

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق - ل - م - د

دور القاضي في منازعات التحقيق العقاري

مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون
تخصص قانون خاص

تحت اشراف الدكتور:

حمادي زوبير

من إعداد الطالبتين:

- طالبي صبرينة

- سوسي صبرينة

لجنة المناقشة:

- د. مخافة كريم رئيسا
- د. حمادي زوبير مشرفا ومقررا
- أ. فتوس خدوجة ممتحنا



تشكر وتقدير

نشكر الله عز وجل الذي أعاننا ومدنا بالصبر على إتمام هذا العمل،

كما نتقدم بالشكر والامتنان والتقدير لكل من ساعدنا في إعداد وإتمام هذه

المذكرة على وجه الخصوص الأستاذ المشرف الدكتور "حمادي زوبير" على

جهوده المبذولة وتوجيهاته النيرة طوال فترة إعداد هذه المذكرة،

كما نتقدم بالشكر والعرفان إلى جميع الأساتذة الكرام الذين تعلمنا على أيديهم

وأخيرا نوجه تحية تقديم وإكبار للسادة الأساتذة المناقشين.

د. ص. طالب

د. ص. سويبي

إهداء



إلى من غمرتني بحبها، حنانها، عطفها وسهرت الليالي من أجل تربيتي أعزما أملك
في هذا الوجود أمة الحنون.

إلى روح أبي الطاهرة رحمة الله عليه.

إلى من هم سندي في الدنيا إخوتي وأخواتي، زوجي وابني كريمة أمانى وعبد

الهادي.

الرفيقة التي تقاسمت معها هذا العمل.

إلى كل من ساندي من قريب أو بعيد، إلى كل طالب علم ومقدر له، لكل هؤلاء

لكم مني ثمرة جهدي.

✍️ طالي ص.

إهداء



إلى أمي العزيزة وأبي الغالي

إلى أختي سهام وأخي أحمد

إلى روح جدتي فاطمة

إلى زوجي المستقبلي محمد أمين

إلى الرفيقة صبرينة التي تقاسمت معها هذا العمل

إلى زميلتي نجاة وأمال

إلى جميع أحبائي، إلى أهل الكلمة الطيبة والنية الصادقة والفكرة الراقية

وأصحاب المثابرة إلى كل من يعرفني، أهدي هذا العمل.

كهرسويسي ص.

قائمة أهم المختصرات

1 - باللغة العربية:

1. ج.ج.ج..... الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
2. ج.....جزء.
3. د.ب.ن.....دون بلد النشر.
4. د.ت.ن.....دون تاريخ النشر.
5. ص.....صفحة.
6. ط.....طبعة.
7. ق.إ.م.إ.....قانون الإجراءات المدنية والإدارية
8. ق.م.ج.....القانون المدني الجزائري

2 - باللغة الفرنسية:

1. N..... numéro.
2. P.....page.
3. pp.....de la page à la page
4. Vol.....volume

مقدمة

لا تزال الملكية العقارية في الجزائر مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالتحويلات والأحداث السياسية والاقتصادية والتاريخية، فقد كان لهذه الأحداث تأثيراً ملموساً عليها وانعكاساً مباشراً على القوانين التي تنظمها، إذ عند احتلال الجزائر تميزت السياسة العقارية الفرنسية بالاستيطان الجماعي العنيف واستخدام القوة العسكرية لفرض هيمنتها على البلاد، فأصدرت سلطات الاستعمار ترسانة من القوانين والقرارات جاءت مكملة لبعضها البعض تستهدف كلها لتجريد الجزائريين من أراضيهم بمختلف الطرق والأساليب لصالح المدبرين⁽¹⁾، ومن أهم هذه القوانين قانون WARNIER المؤرخ في 26-07-1873⁽²⁾ وقانون السيناتوس كونسيلت SENATUS-CONSULTE⁽³⁾ الذي يعد من أخطر القوانين العقارية طيلة الفترة الاستعمارية⁽⁴⁾.

وغداة الاستقلال ورثت الدولة الجزائرية عدة إشكالات قانونية معقدة في مجال إثبات الملكية العقارية، اقتضت تدخل المشرع الجزائري من أجل اتخاذ عدة إجراءات قانونية ترمي إلى تطهير الملكية العقارية وما يرد عليها من حقوق عينية، محاولاً في ذلك إيجاد حلول للمشكلة العقارية التي كان من نتائجها العداء وغموض سندات الملكية العقارية الخاصة، ومن أهم النصوص التي ترمي إلى تنظيم الملكية الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15-12-1970، المتضمن قانون التوثيق⁽⁵⁾ الذي بدأ سريان تطبيقه 1971 الذي فرض الشكلية الرسمية في جميع التصرفات الناقلة للملكية العقارية، وذلك بموجب المادة 12 منه، الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971، المتضمن الثورة الزراعية⁽⁶⁾ الذي أحدث تغييراً جذرياً في تنظيم الملكية العقارية، إذ ألغى جميع القوانين والأنظمة الزراعية المسابقة، بالإضافة إلى الأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين الاحتياطات

¹ - نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 12.

² - للمزيد من التفاصيل حول هذا القانون راجع:

-ROBE Eug, La propriété immobilière en Algérie : Commentaire de la loi du 26 juillet 1873, Juillet Saint LAGER, imprimeur de la ville, Alger, 1875.

³ - كان الهدف الأساسي لهذا القانون هو تكوين الإدارة الفرنسية لوعاء عقاري وكذا تسهيل تطبيق الضريبة على الجزائريين. وللمزيد من التفاصيل حول هذا القانون راجع:

GUIGNARD Didier, « Conservatoire ou révolutionnaire ? Le sénatus-consulte de 1863 appliqué au régime foncier d'Algérie », *Revue d'histoire du XIXe siècle*, Vol 2, n° 41, 2010, pp. 81-95.

⁴ - Alain Sainte-Marie, « Législation foncière et société rurale : L'application de la loi du 26 juillet 1873 dans les douars de l'Algérois », *Études rurales*, n°57, 1975, p. 72.

⁵ - أمر رقم 70-91، مؤرخ في 15/12/1970، يتضمن تنظيم التوثيق، ج.ر.ج. عدد 107، صادرة في 25-12-1970 (ملغى).

⁶ - أمر رقم 71-73، مؤرخ في 8 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد 97، صادرة في 30 نوفمبر 1971 (ملغى).

العقارية الصالح البلديات⁽⁷⁾، إضافة لذلك تبني المشرع نظام السجل العيني بمقتضى أحكام الأمر رقم 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽⁸⁾، حيث يعتبر أول قانون السجل العقاري بالجزائر، وقد صاحبه عدة مراسيم تهدف إلى تنظيم الحفظ العقاري وبعث الائتمان في المعاملات العقارية والحفاظ على استقرار الحقوق المدنية⁽⁹⁾.

إضافة لذلك، سنّ قانون لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية، وذلك بموجب المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983⁽¹⁰⁾، كما أصدر القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري⁽¹¹⁾، الذي ألغى الأمر رقم: 71-73 المتضمن الثورة الزراعية وكذا الأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلدية⁽¹²⁾، كما استحدث شهادة الحيازة بموجب هذا القانون، فصدر المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27-09-1991، المتضمن كيفية إعدادها وتسليمها⁽¹³⁾، وهذا بغرض تسوية العقارات غير الحائزة على سندات الملكية والواقعة في المناطق غير المشمولة بعد بعملية المسح.

رغم هذه الآليات القانونية والتنظيمية بقي الوضع يحتاج إلى المزيد من التنظيم وإعادة الترتيب، ومن أجل التخفيف من حدة المشاكل التي عرفها القطاع العقاري سنّ المشرع القانون رقم: 02-07 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن

⁷ - أمر رقم 74-26، مؤرخ في 20-02-1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج.ج.ج. عدد 19 صادرة في 05 مارس 1974.

⁸ - أمر رقم 74-75، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ج.ج. عدد 92، صادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

⁹ - عبد الحفيظ بن عبدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط 9، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 9-10، 17-18.

¹⁰ - مرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983، يسن إجراء لإثبات التقادم المكتسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ج.ج. عدد 21، مؤرخة في 24 مايو 1983. (ملغى).

¹¹ - قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18-11-1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ج.ج. عدد 49، مؤرخة في 19-11-1990، معدل ومتمم بالأمر رقم 95-26، مؤرخ في 25-09-1995، ج.ج.ج. عدد 55، مؤرخة في 27-09-1975.

¹² - أمر رقم 74-26، مؤرخ في 24-02-1974، يتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلدية، ج.ج.ج. عدد 19، مؤرخة في 05-03-1974.

¹³ - مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27-07-1991، يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 والمتضمن التوجيه العقاري، ج.ج.ج. عدد 36، ا لصادرة بتاريخ 31-07-1991.

طريق التحقيق العقاري⁽¹⁴⁾، الذي من خلاله استغنى عن عقد الشهرة الذي استمر العمل به أزيد من 24 سنة نتيجة وجود بعض النقائص التي اعترت المرسوم رقم 83-352 السالف الذكر.

ويعد موضوع تطهير الملكية العقارية الخاصة بين النظامين العيني والشخصي⁽¹⁵⁾ من المواضيع القانونية الجد هامة نظرا لما يثيره من التساؤلات والإشكالات المعقدة التي تطرح يوميا أمام الجهات القضائية، وتشكل هاجسا كبيرا للسلطات العمومية والمواطنين على حد سواء، وذلك منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، كما ترسم إحدى واجهات الأزمة الخانقة التي تعيشها الجزائر، إذ مازالت الكثير من الأملاك العقارية تفتقد إلى سندات قانونية، وإن وجدت فإنها لا تطابق الواقع ولا يزال الكثير من الملاك يعانون من مشكلة عدم حصولهم على سندات ملكية منذ سنوات، وقد بدأت تداعيات هذه الأزمة تفرز العديد من المشاكل والمنازعات مما أدى إلى قلة نسبة الاستثمارات الأجنبية في الجزائر في انتظار التسوية القانونية النهائية لتبقى إشكالية تطهير الملكية العقارية مطروحة بجديّة.

ترجع دوافع ومبررات اختيار موضوع هذه الدراسة، إلى البحث في مشكل العقار بالجزائر وتبسيط الضوء على أسباب طول النزاعات على مستوى القضاء بخصوص منح الدفتر العقاري، كما أن لهذا الموضوع أهمية كبرى من الجانب الواقعي، تكمن في تحليل واقع النزاعات، وضرورة إزالة الغموض على النصوص القانونية الخاصة بالمجال العقاري، وعدم تعارضها مع القواعد العامة للقانون، أما من الجانب النظري فقد جاءت هذه الدراسة ملهمة بعدة مقاييس كانت محل دراسة ضمن مرحلتي اليسانس والماستر.

ويكتسي موضوع الدراسة أهمية كبرى من الناحيتين النظرية والعملية لاسيما الجانب

¹⁴ - قانون رقم 02-07 مؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 15، الصادرة في 28 فيفري 2007.

¹⁵ - يعتبر الفقيه روبرت تورانس الذي كان يشغل منصب مراقب بمصلحة الجمارك بأستراليا، أول من عرف نظام الشهر العيني والشخصي. فقد لاحظ أثناء توليه عمله سهولة في التعرف إلى مالكي السفن والمعاملات الجارية عليها عن طريق تسجيل أسماء المالكين وسائر المعاملات في سجل خاص في ميناء تسجيل السفن، ثم عين أمينا للعقود العقارية في استراليا، وقد لاحظ الصعوبة البالغة في التعرف على أصحاب الأراضي الخاصة، كلما ثار نزاع بشأنها، ففكر في نقل طريقة تسجيل السفن إلى الأراضي، وضع مشروعا بذلك وعرض على البرلمان لكنه قبل بالمعارضة في البداية، ثم أقره البرلمان وأصدر أول قانون لنظام الشهر العيني سنة 1858. راجع في ذلك:

الواقعي، تكمن في تحليل واقع النزاعات وضرورة إزالة الغموض على النصوص القانونية الخاصة بالمجال العقاري، وعدم تعارضها مع القواعد العامة للقانون.

وكما هو الحال بالنسبة لكل بحث علمي لا يخلو الموضوع من الصعوبات، تتعلق أساسا بندرة المراجع المتخصصة، والتي تتناول بالتفصيل المنازعات التي محلها الترقمين المؤقت والنهائي، خاصة المراجع الجزائرية وإن وجدت فغالبا ما تتعلق بجانب من جوانب الموضوع ولا تجيب على مجمل الاشكالات المطروحة ضمن هذه الدراسة، فضلا عن تشعب التشريعات العقارية وتناقضها مع بعضها وتعارض بعضها مع القواعد العامة، كما أن التشريع العقاري وبالذات قانون مسح الأراضي، الذي يعد نواة نظام الشهر العيني لم يعرف مراجعة دقيقة ولا أي تعديلات تمس مسائل جوهرية من شأنها تخفف من وطأة النزاعات منذ صدوره في ظل النظام الإشتراكي، مما ينعكس سلبا على آليات تطبيقه في ظل نظام الاقتصاد الليبرالي.

ومن أجل معالجة موضوع النزاعات المتعلقة بالتحقيق العقاري ودور القاضي فيها ارتأينا طرح الاشكالية التالية:

- كيف يعالج القاضي النزاعات التي تعرض لديه والتي تثار بشأن عمليات التحقيق العقاري؟

وحتى تكون الدراسة متكاملة في جوانبها سنحاول توظيف المنهج الوصفي، الاستنباطي والتحليلي، إذ اعتمادنا على المنهج الوصفي لسرد المعلومات المتعلقة بالموضوع، الاستنباطي من أجل الوصول إلى بيان الواقع النظري والتطبيقي، والمنهج التحليلي الذي يركز على عرض المشكلة وموقف الفقه والتشريع وحلول القضاء، واستقراء مختلف النصوص القانونية، فموضوع البحث يتطلب تحليل مضامين النصوص القانونية والقرارات القضائية التي تم التطرق إليها، ثم اقتراح الحلول المناسبة استنادا إلى الأدلة والرأي الراجح، دون الغوص في الخلافات الفقهية والآراء الفلسفية حتى لا يمل الباحث أو القارئ.

وستكون دراستنا لهذا البحث إجابة عن الأسئلة التي طرحناها في صلب هذا التقديم ولمعالجة هذه الإشكالية المترابطة زمنيا، تم الاعتماد على خطة ثنائية، لإبراز دور القاضي في منازعات الترقيم المؤقت (الفصل الأول)، وكذا دوره في منازعات الترقيم النهائي (الفصل الثاني).

الفصل الأول

دور القاضي في منازعات
الترقيم المؤقت

ورثت الجزائر بعد الاستقلال وضعية عقارية مزرية، إذ كان من الضروري عليها إيجاد سياسة عقارية دقيقة للخروج من هذه الوضعية، لذا عمد المشرع الجزائري إلى تكريس المنظومة القانونية محاولاً بذلك التنصل من مخلفات الاستعمار، ولجأ إلى إعادة النظر في استراتيجيات الدولة لضبط الوعاء العقاري من خلال إصلاح المنظومة القانونية التي تحكم الملكية العقارية ولتجسيد ذلك عكفت الجزائر على إحداث آليات وأدوات قانونية تثبت وتطهر الملكية العقارية ولعل أهمها كان إصدار مجموعة من القوانين متضمنة المسح العام للأراضي.

ولما كان من الثابت أن عملية المسح العقاري مهمة ولا يمكن الاستغناء عنها إذا ما اتجهت إرادة الدولة إلى التوصل إلى سوق العقارية واضحة المعالم من جميع النواحي القانونية والاقتصادية والاجتماعية⁽¹⁶⁾ اقتضى الأمر الإحاطة بالإطار القانوني لعملية التقييم المؤقت باعتبارها مرحلة أولية أساسية في تطهير العقارات (المبحث الأول). ورغم اعتبار هذه العملية أساساً تقوم بها السلطات الإدارية المختصة إلا أنّ المشرع الجزائري منح اختصاص النظر في النزاعات الناشئة عنها للقاضي العقاري باعتباره الأكثر تخصصاً بالقوانين الخاصة بالعقارات والمشاكل المحيطة بها (المبحث الثاني).

المبحث الأول

الإطار القانوني للتقييم المؤقت

يعتبر التقييم العقاري إجراء قانوني وإداري تقني يعطي للعقار هوية رقمية تتمثل في القسم ومجموعة الملكية مستمدة من الوثائق المسحية المودعة ومجسدة ترقيماً على بطاقة عقارية منشأة بالمحافظة العقارية تشكل وحدة عقارية قائمة بذاتها، تحمي الحق وتضمن استقراره. والتقييم المؤقت على نوعين أوجدهما معرفة أو عدم معرفة صاحب العقار محل التقييم (المطلب الأول). ونظراً للأهمية التي تكتسبها عملية التقييم والآثار المترتبة عنها حدد المشرع الجزائري إجراءاتها وآثارها بدقة (المطلب الثاني).

¹⁶ - نسيمه باي، بدليلة وسنة، حجية المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 6.

المطلب الأوّل

أنواع التقييم المؤقت

يتضمن المرسوم رقم 63-76 المذكور أعلاه، حالات تقييم الأراضي المسوحة في السجل العقاري إذ يتم تقييم هذه العقارات إما تقييم مؤقت باسم شخص معلوم أو تقييم مؤقت باسم مجهول غير معروف، ولما كان التقييم باسم مجهول يؤول لصالح الدولة بعد استنفاذ جميع طرق التحقيق على مستوى المحافظة العقارية أو على المستوى الميداني⁽¹⁷⁾. فإنّ الدراسة ستقتصر على أنواع التقييم المؤقت باسم شخص معلوم، والذي يمكن أن يكون حسب الأحوال لمدة 04 أشهر (الفرع الأوّل) أو لمدة شهرين (الفرع الثاني).

الفرع الأوّل

التقييم المؤقت لمدة 04 أشهر

تنص المادة 13 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم، يعتبر التقييم مؤقتا وهذا لمدة 4 أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لملكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، ولكنهم يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم مدتها باكتساب حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال⁽¹⁸⁾، ويصبح هذا التقييم نهائيا بعد انقضاء مدة 4 أشهر إذا لم يبلغ المحافظ العقاري بأي اعتراض على حق الملكية أو إذا تم سحب أو رفض الاعتراضات المقدمة⁽¹⁹⁾. وهذا أكدته المحكمة العليا بخصوص القرار الصادر بتاريخ 2006-11-15، إذ أقرت أنّ شهادة التقييم المؤقت تعطي لصاحبها صفة المالك الظاهر، بالتالي صفة التقاضي وتؤدي إلى حصوله على دفتر العقاري ذي القوة الإثباتية طالما لم

¹⁷ - نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 133.

¹⁸ - تنص المادة 13 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر، على أنه "يعتبر التقييم مؤقتا لمدة 04 أشهر يجري سريانها ابتداء من يوم التقييم بالنسبة للعقارات التي ليس لملكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المعمول به في هذا المجال".

¹⁹ - أحمد رضا صنوبر، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2015-2016، ص.ص 180-181.

يطعن فيه قضائياً⁽²⁰⁾.

ويفهم من هذا التقييم بصفة مؤقتة لمدة أربعة أشهر والنسبة العقارات التي ليس مملكتها الظاهرين مستندات رسمية لإثبات الملكية، الثابت من خلال المعلومات المستقاة من وثائق المسح أن الشخص ومارس على العقار حيازة قانونية متوفرة على جميع شروطها، التي من شأنها السماح له باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، بالتالي يتم التقييم مؤقت باسم الحائز الذي يعامل معاملة المالك الظاهر⁽²¹⁾.

ويتم إثبات الحيازة في التقييم المؤقت وفقا للمادة 01-13 المذكورة أعلاه بالحيازة الثابتة بسندات رسمية⁽²²⁾. ويمكن الاستناد لبعض السندات الرسمية حتى ولو لم تكن موضوعا يتعلق بحق الملكية العقارية، إذ أن الاعتماد على هذه السندات ليس من أجل إثبات حق الملكية وإنما لإثبات واقعة الحيازة؛ كشهادة الحيازة⁽²³⁾، والعقود التوثيقية المشهورة والتي تتضمن معلومات غير كافية وغير دقيقة لتعيين العقار، أو أنها تتعلق بالتنازل عن حقوق ميراثية أو حقوق عقارية غير مقدرّة .

وإلى جانب ما سبق، يمكن الاعتماد على العقود العرفية في التقييم المؤقت لإثبات مدة الحيازة القانونية التي تؤدي لاكتساب العقار بالتقادم للمالك الظاهر للعقار بموجب سند عرفي

²⁰ - قرار المحكمة العليا رقم 367715 صادر بتاريخ 15-11-2006 في قضية (ي.ش.ح) ضد (س.م.ن) الذي قضت فيه بإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو بتاريخ: 10-02-2004. منشور على موقع المحكمة العليا الاتي:

<https://www.coursupreme.dz>

²¹ - نسيم موسى، حجية العقود المشهورة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم الادارية، بن عكنون، جامعة الجزائر، 1999، ص 25.

²² - تتكون السندات الرسمية حسب المذكرة رقم 4618، المؤرخة في 04-09-2004، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية الموجهة إلى كل من المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومدراء الحفظ العقاري ومدراء أملاك الدولة المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المسجلة في حساب مجهول من مجموع العقود الموثقة والأحكام القضائية المعدة قبل صدور المرسوم رقم: 63-76، والتي لم تقدم للإشهار بسبب الطبيعة الاختيارية للإشهار العقاري آنذاك حيث أضافت المذكرة أعلاه، أن هذه الوثائق تشكل دليلا على وجود حق الملكية وأن أصحابها لو كانوا حاضرين في الميدان خلال عمليات المسح، لاستفادوا طبقا لأحكام المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 من التقييم النهائي بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية. انظر الملحق رقم: 01.

²³ - يمكن الاعتماد على شهادة الحيازة المنصوص عليها بموجب المادة 39 من القانون رقم 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري، في عملية التقييم المؤقت باعتبارها سندا رسميا مشهرا يثبت واقعة الحيازة الشرعية لطالب التقييم العقاري ويمكن إدراجها ضمن حالات التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر استنادا إلى نص المادة 1/13 المذكورة أعلاه، على أساس أنها حيازة تسمح للمالك الظاهر اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب.

ثابت التاريخ بعد 1970/12/31⁽²⁴⁾. كما يمكن الاعتماد كذلك على الأحكام والقرارات القضائية تصدر عن جهة قضائية (محكمة أو مجلس قضائي) مشكلة تشكيلا صحيحا، ومختصة في خصومة رفعت إليها وفق القواعد الإجرائية سواء أكان صادرا في موضوع الخصومة، أم في شق منه، أم في مسألة متفرعة عنه⁽²⁵⁾، وهذه الأحكام القضائية التي تفصل في منازعات عقارية دون أن تتطرق إلى حق الملكية، إذ أنه يظهر من خلال الحكم القضائي أن العقار موضوع النزاع هو نفسه موضوع التقييم، وأن تاريخ هذا الحكم سابق عن التقييم بخمسة عشر سنة، الشيء الذي يدعو المحافظ العقاري إلى استخلاص أن المالك الظاهر كان يحوز هذا العقار منذ تاريخ الحكم، وأن هذه المدة لا تقل عن سنة التقادم وهي مدة خمسة عشر سنة⁽²⁶⁾.

