



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

1438

# شكر وتقدير

الحمد والشكر لله الذي أعاننا على إنجاز هذا البحث، والذي نتمنى أن يترك أثرا في مجال البحث العلمي، ونسأله تعالى أن يكون خالصا لوجهه الكريم.

ولا بد أن نبدأ بالشكر إلى مشرفنا الدكتور النوعي أحمد الذي تفضل

بالإشراف على بحثنا، فكان خير معين لنا على إنجازاه.

ونتوجه بالشكر لكل من ساعدنا في هذا العمل المتواضع.

# إهداء

نسأل الله أن يكون هذا العمل خالصا لوجهه الكريم وأن يرزقنا إخلاص النية  
وصدق القول وسداد الفكر وإحسان العمل وحسن العرض وأنه ولي ذلك  
والقادر عليه.

مهداة إلى الذين شاركونا لحظة لطالما إنتظرناها إلى العائلة الكريمة

وفي الختام هذا الجهد يعلم الله أننا قد بلغنا فيه الوسع، فإن كنا قد وفقنا  
فهذا فضل الله يؤتيه من يشاء وإن كنا قد قصرنا فهذا جهد بشر يشوبه  
النقص والتقصير.

هفتاد و نه

---

## مقدمة:

تُعتبر الملكية العقارية ذات أهمية قصوى لكونها مقياسًا للثروة ومصدرًا لها، وتلعب دورًا هامًا في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية لما لها من تأثير مباشر وبعيد المدى على الشعوب، ولذلك لجأت هذه الأخيرة منذ القدم إلى تنظيمها وتطهيرها بما يضمن المصلحة العامة ويبعث على الأمن والاستقرار في المعاملات العقارية.

ومع تزايد حجم الاستثمارات في المجال العقاري، زادت الحاجة إلى التنظيم القانوني المواكب لكل ما هو جديد فيما يخص المعاملات العقارية، وكذا الحاجة إلى إيجاد قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي ترد على العقار حتى تضمن للفرد تمتعه بملكيته العقارية، وتمكن الدولة من بسط رقابتها على سوق العقار عند انتقال العقار من يد إلى أخرى.

وعليه، نجد أن معظم القوانين والتشريعات في العالم أولت بالغ الأهمية لتنظيم المعاملات العقارية وضبطها، وكان ذلك انطلاقًا من عملية تعداد الأراضي من أجل إحصاء وتحديد الأوعية العقارية من حيث موقعها ومساحتها ومالكها. ومن هنا بدأت فكرة الشهر العقاري، ويُقصد به ذلك النظام أو تلك القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت الملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الواردة على العقارات، وذلك في سجلات مختصة لإعلام الغير والتعامل مع صاحب العقار المشهر بكل ثقة. لكن الملاحظ أن قوانين وتشريعات الدول تختلف في تحقيق هذا النظام، مما أدى إلى ظهور نوعين منه: نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني.

يعتمد نظام الشهر الشخصي على أسماء أصحاب الحقوق، أي يتخذ من اسم الشخص أساسًا لشهر التصرفات العقارية التي تصدر عنه ونظرًا لكثرة العيوب التي صاحبت هذا الأخير وعجزه عن توفير الائتمان العقاري وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية، بدأت عدة دول بالتخلي عنه لظهور نظام شهر جديد يعتمد على العقار كأساس للشهر، وهو ما يُسمى بنظام الشهر العيني الذي تبنته عدة دول ومن بينها الجزائر نظرًا للوضع العقاري المزري الذي كانت عليه آنذاك نتيجة لما خلفه الاستعمار الفرنسي فكان لا بد من اختيار

سياسة عقارية حديثة تتماشى مع الظروف التي تعيشها البلاد فأصدر المشرع الجزائري الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري الذي يُعتبر أول قانون للشهر العقاري في الجزائر لتصدر بعده مختلف المراسيم المنظمة له<sup>1</sup>.

يرتبط نظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري ارتباطاً وثيقاً بالمسح، كون أن تحقيق أو تجسيد هذا النظام لا يتحقق إلا بإجراءات المسح، الذي بدوره يمر بالعديد من المراحل المتسلسلة والمتتابعة وفق آجال محددة قانوناً، لغرض الوصول إلى ضبط وتطهير الملكية العقارية من خلال منح هذه العقارات سندات ووثائق قانونية يمكن التعامل بها في المعاملات العقارية، وكذا ترقيم العقارات بأسماء مالكيها الحقيقيين والكشف عنهم.

إلا أن هذا النظام لم يحقق الأهداف المسطرة والنتائج المرجوة، وذلك بسبب تأخر إنجاز عملية المسح وطول مدة تطبيقها، وقلة الإمكانيات البشرية والمادية التي خصصت لها، فاصطدمت بجملة من المنازعات العقارية بين الأشخاص على اختلاف طبيعتهم القانونية، سواء على مستوى إدارة الحفظ العقاري أو على مستوى القضاء الجزائري، مما يؤثر سلباً على إعداد السجل العقاري الذي يعكس الوضعية العقارية. ولعل أكثر هذه المنازعات وأهمها هي منازعات الترقيم العقاري، نظراً لعدم دقة الأحكام القانونية التي تضبطها وبعثرتها، مما يصعب على أهل الاختصاص تكييف حالات الترقيم تكييفاً دقيقاً.

تُعتبر مسألة تحديد الاختصاص القضائي بالنسبة لمنازعات الترقيم في السجل العقاري ضرورية من أجل معرفة الجهة القضائية المختصة للفصل في المنازعة، نظراً للإشكالات الكثيرة التي تُثار حولها، بمعنى أنه يستلزم أولاً تحديد طبيعة النزاع المطروح لمعرفة الجهة القضائية المختصة بالنظر فيه.

<sup>1</sup> أمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975.

لعل الهدف من هذه الدراسة يكمن في محاولة إزالة الغموض الحاصل في موضوع الترقيم العقاري، من خلال التطرق لمفهومه، وكذا معرفة مدى فاعلية النصوص القانونية التي انتهجها المشرع الجزائري للفصل في المنازعات التي تنتج عن هذه العملية، وكيفية الفصل فيها أمام الجهات المختصة وقد حظي موضوع الترقيم العقاري بأهمية بالغة يستمدّها من أهمية العقار والملكية العقارية، كونه موضوعًا واسعًا يحتل الصدارة في القضاء الجزائري، وذلك لكثرة المنازعات الناشئة عنه وتُعتبر وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية المرجع الأساسي الذي يُستند عليه في عملية الترقيم، لاحتوائها على كل المعلومات والبيانات الضرورية لهذه العملية، فأجاز المشرع لكل ذي مصلحة الاحتجاج على هذه الأخيرة، سواء على مستوى الجهات الإدارية (المحافظة العقارية) أو على مستوى القضاء.

وعليه، فإن اختيارنا لهذا الموضوع يكمن في جهل الكثيرين لعملية الترقيم العقاري سواء من حيث المراحل السابقة لها، أو الجهة المكلفة بها، وأنواعها من ترقيم نهائي ومؤقت بأشكاله الثلاثة. ولعل أكثرنا لا يملك أدنى فكرة حول المنازعات التي تنتج عن هذه العملية، أو حتى كيف يتم الفصل فيها وإرجاع الحقوق لأصحابها خاصة مع التعديلات التي جاء بها المشرع حديثًا لتسهيل هذه العملية وتسوية النزاعات القائمة حولها.

اعتمدنا في دراستنا على المنهج الوصفي والتحليلي وذلك بجمع المعلومات وتحليلها بالإضافة إلى استقراء وتحليل بعض النصوص القانونية والأحكام القضائية المتعلقة بعملية الترقيم العقاري كما اعتمدنا المنهج المقارن في بعض المواضع من البحث، خاصة مع التعديلات الجديدة لبعض القوانين، كقانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup>، والقانون العضوي رقم 22-07 الذي استحدث المحاكم الإدارية للاستئناف<sup>2</sup> والتي دفعتنا للمقارنة بين القانون وتعديله، وكذا اختلاف الفقهاء في مختلف النقاط الهامة، وبالتالي حاولنا المقارنة بين مختلف الآراء.

<sup>1</sup> قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008، معدل ومتمم بالقانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 يوليو 2022، الجريدة الرسمية، عدد 48، صادر في 17 يوليو 2022.

<sup>2</sup> قانون عضوي رقم 22-07 مؤرخ في 04 ماي 2022، يتضمن التنظيم القضائي الجزائري، الجريدة الرسمية، عدد 32.

نظرًا لأهمية التقييم العقاري حاليًا في الجزائر ولزومه لقيام حق الملكية، لابد من طرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى تساهم منازعات التقييم العقاري في المحافظة على الملكية العقارية؟

للإجابة عن هذه الإشكالية تم تقسيم خطة الدراسة إلى فصلين حيث:

يتناول الفصل الأول الإجراءات الإدارية لتسوية منازعات التقييم العقاري، الذي تم تقسيمه إلى مبحثين: يعالج المبحث الأول تسوية المنازعات المتعلقة بالعقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، ويعالج المبحث الثاني تسوية منازعات التقييم العقاري المؤقت.

أما الفصل الثاني، فيتناول الإجراءات القضائية لتسوية منازعات التقييم العقاري، وتم تقسيمه كذلك إلى مبحثين يعالج المبحث الأول القضاء المختص للفصل في منازعات التقييم العقاري، ويعالج المبحث الثاني سلطة القضاء للفصل في منازعات التقييم العقاري.

# الفصل الأول:

الاجراءات الادارية لتسوية منازعات التقييم العقاري

---

### تمهيد

سعت الجزائر جاهدة عادة الاستقلال إلى تنظيم الوعاء العقاري عن طريق آلية التطهير العقاري المتمثلة في نظام الشهر الشخصي ونتيجة للانتقادات التي وجهت إليه اتبع المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب الأمر 75-74 المؤرخ 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمتبوع بعدة مراسيم تطبيقية منها المرسومين 62-76 و 63-76 المؤرخين في 25 مارس 1976 المعدلين والمتممين المتعلقين بالنسبة لأول بإعداد مسح الأراضي العام وبالنسبة للثاني بتأسيس السجل العقاري. إذ تعمل آلية المسح على تحديد الحق العيني للعقار بعد معاينته من قبل فرق المسح وإنشاء بطاقة عقارية تعمل على تحديد هوية العقار وتأسيس سجل عقاري مكون من مجموع البطاقات العقارية ليمنح المالك بعد ذلك دفتر عقاري، الأمر الذي جعل عملية المسح العام مرحلة أساسية في تحديد تثبيت الملكية، والذي يترتب عليها ترقيم العقارات المسموحة ترقيما مؤقتا أو نهائيا.

كما أن بعد صدور قانون المالية لسنة 2018 لاسيما المادة 89 منه المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 75-74 والمحدثة بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 ترقم العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

لكن أمام كثرة الشكاوى والتظلمات المودعة على مستوى إدارات الحفظ العقاري عبر مختلف الولايات وبالرغم من تدخل المديرية العامة للأموال الوطنية عن طريق إصدار العديد من التعليمات والمذكرات بالنسبة للعقارات التي تم تسجيلها في حساب مجهول، وكذا محاولة المحافظ العقاري فض العديد من النزاعات عن طريق الصلح، إلا أن منازعات الترقيم العقاري تكثر وتتعد لاسيما إذا كانت الأحكام القانونية الذي تضبطه غير دقيقة ومبعثرة يصعب حتى على أهل الاختصاص من تكييف الحالات تكييفًا صحيحًا.

## الفصل الأول: الاجراءات الادارية لتسوية منازعات الترقيم العقاري

ورغم هذا تعتبر عملية الترقيم العقاري حلقة وصل بين مرحلتين في نظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ولتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية عن طريق تسوية إشكالات الترقيم العقاري إداريا دون اللجوء إلى القضاء تقاديا للنزاعات القضائية وما ينجم عنها من إشكالات.

لذا سنتطرق في هذا الفصل إلى إجراءات التسوية بالنسبة للعقارات الغير مطالب بها كمبحث أول، وإجراءات التسوية بالنسبة للعقارات ذات ترقيم مؤقت كمبحث ثاني.

## المبحث الأول : تسوية المنازعات المتعلقة بالعقارات الغير مطالب بها أثناء عملية مسح الأراضي

حسب ما جاء في نص المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المعدلة بأحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018<sup>1</sup> التي حررت كما يلي « يسجل كل عقار تابع الخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزة في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال مسح الاراضي" ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية»

حيث عدلت كذلك بموجب المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي وتلك المسجلة بإسم الدولة عن طريق الخطأ.

ان مجال تطبيق المادة 23 مكرر قد حددتها المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/09 والتعليمة 4300 المؤرخة في 2025/03/10 والتي شرحت و فسرت إجراءات التسوية التي تخص العقارات التابعة للخواص والتي تتوفر فيها الشروط التالية:

- التي لم يطالب بها أثناء عملية المسح  
- الطلبات المدعمة بسندات ملكية غير مشهورة -الطلبات المقدمة على أساس الحيازة الفعلية لطلب التسوية

وفي هذا الإطار نتطرق لإجراءات التسوية وفق مطبين أولهما الحالة التي تكون فيها طلبات التسوية مدعمة بسندات ملكية مشهورة وثانيها حالة طلبات التسوية مدعمة بسندات ملكية مشهورة أو على أساس الحيازة الفعلية.

<sup>1</sup> قانون رقم 17-11 المؤرخ 28 ديسمبر 2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018 ج.ر، ج.ج عدد 76 الصادر بتاريخ 28 ديسمبر 2017.

### المطلب الأول: التسوية في حالة وجود السند الرسمي المشهر

يُقصد بالسندات المشهورة وفقاً للمذكرة رقم 4060 كل الوثائق التي تُكرّس حقاً عينياً عقارياً مُشهوراً بالمحافظة العقارية، والتي تُشكّل بالرجوع إلى البطاقة العقارية حقاً حالياً. ويتعلق الأمر بالسندات والعقود المحررة من طرف ضابط عمومي أو مدير أملاك الدولة أو الموثق أو سلطة مؤهلة قانوناً أو سلطة قضائية بالنسبة للأحكام والقرارات القضائية، وكل السندات المماثلة التي تم إشهارها بالمحافظة العقارية والمتعلقة بحق الملكية العقارية. ويكتسب هذا النوع من السندات قوة ثبوتية مطلقة بمجرد إشهارها في البطاقة العقارية.

### الفرع الأول: السند الرسمي المشهر بين القواعد القانونية والإجراءات الإدارية

السند الرسمي هو ماجاءت به المادة 324 من القانون المدني الجزائري<sup>1</sup> على أن العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه وبذلك فالعقد الرسمي هو العقد الذي يتم تحريره من طرف الأشخاص المؤهلين قانوناً في حدود اختصاصهم وطبقاً للأشكال التي يحددها القانون.

ولما تعلق الأمر بحق الملكية العقارية فإن المشرع فرض إخضاع العقود المتعلقة بها إلى الشكل الرسمي مع وجوب مراعاة الإجراءات الخاصة بالشهر العقاري<sup>2</sup> حتى ترتب آثارها القانونية وبالتالي فالسندات المتعلقة بحق الملكية العقارية يجب أن تحرر في الشكل الرسمي من طرف الأشخاص والهيئات المؤهلين لذلك وأن تخضع لإجراءات الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية حتى تكون مكرسة للحقوق العينية العقارية وتصبح هذه الأخيرة ثابتة في السجل العقاري والهيئات المؤهلين لذلك وأن تخضع لإجراءات الشهر العقاري على

<sup>1</sup> الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المنضمّن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج. ر ج ج العدد 1975

78 الصادرة في 30 سبتمبر

<sup>2</sup> المادتين 324 مكرر 1 و 793 من القانون المدني والمادتين 15 و 16 من الأمر رقم 75-74

## الفصل الأول: الاجراءات الادارية لتسوية منازعات التقييم العقاري

مستوى المحافظة العقارية حتى تكون مكرسة للحقوق العينية العقارية وتصبح هذه الأخيرة ثابتة في السجل العقاري.

