 34.

- القانون (19/87) المؤرخ في 1987/12/08، المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1987، العدد 50.

- القانون (03/10) المؤرخ في 2010/08/15، المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2010، العدد 46.

الطبيعيين أو المعنويين الذين يحكمهم القانون الخاص وهذا الأمر أخذ به التشريع اللبناني الذي لم يمنح الإدارات العامة أو شخصيات الحقوق العامة امتيازاً بالنسبة لعملية التحديد والتحرير¹، فنجد أن المادة (12) من المرسوم (63/76) المذكور أعلاه قد حصرت العقارات التي يستفيد مالكوها من الترقية النهائي مباشرة بالعقارات التي يحوز مالكيها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المشهورة قبل الإعلان عن افتتاح عمليات المسح وهي سندات رسمية لإثبات حق الملكية، في حين أن التعديل الذي جاء به القانون (10/14) المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 أكد على أن العقارات المجهولة الحائز أو المالك ترقم نهائياً لفائدة الدولة دون مراعاة أحكام المادة (12) من المرسوم المذكور أعلاه .

كما أن المادة (23 مكرر) من الأمر (74/75) تتعارض أيضاً مع نص المادة (16) من المرسوم (63/76) التي تؤكد بأنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة على الترقية النهائي إلا عن طريق القضاء في حين أن نص المادة (23 مكرر) من الأمر (74/75) أجازت تدخل المحافظ العقاري طيلة مدة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح للقيام بإعادة ترقيم هذه العقارات باسم مالكيها وهذا دون اللجوء إلى القضاء .

وبالتالي فإن هذا التعديل في عوض أن يأتي بحلول جذرية لمشكلة العقارات المجهولة جاء بنصوص زادت من المشكل و صعبت عملية التسوية ليضطر أصحاب الحقوق إلى اللجوء إلى القضاء للمطالبة بحقوقهم وفق التشريعات والقوانين المعمول بها، لذلك على المشرع التدخل بإصدار نصوص تنظيمية و تفسيرية لوضع آليات من أجل تطبيق هذه المادة بما يخدم الوضعية الحالية للعقارات حتى يتم تطهير الملكية العقارية التي تعتبر من الأهداف التي يراد تحقيقها في ظل نظام الشهر العيني .

الفرع الثاني

الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين

وضع المشرع الترقية المؤقت لكي يفسح المجال أمام أي شخص قد يتضرر من هذا الترقية للطعن أو الاعتراض عليه ، وهنا يبرز دور المحافظ العقاري لان الاعتراض يسجل بالمحافظة العقارية وهو الشخص الذي خوله القانون سلطة التكفل بهذه الاعتراضات والسعي لإيجاد الحلول الودية بين الأطراف المتنازعة، ولقد نظمت هذه العملية المادة (15) من المرسوم

1 بدوي حنا، موسوعة القضايا العقارية (السجل العقاري)، مرجع سابق، ص333 .

(63/76) المؤرخ في 1976/03/25 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، الذي أوجب ضرورة تقديم الاعتراض في شكل رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري مع ضرورة تبليغه إلى المستفيد من هذا الترقيم ليقوم المحافظ العقاري فيما بعد بتسجيل هذا الاعتراض في سجل يفتح لهذا الغرض، ويحدد جلسة لإجراء محاولة الصلح التي قد تنتهي بمحضر للصلح أو العكس وتكون للمعتراض مهلة (06) ستة أشهر ابتداءً من تاريخ التبليغ بمحضر عدم الصلح للجوء إلى الجهة القضائية المختصة¹، وإلا سقط حقه في ذلك.

وبذلك فإن على المعتراض أن يقوم بتسجيل دعوى أمام الجهة القضائية المختصة يطالب فيها من خلالها بإلغاء الترقيم المؤقت الذي استفاد به الطرف الآخر ويطلب بإعادة تسجيل هذا العقار باسمه ولفائده مع ضرورة القيام بشهر الدعوى وفقاً لما يقتضيه القانون.

حيث أنه سبق وأن تكلمنا في مسألة الاختصاص وقلنا بأن المنازعات التي يكون أطرافها من أشخاص القانون الخاص فإن الجهة القضائية المختصة بالفصل هي القسم العقاري بالمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار.

فالشخص المستفيد من شهادة الترقيم المؤقت له صفة التقاضي ويعامل معاملة المالك الظاهر²، لأن هذه الشهادة تعتبر الخطوة الأولى نحو الاستفادة بالترقيم النهائي الذي ينتج عنه تسليم الدفتر العقاري ما لم يسجل اعتراض ضده، وبذلك يحق له طلب رخصة البناء أو الهدم أو تجزئة العقار، لأن شهادة الترقيم المؤقت هي بمثابة شهادة الحياة أو هي وثيقة رسمية تثبت واقعة الحياة³، والأكثر من ذلك فقد أكدت على هذا الأمر قرارات المحكمة العليا ولاسيما القرار الصادر عنها تحت رقم 367715 المؤرخ في 2006/11/15⁴ والذي مفاده " أن شهادة الترقيم المؤقت تعطي لصاحبها صفة المالك الظاهر وبالتالي صفة التقاضي وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الإثباتية طالما لم يطعن فيه قضائياً ".

و تتلخص وقائع القضية في أن السيد (ب. ش. ح) طعن بالنقض ضد قرار صادر عن مجلس قضاء تيزي وزو بتاريخ 2004/08/11 القاضي بتأييد الحكم المستأنف الذي فصل بعدم قبول الدعوى شكلاً لانعدام الصفة.

1 أنظر المادتين (40) و(516) من القانون (09/08)، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

2 أنظر المادتين (13) (14) من المرسوم (63/76)، المتضمن تأسيس السجل العقاري.

3 أنظر المادة (10) من القانون (22/03) المؤرخ في 2003/12/28، المتضمن قانون المالية لسنة 2004.

4 سايس جمال، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الأولى، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، 2014، ص 443.

حيث أن الطاعن دعم طعنه بوجه وحيد وهو انعدام وقصور وتناقض الأسباب ومخالفة القانون والخطأ في تطبيقه كون القرار لم يعتبر الدفتر العقاري كسند إثبات للملكية.

ولقد برر قضاة المحكمة العليا قرارهم بكون الطاعن قدم أمام القضاة شهادة الترقيم المؤقت ومحضر التحديد الذي استخرجه الطاعن من إدارة المسح، وأكد بأنه لم يتم الاعتراض عليهما في الميعاد المقرر، ثم استلم الدفتر العقاري غير أن قضاة المجلس أيدوا الحكم المستأنف واعتبروا أن شهادة الترقيم المؤقت التي قدمها الطاعن تعطي له صفة المالك الظاهر عملاً بالمادتين (13) و(14) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 لكونها تؤدي إلى الحصول فيما بعد على الدفتر العقاري الذي هو على رأس المستندات الرسمية.

وبما أن قضاة الموضوع لم يراعوا هذه النصوص المتعلقة بالشهر العقاري فهذا يجعل القرار فاقداً للأساس القانوني، وبذلك يكون عرضة للنقض، وعلى هذا الأساس قررت المحكمة العليا نقض وإبطال القرار المطعون فيه وإحالة الأطراف والقضية على نفس المجلس مشكلاً من هيئة أخرى للفصل فيه من جديد طبقاً للقانون.

ونستخلص من هذا القرار بأن شهادة الترقيم المؤقت تعطي لصاحبها صفة المالك الظاهر لأنه فيما بعد سيتحصل على الدفتر العقاري إذا لم يسجل ضده أي اعتراض في الآجال القانونية، والدفتر العقاري هو على رأس السندات المثبتة للملكية العقارية وبالتالي يجب أن تكون للمستفيد بهذه الشهادة صفة التقاضي أمام الجهات القضائية للدفاع عن حقوقه التي يحميها القانون وهذا الأمر مكرس من خلال المادتين (13) و(14) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، اللتين تؤكدان بأن الترقيم المؤقت يتحول بعد تمام الآجال إلى ترقيم نهائي إذا لم يسجل ضده أي اعتراض، والدفتر العقاري يعتبر كأثر للترقيم النهائي الذي يسلم لصاحب هذا الترقيم وفق الشروط التي سبق بيانها.

وبعد أن بينا بأن المستفيد من شهادة الترقيم المؤقت له صفة التقاضي أمام الجهات القضائية ويعامل معاملة المالك الظاهر، وبما أن هذا المطلب خصص للتطبيقات القضائية للمنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت فسنحاول دراسة بعض النماذج لقضايا ذات الصلة ولاسيما القرار الصادر عن الغرفة العقارية لمجلس قضاء الوادي المؤرخ في 2014/03/31¹.

1 مجلس قضاء الوادي، الغرفة العقارية، قرار رقم 2013/630، المؤرخ في 2014/03/31، قرار غير منشور، أنظر الملحق رقم 07.

وتتلخص وقائع القضية في أن المستأنف عليهم قاموا برفع قضية أمام القسم العقاري بمحكمة الوادي يطالبون من خلالها بإلغاء شهادة الترقيم المؤقت التي استفاد بها المستأنف، وبتاريخ 2012/05/07 أصدرت محكمة الوادي حكماً قضى بتعيين الخبير "بن حرز الله" ليتأكد من وثائق الأطراف ويسقطها على أرض الواقع و القول من هو الحائز الفعلي لهذا العقار، وبعد إيداع الخبير لتقرير خبرته تم إعادة السير في الدعوى وبذلك صدر الحكم المؤرخ في 2013/04/01 الذي قضى بالمصادقة على تقرير الخبرة و بالنتيجة إلغاء شهادة الترقيم المؤقت.

ولقد تم استئناف هذا الحكم أمام مجلس قضاء الوادي وبذلك صدر القرار المؤرخ في 2014/04/31 الذي قضى بتأييد الحكم المستأنف .

ويتضح من القرار السالف الذكر المؤيد للحكم الذي ألغى شهادة الترقيم المؤقت التي سبق وان استفاد بها المستأنف ما يلي :

- أن الدعوى رفعت أمام القسم العقاري لمحكمة الوادي و هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، وبذلك فإن القرار يؤكد بأن القضاء العادي هو صاحب الاختصاص متى كان أطراف الدعوى من أشخاص القانون الخاص .

- كما أن القضاة أكدوا من الحيابة الأحق بالتفضيل وهي حيابة مورث المستأنف عليهم الذي آلت إليه قطعة الأرض محل النزاع بموجب عقد الشراء العرفي المحرر بتاريخ 1945/06/16 والذي يعتبر عقد ثابت التاريخ وله كامل الحجية وهذا ما أكدته قرارات المحكمة العليا المتواترة في هذا الشأن .

وعليه يتضح من الناحية العملية فان القضاة في هذا النوع من القضايا- ذات الطابع الفني- غالبا ما يلجؤون إلى انتداب خبير في النزاع للتحقق من مسألة ذات أهمية وفاصلة في النزاع وهي الحيابة الفعلية ومظاهرها ولمن تؤول حتى تقرر الجهة القضائية المختصة قبول الطلب القضائي الرامي إلى الإلغاء من عدمه .

وهو ما أكدته المحكمة العليا في كثير من قراراتها من بينها القرار رقم 246259 المؤرخ في 2004/02/25¹ والذي مفاده أن: " الفصل في الاعتراض على الترقيم المؤقت يكون على ضوء الترجيح والمفاضلة بين السندات المقدمة من قبل الأطراف من حيث قوتها

1 المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 246259 الصادر بتاريخ 2004/02/25 المنشور بمجلة المحكمة العليا لسنة 2007، العدد الأول ، ص383.

الاثباتية وعند الاقتضاء على أساس الحيازة الأحق بالترقيم عملاً بالمادتين (13) و(14) من المرسوم (63/76) المعدل والمتمم بموجب المرسوم (123/93) المؤرخ في 1993/05/19 المتضمن تأسيس السجل العقاري".

وتتلخص وقائع القضية إلى أن الطاعن (ت. ل) رفع دعوى الحال التي كانت ترمي إلى إبطال الوثيقة المحررة طبقاً للمرسوم (63/76) أي شهادة الترقيم المؤقت مدعياً بأن قطعة الأرض ملك له عن طريق الإرث من أبيه الذي اشتراها بموجب عقد عرفي مؤرخ في 1909/09/06 وصدر الحكم برفض الدعوى لعدم التأسيس .

حيث أن قضاة المجلس أيدوا الحكم على أساس أن الطاعن لم يقدم الوثيقة المراد إلغاؤها، في حين أن مديرية الحفظ العقاري صرحت بأن الترقيم المؤقت للقطعة الأرضية محل النزاع لفائدة المطعون ضده بناء على وثائق المسح، وأنها لا تسلم الدفتر العقاري إلى حين الفصل في النزاع قضائياً.

حيث أن الطاعن استند في طعنه إلى وجهين، الأول مأخوذ من انعدام الأساس القانوني على أساس أن القرار لم يذكر النصوص القانونية التي أسس عليها قراره ولم يبين الأسباب التي أدت إلى تأييد الحكم المستأنف، أما الثاني فمأخوذ من قصور وتناقض الأسباب على أساس أن الحكم رفض الدعوى لعدم حجية الوثيقة العرفية بينما القرار أيد الحكم وأسس على عدم تقديم الوثيقة المراد إلغاؤها وبذلك يتضح أن الحكم والقرار لم يقدموا أسباباً كافية وتناقضاً في التعليل .

ولقد برر قضاة المحكمة العليا قرارهم كون قضاة المجلس لم يسببوا قرارهم تسبباً كافياً باعتبار أن الطاعن يعارض في الترقيم المؤقت في القطعة المتنازع عليها فانه كان على قضاة الموضوع دراسة ومناقشة العقد العرفي المقدم من طرف الطاعن والبحث في مدى مطابقتها بالأرض محل النزاع من عدمه، ومقارنتها بالوثائق التي قدمها المعارض ضده أثناء تسجيل قطعة الأرض وان يفصلوا في القوة الثبوتية لهذه السندات وذلك بالبحث عن الحيازة الأحق بالترقيم وهي الحيازة الأسبق .

ومن خلال هذا القرار يتضح أن قضاة المحكمة العليا أعابوا على قضاة المجلس عدم دراسة ومناقشة العقد المقدم من طرف الطاعن والبحث في مدى مطابقتها بالأرض محل النزاع ومقارنتها بالوثائق التي قدمها المطعون ضده لتسجيل القطعة الأرضية باسمه أثناء مرور أعوان لجنة المسح وكان عليهم أن يفصلوا في القوة الثبوتية لهذه السندات وهذا من خلال البحث في الحيازة الأحق والأسبق في التاريخ على اعتبار أن الترقيم مؤقت وليس نهائياً .وهذا ما عرض

القرار للنقض، ومن ثمة صدر القرار المذكور أعلاه الذي قضى بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع نقض وإبطال القرار محل الطعن وإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلاً بهيئة أخرى للفصل في القضية من جديد .

ومن خلال هذا القرار يتضح لنا أن القضاة عند النظر في دعاوى إلغاء شهادات الترقيم المؤقت يجب أن يبحثوا في الحيافة الأحق بالتفضيل وهي طبعاً الحيافة الأسبق في الوجود، وهو المبدأ الذي أخذت به الكثير من الدول العربية منها المشرع العراقي الذي أكد أنه لا يمكن مزاحمة صاحب الحق اللاحق من طرف صاحب حق آخر إلا إذا ثبت أن حق صاحب الحق المزاحم ثابت التاريخ قبل نشوء الحق الأول، وتبلور هذا الأمر من خلال مبدأ سمي : " الأسبق تاريخاً أفضل قانوناً "¹.

1 عبد الكريم صالح عبد الكريم، نظرية ترجيح السند الأفضل في تزامن الحقوق (دراسة تحليلية ومقارنة في القانون المدني)، الطبعة الأولى، منشورات دار حلب الحقوقية، بيروت، لبنان، 2014، ص 207.

المبحث الثاني

المنازعات التي تؤول إلى القضاء الإداري

بعد أن تعرضنا من خلال المبحث الأول إلى المنازعات التي تؤول إلى جهة القضاء العادي ووضحنا الجهة القضائية المختصة نوعياً وإقليمياً بالفصل في هذه المنازعات كما قمنا بإعطاء بعض التطبيقات القضائية لدعاوى الترقيم المؤقت.

فإننا سنحاول من خلال هذا المبحث أن نتعرض إلى المنازعات التي تثار بعد أن يصبح الترقيم المؤقت نهائياً أو بعد الترقيم النهائي المباشر للعقار باعتبار أن المشرع الجزائري لم يعط الحجية المطلقة للدفتر العقاري الذي يُسلم على اثر الترقيم النهائي للعقار لأنه أبقاه خاضعاً لرقابة القضاء بحيث يمكن الطعن فيه وهذا ما أكدته المادة (16) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 والمتضمن تأسيس السجل العقاري.

فبعد أن يصبح الترقيم نهائياً يحق لصاحبه التصرف في هذا الحق العيني العقاري بكافة أوجه التصرف عكس الترقيم المؤقت الذي لا يمكن لصاحبه التصرف فيه لأنه لا زال مؤقتاً غير أنه يعطيه صفة التقاضي وحق طلب رخصة البناء أو الهدم لأنه يعامل معاملة المالك الظاهر، وبطبيعة الحال إذا تصرف الشخص في العقار محل الدفتر العقاري الناتج عن الترقيم النهائي سيقدم هذا العقد إلى المحافظ العقاري للتأشير عليه وإشهاره في البطاقة العقارية لهذا العقار، ولذلك خول المشرع للمحافظ العقاري الحق في رفض الإيداع أو الإجراء والتي تكون المنازعة بشأنهما من اختصاص القضاء الإداري باعتبار أن المحافظ العقاري موظف عام يمثل هيئة إدارية.

وبالرجوع إلى نص المادة (800) وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فنجدتها نصت بشكل صريح وواضح بأن المحاكم الإدارية هي الجهات التي لها الولاية العامة في المنازعات الإدارية كما وضحت بأن كل قضية أو منازعة تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها فإن الجهة المختصة بالنظر في مثل هذه المنازعات هي الجهات الإدارية لا غير، وبالتالي خصصنا المطلب الأول لبيان الدعاوى المتعلقة بالترقيم العقاري وقرارات المحافظ العقاري أما المطلب الثاني سنتطرق فيه إلى بعض التطبيقات العملية للمنازعات المثارة أمام القضاء الإداري .

المطلب الأول

الدعوى المتعلقة بالترقيم وقرارات المحافظ العقاري

إن المنازعات التي يؤول الفصل فيها إلى جهة القضاء الإداري هي المنازعات التي يكون محلها ترقيم مؤقت و أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام أو منازعات الترتيم النهائي بالإضافة إلى المنازعات المثارة من أجل الطعن في قرارات المحافظ العقاري المتعلقة برفض الإيداع أو رفض الإجراء، وتفصيل ذلك كما يلي:

الفرع الأول

دعوى الترتيم المؤقت

بالرجوع إلى نص المادة (516) وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن المشرع نص صراحة على أنه إذا كان أطراف الدعوى من الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص فإن القسم العقاري في المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار هو المختص بالنظر في مثل هذه الدعوى، وبمفهوم المخالفة فإن الدعوى الأخرى التي يكون أحد أطرافها من الأشخاص الخاضعين للقانون العام فإن القضاء الإداري هو المختص، هذا بالإضافة إلى أنه لو طبقنا المعيار العضوي الذي جاء في نص المادة (800) وما بعدها من نفس القانون فإن القضاء الإداري هو المختص بالنظر في مثل هذه المنازعات، وهذا ما أكدته العديد من القرارات المتواترة للمحكمة العليا التي تبين أن المشرع أخذ بالمعيار العضوي ومنها على سبيل المثال قرار المحكمة العليا رقم 392317 المؤرخ في 2007/03/14¹ والذي جاء بمبدأ مفاده أنه: "ينعقد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري متى كانت وكالة مسح الأراضي أو المحافظة العقارية طرفاً في النزاع".

وذلك اثر طعن المسمى (ح، س) بالنقض ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء الجزائر بتاريخ 2004/10/02 والقاضي بتأييد الحكم المستأنف الذي ألزم وكالة مسح الأراضي بالتصحيح، ولقد أثار الطاعن عدة أوجه للطعن وهي:

الوجه الأول مأخوذ من مخالفة قاعدة جوهرية في الإجراءات، على أساس أنه ليس له صفة في الدعوى الحالية وأنه تمسك بهذا أمام قضاة الموضوع، كذلك عدم إطلاع النائب العام على الملف وهذا طبقاً لأحكام المادة (341) الفقرة الثالثة من قانون الإجراءات المدنية.

¹ سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، 2013، ص588.

أما الوجه الثاني فمأخوذ من مخالفة القانون، على أساس أنه لم تحترم أحكام المادة (14) من المرسوم (62/76) المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي والتي تؤكد على تقديم الشكاوى والاعتراضات في آجال محددة، بالإضافة إلى خرق المادة (23) من الأمر (74/75) وكذا المادة (308) من قانون الإجراءات المدنية ومفاده أن الطاعن دفع بانقضاء الدعوى لسقوطها بالتقادم تأسيساً على النصوص المذكورة أعلاه.

أما الوجه الثالث والأخير فمأخوذ من نقصان التعليل وانعدام الأساس الشرعي للحكم وهذا من خلال عدم الرد على مطالب الأطراف الذي يُعدّ بمثابة قصور في التعليل ويجعل الحكم منعدم الأساس القانوني.

ولقد أثار قضاة المحكمة العليا تلقائياً الوجه المتعلق بعدم الاختصاص باعتبار أن كل من وكالة مسح الأراضي وكذا المحافظة العقارية هما من المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري و كانتا طرفاً في النزاع، ومع هذا تمسك قضاة الموضوع باختصاصهم النوعي مع أن هذا الاختصاص من النظام العام يثار تلقائياً وفي أي مرحلة كانت عليها الدعوى مما استوجب القول بأن قضاة الموضوع خالفوا القانون وبذلك عرضوا قرارهم للنقض وبالتالي قضت المحكمة العليا بنقض وإبطال القرار المطعون فيه دون إحالة.

ونلاحظ من خلال حيثيات هذا القرار بأن قضاة المحكمة العليا يؤكدون بأن المشرع لا يزال يأخذ بالمعيار العضوي في الاختصاص، فمتى كنا بصدد منازعة أحد أطرافها من الأشخاص الذين يحكمهم القانون العام فإن الولاية مباشرة أو الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري دون منازع، وأن الاختصاص النوعي من النظام العام تقضي به المحكمة تلقائياً وفي أي مرحلة كانت عليها الدعوى.

الفرع الثاني

دعوى الترقيم النهائي

لم ينص المشرع صراحة على اختصاص القضاء الإداري بالنظر في المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي مثلما فعل بالنسبة للترقيم المؤقت، ولكن الأمر الثابت أن المشرع الجزائري لم يأخذ بمبدأ الحجية المطلقة للدفتري العقاري باعتباره النتيجة التي تترتب على الترقيم النهائي ويتضح هذا من خلال نص المادة (16) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 والمتضمن تأسيس السجل العقاري.

ولقد اختلفت التشريعات في مسألة الأخذ بمبدأ الحجية المطلقة في إطار نظام الشهر العيني على أساس أنه يطهرّ العقار من كل العيوب، حيث نجد أن المشرع اللبناني اعتبر أن الحق المشهر يكتسب حماية قانونية تجعله في مأمن من أية مطالبة أو اعتراض من أي شخص كان وبأي شكل من الأشكال، لأن الشهر العيني بنظر المشرع اللبناني يطهرّ الحق من كل العيوب باستثناء حالة الخداع¹.