الفرع الثاني

التقييم المؤقت لمدة سنتين

تنص المادة 14 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم⁽²⁷⁾، على هذا التقييم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية ظاهرة، فعند غياب سند كافي، وعندما لا يكون عناصر التحقيق كافية لإثبات حيازة الحائز يرقم العقار لمدة سنتين تبدأ من تاريخ التوقيع على محضر تسلم الوثائق المسحوية يصبح هذا التقييم نهائيا عند انقضاء السنتين دون وجود أي

²⁴ - تعتبر عقودا عرفية ذات تاريخ ثابت طبقا لنص المادة 328 من القانون المدني في الحالات التالية:

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

- من يوم التأشير به على يد ضابط عام مختص.

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

- من يوم تسجيله وفقا لنص المادة 89 من المرسوم رقم: 63-76، السالف ذكره.

²⁵ - شهيرة بلحازم، السندات المثبتة للملكية العقارية والمنازعات الناشئة عنها وفق القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018-2019، ص 30.

²⁶ - كمال مهدي، المنازعات العقارية الناشئة عن اعداد الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018، ص 9.

²⁷ - تنص المادة 14 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر على أنه "يعتبر التقييم مؤقتا لمدة سنتين (02) يجرى سرياتها ابتداء من يوم إتمام هذا التقييم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكين ظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن المحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية ويفسخ هذا التقييم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد أطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني".

كما يمكن اللجوء إلى التقييم المؤقت لمدة سنتين في حالة وجود عقد ملكية غير دقيق وكانت المساحة المذكورة في العقد مختلفة عن المساحة الثابتة واقعيا في الميدان وطرح النزاع بشأن ذلك، فيتم التقييم بصفة مؤقتة لمدة سنتين، ونفس الأمر ينطبق على العقارات المجاورة في حالة المنازعات حول الحدود الفاصلة بينهما، ففي هذه الحالة وبصدد عملية المسح يتم وضع حد مشترك، تأخذ الحدود فيه بصفة مؤقتة ويتم التقييم لمدة سنتين⁽²⁹⁾، مما ينبغي التنويه إليه في هذا المجال أنه قد تظهر أثناء مدة التقييم وقائع قانونية تثبت ملكية الشخص المعني للعقار محل التقييم، ففي هذه الحالة المحافظ العقاري ملزم دون انتظار تنفيذ التقييم النهائي للعقار المعني وتسليم الدفتر العقاري للمالك المعترف له حق الملكية⁽³⁰⁾.

عليه يعتبر التقييم مؤقتا لمدة سنتين للعقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يتمكن المحافظ العقاري من تحديد حقوق الملكية يسري من يوم التقييم أي أنه يتم تقييم العقار باسم طالبه مؤقتا لمدة سنتين (02) إذا ثبت من إجراءات التحقيق أنه ليس للمالك الظاهر سند كاف لإثبات ملكيته للعقار أو أنه ليست له أية وثيقة تثبت ملكيته للعقار ولا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية ويكون أمام حالتين:

أولا- حيازة العقار بسند غير كاف:

يمكن الاعتماد على سندات عقارية غير كافية لإجراء التقييم العقاري لمدة سنتين طبقا للمادة 14 المذكورة أعلاه وحسب المذكرة رقم 4618⁽³¹⁾ التي اعتبرت التقييم في السجل العقاري ترقيفا مؤسسا إذا تم بناء على العقود المتعلقة باقتناء حقوق عقارية، تبادل أو قسمة، يتضمن البعض منهم تاريخا ثابتا، إلا أنه كان بعد تاريخ إعدادها السندات العقارية غير الكافية والتي يعتمد عليها المحافظ العقاري في التقييم المؤقت لمدة سنتين بعد التحقق في أن التاريخ هو تاريخ ثابت أو سابق

²⁸ - فتحي ويس، الشهر العقاري وأثاره في مجال التصرفات العقارية - راسة مقارنة - أطروحة دكتوراه، فرع قانون خاص، كلية الحقوق، وهران، 2010-2011، ص 173.

²⁹ - أنيسة بسكري، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعيد دحلب، البلدة 2001، ص 45.

³⁰ - نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 235.

³¹ - المذكرة رقم 4618، السابق ذكرها.

فعلا لتاريخ مرور فرقة المسح الذي هو التاريخ المذكور في بطاقة التحقيق المتعلقة بالوحدة العقارية غير المسموحة.

ثانيا- حيازة العقار بدون سند:

يمكن أيضا ترقيم العقارات ترقيما مؤقتا استنادا إلى الحيازة فقط دون أن تكون مدعمة ومعززة بسندات تثبتها، أي يمكن الاعتماد على أحكام الحيازة المنصوص عليها بموجب المادة 827 من القانون المدني الجزائري، فيها على المحافظ العقاري أن يتأكد من أن أصحاب الطلب يمارسون حيازة حقيقية على الأقل يوم شروع فرقة المسح في تحديد مجموعة الملكية المعنية والتي يمكن أن يطلب الطالب، بحق ملكيتها في مجمل مساحتها أو تلك المتواجدة ضمن وحدة عقارية أكبر مساحة. ويمكن أن يسمح التحقيق في الميدان من معاينة وقائع تدل على حيازة ظاهرة، كشغل حقيقي للسكن، أرض فلاحية مزروعة، وجود سياح... إلخ. في حالة ما إذا تبين من التحقيق الميداني أن الحيازة تعود إلى فترة ما قبل عمليات مسح الأراضي العام، يمكن منح الترخيم العقاري المطالب به، شريطة أن تكون أقوال وتصريحات الطالب مدعمة بشهادة شخصين مصرح بها أمام موثق⁽³²⁾.

ثالثا- ترقيم الأملاك الوقفية:

يعتبر التشريع الاسلامي مصدرا للوقف، وتم العمل به في الجزائر أثناء التواجد العثماني، ثم بمجيء الاستعمار الفرنسي حاول الالغاء الجذري لهذا الأصل لكنه فشل في ذلك، وفي عهد الدولة الجزائرية المستقلة أقر المشرع الجزائري العمل به بداية بقانون الأسرة رقم: 84-11⁽³³⁾، ثم الأمر رقم: 91-10 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم بالقانون رقم: 01-07⁽³⁴⁾، طبيعته القانونية شخصية معنوية كما نصت على ذلك المادة 05 من نفس القانون "الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية، وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها" ترقم هذه الأملاك في سجل الإجراء الأول، البطاقات العقارية والدفاتر العقارية باسم

³² - المذكرة رقم 4618 السابق ذكرها.

³³ - قانون رقم 84-11، مؤرخ في 09-06-1984، المتضمن قانون الأسرة، ج.ج.ج.ج، عدد 24، الصادرة بتاريخ 12-06-1984، المعدل والمتمم.

³⁴ - أمر رقم 91-10، مؤرخ في 27-04-1991، يتضمن قانون الأوقاف ج.ج.ج.ج، عدد 21، الصادرة بتاريخ 09-05-1991، المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22-05-2001، ج.ج.ج.ج، عدد 29، الصادرة بتاريخ 23-05-2001.

الوقف باعتباره شخصية معنوية، ومن الخطأ ترقيمها باسم المنتفع سواءً كان هذا الوقف عاما أو خاصا، وبالتالي هناك حساب مسحي خاص بالأموال الوقفية⁽³⁵⁾.

المطلب الثاني

إجراءات وأثار التقييم المؤقت

رغم أن القانون المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري صدر سنة 1975 إلا أنّ عملية المسح أخذت تأخير هام باعتبار أن عملية المسح لم تطل إلا نسبة 30 % وعملية المسح تكون من إعداد كل بلدية إجراءات محددة (الفرع الأول)، بحيث يترتب عن هذه العملية نتائج وأثار في غاية الأهمية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

إجراءات التقييم المؤقت

يعتبر التقييم العقاري إجراء قانوني وإداري تقني يعطي للعقار هوية رقمية. وعليه، فالتقييم معناه عمليا أن البلدية تقسم إلى أقسام sections وكل قسم يتكون من مجموعات ملكية وهما معا ممثلان رقميا، ومنه جاء مصطلح التقييم، بعد إتمام عملية المسح في إقليم البلدية أو في قسم من أقسامها حسب الأحوال تودع نسخ من وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة اقليميا لأجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويرسم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية.

ويكون التقييم العقاري مؤقتا عندما لا يحوي حائز العقار سند ملكية يثبت بصفة رسمية ملكية العقار الممسوح، أو عند عدم ظهور المالك أو أي شخص يطالب بأحقته في العقار، ففي هذه الحالات يتم بصفة مؤقتة تقييم العقار لمدة معينة.

ونصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 63-76⁽³⁶⁾، على أنه "يقوم المحافظ العقاري

³⁵ - قلال بن عبد الله، أحمد شامي، المرجع السابق، ص 227.

³⁶ - مرسوم رقم 63-76، مؤرخ في 25-03-1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ج.ج.ج، عدد 30، مؤرخة في 13-04-1976، معدل و متمم بالمرسوم رقم 80-210، المؤرخ في 13-09-1980، والمرسوم التنفيذي رقم 93-123، المؤرخ في: 19-05-1993، ج.ج.ج.ج عدد 34 صادرة في 23-05-1993.

بترقيم العقارات المسووحة لسجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي يعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر التسليم وثائق مسح الأراضي". ويعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر التسليم وثائق مسح الأراضي، ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية.

يسعى المالك أو من له حق عيني بالاتصال بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً لأجل سحب جدول خاص بالإجراء الأول المرموز له تقنياً أع 19/19PR وهو عبارة عن استمارة تم النص عليها بموجب المادة 13 من الأمر رقم 74-75 والمادة 10 من المرسوم رقم: 63-76 معدة من ورقتين أعدت خصيصاً لتملاً ويذكر فيها المعلومات الآتية: وصف العقار أو العقارات المسووحة والمودعة من حيث الموقع والمشتملات، والمراجع المسحية -قسم ومجموعة الملكية -⁽³⁷⁾.

وتعد عملية الترقيم العقاري بنوعها آخر مرحلة لإعداد السجل العقاري، منها يتم تسليم الدفتر العقاري إلى المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية، حيث يعتبر إجراء الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر استلام وثائق المسح.

ويطلب في إنجاز عملية المسح والترقيم العقاري الدقة والتنظيم ما يستوجب على المحافظ العقاري القيام بفرز الوثائق وتصنيفها وفق منهجية محكمة، إذ ينتقل من الملفات الأكثر سهولة، إلى الملفات الأكثر صعوبة.

ويستند المحافظ العقاري في تصنيفه إلى المعلومات الواردة في الوثائق المسحية لغرض إعطاء ترقيمات تناسب كل حالة لتسهيل مواجهة الاعتراضات والاحتجاجات⁽³⁸⁾، وعلى ذلك فالطبيعة القانونية للعقارات لا تكون مستقرة لأن التحويلات العقارية يمكنها أن تحدث قبل الشروع في الترقيم في السجل العقاري.

فعلى المحافظ العقاري أن يتخذ الإجراءات اللازمة للتكفل بوثائق المسح عند استلامها فعلياً أن يسهر على:

³⁷ - قال بن عبد الله، أحمد شامي، اشكالات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، مجلد 04، عدد 02، جامعة ابن خلدون، تيارت، ص. ص 221-222.

³⁸ - مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار الهومة، الجزائر، 2014، ص 107.

- أن يكون فراغ الترقيات عملي أثناء البدء في عملية المسح.

- استغلال البطاقة العقارية نموذج T10.³⁹

- أن تكون البطاقة العقارية المكونة لسجل العقاري موجودة بكمية كافية باستعانة المحافظ

العقاري نموذج T10، ودراستها يمكن أن يكون أمام حالة عقار بسند عقار أو عقار بدون سند محل الحياة ومدتها كافية لتحقيق التقادم المكسب، أو عقار بدون سند ولا يمكن للمحافظ تحديد وجود حقوق عينية، أو عقار لم يكن موضوع مطالبة لأي شخص كان⁽⁴⁰⁾.

الفرع الثاني

آثار التقييم المؤقت

بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري وتحديد حدود البلديات والتحقيق في الميدان لإبراز أصحاب الحقوق والملاك وإعداد مختلف وثائق المسح وجداول تبين العقارات الممسوحة، يتولى المحافظ العقاري بعد الايداع القانوني لوثائق المسح عملية تأسيس السجل العقاري و مباشر اجراءات القيد الأول فيترتب عن هذه العملية آثار تختلف بحسب ما إذا كان التقييم لغير صالح الدولة (أولاً) أو لفائدة هذه الأخيرة (ثانياً)

أولاً- آثار التقييم المؤقت لصالح غير الدولة

يترتب عن التقييم المؤقت امكانية الاستفادة الحصول على "شهادة التقييم المؤقت" من المحافظة العقارية بناء على طلبه، تعد بمثابة سند رسمي يثبت واقعة الحياة وتعطي له صفة المالك الظاهر، وهذه الصفة يستفيد من المزايا المترتبة على شهادة الحياة، وقياسا على صاحب شهادة الحياة يمكنه أن يتصرف ماديا في العقار⁽⁴¹⁾ وفقا لأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽⁴²⁾ والمرسوم التنفيذي رقم: 91-176 المؤرخ في 28-05-

³⁹ انظر الملحق رقم 02.

⁴⁰ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعة العقارية في ضوء آخر التعديلات والأحكام، دار هومة، الجزائر، 2014، ص. ص 446 - 447.

⁴¹ - كريمة سعدون، "التقييم العقاري المؤقت: الاعتراضات وتدابير التسوية"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، عدد 02 (عدد خاص) 2020، ص.ص 200-201.

⁴² - قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01-12-1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج. عدد 52 صادرة في 02-12-1990. (معدل

1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك⁽⁴³⁾، كما يمكن يرهنه للمؤسسات البنكية كضمان لدين القرض رغم ما في ذلك من مخالفة الأحكام المادة 02/884 من القانون المدني التي تشترط أن يكون الراهن ملكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه⁽⁴⁴⁾.

غير أن تطبيق هذه المقتضيات، إضافة إلى مناقضتها للأحكام القانونية المتعلقة بالتصرفات العقارية سواء كانت بيعا أو رهنا، أين تشترط أن يكون محل التصرف مملوكا للمتصرف، قد يثير اشكالات في حالة ظهور المالك الحقيقي خصوصا وأن المادة 45 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، تقضي أن دعوى الاستحقاق التي يرفعها المالك لا يترتب عليها نقض رهن العقار، ولا تؤثر في جميع الترتيبات التي اتخذها صاحب شهادة الحيازة، ويقصد بذلك عدم إمكانية إعادة النظر في التصرفات الأخرى التي قد يكون قد قام بها في حدود صلاحياته بموجب شهادة الحيازة⁽⁴⁵⁾.

تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة التقاضي وهذا ما أكدته المحكمة العليا في عدة قرارات، فعلى سبيل المثال جاء في القرار رقم 367715 المؤرخ في 15-11-2006، الصادر عن الغرفة العقارية⁽⁴⁶⁾ ما يلي: "المبدأ: تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري للقوة الإثباتية، طالما لم يطعن فيه قضائيا. - حيث أن شهادة الترقيم المؤقت التي يحوزها الطاعن التي قدمها أثناء النزاع تعطي له صفة المالك الظاهر عملا بنص المادتين 13 و 16 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، لكونها تؤدي إلى الحصول على الدفتر العقاري الذي هو على رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية العقارية إذا لم يقع الطعن فيه.

(ومتتم).

⁴³ - مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28-05-1991، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ج. عدد 26 صادرة في 01-06-1991.

⁴⁴ - تنص المادة 884 ق.م.ج على أنه "يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين. وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه".

⁴⁵ - كريمة سعدون، مرجع سابق، ص 201.

⁴⁶ - قرار المحكمة العليا رقم 367715، صادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 15-11-2006، المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد

- حيث أن القضاة لم يراعوا هذه النصوص المطبقة في قواعد الشهر وأغفلوا الاطلاع عليها مما يجعل القرار قد جاء فاقدًا لأساس القانوني ومخالف للقانون".

وينظر القضاء المختص في الاعتراضات ضد الترقيم المؤقت المرفوعة أمامه من خلال دراسة المستندات المقدمة له من قبل الأطراف من حيث قوتها الثبوتية استنادًا إلى الترجيح أو المفاصلة بين هذه المستندات وهو المبدأ الذي كرسته المحكمة العليا في عدة قرارات منها؛ كالقرار رقم 246259 المؤرخ في 25-02-2004، الصادر عن الغرفة العقارية⁽⁴⁷⁾ الذي جاء فيه: "المبدأ: الفصل في الاعتراض على الترقيم المؤقت يكون على ضوء الترجيح أو المفاصلة بين السيدات المقدمة من قبل الأطراف من حيث قوتها الثبوتية وعند الاقتضاء على أساس الحيازة الأحق بالتفصيل عملاً بالمادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63-76.

- حيث أنه مادام الطاعن يعارض في الترقيم المؤقت للقطعة المتنازع عليه والذي يصبح نهائياً عند انقضاء مدة سنتين حسب المادة 14 من المرسوم رقم: 93-123 المؤرخ في 19-05-1993، على قضاء الموضوع دراسة ومناقشة العقد المقدم وأن يفصلوا في القوة الثبوتية لهذه السندات نظراً لمقتضيات المادة 14، وعند الاقتضاء كان عليهم أن يبحثوا في الحيازة الأحق بالتفصيل".

ورجوعاً إلى شهادة الترقيم، فإن المادة 11 من المرسوم رقم 63-76 تنص على أنه "يقوم المحافظ بترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي"

يتضح جلياً من خلال هذه المادة أنّ المحافظ العقاري يلعب دوراً أساسياً ومحورياً في النظام الشهر العيني حتى أن بعض الدول قد منحت هذه المهمة للقاضي وهذا لضمان رقابة قانونية دقيقة على التصرفات الواجبة للإشهار العقاري أو لتأسيس الحق العيني وتسليم سندات الملكية

(48)

ثانياً- آثار الترقيم لصالح الدولة

بداية يجب تصحيح مصطلح "حساب المجهول" "compte inconnu" باعتبار أنه لا وجود

⁴⁷ - قرار المحكمة العليا رقم 246259 الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 25-02-2004، المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 01، 2007، ص 383.

⁴⁸ - خالد رامول، سلطات المحافظ العقاري في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب، البليدة، 2005، ص 45.

قانوني لحساب يسمى المجهول وإنما هي تسمية مجازية المقصود بها حساب الدولة مفترض "état compte presume" أي ترقيم مؤقت باسم الدولة، وسببه الصعوبات التي تعترض عملية التحقيق العقاري الملازمة لأعمال المسح والمتمثلة أساساً في عدم معرفة مالك أو حائز العقار بداعي الغياب⁽⁴⁹⁾.

يتم هذا التقييم لصالح مجهول في حالة وجود أملاك عقارية غير مطالب بها من أي شخص وغير معروف مالكيها عند التحقيق العقاري والسماح للملاك المجاورين بعد أن ترقم لحساب مجهول لمدة سنتين حيث يصبح هذا التقييم نهائياً لصالح الدولة بعد انتهاء مدة 05 سنوات شريطة عدم تسجيل اعتراضات وعدم ظهور مالكيها الحقيقي⁽⁵⁰⁾، طبقاً للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة لأحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 السالف ذكره، المادة 23 فقرة 1 جاء فيها "يسجل كل عقار تابع لخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكيه أو حائزه في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، ويرقم ترقيماً مؤقتاً لمدة 15 سنة من تاريخ ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية⁽⁵¹⁾، أما إذا ظهرت احتجاجات حول مدة العملية، يقوم المحافظ العقاري بتلقيها وقيدها في السجل المخصص لذلك ليتم الفصل فيها طبقاً لما جاء في المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2004-09-04، تحت رقم 4618 السالفة الذكر.

والملاحظ أن فرقة المسح المختلطة تقاعست وقصرت إلى حد كبير في أداء مهامها وفق وجه مشروع كون اللجوء إلى التقييم بالمجهول استثناء على القاعدة ويفترض أن تكون نسبته قليلة جداً، لكن الواقع أثبت عكس ذلك حسب الأرقام المسجلة بحيث في كل إيداع تقريباً نجد أكثر من الثلث "مجهول"⁽⁵²⁾.

وتجدر الإشارة إلى أنّ في عملية التقييم العقاري المؤقت، يحق للشخص الذي تم التقييم لصالحه الحصول على شهادة التقييم المؤقت، التي تسلم له من المحافظ العقاري بعد تقديمه

49 - قلال بن عبد الله، أحمد شامي، المرجع السابق، ص 227.

50 - انظر المذكرة رقم 910 المؤرخة في 29-01-2020، الصادرة عن مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي. الملحق رقم 03.

51 - تعليمية رقم 16 مؤرخة في 24-05-1998، المتعلقة بعملية مسح الأراضي وترقيم العقود الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ووزارة المالية. الملحق رقم 04.

52 - قلال بن عبد الله، أحمد شامي، المرجع السابق، ص 227.

لطلب التي تحرر وفق نموذج خاص يتم التأشير عليها بنفس الطريقة المستعملة بسبب ترقيم نهائي، ما عدا استبدال عبارة إجراء أول بعبارة شهادة ترقيم مؤقت تسلم للمعنى بعد دفعه لحقوق التسجيل في سجل الإيداع المقدرة رسمها الثابت ب 500 دج طبقا للمادة 39 من الأمر رقم 96-36 المتضمن قانون المالية لسنة 1997⁽⁵³⁾.

وقد اعتبر البعض أن التقييم الذي يكون لصالح الدولة غير قانوني نصا ومضمونا إذ ثار التساؤل عن الأساس القانوني الذي يتم إدماج الملكيات العقارية المرقمة في حساب مجهول باسم الدولة، هل يعتبر من باب المصادرة أو نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، خصوصا أن الجزائري وضع نصوص قانونية ودستورية لحماية الملكية الخاصة، فكيف يتم الاعتداء عليها بهذه الطريقة لاسيما أن عملية نزع الملكية أو المصادرة يتم إعمالها بشروط خاصة منظمة بنص القانون⁽⁵⁴⁾. غير أن الجديد في هذا الشأن هو ما جاءت به المادة 67 من القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30-12-2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015 التي تضمنت تعديل أحكام الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ضمن المادة 23 مكرر التي تنص على ما يلي: "يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيما نهائيا باسم الدولة" منه لم يبق ما يسمى بتقييم في حساب المجهول⁽⁵⁵⁾.

ونظرا للإشكالات الكثيرة بسبب العدد الهائل للعقارات التي أدرجت ضمن حساب مجهول في المناطق المسووحة تدخلت المديرية العامة للأموال الوطنية بموجب المذكرة رقم: 4618 المذكورة آنفا، وهذا من أجل وضع لخطورة الوضعية المترتبة على اللجوء إلى الحساب المجهول إذ يعتبر العقار الذي أدرج في الحساب المجهول قرينة تدل على ملكيته للدولة لذا أوجبت المذكرة رقم: 4618 مراسلة مصالح أملاك الدولة لكي يبدي مدير أملاك الدولة صراحة رأيه حول وضعية لهذا العقار⁽⁵⁶⁾.

⁵³ - فيصل الوافي، "السندات الادارية المثبتة للملكية العقارية إثرى عملية التحقيق العقاري"، مجلة /دارة، مجلد 19، عدد 01، الجزائر، 2009، ص 22.

⁵⁴ - خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2012، ص 178.

⁵⁵ - جلول محده، دور إعداد مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه لخضر، الوادي، 2015، ص 93.

⁵⁶ - تعليمة رقم 16، السابق ذكرها.