وبالرجوع إلى النصوص القانونية المتعلقة بالرسمية و كذا المنظمة العملية الشهر العقاري نجد أن السندات الرسمية المشهورة المتعلقة بحق الملكية العقارية تتعدد بتعدد الأشخاص المحررين لها.

### اولا :انواع السندات الرسمية

تختلف السندات الرسمية باختلاف الأشخاص والهيئات المحررة لها، فنجد السندات الإدارية التي تحرر من طرف الهيئات الإدارية المؤهلة والسندات القضائية المتمثلة في الأحكام والقرارات القضائية التي تحرر من طرف الهيئات القضائية والسندات التوثيقية المحررة من طرف الضباط العموميون على أن يتم إشهارها بالمحافظة العقارية حتى تكتسي قوة الإثبات المطلقة ويكون حق الملكية العقارية الذي تضمنته ثابتا.

### أ: السندات التوثيقية.

وهي مجموع العقود التي موضوعها نقل الملكية العقارية أو تعديلها المحررة على يد أحد الضباط العموميين المفوضين من طرف السلطة العمومية لتحرير العقود والضباط العموميون هم الموثق والمحضر القضائي.

وحتى تكون السندات المشار إليها أعلاه مثبتة لحق الملكية العقارية يجب أن تخضع لعمليات الشهر العقاري بالمحافظة العقارية بسعي من محرريها وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف<sup>1</sup> وذلك بإتباع جملة من الإجراءات التي حددتها النصوص القانونية المتعلقة بالشهر العقاري.

<sup>1</sup> المادة 90 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج ر.ج. ج العدد 30 الصادرة بتاريخ 13 أبريل 1976

### ب - السندات الإدارية.

يمكن تعريف السندات الإدارية على أنها تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير<sup>1</sup> أوتى بمناسبة الاعتراف بالملكية العقارية الخاصة بالسندات الإدارية هي محررات رسمية صادرة عن الهيئات الإدارية التابعة للدولة و جماعاتها المحلية والتي تتصرف بموجبها في الأملاك العقارية التابعة لها أو تعترف فيها بالملكية العقارية الخاصة وفقا للإجراءات والشروط التي يحددها القانون.

### ج - السندات القضائية.

وهي مجموع الأحكام والقرارات النهائية الصادرة عن مختلف الجهات القضائية التي تثبت ملكية العقار موضوع النزاع المفصول فيه لصالح أحد الأطراف، وعليه فالأحكام والقرارات التي تكون سندات رسمية تثبت حق الملكية العقارية هي الأحكام والقرارات النهائية التي تصدرها المحاكم العادية، المحاكم الإدارية المجالس القضائية المحكمة العليا ومجلس الدولة بمناسبة الفصل في النزاعات المعروضة عليها والتي يتعلق موضوعها بحق الملكية العقارية على أن يتم إيداعها للإشهار على مستوى المحافظة العقارية المختصة.

وتكون الأحكام القضائية إما مصرحة بالملكية العقارية أو ناقلة لها<sup>2</sup> ومن أمثلة هذه السندات القضائية

-الأحكام القضائية المتعلقة برسو المزاد المنصوص عليها في المواد من 721 إلى 774 والمواد 783 إلى 789 قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>3</sup>، التي تنتقل فيها الملكية العقارية إلى الراسي عليه المزاد ويصبح الحكم برسو المزاد بمثابة سند الملكية<sup>4</sup>

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر والتوزيع، بوزريعة (الجزائر)، 2003، ص41.  
<sup>2</sup> رحامية عماد الدين الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو 2014، ص ص 92-102.

<sup>3</sup> القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جرج ج العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 أفريل 2008

<sup>4</sup> المادة 762 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

### ثانيا: الأشخاص المؤهلون لتحريـر السندات الرسمية

يتعدد الأشخاص المؤهلون لتحريـر السندات الرسمية المتعلقة بحق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى بتعدد تلك السندات، وقد منح المشرع المجموعة من الأشخاص الطبيعية والمعنوية صفة تحريـر هذه العقود الرسمية كل حسب اختصاصه، فنجد الموثق والمحضر القضائي كضابطين عموميين مفوضين عن السلطة العمومية ومديرية أملاك الدولة ومديرية الحفظ العقاري كممثلين للدولة والبلدية كشخصية معنوية مستقلة والقضاء بالنسبة للأحكام والقرارات الفاصلة في حق الملكية العقارية.

### الفرع الثاني: إجراءات التسوية

تتم التسوية وفقا لإجراءات التالية امام المحافظ العقاري المختص اقليميا

#### أولاً: دراسة الطلب:

يودع الطلب لدى المحافظ العقاري المختص مرفقا بوثائق ثبوت الهوية وكذا سند الملكية المشهر وعند الاقتضاء فريضة شرعية في حاله وفاه المالك الاصلي:

- يتم التحقق من عدم انقضاء اجال التسوية المحددة قانونا ب 15 سنة من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية للقسم المتواجد به العقار محل الطلب التسوية وان تاريخ ايداع الطلب ليس خارج الآجال

-يقيد الطلب في سجل خاص مرقم ومختوم من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري

-عدم وجود دعوى قضائية مشاهره بخصوصه على (مستوى البطاقة العقارية)

-عدم وجود اي دعوى قضائية تكون اداره املاك الدولة والحفظ العقاري طرفا فيها

على (مستوى مديره الحفظ العقاري)

يتولى المحافظ العقاري دراسة السند المقدم والتأكد من اشهاره بالبطاقة العقارية

الممسوكة لديه وانه لا يزال يمثل حقا قائما اي بمعنى اخر الحق العيني محل السند لم

## الفصل الأول: الاجراءات الادارية لتسوية منازعات الترقيم العقاري

يتصرف فيه اما في حال كون السند مشهر بمحافظه عقاريه اخرى يرسل المحافظ العقاري مديرها خلال ثمانية ايام من تاريخ استلامه طلب التسوية المقيد بالسجل حينما يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بطلب الوضعية القانونية للعقار المعني لدى المحافظ الام (اذا كانت محليا) او يرسل زميله بالولاية المتواجد محل تواجد المحافظة العقارية الام<sup>1</sup>.

أ : التحقق من السند:

تنصيب التحريات بالمحافظة العقارية على فحص مضمون السند المستلم والتأكد من نطاق مراجع اشعاري مع تلك المدرجة في سجل الإيداع وفي حال ما أفضى الفحص الأولي إلى توفر شروط التسوية يقوم المحافظ العقاري الواقع في دائرة اقتصادية العقار محل السند بمراسلة مدير املاك الدولة للبحث في الطبيعة والوضعية القانونية للعقار المطالب به بالنظر للتشريع المتعلق بأملاك الدولة<sup>2</sup>.

ب: التحقيق في العقار:

تباشر املاك الدولة في البحث في الطبيعة القانونية للعقار ووضعيته اتجاه التشريعات املاك الدولة على ان يبلغ مدير املاك الدولة وجوبا رده للمحافظ العقاري في خلال شهرين (60يوم) من تاريخ استلام الطلب وان يكون الرد واضحا بوجود او عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به مع ذكره عند الاقتضاء مراجع السند الذي يثبت ايلولة هذه العقود للدولة او الإطار القانوني الذي تم ضمنه ادماج هذا العقار في املاك الدولة<sup>1</sup>"والتامين في إطار الاملاك الشاغرة.

<sup>1</sup> - زروقي ليلي، مرجع سابق، ص130.

<sup>2</sup> Alaoui, Aneur. Le Régime Foncier et le Cadastre en Algérie. La publication de l'Agence Nationale du Cadastre, 1993. \_10 P103et104.

## الفصل الأول: الاجراءات الادارية لتسوية منازعات التقييم العقاري

-بعد مراسلة المحافظ العقاري (مدير املاك الدولة يقوم المحافظ ايضا بمراسله السيد مدير مسح الاراضي خلال ثمانية ايام من تاريخ استلامه طلب التسوية .  
يطلب منه التحقق من تطابق التعيين الوارد في العقد المحتج به من مجموعته الملكية محل طلب التسوية.

-مدير مسح الاراضي وبعد تلقي المراسلة يقوم وجوبا بالرد على المحافظة العقاري خلال شهر 30 يوم من تاريخ استلامه الطلب بعد ان تقوم مصالحه بالنظر الى السند المشهر المستنظر بتحديد وضعيه العقار المطالب به مطابقتة مع مخطط المسح بالاعتماد على الحدود المذكورة في هذه السندات وكذا كل العناصر الواردة في صلب هذه السندات لا سيما ارقام المتجزئات ومخططات المسح القديمة وكذا الحدود الطبيعية التي يمكن الاعتماد عليها كمعالم ثابتة<sup>1</sup>.

### ثانيا: الطرق العملية للتسوية

أ: التكفل بعملية التسوية دون تدخل مصالح مسح الأراضي: تكون هذه الحالة بالنسبة للطلبات المتعلقة بحصة العقار ذي ملكية مشتركة يتوفر على جدول وصفي للتقسيم مشهر ومتكفل به ضمن وثائق المسح وبالتالي تتم التسوية دون مراسلة مصالح مسح الاراضي لأن المعلومات المراد الحصول عليها من طرف المحافظة العقارية أصلا في الجدول الوصفي للتقسيم المشهر.

ب: الاستعانة بمصلحة مسح الأراضي بالولاية: في حالة الطلبات المتعلقة بجزء من المجموعة الملكية المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" فإن مصالح المسح تتكفل بالتأشير على وثيقة القياس المعدة من قبل مهندس خبير عقاري بسعي وعلى عاتق المعني بالأمر وتقدم للمحافظ العقاري في خلال الأجل

<sup>1</sup> - حاجي نعيمه، المسح العام وتأسيس السجل العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 93 .

## الفصل الأول: الاجراءات الادارية لتسوية منازعات التقييم العقاري

المذكور أعلاه (شهر) مع الإشارة أن الجزء المتبقي من مجموعة الملكية يبقى مرقما في نفس الحساب ويخضع لنفس إجراءات التسوية<sup>1</sup>

ج: التسوية في حالات تسجيل فوارق في المساحة بين السند المشهر والقياسات الميدانية:

أصدرت في هذا الشأن المديرية العامة للأملاك الدولة تعليمة رقم: 3883 المؤرخة في 2004/07/24 على أن الزيادة أو النقصان في المساحات والتي لا تتجاوز 20/1 لا تعتبر محل نزاع أبداً، أما إذا كانت الزيادة أو النقصان تتجاوز 20/1 هناك لا بد من تسوية هذه الوضعيات خاصة إذا فشلت لجنة المسح العام للأراضي في ذلك<sup>1</sup>.

ولتصحيح هذه الوضعية قامت المديرية العامة للأملاك الوطنية بوضع مجموعة من الإجراءات تتمثل في :

-الطرف المعني بالأمر يقدم عريضة تتضمن طلب التحقيق قصد تصحيح الأخطاء الواردة في المساحات تقدم إلى مدير مسح الأراضي، ويكون ذلك كتابيا أو شفويا على أن يقدم أيضا نسخة من عقد الملكية المشهر الخاص به.

-أما إذا لجأ المعني بالأمر إلى المحافظة العقارية في هذه الحالة على المحافظ العقاري أن يرسل كتابيا مديرية مسح الأراضي خلال ثلاثة أيام التي تلي تاريخ وصول عريضة المعني، وعلى مصلحة المسح في كلتا الحالتين أن تقوم بالتحقيق وبالتصحيحات خلال 15 يوم من تاريخ إتصال المعني بها أو بالمحافظة العقارية وفي حالة التصحيح تودع لدى المحافظة العقارية الأوراق الجديدة قبل إنقضاء مهلة 15 يوم المحددة قانونا .

-بعدها يملك المحافظ العقاري مهلة 48 ساعة للقيام بالتصحيح على أساس الأوراق الجديدة المصححة المودعة لديه<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> -حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 104.

<sup>2</sup> - حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 105.

### المطلب الثاني: إجراءات التسوية في غياب السند الرسمي المشهر

يقصد بالسندات غير المشهرة وفقا للمذكرة رقم: 4060 كل عقد توثيقي محرر قبل تطبيق الأمر 74-75 وكل حكم او قرار قضائي حائز قوة الشيء المقضي فيه بالإضافة إلى العقود المحررة والثابتة التاريخ قبل 01/01/1970 سواء قبل صدور الأمر 70-191<sup>1</sup> المتعلق بمهنة التوثيق أو وفق أحكام المادة 328 من القانون المدني الجزائري، وكذلك على أساس ممارسة الحياة بركانها المادي والمعنوي (كتشييد بناية، إقامة جدار، إحاطة، استغلال فعلي فلاحي أو حرفي..... إلخ

### الفرع الأول: شروط التسوية

في هذه الحالة تتم اجراءات التسوية امام المدير الولائي للحفظ العقاري وهذا بايداع الطالب لدى مديره الحفظ العقاري وبالضبط بمكتب تأسيس السجل العقاري وبالتوافق مع المسح، مرفقا بوثائق ثبوت الهوية وكذا بالسند الرسمي الغير مشهر او السند العرفي، او بكل وثيقه تثبت ان العارض يمارس حياة فعلية على العقار سابقه بتاريخ مرور فرقه المسح وعند الاقتضاء فريضه شرعيه في حاله وفاه الحائز وبعدها يتم تحقق من عدم انقضاء آجال التسوية المحددة بسنتين من تاريخ استلام الوثائق المسح بالمحافظة العقارية للقسم المتواجد فيه العقار محل طلب التسوية وان إيداع الطلب ضمن الآجال<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: إجراءات التسوية:

يقيّد الطلب المقدم من الطالب في سجل الخاص مرقم ومختوم من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري، يتم اخطار المحافظ العقاري خلال ثمانية ايام من موافاته في نسخه من ملف السند او الوثيقة المستظهر وثيقه الهوية، الفريضة،..... إلخ من اجل القيام بالتحريات التي تسمح بالتأكد من:

- 1/ ان الطالب ليس لديه اي سند مشهر على العقار المطالب به
- 2/ ان السند او الوثيقة المقدم غير مستعملين في ترقيم مجموعه ملكيه اخرى لفائدته
- 3/ ان العقار المطالب به لم يكن موضوع دعوى قضائية مشهرة

<sup>1</sup> - الأمر رقم: 70-91 المؤرخ 15 ديسمبر 1970، المتضمن تنظيم مهنة الموثق الملغى.

## الفصل الأول: الاجراءات الادارية لتسوية منازعات الترقيم العقاري

وإذا افضى الفحص الأولي للمستندات بتوافر الشروط التسوية فحينها يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسله السيد مدير املاك الدولة والذي عليه ان يبلغه رده لمدير الحفظ العقاري خلال شهرين من تاريخ استلامه طلب على ان يكون الرد واضحاً لا يشوبه اي التباس او غموض بوجود او عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به مع ذكر مراجع السند او الاطار القانوني في حاله الايجاب يقوم مدير الحفظ العقاري ايضا بمراسله السيد مدير مسح الاراضي لتحقق من مطابقه العقار المطالب به مع مجموعه الملكية موضوع طلب التسوية، والذي يبلغ رفته محضر تعيين الحدود لمدير الحفظ العقاري خلال شهر من تاريخ استلام الطلب<sup>1</sup>.