أما المشرع الألماني فقد أخذ هو الآخر مبدأ الأثر المطهرّ للشهر ولقد حذا حذوه المشرع الأسترالي، أما المشرع المصري فقد أخذ بالمبدأين ويتضح ذلك من خلال ما نصت المادة (37) من قانون السجل العيني على أنه: " يكون للسجل العيني قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه " ، في حين أننا نجده قد خالف هذا المبدأ في اللائحة التنفيذية لهذا القانون في نص المادة (116) منه التي نصت على أنه: " يدون في قسم الصحيفة الخاصة بالقيود الواردة على حق الملكية وصحف الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في الحقوق المقيدة في السجل وجوباً أو صحة أو نفاذاً"²، وقد استلزم المشرع المصري تحديد فترة سنة من تاريخ النشر لبيانات السجل العيني يباح فيها لكل مدع حق اللجوء إلى اللجنة القضائية للسجل العيني، فإذا لم تقدم خلال هذه الفترة أي اعتراضات أو قدمت وتم رفضها فإن القيود تكتسب حجية مطلقة بأن يصبح القيد غير قابل للطعن فيه³.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فنلاحظ أنه أجاز الطعن في الحقوق التي سبق شهرها ويستشف هذا من خلال نص المادة (85) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، وكذا نص المادة (17) من القانون (09/08) المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث يشترط شهر العريضة الافتتاحية لهذه الدعاوى، وعلى هذا الأساس يمكننا القول بأن المشرع الجزائري لم يأخذ بمبدأ الحجية المطلقة للقيد.

1 شراوي جورج، مرجع سابق، ص 206، وأنظر كذلك إلى بدوي حنا، موسوعة القضايا العقارية (الملكية العقارية) الجزء الثاني، الطبعة الأولى منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2009، ص 185.

2 ويس فتحي، مرجع سابق، ص 457.

3 مندي حمزة محمد، المشكلات العملية في نظام السجل العيني (نظرة متأنية وحلول مقترحة)، دار النهضة العربية، القاهرة، 2013، ص 40.

ولقد أكدت على هذا الأمر صراحة المادة (16) من المرسوم التنفيذي (63/76) التي نصت على أنه : " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد (12)، (13)، (14) في هذا الفصل إلا عن طريق القضاء ."

إذن فإن إعادة النظر في الترقيم النهائي الذي يمنحه المحافظ العقاري للعقارات التي يحوز أصحابها سندات أو وثائق مقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات الملكية، وكذلك الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين بعد انتهاء المدة المذكورة دون تسجيل أي اعتراض ضده أو سحب الاعتراض المسجل، ليتحول هذا الترقيم من مؤقت إلى نهائي وهو الترقيم المعني بنص المادة (16) المذكورة أعلاه.

وبما أن نص المادة (16) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري لم تحدد الجهة القضائية المختصة بالفصل في مثل هذه الدعاوى والمنازعات، أدى هذا الغموض إلى تدخل الاجتهاد القضائي لتحديد الجهة المختصة، وبما أن نتيجة الترقيم النهائي هي تسليم الدفتر العقاري للمستفيد من هذا الترقيم ولقد بينا سابقاً بأن الدفتر العقاري اعتبر قرار إداري لذلك فيؤول اختصاص إعادة النظر فيه للقضاء الإداري وليس العادي هذا من جهة .

ومن جهة ثانية فإن الدعاوى التي ترفع لإلغاء أو تعديل الترقيم النهائي ترفع ضد وزير المالية ممثلاً قانوناً من طرف مدير الحفظ العقاري للولاية المعنية، إذن فإن هناك طرف في الدعوى من أشخاص القانون العام وبالتالي فتغليباً للمعيار العضوي فإن القضاء الإداري هو المختص بالنظر في مثل هذه الدعاوى، كما أكدت المحكمة العليا في العديد من قراراتها على هذا الأمر منها القرار رقم 392317 السالف الذكر والذي أكد هو الآخر بأن الاختصاص النوعي لقضاء الإداري ينعقد متى كانت وكالة مسح الأراضي أو المحافظة العقارية طرفاً في النزاع باعتبار أنهما من المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

وبالإضافة إلى هذا القرار نجد أيضاً قرار المحكمة العليا رقم 666056 الصادر بتاريخ 14/07/2011¹ والذي أكد على أنه : " لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري ."

1 سايس جمال، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، 2014، ص 737.

وتعود وقائع القضية إلى أن الطاعنين طعنوا بالنقض ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء برج بوعرييج بتاريخ 2009/02/28 الذي قضى بتأييد الحكم المستأنف الذي قضى بدوره بصرف الأطراف إلى بيع القطع موضوع النزاع بالمزاد العلني لصالح كل أطراف الدعوى. ولقد دعموا طعنهم بسبعة أوجه، فالأول والثاني مأخوذ من مخالفة وإغفال قاعدة جوهريّة في الإجراءات بدعوى أنه لم يتم تحديد مسبق لتاريخ المداولة في القرار ولم يتم وقف الفصل في القضية إلى غاية البت في المستند المدعى تزويره بحكم نهائي. أما الوجه الثالث فمأخوذ من السهو في إحدى الطلبات وخرق المادة (144) من قانون الإجراءات المدنية.

في حين أن الوجه الرابع مأخوذ من تجاوز السلطة، على أساس أن القرار صادق على تقرير الخبرة وتجاهل الإقرار المدلى به بوجود قسمة وثبة تعود إلى 60 سنة. أما الوجهين الخامس والسادس مأخوذ من انعدام الأساس القانوني وقصور الأسباب، بدعوى أن قضاة الموضوع لم يناقشوا الدفع المثارة أمامهم والمتمثلة في أن الخبير لم يحترم المأمورية المكلف بها ولم يحصر مخلفات المورث الأصلي. أما الوجه السابع والأخير فهو مأخوذ من تناقض الأحكام. وقد أجاب قضاة المحكمة العليا على جميع الأوجه المثارة من قبل الطاعنين وهذا كما يلي:

عن الوجهين الأول والثاني فإنه لا معنى ولا وجود لأي نص متعلق بتاريخ المداولة الذي ذكره الطاعنون، كما لا يوجد بالملف أي طلب متعلق بإرجاء الفصل في الدعوى إلى غاية البت في دعوى التزوير بالإضافة إلى أنه لا وجود لدعوى إدارية بخصوص الدفاتر الحالية. أما الوجه الثالث فهو مبني على حالتين معاً مما يجعله مخالفاً للمادة (565) من قانون الإجراءات المدنية والتي توجب عدم قبوله.

في حين أن الوجه الرابع عنوانه لا ينطبق مع مضمونه وعليه فالوجه غير سديد يستوجب رفضه.

أما بالنسبة للوجهين الخامس والسادس فهذه الدفع تثار لأول مرة في الطعن الحالي باعتبار أن الطلب الأساسي مرفوض مبدئياً لكونهم مالكين على الشياخ بموجب دفاتر رسمية والتي لا يمكن إلغاؤها أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري، والطاعنون لم يقدموا بأنهم قاموا برفع هذه الدعوى وبالتالي فالقرار مؤسس بما فيه الكفاية.

أما الوجه الأخير فهو يستوجب وجود طعن مشكل ضد قرارين إثنين وهذا الشرط غير متوفر في دعوى الحال مما يجعله غير قابل للنقاش .

ومن خلال القرار المذكور أعلاه ولاسيما إجابة القضاة على الوجهين الخامس والسادس للطعن يتبين لنا أن قضاة المحكمة العليا أكدوا مرة أخرى بأن الدعاوى التي ترفع بخصوص إلغاء أو تعديل الدفاتر العقارية لا يمكن مناقشتها إلا أمام القضاء الإداري، وعلى هذا الأساس فالقضاء الإداري هو الجهة المختصة بالنظر في المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي .

الفرع الثالث

دعاوى رفض الإيداع ورفض الإجراء

بعد عملية إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية يلعب المحافظ العقاري الدور الأساسي والبارز، فهو الذي يتأكد من قانونية تلك الوثائق ومدى مطابقتها لما هو موجود في السجل العقاري الممسوك على مستوى المحافظة من عدمه، بالإضافة إلى أنه من يقوم بتسليم الدفتر العقاري لذوي الشأن، كما يؤشر على البطاقات العقارية بمناسبة أي تصرف يصدر بخصوص العقار لأنها تعتبر الناطق الطبيعي للوضعية الحقيقية له، كما عليه مراعاة قاعدتين أساسيتين وهما قاعدة الرسمية وقاعدة الشهر المسبق¹ ولأهمية هذا المنصب نجد العديد من الدول أوكلت هذه المهمة إلى قضاة متخصصين لتجنب الأخطاء وبالتالي النزاعات المحتملة، وبذلك يكون المحافظ العقاري قد أعطاه المشرع العديد من الصلاحيات أو السلطات لممارسته مهامه على أكمل وجه وهي سلطة رفض الإيداع أو الإجراء² وتفصيل ذلك من خلال ما يلي:

أولاً: رفض الإيداع : إذا لاحظ المحافظ العقاري نقصاً في الوثائق يسهل اكتشافه فإنه يقرر رفض الإيداع، وعليه أن يبلغ الأطراف المعنية وإخطارهم بضرورة تدارك النقائص³.

أ- أسباب رفض الإيداع : لقد تمّ تحديد أسباب رفض الإيداع في المادة (100) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 والمتضمن تأسيس السجل العقاري وهي :

- عدم تقديم الدفتر العقاري أو مستخرج مسح الأراضي أو وثيقة القياس في حالة تغيير حدود الملكية.

1 خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص126.

2 بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 153.

3 ويس فتحي، مرجع سابق، ص 367.

- عند السهو عن ذكر إحدى العقارات أو يكون تاريخ المستخرج قد تجاوز أكثر من (06) ستة أشهر.
- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف أو على الشرط الشخصي لم يتم ولم يثبت وفقاً للشروط التي نص عليها القانون.
- عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ العقاري لم تقدم له أو لم تعط الإثبات المطلوب.
- عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة (66) من المرسوم (63/76) .
- إذا كانت الجداول المنصوص عليها في المواد (93)، (95)، (98) غير محررة على الاستمارة النموذجية .
- عند مخالفة الشروط الشكلية في تحرير العقود المطلوب شهرها.
- في حال مخالفة أحكام المواد من (67) إلى (71) من المرسوم (63/76) المتعلقة بالوثائق الملحقة كعدم احتوائها على البيانات اللازمة .
- وهناك حالتين نصت عليهما المادة (353) من قانون التسجيل وهما :
 - حالة غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف.
 - حالة عدم الدفع المسبق لرسوم الإشهار من طرف المودع.
- ويلاحظ من خلال عرض أسباب رفض الإيداع أن المشرع الجزائري قد حددها على سبيل الحصر دون أن يأخذ بعين الاعتبار بعض الحالات التي يمكن أن تكون سبباً من أسباب رفض الإيداع كصدور قانون جديد ما بين فترة الإيداع وفترة دراسة هذه الوثيقة، وهي الحالة التي أوردها المشرع الفرنسي ضمن حالات رفض الإيداع¹ وهذا ما نستشفه كذلك من المشرع المصري الذي نص في المادة (55) من القانون رقم (142/64) والمتعلق بنظام السجل العيني، لأنه لم يحدد حالات رفض الإجراء ولكنه قيدها بعدم استيفاء الطلب للشروط اللازمة بشرط أن يكون الرفض مسبباً².
- ويجب أن تكون قرارات المحافظ العقاري المتعلقة برفض الإيداع مسببة، ويجب تبليغها إلى محرر العقد مقابل إمضائه بالاستلام أو المواطن المشار إليه في العقد وهذا بواسطة رسالة

1 زايدي جميلة، مرجع سابق، ص179.

2 الشواربي عبد الحميد، إجراءات الشهر العقاري (في ضوء القضاء و الفقه)، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، 1999، ص180.

موصى عليها مع طلب بالاستلام الذي له أن يباشر الدعوى خلال الشهرين المواليين لتاريخ التبليغ ولا سقط حقه في ذلك¹.

ب- كيفية رفض الإيداع : يجب على المحافظ العقاري قبل أن يقرر رفض الإيداع أن يبحث فيما إذا كانت هناك أسباب أخرى للرفض، وذلك عن طريق فحص العقود والوثائق المودعة وحصر كل الأخطاء والنقائص الموجودة فيها وهذا تفاديا للرفض مرة أخرى.

ويجب أن يبلغ القرار إلى المعني كما وضحنا سابقاً² ويجب الإشارة إلى أن الرسالة لا بد من أن تحتوي على البيانات التالية :

01- تاريخ الرفض.

02- أسبابه والنص القانوني الذي استند إليه المحافظ العقاري.

03- توقيع المحافظ العقاري مع تأشيرة المحافظة العقارية.

04- لا بد من التقيد بالمدة المحددة قانوناً وهي (15) يوماً من تاريخ الإيداع².

فإذا ما تدارك محرر العقد الأخطاء وقام بإصلاحها قام المحافظ العقاري بقبول الإيداع وتنفيذ إجراء الشهر أما إذا رأى محرر العقد أن المحافظ العقاري أخطأ في قراره القاضي برفض الإيداع فهنا تمنح له مهلة شهرين للطعن أمام القضاء ضد هذا القرار.

ومن الناحية العملية وتطبيقاً للمواد من (100) إلى (110) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 فإن ملف رفض الإيداع يقسم إلى أربعة ملفات فرعية على النحو التالي :

- ملف فرعي خاص بقضايا في انتظار الرفض .

- ملف فرعي خاص بقضايا مرفوضة للحفظ .

- ملف فرعي خاص برفض نهائي .

- ملف فرعي خاص بقضايا المنازعات .

فإذا اتخذ المحافظ قراره برفض الإيداع يؤثر على الملف الخاص بقضايا انتظار الرفض وإذا انتهت المدة القانونية للطعن في قرار الرفض يرتب الملف ضمن القضايا الخاصة بالرفض النهائي أما إذا طعن المتضرر في هذا القرار خلال الآجال القانونية فهنا الملف يرتب ضمن الملف الفرعي الخاص بقضايا المنازعات إلى حين صدور حكم نهائي.

1 ويس فتحي، مرجع سابق، ص 371.

2 بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 117.

ثانياً: رفض الإجراء : باعتبار أن عملية الشهر العقاري هي أهم مرحلة يمر عليها العقار المراد تملكه لأنه لا أثر للعقد فيما بين المتعاقدين أو الغير إلا إذا رُوعيت إجراءات الشهر¹، لذلك فالمحافظ العقاري في هذه المرحلة يكون أكثر حرصاً ودقة في المراقبة وتفحص الوثائق ومقارنتها مع الوثائق التي تم إشهارها من قبل في مجموعة البطاقات العقارية².

أ- أسباب رفض الإجراء : لقد نصت عليها المادة (101) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 وهي :

- عندما تكون الوثائق المودعة والوثائق المرفقة بها غير متوافقة.
- عندما تكون مراجع الإجراء السابق والخاص بالوثائق وجداول قيد الرهون والامتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر.
- عندما يكون تعيين الأطراف أو العقارات أو الشرط الشخصي غير متوافق مع بطاقة البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.
- عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأصلي في الوثائق المودعة متناقضة مع ما هو موجود في البطاقة.
- إذا كان الحق غير قابل للتصرف.
- عندما يظهر وقت التأشير بالإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه فهو عبارة عن رقابة ثانية ومتأنية لعملية الإيداع³.
- وقد يكون العقد مشوباً بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة (105) من نفس المرسوم.

ب- كيفية رفض الإجراء : بعد أن يقوم المحافظ بدراسة الوثائق المقدمة له من أجل الإشهار من قبل مساعديه فإن اتضح له وجود سبب من أسباب الرفض المذكورة أعلاه فإنه يقوم بتوقيف الإجراء ويباشر إجراءات التسوية المنصوص عليها انطلاقاً من أحكام المادة (110) من نفس المرسوم مع ضرورة التأشير على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل التصرف بعبارة " إجراء قيد الانتظار "، ثم يقوم المحافظ العقاري بتبليغ الشخص الموقع على شهادة الهوية أسفل الصورة الرسمية أو النسخ أو الجداول وهذا في أجل أقصاه 15 يوماً من تاريخ الإيداع

1 رجايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 277.

2 بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص 208.

3 بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 118.

يوضح له فيه الخلل أو النقص المكتشف ويجب أن يكون التبليغ شخصياً بطريقة مباشرة وإن تعذر الأمر فبموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام ترسل إلى الموطن الذي أشارت إليه الوثيقة المودعة والهدف من كل ذلك هو تمكين طالب الإجراء من إتمام الوثيقة الناقصة أو إيداع الوثيقة التعديلية¹.

فإذا ما قام الموقع على شهادة الهوية بتسوية الوضعية وأودع الوثائق الناقصة أو قام بتصحيح الخطأ المكتشف خلال الأجل الممنوح له والمحدد بـ(15) يوماً من تاريخ التبليغ بياشر المحافظ العقاري تنفيذ الشهر ويؤشر بالإجراء على البطاقة ويأخذ الشهر رتبته وتاريخه بأثر رجعي من تاريخ الإيداع.

أما إذا انقضت مهلة (15) يوماً التالية للتبليغ دون قيام الموقع على شهادة الهوية باستدراك الخطأ أو النقص أو أكد عدم مقدرة على التسوية الودية يقرر المحافظ العقاري رفض الإجراء ويؤشر بهذا الرفض في سجل الإيداع مع الإشارة إلى أن نص المادة (106) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري قد نصت على حالات الرفض الجزئي، وتكتب عبارة الرفض في سجل الإيداع في العمود المخصص للملاحظات وعند الاقتضاء التأشير بذلك على البطاقة العقارية والدفتر العقاري. وعلى المحافظ العقاري تبليغ قرار الرفض خلال أجل ثمانية (08) أيام التالية لانقضاء مهلة الخمسة عشرة يوماً المحددة للتسوية².

ملاحظة : في حال المنازعة ضد قرار رفض الإيداع أو الإجراء فإن الحكم لا يخرج من احتمالين هما :

- إما أن يؤيد الحكم قرار المحافظ العقاري وبالتالي يرتب الملف ضمن الملف الفرعي الخاص بالرفض النهائي.
- ولما أن يلغي الحكم قرار المحافظ العقاري وفي هذه الحالة فإن على هذا الأخير إتمام إجراءات الشهر بطريقة عادية³.

1 بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 120.

2 انظر المادة (107) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25.

3 بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 118.

المطلب الثاني

التطبيقات القضائية لدعاوى الترقيم العقاري

بعد أن تطرقنا من خلال المطلب الأول إلى الدعاوى المتعلقة بالترقيم وقرارات المحافظ العقاري وعرفنا بأن الجهة القضائية المختصة بالنظر في مثل هذه القضايا هي القضاء الإداري كما أعطينا أمثلة عن قرارات المحكمة العليا التي تؤكد وتكرس هذا الاختصاص، سنحاول من خلال هذا المطلب عرض بعض التطبيقات القضائية المتعلقة بالترقيمين المؤقت والنهائي والتي فصل فيها القضاء ليكون للبحث جانب عملي و تطبيقي .

ومن خلال نص المادة (16) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 فإننا نلاحظ بأن المشرع الجزائري لم يعط حصانة قضائية كاملة للدفتر العقاري باعتباره السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، وبما أن الدفتر العقاري يصدر في شكل قرار إداري كما أشرنا سابقاً فبالتالي يخضع هذا القرار للنظر في مدى مشروعيته من عدمها للأحكام العامة التي تضبط النظرية العامة للقرارات الإدارية مع الإشارة إلى أن عيوب القرار الإداري هي خمسة عيوب سنتطرق إليها مع إسقاطها على موضوع الدراسة كالآتي:

01- عيب الاختصاص: ويقصد به عدم القدرة على مباشرة عمل إداري معين نظرا لضرورة صدوره من عضو أو هيئة أخرى¹، ويمكن أن نتصور هذا العيب مثلاً عندما يصدر الدفتر العقاري من شخص غير المحافظ العقاري كأن يقوم بالإمضاء عليه رئيس مكتب في المحافظة العقارية، فهنا يكون الدفتر عرضة للإلغاء، أو أن يكون الشخص قد استفاد من الدفتر العقاري قبل الانتهاء من أعمال المسح أو قبل أن يصبح الترقيم نهائي ففي هذه الحالة أيضاً يكون الدفتر العقاري عرضة للإلغاء.²

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

1 طاهري حسين، القانون الإداري والمؤسسات الإدارية(التنظيم الإداري-النشاط الإداري)، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، القبة الجزائر، 2007، ص162.

2 رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص294.

03- عيب السبب: ومفاده انه لا يمكن إصدار الدفتر العقاري إلا بناء على المعطيات التي جاء بها الأمر (74/75) والمرسومين (62/76) و (63/76) المذكورين سابقاً¹.

04- عيب مخالفة القانون: فمتى تبين بأن المحافظ العقاري قد خالف القانون عند إصداره للدفتر العقاري أمكن طلب إلغائه أمام القضاء الإداري.

05- عيب الانحراف بالسلطة: ولتحقق هذا العيب يجب أن يسعى مصدر القرار إلى تحقيق الغاية التي من أجلها منح سلطة إصداره، فمتى خرجت الإدارة عن هذه الغاية كان قرارها معيباً بهذا العيب¹، وعلى المدعي دائماً إثبات هذه الحالة كأن يكون المحافظ العقاري قد سلم شخص دفتر عقاري بقصد المحاباة أو المصلحة وليس احتراماً للقوانين والأنظمة المعمول بها².

وبعد أن بينا العيوب التي من الممكن الاعتماد عليها في طلب إلغاء أو تعديل الدفتر العقاري فإنه تجدر الإشارة إلى أنه على رافع الدعوى مراعاة مسألة الأطراف التي تكلمنا عليها عند الحديث عن مفهوم الدعوى القضائية، فالمدعى عليه يكون دائماً وزير المالية الممثل من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي بالإضافة إلى الطرف المستفيد من الدفتر العقاري.

فالمحافظ العقاري هو من يصدر ويسلم الدفتر العقاري بإعتباره ممثل الإدارة التي ينتمي إليها، ولقد سبق وأن وضحنا بأنه موظف عمومي يعمل تحت السلم الهرمي لمدير الحفظ العقاري الولائي هذا الأخير قد أعطاه القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999³ حق تمثيل وزير المالية في المنازعات التي يكون طرفاً فيها ولقد فوّض هذا القرار مديري إدارة أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام الغرفة الإدارية بالمجالس أو أمام المحاكم الإدارية وكذا المحاكم العادية كل فيما يخصه.

أما تمثيل الوزير على مستوى المحكمة العليا ومجلس الدولة أو محكمة التنازع فقد أوكلت هذه المهمة إلى السيد المدير العام للأملاك الوطنية.

وبالإضافة إلى القرار الوزاري المذكور أعلاه فإننا نجد قرار مجلس الدولة رقم 13334 المؤرخ في 2003/05/06⁴ الذي أكد هو الآخر على أن مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ

1 طاهري حسين، مرجع سابق، ص 175.

2 رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 296.

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

4 سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، 2013، ص 919.

العقاري بالولايات يتمتعون بصفة التقاضي لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة ضده أمام العدالة واعتبر القرار الوزاري المؤرخ في 20/02/1999 كأساس قانوني له.