المبحث الثاني

اقتصار النظر في منازعات الترقيم المؤقت

على القاضي العقاري

قد يتلقى المحافظ العقاري اعتراضات واحتجاجات أثناء عملية ترقيم العقارات ترقيمياً مؤقتاً من طرف الأشخاص الذين حضروا في عملية المسح أو أشخاص سجلت حقوقهم باسم الغير وهم في الأصل لم يحضروا في عملية المسح ويحوزون على سندات ووثائق تثبت حقوقهم على الملكية العقارية، ومن جهة أخرى فقد تلحق عملية ترقيم العقارات ضرراً بحقوق الغير كالإنقاص في المساحة المشككة لمجموعة الملكية محل الترقيم.

بناء على الاعتبارات السالفة وضع المشرع الجزائري طرق تكفل للأفراد حقوقهم العقارية بمناسبة ترقيم العقارات بشكلها المؤقت، وذلك باللجوء إلى القاضي العقاري⁽⁵⁷⁾. وعلى هذا الأساس يلعب القاضي دوراً كبيراً يظهر من جهة من خلال الرقابة التي يبسطها على شروط الدعاوى المتعلقة بالترقيم المؤقت (المطلب الأول)، ومن جهة أخرى من خلال اثار وطبيعة الأحكام التي يصدرها بشأنها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

دور القاضي العقاري

في رقابة شروط دعاوى الترقيم المؤقت

عند الانتهاء من عملية مسح الأراضي يتم إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، كما تودع نسخة منها لمدة شهر كامل بمقر البلدية المعنية قصد تمكين الجمهور من الاطلاع عليها، ويمكن لكل شخص له مصلحة أو أصابه ضرر من عملية الترقيم المؤقت للعقارات أن يقدم احتجاجه أو اعتراضه أمام المحافظة العقارية خلال هذه المدة لمراجعة الحقوق التي قيدها في السجل العقاري.

⁵⁷ - طالما أنّ المنظومة التشريعية لا تجيز للفرد اقتضاء حقه بنفسه هيأت له الحماية بواسطة القضاء، وذلك بتمكينه بوسائل قانونية يتوجه بها إلى القضاء؛ الذي لا يسعه التدخل من تلقاء نفسه لفض النزاعات بين الأفراد إنما لابد أن ترفع إليه دعوى من صاحب الحق. أنظر: نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، عين مليلة، 2008، ص 21.

وقد فرض المشرع اجراءات أولية تتمثل في محاولة التصالح أمام المحافظ العقاري، وفي حالة فشل هذا الأخير في تصفية الاعتراضات يتم طرح النزاع أمام الجهات القضائية المختصة⁽⁵⁸⁾.

وتعتبر المحاكم هي جهات القضاء ذات الاختصاص العام اعمالاً لمبدأ التقاضي على درجتين، عليه القضايا المدنية، التجارية، العقارية، الإجتماعية وقضايا شؤون الأسرة ترفع أمام الأقسام بالمحاكم وذلك اعمالاً لنص المادة 32 من ق.إ.م.إ، والقسم العقاري حسب نص المادة 516 من نفس القانون، ينظر في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص⁽⁵⁹⁾. ولهذا يلعب القاضي دوراً كبيراً في رقابة مدى توافر الشروط الشكلية للدعوى (الفرع الأول)، ورقابة مدى مراعاة قواعد الاختصاص القضائي (الفرع الثاني).

الفرع الأول

رقابة توافر الشروط الشكلية

تهدف المنازعة والدعوى القضائية المتعلقة بالترقيم المؤقت إلى إلغاء أو تعديل أو فسخ أو نقض حقوق عقارية مشهورة فيشترط القانون لقبولها توافر مجموعة من الشروط يؤدي تخلفها عدم قبول الدعوى⁽⁶⁰⁾. وتتمثل في الشروط المتعلقة: بعريضة افتتاح الدعوى (أولاً)، وتلك المتعلقة بأطراف الدعوى (ثانياً)، والآجال القانونية وإجراء الشهر (ثالثاً).

أولاً-رقابة الشروط المتعلقة بعريضة افتتاح الدعوى

تشتمل عريضة افتتاح الدعوى على بيانات وشروط جاء تحديدها بصورة في المادتين 14 و15 من ق.إ.م.إ، إذ جاء في المادة 14 أنه "ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة، موقعة ومؤرخة تودع في أمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه، بعدد من النسخ يساوي

⁵⁸ - بوظرفة يونس، قرارة عادل، النظام القانوني للترقيم المؤقت والترقيم النهائي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2018-2019، ص.ص 46-47.

⁵⁹ - هلال العيد، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات ليجوند، الجزائر، 2019، ص 118.

⁶⁰ - زهرة بن عمارة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011، ص 175.

عدد الأطراف".

بينما تنص المادة 15 من نفس القانون على أنه "يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا البيانات الآتية:

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى اسم ولقب المدعي وموطنه.

- اسم ولقب المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له⁽⁶¹⁾.

- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي⁽⁶²⁾، ومقره الاجتماعي، وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.

- عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى⁽⁶³⁾.

- الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى".

ويضاف إلى الشروط السابقة، دفع الرسوم المحددة قانونا مقابل إيداع العريضة لدى أمانة الضبط، وهذا حسب نص المادة 17 من نفس القانون، التي أكدت أنه لا تقيد عريضة افتتاح الدعوى لدى أمانة الضبط إلا بعد دفع الرسوم المحددة قانونا ما لم ينص القانون على خلاف ذلك⁽⁶⁴⁾ ويفصل رئيس المحكمة في الإشكالات المتعلقة بالإعفاء من الرسم القضائي بأمر غير قابل للطعن⁽⁶⁵⁾.

وقد رتب المشرع على عدم احترام البيانات الواجب توفرها في عريضة افتتاح الدعوى جزاء يتمثل في عدم قبولها شكلا، لأن الغاية من ذكر تلك البيانات حماية النظام العام فيما يتعلق بالاختصاص ودفع الجهالة بأطراف الخصومة وضمان حسن سير القضاء، وللقاضي اثاره الدفع

⁶¹ - لأجل اعطاء المحكمة فرصة الرقابة على مدى احترام المدعي مبدأ الوجاهية، تكافئ الفرص وحق الدفاع، ولأجل تسهيل عملية التنفيذ بعد صدور الحكم.

⁶² - على أساس أن الاختصاص النوعي للمحكمة يتحدد بحسب طبيعة الشخص المعنوي سواء كان مدعيا أو مدعى عليه.

⁶³ - لأجل نقل ادعاءاته ومطالبه للقضاء.

⁶⁴ - المقصود منه حالات الاعفاء من المصاريف القضائية.

⁶⁵ - توفيق منصوري، منازعات قرارات المحافظ العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر حقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015، ص 32.

من تلقاء نفسه⁽⁶⁶⁾، غير أنه نرى أنه لهذا الأخير تفعيلاً منه لدوره الإيجابي حالة اغفال المدعي أحد البنائيات السابق ذكرها، أمره شفهيًا بالجلسة لتدارك الاغفال وإرفاق عريضة تصحيحية تشمل النقائص التي شابت عريضة افتتاح الدعوى وذلك قبل قفل باب المرافعات.

وترتيباً على ما سبق، يمكن استخلاص جملة من شروط قبول عريضة افتتاح الدعوى على القاضي فرض رقابته عليها لحسن سير العدالة وحفاظاً على حقوق الأطراف، تتمثل هذه الشروط في:

1- الكتابة:

يقصد بالكتابة تلك التي تأخذ شكل عريضة، تتضمن البيانات الشكلية الضرورية وملخص عن وقائع الدعوى، تودع وتسجل لدى أمانة الضبط المحكمة بعد دفع الرسم القضائي المحدد بـ 1.500 دج للقضية العقارية، مقابل وصل ما لم ينص القانون على خلاف ذلك⁽⁶⁷⁾ أن تكون الكتابة باللغة العربية تحت طائلة عدم القبول عملاً بالمادة 08 ق.إ.م.⁽⁶⁸⁾ موقع عليها من طرف محررها لإثبات صفته في الدعوى القضائية سواء متقاضي أو محامي مضاف إليه حالة هذا الأخير عبارة تحت سار التحفظات اعتباراً إلى أن ما تضمنته العريضة نقل عن موكله.

2- تحديد جميع أطراف الخصومة القضائية:

إضافة إلى شرط الكتابة السابق ذكره أعلاه، يقع التزام على رافع الدعوى تحديد أطراف الخصومة القضائية بذكر اسم، لقب، اسم الأب، وعنوان المدعي، كذلك الشأن بالنسبة للمدعى عليه والمدخلين في الخصام عند الاقتضاء وذلك لمنع أي خطأ محتمل قد ينجز عن تشابه في الأسماء لاسيما في مرحلة تنفيذ الحكم والعنوان لتسهيل عملية تبليغ العرائض الافتتاحية والحكم عند التنفيذ، وإذا تخلل عريضة افتتاح الدعوى خطأ في هوية أحد أطرافها للقاضي أن يمكن المدعي من أجل لتدارك السهو أو الخطأ تفادياً لإثقال كاهله بالمصاريف وربحاً للوقت.

3- موجز عن الوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى:

⁶⁶ - عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الاجراءات المدنية والإدارية، ط 2 مزيدة، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص 50.

⁶⁷ - مثلما هو الحال بالنسبة لقضايا المساعدة القضائية، حيث يعفى المتقاضي من دفع الرسوم والمصاريف القضائية.

⁶⁸ - المادة 08 ق.إ.م. "يجب أن تتم الاجراءات والعقود القضائية من عرائض ومذكرات باللغة العربية تحت طائلة عدم القبول".

طبقاً لنص المادة 15 من ق.إ.م.إ، يقع على عاتق المدعي التزام تحديد الطلب القضائي وأنَّ عدم تحديده يُؤدي إلى الإخلال بحقوق الدفاع، ذلك أنَّ الطلب القضائي هو الأداة الإجرائية التي تحمل ادعاءات الأطراف أمام القضاء والذي يُحدد الهَدَف من مُمارسة الشخص لحقه في الالتجاء إلى القضاء ويبرز من خلاله الحق المُراد حمايته أو تقريره، ولا يمكن للقاضي المعروض عليه النزاع البت فيه دون أن يكون الطلب القضائي محددًا تحديداً نافياً للجهالة، بغية الوصول في آخر المطاف لرقابة قانونية بحتة وتكييف النزاع تكييفاً قانونياً يتلاءم وموضوع الدعوى طبقاً لنص المادة 25 ف 1 من القانون السالف الذكر⁽⁶⁹⁾، كأن يلتزم المدعي "الحكم بإلغاء ترقيم مؤقت مع الحكم بالتعويض عن الأضرار اللاحقة به" والقاضي غير ملزم بالتكييف الذي يضيفه الأطراف على النزاع استناداً لنص المادة 29 دائماً من نفس القانون⁽⁷⁰⁾.

4- تحديد الجهة القضائية المختصة والنسخ بعدد الخصوم:

نصت المادة 03 من ق.إ.م.إ، على مبدأ الوجاهية ومبدأ تكافؤ الفرص وعملاً بهذين المبدأين المدعي ملزم في عريضة افتتاح الدعوى التي يتعين تبليغها لخصومه (محترماً أجل 20 يوم على الأقل قبل التاريخ المحدد للجلسة يمدد الأجل لـ: (03) أشهر للمقيمين بالخارج)⁽⁷¹⁾ بتحديد الجهة القضائية المرفوع أمامها الدعوى، مكان وتاريخ الجلسة حتى يتمكن خصومه من تحضير دفاعهم والحضور أمام القضاء لإبداء دفوعهم في الأجل القانونية، وعملاً بهذين المبدأين كذلك يتعين تبليغ الخصوم بالوثائق التي استند عليها في الدعوى عملاً بالمادة 21 من القانون السالف الذكر⁽⁷²⁾.

ثانياً-رقابة الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى

تنص المادة 13 من ق.إ.م.إ على ما يلي "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون.

⁶⁹ - المادة 25 / 1 ق.إ.م.إ تنص على أنه "يحدد موضوع النزاع بالادعاءات التي يقدمها الخصوم في عريضة افتتاح الدعوى ومذكرات الرد".

⁷⁰ - المادة 29 ق.إ.م.إ تنص على أنه "يكيف القاضي الوقائع والتصرفات محل النزاع التكييف القانوني الصحيح، دون التقيد بتكييف الخصوم".

⁷¹ - راجع الفقرتين 3 و4 من المادة 16 ق.إ.م.إ.

⁷² - المادة 21 ق.إ.م.إ تنص على أنه "يجب ايداع الأوراق والسندات والوثائق التي يستند إليها الخصوم دعماً لادعاءاتهم بأمانة ضبط الجهة القضائية، بأصولها أو نسخ رسمية منها أو نسخ مطابقة للأصل تبلغ للخصم".

يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه.

كما يثير تلقائيا انعدام الاذن إذا اشترطه القانون"

يفهم من هذه المادة أنه لا يمكن رفع دعوى قضائية إلا من ذي صفة، ولا تثبت الصفة إلا بعد إثبات الحق والاعتداء عليه، كأن يدعي المدعي حقا على الأرض محل التقييم المؤقت سواء بالملكية أو الحيازة، فيكون لصاحب الحق المعتدى عليه صفة مقاضاة المعتدي، كما لا تثبت صفة المعتدي إلا بإثبات أنه فعلا مرتكب الاعتداء والتشكيك في المركز القانوني للمعتدى عليه.

بينما يمكن تعريف المصلحة على أنها تلك الفائدة المرجوة من رفع الدعوى أن تكون قائمة وقت رفع الدعوى وقانونية أي يحميها ويقرها القانون وعملية على أساس أن القضاء يهدف إلى حماية حقوق ومصالح الأشخاص ولا يهدف إلى إقرار النظريات الفقهية دون الأخرى⁽⁷³⁾.

وقد استبعد المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الأهلية والكفالة المنصوص عليهما في قانون الإجراءات المدنية القديم الذي يعتبرها من شروط قبول الدعوى، وأصبحت شرطا لصحة المطالبة القضائية وفقا للقانون الجديد⁽⁷⁴⁾.

فقد نصت المادة 65 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على أنه "يثير القاضي تلقائيا انعدام الأهلية كما يجوز له أن يثير تلقائيا انعدام التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي"

ولا يخص هذا الشرط شروط الدعوى القضائية فقط، بل هو شرط عام يتعين أن يتوفر في الشخص الذي يباشر أي عمل قانوني لذا لم يضعها المشرع في نفس المادة، والأهلية المقصودة هي الأهلية الإجرائية وهي أهلية الأداء التي تخول للشخص القيام بأعمال إجرائية أمام القضاء وقد بينها المشرع من خلال القانون المدني في نص المادة 40 بالنسبة لأهلية الأداء للأشخاص الطبيعيين يكون ببلوغ سن الرشد (19) سنة، مع خلوها من العيوب وتناول في المادة 50 أهلية الأشخاص

⁷³ - مسعود شهبوب، المبادئ العامة للمنازعات الادارية الهيئات والإجراءات، ج 1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص 311.

⁷⁴ - عثمان حويذق، آثار ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه الأخضر، الوادي، 2015، ص 74.

ثالثا-مدى احترام الآجال القانونية وإجراء الشهر

يُبلَّغ كل احتجاج متعلق بتقييم مؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم، تكون للمحافظ العقاري

سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر عدم مُصالحة في حالة عدم الاتفاق ويبلغ للأطراف ويكون للطرف المدعي مهلة ستة (6) أشهر ابتداءً من التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة عدم قبول الدعوى كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة، وهي من الاجراءات الشكلية التي تؤكد منها القاضي قبل الخوض في موضوع الدعوى، وفي حالة عدم استيفاء هذا الاجراء أي عدم رفع الدعوى القضائية من المعارض في الآجال القانونية يترتب عن ذلك عدم قبول دعواه لسقوط الحق في رفعها.

وتعتبر مدة الستة (06) أشهر مدة سقوط عليه غير قابلة للانقطاع أو الوقف عكس مدة التقادم، وينجر عن ذلك أنه في حالة ما إذا رفع المدعي دعوى أولى رفضت لأي سبب من الأسباب من حيث الشكل، وأقدم على إعادة رفع نفس الدعوى لأجل طلب الغاء التقييم المؤقت بعد انتهاء مدة الستة (06) سقط الحق نهائيا في رفع الدعوى، أما في حالة رفعها في الأجل القانوني التقييم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي وألزمت المادة 15 من المرسوم 76-63 تبليغه للمحافظ العقاري⁽⁷⁶⁾

اضافة لضرورة مراقبة القاضي توافر شرط رفع الدعوى في الآجال القانونية، يحرص على مراقبة مدى تقيد المدعي في دعوى الغاء التقييم المؤقت بشهر عريضة افتتاح دعواه لدى المحافظة العقارية المختصة اقليميا اعمالا لنص المادة 17 و 519 ق.إ.م.إ والمادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 63-76 التي تنص على "إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم اشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة

⁷⁵ - راجع المادتين 40 و50 ق.م.

⁷⁶ - نوال جديلي، السجل العيني دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2017، ص 92.

14-4 من الأمر رقم: 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشيرة الشهر " ذلك أن للفسخ اثر رجعي في إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل، وبما أن الأمر فيه مساس بالملكية إذا انصب على عقار، وتطبيقا للأثر العيني للشهر العقاري في نقل ملكية العقار، استوجب شهر الدعوى القضائية المنصبة على فسخ، ابطال، تعديل⁽⁷⁷⁾ أو نقض حقوق عن وثائق تم اشهارها ليسنى للمتعامل في العقار معرفة وضعيته القانونية، بمعنى أن الاجراء شرع لغاية اعلام الغير بالتالي لا مجال للاحتجاج بحسن النية طالما الدعوى مشهورة على هامش البطاقة العقارية للعقار⁽⁷⁸⁾، علما أنه حالة عدم تلقي المحافظ العقاري خلال ستة (06) أشهر أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية عليه اتمام ترقيم العقار في السجل العقاري⁽⁷⁹⁾.

وعن موقف المحكمة العليا من مدى اعتبار عملية شهر عريضة افتتاح الدعوى قيد على مباشرة الخصومة من عدمها، فقد انقسم إلى اتجاهين:

- الاتجاه الأول: اعتبر أنّ شهر عريضة افتتاح الدعوى ليس قيد على رفع الدعاوى على أساس أن عملية الشهر جاءت لحماية مصالح خاصة، وأنّ اثاره قضاة الموضوع المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 من تلقاء أنفسهم دون تمسك الأطراف بها يعد من قبيل تجاوز السلطة، وهذا ما ذهبت إليه الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم: 196021 المؤرخ في: 27-09-2000، المبدأ: "أحكام المادة 85 من المرسوم رقم: 76-63 المؤرخ في: 25-03-1976، التي تنص على شهر عريضة رفع الدعوى في حالات محددة منها دعوى بطلان العقود المشهورة وردت لحماية مصالح خاصة، بالتالي اثارها من طرف قضاة المجلس يعد تجاوزاً للسلطة ويعرض القرار المطعون فيه للنقض"⁽⁸⁰⁾.

- الاتجاه الثاني: يعتبر عدم إشهار عريضة افتتاح الدعوى يؤدي حتما إلى القضاء بعدم قبول

⁷⁷ - قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 448919 مؤرخ في 23-04-2008، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، 2008، ص 227-230.

⁷⁸ - فهيمة قسوري، "شهر الدعاوى والأحكام القضائية العقارية"، مجلة المنتدى القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر، عدد 7، 2018، ص 332.

⁷⁹ - التعلية رقم 16، السابقة الذكر.

⁸⁰ - قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 196021 مؤرخ في 27-09-2000، الاجتهاد القضائي، عدد خاص، ج 1، 2004، ص 160.

الدعوى وهذا ما أكده القرار الصادر من الغرفة العقارية تحت رقم: 186606 بتاريخ: 24-03-2000 المبدأ: "تمسك الطاعن بعدم شهر الدعوى من طرف المدعين الأصليين وعدم مراعاة قضاة الموضوع أحكام المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 يعرض القرار للنقض"⁽⁸¹⁾.

- ونحن من أصحاب الاتجاه الثاني خاصة بعد صراحة النص الذي جاء في المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبالتالي يتعين حالة إغفال عملية الشهر القضاء بعدم قبول الدعوى شكلاً، لأن عملية الشهر قيد على رفع الدعوى وللقاضي أن يثيره اغفال الإجراء من تلقاء نفسه ولو لم يتمسك به الخصم، باعتبار هذه القاعدة من النظام العام لأن عملية إشهار السجل العيني وتأسيسه هي مرتبطة بالنظام العام وكل ما يتعلق بالمساس بالإجراءات المتخذة من أجل تأسيس نظام الشهر العيني وإرساء قواعد لإنشاء السجل العيني وإعداد البطاقات العقارية، وهو كذلك موقف مجلس الدولة في العديد من قراراته منها القرار رقم 203024 المؤرخ في 12-06-2000، الذي جاء فيه أنه: "في الدعوى العقارية والإدارية المتعلقة بعقار والرامية إلى ابطال العقود المشهورة بالمحافظة العقارية. تشترط المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل بالمرسوم رقم 123-93، المؤرخ في 19-05-1993، لقبول دعوى شهر العريضة الافتتاحية مسبقاً لدى المحافظة العقارية المشهري لديها العقد وهو شرط لقبول الدعوى"⁽⁸²⁾.

الفرع الثاني

رقابة مدى مراعاة قواعد الاختصاص القضائي

تعد المنازعات المدنية عموماً والمنازعات العقارية خصوصاً معقدة وقواعد الاختصاص في المواد العقارية ليست مضبوطة بدقة مما إلى ظهور عدة إشكالات يتنازع في الكثير منها القضاء العادي ويتقاسمها القاضي المدني، القاضي العقاري، القاضي الجزائي، إلى جانب القاضي الإداري في بعض الحالات. وعلى هذا الأساس، لابد من تحديد الاختصاص النوعي (أولاً)، الاختصاص الإقليمي (ثانياً).

⁸¹ - قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم: 186606 مؤرخ في 24-03-2000، الاجتهاد القضائي، عدد خاص، ج 1، 2004، 166.

⁸² - نقلاً عن: عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 243.

أولا-الاختصاص النوعي

يرمي هذا المعيار إلى تحديد اختصاص المحكمة بدعاوى معينة بالنظر إلى طبيعة الرابطة القانونية محل الحماية بصرف النظر عن قيمتها⁽⁸³⁾. ويقصد بالاختصاص النوعي توزيع العمل بين طبقات المحاكم داخل الجهة القضائية الواحدة على أساس نوع الدعوى، عقاري، تجاري، شؤون أسرة، اجتماعي، استعجالي...

ومن المقرر قانونا بنص المادة 32 من ق.إ.م.إ. أنّ المحكمة هي الجهة القضائية ذات الاختصاص العام وتشكل من أقسام تفصل في جميع القضايا لاسيما المدنية والتجارية والبحرية والعقارية وقضايا شؤون الأسرة، وأنه في المحاكم التي لم تُنشأ فيها الأقسام يبقى القسم المدني هو الذي ينظر في جميع النزاعات باستثناء القضايا الاجتماعية، ومن المستقر عليه قضاء أن تقسيم المحكمة إلى بعض الأقسام يعد تقسيما إداريا بحتا ولا يعد اختصاصا نوعيا.

وعن طبيعته طبقا للمادة 36 من نفس القانون، الاختصاص النوعي من النظام العام للقاضي اثارته من تلقاء نفسه في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، وهذا لما رآه المشرع من أن توزيع الاختصاص النوعي لا يتعلق بمصلحة الخصوم أنفسهم وإنما يتعلق بترتيب طبقات المحاكم وقدرة كل منها على الحكم فيما اختصت به، وبملائمة المواعيد التي تراعي والإجراءات التي تتبع أمام كل منها لنوع القضايا التي تختص بها⁽⁸⁴⁾.