هناك حالات يتم فيها تقديم طلبات تتعلق بالتسوية جزء من مجموعه الملكية المرقمة في "حساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الاراضي من تتكفل مصالح المسح بالتأشير على وثيقه القياس المعدة من قبل المهندس خبير عقاري الذي وعلى عاتق المعني بالأمر بتوضيح جزء المودع في حساب العقارات غير مطابق بها اثناء اشغال المسح وتحديد مساحه هذه الجزء بالضبط ما هي الوثيقة التي سترفق بالرد الموجه لمدير الحفظ العقاري مع التوضيح انه بالنسبة للجزء المتبقي من مجموعه الملكية يبقى مرقما في نفس الحساب ويخضع بنفس اجراءات التسوية وإذا اثبتت البحوث والتحريات المنجزة والمؤكدة بمختلف المراسلات الموجهة من طرف المحافظة العقارية الموضحة اعلاه ان ملكيه او حيازة العقار المطالب به قائمه فحينها يقوم مدير الحفظ العقاري بتبليغ المحافظ العقاري في طلب ترقيم مؤقت للعقار المطالب به باسم المعني لمدته سنتين يبدأ سريانها من تاريخ اذاعه طلب التسوية، كما يبلغ مصالح المسح لا جل ضبط الوثائق المسحية M4 و110 باسم المعني وموافاه مديره الحفظ العقاري بنسخه منها تقوم بدورها بتبليغها للمحافظ « بالتوافق بين السجل العقاري ووثائق المسح» هنا يتلقى المحافظ العقاري المعارضات المحتملة على اجراء الترقيم المؤقت للمعني ويقيدها في سجل المعارضات، كما يتكفل بها وفقاً لأحكام المادة 15 من المرسوم 76 - 63 المعدل والمتمم "01" وإذا كشفت البحوث والتحريات المنجزة ان العقار تعود ملكيته للدولة، او لا حدى الجماعات المحلية المعنية بذلك على سبيل الاعلام على انه

<sup>1</sup> -حاجي نعيمة، مرجع سابق، 106.

## الفصل الأول: الاجراءات الادارية لتسوية منازعات الترقيم العقاري

وفي كل الحالات يتعين تبليغ العارض كتابيا نتائج التحقيق حتى يتمكننا في الطعن قضائيا في قرار الإدارة هذا.

### المبحث الثاني: تسوية منازعات الترقيم العقاري المؤقت

حيث تتم هذه التسوية امام مديره الحفظ العقاري والمحافظة العقارية وتشمل تسوية منازعات العقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال المسح الاراضي او ما كان يعرف بحساب مجهول او الترقيم العقاري المؤقت لمدة خمسة عشر سنة لفائدة الدولة وهو ما تطرقنا له بالتفصيل في المبحث الأول وتسوية منازعات لترقيم العقاري المؤقت لمدة اربعة اشهر ولمدته سنتين "

### المطلب الأول: الترقيم العقاري المؤقت بين القواعد القانونية والإجراءات الإدارية:

ورد المشرع الجزائري الترقيم العقاري في المادة 11 من الامر 74-75 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي تنص " يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على النحو الاتي بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها وعلى سندات ملكيه مشهره يكون الترقيم نهائيا من يوم استلام وثائق المسح -بالنسبة للعقارات التي يفتقر حائزها الى سندات ملكيه مشهره يتم القيام بترقيب مؤقت وفق الشروط المحددة ضمن التشريع والتنظيم الجاري العمل بيده سريانه من تاريخ الايداع طلب الترقيم ضمن السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص او الاشخاص المسجلين في وثائق المسح الاراضي.<sup>1</sup>

### الفرع الأول: أنواع الترقيم العقاري المؤقت

يتحدد نوع الترقيم العقاري بحسب السندات المقدمة من قبل المالك الظاهر الذي يدعي ملكيته للعقار محل المسح وقد يكون الترقيم مؤقتا.

1 -ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات، منشورات بغداداي، بدون سنة طبع، ص 124.

## الفصل الأول: الاجراءات الادارية لتسوية منازعات الترقيم العقاري

في حالة عدم وجود سندات تثبت حق الملكية العقارية، يقوم المحافظ العقاري طبقاً للمعلومات المدونة على الوثائق المسحية وبناءً على طلب الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق مسح الأراضي بترقيم العقارات ترقيميا عقاريا مؤقتا ويمكن تقسيمه إلى:

### أولاً : الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر

تطبيقاً لنص المادة 13 من المرسوم رقم 76 - 63 سالف الذكر، فإن المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقارات المسوحة ترقيميا مؤقتاً لمدة أربعة (04) أشهر تسري من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق مسح الأراضي في الحالات التي لا يكون فيها للمالكين الظاهرين سندات ملكية قانونية ، وكان هؤلاء المصرحون يمارسون حسب الوثائق المسحية حيازة سمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، وقد جعل المشرع الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة (4) أشهر مرتبطاً بممارسة الحيازة القانونية التي تسمح باكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب وهي الحيازة المنصوص عليها في القانون المدني التي يجب أن يتوفر ركنيها:

المادي: المتمثل في وضع اليد من خلال مباشرة أعمال مادية على العقار من بناء وغرس.

المعنوي: المتمثل في نية مباشرة تلك الأعمال للحساب الخاص كجائز للعقار وصاحب حق عيني عليه. وأن تكون الحيازة هادئة علنية مستمرة وغير مؤقتة وخالية من عيب الإكراه والالتباس ومدتها خمسة عشر سنة بدون انقطاع أو عشرة سنوات في حالة اقترانها بحسن النية واستنادها إلى سند صحيح.

و عليه فإثبات الحيازة التي يتم على أساسها ترقيم العقارات ترقيميا مؤقتاً لمدة أربعة (4) أشهر يمكن أن يكون بسندات رسمية أو عرفية كما قد تكون بدون سند.

### ثانيا: الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين

نصت على هذه الحالة المادة 14 من المرسوم رقم 76 - 63 المتضمن تأسيس السجل العقاري بقولها "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين (02) يجري سريانه ابتداءا من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سند له قوة إثبات كافية، وعندها لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند اقتضاء المدة المحددة في الفترة السابقة، إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجبة الشهر في سجل العقاري يكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق اي شخص معني

يخص هذا النوع من الترقيم حسب المادة السالفة الذكر الملاك الظاهرين الذين لا يملكون سندات معترف بها ولكن حائزون ولم يتمكنوا من اثبات المدة القانونية للحيازة التي تمكنهم اكتساب ام ملكيه بالتقادم.<sup>1</sup>

### ثالثا : الترقيم العقاري النهائي

يعتبر الترقيم نهائيا حسب ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم رقم 76-63 بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها سندات أو عقود مقبولة قانونا أي سندات ملكية غير منازع فيها كالسندات الرسمية والأحكام القضائية المثبتة لحقوق عقارية، إذا كانت مبينة بدقة الحقوق المكرسة بخبرة تحدد معالم الملكية، بحيث يرتبط الترقيم العقاري النهائي بنوعية السند المقدم أثناء المسح العام للأراضي ومدى حجيته في الإثبات فإذا كان هذا السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك فيما يتعلق بملكية العقار الممسوح فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي، ولعل السندات التي يقصد بها في هذا النوع من الترقيمات العقارية هي تلك السندات الرسمية وغير الرسمية التي حددتها التعلية رقم 91\_16 المؤرخة في 17 فيفري 1991

1- زروقي ليلي ،حمدي باشا عمر ،المنازعات العقارية ،الدار هومة ،الجزائر ، 2014 ، ص54, 55.

## الفصل الأول: الاجراءات الادارية لتسوية منازعات الترقيم العقاري

يمكن للمحافظ العقاري أن يستند في الترقيم العقاري النهائي على النصوص القانونية المختلفة فترقم بذلك العقارات التي تحوز على سند ملكية قانوني ومشهر ترقبما نهائيا سواء كان صاحب العقار شخصا طبيعيا أو معنويا، على أن يقوم المحافظ العقاري بعد الترقيم النهائي عند الاقتضاء بالنقل في السجل العقاري جميع الامتيازات والرهون وحقوق التخصيص الملاحظ أن في هذه الحالة أن المحافظ العقاري يسلم الدفتر العقاري مباشرة إلى الشخص المعني والذي يملك العقار المسوح بالسندات المقبولة الإثبات الملكية العقارية وبالتالي لا ينتظر أي مدة لتقديم الاعتراضات الممكنة من المعترضين لقوة وحجية سند الملكية الذي يحوزه صاحب العقار<sup>1</sup>.

**الفرع الثاني: اثار الترقيم العقاري المؤقت:**

**اولا: تسليم شهادة الترقيم العقاري المؤقت**

**أ- مفهوم شهادة الترقيم العقاري المؤقت**

في إطار عمليات الترقيم في السجل العقاري التي يقوم بها المحافظ العقاري مباشرة بعد إبداع وثائق مسح الأراضي، تسلم إدارة المحافظة العقارية المختصة إقليميا خلال فترة الترقيم المؤقت شهادة ترقيم عقاري مؤقت بناء على طلب صريح يتقدم به المستفيد من هذا الترقيم، وهي وثيقة إدارية محررة وفق النموذج المحدد من طرف المديرية العامة للأملاك الوطنية التعليمية رقم 11387 ، المؤرخة في 19 نوفمبر 2012، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ) ، يشهد فيها المحافظ العقاري أن العقار محل شهادة الترقيم العقاري مرقم ترقبما مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر أو لمدة لسنتين ( المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 93 (123) باسم المستفيد وتتشأ بالموازاة مع ذلك بطاقة عقارية تحفظ على مستوى المحافظة العقارية تدون فيها نفس المعلومات.

<sup>1</sup> - زروقي ليلي ،حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص56.

## الفصل الأول: الاجراءات الادارية لتسوية منازعات الترقيم العقاري

إن اختلاف مدة الترقيم العقاري (أربعة أشهر - سنتين) يرجع إلى حجية الوثائق المقدمة وللمعلومات المدونة على وثائق مسح الأراضي لتسلم شهادة الترقيم العقاري المؤقت كإثبات للحيازة إلى حين الفصل في الملكية بعد انقضاء تلك المدة.

-تمثل حالات تسليم شهادة الترقيم العقاري المؤقت :

-حالة ممارسة الحيازة المكتسبة للملكية عن طريق التقادم

-حالة غياب سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن لمحافظ العقاري ان يبدي رأيه في

تحديد حقوق الملكية<sup>1</sup>.

### ب- خصائص شهادة الترقيم العقاري المؤقت:

تتميز شهادة الترقيم العقاري المؤقت بمجموعة من الخصائص تجعلها أقل قيمة قانونية من السندات القانونية المثبتة لحق الملكية العقارية، فهي شهادة تثبت الحيازة وصالحة لمدة محددة.

### 1-شهادة مؤقتة:

بالرجوع إلى نص المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 نجد أن شهادة الترقيم العقاري المؤقت تتميز بأنها مؤقتة أي صالحة لمدة محددة فقط (04) أشهر سنتين )، وقد أقر المشرع ذلك من أجل التأكد من علاقة المستفيد من هذه الشهادة بالعقار محل الترقيم وفتح المجال لذوي المصلحة لتقديم اعتراضاتهم التي يفصل فيها أمام المحافظ العقاري بمحضر صلح له قوة الإلزام بين الأطراف المتصالحة المادة 15 من المرسوم رقم (93-123)، وإما يفصل فيها أمام القضاء المختص المتمثل في القسم العقاري بالمحكمة العادية المختصة إقليمياً أو المحكمة الإدارية في الحالات التي يكون أحد أطراف النزاع من

<sup>1</sup> - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص57.

الأشخاص الخاضعين للقانون العام المادة 516 من القانون رقم(09-08) وذلك في حالة تحرير محضر عدم المصالحة<sup>1</sup>.

ليصبح الترقيم العقاري المؤقت نهائياً عند انقضاء المادتين المشار إليهما أعلاه إذا لم يسجل إي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات المقدمة المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123)

وقد ذكرت الفقرة الأخيرة من المادة 13 المشار إليها أعلاه استثناء يتعلق بترقيم العقارات ترقيماً نهائياً قبل انتهاء تلك المدد، وذلك في حالة ما إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية واجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني. "02"

### 2- شهادة تثبت الحيابة لا الملكية:

استناداً إلى نص المادة 66 من قانون المالية لسنة 1992 ( القانون رقم 91-25 المؤرخ في 16 ديسمبر (1991) والمادة 10 من قانون المالية لسنة 2004 (القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 فإن شهادة الترقيم العقاري المؤقت تحمل نفس الآثار القانونية التي ترتبها شهادة الحيابة المنشأة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر (1990) فهي تثبت واقعة الحيابة ويكون المستفيد منها في مركز واضع اليد على العقار بسند، دون أن يكون له الحق في التصرف في العقار إلا بعد حصوله على الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، فشهادة الترقيم العقاري المؤقت تسمح لصاحبها باستغلال العقار استغلالاً تاماً وتمنحه نفس الحقوق التي يمنحها القانون للمالك، فيمكن طلب رخصة البناء لتشييد بناية

<sup>1</sup> - زيتون عبد الغني المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية رساله مقدمه لنيل شهاده الماجستير كليه الحقوق جامعه الاخوه منتوري قسنطينه ، 2009، ص129.

للسكن أو لاحتواء مشروع استثماري فلاحى أو صناعى، كما يمكن طلب تمويل من المؤسسات المالية في شكل قروض مقابل ترتيب رهن على العقار<sup>1</sup>.

### ج- آثار شهادة تقييم العقاري المؤقت :

-إمكانية طلب رخصة البناء

-إمكانية الحصول على قرض عقارى.

### ثانيا : تسليم الدفتر العقاري

#### أ- تعريف الدفتر العقاري :

ان المشرع الجزائري لم يعرف الدفتر العقاري بصفة مباشرة وإنما ترك ذلك للفقر بالرجوع إلى النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة للعقار في الجزائر نجد ان المشرع الجزائري استعمل مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة بمقتضى المادة 32 من المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 15/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة الذي جاء تنفيذا لأحكام الامر 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية لنص المادة 25 منه على انه بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي يسلم للمالكين دفترا عقاريا بدلا من شهادات الملكية ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في الملكية العقارية فهناك من يعرف الدفتر العقاري على انه " سند يحمي الملكية العقارية وسيلة لإعلام الغير بالتصرفات التي طرأت على العقار " مع تعدد التعريفات التي لها نفس المضمون حيث اعتبرت ان الدفتر العقاري هو سند قانون ذو حجية قويه في الملكية العقارية وحمائتها وكذا اثبات التصرفات الواردة على العقار ولا يسلم الا للمالك الذي يثبت حقه بعد انتهاء عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وهو ما اكدته في المادتين 18 و 19 من الامر 75-74 حيث تنص المادة 18 "انه يقدم الى المالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر العقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعته البطاقة العقارية..."

<sup>1</sup> - زيتون عبد الغني ، مرجع سابق، ص 130.

## الفصل الأول: الاجراءات الادارية لتسوية منازعات التقييم العقاري

والمادة 19 بقولها" تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر الذي يشكل سند الملكية"<sup>1</sup>.

### ب- شروط تسليم الدفتر العقاري

يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه على عقار ممسوح، وتم انشاء بطاقه عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني وكل نقل للملكية لا يؤدي الى انشاء بطاقات جديدة، بل يؤدي الى ضبط الدفتر العقاري الذي اودعه المالك القديم الى المالك الجديد"<sup>1</sup><sup>2</sup>.

اما في حاله قسمة مجموع ملكيه الى حصص او قطع بأرقام جديدة فان المحافظ العقاري يقوم بإنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل قطعة ويحدث دفترا عقاريه لكل قطعه أيضا، وعليه ان يتلف الدفتر السابق ويشير الى هذا الاتلاف على البطاقة المطابقة، لكن من الناحية العملية لا يتلف هذا الدفتر وانما يحفظ جانبا في الارشيف ويؤشر في صفحاته انه ألغي ويتم تسليم الدفاتر الجديد للمالكين الجدد

-بينما عندما تكون الملكية في حاله شيوع يتم اعداد دفتر عقاري واحد، ويتم ايداعه لدى المحافظة العقارية ما لم يعين المالكين على الشيوخ وكيلا من بينهم لحيازة الدفتر، ويشار على البطاقة المتعلقة بالعقار الى الجهة التي آل اليها الدفتر العقاري"<sup>3</sup>.

1-المادة 19 من الأمر رقم 74-75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

2 - المادة 47 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل و المتمم.

3 - زيتون عبد الغني ، مرجع سابق ،ص 131.