ويتضح لنا مما سبق أن الاختصاص القضائي يؤول دون منازع للقضاء الإداري وهذا تغليباً للمعيار العضوي الذي جاءت به المادة (800) وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

وبعد أن وضحنا الجهة القضائية المختصة بالنظر في الدعاوى المتعلقة بالترقيم النهائي والمؤقت وكذا صفة التمثيل لوزير المالية على مستوى درجات التقاضي، سنحاول أن نسلط الضوء على بعض قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة الصادرة بشأن الترقيمات العقارية ونحاول أن نناقشها.

الفرع الأول

التطبيقات القضائية الخاصة بالترقيم المؤقت

سنحاول من خلال هذا الفرع إعطاء بعض القرارات المتعلقة بالاعتراض عن الترقيم المؤقت عندما يكون أحد أطراف الدعوى شخصاً من الأشخاص الخاضعين للقانون العام وبالتحديد الدولة، وسنعرض قراراتين لمجلس الدولة أحدهما الطرف المستفيد شخص طبيعي والدولة هي التي تقدمت بالاعتراض أما القرار الثاني فالعكس الطرف المستفيد هي الدولة بينما الشخص المعترض هو شخص طبيعي.

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

وعلى اثر استئناف وزير المالية الممثل بالمدير العام للأموال الوطنية ضد الحكم الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء بسكرة آنذاك، مدعماً استئنافه بالقول بأن قضاة الدرجة

1 قرار مجلس الدولة رقم 086501 المؤرخ في 2014/07/24، قرار غير منشور، أنظر الملحق رقم 08.

الأولى خالفوا المادة (773) من القانون المدني وكذا المادتين (39) و(48) من القانون (30/90)، بالإضافة إلى أن الحكم المستأنف مشوب بالقصور في التسبيب لأن القضاة سلموا بما جاءت به الخبرتين القضائيتين .

وتتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المستأنف عليهم (ورثة.ش) أكدوا بأن مورثهم كان يحوز أثناء حياته حصة نخيل آلت إليه بموجب عقود رسمية وثابتة التاريخ مسجلة بمكتب التوثيق، وعند مرور لجنة المسح تم تسجيل هذا العقار لفائدتهم وعند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية تم ترقيم هذا العقار ترقيماً مؤقتاً لصالحهم غير أن إدارة أملاك الدولة سجلت اعتراضاً على هذا الترقيم بتاريخ 2005/09/27 وحاول المحافظ العقاري إجراء محاولة الصلح إلا أن مساعيه باءت بالفشل ولذلك حرر محضر عدم الصلح المؤرخ في 2009/05/24 وقام بتبليغه للطرفين وعلى الفور سجلت إدارة أملاك الدولة لولاية الوادي دعوى أمام الغرفة الإدارية ببسكرة انتهت بصدر حكم قضى بعدم قبول الدعوى لعدم صحة الإجراءات.

حيث أن المستأنف عليهم هم أيضاً بادروا برفع دعوى أمام نفس الجهة القضائية يطالبون من خلالها برفع الاعتراض الذي قامت به مديرية أملاك الدولة وانتهت هذه الدعوى بصدر قرار تمهيدي بتاريخ 2010/05/16 قضى بتعيين الخبير " مسعودي عبد الكامل "، وبعد انجاز الخبرة وإيداعها بأمانة الضبط تم الترجيع وصدر قرار ثانٍ مؤرخ في 2011/10/09 الذي قام بتعيين خبير ثانٍ في النزاع وهو الخبير " لعويد عبد الله " الذي أنجز هو الآخر المهمة الموكلة إليه وبعد الترجيع صدر الحكم المستأنف المؤرخ في 2012/11/12 والذي قضى بالمصادقة على تقرير الخبرة وبحسبها رفع الاعتراض الصادر عن مديرية أملاك الدولة مع إلزام مدير الحفظ العقاري بإعادة تسجيل العقار باسم المرجعين.

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

يتضح من تسبيب القرار بأن قضاة مجلس الدولة تأكدوا بأن قطعة الأرض ليست أرضاً بيضاء بل هي عبارة عن غوط اندثر نخيله والخبيرين تأكدوا من وجود بقايا جذوع النخيل والمسكن القديم مما يثبت الحياة المتواترة والمشروعة للعقار محل الترقيم المؤقت ، واعتبروا بأن الحكم المستأنف كان صائباً فيما قضى به ويتعين تأييده .

وبالتالي إذا كان أحد أطراف الدعوى شخص من أشخاص القانون العام فإن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري على أساس أن أملاك الدولة والحفظ العقاري أطراف في الدعوى وهما إدارتان عموميتان صبغتهما إدارية وهذا حتى ولو كان الترقيم مؤقتاً لأن العبرة بالأطراف وليس بموضوع الدعوى في هذه الحالة .

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

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

و تتلخص وقائع القضية في أن وزير المالية الممثل من طرف المدير العام للأملاك الوطنية سجل استئنافاً ضد الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية ببسكرة الذي قضى بقبول إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة مع إخراج المدعى عليها الثالثة من الخصام، ثم اعتماد الخبرة جزئياً والقضاء بإلغاء الترقيم المؤقت مع إعادة تسجيل العقار باسم المستأنف عليهم .

وتتلخص وقائع القضية في أنه قد سبق تسجيل مجموعة الملكية محل النزاع لفائدة الدولة أثناء عملية المسح العام للأراضي، وتم ترقيمها مؤقتاً لفائدتها بتاريخ 2011/07/09 تقدم المستأنف عليهم برفع دعوى ضد وزير المالية ممثلاً من طرف مدير أملاك الدولة فيما يخصه وممثلاً كذلك من طرف مدير الحفظ العقاري فيما يخصه هو الآخر وضد مدير مسح الأراضي لولاية الوادي ، التمسوا من خلالها إلغاء هذا الترقيم وإعادة تسجيل العقار باسمهم وفائدتهم وعلى اثر ذلك صدر قراراً بتعيين خبير، و بعد الترجيع صدر القرار محل الاستئناف.

1 قرار مجلس الدولة رقم 081745 المؤرخ في 2014/02/27، قرار غير منشور، أنظر الملحق رقم 09.

حيث أسس الاستئناف على مجموعة من الدفوع أهمها:

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

- قدم المستأنف دفعا بعدم تبليغه بالخبرة وكذا المرفقات، وعدم شهر الدعوى بعد الترجيع لكون المستأنف عليهم أضافوا طلب إلغاء قطع أرضية أخرى من نفس القسم المساحي، كما أكد بأن قضاة الدرجة الأولى لم يسببوا قرارهم كونهم استندوا إلى وثائق ليس لها الحجية القانونية . ولقد تمسك المستأنف عليهم بكونهم حائزين لقطعة الأرض محل النزاع بمقتضى الموجب رقم 440 المؤرخ في 1972/09/05 المسجل لدى المحكمة بالإضافة إلى الشهادة الإدارية المؤرخة في 1989/10/20.

و قد برر قضاة مجلس الدولة قرارهم بما يلي :

أن المستأنف يلتمس إلغاء الحكم محل الاستئناف ورفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس بحجة أن العقار محل النزاع عبارة عن أرض بيضاء شاغرة، فهي ملك للدولة بموجب المادة (773) من القانون المدني وكذا استناداً إلى قانون الأملاك الوطنية، بما أن المدعين لا يملكون سند ملكية رسمي يثبت أحقيتهم لهذا العقار، كما تأكد قضاة مجلس الدولة كذلك بأن طبيعة العقار كانت أرضاً شاغرة تابعة لغوط مورث المدعين ومخصصة للبناء وهذا ما أكده السند المقدم من طرف المستأنف عليهم، وخلصوا في الأخير إلى أن المستأنف عليهم لا يملكون سند ملكية رسمي يثبت أحقيتهم في الاستفادة من ترقيم عقاري وأن الشهادة المحتج بها المؤرخة في سنة 1972 وكذا شهادة البلدية ليست حجة قانونية وعليه تم إلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد برفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس .

ويتضح من حيثيات هذا القرار والأسانيد التي أسس عليها قضاة مجلس الدولة تسببهم ومن ثم قرارهم بأن الحكم محل الاستئناف قضى بإلغاء الترقيم المؤقت لصالح الدولة وإعادة تسجيل هذا العقار باسم المستأنف عليهم وهذا بعد خبرة قضائية أمر بها القضاء وبعد تأكد قضاة الدرجة الأولى من الحيازة التي توارثها المستأنف عليهم أباً عن جد والمتمثلة في مسكن قديم مع الاستناد إلى ما جاء به العقد العرفي المسجل لدى المحكمة والمتمثل في الموجب رقم 440 المؤرخ في 1972/09/05 وكذا شهادة الصادرة من البلدية المؤرخة في 1989، كل هذا لم يشفع للمستأنف عليهم وبذلك صدر القرار السابق ذكره.

حيث أن اجتهادات المحكمة العليا المتواترة تؤكد كذلك بأن الحيازة واقعة مادية ويمكن إثباتها بكل طرق الإثبات، بل أن هناك من القرارات ما ذهب إلى أبعد من ذلك بحيث لم يشترط في الحيازة توافر السند الصحيح ومن هذه القرارات نجد قرار المحكمة العليا بخصوص الملف رقم 300815 المؤرخ في 2005/05/18¹ والذي جاء بمبدأ مفاده: "تقوم الملكية على أساس التقادم المكسب عند توافر شروط الحيازة ولا يشترط فيها توفر السند الصحيح واعتبر هذا القرار بأن القانون المدني الجزائري لا يفرق بين التقادم المكسب وبين الملكية التي لها سندات أو التي ليس لها سندات".

ويجب أن لا يكتفي الشخص بمجرد تسجيل الاعتراض أمام المحافظ العقاري فقط بل عليه أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة بعد تبليغه بمحضر عدم الصلح خلال مهلة ستة (06) أشهر لأنه لا يعتد بالاعتراض على الترقيم المؤقت أمام المحافظة العقارية إلا إذا تمّ بعده تسجيل دعوى قضائية وفقاً للإجراءات المقررة قانوناً.

ومن كل ما سبق نستنتج بأن الترقيم المؤقت من الناحية العملية يتم عن طريق إما :

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

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

1 سايس جمال، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الجزء الأول، مرجع سابق، ص411.

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

الفرع الثاني

التطبيقات القضائية الخاصة بالترقيم النهائي

سبق وأن تعرضنا من خلال الفرع الأول إلى بعض التطبيقات القضائية للمنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت و قلنا بأن المعيار في الاختصاص القضائي هو أطراف الدعوى فمتى أصبح الترقيم المؤقت نهائياً أو عند الاستفادة بالترقيم النهائي مباشرة فإنه لا يمكن إعادة النظر في هذه الترقيمات إلا عن طريق القضاء وهذا الأمر كرسته المادة (16) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري وعلى هذا الأساس فقد خصصنا هذا الفرع لسرد بعض القرارات والأحكام المتعلقة بالدعاوى المثارة في شأن الترقيم النهائي بما فيها العقارات التي سجلت في حساب المجهول وانتهت مدة السنتين وأصبح ترقيمها نهائياً لصالح الدولة .

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

أولاً : عدم جواز إعادة النظر أو المنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات الممسدة في دفتر العقاري إلا عن طريق القضاء: بعد مرور المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري يمنح الملاك شهادات تثبت الترقيم المؤقت أو تسلم لهم الدفاتر العقارية كنتيجة عن الترقيم النهائي، ومتى تم ذلك فإنه لا يجوز الإحتجاج بسندات عرفية لوضع الحدود بين هذه الملكيات في حين أنه لم يتم إلغاء الدفاتر العقارية المتعلقة بها، وهو ما قضى به قرار المحكمة العليا رقم 282811 المؤرخ في 2005/02/23¹، حيث أقام (ت. ب) طعناً بالنقض ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو بتاريخ 2000/12/09 الذي قضى بالمصادقة على تقرير الخبرة وبالنسبة لإلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد برفض الدعوى الرامية إلى وضع الحدود وتحديد الاعتداء.

ولقد أثار الطاعن ثلاثة أوجه للطعن وهي:

1 سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول، مرجع سابق، ص 487.

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

الوجه الثاني مأخوذ من انعدام وعدم كفاية أو تناقض الأسباب، بما أن الخبير لاحظ وجود تعدي ولكنه خلص إلى أنه يجب أن تبقى الحالة كما هي عليه، ولا يجوز للمجلس أن يأخذ برأي الخبير طبقاً للمادة (54) الفقرة الثانية من قانون الإجراءات المدنية والمجلس لم يجب على طلبات العارض، وبالتالي يعتبر القرار عديم التسبب.

أما الوجه الأخير فمأخوذ من مخالفة أو سوء تطبيق القانون كون أنه تم تجاهل مقتضيات المادة (703) من القانون المدني وكذلك أن معالم الحدود لم توضع.

وقد أجاب قضاة المحكمة العليا على هذه الأوجه المثارة من طرف الطاعن بما يلي: أن طلب العارض المقدم أمام محكمة برج منايل كان يهدف إلى تعيين خبير لوضع الحدود بين ملكيات الأطراف، أما قضاة المجلس فقد عاينوا أن كل واحد من الأطراف يملك عقاره بموجب دفتر عقاري مسلم لهم بعد أن كانت هذه الملكيات موضوع عمليات للمسح العام للأراضي التي شملت تلك المنطقة وهي مطابقة للسجل العقاري.

وبالرجوع إلى الأمر (75/74) السالف الذكر وكذلك المرسوم (63/76) فإننا نلاحظ بأن الدعوى الرامية إلى تحديد الحدود بناء على وثائق وأسانيد قديمة التي تشير إلى تعديل الحقوق العينية المكرسة في السجل العقاري، فلما رفض قضاة المجلس الدعوى كانوا على صواب ما دامت وضعية شغل هذه الأماكن قد كرسّت بمنح كل واحد من المالكين في النزاع الحالي دفترًا عقاريًا والذي يكون عائقًا بالنسبة لهذه الدعوى لأنه يتوجب عليه أولاً الاعتراض على هذه الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي التي تؤدي إلى منح الدفتر العقاري باعتباره يشكل السند الوحيد للملكية إلى غاية تقديم الدليل المعاكس لهذا السند والذي يجب أخذه بعين الاعتبار، ومن ثم تم رفض الطعن لعدم التأسيس.

وبالرجوع إلى حيثيات القرار المذكور أعلاه ومن خلال الأوجه المثارة من طرف الطاعن وكذلك الإجابة عليها من طرف قضاة المحكمة العليا نجد بأن هذا القرار كرس ما جاءت به المادة (16) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري والتي تؤكد بأنه لا يجوز إعادة النظر أو المنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المجسد في الدفتر العقاري إلا عن طريق القضاء، ولا يمكن للقضاة مناقشة

وثائق قديمة ولو كانت ثابتة التاريخ في حالة ما إذا كانت هذه الأراضي قد شملتها عملية المسح العام واستفاد أصحابها بالدفاتر العقارية وبالتالي لا يمكن النظر إلى هذه العقود القديمة إلا إذا تم الإحتجاج بها من أجل الطعن في هذه الدفاتر العقارية أمام الجهات القضائية المختصة.

ثانياً: عدم جواز إلغاء دفتر عقاري إلا بموجب سند صحيح يناقضه: وهو مبدأ أقره مجلس الدولة في قراره رقم 084318 والمؤرخ في 2014/04/24¹ إثر استئناف رفعه السيد (ق.ع) في الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بالوادي بتاريخ 2012/05/21 الذي قضى برفض دعواه لعدم التأسيس.

حيث إدعى أنه يحوز هوداً به مجموعة من النخيل المثمر آل إليه عن طريق الشراء بعقد بيع عرفي بتاريخ 2004/04/28 وأنه أثناء مرور أعوان المسح سنة 2007 تم تسجيل هذا العقار باسم المستأنف عليهم.

حيث يؤكد المستأنف أنه تم تسجيل هذا العقار بناء على شهادة شهود وأن أحد الشهود تراجع عن شهادته فيما بعد ولذلك فهو يطالب بإلغاء الدفتر العقاري وإعادة تسجيل هذا العقار باسمه لعدة أسباب وهي :

- أن الحكم المستأنف رفض الدعوى لعدم التأسيس بحجة أن العقار يعود لمورث المستأنف عليهم دون أن يعطي تفسيراً إلى هذه النتيجة المتوصل إليها.

- المستأنف أسس دعواه على الحيازة وليس على الملكية واعتبر أن الحكم أخلط بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية.

- المستأنف عليهم لم يقدموا أي دليل يثبت حيازتهم أو ملكيتهم للعقار عدا الدفتر العقاري الذي بني على شهادة شهود وتراجع شاهد عن شهادته مما يجعل الحكم متناقض مع نفسه.

حيث أن المستأنف طالب بإلغاء الحكم والقضاء من جديد بإلغاء الدفتر العقاري وإعادة تسجيل العقار باسمه وفي الاحتياط ندب خبير عقاري للبحث عن الحائز الفعلي للعقار محل الدفتر العقاري.

حيث أن المستأنف عليهم أكدوا أمام مجلس الدولة بأن العقار سجل باسم مورثهم بترقيم مؤقت لمدة سنتين وأن المستأنف لم يحرك ساكناً طيلة هذه المدة ولم يقم بأي اعتراض وعندما

1 قرار مجلس الدولة رقم 084318 المؤرخ في 2014/04/24، قرار غير منشور، أنظر الملحق رقم 10.

أصبح الترقيم نهائي سنة 2007 سلّم لهم الدفتر العقاري والمستأنف لم يرفع هذه الدعوى إلا خلال سنة 2011 وطالبوا بتأييد الحكم .

حيث أن المدير العام للأملاك الوطنية لم يقدم مذكرة جوابية رغم تبليغه. وبعد دراسة قضاة مجلس الدولة لملف الدعوى وجدوا أن الحكم المستأنف صائب فيما قضى به وأن قضاة الدرجة الأولى أسسوا حكمهم على أساس إقرار المستأنف بأن العقار ملك مورث المستأنف عليهم.

حيث أن المستأنف أمام مجلس الدولة ادعى أنه الحائز الفعلي للعقار محل الدفتر العقاري وفي نفس الوقت يزعم أنه آل إليه عن طريق الشراء بعقد عرفي منذ سنة 2004 وهو ما يجعله متناقضاً في أقواله فضلاً عن عدم جواز الجمع بين دعوى الملكية والحيازة.

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

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

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

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

حيث أن الأمر الذي لم يستطيع المستأنف الإجابة عليه هو أن هذا العقار تم ترقيمه مؤقتاً باسم المستأنف عليهم لمدة عامين وأنه لم يقم بأي اعتراض أو احتجاج ضد هذا الترقيم

في الآجال القانونية المحددة لذلك وهي سنتين، وبعدها تحول إلى ترقيم نهائي ليسلم لهم الدفتر العقاري سنة 2007.

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

وبالتالي يمكن القول بأن هذا القرار جاء بمبدأ مفاده أن الدفتر العقاري لا يمكن دحضه بمجرد عقد عرفي إلا إذا ثبت وجود سند صحيح يناقض الدفتر العقاري، كما كرس المبدأ القاضي بأن القضاء الإداري هو الجهة المختصة بإعادة النظر في الدفاتر العقارية التي تنتج عن الترقيمات النهائية التي تتوج في الأخير بتسليم الدفاتر العقارية .

إذن فهذه القضية لم يتم فيها إلغاء الدفتر العقاري أو تعديله بل تم فيها رفض الدعوى التي أقامها المستأنف لعدم التأسيس .

ثالثاً: عدم الأخذ بمبدأ القيد المطلق في نظام الشهر العيني: ونعني به أن الترقيم النهائي أو الدفتر العقاري قابل للمراجعة بالتعديل أو الإلغاء عن طريق القضاء الإداري، وهذا ما نستشفه من خلال مجلس الدولة رقم 087484 المؤرخ في 2014/11/27¹ والذي فصل في استئناف سجله وزير المالية الممثل من طرف المدير العام للأموال الوطنية في القرار الصادر عن مجلس قضاء بسكرة المؤرخ في 2011/09/25 والذي قضى بعد الترجيع باعتماد الخبرة وبحسبها القضاء بإبطال الدفتر العقاري المتعلق بالقطعة الأرضية رقم 123 المتواجدة بالقسم المساحي 023 ببلدية الوادي وبرر استئنائه بالدفع التالية:

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

- حيث أن الدولة بعد أن أصبح الترقيم نهائياً أي بعد انقضاء مدة السنتين استفادت بالدفتر العقاري المؤرخ في 2008/02/23.

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

1 قرار مجلس الدولة رقم 087484 المؤرخ في 2014/11/27، قرار غير منشور، أنظر الملحق رقم 11.

- إن القرار المستأنف خالف قاعدة جوهرية في الإجراءات بعدم شهر العريضة الافتتاحية للدعوى خلافاً لما جاءت به المادة (17) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- مخالفة القرار للمادة (277) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تستوجب التسبيب لكن القرار المستأنف اعتبر المستأنف عليهم تتوفر فيهم شروط الحيازة ولم يبين كيف توصل إلى هذا الرأي.

حيث أن المستأنف عليهم أجابوا على هذه الدفوع بما يلي :

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

- عقد بيع مسجل بالمحكمة الشرعية بالوادي بتاريخ 1908/06/02.
- لفيف ملك مسجل بالمحكمة الشرعية بالوادي بتاريخ 1929/10/31.
- عقد قسمة مسجل بالمحكمة الشرعية بالوادي بتاريخ 1929/10/31.
- حكم مدني صادر بتاريخ 1979/04/04.

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

ولقد طالب محافظ الدولة رفض الاستئناف موضوعاً لعدم التأسيس.

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

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

وفي الأخير يتضح من خلال القرار المذكور أعلاه بأن قضاة مجلس الدولة قد أيدوا حكم الدرجة الأولى على أساس أن إلغائه للدقتر العقاري تم بناء على خبرتين كانتا متطابقتين وأكدتا بأن العقار يؤول ودون منازع للمستأنف عليهم وأنهم توارثوه أبا عن جد ولا زال لحد الساعة في حوزتهم، وأن هناك العديد من العقود الرسمية المسجلة بالمحكمة الشرعية والتي اعتبرها القضاء في الكثير من الاجتهادات بأنها سندات رسمية يستفيد أصحابها من الترقيم النهائي مباشرة والتي

من بينها قرار المحكمة العليا رقم 264528 المؤرخ في 25/02/2004¹ والذي أكد بأن عقد قاضي المحكمة الشرعية يُعدّ من العقود الرسمية.

وملخص وقائع القضية يتمثل في أن قضاة الدرجة الأولى قاموا بإلغاء الدفتر العقاري الذي استفادت به الدولة بعد إجراء خبرتين والتأكد بما لا يدع مجالاً للشك بأن قطعة الأرض محل الدفتر العقاري تعود حيازتها إلى مورثي المستأنف عليهم ثم إليهم من بعدهم وهي حيازة هادئة لا لبس فيها لأنها تستند إلى مجموعة من العقود الرسمية الصادرة عن المحكمة الشرعية بالوادي.