هذا وفيما يخص الاختصاص النوعي في نزاعات الترقيم المؤقت، فإنّ المادة 3/15 من المرسوم رقم 63-76، نصت على منح مدة ستة (06) أشهر من التبليغ للأطراف لرفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة وفقا للفقرة 4 من نفس المادة⁽⁸⁵⁾

ويلاحظ أنّ هذه المادة لم حديد الجهة القضائية المختصة، مما أثار جدال عن الجهة القضائية المختصة نوعياً هل يتم رفع الدعوى أمام القضاء العادي أم القضاء الإداري؟ وبقي الأمر محل جدال إلى غاية صدور قانون الاجراءات المدنية والإدارية، الذي وضع حدا له وبت في هذه المسألة من خلال نص المادة 515 التي جاء فيها أنّه "ينظر القسم العقاري في الدعاوى المتعلقة

⁸³ - فتحي والي، الوسيط في قانون القضاء المدني، مطبعة جامعة القاهرة والكتاب الجامعي، القاهرة، 2008، 223.

⁸⁴ - كمال مهدي، مرجع سابق، ص 29.

⁸⁵ - تنص المادة 15 / 4 من المرسوم رقم 63-76 على أنه: "وفي حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، فإن الاعتراضات ينظر فيها أمام المحكمة المختصة اقليميا".

بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقص الحقوق المترتبة على العقود تم شهرها" وكذا المادة 516 بنصها على أنه "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص". وهذا حسم في الفراغ القانوني الذي تخلل المرسوم رقم 63-76.

واعتباراً لأن الترقيم المؤقت يمكن منازعة صحته من طرف أشخاص القانون الخاص أو من طرف أشخاص القانون العام، فإنّه يتحدد الاختصاص فيها بالنظر لأطراف المنازعة بأن يؤول الاختصاص للقضاء العادي إذا كان طرفي الدعوى من الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، ويؤول الاختصاص للقضاء الإداري إذا كان أحد طرفيها شخص من أشخاص القانون العام اعمالاً للمعيار العضوي⁽⁸⁶⁾.

ثانيا-الاختصاص الاقليمي

لتيسير اجراءات التقاضي وتقريب العدالة من المواطن تم تكريس اختصاص اقليمي يتجسد في انتشار محاكم عبر ربوع الوطن، تختص في النظر في النزاعات المعروضة عليها اعتباراً لمعيار الاقليم كقاعدة عامة، مع العلم أن هذه القواعد تخص المحاكم والمجالس القضائية على أنه يوجد على مستوى قمة الهرم القضائي محكمة عليا واحدة يقع مقرها بالجزائر العاصمة⁽⁸⁷⁾.

وأورد المشرع الجزائري في شأن الاختصاص الاقليمي قاعدة عامة ضمن المادة 37 من ق.إ.م.إ التي تنص على أنه "يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه، وإن لم يكن له موطن معروف، فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له، وفي حالة اختيار موطن، يؤول الاختصاص الاقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار ما لم ينص القانون على خلاف ذلك" عليه يكون قد أسند الاختصاص الإقليمي للمحكمة التي تقع في دائرتها موطن المدعي عليه كمعيار عام بالنسبة للمحاكم التي يرفع إليها النزاع

⁸⁶ - تبنى المشرع الجزائري المعيار العضوي بموجب المادة 800 ق.إ.م.إ. إذ جاء فيها أن: "المحاكم الادارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الادارية.

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

⁸⁷ - محند أمقران بوبشير، النظام القضائي الجزائري، ط 2، ديوان المطبوعات المصلحة المركزية، 1994، ص 285.

بصفة مبتدئة⁽⁸⁸⁾. ومنه يمكن أن نستخلص أن الأصل اختصاص المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه وإن لم يكن له موطن معروف، يعود الاختصاص للمحكمة التي تقع في دائرتها محل إقامته وإن لم يكن له محل إقامة معروف، يكون الاختصاص المحكمة الواقع بدائرتها آخر موطن له، ويقصد بهذا الأخير (الموطن) المحل الذي يوجد في السكن الرئيسي للشخص وفي حالة عدم وجوده يحل محله مكان الإقامة العادي، ويتمثل الفرق بين الموطن ومحل الإقامة أن الأول هو المحل الذي يحتمل فيه الإقامة (الموطن الحكي) أما الثاني فهو محل إقامته الفعلية ونظرا لاحتمال أن يكون الموطن مختلفا وبعيدا عن محل إقامته فمصلحة المدعي تتطلب رفع الدعوى إلى المحكمة التي تقع في دائرتها محل إقامته.

وقد تم اعتماد معيار موطن المدعي عليه حماية له إذ أنه يفترض براءة ذمة المدعي عليه اعتبارا لقاعدة الدين مطلوب وليس محمول وتفاديا لإرهاق كاهل المدعي عليه برفع دعوى أمام محكمة بعيدة عن موطن اقامته، وقد تناولت المادة 38 ق.إ.م.إ أنه حالة تعدد المدعي عليهم يؤول الاختصاص الاقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم، وهو من معناه أن الاختصاص الاقليمي ينعقد لكل محكمة يقع بدائرة اختصاصها موطن أحد المدعي عليهم وللمدعي حرية اختيار محكمة موطن أحدهم ورفع دعواه أمامها.

واعتبارًا أنه لكل قاعدة استثناء فقد أورد المشرع استثناءات على القاعدة أعلاه بنص القانون من خلال المادتين 39 و40 ق.إ.م.إ، إذ تنص المادة 39 على أنه: "ترفع الدعاوى المتعلقة بالمواد المبينة أدناه أمام الجهات القضائية الآتية:

1- في مواد الدعاوى المختلطة أمام الجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها مقر

الأموال،

2- في مواد تعويض الضرر عن جناية أو جنحة أو مخالفة أو فعل تقصيري ودعاوى

الأضرار الحاصلة بفعل الإدارة أمام الجهات القضائية التي وقع في دائرة اختصاصها الفعل الضار،

3- في مواد المنازعات المتعلقة بالتوريدات والأشغال وتأجير الخدمات الفنية أو

الصناعية، يؤول الاختصاص للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها مكان إبرام

الاتفاق أو تنفيذه حتى ولو كان أحد الأطراف غير مقيم في ذلك المكان،

4- في المواد التجارية غير الإفلاس والتسوية القضائية أمام الجهة القضائية التي وقع في دائرة اختصاصها الوعد أو تسليم البضاعة أو أمام الجهة القضائية التي يجب أن يتم الوفاء في دائرة اختصاصها وفي الدعاوى المرفوعة ضد شركة أم الجهة القضائية يقع في دائرة اختصاصها أحد فروعها.

5- في المواد المتعلقة بالمنازعات الخاصة بالمراسلات والأشياء الموصى عليها، والإرسال ذي القيمة المصحح بها وطرود البريد أمام الجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المرسل أو موطن المرسل إليه".

ويتضح لقارئ هذه المادة أنّ المشرع الجزائري إلى جانب معيار موطن المدعى عليه في تحديد المحكمة المختصة اقليميا عمد إلى تحديد هذه الأخيرة بصريح العبارة كما هو وارد في الفقرات التي تضمنتها المادة 39 بالتالي يتعين على رافع الدعوى في المواد المذكورة أعلاه ضمن نفس المادة أن يتقيد بالاختصاص الذي حدده المشرع مسبقا حين قيد دعواه أمام المحكمة.

أما المادة 40 من نفس القانون فقد نصت على أنه "فضلا عما ورد في المواد 37 و38 و46 من هذا القانون، ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية الميمنة أدناه دون سواها:

1- في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال.

2- في مواد الميراث، دعاوى الطلاق أو الرجوع، الحضانة، النفقة الغذائية والسكن، على التوالي، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المتوفى، مسكن الزوجية، مكان ممارسة الحضانة، موطن الدائن بالنفقة، مكان وجود السكن.

3- في مواد الإفلاس أو التسوية القضائية للشركات وكذا الدعاوى المتعلقة بمنازعات الشركاء، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان افتتاح الإفلاس أو التسوية القضائية أو مكان المقر الاجتماعي للشركة.

4- في مواد الملكية الفكرية، أمام المحكمة المنعقدة في مقر المجلس القضائي الموجود في

دائرة اختصاصه موطن المدعى عليه.

5- في المواد المتعلقة بالخدمات الطبية، أمام المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها تقديم

العلاج.

6- في مواد مصاريف الدعاوى وأجور المساعدين القضائيين، أمام المحكمة التي فصلت

في الدعوى الأصلية، وفي دعاوى الضمان أمام المحكمة التي قدم إليها الطلب الأصلي.

7- في مواد الحجز، سواء كان بالنسبة للإذن بالحجز، أو للإجراءات التالية له، أمام

المحكمة التي وقع في دائرة اختصاصها الحجز،

8- في المنازعات التي تقوم بين صاحب العمل والأجير، يؤول الاختصاص الإقليمي

للمحكمة التي تم في دائرة اختصاصها إبرام عقد العمل أو تنفيذه أو التي يوجد بها موطن

المدعى عليه. غير أنه في حالة إنهاء أو تعليق عقد العمل بسبب حادث عمل أو مرض مهني يؤول

الاختصاص للمحكمة التي يوجد بها موطن المدعي،

9- في المواد المستعجلة، أمام المحكمة الواقعة في دائرة اختصاصها مكان وقوع الإشكال في

التنفيذ، أو التدابير المطلوبة.

وعن طبيعة الاختصاص الإقليمي أكدت المادة 47 من نفس القانون على ضرورة التمسك

بعدم الاختصاص الإقليمي وإثارته قبل أي دفاع في الموضوع أو دفع بعدم القبول، والمادة 46 من

نفس القانون نصت على جواز حضور الخصوم أمام القاضي ولو لم يكن مختصا إقليميا⁽⁸⁹⁾،

عليه يتضح أنّ الاختصاص الإقليمي عكس النوعي ليس من النظام العام. وعليه لا يسع القاضي

إثارته من تلقاء نفسه ما لم يتمسك به الخصم مع تحديد الجهة القضائية المختصة حسبما

نصت عليه المادة 51 من ق.إ.م.إ.

غير أنّه باستقراء المادة 40 أعلاه، يتضح أنّ المشرع الجزائري في صياغته هذه المادة استعمل

عبارة "دون سواها" وهو ما يوحي أنّها جاءت على صيغة الإلزام والوجوب، الأمر الذي يطرح تساؤل

هل للقاضي أثناء بته في إحدى الحالات المنصوص عليها في ذات المادة وعدم تقييد المدعي بالجهة

⁸⁹ - تنص 46 من ق.إ.م.إ. على أنه "يجوز للخصوم الحضور باختيارهم أمام القاضي، حتى ولو لم يكن مختصا إقليميا.

يوقع الخصوم على تصريح بطلب التقاضي وإذا تعذر التوقيع يشار إلى ذلك.

يكون القاضي مختصا طيلة الخصومة ويمتد الاختصاص في حالة الاستئناف إلى المجلس القضائي التابع له."

القضائية التي حددها المشرع ورفع دعواه أمام محكمة أخرى اثاره الدفع بعدم الاختصاص الاقليمي من تلقاء نفسه؟ حسب رأينا المتواضع نرى أنه لا مانع من اثاره الدفع من قبل القاضي من تلقاء نفسه مادام أنّ المادة حددت الجهات القضائية المختصة على سبيل الحصر وفي صيغة الالزام.

وفيما يخص النزاعات المتعلقة بالترقيم المؤقت، فإنّ المادتين 1/40 و 518 من توكدان بأنّ الاختصاص الاقليمي يؤول للمحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار محل النزاع⁽⁹⁰⁾.

المطلب الثاني

طبيعة الحكم القضائي الصادر في الدعوى

نصت المادة 15 من المرسوم رقم: 63-76⁽⁹¹⁾ على أن النزاع في الترقيم المؤقت يكون أمام المحافظ العقاري، خلال مدة الترقيم المؤقت 4 أشهر أو سنتين حسب الحالة، ومن ثم يتعين على الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات المسوحة أن يبلغوا اعتراضاتهم كتابيا إلى كل من المحافظ العقاري والطرف الخصم بموجب رسالة موصى عليها، ويمكن أن يقيد المعنيون هذه الاحتجاجات وإذا كانت مقبولة للمحافظ العقاري المختص اقليميا سلطة مصالحة الأطراف.

ومحاولات تقريب وجهات النظر من طرف المحافظ العقاري قد تؤدي إلى تحرير محضر صلح⁽⁹²⁾، إذ يتفق الأطراف فيما بينهم على أن الوقائع المدعى بها تظهر الوضعية القانونية للعقارات المعنية، وهذا الاتفاق يسجل في محضر وتشهر في السجل العقاري، وإذا كانت نتائج الصلح تؤدي إلى تغيير في العناصر التي تحتويها وثائق المسح، فعلى المحافظ أن يبلغ مصلحة المسح عن ذلك عن طريق نسخة من محضر الصلح.

أما في حالة ما إذا فشل المحافظ العقاري في تقريب وجهات نظر الأطراف المتنازعة فإنه يحزر محضر بعدم الصلح يبلغه للأطراف، فيكون لكل طرف الحق في رفع دعوى أمام الجهات القضائية

⁹⁰ - راجع المادة 518 ق.إ.م.إ.

⁹¹ - راجع م 15 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم.

⁹² - عمر تيمجغدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، فرع قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013-2014، ص 41.

المختصة وذلك في أجل ستة (06) أشهر من تاريخ التبليغ وذلك تحت طائلة رفض الدعوى، على أن يلزم الطرف المدعي بإشهار عريضة افتتاح الدعوى مع ضرورة تبليغ المحافظ العقاري بنفس العريضة خلال نفس الفترة وحتى يكون على علم بوجود النزاع، وفي حالة انقضاء هذه المدة دون أن ترفع أي دعوى قضائية، يعتبر المحافظ العقاري الاعتراض المقدم لاغيا ويقوم بتقييم العقار المعني دون تأخير بعد أن تتم الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري ويسلم لصاحب العقار دفتر عقاري⁽⁹³⁾.

الفرع الأول

الأحكام الفاصلة في الشكل وعدم القبول

نص المشرع الجزائري في قانون الاجراءات المدنية والإدارية، على الحكم الفاصل في الموضوع على أنه الحكم الفاصل كليا أو جزئيا في موضوع النزاع أو في دفع شكلي وفي دفع بعدم القبول أو في أي طلب عارض، ويكون هذا الحكم بمجرد النطق به حائزا لحجية الشيء المقضي فيه في النزاع المفصول فيه⁽⁹⁴⁾.

القاضي العقاري حين عرض النزاعات عليه بما فيها نزاعات التقييم المؤقت، يبسط رقابته على عريضة افتتاح الدعوى أولا من حيث الشكل ثم من حيث قبول الدعوى، للتأكد من توافر الشروط الشكلية المذكورة آنفا لاسيما تحديد الطلب القضائي تحديدا نافيا للجهالة، شهر عريضة افتتاح الدعوى، استيفاء اجراء المصالحة أمام المحافظ العقاري المختص اقليميا والذي يعتبر قيادا على رفع دعوى الغاء التقييم المؤقت⁽⁹⁵⁾، رفع الدعوى في الآجال القانونية المحددة بستة (06) أشهر من تاريخ التبليغ بمحضر عدم المصالحة، رفع الدعوى من وعلى ذي صفة ومصالحة... وحوالة عدم التزام رافع الدعوى بالشروط والإجراءات الشكلية يتصدى القاضي للنزاع بحكم فاصل في الشكل فقط بأن يكون منطوق الحكم على النحو التالي "حكمت المحكمة حال فصلها في القضايا العقارية علنيا ابتداءيا حضوريا (أو غيابيا أو اعتباريا حضوريا حسب الحالة) بعدم قبول الدعوى

⁹³ - أنيسة بسكري، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2000-2001، ص 47-48.

⁹⁴ - راجع المادة 296 من ق.إ.م.إ.

⁹⁵ - حكم صادر عن محكمة عزازقة، القسم العقاري، مجلس قضاء تيزي وزو، بتاريخ 17-06-2021، فهرس رقم 21-1150، رقم: 21-331. (غير منشور) الملحق رقم 05.

شكلا مع تحميل رافع الدعوى المصاريف القضائية باعتباره خاسرا لدعواه طبقا للمادة 419 ق.إ.م.إ. أما إذا أغفل شروط قبول الدعوى كرفع الدعوى خارج الآجال القانونية⁽⁹⁶⁾ أو رفع الدعوى على غير ذي صفة أصدر حكما بعدم قبول الدعوى لسقوط الحق في رفعها ولانتفاء الصفة في المدعى عليه على التوالي استنادا في كلتا الحالتين على نص المادة 67 ق.إ.م.إ. مع تحميل رافع الدعوى المصاريف القضائية، أما حالة استيفاء الدعوى للشروط الشكلية وشروط قبولها تصدى القاضي لموضوع النزاع وحكمه يتنوع بحسب معطيات الملف محل الدراسة من دفع ووثائق، وهو ما سيتم تناوله أدناه.

الفرع الثاني

الأحكام قبل الفصل في الموضوع

اثر تعديل قانون الإجراءات المدنية القديم أتى المشرع الجزائري بمصطلح جديد ألا وهو "الحكم قبل الفصل في الموضوع" وهذا للبت في اشكالات الأحكام التمهيدية والتحضيرية التي كانت تثار آنذاك، وقد نصت المادة 298 ق.إ.م.إ. على أنّ الحكم الصادر قبل الفصل في الموضوع هو الحكم الأمر بإجراء تحقيق أو بتدبير مؤقت، لا يحوز هذا الحكم حجية الشيء المقضي فيه ولا يترتب عنه تخلي القاضي عن النزاع.

ويفهم من هذه المادة أن الأحكام الصادرة قبل الفصل في الموضوع أحكام غير قطعية غير فاصلة في موضوع النزاع، تتضمن اجراءات تحضيرية أو تمهيدية تمكن من الفصل في النزاع أو المحافظة على الحقوق المتنازع فيها بغير أن تقطع في موضوع او جزء منه أو مسألة من المسائل الفرعية به⁽⁹⁷⁾.

أولاً- اجراء تحقيق (سماع الشهود)

من المقرر قانوناً أنّ التقييم المؤقت للعقارات المشمولة بعملية المسح العام للأراضي المُستحدثة بموجب الأمر رقم 74-75 المُتضمن إعداد مسح الأراضي والنتيجة عن التحقيقات العقارية التي تقوم بها الجهات المُكلّفة به قانوناً تقوم على مدى حُجية السندات المُثبتة للملكية

⁹⁶ - حكم صادر عن محكمة عازقة، القسم العقاري، مجلس قضاء تيزي وزو، بتاريخ 17-06-2021، فهرس رقم 21-1149، رقم 21-330. (غير منشور) الملحق رقم 06.

⁹⁷ - حسين طاهري، شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية الجديد، الجزء الأول، دارالخلدونية، الجزائر، 2012، ص 128.

العقارية أو على مدى توافر العناصر القانونية التي تمكن الحائز من التمسك بأحكام المادة 827 من القانون المدني، ومراقبة العناصر التي بُني عليها التقييم المؤقت تخضع لمراقبة القضاء بمُناسبة الاعتراضات المرفوعة عليه، ولا يُمكن لهيئة المحكمة مُعالجة ومناقشة دُفع المِعترض على التقييم المؤقت إلا بعد التأكيد ممّا إذا مُنح التقييم بناءً على سند ذو حجية قانونية أو بتطبيق أحكام التقادم المكسب، فإذا ثبت أنّ كل من المدعي والمدعي عليه يتمسك بحيازة العقار محل التقييم المؤقت فإنّ الفصل في موضُوع النزاع وفي جدية الاعتراض يقتضي التحقيق في جدية ادعاءات المدعي ودُفع المدعي عليه بتملك العقار محل التقييم بالحيازة وبذا التحقيق في شُروط هذه الأخيرة، وباعتبار الحيازة واقعة مادية يَجُوز إثباتها بكافة طُرق الإثبات وأنّ من أنجع طرق إثباتها الشهادة، عادة ما يلجأ القاضي إلى اجراء تحقيق بدعوة طرفي الدعوى لإحضار شهودهما وذلك بموجب حكم قبل الفصل في الموضوع⁽⁹⁸⁾.

ثانياً-ندب خبير

للمحكمة بمناسبة النزاعات المعروضة عليها لإلغاء التقييم المؤقت الاستعانة بأهل الخبرة والاختصاص، للتأكد من مدى حُجية السندات المُثبتة للملكية العقارية وما إذا تمسك المِعترض بملكية العقار محل التقييم بموجب سند ملكية، باعتبار النزاع ذو طابع فني وتقني لا يسع الفصل فيه دون الاستعانة بأهل الاختصاص، ويعمد القاضي نتيجة لذلك تعيين خبير يحدد له في منطوق الحكم المهام التي يتعين عليه الالتزام بها مع تحديد مدة انجاز المهمة وإيداع تقريره⁽⁹⁹⁾.

الفرع الثالث

الأحكام الفاصلة في الموضوع

يتمتع القاضي بالسلطة التقديرية عند البت في نزاعات التقييم المؤقت في اللجوء لإجراءات التحقيق طبقاً لنص المادة 75 ق.إ.م.إ، وبعدها يصدر حكماً باتاً إما برفض الدعوى لعدم التأسيس حالة عدم ثبوت أحقية المِعترض للعقار محل التقييم المؤقت سواءً لعدم ثبوت تملكه

⁹⁸ - حكم صادر عن محكمة عازقة، القسم العقاري، مجلس قضاء تيزي وزو، بتاريخ 12-03-2020، رقم 2714-19، فهرس رقم 876-20. (غير منشور) الملحق رقم 07.

⁹⁹ - حكم صادر عن محكمة عازقة، القسم العقاري، مجلس قضاء تيزي وزو، بتاريخ 30-07-2020، رقم 636-20، فهرس رقم 1590-20. (غير منشور) الملحق رقم 08.

طبقاً لأحكام المادة 827 ق.م أو عدم مطابقة سند ملكيته للعقار، في هذه حالة يتعين رفع اليد عن المعارضة والأمر بمواصلة الإجراءات أو بعد صيرورة الحكم النهائي واستخراج النسخة التنفيذية ويتعين على المعنى القيام بالإجراءات التي يفرضه القانون في هذا المجال من تسجيل الحكم لدى مصلحة الطابع والتسجيل ودفع الرسوم التسجيل إزاء ذلك ثم القيام بإجراءات الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية لكي يتمكن المحافظ العقاري في الأخير من مواصلة إجراءات التقييم العقاري وإصدار الدفتر العقاري لمصلحته، أما في حالة ثبوت أحقية المعارض للعقار محل التقييم بناء على التحقيق أو الخبرة أصدر القاضي حكماً بإلغاء التقييم المؤقت على العقار والحكم بتقييمه باسم حائزه أو مالكه الفعلي⁽¹⁰⁰⁾.