### المطلب الثاني: اجراءات وآثار تسوية منازعات تقييم العقاري

#### الفرع الأول: اجراءات التسوية

##### اولاً: تقديم الاعتراضات

في إطار ممارسة الحق في الاعتراض على التقييم العقاري المؤقت أمام إدارة الحفظ العقاري منح المشرع لذوي المصلحة طريقتين لتقديم اعتراضاتهم، فإما يتم عن طريق رسالة أو بالتقدم مباشرة أمام المحافظة العقارية، وقد نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 على أن المعارضات أو الاحتجاجات تبلغ إلى المحافظ العقاري بموجب رسالة موسى عليها وبنفس الطريقة يتم تبليغ الطرف الخصم (المعترض ضده، كما يمكن تقييد تلك الاعتراضات من طرف المعنيين في سجل خاص يفتح على مستوى كل محافظة عقارية لذات العرض شريطة أن تقدم خلال المدة المحددة في المادتين 13 و 14 (04) أشهر سنتين) وهو شرط جوهري لقبول المعارضة، لأن عدم احترام هذه المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63 يتم فتح سجل للمعارضات على مستوى المحافظة العقارية يتم التأثير والتوقيع عليه من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري بوضع تحت تصرف رئيس قسم تقييم العقارات المسووحة وتحت إشراف المحافظ العقاري، وهو سجل يتكون من جدول يحتوى على مجموعة من الأعمدة تسجل فيها المعلومات<sup>1</sup>.

##### ثانياً: الفصل في الاعتراضات:

بعد تأكد المحافظ العقاري من تقديم الاعتراضات خلال الأجال القانونية يقوم بتسجيلها عن طريق رئيس قسم تقييم العقارات المسووحة في السجل الخاص المفتوح لهذا الغرض، و يبدأ

1-المادة 16 من المرسوم رقم 76 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993.

## الفصل الأول: الاجراءات الادارية لتسوية منازعات الترقيم العقاري

بداستها وتصنيفها والنظر في مدى علاقتها بالترقيم العقاري المؤقت من جهة، ومدى جدية أصحابها من جهة أخرى، لياشر بعد ذلك إجراءات تسوية تلك المعارضات<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: آثار التسوية

إن سعي المحافظ العقاري في تسوية منازعات الترقيم العقاري المؤقت يكلل إما بتحرير محضر صلح بين الأطراف وبالتالي الفصل في النزاع وديا على مستوى إدارة المحافظة العقارية، أو بتحرير محضر عدم المصالحة في حالة عدم جدوى محاولات المصالحة بين الأطراف، وهذا يتحول النزاع إلى ولاية القضاء المختص .

### أولا : حالة تحرير محضر المصالحة.

من خلال عقده الجلسات الصلح حول القانون للمحافظ العقاري في حال اتفاق الأطراف المتعارضة تحرير محضر عن المصالحة تدرج فيه الاتفاقات المتوصل إليها، وهو وثيقة إدارية يحررها المحافظ العقاري يشهد فيها معاينة الصلح بين الطرفين وبحضورهما في جلسة الصلح المحددة التاريخ وقد نص المشرع على أن هذا المحضر له قوة الإلزام الخاص بمعنى أن بنوده تكون حجة على الأطراف<sup>2</sup>.

### ثانيا: حالة تحرير محضر عدم مصالحة

في حالة عدم اتفاق الأطراف المتعارضة وكانت محاولات المصالحة بينها عديمة الجدوى نتيجة تمسك كل طرف بطلباته أو في حالة تغييب المستفيد من الترقيم العقاري المؤقت المعارض ضده يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة و يبلغه للأطراف، لتكون للطرف المعارض (المدعي) مهلة سنة (06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ تحت طائلة رفض الاعتراض، رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة،<sup>3</sup> لتستكمل إجراءات الترقيم العقاري.

<sup>1</sup> - حمدي عمر باشا، زروق ليلي، مرجع، سابق، 353.

<sup>2</sup> المادة 15 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

<sup>3</sup> المادة 516 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية

### خلاصة

من خلال معالجتنا الموضوع التسوية الإدارية لإشكالات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، تبين أن هذه التسوية مهمة جدا لأنها تخفف العبء على الجهاز القضائي، وتمكن أصحاب الحقوق من استرجاع حقوقهم.

وبالرغم من جملة الإصلاحات القانونية المتعلقة بالترقيم العقاري التي تهدف بالأساس الحماية الملكية العقارية، إلا أن الواقع العملي يشهد تزايد المنازعات العقارية، ويرجع السبب لعدم الوضوح في النصوص القانونية المنظمة للتشريع العقاري، وكذا تشتت هذه النصوص وعدم تناسقها، كما أن مسح الأراضي يتم بطريقة سطحية وفي بعض الأحيان تكون إجراءات الإعلام لا تتم بطريقة صحيحة مما يكون سببا في الترقيم الخاطئ مما يفتح الباب للعديد من المنازعات

لهذا حاول المشرع سد الطريق أمام الكثير من المنازعات القضائية من خلال اللجوء للصلح كألية لفظ النزاعات بالرغم من أنه اختياريا حيث يمكن للمحافظ العقاري المبادرة بإجراء الصلح أو يكون الصلح بمبادرة من الأطراف المتنازعة، وعلى هذا الأخير تحرير محضر بهذا الشأن له قوة ثبوتية يمكن الطعن فيه بجميع طرق الطعن وبالرغم من الاجتهاد.

# الفصل الثاني:

الاجراءات القضائية لتسوية منازعات التقييم العقاري

---

### تمهيد

تشهد عملية الترقيم العقاري في كثير من الأحيان نزاعات سببت أضرارا كبيرة للملاك والحائزين نتيجة الأخطاء الناجمة عن التسرع في إنجاز عمليات المسح وغياب الملاك والحائزين وكذا التصريحات الكاذبة لبعض الأشخاص الذين يحضرون العملية، لهذا أجاز المشرع الجزائري للطرف المتضرر من هذه العملية اللجوء إلى القضاء، وذلك بعد فشل المحافظ العقاري في الوصول إلى اتفاق بين الطرفين أي فشل عملية المصالحة بين الأطراف المتنازعة في بعض المنازعات كما سبق الذكر في الفصل الأول، أما النوع الآخر فاستوجب للمتضرر اللجوء مباشرة للقضاء للطعن فيها.

يعتبر الحديث عن توزيع الاختصاص القضائي بين جهات القضاء العادي والإداري عنصرا مهما في القضية المرفوعة، فإذا ما تم توجيه الدعوى في غير الجهة المختصة سواء كان الاختصاص نوعيا أو إقليميا ينجر عنه الدفع بعدم الاختصاص أي عدم قبول الدعوى. ومن المسلم به قانونا أن المنازعات العقارية تعتبر كاصل عام من صميم اختصاصات القضاء الإداري نظرا أنها تتميز بالصبغة الإدارية ويتم تحديد ذلك وفق معيار وهو المعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري، وبالتالي تخويل الاختصاص للقضاء الإداري الذي كرس فيه هذا الأخير نظام التقاضي على درجتين ليصبح شأنه شأن القضاء العادي من حيث جهات التقاضي إلى جانب ذلك هناك منازعات عقارية يختص فيها القضاء العادي وذلك اعتمادا على نفس المعيار لتصنيف هذه المنازعات.

والجدير بالذكر أن هناك جانب من القضايا العقارية ذات الصبغة الإدارية التي أبقاها المشرع من اختصاصات القضاء العادي كاستثناء للمعيار العضوي الذي يحدد الاختصاص القضائي.

المبحث الأول : القضاء المختص للفصل في منازعات الترقيم العقاري

جعلت المادة 16 من المرسوم رقم 63-76

المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم من الطعن القضائي الطريق الوحيد لإعادة النظر في الترقيم العقاري سواء كان مؤقتا أو نهائيا، ولمعرفة الجهة القضائية المختصة للفصل في هذه المنازعات وجب الرجوع إلى النصوص القانونية المنضمة لكل نوع من أنواع الترقيم العقاري ( مؤقت - نهائي ) و معرفة طبيعته والنتائج المترتبة عنه.

المطلب الأول: إختصاص القضاء العادي في منازعات الترقيم العقاري

بالرجوع إلى المادة 516 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي جاء نصها صريحا في أن القسم العقاري هو من ينظر في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص طبيعيين كانوا أو معنويين، بما يفيد أنه في حالة ما إذا كان أحد أطراف النزاع القائم خاضعا للقانون العام فإن القضاء المختص هو القضاء الإداري وهذا هو المبدأ العام الذي يحكم توزيع الاختصاص بين جهتي القضاء العادي والإداري وهو ما يعرف بالمعيار العضوي<sup>1</sup>.

وبذلك تم تفسير نص المادة 24 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم التي نصت على أن قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهة القضائية المختصة إقليميا وكذا نص الفقرة الأخيرة من المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

1- المادة 800 ،من القانون 08/09 المؤرخ في 27 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والاداريه ،ج.ر،ج.ج عدد 21الصادرة في 23 افريل 2008

## الفصل الثاني: الاجراءات القضائية لتسوية منازعات الترقيم العقاري

المعدل والمتمم التي نصت على أنه تمنح للمعتز مهلة سنة (06) أشهر من تاريخ التبليغ الرسمي لمحضر عدم المصالحة من طرف المحافظ العقاري لرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة دون التفصيل في نوع الترقيم العقاري (مؤقت - نهائي) ولا في الجهة القضائية عادية أو إدارية.

### الفرع الاول: خصوصية منازعة الترقيم العقاري المؤقت أمام القضاء العادي .

على اعتبار أن الطعن في الترقيم العقاري المؤقت أمام القضاء العادي منازعة تقوم بين أشخاص خاضعين للقانون الخاص ضد قرار يتخذه المحافظ العقاري يمنح بموجبه حقا عينيا عقاريا لفائدة أحد الأطراف دون الفصل في حق ملكية العقار محل النزاع، فإن لهذه المنازعة خصوصية من حيث أطرافها وكذا موضوعها ومن حيث اختصاص الجهة القضائية وكذا شروط قبول الدعوى القضائية<sup>1</sup>.

### اولا: من حيث أطراف الدعوى.

بالرجوع إلى نص المادة 516 من القانون رقم 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن القضاء العادي لا ينعقد له الاختصاص للنظر في منازعات الترقيم العقاري المؤقت إلا إذا كان أطراف النزاع أشخاص خاضعين للقانون الخاص سواء طبيعية أو معنوية، بما يفيد أنه إذا كان أحد الأطراف من أشخاص القانون العام المتمثلة في الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري فإن الاختصاص للنظر في هذه المنازعات يسحب من القضاء العادي ويؤول للقضاء الإداري ممثلا في المحكمة الإدارية باعتبارها صاحبة الولاية العامة في المنازعات الإدارية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - لمادة 03 من القانون 09\_08 المؤرخ في 25 يولي 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ج ج 2008 عدد 21 .

<sup>2</sup> - القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، الجريدة الرسمية، عدد 21.

ثانيا: من حيث موضوع الدعوى

بالرجوع إلى نص المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم فإن الترقيم العقاري المؤقت يكون بالنسبة للعقارات التي لا يحوز مالكوها الظاهرون سندات ملكية قانونية وبالتالي فهم يمارسون الحيازة على تلك العقارات فقط سواء بموجب سندات رسمية غير مشهورة أو سندات عرفية أو حيازة مادية ظاهرة

ثالثا: من حيث الإختصاص

يقصد بالاختصاص ولاية الجهة القضائية للفصل في الدعوى إقليميا أو نوعيا دون سواها، وعليه لا يمكن لغيرها النظر في ذات الدعوى يتناول هذا الفرع الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية المختصة في الفصل في منازعات الترقيم العقاري المؤقت ثم الاختصاص النوعي.<sup>1</sup>

أ: الاختصاص الإقليمي في منازعات الترقيم العقاري المؤقت.

إذا كان المبدأ العام في تحديد الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية هو موطن المدعى عليه طبقا لنص المادتين 37 و 38 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن هذا المبدأ لا يسري على منازعات الترقيم العقاري المؤقت أين يكون الاختصاص الإقليمي فيها للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع وهذا ما نصت المادة 40 من القانون رقم 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية التي جاء فيها: ..... فضلا عما ورد في المواد 37 و 38 و 46 من هذا القانون ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة ادناه دون سواها في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة

<sup>1</sup> - قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المواد 32 و 37، الجريدة الرسمية رقم

بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار<sup>1</sup>.

#### ب- الإختصاص النوعي لمنازعة التقييم العقاري

يتعلق الإختصاص النوعي لجهة قضائية ما بسلطة هذه الأخيرة للفصل في نزاع معين دون سواها وبذلك فهو يتعلق بموضوع الدعوى وطبيعة النزاع، وبالرجوع إلى نص المادة 32 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أن المحكمة هي الجهة القضائية ذات الإختصاص العام وهي تتشكل من أقسام منها القسم العقاري، وهي مختصة بالفصل في جميع القضايا والتي تختص بها إقليميا.

#### رابعا : شروط رفع وقبول دعوى تقييم العقاري المؤقت:

إن الدعاوى المتعلقة بالتقييم العقاري هي دعاوى تهدف إلى إلغاء أو نقض أو فسخ حقوق عينية مشهورة وتتمثل شروط قبول الدعوى المتعلقة بمنازعة التقييم العقاري إلى شروط عامة وأخرى خاصة

#### أولا: الشروط العامة :

حدد قانون الإجراءات المدنية والإدارية جملة من الشروط الواجب توافرها في رافع الدعوى من جهة وكذلك في عريضة الدعوى، وبيان ذلك كما يلي :

#### 1- الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى : نصت المادة (14) من القانون (08/09).

المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup> على ضرورة أن تكون العريضة مكتوبة وموقعة ومؤرخة تودع بأمانة الضبط من طرف المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف المذكورين بالعريضة كما بينت المادة (15) من نفس القانون مجموعة من البيانات والشروط الواجب توافرها في عريضة رفع الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا

<sup>1</sup> - قانون 08/09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون اجراءات المدنيه والادارية ج.ر. سنة 2008 عدد 21.

## الفصل الثاني: الاجراءات القضائية لتسوية منازعات الترفيم العقاري

وهي الجهة القضائية ثم اسم ولقب المدعي وموطنه ثم اسم ولقب وموطن المدعى عليه وكذا تحديد تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي، وصفة ممثله القانوني، ثم عرض موجز للوقائع مع ذكر المستندات والوثائق المؤسسة للدعوى.

ولقد أكدت المادة (16) من نفس القانون على ضرورة أن تقيّد العريضة في سجل خاص على مستوى أمانة الضبط بحيث يعطى لها رقم تسلسلي خاص بها ويحدد تاريخ أول جلسة لانعقادها، مع ضرورة احترام أجل (20) يوم على الأقل بين تاريخ تسليم التكليف والتاريخ المحدد الأول جلسة.

لقد ألزم المشرع دفع رسوم محددة بموجب القانون متعلقة بهذه الدعاوى وهذا ما أكدته المادة (17) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### 2- الشروط المتعلقة بالمدعي والأطراف:

وهي الشروط التي استوجبها المشرع في رافع الدعوى، وكذا من يوجه الإدعاء ضدهم، ولقد نصت المادة (13) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة أو مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون". كما أكدت هذه المادة في فقرتها الثانية على أن انعدام الصفة يثيره القاضي تلقائياً، وكذلك انعدام الإذن إذا اشترطه القانون.

تلاحظ بأن المشرع بالرغم من أنه قرن الصفة بالمصلحة في نص هذه المادة إلا أنه قيد تدخل القاضي تلقائياً وحصره في انعدام الصفة أو الإذن، وتفصيل ذلك كما يلي :

أ- الصفة : هي الحق في المطالبة أمام القضاء فهي تنسب للمدعي إيجاباً وللمدعى عليه سلباً، ويجب أن تستمر الصفة طيلة مراحل الدعوى، فمتى زالت أصبحت الدعوى غير مقبولة، غير أن الصفة في الدعوى تختلف عن الصفة في التقاضي، لأنه قد يستحيل على صاحب الصفة مباشرة الدعوى شخصياً بسبب عذر مشروع فيمثله وكيل أو محامي فيكون

التمثيل صحيحا ولكن صاحب الدعوى قد لا تكون له الصفة وبالتالي ترفض الدعوى لانعدام الصفة.