وباعتبار أن الدولة لم تقدم ما يثبت ادعاءاتها عدى أن هذا الترقيم أصبح نهائياً لفائدتها ولكن بالرجوع إلى نص المادة (16) من المرسوم (63/76) نجدها تؤكد على أنه يمكن إعادة النظر في الترقيم النهائي عن طريق القضاء وهو الأمر الذي استعمله المستأنف عليهم وبالتالي فإن قضاة المجلس لما قضوا بإلغاء الدفتر العقاري طبقوا صحيح القانون وأرجعوا الحقوق إلى أهلها. فالمرشح الجزائري لا يأخذ بمبدأ القيد المطلق في نظام الشهر العيني باعتبار أنه جعل الترقيم النهائي قابلاً للمراجعة بالتعديل أو الإلغاء عن طريق القضاء الإداري الذي له كل الصلاحية في ذلك حسب النصوص القانونية والتشريعية السارية المفعول .

رابعاً: الأوامر الصادرة عن القضاء الإداري بإعادة التسجيل : فيما يتعلق باختصاص القضاء الإداري بالإلغاء أو دعاوى التعويض فإننا نجده خرج عن المألوف في تلك الدعاوى المتعلقة بإلغاء شهادة الترقيم النهائي والدفتر العقاري إذا تقرر ذلك، بأن ثبت حق المدعي في العقار فإنه يمكن للقاضي الإداري أن يقضي بالإضافة إلى إلغاء الترقيم النهائي بإعادة تسجيله باسمه، وهذا دليل على اتساع سلطات القاضي الإداري بحيث أصبح لا يقتصر دوره على إلغاء القرارات فقط وإنما أصبح بإمكانه إلزام الإدارة باتخاذ قرارات، وهذا ما كرّسه حكم المحكمة الإدارية بالوادي رقم 14/482 المؤرخ في 26/01/2015²، عندما فصل في دعوى تتلخص وقائعها في أن المدعين يحوزون عقاراً آل إليهم عن طريق الشراء من طرف الحائز الأصلي الذي استفاد بالعقد الإداري الصادر عن بلدية الوادي بتاريخ 04/03/1989 وأن عقد الشراء الخاص بهم كان سنة 2000 .

1 المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 264528 المؤرخ في 20/02/2004، المنشور بمجلة المحكمة العليا لسنة 2014، الجزء الثاني، ص 414.

2 حكم المحكمة الإدارية بالوادي رقم 14/482 المؤرخ في 26/01/2015، حكم غير منشور، انظر الملحق رقم 12.

ولقد قدم المدعون طلباً إلى السيد مدير الحفظ العقاري الولائي بالوادي من أجل تسوية وضعية عقارهم وتطهيره من حساب المجهول، إلا أنه تم رفض الطلب بناء على التعليلة (16) المؤرخة في 1998/05/24 مؤكداً بأن الإيداع القانوني لوثائق المسح قد تجاوزت مدة السنتين، وبالتالي أصبح الترقيم نهائياً لفائدة الدولة ولا يمكن تسوية الوضعية إلا عن طريق القضاء.

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

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

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

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

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

الخاتمة

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

إن نظام الشهر العيني له العديد من المزايا أهمها القوة الثبوتية المطلقة بعد القيد، وهذا ما ينعكس إيجاباً على الفرد وكذلك الدولة مما يؤدي إلى تحكمها في وعائها العقاري وتشجيع الاستثمار ودعم القروض والاستغلال الأمثل للعقار، ولكن لا يمكن تأسيس السجل العقاري الذي جاء به نظام الشهر العيني إلا بإعداد عملية المسح العام لكامل التراب الوطني وهي العملية التي لم تنته بعد وبقيت تسير بصورة بطيئة وبخطى متناقلة.

ولقد عرفنا بان المشرع الجزائري اسند مهمة الإشراف على عمليات المسح العام إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي بينا أساسها القانوني وتنظيمها الهيكلي ثم المهام التي كلفت بها بصفة أساسية أو استثنائية، ثم وضعنا كيفية افتتاح عمليات المسح التي تتم بناء على قرار من الوالي المختص ويتم إنشاء لجنة المسح والتي يرأسها قاضي.

وبالرجوع إلى أعضاء هذه اللجنة فإننا لا نجد هناك عضو يمثل الأملاك الوقفية بالرغم من وجود العديد من الأملاك الوقفية التي أوقفها أصحابها على الجمعيات الخيرية والدور والزوايا والمساجد وغيرها، فبالرغم من أن المشرع قام بتعديل المرسوم (62/76) وهذا من خلال المادة السابعة التي حددت أعضاء لجنة المسح بتاريخ 07 أفريل 1992 بموجب المرسوم التنفيذي (134/92) إلا انه لم يتدارك هذا الأمر بالرغم من صدور قانون الأوقاف (10/91) المؤرخ في 1991/04/27 أي قبل التعديل بحوالي سنة كاملة، كما نلاحظ بان هذه المادة لم تراعى الأهمية في الترتيب فعلى سبيل المثال فإن المسؤول المحلي للوكالة الوطنية للمسح بالرغم من الجهد المبذول من طرف أعوانه وأهمية هذه العمليات ودقتها لأنها تتسم بالطابع التقني والفني إلا أن ترتيبه كان في آخر الأعضاء.

ولقد بينا بأن لهذه اللجنة مهام شبه قضائية كونها تفصل في الاعتراضات المسجلة بعد إيداع وثائق المسح لدى البلدية المعنية بإيجاد حل بين الأطراف المتنازعة وإذا لم تتوصل

تصرف الأطراف إلى القضاء، وتبقى لهم مهلة ثلاثة أشهر لرفع دعوى تحديد الحدود والا سقط حقهم في ذلك.

ولقد اسند المشرع الجزائري مهمة الإشراف على عمليات الشهر العقاري إلى هيئة إدارية سميت "المحافظة العقارية" يقوم على تسييرها موظف عام يدعى المحافظ العقاري يخضع للقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية في حين أن بعض التشريعات الأخرى أسندت هذه المهمة إلى قاضي متخصص كالمشرع المصري مثلاً.

وبعد عملية الإيداع التي تتم على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً يتولى قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي باستقبال وثائق المسح، ويقوم بإعداد البطاقات العقارية ثم شهادات الترقيم المؤقت أو تسليم الدفاتر العقارية متى كانت أو أصبحت الترقيمات نهائية.

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

ومن آثار إيداع وثائق المسح كذلك المنازعات التي تثار بشأن الترقيمات النهائية أو المؤقتة والنزاع القضائي بشأن الاختصاص باعتبار أن المشرع نص صراحة بموجب المادة (516) من القانون (09/08) على أن النزاعات المتعلقة بالترقيم المؤقت تؤول إلى القضاء العادي وتحديدًا القسم العقاري بالمحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها العقار متى كان أطراف النزاع من أشخاص القانون الخاص، في حين أن الدعاوى المتعلقة بالترقيم المؤقت التي يكون احد أطرافها من أشخاص القانون العام لم ينص عليها صراحة إلى أن تدخل القضاء وأكد بأنها تؤول إلى القضاء الإداري تطبيقاً للمعايير العضوي الذي اخذ به المشرع، الأمر الذي تأكد من خلال تحليل مجموعة من قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة التي أجمعت كلها بأنه

لا يمكن إعادة النظر في الترقيعات النهائية وما تحتويه الدفاتر العقارية إلا أمام القضاء الإداري باعتبار أن الدفتر العقاري عبارة عن قرار وبالتالي فإن الطعن فيه يكون أمام القضاء الإداري.

وبما أن المحافظ العقاري عبارة عن موظف عام أوكلت إليه مهمة تسيير المحافظة العقارية، فلقد أسندت إليه العديد من السلطات منها قرار رفض الإيداع ورفض الإجراء، لأنه ملزم قبل القيام بأي إجراء لعملية الشهر في السجل العقاري القيام بفحص شكل العقود والوثائق المعدة للإشهار وذلك باحترام قاعدتي الرسمية والشهر المسبق، إلا ما استثنى بالقانون، كما أن عليه مراقبة كل الشروط المتعلقة بهوية الأطراف وتحديد من لهم سلطة التوقيع عليها وهذا كله لكي يتم مسك سجل عقاري محكم ومنظم يكرس مبدأ الشرعية ومبدأ القوة المطلقة للمعلومات الموجودة في البطاقات العقارية.

ولقد عرفنا بأن المادة (110) من المرسوم (63/76) قد حددت مهلة شهرين فقط للطعن في قرار رفض الإيداع أو الإجراء أمام القضاء الإداري في حين أنه بالرجوع إلى نص المادة (829) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإننا نجد أنها تحدد أجل الطعن في القرارات الإدارية بصفة عامة بأربعة أشهر، وهذا تناقض وتعارض يتطلب تعديل نص المادة (110) المذكورة أعلاه بتمديد أجل الطعن إلى أربعة أشهر.

ولقد اتضح لنا كذلك بأنه حتى نصل إلى استقرار في المعاملات العقارية وحتى لا يفقد السجل العقاري مصدر قيمته كون أن العقارات في تغير مستمر (انتقال ملكية، قسمة، شهادة توثيقية، بيع...) وجب على المحافظ العقاري تحيين المعلومات المتواجدة بالسجل العقاري وهذا بالتنسيق مع مديرية المسح كون أن وثائق المسح هي الأساس المادي للسجل العقاري وذلك من خلال تأمين الموافقة والمطابقة بين الوثائق الموجودة في محفوظات مصلحة المسح والوثائق الأخرى الموجودة على مستوى المحافظة العقارية وهذا ما نصت عليه المواد من (72) إلى (84) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

كذلك من الآثار المترتبة عن عملية الإيداع أن هناك عقارات تسجل أثناء عمليات المسح العام في حساب المجهول وهو الحساب الذي نصت عليه التعليم رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24 ولقد تطرقنا لما يثيره هذا الموضوع من إشكاليات عملية في أرض الواقع بالإضافة إلى مجموعة التعليمات والمذكرات التي صدرت في هذا الشأن التي جاءت

في مجملها لتسوية وضعية هذه العقارات وهذا لعدم إقبال كاهل القضاء بنزاعات يمكن حلّها إدارياً بطرق آلية .

ولقد تدخل المشرع من خلال القانون (10/14) المتضمن قانون المالية لسنة 2015 من خلال المادة (67) منه بإدراجه للمادة (23 مكرر) ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر (74/75) والتي أكدت صراحة على ترقيم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات المسح ترقيماً نهائياً لفائدة الدولة وأكدنا بأن هذا النص يتعارض مع جميع المبادئ التي جاء بها الأمر (74/75) وكذا المرسومين (62/76) و(63/76) باعتبار أن الدولة تعامل معاملة الأفراد فيما يخص عمليات المسح العام للأراضي، بحيث يتم تسجيل عقاراتها و ترقيم ترقيماً مؤقتاً في بعض الأحيان في حين أن هذه المادة أكدت على استفادة الدولة بالترقيم النهائي مباشرة والأكثر من ذلك انطلاقاً من أحكام المادة (12) من المرسوم (63/76) التي اشترطت حيازة سندات أو عقود أو وثائق مقبولة في إثبات الملكية العقارية حتى يتم الاستفادة بالترقيم النهائي، في حين أن هذا التعديل يمنح الدولة الترخيم النهائي بالرغم من أنها لا تحوز أي سند رسمي بشأن هذه العقارات، إذن هناك تعارض صريح بين نص المادة (12) من المرسوم (63/76) والمادة (23 مكرر) من الأمر (74/75) هذا من جهة.

ومن جهة أخرى فإن الفقرة الثانية لهذه المادة حددت مهلة خمسة عشرة سنة يخول خلالها للمحافظ العقاري ليكون مؤهلاً لمراجعة الاحتجاج المبرر بسند ملكية قانوني بحيث يتم دراسة هذا الطلب بعد إجراء تحقيق عقاري تقوم به إدارة أملاك الدولة ثم يتم اخذ رأي لجنة تتكون من ممثلين عن الحفظ العقاري، المحافظة العقارية، أملاك الدولة، مسح الأراضي، الفلاحة، الشؤون الدينية والأوقاف، البلدية المعنية، وإذا تفحصنا هذه الفقرة فإننا نلاحظ بأن المحافظ العقاري في هذه الحالة لا يمكنه إعادة النظر في هذا الترخيم إلا إذا كان الاحتجاج مدعم بسند ملكية قانوني أما السندات العرفية فلا يعترف بها.

كما أن المشرع بناء على هذا التعديل يناقض كذلك ما نصت عليه المادة (16) من المرسوم (63/76) التي تؤكد بأنه لا يمكن النظر في الترخيمات النهائية إلا عن طريق القضاء، ولكن نجد بأن المشرع خول المحافظ العقاري بإعادة النظر في هذه الترخيمات النهائية.

وتوصلنا في الأخير بأن هذا التعديل الجديد أسقط حساب المجهول جملة واحدة بالرغم من أن هذا الأمر يتنافى ومبادئ العدالة لأن أغلب التشريعات أخذت بتخصيص حساب للمجهول حتى لا يحرم الحائز للعقار من حقه في اكتساب سند للملكية وفق إجراءات مسح الأراضي العام التي من أهدافها تطهير الملكية العقارية.

وبعد سردنا لأهم النتائج المتوصل إليها فإننا حاولنا إقتراح بعض التوصيات التي نرى بأنها قد تساهم في أداء أحسن لنظام الشهر العقاري في الجزائر نوردها كما يلي:

- ضرورة تسخير الوسائل المادية وخاصة البشرية من أجل إتمام عمليات المسح العام لكامل التراب الوطني في أقرب الآجال.

- ضرورة تحفيز أعوان المسح مادياً من أجل بذل مجهود أكبر في الميدان.

- محاولة أخذ هذه العمليات نصيبها في وسائل الإعلام سواء المرئية أو السمعية لتوعية المواطن من خلالها بضرورة التقرب من لجنة المسح ، مع إعطاء تعليمات بالإشهار والإعلان عن هذه العمليات حتى في المساجد والأماكن العامة لتوعية المواطن بهذه العمليات المسحية وكذلك للتقليل من العقارات المسجلة في حساب المجهول عن طريق تسخير أعوان من البلدية المعنية لهم دراية بالمنطقة وشاغلها وكذلك الاتصال بلجان الأحياء والجمعيات الفاعلة من أجل التحسيس بضرورة المساهمة في إسراع هذه العملية.

- تعديل المادة (07) من المرسوم (62/76) بإضافة ممثل عن الأملاك الوقفية كعضو في لجنة المسح مع ضرورة إعادة ترتيب الأعضاء حسب الأهمية والدور الموكل لكل عضو.

- منح تسيير المحافظة العقارية لقاضي متخصص نظراً لأهمية الوثائق التي تصدر عن هذه الإدارة من جهة وكذلك نظراً للمهام الموكلة للمحافظ العقاري وهي مهام شبه قضائية.

- تعديل المادة (110) من المرسوم (63/76) وهذا بتمديد أجل الطعن في قرارات المحافظ العقاري بأربعة أشهر لتتوافق مع نص المادة (829) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- تعديل المادة (14) من المرسوم (62/76) وذلك بتحديد التاريخ الذي يبدأ منه حساب مهلة الثلاثة أشهر الخاصة بالمنازعات التي تحيلها لجنة المسح إلى القضاء، بأن تكون من يوم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.

- ضرورة تعديل نص المادة (15) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري بتحديد أجل معين للمحافظ العقاري ليقوم خلاله بمحاولات

الصلح لكي لا تبقى الأمور مفتوحة فتضيع بذلك حقوق الأطراف وتتقادم الدعاوى التي سيرفعونها أمام القضاء.

- إلغاء التعديل الجديد الذي جاء به القانون (10/14) المتضمن قانون المالية لسنة 2015 والمتعلق بالمادة (23 مكرر) لأن هذه المادة صعبت عملية تسوية هذه العقارات لتطهيرها من حساب المجهول .

- إسناد مهمة الفصل في الاعتراضات المسجلة في فترة الإيداع لدى البلدية أو أثناء الترقيم المؤقت إلى لجنة المسح التي يرأسها قاضي متخصص والذي له أن يستعين بالخبراء العقاريين من أجل الفصل في هذه النزاعات بأحكام قضائية كونه بطبيعة الحال على دراية أكثر من غيره بمجريات عملية المسح.

- إستحداث نصوص قانونية تنص صراحة على النزاعات التي تؤول إلى جهة القضاء الإداري فيما يتعلق بالترقيم المؤقت أو النهائي إذا كان أحد الأطراف من أشخاص القانون العام.

[illegible]

MINISTRE DES FINANCES

AGENCE NATIONALE
DU CADASTREالبطاقة العقارية
FICHE D'IMMEUBLEولاية
WILAYA

وزارة المالية

الوكالة الوطنية
لمسح الأراضيالمنطقة الحضرية (1)
Zone Urbaine (1)المنطقة الريفية (1)
Zone Rurale (1)

مراجع مسح الأراضي

I- REFERENCES CADASTRALES :

بلدية

COMMUNE :

قسم

SECTION :

جزء ملكية

قسيمة أرض

قسيمة

عمارة

سلم

حصة

ILOT

PARCELLE

LOT

BATIMENT

ESCALIER

Q-PART

العينون أو المكان للملوك

ADRESSE et (ou) LIEU - DIT :

(2) المساحة

II- CONTENANCES (2) :

جزء ملكية

هـ

ر

س

قسيمة

هـ

ر

س

ILOT

Ha

A

Ca

LOT

Ha

A

Ca

(3) تعيين المقار

III- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (3) :

(1) الملكية

IV- PROPRIETE (1) :

الطبيعة القانونية
NATURE JURIDIQUEملك
MELKدولة
ETATولاية
WILAYAبلدية
COMMUNEخاص / عام
Privée / Publiqueفردية / في الشيوع
Individuelle / En Indivisionبدون سند / سند
Titree / Non Titreeغير متنازع عليها / متنازع عليها
Contestée / Non Contestéeاصل الملكية
REGIME de PROPRIETEإجراء عقاري
Procédure foncièreسيناتوس كونسولت
Sénatus consulteرقم المجموعة
N° de groupeالطبيعة
Natureعرش
ARCHتابع للبلدية
COMMUNALتابع للأموال الوطنية
DOMANIALعام
PUBLICملك
MELKتحقيق
Enquêteجزئية
Partielleرقم
N°مجموعة
Ensembleرقم
N°رقم السند
N° de titreاسم المستفيد
Nom du Bénéficiaire

كيفية التملك

MODALITE D'APPROPRIATION

نمط الإستغلال

MODE D'UTILISATION

حقوق و أعباء

V- DROITS ET CHARGES :

الطبيعة

Nature

لصالح

au profit de

(الحائز) تعيين المالك أو

VI- DESIGNATION DU PROPRIETAIRE (OU POSSESEUR) :

في حالة الملكية أو الملكية المشتركة على الشيوع لا تذكر في هذه البطاقة سوى هوية الشريك في الملك على الشيوع

En cas de propriété ou copropriété en indivision ne mentionner dans la présente fiche que l'identité d'un co-indivisaire.

لقب (أو اسم الشركة)

Nom (ou raison sociale)

الاسم

Prénom

ولدت (ت) أو ليست في

Né (e) ou constitué le

الهيئة

Profession

ابن (ة)

Fils (le) de

و

et de

العنوان المعتاد

Adresse habituelle ...

السند المتوفر

VII- TITRE DETENU (5) :

الطبيعة

Nature (4)

الموضوع

objet (5)

اسم المحرر

nom du rédacteur

حرر في

Rédigé le

نشر في

publié le

ح ح

CF de

مجلد

vol

درج

case

مدة أو تاريخ الحيازة في حالة عدم وجود سند للملكية

Durée ou date de prise de possession en l'absence de titre

1- Rayer les mentions inutiles.

2- Contenances calculées.

3- Préciser la nature physique de l'immeuble : terre agricole ou à vocation agricole, terrain nu, ...

En cas d'existence de construction, en donner la description et indiquer l'usage

habitation, usage commercial, industriel ou autre activité professionnelle, locaux mixtes, etc...

4- Préciser la nature du titre (acte notarial, acte administratif, décision judiciaire, etc...)

5- Préciser l'objet du titre (constitution ou constitution, acquisition, donation, échange, etc...).

لب الميزات الغير مفيدة

أحد الخصوبة

... حالة وجود بديان إعطاء الوصف مع ذكر الإستعمال

... من : طبيعة ، محل أو إنشاء تجاري ، مستغل ، أو إنشاء غير تجاري ، ممتلكات مسطحة أو أخرى ...

... بد نوع السند : (عقد سجل ، عقد الوثائق ، عقد إيجار)

... يد موضوع السند : (تأسيس أو إمكانية الإكتساب ، الإعطاء ، التبادل ...)

الملاك على الشيوخ
VIII- INDIVISAIRES :

[illegible]

بطاقة رقم
Fiche n°

أعلنت في
Etablie le

من طرف
Par M^r :

Qualité :

الإمضاء
Signature

ملخص العقد وملخص المسح

رقم مستخرج	رقم ملف القياس	سنة التحويل	تاريخ التطبيق المؤقت	تاريخ استقبال المستخرج	رقم الجرد					
معلومات في حالة تغير الحدود		مساحة المسح للقطعة	المكان المسمى	نوع الأرض	مساحة الجزء	البناء	القطعة	رقم	الملك المسجل في سجل المسح	محتوى في العقد (إذا هي تختلف عن النسخ)
المساحة	جديدة	س	ار	هـ	س	ار	هـ	س	ار	هـ
مصدق بالمطابقة لتعيين المسح الجديد		شهادة ملخص المسح مصدق بموافقة (.....) اسطر..... للسجل المسح { لتاريخ اسفله (1) } للتاريخ في (1)..... للملخص دفتر المساحة مسلم في..... رقم الترتيب بدفتر تحقيق الحقوق..... ب في..... (1) شطب على التأشيرات الغير الالفة								
اشهار:		رقم: حجم: تاريخ: ملاحظات:								

ولاية :		بلدية :	
عدد الاوراق المستعملة ↓	مكان مخصص لمحضر العقد		
	محضر العقد		
	نوعية و تاريخ العقد		

ملاحظات :

- استدراكية يحذر
- ملخص العقد حسب
- الترتيب الآتي
- . المالكون القدماء
- . المالكون الجدد
- . تعيين الملكية
- . اصل الملكية
- . الاستغلال
- . ثمن وقيمة البيع
- وكيفية البيع
- قرار الإدارة
- . حقوق مقبوضة

Dpot	Vol.....
	N°

Formalité de publicité du.....

COMMUNE

d.....

Vol..... N°

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE

Année

PROCES - VERBAL N°

CHANGEMENTS DANS LE NUMEROTAGE
DES ILOTS DE PROPRIETE

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

A, Le

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

PR 14

[illegible]

[illegible]

Dépot	Vol.....
	N°

Formalité de publicité du.....

COMMUNE

Vol..... N°

d.....

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE

Année

PROCES - VERBAL N°

CHANGEMENTS RELATIFS
aux constructions nouvelles et démolitions
affectant des immeubles inscrits
au fichier immobilier

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

A, le

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

$\approx$

République Algérienne Démocratique et Populaire

Direction Générale
du Domaine National

CONSERVATION FONCIERE

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE

Wilaya

d.....

Commune

d.....

Année.....

ACCUSE DE RECEPTIONdes documents transmis au titre du mois d.....
par les services du cadastre de.....