يتضح من خلال دراسة الفصل الأول أنّ ماهية التقييم المؤقت على العموم والنصوص القانونية المنظمة له، وفي هذا الصدد يمكن القول أن المشرع أصاب في كثير من الأحيان بتدخله على المستوى التشريعي، وجانب الصواب أحياناً أخرى، وأحياناً خرج عن نطاق المألوف بتركه لنصوص قانونية دون تحيين لأكثر ما يربو عن خمسين سنة، ما يعني أن تلك النصوص تداولتها أجيال، فلم تعد صالحة للتطبيق بسبب عدم مواكبتها لتطور المجتمع، فترك القضاء يتخبط في كثير من الأحيان لإيجاد حلول موضعية ترقيعية لكل حالة، ما أوقعه أحياناً في عدم توحيد الاجتهاد القضائي أو على الأقل عدم استقرار هذا الاجتهاد.

¹⁰⁰ - حكم صادر عن محكمة عازقة، القسم العقاري، مجلس قضاء تيزي وزو، بتاريخ 13-02-2020، رقم 19-2454، فهرس رقم 20-557. (غير منشور) الملحق رقم 09.

الفصل الثاني

دور القاضي في منازعات الترقيم النهائي

تدخل القضاء في الوقوف على محاولات المشرع الجزائري في أن يجد طرقا أنسب وأفضل لجعل المعاملات العقارية أكثر استقرارا وتشجيعا للانتماء العقاري، فعند الوقوف على منازعات التقييم العقاري المؤقت المثار بين أشخاص القانون الخاص، ينعقد الاختصاص بفضها من طرف القضاء العقاري دون سواه.

ومنازعات التقييم النهائي لا ينعقد الاختصاص فيها إلا للقاضي الإداري، عملا بأحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ودور القاضي الإداري في منازعات التقييم العقاري موضوع مرتبط ارتباط وثيق بعملية الشهر العقاري، وما تسبقه من عمليات إعداد المسح العام، والذي تم إتباعه من اجل القضاء على العيوب الملازمة للنظام السابق القائم على الشهر الشخصي؛ وإعداد عقود الشهرة وبتابع نظام الشهر العيني تم التقليل منها، لأن الملكية العقارية لا تثبت لأي شخص إلا بعد تحقيق معمق ودقيق تجريه مختلف مصالح المسح العقاري العام والمحافظة العقارية بالاعتماد أساسا على نظام الشهر العيني الذي يقلل من نسبة قيام المنازعات.

للقاضي دور هام فهو بمثابة المساعد الأكبر للمواطن لضمان حقوقه، وهذا من خلال السلطات الممنوحة له، ومع التعديلات التي طرأت على قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أعطت له صلاحيات واسعة، و يتمثل دوره بالنظر والتمعن في القضايا المطروحة أمامه قبل الحكم في جميع مراحل الدعوى وهذا حفاظا على حقوق الأطراف.

وعلى هذا الأساس سنتعرض في مرحلة أولى إلى الإطار القانوني للتقييم المؤقت (المبحث الأول)، ثم ننتقل في مرحلة ثانية إلى إسناد النظر في المنازعات الناشئة عن التقييم النهائي للقاضي الإداري (المبحث الثاني).

المبحث الأول

الإطار القانوني للتقييم النهائي

يتم التقييم العقاري بناء على الوثائق المقدمة للمحافظ العقاري، ويتم تقييمها حسب ما إن كانت ثابتة بسند أو لا، فتختلف الوضعيات بتقييمها نهائيا أو مؤقتا⁽¹⁰¹⁾. ويعتبر التقييم الذي كان مبنيا على تعيين الحقوق التي تتعلق بالعقارات قد تم، من يوم محضر تسليم وثائق المسح الممضية، وهذا حسب المادة 11 التي تنص: « يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات الممسوحة في السجل بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي ».

ويصبح التقييم نهائياً عند انقضاء المهلة المؤقتة كالتقييم المؤقت، وفي هذه الحالة يعترف نهائياً بحق الملكية للحائز ويمنح له دفترًا عقارياً تثبت تلك الملكية⁽¹⁰²⁾.

وظالما التقييم النهائي قرار متخذاً من طرف إدارة الحفظ العقاري⁽¹⁰³⁾، وهو على أنواع تختلف بحسب اختلاف السندات المقدمة وكذا طبيعتها (المطلب الأول)، ومهما تعددت أنواعه إلا أنّ اختصاص النظر في المنازعات الناشئة عنهم يعود للقاضي الإداري (المطلب الثاني).

المطلب الأول

أنواع التقييم النهائي

تعرف العملية التي يباشرها المحافظ العقاري بالتقييم العقاري، وهذا بعدما يتم إيداع كل الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بالمحافظة العقارية، عندما يتم تأسيس السجل العقاري، وتتم عملية التحقيق العقاري الميداني على أساس المعلومات الموجودة من وثائق المسح وكشف كل الحقوق المدعى بها على العقارات وتبيان أصحابها، وعند إبراز أصحاب الحق سندات الملكية ليتم الاستناد عليها مع تصريحات ذوي الشأن التي يتم إثباتها بالشهادة والقرائن، وبالتالي في النهاية يتم التقييم العقاري.

تنحصر عملية التقييم في السجل العقاري حسب صورتين أساسيتين والتي تتمثلان في: تقييم العقارات ترقيمياً نهائياً أو ترقيمياً مؤقتاً⁽¹⁰⁴⁾.

ويعد التقييم نهائياً للعقارات التي يحوز مالكوها على سندات كالأحكام القضائية أو عقود مقبولة قانوناً سواء كانت سندات رسمية أو غير رسمية لكن معترف بها لإثبات حق الملكية العقارية⁽¹⁰⁵⁾.

وبالتالي فالمحافظ العقاري يرقم العقارات ترقيماً نهائياً مباشرة، ونفس الأمر بالنسبة للتقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين، ويتحول إلى ترقيم نهائياً إذا لم يكن هناك أي اعتراض خلال هذه المدة القانونية.

وبناء على ما سبق، يمكن القول أن التقييم النهائي يكون بناءً على سندات (الفرع الأول) أو

¹⁰²- عبد الرزاق موسوني، حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان، 2007-2008، ص 85.

¹⁰³- قرار صادر عن محكمة النزاع، ملف رقم 000117، بتاريخ 2012/04/09، قضية ورثة (ل ع) ومن معه ضد ورثة (ب ص) ومن معه، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، سنة 2012، ص 448.

¹⁰⁴- راجع المادتين 02 و 03 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري ج.ج.ج، عدد 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975.

¹⁰⁵- مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 113.

الفرع الأول

الترقيم النهائي بناءً على سندات

يعد الترقيم النهائي مرتبط بالسند وحجيته، فإن كان هذا السند لا يدعي للشك في ملكية العقار التي تم التحقيق فيها، وبالتالي يكون محل ترقيم نهائي⁽¹⁰⁶⁾.

وحسب المادة 2/12 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري فإنه: «يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكيها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية»؛ فإنها تؤكد بأن الترقيم يكون نهائياً إذا كان مالكي العقارات يحوزون سندات رسمية مثبتة للملكية طبقاً للتشريعات السارية المفعول.

ينقل المحافظ العقاري إجبارياً عند الاقتضاء في السجل العقاري، كل الرهون والقيود حقوق التخصيص، والامتيازات التي لم تشطب ولا زالت صالحة ولم تنته⁽¹⁰⁷⁾.

ثم يسلم الدفتر العقاري للمالك المعترف به بعد ترقيمه ترقيماً نهائياً، هذا في حالة ما إذا كان السند القانوني ثابت، وفي حالة الشيوخ يحتفظ بالدفتر المعد في المحافظة العقارية.

ويتضح من خلال المواد 12 و13 و14 من المرسوم رقم 63-76 حالات قبول طلبات الترقيم النهائي، والتي تقوم على عنصرين: العنصر الأول يتعلق بالسندات المقبولة لإثبات حق الملكية المذكور في المادة 12، والعنصر الثاني وهو الوارد في المادتين 13 و14 من المرسوم المذكور أعلاه الذي يتعلق بمدة الترقيم المؤقت.

يعتمد المحافظ العقاري لإعطاء هذا الترقيم على السندات الرسمية، سواء كانت مشهرة (أولاً) أو غير مشهرة (ثانياً)، أو عقود توثيقية غير مشهرة (ثالثاً)، والأحكام القضائية (رابعاً).

أولاً-السندات الرسمية المشهرة:

يقصد بالسندات الرسمية تلك السندات الصادرة من جهات رسمية، والتي تتعلق بحق الملكية العقارية؛ سواء أكانت توثيقية أو إدارية أو قضائية مشهرة، ومع ذلك تعتبر مقبولة حتى ولو لم يتم شهرها بالمحافظة العقارية⁽¹⁰⁸⁾. هذه السندات تعطي توضيحات حول من هم الملاك،

¹⁰⁶- ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعة العقارية في ضوء آخر التعديلات والأحكام؛ دار هومة، الجزائر، 2014، ص76.

¹⁰⁷- كمال مهدي، مرجع سابق، ص. 53.

¹⁰⁸- بن حميد رضا، سطيحي يوسف، منازعات الترقيم في السجل العقاري بين القاضي الإداري و القاضي العادي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عام داخلي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى،

وحصص الملاك المشتركين في الشيوخ، وأما السندات الرسمية المشهرة التي استوفت الرسمية والإشهار مخرجة من هذه الطائفة، العقود الرسمية المشهرة التي لم توضح فيها بدقة الحقوق العقارية أو التعيين الدقيق للعقار والتي تدخل ضمن طائفة حالات التقييم المؤقت التي سبق الإشارة إليها⁽¹⁰⁹⁾.

ويقصد بالسندات الرسمية المشهرة السندات المحررة من طرف موظف أو ضابط عمومي أو كل شخص له خدمة عامة، كسند الملكية وعقد الشهرة في إطار قانون 02/07 وكل العقود الرسمية المشهرة الأخرى باستثناء تلك التي لم يأت فيها تعيين دقيق للعقار، سواء من ناحية المساحة أو الحدود.

يهدف الإشهار العقاري إلى إعلام الجمهور بكل تلك التصرفات القانونية المنصبة على العقارات، سواء المتضمنة لحق عيني عقاري أصلي أو ناقلة للملكية بغض النظر عن نوع التصرف إذا كان حكما أو قرار إداريا⁽¹¹⁰⁾.

بموجب الأمر 74-75 الذي تضمن نظام الشهر العيني وإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ففي ضل نظام الشهر العيني، الشهر شرط لوجود التصرفات والحقوق وهذا ما تنص عليه المواد 15 و 16 من الأمر المذكور أعلاه، فمن خلال المرسوم 63-76 الذي يتضمن كيف يتأسس السجل العقاري، حرص المشرع من خلاله على تبين شروط وإجراءات الشهر العقاري، فالسندات الرسمية التي تراعي إجراء الأطراف والعقارات تخضع للشهر⁽¹¹¹⁾.

ثانيا-السندات الرسمية غير المشهرة:

يقصد بها المحررات التي اعترف المشرع بالحقوق الموجودة فيها وحماها، وهي التي لم يتم شهرها ومع ذلك تتسم بالرسمية، ويعتمد عليها في إثبات الحقوق، وتعتبر ناقلة لحقوق الملكية. بالإضافة إلى كونها سندات مثبتة لحقوق عينية كالعقود التوثيقية المحررة قبل صدور الأمر 74-75 الذي جعل من عملية الشهر العقاري أمرا إلزاميا.

السندات القانونية غير المشهرة معدة سواء في الشكل الرسمي أو العرفي ولها حجية معترف بها في إثبات حق الملكية العقارية وهي السندات والأحكام القضائية المعدة قبل صدور الأمر 74-75

جيغل، 2018، ص. 22.

¹⁰⁹- ليلي البيض ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2012، ص. 130.

¹¹⁰- ليلي زروقي، التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار القانونية المترتبة على القيد، مجلة الموثق ، عدد 01، الجزائر، 1999، ص. 12.

¹¹¹- بن حميد رضا، سطحي يوسف ، مرجع سابق، ص. 23.

والذي أسس الطابع الإلزامي للإشهار العقاري. ومن بين هذه السندات، سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة، والعقود الإدارية المنشأة الناقلة أو المعدلة للملكية العقارية، العقود المنشأة المثبتة أو المعدلة لحقوق عقارية والتي تكون معدة من طرف موثقين وتكون خاضعة للإشهار العقاري، وهذه الأخيرة معدة قبل صدور الأمر رقم 70-91 المؤرخ في: 15/ 12/ 1970 والمتعلق بمهنة التوثيق.

ثالثاً-العقود التوثيقية غير المشهورة.

يدخل ضمن هذه العقود عقد القسمة الذي فيه يكون الإشهار اختياري، والذي يحرره الموثق طيلة الفترة الممتدة قبل 05 جويلية 1975، وهذا قبل أن يدخل الأمر 74-75 والمراسيم المنفذة له حيز التنفيذ، وعلى الخصوص المرسوم رقم 63-76⁽¹¹²⁾.

يمكن إدراج هذا الأخير ضمن هذه الطائفة من العقود التي لم يكن واجب شهره قبل صدور الأمر رقم 74-75 ويعتمد عليه لترقيم العقار نهائياً والذي يعتبر عقداً رسمياً ناقلاً للملكية العقارية⁽¹¹³⁾.

تعتبر هذه السندات وثيقة رسمية تنقل حق الملكية العقارية وبالتالي تحمي هذه الحقوق التي يتمتع بها أطراف القسمة، وعلى إثر هذا التصرف تستقر المعاملات، وبالتالي هذا المحرر يقبل للقيام بالترقيم النهائي بعد الاحتجاج به⁽¹¹⁴⁾.

اعتبر المشرع الجزائري هذه السندات بمثابة وثيقة رسمية ناقلة لحق الملكية العقارية وذلك حماية للحقوق التي آلت إلى أطراف القسمة، واستقراراً للمعاملات التي ثبتت على أثر هذا التصرف، و من هنا يمكن الاحتجاج بهذا المحرر على الأطراف و الغير معاً، وبالتالي يعتبر مقبول للقيام بالترقيم النهائي⁽¹¹⁵⁾.

رابعاً – الأحكام القضائية:

تعد الأحكام القضائية سندات رسمية يعتمد عليها في الترقيم النهائي، إذا كانت متعلقة بحق الملكية عقارات معينة بدقة لفائدة طالب الترقيم، ويشترط فيها بأن تكون نهائية حائزة لقوة الشيء المقضي فيه، وأن تكون متعلقة بحق الملكية وأن تتضمن التعيين الدقيق للعقار موضوع الترقيم

¹¹²- صادق بلقط، خميسي سموي، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2016، ص. 52.

¹¹³- سعاد بن إدير، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2019، ص. 52.

¹¹⁴- عبد الرزاق موسوني، مرجع سابق، ص. 04.

¹¹⁵- صادق بلقط ، خميسي سموي، مرجع سابق، ص. 30.

النهائي وكل حكم لا يستوفي هذه الشروط لا يمكن الاعتماد عليه ضمن حالات الترقية النهائي وإنما يمكن إدراجه كأساس للترقية المؤقت.

حيث يرقم الدفتر العقاري بصفة نهائية وبعد ذلك يسلم لصاحبه، الطلب ويعتبر هذا الأخير دليلاً قوياً يثبت الملكية العقارية طبقاً لنص المادة 19 من المرسوم رقم 63-76، يسلم إلى مالك العقار الممسوح⁽¹¹⁶⁾ ويكون بنفس الصفات المحددة في قرار صادر من وزير المالية بتاريخ 1976/05/27، وهذا وفقاً لنص المادة 45 من المرسوم رقم 63-76.

تتحول آلية الترقية النهائي والمؤقت بعد مرور الوقت إلى ترقية نهائي، فهذه الأهلية تعتمد على الحساب المجهول الذي يتضمن مجموع الملكيات التي يكون مالكيها مجهول بعد أن تتم عملية المسح، وهذا بعد التحقيق الذي يكون على مستوى المحافظة العقارية⁽¹¹⁷⁾، إذ يعد العقار الذي أدرج في المجهول بينة تدل على ملكيته للدولة، وبهذا الشأن يتم اللجوء إلى مصالح أملاك الدولة، ليعطي مدير هذه الأخيرة رأيه بشأن هذا العقار.

اختلفت الآراء فيما يخص الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، وهناك من يرى أن الدفتر العقاري قرار إداري لأنطبق عناصر القرار الإداري عليه فهو:

● يترتب عليه أثر قانوني يتعلق بحق الملكية.

● يصدر في المحافظة العقارية عن هيئة إدارية.

● يصدر بالإرادة المنفردة لهذه الهيئة.

● يخضع في التحرير بشكل محدد قانوناً.

و يرى جانب آخر أن الدفتر العقاري مجرد شهادة إدارية، ولا يحدث أثراً قانونياً، فدوره يكشف عن المراكز القانونية فقط ويقتصر توقيع المحافظ العقاري على الإشهاد.

وتفصل هذه الأخيرة في منازعات عقارية دون أن تتطرق إلى حق الملكية، إذ أنه يظهر من خلال الحكم القضائي بأن العقار موضوع النزاع هو نفسه موضوع الترقية، وأن تاريخ هذا الحكم سابق عن الترقية بخمسة عشر سنة، الشيء الذي يدعو المحافظ العقاري إلى استخلاص بأن المالك الظاهر كان يحوز هذا العقار منذ تاريخ الحكم، وأن هذه المدة لا تقل عن عدة التقادم وهي مدة خمسة عشر سنة⁽¹¹⁸⁾.

¹¹⁶- مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 115..

¹¹⁷- نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص. 113.

¹¹⁸- ليلى البيض، مرجع سابق، ص. 126.

الفرع الثاني

الترقيم النهائي باسم الدولة

يرقم العقار باسم الدولة لمدة سنتين ينتهي بالترقيم النهائي لفائدتها في حالة عدم مطالبة العقار من المالك أو صاحب الحق العيني، وهذا ما أقره قانون المالية لسنة 2015⁽¹¹⁹⁾.

يعود الترقيم النهائي باسم الدولة إذ في حالة عدم مطالبة العقار من المالك أو صاحب العقار العيني يكون ترقيم العقار باسم الدولة بعد مرور سنتين، ولا يجب منازعتها في هذا الحق كونها المالكة الأصلية له، إذ يمكن ممارسة امتيازاتها على هذا العين بصفة رسمية.

في هذه الحالة يرقم العقار باسم الدولة عند مرور عملية المسح ويتضح أن هناك غياب للمالك، وبالتالي يصعب عليهم معرفة ملاك هذه القطع وتحديد سنداتها، أما مؤخرا أصبح العقار يرقم باسم الدولة مباشرة وهذا بعد أن صدر قانون المالية لسنة 2015 وفق المادة 67 منه⁽¹²⁰⁾.

تنص المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه: " يرقم كل عقار لم يطالب فيه خلال عمليات مسح الأراضي ترقيميا نهائيا باسم الدولة"، وهذا بعدما كان يرقم باسم مجهول أصبح العقار يرقم باسم الدولة بعد انقضاء سنتين مباشرة.

إذا أثبت التحقيق العقاري بأن أن العقار غير مشغول وأن مالك العقار مجهول، وأنه لا يوجد أي حق للدولة أو البلدية عليه ولم يكن محل أية مطالبة خلال التحقيق، ولم يسجل أي اعتراض ولم يطالب به خلال فترة الإيداع الشهري بمقر البلدية، فإن هذا العقار يرقم ترقيميا نهائيا باسم الدولة حتى يثبت العكس، باعتبار أن الدولة مالكة من لا مالك له ووارثة من لا وارث له⁽¹²¹⁾.

يعتبر هذا التعديل من المستحدثات التي جاء بها قانون 10-14 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، حيث أدرج المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ضمن المادة 67 من قانون المالية التي توجب من خلال عملية مسح الأراضي أن يرقم العقار ترقيميا نهائيا باسم

¹¹⁹- قانون رقم 15-18 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، يتضمن قانونا لمالية لسنة 2016، ج. ر. عدد 72، الصادر في 31 ديسمبر 2015.

¹²⁰- المادة 67 من القانون رقم 14-10 المؤرخ في 2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، 2016، ج. ر. عدد 78، الصادر في 31 ديسمبر 2014.

¹²¹- أنظر المادة 773 من القانون المدني، والمادة 51 من قانون 90-30 المؤرخ في 10/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، والمادتين 89 و 90 من المرسوم التنفيذي 91-454 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفيات ذلك.

الدولة، بمعنى إلغاء الحساب المجهول⁽¹²²⁾.

فالعقار الذي لم يكن محل مطالبة من قبل الأشخاص الطبيعية أو المعنوية أو حتى الملاك المجاورين، يكون التقييم فيه مؤقت لمدة سنتين، وعند انقضاء هذه المدة تنتقل هذه الأملاك بصفة نهائية لفائدة الدولة، وهذا قبل التعديل⁽¹²³⁾.

وقد يصل أحيانا عدد العقارات المسجلة في خانة المجهول إلى 20 بالمائة من الأراضي، الأمر يحتاج إلى الحرص والمعالجة، مما دفع بالمشروع إلى التسريع في عملية تأسيس السجل العقاري وترقيمها ترقيما نهائيا باسم الدولة، والعدول عن التقييم المؤقت لمدة سنتين الذي كان مخصصا للطعن أو اعتراض من طرف المالك أو الحائز، إلى أن يصير التقييم نهائيا بعد انقضاء هذه المدة، إلا أنه غالبا قد يترتب عليه ضرر لأصحاب الحق مما يجعل القوة الثبوتية المطلقة للقيود في مواجهة الكافة قابلة لإعادة النظر.

تعارض مديرية أملاك الدولة على طلبات تتضمن أن يتم إعداد عقد الشهرة بحجة أن هذا العقار المطالب فيه ملكا لأصحاب الطلبات، رغما أن الطالب يحوز العقار لمدة طويلة، كما يمكن أن يكون هذا العقار انتقل إليه عن طريق الإرث.

ويرجع السبب في ذلك إلى عملية التحقيق التي يلتمسها الموثق، والتي تقضي أحيانا أن حائزها لا يملك أي دليل لحيازته، مجرد أقوال الشيء الذي يجعل مديرية أملاك الدولة تتخذها كقرينة بسيطة، وأن العقار قد استولى عليه الحائز بطريقة غير شرعية وهنا يعتبر ملكا للدولة. إذ يستندون في ذلك إلى أن كل الأملاك الشاغرة التي لا مالك ولا صاحب لها، ترجع أولويتها للدولة وهذا طبقا لنص المادة الأولى من الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06/05/1966 الذي يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة والتي تنص على ما يلي: "تنتقل ملكية الأموال المنقولة و العقارات الشاغرة إلى الدولة".

وتؤول ملكية أراضي العرش التي تم توارثها أبا عن جد بغير سند إلى الدولة⁽¹²⁴⁾. كما أنه لا يمكن اكتسابها بالتقادم⁽¹²⁵⁾.

¹²²- عائشة كعباش، تطهير الملكية العقارية الخاصة بالجزائر بين النظامين العيني و الشخصي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون خاص، قسم قانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2017، ص. 135.

¹²³- عائشة كعباش، مرجع سابق، ص. 135.

¹²⁴- عبد الرزاق موسوني، مرجع سابق، ص. 89.

¹²⁵- قرار صادر عن مجلس الدولة الغرفة الرابعة بتاريخ 2022/02/11 تحت رقم 63.57، مجلة مجلس الدولة، عدد 02، سنة 2002، ص. 198.

وعلى هذا فإن مديرية أملاك الدولة لم تتمكن حتى الآن بحصر جميع ممتلكاتها العقارية، وأنها تتصدى على الإستيلاءات التي تطرأ على العقارات التابعة للدولة، لذا يجب إثبات عدم أيلولة حق الملكية إلى الدولة.