ب - **المصلحة:** أكد المشرع على ضرورة أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة، وهي المنفعة التي يريد تحقيقها رافع الدعوى وقت اللجوء للقضاء أي يجب أن تكون هناك فائدة عملية يريجوها صاحب الطلب من خلال هذه الدعوى<sup>1</sup>.

ثانيا: الشروط الخاصة برفع الدعوى :

- شرط الإذن وجوب إرفاق العريضة القضائية بمحضر عدم المصالحة.

- شرط الميعاد: على خلاف دعاوي القضائية الأخرى فان الدعوة المتعلقة بترقيم العقاري المؤقت وبالرجوع الى النص الفقرة الأخيرة من المادة 15 من المرسوم 67 / 63 المعدل والمتمم الذي يعتبر نسا خاصا فانه يجب ان ترفع خلال اجل ستة اشهر من تاريخ التبليغ الرسمي لمحضر عدم الصلح المحرر من طرف المحافظة العقاري تحت طائلة رفض الدعوة.

- شهر الدعوة القضائية: يعتبر شهر العريضة القضائية العقارية عموما وتلك المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت خصوصا من شروط قبولها حيث تنص المادة 85 من المرسوم رقم 76 - 63 على انه لا يمكن قبول الدعوة العقارية الا اذا تم اشهارها مسبقا .

**الفرع الثاني: اثار الطعن في الترقيم العقاري المؤقت**

**أولا: اثار الطعن في ترقيم العقاري المؤقت قبل صدور الحكم القضاء:**

**1- بالنسبة للمحافظ العقاري.**

بمجرد تبليغ المحافظ العقاري برفع العريضة القضائية المتعلقة بالطعن في الترقيم العقاري المؤقت والذي يكون في شكل إبداع لإجراء إشهار عقاري وقبول هذا الإجراء وتقييده على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل الطعن، فإنه يتقيد بنص المادة 16 من المرسوم رقم

<sup>1</sup> - نوال بن عيسى، مرجع سابق، ص 167

63-76 المعدل والمتمم وبالتالي يبقى على الترقيم العقاري مؤقتا إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي<sup>1</sup>.

## 2- بالنسبة للمستفيد من الترقيم العقاري المؤقت:

تطبيقا لنص المادة 16 من المرسوم رقم 76- المعدل والمتمم التي تنص على أن الطعن القضائي يبقى على الترقيم العقاري مؤقتا إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي، فإن صفة المستفيد منه لا تتغير ويبقى حائزا للعقار محل النزاع وله بذلك استعماله واستغلاله أي أنه يستفيد من الآثار المترتبة على تسليم شهادة الترقيم العقاري المؤقت ما لم يصدر قرار قضائي يمنع ذلك.

ثانيا :آثار الطعن في الترقيم العقاري المؤقت بعد صدور الحكم القضائي.

### 1- أنواع الأحكام القضائية الفاصلة في الدعوى المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت.

تنتهي الدعوى القضائية التي موضوعها الطعن في الترقيم العقاري المؤقت نهاية طبيعية بصدور حكم نهائي فاصل في النزاع القائم، وبالرجوع إلى منطوق هذه الأحكام القضائية فإنه يمكن تقسيمها إلى قسمين:

- أحكام تغير المركز القانوني للحق العيني المشهر.

- أحكام لا تغير المركز القانوني للحق العيني المشهر

### 2-طريقه تنفيذ الاحكام القضائية الفاصلة في الترقيم العقاري المؤقت:

-تنفيذ الحكم القضائي الذي لا يغير المركز القانوني للحق العين المشهر

يتم تنفيذ الأحكام القضائية المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت التي لا تغير المركز القانوني للحق العيني المشهر كغيرها من الأحكام القضائية الأخرى بإيداعها في الشكل

<sup>1</sup> - الفقرة الثانية من المادة 16 من المرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم-76 63المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

## الفصل الثاني: الاجراءات القضائية لتسوية منازعات الترقيم العقاري

الرسمي من طرف ضابط عمومي موثق - محضر قضائي بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا قصد إشهارها<sup>1</sup>.

-تنفيذ الحكم القضائي الذي يغير المركز القانوني للحق العيني المشهر.

يتم تنفيذ الأحكام القضائية المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت التي تغير المركز القانوني للحق العيني المشهر بإشهارها على مستوى المحافظة العقارية وبنفس طريقة إشهار الأحكام القضائية التي لا تغير المركز القانوني للحق العيني المشهر.

### المطلب الثاني: اختصاص القضاء الإداري في المنازعات الترقيم العقاري

بالربط بين المادة 16 من المرسوم رقم 76 - 63 المعدل والمتمم والمادتين 516 و800 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن الاختصاص ينعقد للقضاء الإداري وتكون له الولاية للفصل في المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري إذا كان الترقيم العقاري نهائيا

### الفرع الأول: خصوصية منازعات الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري

#### أولاً: من حيث أطراف المنازعة

انطلاقاً من نص المادتين 516 و800 من القانون رقم 08-09 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية فإنه ينعقد الاختصاص للقضاء الإداري في منازعات الترقيم العقاري كلما كان أحد أطراف المنازعة على الأقل من أشخاص القانون العام سواء كمدعي أو كمدعى عليه<sup>2</sup>.

#### ثانياً: من حيث موضوع المنازعة.

بالرجوع إلى نص المادتين 15 و16 من المرسوم رقم 76 - 63 المعدل والمتمم فإن موضوع المنازعة المتعلقة بالترقيم العقاري قد يكون قرار يتضمن ترقيم عقاري مؤقت تم بناء

<sup>1</sup> - نوال بن عيسى، مرجع سابق، ص169.

<sup>2</sup> - نوال بن عيسى، مرجع سابق، ص170.

## الفصل الثاني: الاجراءات القضائية لتسوية منازعات الترقيم العقاري

على نص المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63-76 قرار يتضمن ترقيم عقاري نهائي تم بناء على نص المادة 12 من المرسوم رقم 63-76.

### 1- القرار المتضمن ترقيم عقاري مؤقت.

وهو قرار يتخذ من طرف المحافظ العقاري تطبيقا لنص المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63 - 76 أين يمنح بموجبه حق عيني عقاري للمستفيد من هذا الترقيم، وكما أشرنا سابقا فإن المستفيد منه عادة ما يكون شخص خاضع للقانون الخاص ليكون المدعى شخص من أشخاص القانون العام في شكل دولة أو ولاية أو بلدية أو أحد المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية وبذلك ينعد الاختصاص للقضاء الإداري.

### 2- القرار المتضمن ترقيم عقاري نهائي:

وهو القرار الذي يتخذه المحافظ العقاري تطبيقا لنص المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم و يمنح بموجبه حق الملكية العقارية للمستفيد منه ويسلم له بالمقابل دفتر عقاري باعتباره سند ملكية العقار محل "1 النزاع مقابل تحصيل رسم إشهار عقاري يختلف حسب طبيعة العقار ومساحته وصفة المستفيد من الترقيم العقاري النهائي.<sup>1</sup>

### ثالثاً: من حيث الاختصاص القضاء في المنازعة:

#### 1- الاختصاص النوعي.

بالرجوع إلى نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أن المحكمة الإدارية هي صاحبة الولاية العامة في المنازعات الإدارية فهي تفصل كأول درجة بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها وهو ما يعرف بالاختصاص النوعي، وقد اعتمد المشرع الجزائري في تحديده للاختصاص على المعيار العضوي أي

<sup>1</sup> -تنص المادة 18 من الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم على " : يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تستسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية....

## الفصل الثاني: الاجراءات القضائية لتسوية منازعات الترقيم العقاري

بالنظر إلى أطراف النزاع، فالضابط في اختصاص المحكمة الإدارية هو وجود الإدارة كطرف في النزاع سواء كانت في مركز مدعية أو مدعى عليها.

### 2- الاختصاص الإقليمي.

على خلاف الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية الذي يتحدد حسب طبيعة أطراف النزاع فالاختصاص الإقليمي يتحدد بنطاق إقليم معين، فتكون المحكمة الإدارية مختصة كلما كانت المحافظة العقارية التي هي طرف في النزاع واقعة في دائرة اختصاصها إذا كان الترقيم العقاري نهائياً أو كان العقار محل النزاع واقعا في دائرة اختصاصها بالنسبة للترقيم العقاري المؤقت، وهذا من شأنه توزيع وتيسير العمل القضائي، فكل محكمة إدارية تنتظر في المنازعات الإدارية التي تكون الإدارة أقرب إليها سواء كانت مدعية أو مدعى عليها<sup>1</sup>.

### رابعا : من حيث شروط قبول الدعوى

#### 1- الشروط العامة.

وهي الشروط التي يتطلبها القانون في الدعاوى القضائية عامة من مصلحة وصفة وأهلية.

أ- **المصلحة:** لا بد أن يكون الرافع الدعوى مصلحة أي له منفعة من وراء ذلك، وتكون المصلحة

-بالنسبة للدعوى التي موضوعها الترقيم العقاري النهائي : مصلحة المدعي تكون في الاستفادة من الترقيم العقاري النهائي وبالتالي من حق ملكية العقار محل النزاع سواء ملكية كلية أو ملكية جزئية، كما يمكن أن يطلب تدارك الخطأ في المساحة وبالتالي الاستفادة من مساحة أكبر وهنا على المدعي إثبات إدعائه بوثائق ومستندات رسمية لأن الأمر يتعلق بملكية عقارية.

-بالنسبة للدعوى التي موضوعها الترقيم العقاري المؤقت :مصلحة المدعي تكون في الاستفادة من الترقيم العقاري المؤقت على العقار محل النزاع كليا أو جزئيا

<sup>1</sup> - ل مواد 829 إلى 832 من القانون رقم 08/09 المتضمن قانون الاجراءات المدنيه والاداريه.

## الفصل الثاني: الإجراءات القضائية لتسوية منازعات التقييم العقاري

ب - **الصفة:** وهي الحالة القانونية التي يكون عليها المدعي أثناء رفع الدعوى القضائية أي علاقته بالنزاع القائم حول العقار المرقم، فيجب أن يكون صاحب الحق المدعى به أي صاحب حق الملكية في التقييم العقاري النهائي و حائزاً حيازة قانونية في التقييم العقاري المؤقت، وهنا تكون الصفة وصف من أوصاف المصلحة كما قد ترفع الدعوى من طرف الممثل القانوني لصاحب الحق<sup>1</sup>.

ج- **الأهلية:** وهي صلاحية الشخص المباشرة بإجراءات التقاضي ويكون أطراف الدعوى يتمتعان بالأهلية القانونية، غير أنه وكما أشرنا سابقاً فإنه وبصدور القانون رقم 08-09 فقد استبعد المشرع الأهلية كشرط من شروط قبول الدعوى وجعلها شرطاً موضوعياً لصحة الإجراءات، وتختلف الأهلية من الشخص الطبيعي إلى الشخص المعنوي.

- **بالنسبة للشخص الطبيعي:**

يتمتع الشخص الطبيعي بالأهلية ببلوغه سن الرشد المنصوص عليه في القانون المدني دون أن يشوب إرادته عيب من العيوب أي متمتعاً بكواه العقلية وغير محجور عليه، ويجب أن يستمر ذلك إلى غاية الفصل في الدعوى، وهنا نصت المادة 65 من القانون 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية على أن القاضي يثير انعدام الأهلية تلقائياً.

بالنسبة للشخص المعنوي : يتمتع الشخص المعنوي بالأهلية باكتسابه للشخصية المال يختلف الأمر بين الشخص المعنوي العام الذي يكتسب الشخصية المعنوية بمجرد نشر النص القانوني<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> -نوال بن عيسى، مرجع سابق، ص170.

<sup>2</sup> -نوال بن عيسى، مرجع سابق، ص172.

ثانيا: الشروط الخاصة

1- شرط الميعاد يختلف ميعاد رفع دعوى التقييم العقاري حسب نوع التقييم.

بالنسبة للتقييم العقاري النهائي على اعتبار أن التقييم العقاري النهائي يفصل في حق الملكية العقارية ويتم بمناسبة اتخاذه تسليم الدفتر العقاري الذي هو عبارة عن قرار إداري يصدره المحافظ العقاري، وفي غياب نص خاص يضبط ميعاد الطعن القضائي فإنه يفترض أن يكون ميعاد رفع الدعوى يخضع للقاعدة العامة في القرارات الإدارية أي يكون أربعة (04) أشهر من تاريخ التبليغ الرسمي<sup>1</sup>. غير أنه ونظرا لخصوصية الدفتر العقاري والذي لا يمكن تبليغه للمدعى عليه كما لا يمكن نشره فهو يسلم للمالك مباشرة أو للمالك في الشيوخ بموجب وكالة موثقة من باقي المالكين، وبالتالي لا يمكن تطبيق هذا الأجل كذلك لتبقى الأجل مفتوحة ويطبق المبدأ العام في سقوط الحقوق العينية المحدد بخمسة عشر (15) سنة كاملة<sup>1</sup>.

2- بالنسبة للتقييم العقاري:

على خلاف الدعاوى الأخرى فإن الدعوى المتعلقة بالتقييم العقاري المؤقت يجب أن ترفع خلال أجل سنة (06) أشهر من تاريخ التبليغ الرسمي لمحضر عدم المصالحة المحرر من طرف المحافظ العقاري تحت طائلة رفض الدعوى، وهذا ما نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة 15 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم<sup>2</sup>.

1 - ل مواد 829 إلى 832 من القانون رقم 08/09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية.

2 - جعلت المادة 16 من المرسوم رقم 376 من الطعن القضائي الطريق الوحيد لإعادة النظر في التقييم العقاري النهائي وهو ذات الأمر بالنسبة للتقييم العقاري المؤقت الذي تنتهي فيه التسوية الإدارية بتحرير محضر عدم المصالحة طبقا لنص المادة 15 من نفس المرسوم.

الفرع الثاني: آثار الطعن في الترقيم العقاري امام القضاء الاداري

أولاً: الطعن في الترقيم العقاري قبل صدور الحكم القضائي النهائي:

سبق وأن تطرقنا إلى آثار الترقيم العقاري المؤقت قبل صدور الحكم القضائي النهائي والتي يمكن إجمالها في أن الطعن القضائي في هذا الترقيم يبقى على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي، وهذا ما جاءت به المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 وبالتالي فصفة المستفيد منه لا تتغير ويبقى حائزاً للعقار محل النزاع ويستفيد من الآثار المترتبة على تسليم شهادة الترقيم العقاري المؤقت المتمثلة في إمكانية طلب رخصة البناء وعقود التعمير الأخرى المتعلقة بها و الحصول على قرض عقاري، إذ أن الطعن في الترقيم العقاري النهائي لا يؤثر على سلطة المستفيد منه على العقار محل الطعن فيبقى متمتعاً بكل الحقوق التي يخولها له حق الملكية من استعمال و استغلال وتصرف "

ثانياً: آثار الطعن في الترقيم العقاري بعد صدور الحكم القضائي.

سبق وأن تم التطرق إلى آثار الترقيم العقاري المؤقت بعد صدور الحكم القضائي النهائي أمام القضاء العادي والتي يمكن إجمالها بأنه يتم تنفيذه من طرف ضابط عمومي موثق - محضر قضائي بإشهاره على مستوى المحافظة العقارية أين تشطب الدعوى القضائية ويزال القيد المثقل به العقار ومن ثمة تستكمل مدة الترقيم العقاري المؤقت هذا في حالة ما إذا لم يقضي الحكم القضائي بتغيير المركز القانوني للحق العيني المشهر، أما إذا قضى الحكم القضائي بتغيير المركز القانوني للحق العيني المشهر فإن تنفيذه يؤدي إلى تغيير الوضعية القانونية للعقار على مستوى البطاقة العقارية الخاصة به ويتم شطب الدعوى القضائية الأصلية.