EXTRAITS du plan cadastral 1	PROCES-VERBAUX EN DOUBLE EXEMPLAIRE DES CHANGEMENTS RELATIFS		OBSERVATIONS 4
	au numérotage des ilots de propriété	aux constructions nouvelles et démolitions	
	PR.14 2	PR.15 3	

A, le

Monsieur le Directeur du Cadastre, de la wilaya

à

le Conservateur Foncier,



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

قرار

وزارة العدل

مجلس قضاء الوادي
الغرفة: العقارية

إن مجلس قضاء الوادي
في الواحد و الثلاثون من شهر مارس سنة ألفين و أربعة عشر
برئاسة السيد (ع): بن سليمان رشيد
وعضوية السيد (ع): حامي وريدة
وعضوية السيد (ع): رحمون عدنان
وبمحضر السيد (ع): يابوس محمد
وبمساعدة السيد (ع): سلطاني بلقاسم

رئيسا مقرا
مستشارا
مستشارا
نائب عام
أمين ضبط

رقم القضية: 13/00630
رقم الفهرس: 14/00154
جلسة يوم: 14/03/31

صدر القرار الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم 13/00630
بين:

حاضر مستأنف

1 (بوزنة محمد علي بن عبد الله)
العنوان: الوادي
المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ع): ذهب الصغير.

من جهة

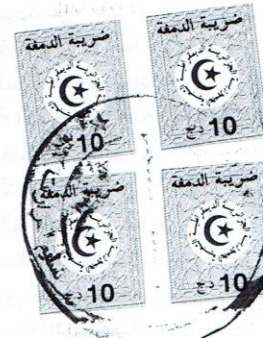
حاضر مستأنف عليه

1 (بوزنة المرحوم حيمر معمر بن إبراهيم وهم /
ملته حيمر هنية بنت عبد القادر وبناته / عز
الدين، أم الخير، فتحة، سمير، فائزة، مسعودة،
نور الهدى، عبد الله، فاطمة، أمال، ادريس، سعاد
العنوان: الوادي
المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ع): شخبة بلقاسم عبد الله + شلالة بد الدين.

من جهة أخرى

** بيان وقائع الدعوى **

بموجب عريضة استئناف مودعة لدي أمانة ضبط المجلس بتاريخ 2013/12/25 تحت رقم 630 أقام المستأنف بوزنة محمد علي بن عبد الله - بواسطة دفاعه الأستاذ ذهب الصغير دعوى الاستئناف ضد المستأنف عليهم ورثة المرحوم حيمر معمر بن إبراهيم وذلك في الحكم العقاري الصادر عن محكمة الوادي بتاريخ 2013/04/01 - فهرس 447 والذي قضى باعتماد خبرة الخبير بنحرز الله محمد وبالنتيجة إلغاء قرار الترقيم المؤقت الممنوح للمرجع ضده بوزنة محمد علي بن عبد الله. وقد جاء في عريضة الاستئناف أن الاستئناف جاء في الأجل القانونية. وفي الموضوع أضاف أنه يجوز قطعة أرض منذ عدة سنوات أين قام خلال سنة 2004 تسجيلها أمام لجنة مسح الأراضي بالوادي وتم ترقيمها مؤقتا بإسمه وبعد عدة سنوات من ترقيم الأرض وإشهارها رفع المستأنف عليهم دعواهم الحالية يدعون من خلالها أن الترقيم المؤقت الخاص به واقع على أرضهم التي ألت لهم بالأراث من مورثهم فصدر حكم تعيين الخبير بنحرز الله محمد. هذا الأخير أنجز خبرته وبعد الترجيع صدر الحكم المستأنف وأضاف أنه بالرجوع الي عريضة إفتتاح الدعوى فإن المستأنف عليهم رفعوا دعواهم يدعون حيازتهم لغوط آل لهم عن طريق الإرث من والدهم حيمر معمر وقدموا لإثبات حيازتهم فريضة وعقد بيع عرفي إلا أن حيازتهم للأرض محل الترقيم غير ثابتة باعتبار أن حيازة مورثهم الأصل غير ثابتة على أساس أن مورثهم دخل في نزاع حول كامل القطعة الأرضية مع أشخاص آخرين ولم يتم الفصل فيه نهائيا



رقم الجدول: 13/00630
رقم الفهرس: 14/00154

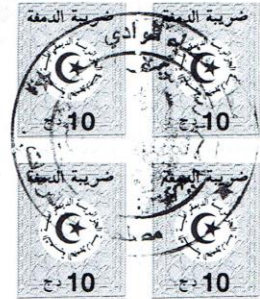
منذ عدة سنوات وهذا ثابت في الحكم العقاري الصادر عن محكمة الوادي بتاريخ 2009/06/08 تحت رقم 632 ومادم أن حيازة مورثهم أصلا لا زالت غير ثابتة لعدم توفير شروط الحيازة المنمثلة في الهدوء والاستمرارية وبالتالي فإنه لا يمكن أن تنتقل الحيازة من السلف الى الخلف وهي غير ثابتة وأن اعتماد قاضي المحكمة على مجرد وثيقة عرفية ليس لها اي حجية قانونية فيه خرق صريح للمادة 524 ق إ م . وأضاف أن ترقيم الأرض باسمه كان بعد قيام لجنة المسح بالمرور بالأرض محل النزاع وإيجادهم للمستأنف بالأرض التي كان يحوزها منذ عدة سنوات وأن عملية المسح كانت خلال سنة 2004 وانهم لم يرفعوا دعواهم إلا بعد مرور أكثر من سنة من تواجد المستأنف بالأرض وعلى تسجيل الأرض باسمه منذ سنة 2004 مع أن جميع دعاوى الحيازة يجب رفعها خلال مدة سنة من فقدانها أو التعرض لها ورغم إثارة هذا الدفع فإن قاضي الدرجة الاولى لم يناقشه وأضاف أن قاضي الدرجة الأولى صادق على الخبرة على أساس أن الخبير قام بالمهام المسندة إليه إلا أن قاضي الدرجة الأولى لم يضع أصلا أهم مهمة للخبير تتعلق بدعاوى الحيازة وهي تحديد آثار الحيازة وفي الحقيقة أن الخبير لم يساعد للفصل في النزاع وهذا لوجود وثائق لها حجية قانونية تناقض تماما ما توصل إليه الخبير وتؤكد عدم قيامه بالمهام المسندة إليه ذلك أنه تم تحديد مهمة استدعاء جميع الأطراف في حين نجد الخبير قام باستدعاء طرف واحد من المستأنف عليهم على أساس أنه وكيل على باقي الأطراف في حين أنه تم عزله كوكيل منذ سنة 2009 بموجب عزل وكيل صادر بتاريخ 2009/12/03 مبلغ له وأن الخبير أكد السيطرة الفعلية للمستأنف عليهم منذ 40 سنة على أساس حيازة مورثهم في حين أن المستأنف عليهم ليس لهم أي سيطرة فعلية وهذا مؤكد من خلال تواجد المستأنف بالأرض محل النزاع منذ عدة سنوات آخرها سنة 2004 عند مرور لجنة المسح ومن جهة أخرى فإن حيازة مورثهم غير ثابتة لحد الآن وهي محل النزاع منذ عدة سنوات وأن مورثهم هو المدعي في كل الدعاوى وكان يدعى فقدان حيازته وبالتالي كيف أن السيطرة الفعلية تعود للمستأنف عليهم منذ 40 سنة لذلك فهو يلتزم بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد برفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس .

-أجاب المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم الأستاذين سيخة بالقاسم عبد الله وشلاقة بدر الدين بمذكره أهم ما جاء فيها أنه من المقرر قانونا والمستقر عليه قضاء أن الفصل في الاعتراض القضائي على الترتيم المؤقت يكون على ضوء الترجيح أو المفاضلة بين السندات المقدمة من الأطراف من حيث قوتها الثبوتية وعند الإقتضاء على أساس الحيازة الأحق بالتفصيل والثابت في القضية الحال أن المستأنف عليهم وبمناسبة إعتراضهم قدموا للمناقشة نسخة من عقد عرفي مؤرخ في 1945/06/16 أضافه الى عدة أحكام قضائية نهائية تزيد مدتها على 15 سنة تقيد في مجملها حيازة مورثهم لقطعة الأرض محل النزاع ولم يقدم في المقابل المستأنف ما يفيد حيازته سوى عقد عرفي مؤرخ في 2002/03/13 تم على ضوء تسجيل قطعة الأرض باسمه وباعتبار أن الحيازة الأحق بالتفصيل هي الحيازة الأسبق في التاريخ وما دام أن حيازتهم أسبق في التاريخ فإنه يتعين رفض طلبه لعدم التأسيس وأضافوا أن المستأنف يدفع برفع الدعوى خارج الأجل القانونية بإعتبار أن عملية المسح سنة 2004 وهو تاريخ تواجده محل النزاع فهذا دفع مردود لأن موضوع النزاع يتعلق بإلغاء الترتيم المؤقت الذي شمل حيازتهم إضافة الى عدم تقديم المستأنف ما يفيد حيازته محل النزاع للفترة المشار إليها مما يتعين رفض طلبه وبخصوص الخبره فإن دفع المستأنف بعدم تقييد خبره بالمهام وذلك من خلال استدعاء المستأنف عليهم في شخص موكلهم المنتهية وكالته فهو دفع غير جدي لعدم تعلقه باصل الحق إضافة الى عدم التمسك به من فريق المستأنف عليهم الدين لهم الصفة والمصلحة في إثارته وبخصوص دفعه بقصور خبره لعدم تحديدها آثار الحيازة المادية ومن له السيطرة الفعلية في ظل وجود حكم عقاري بين مورثهم والغير فهو دفع مردود لأن الحكم المستند عليه لم يفصل في أصل الحق المتنازع عليه بحكم نهائي ولم ينفي حيازة مورثهم وأن الخبرة قد بينت بوضوح أن السيطرة المادية والفعلية تعود لهم منذ 1945 تبعا لتصريحات الملاك والمستندات التي مفادها وقوع نزاعات بين مورثهم والغير إنتهت بوضع حدود فاصلة بين ملكه والأمالك المجاورة لذلك فهم يلتزمون بتأييد الحكم المستأنف .

** وعليه فإن المجلس **

- بعد الإطلاع على ملف الإجراءات المتبعة بين الأطراف المذكورين أعلاه .
- بعد الإطلاع على المواد : 01 ، 02 ، 03 ، 13 ، 14 ، 15 ، 19 ، 332 ، 333 ، 336 ، 339 إلى 347 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .
- بعد الإطلاع على مستندات الأطراف ومذكراتهم وطلباتهم .
- بعد الاستماع إلى السيد بن سليمان رشيد في تلاوة تقريره المكتوب بجلسة المرافعة .
- بعد المداولة القانونية .
- من حيث الشكل : حيث أن الاستئناف جاء وفقا للإجراءات والمواعيد القانونية مما يتعين قبوله .
- في الموضوع : حيث أن المستأنف يرافع المستأنف عليهم يلتمس إلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد برفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس ويبرر طلباته وفقا لما جاء به تفصلا في شرح وقائع دعواه .
- حيث أن المستأنف عليهم أجابوا يلتمسون تأييد الحكم المستأنف ويبررون طلباتهم ودفعهم وفقا لما جاءوا به تفصلا في مذكراتهم الجوابية .
- حيث خلص المجلس من خلال ملف القضية والوثائق المرفقة به أن المستأنف عليهم (المدعين أصلا) رفعوا دعواهم الحالية ضد المستأنف (المدعى عليه أصليا) يلتمسون إلغاء الترقيم المؤقت المسجل باسمه على أرضهم التي يحوزونها والتي إنجزت لهم بالميراث من مورثهم حيمرأرضهم الذي ألت له بالشراء بموجب عقد بيع عرفي مجرر في 1945/06/16 تحت رقم 363625. والمودع لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ 2011/01/24 على أساس أن المدعى عليه استغل مرور لجنة مسح الأراضي بالمنطقة وقام بتسجيلها باسمه مدعى حيازتها في حين أن المدعى عليه بدفع بحيازته لمكان النزاع .
- حيث أنهى النزاع بصدر حكم بتاريخ 2012/05/07 عن محكمة الوادي يقضي بتعيين الخبير بن حرز الله في النزاع هذا الأخير أنجز خبرته وأودعها أمانة الضبط .
- حيث أن الخبير المذكور توصل في نتائج خبرته وأن وثائق المدعين تنطبق على محل النزاع وأنه من خلال المعاينة الميدانية ودراسة الوثائق وسماع تصريحات الملاك المجاورين تأكد بأن المدعين يحوزون القطعة الأرضية بحيث قاموا بدفن الغوط وتسوية الأرضية وأنه وقعت عدة نزاعات علي القطعة الأرضية بينهم وبين الجيران وكذلك بلدية الوادي وتم الفصل النهائي في تحديد الحدود ما بينهم وتوصل الي أنهم لهم السيطرة المادية الفعلية للعقار منذ 1945 كما توصل الخبير الي أن العقد العرفي المقدم من المستأنف (المدعى عليه) بتاريخ 2002/03/13 والذي إشتري به قطعة أرضية لا تتطابق مع محل النزاع كون قطعته تقع في أرض هود علي بن عثمان الواقعة جنوب هود حيمر معمر .
- وحيث خلص المجلس من خلال نتائج الخبرة وأن طلبات المستأنف عليهم جاءت مؤسسة وكما لذلك فإن الحكم المستأنف جاء صائبا فيما قضى به .
- وحيث أن دفع المستأنف أن الخبير قام بأستدعاء طرف واحد من المستأنف عليهم على أساس أنه وكيل على باقي الأطراف في حين أنه معزول فإن هذا الدفع في غير محله لأن المصلحة والصفة في إثارته تكون للمستأنف عليهم وليس للمستأنف .
- وحيث أن دفع المستأنف بأن عملية المسح كانت خلال سنة 2004 وأن المستأنف عليهم لم يرفعوا دعواهم إلا بعد مرور أكثر من سنة فإن هذا الدفع في غير محله لأنه لا يوجد بملف القضية ما يفيد علم المستأنف عليهم بهذا التسجيل بذلك التاريخ وفضلا عن ذلك فإن مجرد التصريح لاعوان مسح الأراضي بالحيازة لا يفيد الحيازة المادية لأرض النزاع وهو مالم يتأكد بتقرير الخبرة .
- وحيث بناء على ما سبق فإنه يتعين تأييد الحكم المستأنف لصوابه وتحميل المستأنف المصاريف القضائية .

** هذه الأسباب **



قرر المجلس علنيا حضوريا نهائيا
 في الشكل: قبول الاستئناف .
 في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف المصاريف القضائية .
 هكذا صدر هذا القرار وأفصح به جهارا بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه .
 ولصحة ما سطر أمضينا نحن الرئيس المقرر وأمين الضبط على أصل هذا القرار .

الرئيس (ة) المقرر(ة)

أمين الضبط



1064
11/11



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

قرار

مجلس الدولة

الغرفة الرابعة

القسم الأول

رقم الملف: 086501

رقم الفهرس: 14/00923

فيصلا في الدعوى المرفوعة بين :

1) وزير المالية ممثلا بالمدير العام للأموال الوطنية

الكائن مقره (هم) بـ: عمارة حي مالكي بن عكنون الجزائر.

من جهة

قرار بتاريخ:

2014/07/24

وبين:

1) (: رثة الشايب الطيب وهم : شايب سالمه ، عبد الرحمان ، الششير ، ميلود ، علي ،

كديجة ، الأمين ، خزانة ، المداني

الكائن مقره (هم) بـ: ولاية الوادي

و القائم في حقه (هم) الأستاذ (ة): علي هويدي

الكائن مقره بـ: ساحة العراق حي اولاد احمد الوادي

من جهة أخرى

قضية:

وزير المالية ممثلا بالمدير

العام للأموال الوطنية

ضد /

رثة الشايب الطيب

إن مجلس الدولة

(عقار)

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ:

الرابع و العشرون من شهر جويلية سنة ألفين و أربعة عشر

بمقتضى القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق

لـ 1998/05/30 و المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه وعمله، المعدل و المتمم

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، 888، 889، 898، 899، 915 و 916 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) حططاش أحمد مستشار الدولة المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) روابحي محمدي محافظ الدولة

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر القرار الآتي:

الوقتائع والإجراءات

حيث أنه بموجب عريضة مودعة بأمانة ضبط مجلس الدولة بتاريخ:

2015/01/21، ومسجله بحسب رقم: 080001، استأجر وزير المالية ممثل بمدير العام للأموال الوطنية، الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية ببسكرة بتاريخ: 2012/11/12 في القضية المطروحة أمامها تحت رقم 12/00459 بين **ورثة الشايب الطيب مدعين** من جهة، وبين: وزير المالية ممثلاً بمدير أملك الدولة لولاية الوادي، ووزير المالية ممثلاً بمدير الحفظ العقاري لنفس الولاية، من جهة أخرى، القاضي: علنيا حضوريا ابتدائياً:

في الشكل: قبول إعادة السير في الدعوى، وفي الموضوع: إفراغا للقرارين التمهيديين المؤرخين الأول في: 2010/05/16 والثاني في: 2011/10/09 القضاء باعتماد الخبرة المنجزة من طرف الخبير لعويد عبد الله، المودعة لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ تحت رقم: 2012/52، وبحسبها إلغاء الاعتراض الصادر عن مديرية أملك الدولة بولاية الوادي رقم: 2005/327 بتاريخ: 2005/09/27 وإلزام المرجع ضده الثاني وزير المالية ممثلاً عنه قانوناً مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي بتسجيل القطعة الأرضية محل النزاع رقم: 53 من القسم المساحي 23 بالوادي، باسم المرجعين ورثة الشايب الطيب، وإعفاء المرجع ضدهما من المصاريف القضائية. وتبريراً لاستئنائه قدم عريضة بنفسه، جاء في ملخصها: أن الحكم المستأنف بلغ له بتاريخ: 2012/11/28، وعليه فإن استئنائه يعتبر قد وقع داخل الأجل القانوني المنصوص عليه في المادة 950 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويطلب قبوله شكلاً، وأضاف في الموضوع: أن العقار محل النزاع عبارة عن أرض بيضاء شاغرة ليس لها سند رسمي، ولا يوجد بها أي أثر من آثار الحيازة حسب التقرير رقم: 8659 المؤرخ في: 2012/12/12 المحرر من طرف مصالح مديرية أملك الدولة بولاية الوادي، وأضاف كذلك أن: قضاة الدرجة الأولى أسسوا حكمهم على الخبرتين اللتين جاءتا متطابقتين دون مناقشة أي أمر آخر، وهو ما يعني أنهم فصلوا في القضية دون التأكد من أن الأرض محل النزاع ملك للمدعين ورثة الشايب الطيب، معتبراً هذا إجحافاً في حق الدولة؛ طالما أن المدعين لم يبرروا ملكيتهم أو حيازتهم للأرض المعنية، معتبراً قضاة الدرجة الأولى قد خالفوا المادة 773 من القانون المدني، والمادتين: 39، 48 من القانون رقم: 90/30 من قانون الأملاك الوطني، والمادة: 45 مكرر من القانون رقم: 14/08 المعدل والمتمم لقانون الأملاك الوطنية ويعني هذا سوء تطبيق القانون، لكون قضاة الدرجة الأولى فضلوا الجانب التقني على الجانب القانوني، وعليه يطلب إلغاء الحكم المستأنف والفصل من جديد بإعادة ترقيم العقار باسم الدولة. كما أن الحكم المستأنف مشوباً بعيب القصور في التسبب لكون القضية الذين

ضريبة المدفوعة
المدعي
30 دج



والإدارية التي تنص على القاضي غير ملزم برأي الخبير،

وعليه فإنه يطلب إلغاء الحكم المستأنف، والفصل من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس، وتحميل المستأنف عليهم المصاريف القضائية.

حيث أن المستأنف عليهم **ورثة الشايب الطيب، وهم: الشايب سالم، عبد الرحمان، الشير، ميلود، علي، خديجة، الأمين، حزي، ومدالي، أجاوا** بواسطة محاميهم الأستاذ: هويدي علي، المحامي المقبول بمجلس الدولة، بعريضة سجلت بأمانة ضبط مجلس الدوا بتاريخ: 2013/04/24 جاء في ملخصها: أنهم يفوضون الأمر لمجلس الدولة فيما يتعلق بقبول أو رفض الاستئناف من الناحية الشكلية، وأضافوا في الموضوع، وتحت عنوان - الوقائع باختصار - أنهم الورثة الشرعيون للمرحوم الشايب الطيب الذي كان يحوز أثناء حياته حصة نخيل بموجب عقود رسمية و ثابتة التاريخ، مسجلة بمكتب التوثيق لدى المحكمة الشرعية بالوادي، تتمثل في: عقد بيع مؤرخ في: 18/02/1916 مسجل تحت رقم: 296، عقد الإبراء مؤرخ في: 1918/04/25 مسجل تحت رقم: 393، عقد القسمة مؤرخ في: 1950/03/06، مسجل تحت رقم: 128، وإضافة إلى هذه المستندات، فإنهم قاموا بتعيين معالم الحدود مع المجاورين للعقار محل النزاع بالاستعانة بخبير فلاحي حرر لهم خبرة ودية بتاريخ: 1999/08/25، كما أن المحضرة القضائية الأستاذة: شايب نجوى انتقلت إلى عين المكان وعينت العقار الذي يحوزونه وحددت معالمه الحدودية وحررت محضر معاينة مؤرخ في: 16/05/2009، وفضلا عن هذا كذلك فإن أعوان مديرية مسح الأراضي سجلوا العقار باسمهم لكونهم وجدوهم بعين المكان، وسلمت لهم مديرية الحفظ العقاري شهادة الترقيم المؤقت تفيد بأن العقار رقم: 53 من القسم المساحي رقم: 23 تعود لورثة الشايب الطيب، وبالرغم من كل هذا فإن مديرية أملاك الدولة بالوادي اعترضت على الترقيم المؤقت بتاريخ: 2005/09/27، وبناء على هذا الاعتراض قام المحافظ العقاري بولاية الوادي بمحاولة إجراء صلح بين الطرفين، لكنه لم يفلح، مما جعله يحرر محضر عدم الصلح بتاريخ: 2009/05/24 وصرف الطرفين إلى رفع دعوى أمام القضاء، فقامت مديرية أملاك الدولة برفع دعوى أمام الغرفة الإدارية بمجلس قضاء بسكرة انتهت بصدر قرار بتاريخ: 2010/01/24 قضى بعدم قبول الدعوى لعدم صحة الإجراءات، ثم رفعوا هم دعوى أمام نفس الجهة القضائية انتهت بصدر قرار تمهيدي بتاريخ: 2010/05/16 يقضي بتعيين السيد: مسعودي عبد الكامل خبيرا في القضية، وبعد قيام هذا الخبير المعين بالمهمة المطلوبة منه، قاموا بإعادة السير في الدعوى بعد الخبرة أسفرت عن صدور قرار ثاني بتاريخ: 2011/10/09

ضريبة الممتلكات
30



يقضي بتعيين السيد لعويد عبد الله خبيراً ثانياً في القضية، فقام هذا الخبير بالمهمة المطلوبة منه وحرر تقريراً عنها أكد فيه أن العقار محل النزاع عبارة عن أرض بها غوط قديم، وحياسة **ورثة الشايب الطيب** ترتكز على مستندات رسمية ثابتة التاريخ وهي حياسة ظاهرة من خلال من عدة علامات مادية يعود عمرها إلى أزيد من 95 سنة، مشيرين إلى أن الخبرة الثانية جاءت مطابقة للخبرة الأولى. وعليه فإنه على عكس ما يدعيه المستأنف فإن حيازتهم مبررة بالعقود الرسمية والوقائع المادية السالفة الذكر، لذلك يكون الحكم المستأنف صائباً فيما قضى به، ويطلبون تأييده.