المطلب الثاني

آثار التقييم النهائي

يترتب على تمام عملية التقييم النهائي للعقارات آثار قانونية، شأنها شأن مختلف الإجراءات القانونية الأخرى. ولا شك أنها آثار هامة في مواجهة من له صلة بهذه العملية، سواء الأطراف المعنية أو الإدارة.

وعليه، نتطرق لآثار التقييم النهائي بالنسبة للأطراف (الفرع الأول)، ثم لآثاره بالنسبة للإدارة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

آثار التقييم النهائي بالنسبة للأطراف

يترتب على إجراء التقييم النهائي تسليم دفتر عقاري لمن وقع التقييم لصالحه⁽¹²⁶⁾، ويعدُّ الدفتر العقاري سنداً رسمياً لإثبات الملكية، ويؤكد حقوق المالك على العقار ما دام متمتعاً بدفتر عقاري باسمه.

كما يترتب على حصول الشخص على الدفتر العقاري أنه يمكنه شهر التصرفات الواردة على العقار، من بيع ورهن ونحوهما.

ثم لو حدث أن صدر حكم يقضي بإلغاء الدفتر العقاري لصالح المدعي، ففي هذه الحالة يصبح المدعى عليه الحائز على الدفتر العقاري فاقداً لصفة المالك، وبالتالي تقيد حريته في التصرف بالعقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية الناقلة منها للملكية أو تلك المنصبة على حقوق الانتفاع، ومع استلام المدعى للدفتر الجديد يصبح متمتعاً بكافة صلاحيات المالك المخولة له قانوناً⁽¹²⁷⁾.

الفرع الثاني

آثار التقييم النهائي بالنسبة للإدارة

يترتب على التقييم النهائي آثار قانونية في مواجهة الإدارة، وأهم هذه الآثار: إعداد وتسليم الدفتر العقاري للشخص المستفيد؛ أي للشخص الذي وقع التقييم النهائي باسمه.

¹²⁶- صونية بن طيبة، "التوثيق العقاري المترتب عن إشكالات عمليتي المسح العام والتحقيق العقاري"، مجلة الاجتهاد القضائي، مجلد 13، عدد 28، سنة 2021، ص. 508.

¹²⁷- عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص إداري، غير منشورة، جامعة ملود معمري تيزي وزو، 2014، ص 296.

ويقصد بالدفتر العقاري: ذاك السند القانوني ذو الحجية القوية، تقيده فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات، على العقارات الواقعة في المناطق المسوحة، ويسلم إلى كل مالك يكون حقه قائماً بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية⁽¹²⁸⁾.

ويكون تاريخ التقييم النهائي هو نفسه تاريخ إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية؛ خلافاً للتقييم المؤقت، وهذا ما نصت عليه المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019 في فقرتها الأولى⁽¹²⁹⁾. وقد أوجب المشرع على المحافظ العقاري تسليم دفتر العقاري للمالك الذي صدر التقييم النهائي لصالحه، وهذا ما أكدته الفقرة الأولى من المادة 18 من الأمر 75 - 74 والتي تنصُّ أنه: "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية" ⁽¹³⁰⁾.

وتجدر الإشارة إلى أنه في حال ما إذا تعدد ملاك العقار؛ فإن المحافظ العقاري يكتفي بإعداد دفتر عقاري واحد باسم جميع الملاك ولا ينشئ لكل شريك دفترًا باسمه، ثم يطلب من الملاك توكيل أحدهم لاستلام الدفتر باسمه ونيابة عنهم.

ولا يخفى أن الطعن في هذا التقييم النهائي يتم باتباع إجراءات الطعن في القرارات الإدارية من حيث وجوب مراعاة كل الشروط المطلوبة في رفع الدعاوى أمام القضاء الإداري⁽¹³¹⁾. وتلتزم الإدارة بعدم إلغاء الدفتر العقاري، ما لم يصدر حكم قضائي يقضي بذلك، وبعبارة أخرى لا يمكن الطعن في الدفتر العقاري إلا عن طريق القضاء، وقد أشارت إلى هذا المادة 16 من المرسوم 76 - 63 المتضمن تأسيس السجل العقاري المحدد لكيفية إعداد السجل العقاري⁽¹³²⁾.

¹²⁸ - حشود نسيم، الشكلية في البيع العقاري- دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002 / 2003، ص 150.

¹²⁹ - أنظر المادة 34 / 1 من القانون رقم 18-18 المؤرخ في 27 ديسمبر سنة 2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج ر، عدد 79، الصادر في 30 ديسمبر 2018.

¹³⁰ - أنظر المادة 18 / 1 من القانون رقم 75 - 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.
¹³¹ - صونية بن طيبة، مرجع سابق، ص. 508.

¹³² - أنظر المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد 30، الصادر في 13 أبريل 1976.

المبحث الثاني

إسناد النظر في المنازعات الناشئة عن

الترقيم النهائي للقاضي الإداري

اعترفت معظم القوانين العربية للإدارة بسلطة إصدار قرارات تتسم بالطابع التنفيذي، وبالتالي لا تحتاج للجوء إلى سلطات أخرى، وعلاوة على ذلك فإن الفرد له حق اللجوء إلى القضاء لأنه يعتبر طرف ضعيف في هذه العلاقة، وللقضاء الإداري خصوصية ليست موجودة عند غيره من القضاء وهذه الأخيرة تعود إلى طبيعة الطرفين في الدعوى الإدارية والهدف من هذه الدعوى هو اللجوء إلى القضاء إذا كان للإدارة مساسا لحقوقه بطريقة تعسفية⁽¹³³⁾.

وأسند المشرع الفصل في منازعات الترقيم النهائي إلى القضاء الإداري، إذا كان أحد الأطراف من أشخاص القانون العام فيؤول الفصل إلى القضاء الإداري.

من الأشياء الأولية التي يتصدى قاضي الإلغاء فيها ويتأكد منها هي مدى توافر الشروط الكاملة لتقبل دعوى الإلغاء المقامة أمامه، باعتبار الدعوى الإدارية تصرف قانوني كغيرها من الدعاوي الأخرى، فإنه من أجل قبولها يجب توفر مجموعة من الشروط، وعند اكتمالها ما على القاضي الإداري إلا قبول هذه الدعوى المرفوعة أمامه والبدء في إجراءاتها، أما في حالة تخلف أو نقص في إحدى هذه الشروط على القاضي رد الدعوى فدوره يكمن في مراقبة شروط دعوى الإلغاء⁽¹³⁴⁾.

وعند تسجيل أي اعتراض حول الترقيمات يقوم المحافظ العقاري بعقد جلسة من أجل الصلح وإذا نجح الأمر يحضر الصلح، وفي حالة فشل هذه الجلسة يقوم بتحرير محضر عدم الصلح، وبعدها تنشأ منازعات على هذه الترقيمات النهائية، ويعتبر القضاء الإداري الجهة المختصة في النظر فيها دون سواه⁽¹³⁵⁾.

يتوج الترقيم النهائي بالدفتر العقاري كسند إداري لا يجوز الطعن فيه إلا أمام القضاء الإداري، فالدعوى هنا ترفع إما ضد المحافظ العقاري الذي أصدر دفتر العقاري، إذا كان

¹³³- عمار بوضياف، مبدأ المشروعية ودور القاضي الإداري في حمايته، الأكاديمية العربية الدانمارك، قسم القانون العام، محاضرات في القانون الإداري ووحدة القضاء الإداري، ص. 20.

¹³⁴- أحمد عايب، دور القاضي الإداري في منازعات الترقيم العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص دولة ومؤسسات، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2020، ص. 23.

¹³⁵- وفاء بو الشعور، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، شعبة القانون الإداري، قسم القانون العام، كلية الحقوق، عنابة، جامعة باجي مختار، 2010-2011، ص. 43.

الشخص الذي استفاد منه من أشخاص القانون الخاص، وإما ترفع ضد المحافظ العقاري وضد مدير أملاك الدولة إذا كان الترقيم باسم الدولة⁽¹³⁶⁾. فيتوزع الاختصاص في الفصل في المنازعات المتعلقة بالترقيم بين القضاء الإداري والقضاء العادي، حيث تم تجسيد مبدأ الازدواجية في النظام القضائي في دستور 1996، وبهذا فالفصل في منازعات الترقيم تراوح بين القضاء الإداري والعادي، وينظر القاضي الإداري في هذه المنازعات التي تتطلب توفيقاً بين المصلحة الفردية والصالح العام الذي تسعى السلطة العامة إلى تحقيقه.

يعد دور القاضي الإداري في هذه المنازعات هو الأكثر تعقيداً من القاضي العادي، يحد يختلف اختصاص القضاء الإداري عن القاضي العادي في شقين، أي أن القضاء الإداري يعتبر جهة مستقلة عن القضاء العادي، وبذلك اختلافاً للمنازعة الإدارية عن المنازعة في القضاء العادي⁽¹³⁷⁾.

ويتميز اختصاص القضاء الإداري بثلاث مميزات والتي تتمثل في: إعمال المعيار العضوي، عنصر الصفة، والاختصاص من النظام العام⁽¹³⁸⁾.

حيث تنص المادة الأولى من القانون 02-98 المتعلق بالمحاكم الإدارية على الآتي: " تنشأ المحاكم الإدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية، يحدد عددها واختصاصها الإقليمي عن طريق التنظيم"⁽¹³⁹⁾، فاختصاص القاضي الإداري بالنظر في منازعات الترقيم اختصاص نوعي، وبالمعنى الأصح سلطة المحاكم في الفصل في المنازعات يكون حسب النوع والطبيعة والجنس⁽¹⁴⁰⁾.

أما الاختصاص الإقليمي للقاضي الإداري، أين تم منح الاختصاص للمحاكم الإدارية، فحسب المرسوم التنفيذي رقم 356-98 نصت المادة 02 منه: " تنشأ عبر كامل التراب الوطني إحدى وثلاثون محكمة إدارية كجهات قضائية للقانون في المادة الإدارية."⁽¹⁴¹⁾، بحيث أن عملية

¹³⁶- مروان بدران، "الطابع الحقيقي للإثبات في المواد الإدارية"، *مجلة مجلس الدولة*، عدد 09، 2009، ص. 9.

¹³⁷- خليل بوصنوبرة، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات نوميديا، قسنطينة، الجزائر، 2010، ص. 85.

¹³⁸- أنظر المادة 800 من قانون 09-08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، عدد 21، لسنة 2008.

¹³⁹- قانون رقم 02-98 المؤرخ في 30 ماي 1998، المتعلق بالمحاكم الإدارية، ج ر، عدد 37، صادر في 30 ماي 1998، معدل و متمم.

¹⁴⁰- أحمد الزعبي عوض، أصول المحاكمات المدنية دراسة مقارنة، الجزء الأول، الطبعة الثانية، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 2006، ص. 279.

¹⁴¹- مرسوم تنفيذي رقم 356-98 المؤرخ في 14-11-1998، يتضمن كليات تطبيق أحكام القانون رقم 02-98 المتعلق بالمحاكم الإدارية، ج ر، عدد 86، الصادر في 18 نوفمبر 1998، معدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 11-195 المؤرخ في

الترقيم تكون أمام المحكمة الإدارية التي يتواجد فيها العقار⁽¹⁴²⁾.

فيما يتعلق باختصاص المحاكم الإدارية في منازعات الترقيم في السجل العقاري، فإنها تنظر في منازعات الترقيم المؤقت التي يكون أطرافها من أشخاص القانون العام، وكذا منازعات الترقيم النهائي خصوصا المنازعات التي تتعلق بإلغاء الترقيم النهائي. وعلى هذا الأساس، يلعب القاضي الإداري دوراً كبيراً في رقابة شروط دعوى إلغاء الترقيم النهائي (المطلب الأول)، وفي الحكم الذي يصدره فيها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

دور القاضي في رقابة شروط دعوى إلغاء الترقيم النهائي

تقوم المنازعات الإدارية بين أطراف ليس لهم نفس المركز القانوني، فأحيانا يكون المدعي مجرد شخص طبيعي يواجه الإدارة التي تتميز بسلطات وامتيازات، وهنا دور القاضي الإداري يعمل أثناء التحقيق في النزاع الفاصل بين الطرفين، بما لديه من سلطات واسعة في تطبيق القانون ويسعى للعمل على تحقيق العدالة بين الطرفين⁽¹⁴³⁾.

يبسط القاضي الإداري رقابته القضائية على قراراته الإدارية غير المشروعة بتحريك دعوى الإلغاء، باعتبارها دعوى قضائية تخضع للإجراءات المقررة قانوناً للشروع في تطبيقها⁽¹⁴⁴⁾.

ومن الشروط الواجب توافرها في الدعاوى بصفة عامة، نجد كل ما يتعلق برفع الدعوى وما يتعلق بالشكليات التي يجب أن تتوفر فيها.

ويظهر هنا دور القاضي للتأكد من توافر جميع الشروط و الإجراءات القضائية المقررة قانوناً، وذلك بكافة الوسائل التي منحها هذا الأخير من أجل رفع الدعوى والتي يجب توافرها أمام القضاء لتكون مقبولة، فالقاضي الإداري يعتبر المؤتمن على دعوى إلغاء الترقيم النهائي وتوجيهها إلى غاية تقديم تقريره الكتابي إلى هيئة وتشكيلة الحكم⁽¹⁴⁵⁾.

تكون رقابة القاضي على كل الشروط والإجراءات القضائية المقررة قانوناً لقبولها وتطبيقها، وهذا قبل تحريك دعوى الإلغاء، وعموماً بعد توافر الشروط الواجبة في الدعاوى، وأحيانا تعلقها بالشخص الذي رفع الدعوى أو ما يتعلق بالشكليات والمعلومات التي يجب أن تكون فيها من أجل

22 ماي 2011، يتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم 86-356، ج ر، عدد 29، صادر في 22 ماي 2011.

¹⁴²- بن حميد رضا، يوسف سطحي، مرجع سابق، ص 64.

¹⁴³- مروان بدران، مرجع سابق، ص 9.

¹⁴⁴- محمد صغير بعلي، النظام القضائي الإداري الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2009، ص 57.

¹⁴⁵- م. عبد النواب معوض، الدعوى الإدارية وصيغها، الطبعة الثالثة، دار الفكر الجامعي الإسكندرية، 1998، ص 412.

رفعها أمام القضاء لاستيفائها الشروط اللازمة.

لم ينص المشرع الجزائري صراحة على اختصاص القضاء الإداري بالنظر في المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي، مثلما فعل بالنسبة للترقيم المؤقت، لكن الأمر المؤكد أن المشرع رغم أخذه بنظام الشهر العيني لم يتبن مبدأ الحجية المطلقة للدفتر العقاري، الذي يُسلم على أساس الترقيم النهائي⁽¹⁴⁶⁾.

وفي هذا الصدد تنص المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 الذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه " يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12، 13 و 14 من هذا الفصل، إلا عن طريق القضاء"⁽¹⁴⁷⁾.

يتبين لنا من نصها أنه لم يتم تحديد الجهة القضائية في الفصل في منازعات الترقيم النهائي، مما أدى إلى تدخل الاجتهاد القضائي الذي بين أن الدفتر العقاري ناتج عن الترقيم النهائي، وبطبيعة الحال هو قرار إداري ويفصل في نزاعاته أمام جهات القضاء الإداري.

فيما يخص إجراءات التقاضي على مستوى المحاكم الإدارية، تبدأ إجراءات التحقيق الأولية، كما منح المشرع للقاضي أثناء الدعوى سلطة إصدار الأوامر لأطراف الخصومة لاتخاذ الإجراءات الممكنة المتعلقة بالدعوى.

يفصل القاضي في الدعوى من حيث الشكل والإجراءات وإذا رفضت الدعوى شكلاً، فلا يمكن التطرق لموضوع النزاع، كما يستعين القاضي الإداري بخبير عقاري للتأكد من كل السندات المقدمة من طرف الأطراف ومدى تطابقها في أرض الواقع مع العقار.

بعد تصحيح المدعي للإجراءات واستئنافه الحكم، إذا رأى أن المحكمة أخطأت في تقدير صحة الإجراءات يتم إصدار أحكام قضائية إدارية في جلسة علانية بهيئة تتكون من ثلاث قضاة .

ينص القانون العضوي رقم 98-01 المتعلق باختصاصات الدولة وتنظيمه وعمله على أنه : " يفصل مجلس الدولة ابتدائياً ونهائياً في الطعون بالإلغاء المرفوعة ضد القرارات التنظيمية أو الفردية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية ..."⁽¹⁴⁸⁾.

ونفس الشيء نص عليه قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 901 منه كالآتي " يختص

¹⁴⁶- عثمان حويذق، مرجع سابق، ص. 96.

¹⁴⁷- أنظر المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

¹⁴⁸- أنظر المادة 09 من القانون العضوي رقم 98 - 01 ، المؤرخ في 30 ماي 1998 ، المتعلق باختصاصات الدولة وتنظيمه و عمله ، ج ر ، عدد 37 ، صادر في 20 ماي 1998 ، معدل و متمم سنة 2013 و 2018.

مجلس الدولة كدرجة أولى أو أخيرة بالفصل في دعاوي الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات المركزية...⁽¹⁴⁹⁾، وهذا يتمثل دور القاضي في رقابة شروط دعوى إلغاء الترقيم النهائي، سواء منها الشروط الشكلية (الفرع الأول) والشروط الموضوعية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

رقابة الشروط الشكلية

يبحث القاضي الإداري عن الحقيقة من خلال رقابته على الشروط الشكلية للدعوى الإدارية التي تتمثل في بيانات عريضة افتتاح الدعوى، فهو ينظر في مدى صحة هذه الإجراءات، وتتعلق هذه الأخيرة بشكل وبيانات رفع الدعوى الإدارية من حيث الصفة والمصلحة ومن حيث الآجال القانونية وحسب المادة 13 من القانون 09-08 تتمثل في:

- **الصفة:** تعد شرط مهم لقبول الدعوى إذ ترفع الدعوى من ذي صفة ضد ذي صفة، وتنسب إيجاباً لصاحب الحق في الدعوى وسلباً لمن ترفع الدعوى في مواجهته، وهذا المفهوم لا بد من التفرقة بين الصفة في الدعوى والصفة في مباشرة الخصومة القضائية، باعتبارها وسيلة لطلب الحماية القضائية للحق، فالصفة تقوم على وجود علاقة قانونية بين أطراف الدعوى وموضوعها⁽¹⁵⁰⁾، فيجب استمرار صفة المدعي طوال الدعوى، فإنه يترتب على انتقال الحق الموضوعي انتقال الصفة، فإذا انتقل الحق إلى أحد الأشخاص فهنا الصفة والمصلحة تزولان⁽¹⁵¹⁾. كما أنه للهيئات والمنظمات كالجمعيات والنقابات صفة في الدعوى معترف بها مثل الشخص الطبيعي.

- **المصلحة:** القاعدة تقول إنه لا دعوى بدون مصلحة، بحيث أن هذه الأخيرة من أساس الدعوى ومن أهم شروطها، وبالتالي هذا يؤدي إلى تصفية الدعاوي القائمة أمام القضاء، ويقصد بالمصلحة المنفعة أو الفائدة التي تعود على رافع الدعوى من الحكم له قضائياً على طلباته كلها أو بعضها، أو بمعنى آخر الحاجة إلى الحماية القضائية، باعتبار أن القضاء من سلطات الدولة فلا يباشر وظيفته إلا إذا كانت هناك حاجة إلى هذه الحماية القضائية⁽¹⁵²⁾.

وقد أكد المشرع الجزائري في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون." وبالتالي فإن

¹⁴⁹- أنظر المادة 901 من القانون رقم 08/ 09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

¹⁵⁰- كمال مهدي، مرجع سابق، ص. 63.

¹⁵¹- نبيل أعمل، الدفع بعدم قبول الدعوى ونظامه القانوني، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، 1981، ص. 92.

¹⁵²- كمال مهدي، مرجع سابق، ص. 64.

المدعي في دعوى إلغاء الترتيم النهائي، يجب عليه تأكيد وجود ووجوب هذه المصلحة مع تدعيمها بكافة الوسائل، مثل أن يكون العقار محل الترتيم النهائي مثبت بعقد رسمي مشهر من طرف مالكة، في حالة ما إذا كانت المصلحة محتملة لا يمكن الأخذ بها بصفة مطلقة⁽¹⁵³⁾.

-الأهلية:يقصد بها ما يتمتع به الخصم في الدعوى بحيث تنص المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية باعتبار أن حالة انعدام الأهلية في الخصوم يتم التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي⁽¹⁵⁴⁾، ومن شروط أهلية الشخص الطبيعي أن يكون بالغاً سن 19 سنة، هذا ما جاءت به المادة 40 من القانون المدني الجزائري ، أما بالنسبة لأهلية الشخص المعنوي يحددها القانون الخاص بتنظيمه، وحسب ما جاء في قرار مجلس الدولة في الملف 021929، بتاريخ 2006/02/22 أنه لا يعتبر مدير كلية الطب مؤهل لأن يمثل الإدارة الجامعية أمام القضاء لأن الكلية ليست شخصية معنوية⁽¹⁵⁵⁾.

وعلى هذا الأساس، فإنّ أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري باستطاعتهم تمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، وهذا حسب قرار وزير المالية، المادة 01 الفقرة الثانية المؤرخ في 20 فبراير سنة 1999⁽¹⁵⁶⁾.

وتجدر ملاحظة أنّ المشرع الجزائري قد استبعد 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.

- الإذن:يعتبر الإذن شرطاً لازماً لوجود الحق في التقاضي، وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وأجاز للقاضي إثارة عدم وجود الإذن من تلقاء نفسه وهذا

¹⁵³- أوزنة أعراب، اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2019-2020، ص. 54.

¹⁵⁴- تنص المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن: "حالات بطلان العقود غير القضائية والإجراءات من حيث موضوعها محددة على سبيل الحصر فيما يأتي:- انعدام الأهلية للخصوم – انعدام الأهلية أو التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي".

¹⁵⁵- أوزنة أعراب، مرجع سابق، ص. 55.

¹⁵⁶- تنص المادة 01 من قرار وزير المالية المؤرخ في 20 فبراير 1999 على أنه: " يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة كل من مديري أملاك الدولة ، ومديرية الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه ، في القضايا المرفوعة أمام :

- المحاكم

- المجالس القضائية

- المحاكم الإدارية".

بسبب ارتباطه بالنظام العام حسب ما جاءت به المادة(13) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذا تخلف هذا الشرط، ومثاله الإذن للمميز بالتصرف جزئيا أو كليا في أمواله⁽¹⁵⁷⁾.

أولا- رقابة الشروط الخاصة بعريضة افتتاح الدعوى ووجوب إشهارها

ينص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على رفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة مكتوبة باللغة العربية التي تتضمن مجموعة من البيانات والتي تتمثل في اسم ولقب المدعي وموطنه واسم ولقب المدعي عليه وموطنه، ويتم الإشارة إلى طبيعة الشخص المعنوي والمقر الاجتماعي وصفة الممثل القانوني ويتم عرض بإيجاز الوقائع مع الإشارة إلى المستندات التي تؤيد الدعوى⁽¹⁵⁸⁾

وعند تخلف أحد الشروط يؤدي إلى عدم قبول الدعوى شكلا، مما يستدعي على المدعي تصحيح تلك البيانات.

وإلى جانب ذلك، تخضع عريضة افتتاح الدعوى كذلك لعملية الشهر العقاري وهذا طبقا للمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والمادة 85 من الأمر 74/75، ويجب توقيع عريضة الافتتاح من طرف المحامي، أما بالنسبة للدولة والأشخاص المعنوية العامة فقد يتم إعفاؤهم من ذلك حسب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية من التمثيل الوجوبي بمحامي، بمعنى الاكتفاء بتوقيع عرائض هؤلاء بالممثل القانوني و فقط، دون شرط المحامي.