أما بالنسبة للترقيم العقاري النهائي فإن آثار صدور الحكم القضائي النهائي تختلف حسب منطوق هذا الأخير الذي قد يقضى بتغيير المركز القانوني للحق العيني العقاري المشهر أو لا يقضى بذلك.<sup>1</sup>

### المبحث الثاني: سلطة القضاء للفصل في منازعات الترقيم العقاري

بعد التعرض إلى موضوع الاختصاص القضائي أين تم تحديد ولاية كل جهة قضائية للنظر في منازعات الترقيم العقاري وخصوصية هذه الأخيرة ومعايير إسناد الاختصاص، سنتناول سلطة القضاء للفصل في هذه المنازعات بدءا بالتطرق إلى الدعاوى المرفوعة للطعن في الترقيم العقاري نهائي - مؤقت أمام جهتي القضاء العادي والإداري من حيث أنواعها وشروطها ثم إلى إجراءات الفصل في هذه المنازعات من حيث مراحل سير الدعوى والحكم الفاصل فيها.<sup>2</sup>

### المطلب الأول: الدعاوى المرفوعة بمناسبة الطعن في الترقيم العقاري

يلجأ المتضررون من الترقيم العقاري إلى القضاء من أجل استرجاع حقوقهم التي ضاعت بسبب أخطاء الإدارة " أو سوء نية المستفيد من الترقيم وجبرا للضرر الذي قد يلحق من جراء ذلك، ليتم اللجوء إلى القضاء بموجب الوسيلة القانونية التي حددها القانون ألا وهي الدعوى القضائية، وتتعدد الدعاوى المرفوعة بتعدد الطلبات المقدمة.<sup>3</sup>

### الفرع الأول: دعوى إلغاء الترقيم العقاري.

تعتبر دعوى إلغاء الترقيم العقاري أهم الوسائل القانونية التي كفلها القانون الحماية حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى التي تقررت بموجب العمل الإداري الصادر

<sup>1</sup>-المادة 674 من قانون المدني الجزائري

<sup>2</sup> - جعلت المادة 16 من المرسوم رقم 376 من الطعن القضائي الطريق الوحيد لإعادة النظر في الترقيم العقاري النهائي وهو ذات الأمر بالنسبة للترقيم العقاري المؤقت الذي تنتهي فيه التسوية الإدارية بتحرير محضر عدم المصالحة طبقا لنص المادة 15 من نفس المرسوم.

<sup>3</sup> - قد يكون الخطأ مرتكب من طرف إدارة المحافظة العقارية أو إدارة مسح الأراضي هذه الأخيرة التي قد لا تتحلى في بعض الأحيان بالجدية المطلوبة في أداء مهامها الميدانية، خاصة عندما يتعلق الأمر بعقارات ليست لها سندات ملكية أين تكون المعلومات المستقاة في الميدان - تصريحات الحائز والشهود والجيران - محل اعتبار وهي من تحدد نتائج العمل القانوني الذي تقوم به المحافظة العقارية المتمثل في الترقيم العقاري المؤقت، وهو الأمر الذي أشارت إليه التعليمات الموجهة من المديرية العامة للأموال الوطنية.

عن إدارة المحافظة العقارية، فهي الطريق الموصل لاسترداد هذه الحقوق أو حمايتها، لترفع هذه الدعوى حسب وضعية المتضرر من الترقيم العقاري وكأصل عام أمام المحكمة الإدارية ، هذا بالنسبة للترقيم العقاري النهائي عموما والترقيم العقاري المؤقت الذي يكون أحد أطراف الدعوى فيه شخص من الأشخاص الخاضعين للقانون العام.

**أولاً: دعاوى الإلغاء التي ترفع أمام المحكمة الإدارية.**

بصدور القانون رقم 90-23 المعدل والمتمم للقانون رقم 66-154 المتضمن الإجراءات المدنية أصبحت دعوى الإلغاء دعوى لامركزية وتم إلغاء شرط التظلم الإداري المسبق على مستوى الغرف الإدارية للمجالس القضائية واستبداله بإجراء قضائي يتمثل في محاولة الصلح، هذا الإجراء الذي ألغي بموجب القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتمت العودة إلى شرط التظلم الإداري مع النص على جوازه.

### **1- الشروط الشكلية :**

نجد أن المشرع اشترط ثلاث شروط شكلية<sup>2</sup>.

#### **أ- ضرورة وجود قرار إداري**

فبالنسبة للدعوى التي يكون موضوعها الطعن في الترقيم العقاري النهائي فإن القرار الإداري هو العمل القانوني المتمثل في الدفتر العقاري الصادر عن المحافظ العقاري في الشكل المحدد قانونا بموجب قرار من وزير المالية ، والذي يفصل نهائيا في حق الملكية العقارية لصالح المستفيد من الترقيم النهائي ، وقد نصت المادة 819 من القانون رقم 08-09 على ضرورة إرفاق العريضة الرامية إلى إلغاء القرار الإداري تحت طائلة عدم القبول بالقرار المطعون فيه ما لم يوجد مانع مبرر وعليه فعلى المدعى أن يرفق العريضة القضائية الرامية إلى إلغاء الدفتر العقاري بنسخة من هذا الأخير تحت طائلة عدم القبول.

#### **ب- توفر الصفة والمصلحة:**

المصلحة هي الفائدة التي يسعى المدعى الحصول عليها من رفع الدعوى وما دام المدعي يهدف إلى إلغاء الدفتر العقاري إلغاء كليا أو جزئيا وإعادة ترقيم العقار باسمه

1 - القانون رقم 90/23 مؤرخ في 18 اوت 1990 المعدل والمتمم للأمر رقم 66/154 المؤرخ في 8 جوان 1966.

2 - عدم النص على شرط الأهلية في ماده 13 من القانون رقم 08 09 المتعلق بشروط قبول الدعوة والنص عليها في المواد المتعلقة بالبطلان وبالتحديد في المادة 65 يؤكد تبني المشرع للراي الذي يعتبر الاهلي شرطا لصحة الاجراءات.

ليصبح مالكا له ملكية تامة أو على الشيوخ، أو إلغاء الترقيم العقاري المؤقت إلغاء كلياً أو جزئياً وإعادة ترقيمه باسمه ليصح حائزاً بهذا السند المشهر حيازة تامة أو على الشيوخ، وعليه فإن المصلحة في دعوى إلغاء الدفتر العقاري ودعوى إلغاء الترقيم العقاري المؤقت هي مصلحة مادية بحتة، أما عن الصفة فهي تندمج في دعاوى الإلغاء في المصلحة، فالصفة لا تمثل شرطاً قائماً بذاته وإنما هي وصف من أوصاف المصلحة، فصاحب الصفة القانونية لرفع دعوى الإلغاء هو نفسه صاحب المصلحة.

### ج- المواعيد:

تحدد أجال الطعن بالإلغاء أمام المحكمة الإدارية بأربعة (04) أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي التنظيمي، غير أنه ونظراً لخصوصية الدفتر العقاري فإنه لا يمكن تبليغ المدعى به كما لا يمكن نشره نظراً لطبيعته فهو يسلم للمالك مباشرة أو للمالك في الشيوخ بموجب وكالة من باقي المالكين.

ويكون الميعاد بالنسبة للدعوى التي موضوعها الطعن في الترقيم العقاري المؤقت هو سنة (06) أشهر من تاريخ التبليغ الرسمي لمحضر عدم المصالحة المحرر من طرف المحافظ العقاري تحت طائلة رفض الدعوى.

### 2- الشروط المتعلقة بالعريضة:

بعد التطرق إلى الشروط الشكلية المتعلقة بدعوى الإلغاء تتطرق للشروط المتعلقة بعريضة رفع هذه الدعوى أمام القضاء من حيث الشكل والبيانات التي يوجب القانون أن تتوفر فيها ثم تقييد العريضة أمام كتابة ضبط المحكمة المختصة ثم شهرها أمام المحافظة العقارية ثم تبليغها للخصم أو الخصوم، وهي شروط تتعلق بنوعي الترقيم العقاري المؤقت والنهائي.

أ- البيانات الواجب توفرها في عريضة دعوى الإلغاء : نصت في هذا الإطار المادة 816 من القانون رقم 08-09 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية على أنه " يجب أن تتضمن عريضة إفتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من هذا القانون وبالرجوع إلى نص المادة 15 نجد أنها تنص على أنه " يجب أن تتضمن عريضة إفتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلاً البيانات الآتية:

## الفصل الثاني: الاجراءات القضائية لتسوية منازعات الترقيم العقاري

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
  - اسم ولقب المدعي وموطنه.
  - اسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم، فأخر موطن له.
  - الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي.
  - عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.
  - الإشارة، عند الاقتضاء، إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى..
- فبالنسبة للجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى فإنه واستنادا للمعيار العضوي فإن الدعاوى المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري كسند ملكية ناتج الترقيم العقاري النهائي أو المتعلقة بإلغاء الترقيم العقاري المؤقت الذي يكون أحد أطرافه من الأشخاص الخاضعين للقانون العام ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع.
- أما بالنسبة لهوية المدعي وموطنه فيختلف حسب نوع الترقيم العقاري، ففي الترقيم العقاري النهائي فهو الشخص المتضرر من تسليم الدفتر العقاري، أما في الترقيم العقاري المؤقت فهو الشخص المعترض على هذا الترقيم أمام المحافظة العقارية.
- ب- توقيع العريضة من محام:** نصت المادة 815 من القانون رقم 08-09 على أن الدعاوى ترفع أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من محام مقيد بجدول المحامين، وعليه فإن تمثيل الخصوم بمحام وجوبي أمام المحكمة الإدارية تحت طائلة عدم قبول العريضة ، أما بالنسبة للمدعى عليه الذي قد يكون إدارة الحفظ العقاري التي تمثل الدولة بواسطة وزير المالية أو أحد الأشخاص الخاضعين للقانون العام متمثلا في الولاية أو البلدية أو أحد المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية فإنها وطبقا لنص المادة 827 من نفس القانون تعفى من التمثيل الوجوبي بمحام.
- ج- إيداع العريضة القضائية:** تتعدّد الخصومة القضائية بإيداع العريضة القضائية بأمانة ضبط المحكمة الإدارية لتقيد بالسجل الخاص بالدعاوى وترقم
- د- إعلان العريضة القضائية:** لا يكفي إيداع العريضة القضائية بأمانة ضبط المحكمة المختصة إقليميا إذ لا بد من تبليغ المدعي عليه بنسخة منها عن طريق محضر قضائي وفق الإجراءات المحددة قانونا.

هـ- إشهار العريضة القضائية: بما أن العريضة القضائية تتعلق بعقار فإنه يجب إشهارها لدى المحافظة العقارية طبقا للفقرة الأخيرة من المادة 17 من القانون رقم 08-09 التي تنص على أنه:.... يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار و أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون ، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار، وذات الأمر نصت عليه المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا.

### ثانيا: دعوى إلغاء الترقيم العقاري المرفوعة أمام القضاء العادي

حتى ينعقد اختصاص القضاء العادي للنظر في دعوى الإلغاء المتعلقة بالترقيم العقاري يجب أن يكون هذا الترقيم مؤقتا و أطراف الدعوى فيه من الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص<sup>1</sup>، و نظرا الخصوصية هذه الدعوى سواء من حيث موضوعها أو أطرافها فإن القاضي لا ينظر في القرار المتضمن الترقيم العقاري المؤقت<sup>2</sup> من حيث كونه قرار إداري اتخذته إدارة المحافظة العقارية بإرادتها المنفردة وفصلت بموجبه في الحق المتنازع فيه، وبالتالي فهذا الطعن لا يدخل ضمن قضاء المشروعية الذي يختص به القاضي الإداري لأن القاضي العادي لا ينظر في عيوب القرار وعلى اعتبار أن هذا القرار لم يفصل في الملكية العقارية ولم يسندها للمستفيد منه فإن الأمر لا يعدو أن يكون مجرد إجراء تمهيدي يثبت من خلاله المحافظ العقاري واقعة الحيازة المدعى بها سواء بناءا على الوثائق المقدمة أو على التصريحات التي تم الإدلاء بها أمام فرقة مسح الأراضي أثناء قيامها بالأشغال الميدانية، وبالتالي فالقاضي يناقش هذه الواقعة ومن هو أحق بها بناءا على تلك الوثائق أو تلك التصريحات واستخلاص عناصر الحيازة التي بني عليها القرار المتضمن الترقيم العقاري المؤقت ..

وعليه فإن إلغاء القرار المتضمن الترقيم العقاري المؤقت قد يكون كليا بمعنى تنزع صفة الحائز من المدعى عليه المستفيد من الترقيم العقاري المؤقت كليا وتمنح للمدعي ويكون الأمر كذلك إذا كانت حيازة المدعى عليه تقوم على رخصة من المدعى أو كانت

1 - القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 25 فيفري 2004 تحت رقم 246259 مجله المحكمة العليا العدد 01 لسنة 2007 صفحة 383.

## الفصل الثاني: الاجراءات القضائية لتسوية منازعات الترقيم العقاري

معيبة بعيب من العيوب المذكورة في المادة 808 من القانون المدني أو يكون خلفا خاصا للمدعي، كما قد يكون الإلغاء جزئيا بمعنى تمنح صفة الحائز للمدعى على جزء من العقار بمساحة محددة ويبقى المدعى عليه محتفظا بصفته.

### الفرع الثاني: دعوى التعويض

انطلاقا من القواعد العامة في القانون المدني المتعلقة بالتعويض لا سيما المادة 124 منه التي تنص على: " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض " وكذا المادة 23 من الأمر رقم 75-74 التي تنص على : .... تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه ..... وتطبيقا للمعيار المعتمد في تحدد الاختصاص بين القضاء الإداري والقضاء العادي الذي جاء به نص المادة 800 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا المادة 516<sup>1</sup> من نفس القانون التي تحدد صلاحيات للقسم العقاري بالمحكمة الابتدائية فإن دعوى التعويض التي ترفع بمناسبة الترقيم العقاري (نهائي - مؤقت) يختص بها القضاء الإداري إذا كان الترقيم العقاري نهائي ، غير انه يؤول الاختصاص في ذات الدعوى إلى القسم العقاري بالمحكمة العادية إذا كان الترقيم العقاري مؤقت.

### أولا: دعوى التعويض التي ترفع أمام القضاء الإداري.

إن رفع دعوى التعويض أمام القضاء الإداري يعني إقامة مسؤولية الدولة والهيئات التابعة لها والزامها على جبر الضرر الذي سببته نتيجة ممارسة نشاطها الإداري ، وإن كان أساس هذه المسؤولية يختلف باختلاف طبيعة النشاط الذي تقوم به الدولة أو الهيئات التابعة لها وزمن حدوثه إلا أن المادة 23 من الأمر رقم 75-74 قد حسمت الأمر بالنسبة لإدارة المحافظة العقارية أين جعلت المسؤولية تستند على أساس الخطأ فقط، ولما كان اختصاص القضاء الإداري لا ينعقد إلا إذا كان أحد أطراف الدعوى سواء كمدعي أو كمدعى عليه من أشخاص القانون العام ويكون الأمر كذلك إذا كانت الدعوى مرفوعة ضد المحافظ العقاري بصفته ممثلا للدولة أو مرفوعة من أو ضد أحد الأشخاص الخاضعين للقانون العام.

<sup>1</sup> - المادة 516 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية .

### 1- أساس الالتزام بالتعويض:

أوجبت المادة 23 من الأمر رقم 74-75 من الخطأ الموجب المسؤولية للدولة هو الفعل الذي يرتكبه المحافظ العقاري في إطار ممارسة مهامه أي خطأ مرفقياً<sup>1</sup> بشرط أن يترتب عنه ضرر للغير ويكون هذا الضرر نتيجة مباشرة لفعل المحافظ العقاري، على أن يكون للدولة الحق في الرجوع على هذا الأخير في الحالات التي يكون فيها الخطأ المرتكب جسيماً وذلك بتحريك دعوى قضائية ضده، أما إذا كنا أمام دعوى التعويض عن الترقيم العقاري المؤقت أين يكون المدعى عليه شخص من أشخاص القانون الخاص كأصل عام، فالأمر يستدعي الرجوع إلى القواعد العامة للمسؤولية التقصيرية وبالتحديد المسؤولية عن الفعل الشخصي التي جاءت بها المادة 124 من القانون المدني.