حيث أنه عند اكتمال التحقيق قام مستشار الدولة المقرر بإعداد مشروع قرار، ثم أمر بإحالة ملف القضية على السيد محافظ الدولة بتاريخ: 2014/06/19، لتقديم طلباته الكتابية طبقاً للمادتين: 847، 915 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

حيث أن السيد محافظ الدولة قدم طلباته الكتابية بتاريخ: 2014/06/25 التمس فيها تعيين خبير جديد في القضية لكون الخبرة التي صادق عليها الحكم المستأنف جاءت غامضة.

حيث أنه عند رجوع الملف من محافظة الدولة، جدولت القضية للمرافعات الشفوية بجلسة: 2014/07/24 وفيها لم يضاف أي طرف ملاحظة معينة تستوجب التسجيل، فأدخلت القضية في المداولة وللنطق بالقرار في نفس الجلسة.

وعليه فإن مجلس الدولة

- من حيث الشكل:

حيث أن الحكم المستأنف صدر بتاريخ: 2012/11/12 واستئنافه سجل بتاريخ: 2013/01/27 ، وتبليغه كان قد وقع بتاريخ: 2012/11/28، وهو ما يعني أن الاستئناف قد وقع داخل الأجل المحدد بالمادة 950 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويستوجب قبوله شكلاً.

- من حيث الموضوع:

حيث أن المستأنف يطلب إلغاء الحكم محل الاستئناف، والفصل من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس، وتحميل المستأنف عليهم المصاريف القضائية.

حيث أن المستأنف عليه ورثة الشايب الطيب يطلبون تأييد الحكم المستأنف.

حيث أن السيد محافظ الدولة يطلب تعيين خبير جديد في القضية لكون الخبرة التي صادق عليها الحكم المستأنف جاءت غامضة.

حيث يستخلص من الملف، ومن الإجراءات المتبعة في القضية أن موضوع النزاع



يتعلق بإلغاء التعرض الذي سجلته مديرية أملاك الدولة بولاية الوادي على ترقيم عقار مؤقت باسم ورثة الشايب الطيب.

حيث أن الحكم المستأنف قضى في الشكل: قبول إعادة السير في الدعوى، وفي الموضوع: إفراغا للقرارين التمهيديين المؤرخين الأول في: 2010/05/16، والثاني في: 2011/10/09 القضاء باعتماد الخبرة المنجزة من طرف الخبير لعويد عبد الله، المودعة لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ: 2012/04/04 تحت رقم: 2012/52، وبحسبها إلغاء الاعتراض الصادر عن مديرية أملاك الدولة بالوادي رقم: 2005/327 بتاريخ: 2005/09/27، وإلزام المرجع ضده الثاني وزير المالية ممثلا عنه قانونا مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي بتسجيل القطعة الأرضية محل النزاع رقم: 53 من القسم المساحي 23 بالوادي، باسم المرجعين ورثة الشايب الطيب، وإعفاء المرجع ضدهما من المصاريف القضائية.

حيث أن المستأنف يعتبر هذا الحكم، مشوبا بعيبي مخالفة القانون، والقصور في التسبيب.

حيث أن المجلس راقب الملف، ودقق في الحكم محل الاستئناف وفي الوثائق المقدمة من الطرفين فوجد الحكم المستأنف أسسه قضاة الدرجة الأولى على ما توصل إليه الخبير لعويد عبد الله من أن العقار محل النزاع في ترقيمه تعود حيازته لورثة الشايب الطيب مستندا في ذلك إلى عقود تتمثل في: عقد بيع مؤرخ في: 1916/02/18 مسجل تحت رقم: 296، عقد الإبراء مؤرخ في: 1918/04/25 مسجل تحت رقم: 393، عقد القسم مؤرخ في: 1950/03/06، مسجل تحت رقم: 128، وإضافة إلى هذه المستندات فإنهم قاموا بتعيين معالم الحدود مع المجاورين للعقار محل النزاع بالاستعانة بخبير فلاحي حرر لهم خبرة ودية بتاريخ: 1999/08/25.

حيث يخلص من هذا أن العقار المتنازع عليه ليس أرضا بيضاء شاغرة كما يدعي المستأنف، وإنما به شجرة نخيل، وبقايا أشجار النخيل، وآثار وجود مسكن قديم به، ومعالم الحدود، وعليه فبمأن الحكم المستأنف أسسه قضاة الدرجة الأولى على الوثائق المذكورة، وعلى الأمور المادية التي وضحتها الخبير لعويد عبد الله، فإن مجلس الدولة يعتبر هذا الحكم صائبا فيما قضى به ويقرر تأييده.

حيث أن الدولة معفاة من المصاريف القضائية مما يتعين إعفاء المستأنف من هذه المصاريف.



فأهم هذه الأساليب

- يقرر مجلس الدولة علنيا حضوريا نهائيا.
- في الشكل: قبول الاستئناف.
- في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف.
- وإعفاء المستأنف من المصاريف القضائية.

بذا صدر القرار و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ
الرابع و العشرون من شهر جويلية سنة ألفين و أربعة عشر
من قبل الغرفة الرابعة القسم الأول بمجلس الدولة المتشكلة من السيدات والسادة :

الرئيس	منور يحيوي نعيمة
مستشار الدولة مقررا	حطاش أحمد
مستشار الدولة	عبد الصادق سمية
مستشار الدولة	بونشادة حورية
مستشار الدولة	زرارة ضرار
مستشار الدولة	مندي بومدين
محافظ الدولة	وبحضور السيد (ة): روابحي محمدي
أمين الضبط	وبمساعدة السيد (ة): بلعشية يمينية
أمين الضبط	الرئيس
المستشار المقرر	

السلطة التنفيذية
30
دج



أمين الضبط

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

قرار

مجلس الدولة

الغرفة الرابعة

القسم الأول

رقم الملف: 081745

رقم الفهرس: 14/00192

فصلا في الدعوى المرفوعة بين :

1 (وزير المالية ممثلا من طرف المدير العام للاملاك الوطنية

الكائن مقره بـ: حي مالكي بن عكنون الجزائر

قرار بتاريخ:

2014/02/27

وبين:

1 (: المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الاراضي

الكائن مقره بـ: 27 شارع أحمد بوشاقور الجزائر العاصمة

2 (: **علال علي، علال محمد، علال عبد الحفيظ، علال بوبكر**الكائن مقره بـ: الساكنون بـ: **أولاد لخضر الدريمني** بلدية **ديبله** ولاية الوادي

و القائم في حقه الأستاذ (ة): علي هويدي

الكائن مقره بـ: ساحة العراق، حي أولاد حمد الوادي

قضية:

وزير المالية

ضد /

المدير العام للوكالة الوطنية

لمسح الاراضي ومن معه

(عقار)

مبلغ الرسم: /

إن مجلس الدولة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ:

السابع و العشرون من شهر فيفري سنة ألفين و أربعة عشر

بمقتضى القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق

لـ 1998/05/30 و المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه وعمله، المعدل و المتمم

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، 888، 889، 898، 899، 915 و 916 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) زرارقة ضرار مستشار الدولة المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) روابحي محمدي محافظ الدولة

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد مداولة القانونية أصدر القرار الآتي:

الوقتائع والإجراءات

أنه بموجب عريضة مودعة و مسجلة لدى كتابة ضبط مجلس الدولة بتاريخ 2012/06/25 تحت رقم 081745 استأنف السيد وزير المالية ممثلاً بالمدير العام للأموال الوطنية الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية ببسكرة بتاريخ 2012/4/4 الق بقبول إعادة السير في الدعوى بعد إنجاز الخبرة و إخراج المدعى عليها الثالثة من ال لانعدام الصفة وبإفراغ القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 2011/04/24 واعتماد الخبر الترجيع جزئياً المحررة من طرف الخبير لعويد عبد الله و القضاء بإلغاء الترقيم المؤقت لمجموعة الملكية رقم 91 من القسم السياحي رقم 68 بمساحة 825م2 الكائنة بحي أ لحضر الدريمني بلدية الدبيلة و تسجيلها بإسم المرجعين و رفض ما زاد على ذلك من الطلبات لعدم التأسيس.

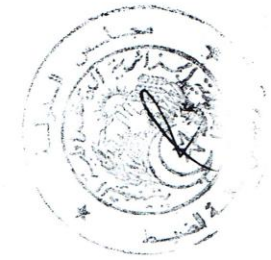
تذكيراً للوقائع و للأجراءات صرح المستأنف أنه بمناسبة عملية المسح العام للأراضي تسجيل مجموعة الملكية رقم 91 قسم 68 ببلدية بإسم الدولة كونها أرض شاغرة لا ما لها وتم الترقيم المؤقت للعقار على أساس وثائق المسح المودعة بتاريخ 010/01/18 لدى المحافظة العقارية المختصة.

وأنه بتاريخ 2011/7/9 تقدم المستأنف عليهم برفع دعوى ضد كل من مدير أملاك الدولة

ومدير الحفظ العقاري و كذا مدير مسح الأراضي لولاية الوادي إلتمسوا من خلالها تسج القطعة الأرضية رقم 91 من القسم السياحي 68 ببلدية الدبيلة بإسمهم بدلاً من الدولة وإنتهت هذه الدعوى إلى تعيين خبيراً و بعد إنجاز الخبرة صدر الحكم محل الإستئناف

و تعليلاً لإستئنافه صرح المستأنف أن إخراج قضاة المحكمة لمدير مسح الأراضي لولا الوادي من الخصام خالفو إجراءات جوهرية كون مصالح مسح الأراضي هي المكلفة ب التسجيل في إطار المسح العام للأراضي و عملية الترقيم تكون بناء على ما دون بوثائق المسح من معلومات حول حق الملكية والحقوق العينية و بالتالي فإن وجودها كطرق في النزاع ضروري ولا يمكن الحكم بإنعدام صفتها.

و أضاف المستأنف أن الحكم المستأنف أغفل شكل جوهرى في الإجراءات المنصوص عليه في المادة 277 فقرة 3 من ق.إ.م.إ التي تلزم الرد على كل الطلبات والأوجه المثارة ومنها عدم تبليغ تقرير الخبرة و عدم شهر العريضة بعد الرجوع بالإضافة كون



المستأنف عليهم أضافو طلب إلغاء الترتيم العقاري لمجموعة الملكية رقم 111 و 112 هـ القسم 68 فهو طلب جديد يستوجب إشهار العريضة الإرجاع لاسيما أن العقارين مرقمين بصفة نهائية باسم الدولة ولم يناقشو مسألة ملكية الدولة للعقار محل النزاع بموجب المادة 773 من القانون المدني و المواد و المواد 39، 48، 54 مكرر من قانون رقم 30/90 والمتمم بالقانون رقم 14/08 المتضمن قانون الأملاك الوطنية و أن قضاة الدرجة الأولى يسببو حكمهم مما يفيد أحقية المستأنف عليهم في تملك العقار وأن احتجاجهم بالوثيقة المؤرخة في شهادة مسلمة من طرف البلدية ليس لها حجية قانونية و أن هذا السند يتضمن مساحة مبالغ فيها 20000م² و تفوق مساحة مجموعة الملكية محل النزاع 2825م² وعليه طبقا لكل هذه الأسباب فإن المستأنف يطالب بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء برفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس.

و أجاب المستأنف عليهم القائل في حقهم الأستاذ علي هويدي بأنهم يحوزون قطعة ارض صالحة للبناء آلت إليهم بمقتضى الموجب رقم 440 المؤرخ في 1972/09/5 المسجل لدى المحكمة وكذا الشهادة الإدارية الصادرة عن بلدية الدبيلة بتاريخ 1989/10/20.

أما بخصوص الدفع المثار فإن قضاة الدرجة الأولى لم يخالفوا القانون بإخراج مديرية مسح الأراضي من الخصومة لكونها دورها انتهى عند عملية الترتيم وأن هذا العمل تقني محض أن موضوع عدم إشهار العريضة فإن العرضية الأصلية مشهورة وقد تم تمكين المستأنف من الخبرة محل الترتيم و المرفقات على مستوى أمانة ضبط المحكمة و قد ناقش الخبرة وأما عن الطلب الجديد الذي يؤسس عليه لمجموعة الملكية رقم 112/11 قد تم استبعادهما من خلال الحكم الإداري المستأنف.

و بالتالي فإن الحكم تم تسببيه تسببيا كافيا و عليه فإنهم يطالبون تأييده. حيث أنه لا يوجد بملف القضية على أنه تم تبليغ عريضة الاستئناف لمدير الوكالة الوطن لمسح الأراضي تبليغا قانونيا.

حيث أن محافظ الدولة صرح بأن الخبرة التي صادق عليها الحكم المستأنف جزئيا جاءت غامضة ومبهمة و لم تجب بكيفية واضحة عن جميع التساؤلات لذلك يتعين قبل الفصل في الدفع إجراء خبرة مصادقة تنجز نفس المهام المبنية بالقرار التمهيدي الصادر بتاريخ 2011/04/24.



وعليه فإن مجلس الدولة

- من حيث الشكل:

حيث أن الاستئناف جاء وفقا للأوضاع القانونية المقررة و عليه يتعين التصريح بقبوله شكلا.

- من حيث الموضوع:

حيث أن يتبين من ملف القضية أن النزاع ينصب إلى تسجيل القطعة الأرضية باسم المدعين علال علي و محمد و عبد الحفيظ و بوبكر أبناء مسعود بدلا من إدارة أملاك الدولة.

و أن الدعوى المرفوعة آلت إلى صدور قرار تمهيدي مؤرخ في 2011/04/24 قضى بتعيين خبيرا لأجراء تحقيق حول محل النزاع.

حيث بعد إعادة السير في الدعوى صدر الحكم محل الاستئناف الذي قضى بإفراغ القرار التمهيدي المذكور أعلاه مع المصادقة على تقرير الخبرة المحرر من طرف الخبير لعويد عبد الله جزئيا

و بحسبه القضاء بإلغاء الترقيم المؤقت لمجموعة ملكية رقم 91 من القسم السياحي رقم بمساحة 2م825 والكائنة بحي أولاد محضر الدريميني بلدية الدبيلة و تسجيلها باسم المرجعين ~~علاق~~.

حيث أن المستأنف يلتمس إلغاء الحكم المستأنف و برفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيد بحجة أن العقار محل النزاع أرض شاغرة هي ملك للدولة بموجب الأجراء الأولي في السجل العقاري على أساس المادة 773 من ق.م و قانون أملاك الدولة و أن المدعين ! يملكون أي سند ملكية رسمي يثبت أحقيتهم فيها.

حيث أن الخبير خلص في خبرته إلى طبيعة العقار كانت أصلا أرضا شاغرة تابعة لغور مورث المدعين و مخصصة أصلا للبناء كما هو ثابت في سند الحيازة للمدعين بموجب عدد 440 المؤرخ في 1972/09/05 بمساحة إجمالية ثابتة لهم مقدارها 2م20000 و تـ استغلالها معظمها تدريجيا ببناء مساكن عليها منذ 1972 إلى يومنا هذا والقطع المطالدا بها من طرف المدعين مجموع مساحتها طبقا لمخططات المسح العام حوالي 2م3080=900+1355+885 و هذا يمثل 15 بالمائة من مجموع المساحة الثابتة للمد



بسند محرر من طرف موثق وتم استغلال من طرفهم منذ أزيد عن 40 سنة وقبل إنجاز عملية المسح العام بالمنطقة قام المدعو بإنجاز بناء

حيث أن المستأنف عليهم لا يملكون سند ملكية رسمي يثبت أحقيتهم في الإستفادة من ترقيم عقاري بإسمهم و أن الشهادة المحتج بها و المؤرخة في 1972/09/05 والشهادة المسلمة من طرف البلدية ليس لها حجية قانونية وعليه فإن الحكم لم يصيب فيما قضى وعليه قرر المجلس إلغائه و الفصل من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس حيث أن المصاريف القضائية سجلها المستأنف عليهم.

فلهذه الأسباب

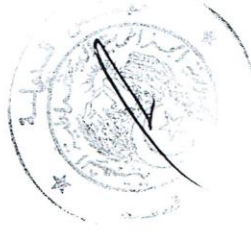
- يقرر مجلس الدولة: علانيا غيابيا لمدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وحضوريا للباقي ونهائيا
- في الشكل: قبول الاستئناف.
- في الموضوع: إلغاء الحكم المستأنف و الفصل من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس مع تحميل المستأنف عليهم المصاريف القضائية.



بذا صدر القرار و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ
السابع و العشرون من شهر فيفري سنة ألفين و أربعة عشر
من قبل الغرفة الرابعة بمجلس الدولة المتشكلة من السيدات والسادة :

الرئيس	منور يحيوي نعيمة
مستشار الدولة مقررا	زرارقة ضرار
مستشار الدولة	عبد الصادوق سمية
مستشار الدولة	بكير سعاد
مستشار الدولة	رحيم أحمد
مستشار الدولة	حططاش أحمد
محافظ الدولة	ويحضور السيد (ة): روابحي محمدي
أمين الضبط	ويمساعدة السيد (ة): حجوط حسان
أمين الضبط	الرئيس
	المستشار المقرر

رئاسة أمانة الضبط
20
مصرية السمعة



نسخة عادية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مجلس السدولسية

بالتاسم الثامن المجلد السري

الغرفة الرابعة

القسم الأول

قرار

رقم الملف: 084318

فعلًا في الدعوى المرفوعة بـ

رقم الفهرس: 14/00512

1: قابوسة عبد الوهاب بن عمر

الكائن مقره (هم) بـ: المقرن - ولاية الوادي

قرار بتاريخ:

و القائم في حقّه (هم) الأستاذ (ة): عبد الحميد بسر

2014/04/24

الكائن مقره بـ: 11 شارع فلسطين الوادي

قضية:

من جهة

و بـ: بـ: بـ:

و بـ: بـ: بـ:

1: ()

تسبب

2: ()

و بـ: بـ: بـ:

3: ()

و بـ: بـ: بـ:

4: ()

و بـ: بـ: بـ:

5: ()

و بـ: بـ: بـ:

6: ()

و بـ: بـ: بـ:

7: ()

و بـ: بـ: بـ:

8: ()

و بـ: بـ: بـ:

9: ()

و بـ: بـ: بـ:

10: ()

و بـ: بـ: بـ:

11: ()

و بـ: بـ: بـ:

12: ()

و بـ: بـ: بـ:

13: ()

و بـ: بـ: بـ:

14: ()

و بـ: بـ: بـ:

15: ()

و بـ: بـ: بـ:

16: ()

و بـ: بـ: بـ:

17: ()

و بـ: بـ: بـ:

18: ()

و بـ: بـ: بـ:

19: ()

و بـ: بـ: بـ:

20: ()

و بـ: بـ: بـ:

21: ()

و بـ: بـ: بـ:

22: ()

و بـ: بـ: بـ:

23: ()

و بـ: بـ: بـ:

24: ()

و بـ: بـ: بـ:

25: ()

و بـ: بـ: بـ:

26: ()

و بـ: بـ: بـ:

27: ()

و بـ: بـ: بـ:

28: ()

و بـ: بـ: بـ:

29: ()

و بـ: بـ: بـ:

30: ()

و بـ: بـ: بـ:

31: ()

و بـ: بـ: بـ:

32: ()

و بـ: بـ: بـ:

33: ()

و بـ: بـ: بـ:

34: ()

و بـ: بـ: بـ:

35: ()

و بـ: بـ: بـ:

الجلسة السدولسية

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ:

رقم الملف: 084318

رقم الفهرس: 14/00512

نسخة 1 من 6

الرابع والاشرون من شهر أفريل سنة 1998 في 04 صفر 1419 الموافق
بمقتضى القانون العمومي رقم 01/98 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق
لـ 1998/05/30 والمتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله المعدل والمتمم.
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، 888، 889، 898، 899، 915 و 916 منه.

بعد الاستماع إلى السيد (ة) حططاش أحمد مستشار الدولة المقرر
في ثلاثة تفسيره (ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد (ة) روافي محمد محمدي، محافظ الدولة
والإستماع إلى ملاحظاته (ها) الشفوية.

وبناء على ذلك أصدرت المحكمة الإدارية بالولاية قراراً بالآتي:

الوقت والنسب والإجراءات

... حيث أنه بموجب غرض مودعة بأمانة ضبط مجلس الدولة بتاريخ:
2012/10/14 تحت رقم: 084318 استأنف قايوس عبد الوهاب بن عمر الحكم
القضائي الصادر عن المحكمة الإدارية بالوادي بتاريخ: 2012/05/21 في القضية رقم:
00004/12 المطروحة أمامها بينه من جهة، وبين: ورثة قايوس محمد، ورثة قايوس
... ورثة قايوس محمد، ووزير المالية الممثل بمدير المخطط العقاري لولاية الوادي
من جهة أخرى. القاضي طلب حضوراً ابتدائياً في الشكل قبول الدعوى، وفي
الموضوع: رفض الدعوى لعدم التأسيس، وتحصيل المدعي المعساريات القضائية.

... وتبريراً لاستئنافه قدم عريضة بواسطة محاميه الأستاذ: عبد الحميد بصر، المحامي
المعتمد لدى المحكمة العليا ومجلس الدولة، جاء في ملخصها: أن الحكم المستأنف بلغ له
بتاريخ: 2012/08/30، واستئنافه وقع داخل الأجل المحدد في المادة 950 من قانون
الإجراءات المدنية والإدارية، ويطلب قبوله شكلاً، وأضاف في الموضوع: أنه يحوز
تقاراً عبارة عن هود به 43 نخلة مثمرة حيازة معلومة، يقع ببلدية المقرن ولاية الوادي،
أليم إليه عن طريق الشراء بعقد عرفي مؤرخ في: 2004/04/28 من قايوس محمد
الصالح ولخضر، وعند مرور أعوان إدارة المصالح العقارية بالوادي بتاريخ:

2007/05/30 قام ورثة قايوس لخضر بتسجيلها باسم هذا الأخير، واستخرجوا السجل
العقاري من المحافظة العقارية بالبلدية تحت رقم: 29/ قسم: 17، حسيم: 11، وكان ذلك
بناء على شهادة الشاهد بليلة الأزهر الذي تراجع عن شهادته لاحقاً واعترف بخطئه، كما
أن الشهود صرحوا أمام المحضر القضائي بأن العقار يحوزته منذ سنة 2004، وأما في

خاتمة القضية

20

رقم الملف: 084318
رقم الملف: 14/00512

صفحة 3 من 6

في سنة 2011، معتبرين الحكم المستأنف صائبا فيما قضى به طالبين تأييده وبالنتيجة رفض الاستئناف لعدم التأسيس، وفي مذكرة جوابية قدموها لاحقا وسجلت بأمانة ضبط مجلس الدولة بتاريخ: 2013/04/30 كرروا نفس الدفوع، وتمسكوا بطلباتهم السابقين الرامي إلى تأييد الحكم المستأنف.

حيث أن الاستئناف عليه الرابع وزير المالية الممثل بالمدير العام للأموال الوطنية لم يحضر ولم يجب رغم تبليغه رسميا بتاريخ: 2013/01/03.

حيث أنه عند اكتمال التحقيق قام مستشار الدولة المقرر بإعداد مشروع قرار، ثم أمر بإحالة ملف القضية على السيد محافظ الدولة بتاريخ: 2014/03/19 لتقديم طلباته الكتابية طبقا للمادتين: 846، 915 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

حيث أن السيد محافظ الدولة قدم طلباته الكتابية بتاريخ: 2014/03/23 التمس فيها تعيين خبير عقاري في القضية.