وإذا شاب العريضة أحد الأخطاء يتم دعوة المعني بالأمر لتصحيحها في مدة لا تقل عن 15 يوما، وفي حالة ظرف قاهر يجوز تمديد هذه المدة، وعند انقضائها مع عدم استجابة المعني بالأمر يتم إعداره وبعدها يتم الرفض، وفي حالة كتابة العرائض بلغة غير الكتابة العربية هنا القاضي الإداري يقوم بتنبية المدعي بضرورة الكتابة باللغة العربية، وهذا بمنحه أجل معين⁽¹⁵⁹⁾.

ويجب التنبه إلى أنّ الإجراءات التي لا تقبل التصحيح يجب تمثيلها بمحامي وهذا بالنسبة للقانون الخاص⁽¹⁶⁰⁾.

ثانيا- رقابة الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى والاختصاص

1- الرقابة من حيث أطراف الدعوى

ترفع الدعوى من طرف المتضرر من الترقيم سواء أكان من أشخاص القانون العام أو من

¹⁵⁷- كمال مهدي، مرجع سابق، ص. 71.

¹⁵⁸- أحمد عايب، مرجع سابق، ص. 26.

¹⁵⁹- الحسين بن شيخ أث ملويا، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة، الجزائر، د. س. ن، ص. 28.

¹⁶⁰- الحسين بن شيخ أث ملويا، المرجع نفسه، ص. 33.

أشخاص القانون الخاص، ويكون المدعي عليه فيها إما شخصا من أشخاص القانون الخاص إلى جانب المحافظ العقاري ومدير أملاك الدولة أحيانا في التقييم باسم الدولة.

حسب قرار مجلس الدولة رقم 13334 المؤرخ في 2013/05/06، فإنه ترفع الدعوى من أو ضد وزير المالية ممثلا من طرف إما مدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري بحسب ما إن تعلقت القضية بمديرية أملاك الدولة أو مديرية الحفظ العقاري بالولاية⁽¹⁶¹⁾.

ينظر القاضي في مدى توافر شروط قبول الدعوى قبل موضوع الدعوى بعد توفر شرطي الصفة والمصلحة في المدعى عليه والمدعى، فتوفر هاذين الشرطين ضروري لقبول الدعوى الإدارية، لذا حسب المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يجب أن يتوفر في رافع الدعوى أهلية قانونية وحق النزاع⁽¹⁶²⁾، شرط أن يكون متضررا من التقييم النهائي.

يقوم القاضي الإداري بمراقبة الإجراءات من حيث تمثيل الأطراف؛ بحيث الصفة هي الخاصة المعترف بها قانونا للشخص الطبيعي أو المعنوي وله سلطة التصرف أمام القضاء للدفاع عن حقوقه⁽¹⁶³⁾.

ولقد نصت المادة 25 من القانون المدني الجزائري أنه لا يمكن لأي شخص أن يكون مؤهل للتقاضي إلا بعد بلوغه سن الرشد، وأن يكون بكامل قواه العقلية ولم يتم الحجر عليه، أما بالنسبة للمصلحة فهي كذلك تعد من الشروط اللازمة، فالدعوى بطبيعة الحال لا تقبل إلا من ذي مصلحة، ويشترط أن تكون هذه الأخيرة قانونية شخصية ومصلحة وقائية، فبطبيعة الحال القاضي الإداري يتأكد ما إذا كانت المصلحة قائمة واحتمال وقوع الضرر من طرف المدعي عليه⁽¹⁶⁴⁾.

ب- الرقابة من حيث الاختصاص

يتحدد الاختصاص للمحاكم الإدارية في منازعات التقييم نوعيا وإقليميا:

1- الاختصاص النوعي: فقد نص المشرع الجزائري في مسألة اختصاص القضاء الإداري في منازعات التقييم دون غيره، وهذا حسب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ومن هذا يتبين أن المشرع الجزائري يعتمد على المعيار الشكلي أو العضوي في انعقاد اختصاص القضاء

¹⁶¹- قرار صادر عن مجلس الدولة بتاريخ: 2013 /05 /06 تحت رقم 13334، مجلة مجلس الدولة، عدد 04، سنة 2013، ص. 105.

¹⁶²- الحسين بن شيخ أث ملويا، مرجع سابق، ص. 19.

¹⁶³- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية: شروط قبول الدعوى الإدارية، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص. 146.

¹⁶⁴- أحمد عايب، مرجع سابق، ص. 27-28.

الإداري من المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي⁽¹⁶⁵⁾.

2- الاختصاص الإقليمي: حسب المادتين 37 و38 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن اختصاص المحكمة الإدارية ينعقد في موطن المدعي عليه، بمعنى أنه في منازعات الترقيم ترفع الدعوى أمام محكمة موطن المدعي عليه.

أما من حيث الطبيعة القانونية للدفع بعدم الاختصاص النوعي والإقليمي؛ فإنه حسب المادة 807 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن كلا من الاختصاصين يعدان من النظام العام ويستطيع القاضي أن يثيره من تلقاء نفسه حتى ولو أحجم أطراف النزاع عن ذلك⁽¹⁶⁶⁾.

ثالثا- رقابة مواعيد رفع دعوى منازعات الترقيم :

هنا يختلف ميعاد رفع الدعوى حسب ما إذا كانت الدعوى تتعلق بترقيم مؤقت أو نهائي أو دعوى رفض الترقيم أو في حالة تعلقها بالغش و التزوير بحيث أن ميعاد رفع دعوى رفض الترقيم : عند إصدار المحافظ العقاري لقرار يبين فيه رفض الترقيم يتم تبليغه إلى المعني أو الوالي وهذا في ظرف أجل ستة (06) أشهر من تاريخ إيداع الطلب، أما رفع الدعوى تكون خلال أربعة أشهر (04) من التبليغ⁽¹⁶⁷⁾.

الفرع الثاني

رقابة الشروط الموضوعية

يتمتع القاضي الإداري بمجموعة من السلطات، ومن أهمها نجد أن دعوى إلغاء الترقيم النهائي مثلها مثل الدعاوي الأخرى، التي تتعلق بالمنازعات الإدارية، والغاية من رفع هذه الدعوى إلغاء الدفتر العقاري كليا أو جزئيا، وبطبيعة الحال يجب تأسيس الدعوى على أحد الشروط الموضوعية لدعاوي الإلغاء، والتي تشمل عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل وعيب المحل وعيب السبب وكذا عيب إساءة استعمال السلطة، وعلى هذا الأساس يؤسس المدعي دعوى إلغاء الدفتر العقاري⁽¹⁶⁸⁾. وبالتالي يراقب القاضي مدى توفر هذه العيوب أو أحدها (أولا) ، كما يراقب أدلة الدعوى التي قدمها الأطراف (ثانيا).

أولا- رقابة مدى توفر العيوب التي تؤسس عليها الدعوى

¹⁶⁵- أحمد عايب ، نفسه ، ص. 28-29.

¹⁶⁶- الحسين بن شيخ أث ملويا، مرجع سابق ، ص. 79.

¹⁶⁷- أحمد عايب، مرجع سابق ، ص. 30

¹⁶⁸- صرادوني رقيقة ، ضمانات الملكية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل الماجستير في القانون، فرع قانون الإجراءات الإدارية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ، 2013، ص. 156.

1 - عيب عدم الاختصاص:

يقصد بعيب عدم الاختصاص عدم القدرة القانونية على القيام بتصرف معين بوجه عام، بمعنى إصدار قرار من أحد الموظفين الذين ليس لهم سلطة الإصدار. وهناك اختصاصين، اختصاص بسيط واختصاص جسيم، إذ أن الاختصاص الجسيم يؤدي إلى انعدام القرار أما البسيط لا يؤدي إلى انعدامه، والفارق بينهما أنه في حالة عدم الاختصاص العادي يتم حفظ القرار بصفته عكس الاختصاص الجسيم⁽¹⁶⁹⁾.

ب- عيب الشكل:

هناك إجراءات شكلية يجب الالتزام بها ليكون القرار الإداري صحيحاً لقبوله وهذه الإجراءات تنصب لمصلحة الفرد.

ج- عيب محل القرار: لكل قرار إداري اثر قانوني وبدونه تزول صفته.

د- عيب السبب: بمعنى الدافع الموضوعي الذي أدى إلى إصدار ذلك القرار وهو يعتبر واقعة مادية يشترط في السبب شرطان :

● أن يكون السبب صحيحاً علي حسب ما استندت إليه الإدارة.

● أن يكون السبب قائماً من تاريخ إصدار القرار.

هـ- عيب إساءة استعمال السلطة:

يتمثل عيب إساءة استعمال السلطة في خروج الإدارة عن الغاية المشروعة التي يتخذ بشأنها القرار الإداري، وبالتالي إذا انحرفت الإدارة عن تحقيق الغاية المشروعة والمصلحة العامة، فإن ذلك يجعل قرارها مشوباً بعيب الانحراف أو إساءة استعمال السلطة، مما يجعله محلاً للطعن والإلغاء.

ثانياً- مراقبة أدلة الدعوى المقدمة من طرف الخصومة:

جاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بعض الإجراءات الخاصة بالرغم من ذلك تعرف المنازعات العادية بعض الاستثناءات لعمليها بقاعدة الشهود وتتماشى مع مبدأ أن القاضي الإداري يعتبر نفسه هو السيد في ميدان الإثبات في معظم الدعاوي الإدارية⁽¹⁷⁰⁾.

وبطبيعة الحال، من يبادر بالدعوى يقع عليه إثبات مزاعمه في الخصومة التي تم إنشاؤها،

¹⁶⁹- أحمد عايب ، مرجع سابق ، ص. 34.

¹⁷⁰- مروان بدران، مرجع سابق ، ص. 09.

والإثبات بإقامة الدليل أمام القضاء على وجود الوقائع المدعى بها لما حده القانون⁽¹⁷¹⁾.

ويقع الإثبات على عاتق المدعي بمعنى أن عليه البحث عن الحقيقة للمساهمة في فعالية مجالات الإثبات لعدم تساوي أطراف الخصومة⁽¹⁷²⁾، مما جعل القاضي الإداري يتمتع بدور تدخلي في الدعوى هذا لا يعني أنه ضعيف في مواجهة الأطراف خاصة الإدارة مع وجوب التدخل باحترام للمواجهة⁽¹⁷³⁾.

الفرع الثالث

سلطات القاضي الإداري أثناء رقابة موضوع الدعوى

لا يكفي أن يراقب القاضي مدى توافر الشروط الشكلية والشروط الموضوعية لدعوى إلغاء الترقيم النهائي حتى يصدر حكمه، وإنما يتمتع إلى جانب ذلك بسلطات لرقابة موضوع الدعوى، فله أن يأمر بإجراء تحقيق في الدعوى إن رأى ضرورة لذلك، كما له أن يقرر الاستعانة بأهل الخبرة.

أولاً- الأمر بإجراء تحقيق وتقدير مدى ملاءمته

يتمتع القاضي الإداري بحق الأمر من أجل إجراء تحقيقات لما يراه مناسباً، قد يكون من تلقاء نفسه أو بمبادرة الأطراف أو أحدهما في أي مرحلة كانت عليها الدعوى الإدارية حسب المادة 75 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁷⁴⁾.

ثانياً- الأمر باللجوء إلى الخبرة

يلجأ القاضي الإداري للاستعانة بأهل الاختصاص للتحقيق في المسائل الفنية وفقاً للخبرة الملزمة⁽¹⁷⁵⁾، لأن المنازعات المتعلقة بالترقيم غالباً ما تطرح إشكالات تخرج من نطاق اختصاص هذا الأخير.

وما تعرفه ساحة القضاء في منازعات الترقيم العقاري اللجوء إلى الخبرة بكثرة حتى أصبح يقال أنه " لا توجد دعوى دون خبرة." وهذا للأهمية الكبيرة للخبرة في منازعات الترقيم وهي وسيلة

¹⁷¹- إبراهيم المنجي، المرافعات الإدارية، منشأة المعارف، مصر، 1999، ص. 468.

¹⁷²- إبراهيم المنجي، المرجع نفسه، ص. 473.

¹⁷³- أحمد عايب، مرجع سابق، ص. 35.

¹⁷⁴- أحمد عايب، مرجع نفسه، ص. 31.

¹⁷⁵- صبرينة عكموش، أسيا بن بارة، دور القاضي الإداري في مرحلة التحقيق، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العام، تخصص جماعات محلية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، 2013/2014، ص. 28.

المطلب الثاني

الحكم الذي يصدره القاضي في إلغاء التقييم النهائي

بعد رقابة القاضي للشروط الشكلية والموضوعية للدعوى مع مراعاة الأحكام القانونية باعتماده على السندات والوثائق المرفقة بالملف، والأخذ بعين الاعتبار إجراءات التحقيق العقاري ، يصدر القاضي حكمه في الدعوى.

وبطبيعة الحال، فللحكم الذي يصدره القاضي مضمون (الفرع الأول)، ويترتب عليه آثار (الفرع الثاني).

الفرع الأول

مضمون الحكم الذي يصدره القاضي في الدعوى

يعتبر الحكم الصادر عن إلغاء التقييم النهائي تماما كالحكم الصادر لإلغاء شهادة الحياة، فبعد إثبات الملكية العقارية للمالك الحقيقي، فالقاضي الإداري يفصل بإلغاء التقييم النهائي مع الأخذ بعين الاعتبار كل البيانات الخاصة بالعقار بدءا من التسجيل إلى الشهر، بهدف ضمان شهر الحقوق الواردة في الحكم.

وحسب المواد 12، 14، 13 لا يمكن إعادة النظر في الحقوق المترتبة عن التقييم النهائي إلا عن طريق القضاء، فإنه يجب تقييد تقييم العقار بعد عملية المسح العقاري، فلا يمكن الاكتفاء بالحكم الصادر عن التقييم النهائي ، مما يتطلب إعادة التقييم باسم المدعي صاحب الحق، وهذا أهم الضمانات التي يقرها القانون لحماية حقوق الأطراف، فلا يجوز إقرار حق لشخص دون تثبيته وفرض تنفيذه⁽¹⁷⁷⁾.

وهنا يظهر جليا دور القاضي الايجابي من خلال الأمر بإعادة التقييم النهائي و تقدير حقوق المدعي للموازنة بين حقوق الأطراف.

أما فيما يخص تنفيذ حكم قيد التقييم النهائي فلا إشكال فيه باعتباره من مهام الإدارة إلا في حالة وجود خلل لسبب وجيه يتعلق ببيانات السند ، في حالة ملاحظة الإدارة في التنفيذ ، فهنا المشرع يفرض الغرامة التهديدية من أجل ردعها⁽¹⁷⁸⁾.

¹⁷⁶- أحمد عايب ، مرجع سابق ، ص. 32.

¹⁷⁷- أوزنة أعراب، مرجع سابق، ص78.

¹⁷⁸- سهيلة مزياني، الغرامة التهديدية في المادة الإدارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون

ويكون الحكم بإلغاء التقييم النهائي حكما نهائيا كاشفا عن المالك الحقيقي للعقار والحائز الفعلي له؛ طبقا لسندات إثبات الملكية العقارية، وقد يكون للمالك الجديد سندات إثبات الملكية طبقا لنظام الشهر الشخصي مثل عقود الرسمية أو عقد الشهرة أو قرارات قضائية، وتجدر الإشارة إلى أن هذا الحكم يجب أن يكون حائزا لقوة الشيء المقضي فيه بموجب الصيغة التنفيذية⁽¹⁷⁹⁾.

أولا- الطعن في مقرر رفض التقييم

إذا لم يصل المحقق العقاري إلى نتيجة واتضح أن المدعي ليس له حق مشروع في الحيابة يتم إعداد مقرر رفض التقييم مسببا من طرف مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي في ظرف مدته ستة أشهر وهذا من يوم إيداع الطلب مع إبلاغه للمعنيين⁽¹⁸⁰⁾.

وحسب المادة 02/17 من القانون رقم 02-07 السالف الذكر فإن الطعن في المقرر يكون أمام الجهة القضائية المعنية خلال المدة المحددة⁽¹⁸¹⁾.

ثانيا- إلغاء مقرر التقييم

قد يقدم المدعي تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة بغية استفادته من التحقيق العقاري بطريقة احتيالية ومنحه مقرر التقييم العقاري، فإذا اكتشف مدير الحفظ العقاري ذلك يخول له القانون حق رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء التقييم⁽¹⁸²⁾.

وحسب نص المادة 18 من قانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري التي تنص : " في حالة اكتشاف التقييم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة ، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري للمعني."، مع وجوب شهر العريضة الافتتاحية للدعوى وفقا لنص المواد 3/17 والمادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁸³⁾.

إدارة وإدارة عامة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011، ص. 29-30.

¹⁷⁹- فهيمة قسوري، "الآثار القانونية المترتبة عن شهر القرار القضائي المتضمن إلغاء التقييم النهائي"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، مجلد 07، عدد 01، باتنة، 2020، ص. 122.

¹⁸⁰- عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط 9، دار هومة، الجزائر، 2017، ص. 226.

¹⁸¹- أنظر المادة 2/17 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج. ر. ج. ج، عدد 15، مؤرخة في 28 فبراير 2007.

¹⁸²- ليلى زروقي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية، الطبعة الجديدة، دار هومة ، الجزائر، 2013، ص. 177.

¹⁸³- أنظر المادتين 03/17 و 519 من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

الفرع الثاني

آثار الحكم الذي يصدره القاضي في الدعوى

الأثر الذي يترتب على الحكم الناطق بإلغاء التقييم النهائي بعد اكتسابه حجية الأمر المقضي فيه يتم إظهاره بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً وبهذا ينتج عليه آثار قانونية بالنسبة لأطراف الدعوى وبالنسبة للمحافظة العقارية.

أولاً- أثر إلغاء التقييم النهائي بالنسبة للأطراف

إذا صدر حكم قضائي لفائدة المدعى يقضي بإلغاء الدفتر العقاري، فإن المدعى عليه الحائز على الدفتر العقاري يصبح فاقداً لصفة المالك أي لا يمكنه التصرف في العقار بأي نوع من التصرفات القانونية، سواء ناقلة للملكية منصفة على حق من حقوق الانتفاع وبمجرد تسلم المدعى للدفتر الجديد يصبح متمتعاً بكافة صلاحيات المالك دون مخالفة القانون⁽¹⁸⁴⁾.

ثانياً- أثر إلغاء التقييم النهائي بالنسبة للإدارة

لا يمكن تنفيذ أو إلغاء حكم أو قرار إلغاء الدفتر العقاري بمجرد تبليغه للمحافظ العقاري عن طريق المحضر القضائي طبقاً لنص المادة 15 من المرسوم 74-75⁽¹⁸⁵⁾.

ينبغي إتباع الشهر العقاري المتعلق بإيداع السندات القضائية، فالمحافظ العقاري ملزم بالتأكد من هوية الأطراف وهوية العقار، وحسب المادة 86 من المرسوم 76-63 أن القرار الصادر بإلغاء الدفتر العقاري سواء بفسخ الحقوق العينية أو بإبطالها أو بإلغائها يسري بأثر رجعي دون الاحتجاج به في مواجهة الخلف الخاص أو دائني صاحبي الحق الملغى إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل الفسخ أو الإلغاء أو الإبطال مشهراً مسبقاً قبل حصول حقوق الخلف الخاص بحكم القانون أو تطبيقاً له⁽¹⁸⁶⁾.

خلاصة الفصل

نستنتج أن النظر في المنازعات الناشئة عن التقييم النهائي من طرف القاضي الذي يتمتع بالسلطة التقديرية، في فصل الدعوى الناشئة عن النزاع القائم بالأمر بإجراء تحقيق وسماع الشهود ليصدر القاضي المختص في الأخير حكماً بشأن التقييم النهائي والأمر بمواصلة الإجراءات ورقابته على سير هذه الأخيرة، ويتعين على المعني القيام بالإجراءات المفروضة قانوناً، و القيام

¹⁸⁴- عتيقة بلجبل، للفاليني خولة، منازعات التقييم العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، فرع حقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2019/2020، ص.62.

¹⁸⁵- أنظر المادة 15 من الأمر 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

¹⁸⁶- عتيقة بلجبل، للفاليني خولة، مرجع سابق، ص.62-63.

كذلك بإجراءات الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية لمواصلة إجراءات التقييم العقاري، أما بالنسبة للمنازعات الناشئة عن التقييم النهائي ينظر فيها القاضي الإداري لدوره المهم في منازعات التحقيق العقاري ضماناً لحقوق الأفراد .

خاتمة

إن واقع العقار في الجزائر استدعي وضع آليات وأطر قانونية جديدة، سمحت للإدارة بالتدخل في تسوية وضعية الأملاك الخاصة بغرض اعتماد الشهر العيني والتخلي عن الشهر الشخصي، وذلك عن طريق إجراءات مسح الأراضي، وقيد ترقيم جميع الملكيات وتسليم أصحاب هذه الأملاك دفاتر عقارية من طرف المحافظ العقاري، ومنه تعميم إجراءات المسح وتسهيله، مما استوجب هو الآخر اتخاذ إجراءات أولية عبر إعداد وتسليم شهادة الحيازة للحائزين للأراضي غير المشمولة بسند، من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، للبلدية التي يقع في إقليمها العقار، وأمام هذه السلطات المفتوحة للإدارة، ممثلة في شخص المحافظ العقاري ورئيس المجلس الشعبي البلدي، فإن اختصاص الفصل في المنازعات المتعلقة بتلك السندات لم يعد بسيطاً مثلما كان متصوراً وخلق عبداً على القاضي العقاري، وهو ما جعل مسألة الفصل في إلغاء تلك السندات من اختصاص القضاء الإداري معتبرة أن القرار المتضمن سواء شهادة الحيازة أو الترخيم النهائي بعد قراراً إدارياً.

ومن ثمة، أصبح القاضي الإداري يمارس رقابته على صحة إعداد شهادة الحيازة وقيد الترخيم النهائي، ويقوم بالخان كل تدبير من شأنه أن يضمن حقوق الخصوم، باللجوء إلى التحقيق، سواء عن طريق الخبرة أو بسماع الأطراف والشهود. وإن كانت هذه الإجراءات ليست غريبة عن القاضي الإداري الذي يتمتع بسلطات واسعة وصلاحيات منطوية، إلا أنها أقرب ما تكون للإجراءات والمهام المنوطة بالقاضي العادي في موضوعها، وذلك عند التحري في صفة الجائر أو صفة المالك للعقار محل النزاع، وهو الأمر الذي يعكس طبيعة شهادة الحيازة كسند يثبت الحيازة، والدفتر العقاري كسند يثبت الملكية، وكان الأجدد الإبقاء على اختصاص القاضي العقاري في الفصل في مثل هذه الدعاوى شأنه في ذلك كشأن فصله في إبطال الترخيم المواقف خاصة وأن الإدارة في الأخير لن تكون سوى جهة تنفيذ، والتي لا يترتب لها أية حقوق في الدعوى، كونها ليست إلا طرفاً عارضاً فيها، وذلك الذي يكفي العقد الاختصاص القضاء الإداري. وكان القاضي الإداري يكتفي عند هذا الحد، وتجدر الإشارة إلى أن الفصل في الدعوى بالحكم بإلغاء شهادة الحيازة، فإنه عند إلغائه للترخيم النهائي يضطر إلى الأمر بإعادة قيد ترقيم من أنه صاحبه، وسلطة أمر الإدارة كانت إلى وقت ليس ببعيد من قبيل العقار لفائدة من نبي السلطات التي كان القاضي الإداري يتحفظ على ممارستها. شهادة الحيازة والترخيم النهائي للعقار يعتبران قرارات إداريان بصدران من هيئات إدارية، بحيث يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد وتسليم شهادة

الحياسة. في حين يختص المحافظ العقاري بقيد التقييم النهائي وتسليم الدفتر العقاري لأصحاب الملكيات المرقمة.