### 2- الطرف الملزم بالتعويض

يؤول الاختصاص إلى القضاء الإداري بالفصل في دعوى التعويض كأصل عام إذا كان المحافظ العقاري طرفاً في النزاع ولا يكون الأمر كذلك إلا إذا كنا أمام قرار يتضمن ترقيم عقاري نهائي وبالتالي يكون في وصف مدعى عليه، واستثناء يختص هذا القضاء إذا كان أحد الأشخاص المعنوية العامة طرفاً في النزاع، ولا يكون الأمر كذلك إلا إذا كنا أمام قرار يتضمن ترقيم عقاري مؤقت.

### 3- ميعاد رفع دعوى التعويض

لا يوجد نص عام أو خاص يحدد ميعاد رفع دعوى التعويض المتعلقة بالترقيم العقاري سواء تم رفعها أمام القضاء العادي أو القضاء الإداري وما دام القاضي يشترط للحكم بالتعويض أن يكون هذا الأخير قائماً ولم يسقط بالتقادم، لذلك لا بد من الرجوع إلى النصوص القانونية المقررة لميعاد التقادم حيث أن المشرع في المادة 23 من الأمر رقم 75-74 تجده قد حدد أجلاً لرفع دعوى التعويض وعليه فعلى المتضرر وحتى تقبل دعواه أن يرفعها خلال أجل عام ابتداء من تاريخ اكتشاف الخطأ على أن تتقدم هذه الدعوى بمرور خمسة عشر (15) عاماً ابتداء من تاريخ ارتكاب الخطأ.

<sup>1</sup> - يسمى كذلك بالخطأ المصلحي أو الخطأ الوظيفي هو اخلال المحافظة العقاري بالتزاماته وواجباته المهني بتقصير ينسب لا داره المحافظة العقارية الدولة وقيم مسؤوليتها.

ثانيا: دعوى التعويض التي ترفع أمام القضاء العادي.

ينعقد الاختصاص للقضاء العادي للنظر في منازعات الترقيم العقاري كلما كان هذا الترقيم مؤقتا وكان أطراف الدعوى من الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص بمعنى هذا الوصف يشمل كلا من المستفيد من الترقيم العقاري والمتضرر منه، وتقوم مسؤولية المستفيد من الترقيم العقاري المؤقت كلما تسبب في ضرر للغير هذا الأخير الذي له اللجوء إلى القضاء للمطالبة بالتعويض وجبر الضرر طبقا لنص المادة 124 من القانون المدني وهو ما يعرف بالمسؤولية التصيرية،<sup>1</sup> "أين لا يمكن للقاضي الحكم بالتعويض إلا بعد التأكد من أركان هذه المسؤولية.

### 1- أركان المسؤولية في دعوى التعويض.

بالرجوع إلى نص المادة 124<sup>1</sup> من القانون المدني نجد أن المسؤولية على الفعل الشخصي تقوم إذا اجتمعت أركانها الثلاث، وهي الخطأ والضرر وعلاقة السببية.

أ- الخطأ: إذا كان الخطأ هو خروج الشخص عن السلوك المألوف وبالتالي إخلاله بالتزام قانوني الذي يؤدي إلى الإضرار بالغير، فإن تطبيق ذلك على المستفيد من الترقيم العقاري المؤقت نجد أن الخطأ يكون في أنه يعمد إلى استعمال واستغلال عقار تعود حيازته للغير سواء برخصة منه أو بدونها وتسجيله باسمه أثناء مرور فرقة مسح الأراضي أو تعمد تسجيله باسمه لوحده في حال ما كانت الحيازة جماعية مع الغير الذين يكونون ورثة أو غيرهم من الحائزين على الشيوخ بمختلف مصادر الحيازة القانونية.

كما قد يكون ذلك دون عمد وبحسن نية إذ أن الكثير من الأشخاص يجهلون الإجراءات التقنية والقانونية المتعلقة بعملية مسح الأراضي والترقيم العقاري المؤسس للسجل العقاري.

ب- الضرر : الضرر هو الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحته المشروعة أو حق من حقوقه، وفي الدعوى المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت يتمثل الأذى في الاعتداء على حق استغلال واستعمال العقار محل الترقيم.

<sup>1</sup> - نص المواد من 124 إلى 133. من الامر رقم 75 58 المتضمن القانون المدني على المسؤولية عن الافعال الشخصية.

ج-علاقة السببية: وهي العلاقة المباشرة للفعل الذي قام به المدعى عليه والضرر الذي لحق بالمدعي أي أن الضرر هو النتيجة الطبيعية لإخلال المدعي بواجبه القانوني، فإذا انقطعت هذه العلاقة انتفت مسؤولية المدعى عليه ولا يلزم بالتعويض عن الأضرار التي أصابت المدعي لأن هذه الأخيرة ترجع إلى سبب أجنبي، وعليه ينظر القاضي فيما إذا كان خطأ المستفيد من الترقيم العقاري هو من نتجت عنه الأضرار التي أصابت المدعي بطريقة مباشرة وبالتالي عدم استغلال العقار.

د-التعويض: الضرر في دعوى التعويض المتعلقة بالترقيم العقاري يمثل ضرراً مادياً فالتعويض يكون بما لحق المدعى من ضرر وما فاتته من كسب، وهنا نصت المادة 182 من القانون المدني على: " إذا لم يكن التعويض مقدراً في العقد أو في القانون فالقاضي هو الذي يقدره، ويشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاته من كسب .....  
ومادام الأمر يتعلق باعتداء على الحق العيني المتمثل في حيازة العقار محل الترقيم العقاري المؤقت فإن الضرر الذي يلحق بالمدعي هو تعطيل استغلال العقار واستعماله الذي يختلف حسب طبيعة العقار فلاحي كان أو معد للسكن وقد يتعدى الأمر ذلك إلى هلاك محصول أو استثمار معين.

### المطلب الثاني: إجراءات الفصل في منازعات الترقيم العقاري.

بعد قبول الدعوى المتعلقة بالترقيم العقاري يبدأ دور قاضي الموضوع الذي يفصل فيها بإتباع جملة من الإجراءات القانونية التي تختلف حسب الجهة القضائية التي يعرض عليها النزاع، فالقاضي العادي يطبق القواعد المتعلقة بالإجراءات المدنية في الجانب الإجرائي وقواعد القانون المدني والقوانين الخاصة في الجانب الموضوعي ويعمل من خلال ذلك على الموازنة بين مصالح طرفي النزاع اللذين هما في درجة واحدة، بينما يقوم القاضي الإداري على تطبيق القواعد المتعلقة بالإجراءات الإدارية في الجانب الإجرائي وقواعد القانون الإداري بصفة عامة في الجانب الموضوعي ويعمل من خلال ذلك على الموازنة بين المصلحة الخاصة والمصلحة العامة.

### الفرع الأول: الإجراءات المتبعة أمام القضاء العادي.

كما أشرنا سابقا أنه وحتى ينعقد الاختصاص للقضاء العادي في المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري يشترط أن يكون هذا الترقيم مؤقتا وأطراف النزاع من الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، أين تمر الدعوى القضائية بعدة مراحل تتبع خلالها عدة إجراءات يحكمها القانون المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية.

#### أولاً: الإجراءات السابقة لجلسة الفصل في الدعوى القضائية.

يسبق جلسة الفصل في النزاع المتعلق بالترقيم العقاري المؤقت عدة إجراءات جوهرية.

#### أ - قيد عريضة افتتاح الدعوى القضائية.

يعتبر قيد عريضة افتتاح الدعوى أول إجراء يقوم به المدعى أين يتم هذا الإجراء على مستوى أمانة ضبط المحكمة المختصة وفي السجل الرسمي الخاص بذلك، وقد نصت المادة 16 من القانون رقم 08-09 على أنه تقيد العريضة من طرف أمين الضبط فور استلامه لها محترماً ترتيب ورودها ومبيناً أسماء وألقاب الخصوم مع منح رقم للقضية وتحديد تاريخ أول جلسة.

#### ب - التكليف بالحضور للجلسة

جعل القانون التكليف بالحضور إجراء ضروريا لانعقاد الخصومة وتحقيق مبدأ الوجاهية وعليه يلزم المدعي بعد قيد عريضة افتتاح الدعوى القيام بتبليغ المدعى عليه رسمياً وتكليفه بالحضور في الجلسة المحددة، ل يتم هذا الإجراء عن طريق المحضر القضائي الذي يحرر محضر التكليف بالحضور وفق القواعد والشكليات المحددة في المادة 18 من القانون رقم 08-09.

#### ج- سير الدعوى و سلطات القاضي فيها:

تسير الدعوى القضائية بتبادل العرائض والسندات والوثائق والأوراق بين الخصوم عن طريق أمانة ضبط المحكمة أين يتم جردها والتأشير عليها قبل إيداعها بملف القضية ل يتم تبادلها بين الخصوم إما أثناء الجلسة أو خارجها بواسطة أمين الضبط ، و يكون تدخل القاضي في هذه المرحلة حاسماً من خلال إعطاء التكييف القانوني الصحيح للوقائع والتصرفات محل النزاع دون التقيد بتكييف الخصوم والسهر على حسن سير الخصومة وضمان احترام القانون من قبل الجميع، وله في ذلك اتخاذ أي إجراء مفيد في النزاع ..

ونظرا لخصوصية الدعوى القضائية المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت فإنه وإضافة إلى تدخل الأطراف في إثبات الوقائع القانونية محل النزاع و تقديم الدليل على وجودها وصحتها، فإن القاضي كثيرا ما يحتاج إلى توضيح الوقائع المادية التي أثارها الخصوم في ملف القضية وهو الأمر الذي يجعله يلجأ إلى اتخاذ أوامر بإجراء تحقيق سواء تلقائيا أو بطلب من الخصوم، ليتم اللجوء إلى وسائل التحقيق المتمثلة في الخبرة المعاينة والانتقال إلى الأمكنة شهادة الشهود، مضاهاة الخطوط إما شفاهة أو كتابة وفي أي مرحلة تكون عليها الدعوى.

### ثانيا: عقد جلسة المحاكمة.

بعد اكتمال الأطراف واستكمال إجراءات التحقيق يتم جدولة القضية من طرف رئيس القسم أو رئيس التشكيلة وتعليق الجدول في مكان الإعلانات، وفي التاريخ المحدد تعقد جلسة المحاكمة ويتم الفصل في القضية.

### 1 - سير جلسة المحاكمة:

في تاريخ الجلسة يحضر القاضي المكلف وكاتب الجلسة والخصوم أو ممثليهم أين يتم الاستماع للخصوم أو وكلائهم ومحاميهم وجاهيا قصد تمكين كل طرف من تقديم دفاعه، وهنا يمكن للقاضي التدخل ودعوة الخصوم إلى تقديم توضيحات بشأن المسائل القانونية أو الوقائع إذا تبين له ضرورة لذلك أو كان هناك غموضا ، وبعد اكتمال الخصوم وتصبح القضية مهياة للفصل فيها يتم قفل باب المرافعة وتدخل القضية مرحلة النظر على أنه يمكن إعادة القضية إلى الجدول بعد إقفال باب المرافعات كلما دعت الضرورة لذلك، كما يمكن إعادة الجدولة بناء على طلب أحد الخصوم أو بسبب تغيير في تشكيلة الجهة القضائية، لتفتح المرافعات من جديد بناءا على أمر شفوي من رئيس التشكيلة المعني.

### 2 - المداولة وإصدار الحكم

بعد إقفال باب المرافعات تخرج القضية من حيازة الخصوم وتحجز للنظر فيها وبالتالي تدخل في حوزة المحكمة، أين تبدأ المداولة التي تتم في السرية وبحضور كل قضاة التشكيلة وبدون حضور الخصوم ومحاميهم وأمين الضبط وتنتهي بالنطق بالحكم الذي يجب أن يكون في جلسة علنية.

الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة أمام القضاء الإداري.

بعد اتصال النزاع بجهات القضاء الإداري والذي يكون بإيداع عريضة افتتاح الدعوى القضائية بأمانة ضبط المحكمة الإدارية المختصة<sup>1</sup>، تبدأ إجراءات الفصل فيها والتي تتخذ عدة مراحل تسير فيها الدعوى.

أولاً: مراحل سير الدعوى القضائية.

يبدأ عمل الجهة القضائية بإجراء تبليغ رسمي للعريضة القضائية إلى الخصوم عن طريق أمانة الضبط وتحت إشراف القاضي المقرر، هذا الأخير الذي يكلف بتهيئة الدعوى والتحضير للفصل فيها لينتهي عمله وتبدأ إجراءات المحاكمة والفصل التي تسند إلى التشكيلة التي يعينها رئيس المحكمة،<sup>2</sup> ونظراً للدور الإيجابي الذي يقوم به القاضي الإداري فإنه يتدخل بين أطراف الدعوى الحماية التوازن بينهما وذلك من خلال الأمر بإجراء تحقيق وأمر الإدارة بتقديم الأوراق والمستندات التي بحوزتها.

**1 - مرحلة التحقيق:** بعد تعيين القاضي المقرر من طرف رئيس تشكيلة الحكم تسند له مهمة الإشراف على عملية تبليغ العرائض والوثائق والتحضير للدعوى وتهيئتها للفصل ، ولما كانت طبيعة الدعوى المتعلقة بالترقيم العقاري تقتضي التدقيق في سندات الملكية وفي وقائع الحياة والعقود المدعمة لها، فإن القاضي كثيراً ما يقرر الاستعانة بوسائل التحقيق المناسبة المنصوص عليها قانوناً والمتمثلة في:

- الخبرة

- المعاينة والانتقال إلى الأمكنة

- سماع الشهود

- مضاهاة الخطوط

<sup>1</sup> - المادة 821 من القانون 09 08 على توديع العريضة بأمانه ضبط المحكمة الإدارية مقابل دفع الرسم القضائي ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

<sup>2</sup> - تنص المادة 838 من القانون رقم 09/08 على: " .. يتم تبليغ الرسمي لعريضة افتتاح الدعوى عن طريق محض القضائي ويتم تبليغ المذكرات ومذكرات الرد مع الوثائق المرفقة بها الى الخصوم عن طريق امانه الضبط وتحت اشراف القاضي المقرر .

**2- عوارض التحقيق:** قد يحدث أثناء سير الدعوى تعديلات وتغييرات والتي تكون في شكل طلبات مقابلة أو إدخال أو تدخل أشخاص أجنب في الخصومة وهو ما يعرف بعوارض التحقيق، وبما أن الترقيم العقاري كعمل قانوني يرتكز على العمل التقني الذي تقوم به مصالح مسح الأراضي فإنه كثيرا ما يتم إدخال هذه الأخيرة في الخصومة سواء من طرف أحد الخصوم أو تلقائيا بأمر من القاضي وهذا من أجل حسن سير العدالة، على أن يتم ذلك قبل قفل باب المرافعات<sup>1</sup> كما أن إدخال هذه المصلحة ضروري من أجل ضمان تنفيذ الحكم الفاصل في النزاع وتجنب أي إشكال في التنفيذ على أساس أنها مكلفة بمراقبة التغييرات،

ينتهي التحقيق بجمع وسائل الإثبات الضرورية من طرف القاضي المقرر وإعداد تقرير هذا الأخير الذي يرسل مرفقا بالوثائق والمذكرات التي قدمها الأطراف إلى محافظ الدولة الذي تمنح له مهلة شهر من تاريخ استلام الملف لتقديم تقرير مكتوب<sup>2</sup>، على أن يحدد تاريخ اختتام التحقيق من طرف رئيس تشكيلة الحكم بموجب أمر غير قابل لأي طعن الذي يبلغه إلى الخصوم بموجب رسالة مضمونة مع إشعار بالوصول أو بأي وسيلة أخرى في أجل لا يقل عن خمسة عشر (15) يوما قبل تاريخ الاختتام المحدد في ذات الأمر.