حيث أنه عند رجوع الملف من محافظة الدولة، جدولت القضية للارتفاعات الشفوية بدلسة: 2014/04/24، وفيها لم يصف أي طرف ملاحظة مبنية تستر حسب التسجيل، فأدخلت القضية في المداولة وللنطق بالقرار في نفس الجلسة.

وعلمسيه فيسبان، ممثلين الدولسيه

من حيث الشكل:

حيث أن الحكم المستأنف صدر بتاريخ: 2012/05/21، واستئنافه سجل بتاريخ: 2012/10/14، وكان تبليغه قد وقع بتاريخ: 2012/08/30، وهو ما يعني أن الاستئناف وقع داخل الأجل المحدد بالمادة 950 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وستوجب قبوله شكلا.

من حيث الموضوع:

حيث أن المستأنف يطلب إلغاء الحكم محل الاستئناف، والقضاء من جديد بإلغاء دفتر العقاري الصادر لفائدة ورثة **مملكة الحضر** المستأنف عليهم، رقم 29 قسم 17 حجم 22، وإعادة تسجيل العقار باسمه، وفي الاحتياط تعيين خبير في القضية للبحث عن العناصر الفعلية للعقار محل دفتر العقاري المطالب بإلغائه.

حيث أن المستأنف عليهم الأول والثاني والثالث يطلبون تأييد الحكم المستأنف.

حيث أن المستأنف عليه الرابع وزير المالية الممثل بالمدير العام للأموال الوطنية لم يحضر ولم يجب رغم تبليغه رسميا بتاريخ: 2013/01/03، مما يستعين الفصل في القضية اعتباريا حضوريا تجاهه.

رقم الملف: 084318

رقم الفهرس: 14/00512

حيث يستخلص من الملف، ومن الإجراءات المتبعة في القضية، أن موضوع النزاع يتعلق بالدفتر العقاري الذي سلم لورثة **محمد المصطفى** المستأنف عليهم، عن القسم المساحي 17 مجموعة ملكية رقم 29 تربية 73 حجم 11 المتضمن مساحة 0.5 هكتار، 01 أ، 81 سبتوار.

حيث أن الحكم المستأنف الصادر عن المحكمة الإدارية بالوادي بتاريخ: 2012/05/21 قضى علنيا حضوريا ابتدائيا: في الشكل: الدعوى، وفي الموضوع: رفضها لعدم التأسيس، وتحميل المدعي المصاريف القضائية حيث أن المستأنف يعيب على هذا الحكم عدم مشاقفته لطليته مناقشة قانونية، وخلطه بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة.

حيث أن مجلس الدولة درس الملف ودقق في الحكم محل الاستئناف، فوجده قد أسسه قضاء الدرجة الأولى على إقرار من المدعي نفسه بأن العقار ملك لورثة المدعي عليهم ولم يثبت ملكيته.

حيث أن المستأنف أمام مجلس الدولة ادعى أنه الحائز للعقار سجل الدائر العقاري الذي يتطلب إلغائه منذ 2004 وفي نفس الوقت يزعم أنه آل إليه من طريق الشراء بسند عرقي مؤرخ في: 2004/04/28 من **محمد المصطفى** وهو ما يجنبه متناقضا في أقواله فضلا عن عدم جواز الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة. حيث أنه ما دام المستأنف لم يمكن لا المحكمة الإدارية ولا مجلس الدولة من أي سند صحيح يثبت ما يدعيه، فإن الحكم المستأنف يكون صائبا فيما قضى به ويستوجب التأيد. حيث المصاريف القضائية يتحملها خاسر الدعوى طبقا للمادة 419 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مما يتعين تحميل المستأنف بهذه المصاريف باعتباره خاسر الدعوى في قضية الحال.

فلهم هذه الأساناف

- بقرار مجلس الدولة : علنيا حضوريا نهائيا.

- في الشكل: قبول الاستئناف

- في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف،

وتحميل المستأنف المصاريف القضائية.

بداً من صدر القرار و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ
الرابع و العثرون من شهر أفريل سنة ألفين و أربعة عشر
من قبل المفترفة الرابعة القسم الأول بمجلس الدولة المتشكلة من السيدات والسادة :

الرئيس	منور يحيوي نعيمة
مستشار الدولة مقررا	حفظائش أحمد
مستشار الدولة	عبد الصادق سمية
مستشار الدولة	بوشادة حورية
مستشار الدولة	رحيم أحمد
مستشار الدولة	بكير سعاد
مستشار الدولة	زرارة ضرار
مستشار الدولة	مندي بومدين
محافظة الدولة	وبحضور السيد (ة): رواجي محمدي
أمين الضبط	وبمساعدة السيد (ة): حجوط حسان
أمين الضبط	الرئيس
	المستشار المقرر

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبيةباسم الشعب الجزائريقرارمجلس الدولةالغرفة الرابعةالقسم الأول

رقم الملف: 087484

رقم الفهرس: 14/01120 1

فصلا في الدعوى المرفوعة بين :

وزير المالية ممثلا بالمدير العام للاملاك الوطنية

الكائن مقره (هم) بـ: عمارة حي مالكي بن عكنون الجزائر

قرار بتاريخ:

2014/11/27

وبين:قضية:

1) (محمدي مريم، وزنة محمدي عائشة وهم ابناؤها احمادي علي، احمادي العبد، نيسي

حمزة، وليسي لزهري

وزير المالية ممثلا بالمدير

العام للاملاك الوطنية

ضد /

محمدي مريم ومن معها

الكائن مقره (هم) بـ: حي الرمال ولاية الوادي

و القائم في حقه (هم) الأستاذ (ة): علي هويدي

الكائن مقره بـ: ساحة العراق حي اولاد حمد الوادي

وبحضور:

1) (ولاية الوادي ممثلة بالوالي

(عقار)

و القائم في حقه (هم) الأستاذ (ة): ذهب الصغير

الكائن مقره بـ: نهج القنس الوادي

مبلغ الرسم: /

من جهة أخرىإن مجلس الدولة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ:

السابع والعشرون من شهر نوفمبر سنة ألفين و أربعة عشر

بمقتضى القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق

لـ 1998/05/30 و المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه وعمله، المعدل و المتمم.

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، 888، 889، 898، 899، 915 و 916 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) حططاش أحمد مستشار الدولة المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

رقم الملف: 087484

رقم الفهرس: 14/01120

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيدة) روابحي محمدي محافظ الدولة والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر القرار الآتي:

الوقائع والإجراءات

حيث أنه بموجب عريضة مودعة بأمانة ضبط مجلس الدولة بتاريخ: 2013/02/25، ومسجلة تحت رقم: 087484، استأنف وزير المالية، الممثل بالمدير العام للأموال الوطنية القرار الصادر عن الغرفة الإدارية بمجلس قضاء بسكرة بتاريخ: 2011/09/25 في القضية رقم: 11/00402 المطروحة أمامها بين **محمدي عاتشه** و**هم: أبناءها أحمدادي علي، أحمدادي العيد، ونيسي حمزة، ونيسي لزه**، كمدعين في دعوى الرجوع من جهة، وبين ولاية الوادي، الممثلة من طرف الوالي، وزير المالية، الممثل من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي، وزير المالية الممثل بمدير أملاك الدولة لولاية الوادي، مدعى عليهم في دعوى الرجوع، من جهة أخرى، القاضي علنيا حضوريا ابتدائيا: في الشكل: قبول إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة، وفي الموضوع: إفراغا للقرارين التمهيديين الصادرين الأول، بتاريخ: 2008/10/08، والثاني بتاريخ: 2010/10/17 باعتماد الخبرة المنجزة محل التراجع المحررة من طرف الخبير لعويد عبد الله، والمودعة بأمانة ضبط المجلس بتاريخ: 2011/02/13 تحت رقم: 2011/50، وبحسبها القضاء: بإبطال الدفتر العقاري المؤرخ في: 2008/02/21 حجم: 27 رقم/ 630 المتعلق بالقطعة الأرضية 123 من القسم المساحي: 23 بالوادي، مع إعفاء المرجع ضدهم من المصاريف القضائية، وتم تصحيح منطوق القرار التمهيدي الصادر بتاريخ: 2011/09/25 فهرس: 2011/677، وذلك بالقول أن تاريخ الدفتر العقاري هو: 2008/02/23 بدلا من: 2008/02/21. وتبريرا لاستئنائه قدم عريضة بنفسه، جاء في ملخصها: أنه في إطار عملية مسح الأراضي العام التي خضعت لها بلدية الوادي تم تسجيل مجموعة الملكية رقم: 123 قسم 23 المقدر مساحتها بـ: 5271 م 2 مؤقتا في حساب المجهول، وبعد انتهاء المهلة القانونية للاعتراضات سجلت نهائيا باسم الدولة ومنح الدفتر العقاري لمديرية أملاك الدولة بتاريخ: 2008/02/23 حجم: 27 رقم: 630، لكن المستأنف عليهم رفعوا دعوى بتاريخ: 2011/04/14 للمطالبة بإلغاء الدفتر العقاري المذكور بدعوى أن القرار الوارد في هذا الدفتر موجود تحت حيازتهم وانتهت الدعوى بصور قرار تمهيدي بتاريخ: 2008/10/08، ثم قرار ثاني بتاريخ: 2010/10/17، وبعد هذين القرارين التمهيديين صدر القرار المستأنف الذي قضى بإلغاء الدفتر العقاري المذكور من قبل،

معتبراً هذا القرار غير صائب، لذلك يستأنفه، ويطلب إلغاء اعتمادا على ما يلي:

- 1 - القرار المستأنف خالف قاعدة جوهرية في الإجراءات، ويتمثل ذلك في عدم شهر عريضة إفتتاح الدعوى، مخالفاً بذلك المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 2 - مخلفة القرار المستأنف للمادة 277 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تستوجب تسبيب الأحكام والقرارات القضائية لكن القرار المستأنف اعتبر المستأنف عليهم تتوقر فيهم شروط الحيابة طبقاً للمادة 827 من القانون المدني دون أن يبين كيف توصل إلى ذلك، كما أن المستأنف عليهم لم يقدموا أي دليل يثبت بصفة قانونية أن العقار محل الدفتر العقاري المتنازع فيه ملك لهم أم يحوزونه بدليل أن الخبير الذي أنجز الخبرة التي صادقت عليها الغرفة الإدارية أثبت أن العقار محل النزاع به أشجار النخيل أثلفت بسبب تصاعد المياه منذ نحو 25 سنة.

وعليه فإنه استناداً لهذا يطلب إلغاء القرار المستأنف، والفصل من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث أن المستأنف عليهم **محمد مريم، وورقة محمد عائشة** أجابوا بواسطة محاميهم الأستاذ: هويدي علي، المحامي المقبول بمجلس الدولة، وقدموا عريضة سجلت بأمانة ضبط مجلس الدولة بتاريخ: 2013/05/19 جاء في ملخصها: أن القرار محل الاستئناف المؤرخ في: 2011/09/25 تم تصحيحه بموجب الحكم الصادر بتاريخ: 2012/04/23 الذي بلغ للمستأنف عليه بتاريخ: 2012/12/20، لكنه لا يوجد ما يثبت استئناف حكم التصريح، وعليه فإنهم يتركون الأمر لمجلس الدولة فيما يتعلق بالاستئناف من الناحية الشكلية، وأضافوا في الموضوع أنهم يحوزون العقار محل النزاع بعقود رسمية مسجلة لدى المحكمة الشرعية بالوادي، وبأحكام قضائية مختلفة، وليس كما يزعم المستأنف موضحين أن هذه العقود هي:

أ - عقد بيع مسجل بالمحكمة الشرعية بالوادي بتاريخ: 1908/06/02 تحت رقم 284.

ب - لفيف (ملك) مسجل بالمحكمة الشرعية بالوادي بتاريخ: 1929/10/31 تحت

211

د - عقد قسمة مسجل بنفس المحكمة بتاريخ: 1929/10/31.

د - حكم مدني صادر بتاريخ: 1979/04/04.

وفي مناقشتهم لدفع المستأنف أوضحوا أن عريضة افتتاح الدعوى أشهرت بالمحافظة العقارية بتاريخ: 2008/06/16، وأن القرار المستأنف أسسه قضاة الدرجة الأولى على الخبرتين المنجزتين في القضية، وعلى الوثائق التي قدموها للقضاء وكان على المستأنف الإطلاع عليها ومناقشتها، وأنهم لم يعلموا بتسجيل عقارهم في حساب



المجهول لكونهم لم يتلقوا إي اشعار يتعلق بعملية المسح التي تمت ببلدية الوادي، وعليه فإنهم يعتبرون دفع المستأنف غير مبررة، ويطلبون استبعادها، وتأييد القرار المستأنف. حيث أن المطلوب حضورها في الخصومة ولاية الوادي، الممثلة من طرف الوالي أجابت بواسطة محاميها الأستاذ: ذيب الصغير، المحامي المقبول بمجلس الدولة، وقدمت عريضة سجلت بأمانة ضبط مجلس الدولة بتاريخ: 2013/05/02 جاء في ملخصها أن الأرض التي سجلت باسم الدولة ومنح لها الدفتر العقاري المطالب بإلغائه أرض مهجورة ويثبت ذلك الخبرة المنجزة في القضية التي أكد فيها الخبير الذي أنجزها أن النخيل الموجود بها مات منذ 25 سنة، لذلك تطالب بإلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث أنه عند اكتمال التحقيق قام مستشار الدولة المقرر بإعداد مشروع قرار، ثم أمر بإحالة ملف القضية على السيد: محافظ الدولة بتاريخ: 2014/09/08 لتقديم طلباته الكتابية طبقا للمادتين: 846، 915 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. حيث أن السيد محافظ الدولة قدم طلباته الكتابية بتاريخ: 2014/09/24 التمس فيها رفض الاستئناف لعدم التأسيس.

حيث أنه عند رجوع الملف من محافظة الدولة، جدولت القضية للمرافعات الشفوية بجلسة 2014/10/30، وفيها لم يضاف أي طرف ملاحظة معينة تستوجب التسجيل، فأدخلت القضية في المداولة وللنطق بالقرار في جلسة: 2014/11/27.

وعليه فإن مجلس الدولة

--من حيث الشكل:

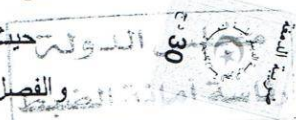
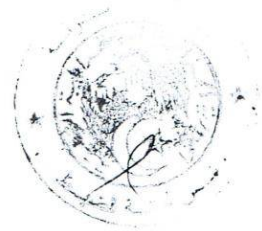
حيث أن القرار المستأنف صدر بتاريخ: 2011/09/25، واستئنافه سجل بتاريخ: 2013/02/25، لكنه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغه رسميا، مما يتعين اعتبار الاستئناف قد وقع قبل التبليغ، داخل الأجل المحدد بالمادة 950 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويستوجب قبوله شكلا.

--من حيث الموضوع:

حيث أن المستأنف يطلب قبول استئنافه شكلا، وموضوعا إلغاء القرار المستأنف، والفصل من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث أن المستأنف عليهم يطلبون تأييد القرار المستأنف.

حيث أن المطلوب حضورها في الخصومة تطلب إلغاء القرار المستأنف، والفصل



من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث أن السيد محافظ الدولة يطلب رفض الاستئناف موضوعا لعدم التأسيس.
حيث يستخلص من الملف، ومن الإجراءات المتبعة في القضية أن موضوع النزاع يتعلق بإلغاء الدفتر العقاري المؤرخ في : 2008/02/23 المسلم لمديرية أملاك الدولة بولاية الوادي من طرف المحافظ العقاري، والخاص بقطعة أرضية رقم: 123 من القسم المساحي 23 تقع بإقليم بلدية الوادي تقدر مساحتها: 5271 م 2 حجم: 27 رقم: 630.

حيث أن القرار المستأنف قضى علنيا حضوريا ابتدائيا: في الشكل: قبول إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة، وفي الموضوع: : إفراغا للقرارين التمهيديين الصادرين الأول، بتاريخ: 2008/10/08، والثاني بتاريخ: 2010/10/17 باعتماد الخبرة المنجزة محل الترجيع المحررة من طرف الخبير لعويد عبد الله، والمودعة بأمانة ضبط المجلس بتاريخ: 2011/02/13 تحت رقم: 2011/50، وبحسبها القضاء: بإبطال الدفتر العقاري المؤرخ في: 2008/02/21 حجم: 27 رقم/ 630 المتعلق بالقطعة الأرضية 123 من القسم المساحي: 23 بالوادي، مع إعفاء المرجع ضدهم من المصاريف القضائية، وتم تصحيح منطوق القرار التمهيدي الصادر بتاريخ: 2011/09/25 فهرس: 2011/677، وذلك بالقول أن تاريخ الدفتر العقاري هو: 2008/02/23 بدلا من "2008/02/21".
حيث أن المستأنف يجرح في هذا القرار، ويعتبره قد خالف قاعدة جهرية في الإجراءات تتمثل في عدم شهر عريضة افتتاح الدعوى وغير مسبب ومخالف للقانون.
حيث أنه فيما يتعلق بالدفع الشكلي المتعلق بعدم شهر عريضة افتتاح الدعوى يعتبره مجلس الدولة غير مبرر لأن العريضة الافتتاحية تم شهرها بتاريخ: 2008/06/16.
حيث أن مجلس الدولة راقب الملف، ودقق في القرار المستأنف فوجد القضاة الذين أصدروه قد أسسوا النتيجة التي توصلوا إليها على الأعمال الفنية التي قام بها الخبير المعين في القضية

حيث أن مجلس الدولة واصل مراقبته للوثائق المرفقة بملف الاستئناف فوجد الخبرة التي اعتمد عليها قضاة الدرجة الأولى في النتيجة التي توصلوا إليها تؤكد أن الأرض محل النزاع كانت مستغلة من طرف مورثي المستأنف عليهم، وما تزال مستغلة من طرف المستأنف عليهم، وعليه يكون القرار المستأنف صائبا فيما قضى به، وطبق

حيث أن الدولة معفاة من المصاريف القضائية مما يتعين إعفاء المستأنف من هذه المصاريف.

فأله الأسـباب

-يقرر مجلس الدولة: علانيا، حضوريا، نهائيا.

-في الشكل: قبول الاستئناف.

-في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف.

- وإعفاء المستأنف من المصاريف القضائية.

بذا صدر القرار و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ
السابع و العشرون من شهر نوفمبر سنة ألفين و أربعة عشر
من قبل الغرفة الرابعة القسم الأول بمجلس الدولة المتشكلة من السيدات والسادة :

الرئيس	بوبكر محمد
مستشار الدولة مقررا	حططاش أحمد
مستشار الدولة	بونشادة حورية
مستشار الدولة	زرارة ضرار
مستشار الدولة	مندي بومدين
محافظ الدولة	وبحضور السيد (ة): روابحي محمدي
أمين الضبط	وبمساعدة السيد (ة): حجوط حسان
أمين الضبط	الرئيس
المستشار المقرر	



نسخة عادية



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: الوادي
الغرفة رقم: 01

إن المحكمة الادارية الوادي
في السادس و العشرون من شهر جانفي سنة ألفين و خمسة عشر
محجوب تاسعديت
صندالي محمد الحبيب
حمة الربيع
عميور سعيد
غرياني محمد العيد
برئاسة السيد (ع)
بعضوية السيد (ع)
و بعضوية السيد (ع)
وبمجلس السيد (ع)
وبمساعدة السيد (ع)

رئيسا
مستشارا
مستشارا موقرا
محافظ الدولة
أمين الضبط

رقم القضية: 14/00482
رقم الفهرس: 15/00032
تسلسل يوم: 15/01/26

المدعى:

عصمان عبد الناصر
عصمان عبد الباسط
عصمان الجباري

المدعى عليه:

وزير المالية ممثلا عنه مدير
حفظ العقاري بالوادي
وزير المالية ممثلا عنه مدير
سلاك الدولة بالوادي
ديريية مسح الاراضي بالوادي

صدر الحكم الآتي بيبانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 14/00482

يبين:

- 1 (عصمان عبد الناصر) المدعى
المباشر للخصام بنفسه
- 2 (عصمان عبد الباسط) المدعى
المباشر للخصام بنفسه
- 3 (عصمان الجباري) المدعى
ش/هويدي ومن معه

من جهة

وبين

- 1 (وزير المالية ممثلا عنه مدير الحفاظ العقاري بالوادي) المدعى عليه
المباشر للخصام بنفسه
- 2 (وزير المالية ممثلا عنه مدير املاك الدولة بالوادي) المدعى عليه
المباشر للخصام بنفسه
- 3 (مديرية مسح الاراضي بالوادي) المدعى عليه
المباشر للخصام بنفسه

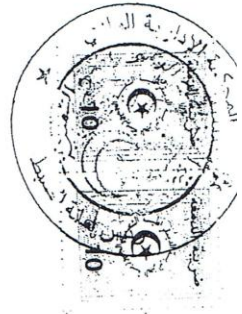
من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية بالوادي

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2015/01/26

بمقتضى القانون العضوي رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق
لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.
بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق
لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد
876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) حمة الربيع المقرر
في تلاوة تقريره(ها) المكتوب



بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) عميور سعيد محافظ الدولة
والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والأجرائات :

بموجب عريضة افتتاحية مودعة كتابة ضبط المحكمة بتاريخ 2012/01/02 اقام المسمون **عبد الناصر ، عثمان عبد الباسط و عثمان الجباري** البناء **ابن هادي** المباشرون للخصام بواسطة شركة المحامين علي هويدي دعوى ادارية ضد وزير المالية ممثلاً قانوناً من طرف مدير املاك الدولة لولاية الوادي ومديرية مسح الاراضي لولاية الوادي ممثلة في شخص مديرها يلتمسون فيها القضاء لهم بالغاء الترقيم النهائي الذي يشير الى ان العقار المتمثل في مجموعة الملكية رقم 011 المتواجد بالقسم المساحي 023 بالشط بلدية الوادي في حساب المجهول وبالنتيجة الزام المدعى عليهم كل حسب صلاحياته باعادة تسجيل العقار باسمهم ولفائدتهم وعلى سبيل الاحتياط تعيين خبير لمعاينة كل النزاع بناء على الوثائق والبحث في الحياة وتاريخها ومظاهرها .

وجاء في شرح دعوى المدعين انهم يحوزون العقار المسجل في مجموعة الملكية 11 من القسم المساحي 023 وهو عبارة عن ارض محاطة بجداران من الاسمنت مشيد من سنوات معلوم الحدود اشتروه بموجب عقد شراء عرفي في 2000/03/11 من البائع **طاهي صالح** وهو مقسم الى قسمين الاول يحمل رقم 10 والثاني يحمل رقم 11 اصل البيع هو العقد الاداري البلدي المؤرخ في 1989/03/04 الصادر عن بلدية الوادي وان البائع **طاهي صالح** تحصل على رخصة بناء رقم 89/452 مؤرخة في 1989/03/19 تم تجديدها بموجب القرار البلدي رقم 2000/146 المؤرخ في 2000/05/02 وهو العقار المعائن بموجب محضر المعاينة بناء على الامر القضائي 13/51 المؤرخ في 2013/05/27 الا انه بمرور فرقة المسح وفي غياب المدعين سجل في حساب المجهول وتم ايداع هذا الترقيم في 2005/06/08 واصبح نهائياً وقد سعوا للتسوية لكن دون جدوى وسبق لهم رفع دعوى تم رفضها بموجب الحكم المؤرخ في 2013/11/18 لعدم ادخال املاك الدولة مؤكدين في الاخير على حيازتهم القانونية .