ومهما يكن من أمر، فإنه يبقى للمنازعة المتعلقة بإلغاء شهادة الحياسة أو التقييم النهائي، خصوصيات لكونها تناقش من جهة مدى مشروعية القرار الإداري وتتخذ من جهة أخرى، من الوسائل ما يضمن التحقيق والتحري حول صفة الحائل الحقيقي والفعلي للعقار، أو مالكة والحقيقة أن الأخذ بنظام الشهر العيني يكرس مبدأ عدم اكتساب الحقوق المقيدة ب التقادم، والذي مفاده أنه لا يمكن الدقة بالحياسة كسبب الملكية في المناطق المسوحة، إلا أن المحكمة العليا لم تطبق هذا المبدأ، وأكدت في قرارات عديدة سلطة الحياسة في مواجهة السندات الرسمية مهما كان نوعها، فجاء في قرارها الصادر بتاريخ 15/10/2008 ملف رقم 479371، أن "القانون الذي يستثني العقارات المشهورة عقودها من اكتسابها ب التقادم" مؤكدة على قرار لها صدر بتاريخ 2008/07/16 ملف رقم 423832 على أن توفر العقار على دفتر عقاري الذي يمنع اكتسابه بالتقادم" ولا بد من الإشارة أن المحكمة العليا قد اكتفت بتطبيق القانون في هذا المجال، إذ أن الخلل يكمن في النصوص التي لم تورد أي استثناء على قواعد الحياسة كسبب لاكتساب الملكية، بتحسين الدفتر العقاري بموجب نص، كما أن المشرع ورغم تعديل القانون المدني لعدة مرات إلا أنه أبقى على النصوص المتعلقة بالحياسة، التي لا يخفى أنها من جهة تبقى مجدية طالما لم يتم تعميم إجراءات المسيح، وأنها من جهة أخرى، تخل بهذه الإجراءات وعدم استقرار وضعية العقار، ما دفع الكثير من الفقه باقتراح إلغاء تلك النصوص وتوجيه صاحب الحياسة إلى تسوية وضعية عقاره بموجب النصوص القانونية السارية المفعول.

ولهذا نضع مجموعة من الاقتراحات التي قد تساهم في حل بعض الاشكالات القانونية:

01- منح الدفتر العقاري حجية القيد كاملة، وذلك بإلغاء المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 التي أجاز المشرع من خلالها إعادة النظر في التقييم النهائي الذي يترتب عليه منح الدفتر العقاري وإن كان لا بد من الإبقاء على هذه المادة فيجب على الأقل وضع ضوابط ومعايير خاصة والدة لإلغاء الدفتر ضمنا لاستقرار المعاملات العقارية.

02 - النص صراحة على عدم إمكانية التقادم المكسب فوق الأراضي المسوحة والتي سلمت فيها الدفاتر العقارية، كما يتعين فتح المجال لدعاوى المسؤولية ضد أخطاء المحافظ العقاري، حيث أن الشخص الذي يتضرر من أخطائه ليس له إلا أن يرفع دعاوى التعويض بحجة أن الشهر له

أثر مطهر، فلا يمكن الطعن في التصرفات المشهورة، ويخصص صندوق التعويض المالك الحقيقي الذي كان غالبا أثناء عملية المسح والذي هدرت حقوقه، حفاظا على استقرار الملكية العقارية ولتفادي المشكل المالي لعملية مسح الأراضي العام الذي يعد أكبر عائق أمام هذه العملية، يجب إعادة النظر في آليات المسح ذلك أن النظام القانوني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بوصفها الآلية القانونية لعملية المسح لم تخدم إطلاقا عملية المسح حتى بالنسبة لموظفي المحافظ العقارية.

03- كما أن الوثائق المسحية باعتبارها آلية المادية لعملية المسح ينبغي تحديثها وتطويرها، بإخضاعها النظام الإعلام الآلي، ويجب الاهتمام بالموارد البشرية من خلال إعادة ضبط مصاريف المهام وإقرار العلاوات الإضافية المختلفة ومسايرة المحور التكنولوجي نظرا للطابع التقني لعملية المسح.

الملاحق

قائمة المراجع

1 - الكتب:

1. إبراهيم المنجي، المرافعات الإدارية، منشأة المعارف، مصر، 1999.
2. أحمد الزعبي عوض، أصول المحاكمات المدنية دراسة مقارنة، الجزء الأول، الطبعة الثانية، داروائل للنشر، عمان، الأردن، 2006.
3. الحسين بن شيخ أث ملويا، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دارهومة، الجزائر، د. س. ن.
4. حسين طاهري، شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية الجديد، الجزء الأول، دارالخلدونية، الجزائر، 2012.
5. خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2012.
6. خليل بوصنوبرة، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، منشورات نوميديا، قسنطينة، الجزائر، 2010.
7. رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية: شروط قبول الدعوى الإدارية، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
8. عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط 9، دارهومة، الجزائر، 2017.
9. عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الاجراءات المدنية والإدارية، ط 2 مزيدة، منشورات بغداددي، الجزائر، 2009.
10. عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، دارهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
11. فتحي والي، الوسيط في قانون القضاء المدني، مطبعة جامعة القاهرة والكتاب الجامعي، القاهرة، 2008.
12. ليلى زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، الطبعة الجديدة، دارهومة، الجزائر، 2013.
13. ليلى زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعة العقارية في ضوء آخر التعديلات والأحكام؛ دارهومة، الجزائر، 2014.

14. م. عبد النواب معوض، الدعوى الإدارية وصيغها، الطبعة الثالثة، دار الفكر الجامعي الإسكندرية، 1998.
15. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري؛ الطبعة الرابعة، دار الهومة، الجزائر، 2014.
16. محمد صغير بعلي، النظام القضائي الإداري الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2009.
17. محند أمقران بوبشير، النظام القضائي الجزائري، ط 2، ديوان المطبوعات المصلحة المركزية، 1994.
18. مسعود شهبوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية الهيئات والإجراءات، ج 1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009.
19. نبيل أعمل، الدفع بعدم قبول الدعوى ونظامه القانوني، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، 1981.
20. نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، عين مليلة، 2008.
21. نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009.
22. هلال العيد، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات ليجوند، الجزائر، 2019.

2 - الرسائل والمذكرات الجامعية:

أ- رسائل الدكتوراه:

- 1- أحمد رضا صنوبر، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015-2016.
- 2- عائشة كعباش، تطهير الملكية العقارية الخاصة بالجزائر بين النظامين العيني والشخصي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون خاص، قسم قانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2017.
- 3- عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص إداري، غير منشورة، جامعة ملود معمري

تيزي وزو، 2014.

4- فتحي ويس، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية -دراسة مقارنة -أطروحة دكتوراه، فرع قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2010-2011.

5- ليلي البيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2012.

7- نوال جديلي، السجل العيني دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة

ب-مذكرات الماجستير:

1- أنيسة بسكري، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعيد دحلب، البليدة 2001.

2- حشود نسيم، الشكلية في البيع العقاري-دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002 / 2003.

3- خالد رامول، سلطات المحافظ العقاري في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب، البليدة، 2005.

4- زهرة بن عمارة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011.

5- سهيلة مزياني، الغرامة التهديدية في المادة الإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إدارة و إدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011/2012.

6- صرادوني رقيقة، ضمانات الملكية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل الماجستير في القانون، فرع قانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.

7- عبد الرزاق موسوني، حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية،

جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان، 2007-2008.

8- نسيمة موسى، حجية العقود المشهورة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم الادارية، بن عكنون، جامعة الجزائر، 1999.

9- وفاء بو الشعور، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، شعبة القانون الإداري، قسم القانون العام، كلية الحقوق، عنابة، جامعة باجي مختار، 2010-2011.

ج-مذكرات ماستر

10- أحمد عايب، دور القاضي الإداري في منازعات الترقيم العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص دولة ومؤسسات، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2020.

2-أوزنة أعراب، اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2019-2020.

3-بن حميمد رضا، سطحي يوسف، منازعات الترقيم في السجل العقاري بين القاضي الإداري و القاضي العادي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عام داخلي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، 2018.

4-بوظرفة يونس، قرارة عادل، النظام القانوني للترقيم المؤقت والترقيم النهائي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2018-2019.

5-توفيق منصور، منازعات قرارات المحافظ العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر حقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015.

6-جلول محده، دور إعداد مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه لخضر، الوادي، 2015.

7-سعاد بن إدير، منازعات التقييم العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2019.

8-شهير بلحازم، السندات المثبتة للملكية العقارية والمنازعات الناشئة عنها وفق القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018-2019.

9-صادق بلقط، خميستي سموحي، منازعات التقييم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2016.

10-صبرينة عكموش، آسيا بن بارة، دور القاضي الإداري في مرحلة التحقيق، مذكرة ماستر في الحقوق، فرع القانون العام، تخصص جماعات محلية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، 2013-2014.

11-عتيقة بالجبل، للفاليني خولة، منازعات التقييم العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، فرع حقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2019-2020.

12-عثمان حويدق، آثار ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه الأخضر، الوادي، 2015.

13-عمر تيمجغدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، فرع قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013-2014.

14-كمال مهدي، المنازعات العقارية الناشئة عن إعداد الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018.

15-نسيمة باي، بدليلة وسنة، حجية المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق

والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.

3 – المقالات:

1- صونية بن طيبة، "التوثيق العقاري المترتب عن إشكالات عمليتي المسح العام والتحقيق العقاري"، مجلة الاجتهاد القضائي، مجلد 13، عدد 28، سنة 2021، ص.ص. 514-501.

2- فهيمة قسوري، "شهر دعاوى والأحكام القضائية العقارية"، مجلة المنتدى القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر، عدد 7، أفريل 2010، ص.ص. 342-330.

3- فهيمة قسوري، "الآثار القانونية المترتبة عن شهر القرار القضائي المتضمن إلغاء التقييم النهائي"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، مجلد 07، عدد 01، باتنة، 2020، ص.ص. 129-116.

4- فيصل الوافي، "السندات الادارية المثبتة للملكية العقارية إثرى عملية التحقيق العقاري"، مجلة إدارة، مجلد 19، عدد 01، الجزائر، 2009، ص.ص. 33-21.

5- قلال بن عبد الله، أحمد شامي، "اشكالات التقييم العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، مجلد 04، عدد 02، جامعة ابن خلدون، تيارت، ص.ص. 233-219.

6- كريمة سعدون، "التقييم العقاري المؤقت: الاعتراضات وتدابير التسوية"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مجلد 11، عدد 02 (عدد خاص) 2020، ص.ص. 193-209.

7- ليلي زروقي، "التصرفات القانونية الواجبة الشهر و الآثار القانونية المترتبة على القيد"، مجلة الموثق، عدد 01، الجزائر، 1999.

8- مروان بدران، "الطابع الحقيقي للإثبات في المواد الإدارية"، مجلة مجلس الدولة، عدد 09، 2009.

4- النصوص القانونية:

أ- النصوص التشريعية:

1- أمر رقم 70-91، مؤرخ في 15/12/1970، يتضمن تنظيم التوثيق، ج.ج.ج عدد 107، صادرة

في 25-12-1970 (ملغى).

2-أمر رقم 71-73، مؤرخ في 8 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد 97، صادرة في 30 نوفمبر 1971 (ملغى).

3-أمر رقم 74-26، مؤرخ في 20-02-1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج.ج.ج عدد 19 مؤرخة في 05 مارس 1974.

4-أمر رقم 75-74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ج.ج عدد 92، صادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

5-قانون رقم 84-11، مؤرخ في 09-06-1984، المتضمن قانون الأسرة، ج.ج.ج عدد 24، الصادرة بتاريخ 12-06-1984، المعدل والمتمم.

6-قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18-11-1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ج.ج عدد 49، مؤرخة في 19-11-1990، معدل ومتمم بالأمر رقم: 95-26، مؤرخ في 25-09-1995، ج.ج.ج عدد 55، مؤرخة في 27-09-1975.

7-قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01-12-1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ج.ج عدد 52 مؤرخة في 02-12-1990. (معدل ومتمم).

8-أمر رقم 91-10، مؤرخ في 27-04-1991، يتضمن قانون الأوقاف ج.ج.ج عدد 21، الصادرة بتاريخ: 09-05-1991، المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22-05-2001، ج.ج.ج عدد 29، الصادرة بتاريخ 23-05-2001.

9-قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ج.ج عدد 15، الصادرة في 28 فيفري 2007.

ب-النصوص التنظيمية:

1-مرسوم رقم 76-63، مؤرخ في 25-03-1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ج.ج عدد 30، مؤرخة في 13-04-1976، معدل ومتمم بالمرسوم رقم 80-210، المؤرخ في 13-09-1980، والمرسوم التنفيذي رقم 93-123، المؤرخ في 19-05-1993، ج.ج.ج عدد 34 مؤرخة في 23-05-1993.

2-مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21-05-1983، يسن إجراء لإثبات التقادم المكتسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ج.ج عدد 21، مؤرخة في 24 مايو 1983.

(ملغى).

3-مرسوم تنفيذي رقم 176-91 مؤرخ في 28-05-1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر.ج. عدد 26 مؤرخة في 01-06-1991.

4-مرسوم تنفيذي رقم 254-91 مؤرخ في 27-07-1991، يحدد كفاءات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 والمتضمن التوجيه العقاري، ج. ر. ج. عدد 36، مؤرخة في 31-07-1991.

5- قرارات وأحكام قضائية:

1- قرار المحكمة العليا رقم 367715، صادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 15-11-2006، المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 02، 2006، ص 413.

2- قرار المحكمة العليا رقم 246259 الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 25-02-2004، المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 01، 2007، ص 383.

3- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 196021 مؤرخ في 27-09-2000، الاجتهاد القضائي، عدد خاص، ج 1، 2004، ص 160.

4- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم: 186606 مؤرخ في 24-03-2000، الاجتهاد القضائي، عدد خاص، ج 1، 2004، ص 166.

5- قرار المحكمة العليا رقم 367715 صادر بتاريخ 15-11-2006 في قضية (ي.ش.ح) ضد (س.م.ن) الذي قضت فيه بإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو بتاريخ: 10-02-2004. منشور على موقع المحكمة العليا الاتي:

<https://www.coursupreme.dz>

6- حكم عن محكمة عازقة، القسم العقاري، بتاريخ: 17-06-2021، فهرس رقم 21/1150، رقم 21-331. (غير منشور).

7- حكم عن محكمة عازقة، القسم العقاري، بتاريخ 17-06-2021، فهرس رقم 21/1149، رقم: 21-330. (غير منشور).

- 8- حكم صادر عن محكمة عازقة، القسم العقاري، مجلس قضاء تيزي وزو بتاريخ 12-03-2020، فهرس رقم 19/2714.
- 9- حكم عن محكمة عازقة، القسم العقاري، بتاريخ 30-07-2020، فهرس رقم 20/636 .
- 10- حكم عن محكمة عازقة، القسم العقاري، بتاريخ 13-02-2020، فهرس رقم 20/2454. (غير منشور).

6- وثائق:

- 1- مذكرة المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري رقم 3256، المؤرخة في 18-05-1976، المتعلقة بكيفية تطبيق المرسوم رقم 76-63، فيما يخص سندات لإثبات الملكية والحيازة.
- 2- مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية ووزارة المالية رقم 4618 المؤرخة في 04-09-2004، موجهة إلى السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي السادة مدراء الحفظ العقاري والمفتشية الجهويين لأموال الدولة والحفظ العقاري، يتعلق موضوعها بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة في حساب مجهول وحالة العقار التي يتطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة.
- 3- مذكرة مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي رقم 910 مؤرخة في 29-01-2020.
- 4- تعليمة المديرية العامة للأموال الوطنية، رقم 16، مؤرخة في 14-05-1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

ثانياً - باللغة الفرنسية:

I - OUVRAGES

- 1- ROBE Eug, La propriété immobilière en Algérie : Commentaire de la loi du 26 juillet 1873, Juillet Saint LAGER, imprimeur de la ville, Alger, 1875.

II - ARTICLES:

- 1- ALAIN Sainte-Marie, « Législation foncière et société rurale : L'application de la loi du

26 juillet 1873 dans les douars de l'Algérois », Études rurales, n°57, 1975. pp. 61-87.

2- BROCHU François, "Le système Torrens et la publicité québécoise ", revue de droit de McGill, vol n°47, 2002, pp.626-665.

3- GUIGNARD Didier, « Conservatoire ou révolutionnaire ? Le sénatus-consulte de 1863 appliqué au régime foncier d'Algérie », Revue d'histoire du XIXe siècle, Vol 2, n° 41, 2010, pp. 81-95.

فہرس

6	مقدمة
12	الفصل الأول دور القاضي في منازعات التقييم المؤقت
13	المبحث الأول: الإطار القانوني للتقييم المؤقت
14	المطلب الأول: أنواع التقييم المؤقت
14	الفرع الأول: التقييم المؤقت لمدة 04 أشهر
17	الفرع الثاني: التقييم المؤقت لمدة سنتين
18	أولاً: حيازة العقار بسند غير كاف
18	ثانياً: حيازة العقار بدون سند
19	ثالثاً: تقييم الأملاك الوقفية
20	المطلب الثاني: إجراءات وأثار التقييم المؤقت
20	الفرع الأول: إجراءات التقييم المؤقت
22	الفرع الثاني: أثار التقييم المؤقت
22	أولاً: أثار التقييم المؤقت لصالح غير الدولة
25	ثانياً: أثار التقييم لصالح الدولة
28	المبحث الثاني: اقتصار النظر في منازعات التقييم المؤقت على القاضي العقاري
28	المطلب الأول: دور القاضي العقاري في رقابة شروط دعاوى التقييم المؤقت
29	الفرع الأول: رقابة توافر الشروط الشكلية
30	أولاً: رقابة الشروط المتعلقة بعريضة افتتاح الدعوى
31	1- الكتابة
32	2- تحديد جميع أطراف الخصومة القضائية:
32	3- موجز عن الوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى
33	4- تحديد الجهة القضائية المختصة والنسخ بعدد الخصوم
33	ثانياً- رقابة الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى
35	ثالثاً- مدى احترام الآجال القانونية وإجراء الشهر

37	الفرع الثاني: رقابة مدى مراعاة قواعد الاختصاص القضائي
38	أولاً-الاختصاص النوعي
40	ثانياً-الاختصاص الاقليمي
44	المطلب الثاني: طبيعة الحكم القضائي الصادر في الدعوى
45	الفرع الأول:الأحكام الفاصلة في الشكل وعدم القبول
46	الفرع الثاني:الأحكام قبل الفصل في الموضوع
47	أولاً- اجراء تحقيق (سماع الشهود)
48	ثانياً-ندب خبير
48	الفرع الثالث: الأحكام الفاصلة في الموضوع
49	الفصل الثاني دور القاضي في المنازعات الناشئة عن الترقيم النهائي
51	المبحث الأول: الإطار القانوني للترقيم النهائي
51	المطلب الأول: أنواع الترقيم النهائي
52	الفرع الأول: الترقيم النهائي بناءً على سندات
53	أولاً-السندات الرسمية المشهورة
54	ثانياً-السندات الرسمية غير المشهورة
55	ثالثاً-العقود التوثيقية غير المشهورة
56	رابعاً – الأحكام القضائية
57	الفرع الثاني:الترقيم النهائي باسم الدولة
60	المطلب الثاني: آثار الترقيم النهائي
60	الفرع الأول: آثار الترقيم النهائي بالنسبة للأطراف
61	الفرع الثاني: آثار الترقيم النهائي بالنسبة للإدارة
62	المبحث الثاني: إسناد النظر في المنازعات الناشئة عن الترقيم النهائي للقاضي الإداري
65	المطلب الأول: دور القاضي في رقابة شروط دعوى إلغاء الترقيم النهائي

67	الفرع الأول: رقابة الشروط الشكلية
70	ولا- رقابة الشروط الخاصة بعريضة افتتاح الدعوى ووجوب إشهارها
71	ثانيا- رقابة الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى والاختصاص
71	أ- الرقابة من حيث أطراف الدعوى
72	ب- الرقابة من حيث الاختصاص
72	ثالثا- رقابة مواعيد رفع دعوى منازعات التقييم
73	الفرع الثاني: رقابة الشروط الموضوعية
73	أولا- رقابة مدى توفر العيوب التي تؤسس عليها الدعوى
73	أ- عيب عدم الاختصاص
73	ب- عيب الشكل
74	ج- عيب محل القرار
74	د- عيب السبب
74	ثانيا- مراقبة أدلة الدعوى المقدمة من طرف الخصومة
75	الفرع الثالث: سلطات القاضي الإداري أثناء رقابة موضوع الدعوى
75	أولا- الأمر بإجراء تحقيق وتقدير مدى ملاءمته
75	ثانيا- الأمر باللجوء إلى الخبرة
76	المطلب الثاني: الحكم الذي يصدره القاضي في إلغاء التقييم النهائي
76	الفرع الأول: مضمون الحكم الذي يصدره القاضي في الدعوى
77	أولا- الطعن في مقرر رفض التقييم
77	ثانيا- إلغاء مقرر التقييم
78	الفرع الثاني: آثار الحكم الذي يصدره القاضي في الدعوى
78	أولا- أثر إلغاء التقييم النهائي بالنسبة للأطراف
78	ثانيا- أثر إلغاء التقييم النهائي بالنسبة للإدارة
80	خاتمة
82	ملاحق

159	قائمة المراجع
172	فهرس

ملخص باللغة العربية

ظلت الملكية العقارية ولفترة طويلة من الزمن، من أهم الحقوق التي لا يمكن المساس بها باعتبارها من أبرز مظاهر حرية الإنسان.

وكان الإعلان عن نظام الشهر العقاري بمقتضى الأمر 74-75 خطوة مهمة نحو توثيق شامل للملكية العقارية، وتعد عملية المسح العقاري عملية فنية وقانونية تهدف إلى تحديد هوية العقار، ونظرا لما تتصف به من طابع تقني فقد أسندت المهمة إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

فإذا كنا أمام أراضي ممسوحة فلا بد من الاعتداد بالدفتر العقاري، الذي يعد السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية حال النزاعات التي تعرض أمام القاضي العقاري أو الإداري.

Résumé en langue française

La propriété foncière est demeurée durant une longue période, parmi les plus importants droits, car elle est considérée, comme un corollaire de la liberté de l'homme.

L'avènement du système de publicité réelle eu vertu de l'ordonnance 75-74, constitue une étape importante vers une formalisation globale de la propriété foncière, l'opération cadastrale est considérée comme une opération technique et juridique qui vise à déterminer la désignation de la propriété.

En raison du caractère technique précis que cette opération revêt, cette dernière a été confié à l'ANC, cependant dont le cas ou les terres sont cadastrées on doit se référer au livret foncier, considéré comme le seul appui à même de constater la propriété foncière dans les zones cadastrées, notamment lors des litiges exposés au juge foncier ou administratif.