**3- جلسة الفصل في الدعوى:** بعد اختتام التحقيق يتم جدولة القضية من طرف رئيس تشكيلة الحكم وتبليغ محافظ الدولة بذلك وإخطار الخصوم عن طريق أمانة الضبط خلال عشر (10) أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة، وفي التاريخ المحدد تعقد جلسة الفصل في الدعوى التي يسيروها رئيس الجلسة وتحضرها التشكيلة المساعدة له وكل من القاضي المقرر ومحافظ الدولة وكذا الأطراف إضافة إلى كاتب الجلسة.

**4- المداولة في القضية:** بعد اختتام جلسة الفصل في الدعوى تدخل تشكيلة الحكم في مرحلة المداولة التي تكون سرية في الغرفة المخصصة لذلك دون حضور محافظ الدولة ولا الخصوم ولا محاميهم ولا أمين الضبط.

<sup>1</sup> - منصة المواد من 866 إلى 870 من القانون 09/08 على عوارض التحقق تنص المادة 869 من القانون 09/08 على تطبيق الاحكام المتعلقة بالتدخل في الخصوم المنصوص عليها في المواد من 194 الى 206 من القانون امام المحاكم الإدارية

<sup>2</sup> - المادة 897 من القانون رقم 09/08 . على .. يحيل القاضي المقرر وجوبا ملف القضية مرفقا بالتقرير والوثائق الملحقه به الى محافظ الدولة لتقديم تقريره المكتوب في اجل شهر واحد من تاريخ استلام ملف يجب على المحافظ الدولة اعاده الملف والوثائق المرفقة به الى القاضي المقرب بمجرد انقضاء الاجل المذكور "

### خلاصة

يتناول هذا الفصل دراسة الإجراءات القضائية المعتمدة لتسوية منازعات الترقيم العقاري، من خلال إبراز الجهات القضائية المختصة وسلطات القضاء في هذا المجال. وقد تم في المبحث الأول تحليل الاختصاص القضائي، حيث بُيّن أن القضاء العادي يختص بالنظر في منازعات الترقيم العقاري المؤقت بالنظر إلى طبيعته المدنية، مع بيان آثار الطعن في هذا النوع من الترقيم.

كما تم التطرق إلى اختصاص القضاء الإداري عندما تكون الإدارة طرفاً في النزاع، وخاصة ما تعلق بقراراتها ذات الصلة بعملية الترقيم، مع استعراض آثار الطعن أمام هذا النوع من القضاء.

أما المبحث الثاني، فقد ركّز على سلطة القضاء في الفصل في منازعات الترقيم العقاري، وذلك من خلال استعراض أنواع الدعاوى الممكن رفعها، كالطعن بالإلغاء ضد الترقيم العقاري، أو المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناتجة عنه. كما تطرق الفصل إلى الإجراءات المتبعة أمام كل من القضاء العادي والقضاء الإداري، مبرزاً خصائص كل مسار إجرائي.

وخلص الفصل إلى أن تعدد الجهات القضائية وتنوع الإجراءات يعكس تعقيد المنازعات المرتبطة بالترقيم العقاري، مما يستدعي تطوير آليات التنسيق القضائي وتعزيز وضوح القواعد الإجرائية لتحقيق الفعالية في تسوية هذه المنازعات.

# الختام

---

رصد المشرع الجزائري جملة من الآليات القانونية لتسوية وضعية الملكية العقارية، وذلك من خلال التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني الذي يهدف إلى تحقيق الائتئان العقاري وضمان استقرار المعاملات العقارية. وقد تم اعتماد هذا النظام رسمياً بموجب الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، والذي تتبعته المراسيم التطبيقية، أبرزها المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، والرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

يعتمد نظام الشهر العيني في أساسه على عمليتين مترابطتين: عملية المسح العام للأراضي من الناحية التقنية، والترقيم العقاري من الناحية القانونية. ويُعد الترقيم العقاري إجراءً شكلياً أولياً لإشهار حقوق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى، ويُمنح بموجبه لكل عقار رقم خاص قد يكون مؤقتاً أو نهائياً، اعتماداً على وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية. وتُعد عملية المسح مرحلة أساسية تسبق الترقيم، إذ تهدف إلى جمع البيانات الدقيقة المتعلقة بالعقار، وتتم بعدة مراحل وصولاً إلى إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.

غير أن غياب أصحاب الحقوق أو نقص معرفتهم بإجراءات المسح، قد يؤدي إلى وقوع أخطاء في الترقيم، مما يفتح المجال لنشوء نزاعات عقارية، ويؤثر على الأثر القانوني للترقيم، والمتمثل في تسليم الدفتر العقاري، الذي يُعد الوسيلة الوحيدة لإثبات الملكية في المناطق الممسوحة. ولتجنب ضياع الحقوق، أتاح المشرع للمضرورين حق الاعتراض على الترقيم، سواء بطرق ودية أو عن طريق القضاء، بحسب نوع الترقيم وطبيعته.

وقد تنوعت المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري بين مؤقت ونهائي، حيث وضع المشرع آليات ودية لتسوية منازعات الترقيم المؤقت، كجلسات الصلح أمام المحافظ العقاري، غير أن هذه الآليات قد تقشل في كثير من الأحيان، ما يفتح الباب أمام القضاء. أما في حال الترقيم النهائي، فلا يُفتح باب الطعن إلا قضائياً، عبر دعوى إلغاء الترقيم أو إلغاء الدفتر العقاري.

وفي ظل ازدواجية القضاء في الجزائر، أصبح تحديد الجهة القضائية المختصة أمراً معقداً، مما دفع المشرع إلى تبني المعيار العضوي، الذي يحدد أن المنازعات التي يكون أحد أطرافها شخصاً من أشخاص القانون العام تدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري، في حين أن المنازعات بين أشخاص القانون الخاص تخضع لاختصاص القضاء العادي. ورغم

وضوح هذا المعيار، إلا أن هناك استثناءات هامة، أبرزها ما تعلق ببعض منازعات الترقيم المؤقت التي تكون الإدارة طرفاً فيها، والتي تبقى من اختصاص القضاء العادي. وقد توصلنا من خلال هذا البحث إلى النتائج التالية:

- لم يضع المشرع الجزائري تعريفاً صريحاً للترقيم العقاري، لكنه أشار إليه في مختلف النصوص القانونية، وقسمه إلى ترقيم مؤقت وترقيم نهائي، مع وجود أنواع فرعية للترقيم المؤقت.
- يُسلم الدفتر العقاري بمجرد الترقيم النهائي، ويُعد هذا الدفتر الوسيلة الوحيدة لإثبات الملكية في المناطق الممسوحة.
- لا يمكن الشروع في الترقيم العقاري دون المرور أولاً بعملية المسح العام للأراضي.
- المحافظة العقارية هي الجهة المخولة بالترقيم العقاري بعد إيداع وثائق المسح لديها.
- قد تطرأ منازعات بسبب أخطاء في المسح، سواء نتيجة التسرع أو التهاون، وقد منح المشرع المتضررين الحق في الاحتجاج أمام الجهات المختصة.
- تختلف طبيعة المنازعات بحسب نوع الترقيم، حيث يتم اللجوء إلى الطرق الودية في منازعات الترقيم المؤقت، أما منازعات الترقيم النهائي فتُعرض مباشرة على القضاء.
- قد تتجسّد جلسات الصلح في حل بعض النزاعات، لكنها غالباً ما تفشل، مما يستدعي اللجوء إلى القضاء.
- تعددت الأحكام القضائية حول حجية الدفتر العقاري، بين من يراه نهائياً لا يقبل الطعن، ومن يعتبره ذا حجية نسبية يمكن الطعن فيها.
- تبقى المنازعات العقارية خاضعة للمسارين القضائيين: العادي والإداري، حسب طبيعة الأطراف والمعيار العضوي.
- يختص القضاء الإداري بالنزاعات التي تكون فيها الدولة أو أحد أشخاص القانون العام طرفاً، مع وجود استثناءات.
- يُشترط لاختصاص القضاء العادي بدعوى إلغاء الترقيم أن يكون الترقيم مؤقتاً وأن يكون أطراف النزاع من القانون الخاص.
- لا تسري القاعدة العامة في تحديد الاختصاص الإقليمي على منازعات الترقيم العقاري المؤقت، وفقاً للمادتين 39 و40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- ورغم أن المعيار العضوي يُسند الاختصاص إلى القضاء الإداري في حالة وجود طرف عام، إلا أن المشرع استثنى بعض المنازعات العقارية وجعلها من اختصاص القضاء العادي.

وفي ضوء ما سبق، يمكن القول إن الواقع العملي لا يرقى إلى مستوى النصوص القانونية، فعمليات المسح لم تشمل بعد كامل التراب الوطني، مما أبقى العديد من الأراضي خاضعة لنظام الشهر الشخصي. كما أن ضعف الرقابة والتهاون في تنفيذ إجراءات التحقيق خلال المسح، أدى إلى تصنيف كثير من العقارات ضمن الأراضي غير المطالب بها، رغم وجود ملاك حقيقيين، مما زاد من عدد النزاعات المتعلقة بالترقيم العقاري، والتي قد تصل في بعض الأحيان إلى القضاء الجزائي نتيجة احتدام الصراع حول العقار.

كما أن المشرع لم ينص صراحة على إمكانية الطعن في الدفتر العقاري، مما أحدث تضارباً في المواقف القضائية. وأضف إلى ذلك صعوبة تحديد الجهة المختصة نوعياً وإقليمياً، نظراً لكثرة الاستثناءات وتعقيد النظام القضائي.

وعليه، نُقدم بعض الاقتراحات التي نراها ضرورية لتقليص هذه المنازعات وتيسير عمل القضاة:

1. الإسراع في تعميم عملية مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري على المستوى الوطني، باستخدام وسائل تكنولوجية حديثة.
2. توسيع اختصاص القاضي العقاري ليشمل كافة منازعات الترقيم، حتى إن كانت الإدارة طرفاً فيها، لما له من خبرة تخصصية في هذا المجال.
3. مراجعة التشريعات المعمول بها وسد الثغرات القانونية، بما في ذلك توحيد وتوضيح الأحكام المتعارضة في المنظومة القانونية.

# قائمة المصادر و المراجع

---

المراجع:

المراجع العربية

- عبابسة، عبد الحميد. القانون العقاري الجزائري. دار هومة، 2019.
- بوشناق، جمال شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري. دار الخلدونية، 2006.
- خلفوني، مجيد. نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري. ط 2، دار هومة، 2008.
- زروقي، ليلي. التقنية العقارية: الجزء الأول، العقار الفلاحي. الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2000.
- زروقي، ليلي، وحمدي باشا عمر. المنازعات العقارية. دار هومة، 2014.
- حاجي، نعيمة. المسح العام وتأسيس السجل العقاري. دار الهدى، 2009.
- حمدي، باشا عمر. محررات شهادة الحياة. دار هومة، 2001.

المراجع الأجنبية

- Alaoui Aneur, *Le Régime Foncier et le Cadastre en Algérie*. Agence Nationale du Cadastre, 1993.

المصادر:

النصوص التشريعية

- "القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية". الجريدة الرسمية، عدد 21، 23 أبريل 2008.
- "القانون رقم 08-09، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 يوليو 2022". الجريدة الرسمية، عدد 48، 17 يوليو 2022.
- "القانون رقم 11-10 المؤرخ في يونيو 2011". الجريدة الرسمية، عدد 37.
- "القانون رقم 17-11 المؤرخ في 28 ديسمبر 2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2018".
- "القانون العضوي رقم 22-07 المؤرخ في 04 ماي 2022، يتضمن التنظيم القضائي". الجريدة الرسمية، عدد 32.

- "القانون رقم 90-23 المؤرخ في 18 أوت 1990، المعدل والمتمم للأمر 66-154 المؤرخ في 8 جوان 1966".
- "قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990".  
الجريدة الرسمية، عدد 52.

#### الأوامر:

- "الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري".  
الجريدة الرسمية، عدد 92، 18 نوفمبر 1975.
- "الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني".
- "الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، يتضمن تنظيم مهنة الموثق

ملغى

#### النصوص التنظيمية

- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري".
- "المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، يعدل ويتم المرسوم 76-63".
- "المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 2 مارس 1991، ينظم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري".
- "المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية".
- "المرسوم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتعلق بعقد الشهرة ملغى".

#### مقالات

- زروقي، ليلي. "التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار القانونية المترتبة على القيد".  
مجلة الموثق، عدد 01، الجزائر، 1999.
- حمداش، علي. "الشهر العقاري".  
مداخلة مطبوعة ببيوم دراسي حول التسجيل والشهر العقاري، مجلس قضاء البلدية، 27 مارس 2008.

وزارة المالية .التكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للأموال الوطنية: كتيب القانون العقاري.2006 .

#### أطروحات جامعية

• بن عيسى، نوال .الترقيم العقاري في القانون الجزائري .أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 1، 2020.

• زيتون، عبد الغني .المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية .رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2009.

#### التعليمات

• "التعليمية رقم 91 - 16 مؤرخة في 17 فيفري 1991 تتعلق بتطبيق قانون التوجيه العقاري صادرة عن وزارة الداخلية مديرية التنمية المحلية لوزارة الداخلية، الجزائر، 1991.

#### قرارات قضائية

- "قرار المحكمة العليا رقم 1023456، بتاريخ 28 سبتمبر 2021".
- "قرار المحكمة العليا، غرفة العقار، رقم 323690، مؤرخ في 10 ديسمبر 2003".
- "القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 25 فيفري 2004 تحت رقم 246259".  
مجلة المحكمة العليا، عدد 01، 2007.

# فهرس المحتويات

---

## فهرس المحتويات

	شكر و عرفان
	اهداء
1-4	مقدمة
<b>الفصل الأول: الاجراءات الادارية لتسوية منازعات الترقيم العقاري</b>	
6	تمهيد
8	المبحث الأول : تسوية المنازعات المتعلقة بالعقارات الغير مطالب بها أثناء عملية مسح الأراضي
9	المطلب الأول: التسوية في حالة وجود السند الرسمي المشهر
9	الفرع الأول: السند الرسمي المشهر بين القواعد القانونية والإجراءات الإدارية
12	الفرع الثاني: إجراءات التسوية
16	المطلب الثاني: إجراءات التسوية في غياب السند الرسمي المشهر
16	الفرع الأول: شروط التسوية
16	الفرع الثاني: إجراءات التسوية:
18	المبحث الثاني: تسوية منازعات الترقيم العقاري المؤقت
18	المطلب الأول: الترقيم العقاري المؤقت بين القواعد القانونية والإجراءات الإدارية
18	الفرع الأول: أنواع الترقيم العقاري المؤقت
21	الفرع الثاني: اثار الترقيم العقاري المؤقت
26	المطلب الثاني: اجراءات وآثار تسوية منازعات ترقيم العقاري
26	الفرع الأول: اجراءات التسوية
27	الفرع الثاني: اثار التسوية
28	خلاصة

الفصل الثاني: الاجراءات القضائية لتسوية منازعات الترقيم العقاري	
30	تمهيد
31	المبحث الأول: القضاء المختص للفصل في المنازعات الترقيم العقاري
31	المطلب الأول: اختصاص القضاء العادي في منازعات الترقيم العقاري
32	الفرع الأول: خصوصية منازعات الترقيم العقاري المؤقت أمام القضاء العادي
36	الفرع الثاني: اثار الطعن في الترقيم العقاري المؤقت
38	المطلب الثاني: اختصاص القضاء الاداري في منازعات الترقيم العقاري
38	الفرع الأول: خصوصية منازعات الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري
43	الفرع الثاني: اثار الطعن في الترقيم العقاري امام القضاء الاداري
44	المبحث الثاني: سلطه القضاء للفصل في منازعات الترقيم العقاري
44	المطلب الأول: الدعاوى المرفوعة بمناسبة الطعن في الترقيم العقاري
44	الفرع الأول: دعوى إلغاء الترقيم العقاري.
49	الفرع الثاني: دعوى التعويض
52	المطلب الثاني: إجراءات الفصل في منازعات الترقيم العقاري.
53	الفرع الأول: الإجراءات المتبعة أمام القضاء العادي.
55	الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة أمام القضاء الإداري.
57	خلاصة
59	الخاتمة
63	قائمة المصادر والمراجع
	فهرس المحتويات