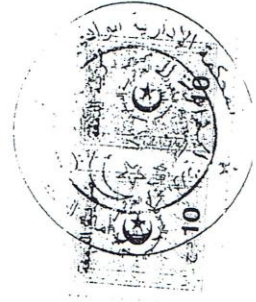
وبموجب مذكرة جوابية مودعة بتاريخ 2014/01/18 عقب وزير المالية عنه مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي مؤكدا ان تسجيل العقار جاء بناء على وثائق المسح و بمرور الاجل اصبح نهائياً بعد ايداعه بتاريخ 2005/06/08 علاوة على وجود تسجيل معارضة فيه من طرف ورثة **الرحومة صحراري رحمة** بتاريخ 2006/05/06 وهناك عريضة افتتاحية في 2013/02/17 بخصوص القطعة رقم 10 فقط ويؤكد ان طلب التسوية تم رفضه لعدم حجية سند المدعين وتم رفضه بموجب الارسال 930 المؤرخ في 2012/03/07 مؤكدا في الاخير على صحة الاجراءات التي قام بها .

وبموجب مذكرة جوابية مودعة في 2014/02/03 عقب وزير المالية عنه مدير املاك الدولة لولاية الوادي مؤكدا ما ذهب اليه المدعى عليه الاول ومؤكد ان الارض شاغرة وان الترقيم اصبح نهائياً واصبح العقار ملك للدولة بمرور الأجل القانونية متمسكا بملكيتة للعقار محل النزاع ملتصقا في الاخير برفض الدعوى لعدم التأسيس .

وبموجب مذكرة جوابية عقببت مديرية المسح مؤكدة ان التسجيل الذي تقوم به لا يعد تمليكاً بل هو اجراء اولي فقط ملتصقة اخراجها من الخصام .

وبموجب مذكرة جوابية مودعة في 2014/02/16 عقب المدعي بواسطة شركة المحامين علي هويدي مذكرين ان المدعى عليه يقر بمقتضيات المادة 16 من المرسوم 76/63 مؤكدين على حيازتهم القانونية مذكرين ومؤكدين ان النزاع ينصب حول القطعة رقم 11 من مجموعة الملكية رقم 023 اما رقم 10 سيكون لها نزاع منفرد غير هذا النزاع متمسكين بسابق طلباتهم .

وبموجب مذكرة اخرى مودعة بتاريخ 2014/02/17 اضاف المدعون بواسطة الاستاذ شيخة بلقاسم عبد الله مؤكدين على ان العريضة مشهورة مؤكدين على ان العقار مسجل باسم مجهول



وبتاريخ 2014/04/07 اصدرت المحكمة الادارية حكما قضى قررت المحكمة حال فصلها في القضايا الادارية علنيا حضوريا ابتداء

في الشكل : قبول الدعوى

في الموضوع : وقبل الفصل فيه تعيين السيد احمد حداد الكائن مقره بالوادي خبيرا في النزاع للقيام بالمهام التالية : الانتقال رفقة طرفي الدعوى الي العقار محل الترقيم النهائي الواقع بالقسم المساحي رقم 23 مجموعة ملكية رقم 11 بالمكان المسمى الشط بلدية الوادي وبعد المعاينة الميدانية له تحديده موقعا ومساحة وحدودا و القول من الحائز الفعلي له ومنذ متى وباي سند وما هي مظاهر واثار الحيازة به كل ذلك بعد الاطلاع على وثائق الطرفين وسماع كل من له دراية بالموضوع

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

على المدعين ايداع مبلغ 15.000 دج كتسبيق على ذمة الخبرة بامانة ضبط المحكمة في خلال شهر من تاريخ تسلمهم نسخة من هذا الحكم المصاريف القضائية تبقى محفوظة .

وبموجب عريضة اعادة السير في الدعوى مودعة امانة ضبط المحكمة الادارية بتاريخ 2014/09/28

البراري لمباشرين للخصام بواسطة الاستاذ هويدي علي عن شركة المحامين السير في الدعوى ضد المرجع ضدهم ملتسمون فيها القضاء لهم بالمصادقة على الخبرة المودعة في

الملكىة رقم 11 من القسم المساحي 23 بحي الشط بلدية الوادي في حساب المجهول وباعادة

تسجيل العقار باسمهم بسعي من المرجع ضدهم كل حسب صلاحياته .

وجاء في شرح دعوى الترجيع وانه وبعد اتصال الخبير بالمهام المسندة اليه بموجب الحكم

الاداري والاطلاع على وثائقهم اكد ان العقار كان يحوزه البائع بوطالب صالح بناء على عقد

اداري صادر عن بلدية بتاريخ 1989/03/04 وان العقار ال اليهم عن طريق الشراء بموجب

عقد عرفي مؤرخ في 2000/03/11 اي قبل انطلاق عملية المسح علاوة على ان العقار مبني

استنادا الي رخصة بناء صادرة عن بلدية الوادي بتاريخ 1989/03/19 مؤكدا قيام عناصر

حيازتهم منذ سنة 1983

وبموجب مذكرة مودعة في 2014/10/19 عقب مدير املاك الدولة عن وزير المالية شارحا ان

المحل النزاع شاغرا وان الترقيم اصبح نهائيا بمرور الاجال وان المدعين يستندون الي وثائق

عرفية غير رسمية لا حجية لها في الاثبات وان الاراضي الصحراوية ملك للدولة ملتسمنا رفض

الدعوى لعدم التأسيس .

وبموجب مذكرة جوابية مودعة بتاريخ 2014/10/14 عقب مدير الحفظ العقاري عن وزير

المالية مؤكدا على شروحاته الاصلية في اصل الدعوى مؤكدا ان الترقيم اصبح نهائيا بمرور

الاجال ولا يمكن التسوية له الا عن طريق القضاء ملتسمنا الاشهاد بصحة الاجراءات التي قام بها

وبموجب مذكرة عقب مديرية مسح الاراضي مؤكدة ان النزاع لا يعنيها وهي غير معنية باي

تعديل او الغاء ملتسمنا اخراجها من الخصام

وبموجب مذكرة اضافية مودعة بتاريخ 2014/11/04 اضاف المدعين في الاصل مفنديين

مزاعم المرجع ضدهم مؤكدين على حجية الوثائق المستظهر بها وكذا حيازتهم ملتسمين افادتهم

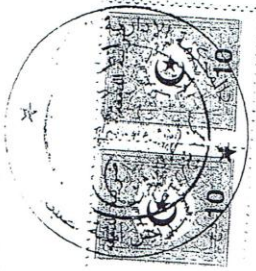
بسابق طلباتهم الواردة في العريضة الافتتاحية.

و بالشكل المذكور اعلاه تم الاعلان عن إختتام التحقيق وتم تحديد جلسة 2014/08/08

لإعداد التقرير وضع بالملف وعرضت على السيد محافظ الدولة لتقديم طلباته المكتوبة ولإبداء

الرأى تم إعلان الحضور جلسة للمرافعات الشفوية لجلسة 2015/01/19 ثم ادخلت في المداولة

لجلسة 2015/01/26 للنطق بالحكم الآتي بيانه .



**** وعليه فإن المحكمة ****

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب الذي تلاه السيد حمة الربيع المستشار المقرر .
بعد الإطلاع على العريضة الإفتتاحية والوثائق المرفقة بها ودفع وأسانيد الخصوم .
بعد الإعلان عن إختتام التحقيق .
بعد الإطلاع على الطلبات المكتوبة المقدمة من طرف السيد محافظ الدولة .
بعد الإطلاع على أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية .
بعد المداولة القانونية .
من حيث الشكل :

حيث وردت اجراءات اعادة السير في الدعوى مستوفية للشروط وضمن الاجال المحددة لها ،
اذن مقبولة شكلا

من حيث الموضوع :

حيث ان اصل النزاع يتعلق بالغاء ترقيم نهائي لصالح الدولة منسوب على عقار كائن بالقسم
المساحي 23 مجموعة الملكية بالمكان المسمى الشط بالوادي والذي كان في الاصل مسجلا ب
مجهول وبايداع وثائق المسح لدى المحافظة بتاريخ 2005/06/08 وبمرور الاجال اصبح ذ
للدولة

حيث ان اصل السند الذي يستند اليه المدعون هو العقد الاداري الصادر عن بلدية الوادي بتاريخ
1989/05/04 لفائدة بوطالبي صالح الذي بموجبه يدعون الحيازة بعد الشراء بموجب العقد
العرفي المؤرخ في 2000/03/11

حيث واجلاء لمضاهر الحيازة وللوقوف على قانونية شروطها سعت المحكمة الي ذوي الخبر
والاختصاص الذين اثبتوا الحيازة للعقار بدليل الخبرة محل الترجيع الامر الذي يتعين معه الغ
الترقيم مع الامر بتسجيل العقار باسم المدعي
حيث ان الدولة معفاة من المصاريف القضائية .

**** لهذه الأسباب ****

قررت المحكمة حال فصلها في القضايا الادارية علنيا حضوريا ابتداء
في الشكل قبول الترجيع

في الموضوع افراغا للحكم الاداري التمهيدي الصادر بتاريخ 2014/04/07 تحت فهرس ر
2014/107 المصادقة على الخبرة محل الترجيع المودعة بتاريخ 2014/07/15 تحت رقم
2014/58 وبحسبها القضاء بالغاء الترقيم النهائي المسجل باسم الدولة للعقار الواقع بالقسم
المساحي رقم 23 عدد 11 بالشط بلدية الوادي ذو مساحة 450م2 مع الامر بتسجيله باسم
المدعين

اعفاء المدعى عليهم من المصاريف القضائية .
هكذا صدر الحكم ليصحته امضاه كل من الرئيس والمستشار المقرر وامين الضبط .

أمين الضبط

المستشار المقرر

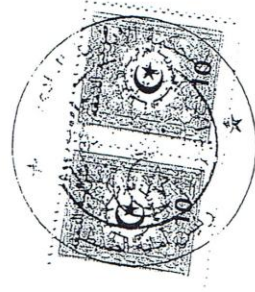
الرئيس (ة)

المحكمة الإدارية الوادي
رئيسة أمينة الضبط
ف. حيت الحيز

المحكمة الإدارية الوادي
نسخة مطابق للأصل التوقيف
أصحت في 15 فبري 2015
الوادي بي

محكمة رفع رقم 15/00032

بطالبي صالح
رقم الجدول: 14/00482
رقم الفهرس: 15/00032



قائمة المراجع

أولاً /المراجع باللغة العربية :

أ- الكتب والمؤلفات :

أ 1- الكتب والمؤلفات العامة :

01- السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني (أسباب كسب الملكية)، الجزء التاسع، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1970.

02- بوضياف عمار، القضاء الإداري في الجزائر، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008 .

03- بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي، باش جراح، الجزائر، 2009.

04- طاهري حسين، القانون الإداري والمؤسسات الإدارية (التنظيم الإداري-النشاط الإداري)، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2007.

أ 2- الكتب والمؤلفات المتخصصة:

05- الشواربي عبد الحميد، إجراءات الشهر العقاري (في ضوء القضاء والفقه)، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، 1999.

06- بدوي حنا، موسوعة القضايا العقارية (الملكية العقارية) الجزء الثاني، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2009.

07- بدوي حنا، موسوعة القضايا العقارية (السجل العقاري)، الجزء الرابع، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2009.

08- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013 .

09- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، 2013.

10- بن عزان علي بن علي الهشامي، الآثار القانونية للتسجيل العقاري، دراسة مقارنة، دار الفكر والقانون، المنصورة، مصر، 2014.

11- بوشناف جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، سنة 2006.

12- حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009.

- 13- حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005.
- 14- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الطبعة الثانية عشر، دار هومة، الجزائر، 2012.
- 15- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2013.
- 16- حمدي باشا عمر، محركات شهر الحيازة (عقد الشهرة ، شهادة الحيازة)، دار هومة، الجزائر، 2001.
- 17- خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2012.
- 18- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2011.
- 19- رمول خالد ودوة آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2011.
- 20- زايدي جميلة، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، دون سنة نشر.
- 21- زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة، الجزائر، 2013 .
- 22- سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، 2013.
- 23- سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، 2013.
- 24- سايس جمال، الحيازة العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الطبعة الأولى، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، 2014.
- 25- سايس جمال، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الأولى، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، 2014.
- 26- سايس جمال، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، 2014.
- 27- شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2004.
- 28- شدرابي جورج، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، الطبعة الثانية، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2005 .

- 29- شميثم رشيد، التعسف في استعمال الملكية العقارية، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، دون سنة نشر.
- 30- صقر نبيل، موسوعة الفكر القانوني (التقادم في التشريع الجزائري)، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011.
- 31- طلبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2011.
- 32- عبد الكريم صالح عبد الكريم، نظرية ترجيح السند الأفضل في تزامن الحقوق (دراسة تحليلية ومقارنة في القانون المدني)، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2014.
- 33- علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر(العقار)، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، 2009.
- 34- كحلون علي، القانون العقاري الخاص، الطبعة الثانية، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2010.
- 35- مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداد، الجزائر، دون سنة نشر.
- 36- مندي حمزة، المشكلات العملية في نظام السجل العيني، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2013.
- 37- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014.

ب - النصوص القانونية والتنظيمية:

ب 1 - الدستور :

- 38- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي (438/96) المؤرخ في 1996/12/07، المعدل والمتمم بالقانون (19/08) المؤرخ في 2008/11/15، المتضمن التعديل الدستوري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2008، العدد 63.

ب 2 - القوانين :

- 39- القانون (18/83) المؤرخ في 1983/08/13، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1983، العدد 34.

- 40- القانون (19/87) المؤرخ في 1987/12/08، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1987، العدد 50.
- 41- القانون (25/90) المؤرخ في 1990/11/18 المعدل والمتمم بالأمر (26/95)، المتضمن التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1995، العدد 55.
- 42- القانون (30/90) المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1990، العدد 52.
- 43- القانون (10/91) المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد 21.
- 44- القانون (22/03) المؤرخ في 2003/12/28، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2003، العدد 83.
- 45- القانون (02/06) المؤرخ في 2006/02/20، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2006، العدد 14.
- 46- القانون (23/06) المؤرخ 2006/12/20 المعدل والمتمم للأمر (156/66)، المتضمن قانون العقوبات، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2006، العدد 84.
- 47- القانون (02/07) المؤرخ في 2007/02/25، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2007، العدد 15.
- 48- القانون (05/07) المؤرخ في 2007/05/13، المتضمن تعديل القانون المدني، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2007، العدد 31.
- 49- القانون (09/08) المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2008، العدد 21.
- 50- القانون (14/08) المؤرخ في 2008/07/20، المتضمن تعديل قانون الأملاك الوطنية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2008، العدد 44.
- 51- القانون (03/10) المؤرخ في 2010/08/15، المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2010، العدد 46.

52- القانون (10/14) المؤرخ في 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2014، العدد 78 .

ب 3- الأوامر:

53- الأمر (91/70) المؤرخ في 1970/12/15، المتعلق بتنظيم التوثيق، الصادر بالجريدة الرسمية لسنة 1970، العدد 107.

54- الأمر (73/71) المؤرخ في 1971/11/08، المتضمن قانون الثورة الزراعية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1971، العدد 97.

55- الأمر (58/75) المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون (05/07) المؤرخ في 2007/05/13، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2007، العدد 31.

56- الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1975، العدد 52.

57- الأمر (03/06) المؤرخ في 2006/07/15، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2006، العدد 46.

ب 4- المراسيم :

58- المرسوم (32/73) المؤرخ في 1973/10/05، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1973، العدد 15.

59- المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1976، العدد 30 .

60- المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1976، العدد 30 .

61- المرسوم (210/80) المؤرخ في 1980/09/13، المعدل والمتمم للمرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1980 العدد 38.

62- المرسوم (400/84) المؤرخ في 1984/12/24، المعدل والمتمم للمرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1984 العدد 71.

- 63- المرسوم (212/88) المؤرخ في 31/10/1988، المتضمن شروط التعيين في المناصب العليا بالهيكل المحلية التابعة لوزارة المالية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1992، العدد 21.
- 64- المرسوم التنفيذي (234/89) المؤرخ في 19/12/1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1989، العدد 54.
- 65- المرسوم التنفيذي (65/91) المؤرخ 02/03/1991، المتضمن المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وسيرها، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد 10.
- 66- المرسوم التنفيذي (176/91) المؤرخ في 28/05/1991، الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي (03/06)، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2006، العدد 01.
- 67- المرسوم التنفيذي (254/91) المؤرخ في 27/07/1991، الذي يحدد كفايات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد 36.
- 68- المرسوم التنفيذي (63/92) المؤرخ في 12/02/1992، المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي (234/89) المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1992، العدد 13.
- 69- المرسوم التنفيذي (116/92) المؤرخ في 14/03/1992، المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1992، العدد 21.
- 70- المرسوم التنفيذي (134/92) المؤرخ في 07/04/1992، المعدل والمتمم للمرسوم (62/76) المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1992، العدد 26.
- 71- المرسوم التنفيذي (123/93) المؤرخ في 19/05/1993، المعدل والمتمم للمرسوم (63/76) المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1993، العدد 34.
- 72- المرسوم التنفيذي (115/2000) المؤرخ في 24/05/2000، المتعلق بتحديد قواعد إجراءات مسح الأراضي الغابية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2000، العدد 30.
- 73- المرسوم التنفيذي (364/07) المؤرخ في 28/10/2007، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2007، العدد 75.

ب 5- المنشورات والقرارات الوزارية :

- 74- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17، المتضمن تحديد التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2002، العدد 37.
- 75- القرار الوزاري المؤرخ في 2002/05/12، الذي يحدد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2002، العدد 42.
- 76- القرار الوزاري الصادر بتاريخ 27 ماي 1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1977، العدد 20 .
- 77- القرار الوزاري المؤرخ في 1991/06/04، المتعلق بتحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد 38.
- 78- القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20، المتعلق بتمثيل وزير المالية في المنازعات التي يكون فيها طرف، منشور بالجريدة الرسمية لسنة 1999، العدد 20.

ب 6- التعليمات والمذكرات :

- 79- مجموعة النصوص القانونية (تعليمات، منشورات، مذكرات) الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، لسنة 2003.
- 80- مجموعة النصوص القانونية (تعليمات، منشورات ، مذكرات) الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، لسنة 2004.
- 81- مجموعة النصوص القانونية (تعليمات، منشورات، مذكرات) الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، لسنة 2008.
- 82- التعليمات رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.
- 83- التعليمات رقم (01) المؤرخة في 2009/05/23، المتعلقة بكيفية القيام بعمليات المسح و الترقيم في الأراضي السهبية والصحراوية، الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية.
- 84- المديرية العامة للأموال الوطنية، مجموعة النصوص القانونية (تعليمات منشورات ، مذكرات) لسنتي 1991-1992.

ج - الرسائل الجامعية :

- 85-أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، سنة 2012 .
- 86-بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم قانون خاص في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، السنة الجامعية 2009-2010 .
- 87-رجال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة آكلي محن أولحاج، البويرة، الجزائر، 2013.
- 88-رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
- 89-رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، السنة الجامعية 1999-2000.
- 90-رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2009-2010.
- 91-زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع المنازعة الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014 .
- 92-طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة السنة الجامعية 2013-2014 .
- 93-عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، السنة الجامعية 2009-2010 .
- 94-فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2007-2008.

95- لبيض ليلي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، السنة الجامعية 2011-2012.

د - المقالات:

96- عبدلي علي، مداخله بخصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلة المحاماة لمنظمة المحامين ناحية باتنة، عدد خاص لليومين الدراسيين ببسكرة 24 و 25 ديسمبر 2008.

97- ميساوي حنان، مقال بعنوان المحافظ العقاري ودوره في حماية الملكية العقارية، مجلة الدراسات القانونية التي تصدر عن مركز البصيرة، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، لسنة 2013، العدد 18.

هـ - المجالات القضائية :

98- مجلة المحكمة العليا لسنة 2001، العدد الأول.

99- مجلة المحكمة العليا لسنة 2005، العدد الأول.

100- مجلة المحكمة العليا لسنة 2006، العدد الثاني.

101- مجلة المحكمة العليا لسنة 2014، الجزء الثاني.

و - المواقع الإلكترونية :

102- مراحي ريم، مداخله بعنوان أثر الوثائق المساحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، جامعة عنابة، المنشور بالموقع الإلكتروني (www.Univ-medea.dz/fac).

103- منشور كل ما يتعلق بالعقار، ملتقى الموظف الجزائري، منتدى تنمية المهارات والتكوين في الحقوق والعلوم الإدارية، المنشور بالموقع الإلكتروني (www.djelfa.info).

ثانياً/ المراجع باللغة الفرنسية :

104- Amar Aloui , Propriété Et Régime Foncier En Algérie, (5) édition, éditions Houma, Alger, 2009.

الفهرس

الصفحة	العنوان
	شكر وتقدير
	مقدمة
6	الفصل الأول : التنظيم الإداري والقانوني لعملية الإيداع
7	المبحث الأول : مباشرة إجراءات المسح العام والأراضي
7	المطلب الأول : عملية إعداد المسح العام للأراضي
7	الفرع الأول : مفهوم المسح العام للأراضي
11	الفرع الثاني : الهيئة المكلفة بالمسح العام للأراضي
17	الفرع الثالث : إجراءات عملية المسح العام للأراضي
25	المطلب الثاني: دور المحافظة العقارية في عملية الإيداع
26	الفرع الأول: التنظيم الإداري للمحافظة العقارية
34	الفرع الثاني: دور المحافظ العقاري
42	المبحث الثاني: الترقيم العقاري
42	المطلب الأول: الترقيم المؤقت
42	الفرع الأول: الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر
50	الفرع الثاني: الترقيم المؤقت لمدة سنتين
54	الفرع الثالث: الترقيم في حساب المجهول
56	المطلب الثاني: الترقيم النهائي
56	الفرع الأول: مصوغات الاستفادة من الترقيم النهائي
59	الفرع الثاني: الدفتر العقاري كأثر للترقيم النهائي
65	الفصل الثاني: منازعات السجل العقاري
66	المبحث الأول: المنازعات التي تؤول إلى القضاء العادي
66	المطلب الأول: دعاوى تعيين الحدود والترقيم المؤقت
67	الفرع الأول: مفهوم الدعوى القضائية

76	الفرع الثاني : إشكالات وضع الحدود
79	الفرع الثالث : إشكاليات الترقيم المؤقت
83	المطلب الثاني : التطبيقات القضائية لدعاوى الترقيم المؤقت
84	الفرع الأول : كيفية تطهير العقارات من حساب المجهول
89	الفرع الثاني : الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين
95	المبحث الثاني : المنازعات التي تؤول إلى القضاء الإداري
96	المطلب الأول : الدعاوى المتعلقة بالترقيم وقرارات المحافظ العقاري
96	الفرع الأول : دعاوى الترقيم المؤقت
97	الفرع الثاني : دعاوى الترقيم النهائي
101	الفرع الثالث : دعاوى رفض الإيداع ورفض الإجراء
106	المطلب الثاني : التطبيقات القضائية لدعاوى الترقيم العقاري
108	الفرع الأول : التطبيقات القضائية الخاصة بالترقيم المؤقت
113	الفرع الثاني : التطبيقات القضائية الخاصة بالترقيم النهائي
121	الخاتمة
	الملاحق
127	قائمة المراجع