



جامعة عمار تليجي الأغواط
Université Amar Telidji - Laghouat



كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

عنوان المذكرة

حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص : قانون عقاري

تحت إشراف :
د/ سالمى موسى

إعداد الطالبين:
1- بوسنة سليمان
2- بن شكال لحسن

الصفة	الجامعة الأصلية	الإسم واللقب
رئيسا	جامعة عمار تليجي - الأغواط	د/ بوفاتح أحمد.....
مشرفا ومقررا	جامعة عمار تليجي - الأغواط	د/ سالمى موسى.....
عضوا مناقشا	جامعة عمار تليجي - الأغواط	د/ بن قسمية العربي.....

الموسم الجامعي 2018-2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قالوا سبحانك لا علم لنا إلا بما علمتنا إنك أنت

العليم الحكيم (32)

صدق الله العظيم

الآية 32 من سورة البقرة

شكر وعرّفان

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين سيدنا محمد عليه
أفضل الصلاة وأزكى التسليم وعلى آله وصحبه أجمعين

أسمى عبارات الشكر والعرّفان، نتقدم بالشكر الخالص إلى أستاذنا المشرف الدكتور
سالمي موسى على قبوله الإشراف على هذه المذكرة، وعلى كل مساعداته وتوجيهاته
التي قدمها لنا طوال فترة إعداد هذا البحث .

كما نتوجه بالشكر والتقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذا البحث
أن نتقدم بالشكر أيضا إلى الأشخاص والمؤسسات الذين ساعدونا في إنجاز هذا البحث
ونخص بالذكر :

- عمال مكتبة جامعتنا، وكل مكتبات الجامعات الأخرى التي استقبلتنا بحسن الضيافة

- إلى موظفي مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي لولاية غرداية .

إهداء

أهدي ثمرة جهدي هذا :

- إلى من أضاء لي درب العلم شموعا، و علمني أن الدنيا تؤخذ غالبا

أبي رحمه الله

- إلى من يصعب حصر جميلها، و الجنة تحت أقدامها أُمي

- إلى الزوجة الغالية

- إلى زملائي و زميلاتي بالدراسات العليا

سليمان

إهداء

أهدي ثمرة جهدي هذا :

- من قال فيهما عز وجل " و لا تقل لهما أف و لا تنهرهما وقل لهما قولا كريما"، إلى من سهر وتعب لوصولي إلى هذا المقام و لا يمكن للكلمات أن توفي حقهما و للأرقام أن تحصي فضائلهما والدي العزيزين أبي وأمي أطال الله في عمرهما
- إلى الزوجة الغالية وأبنائي الأعزاء
- إلى زملائي و زميلاتي بالدراسات العليا

لحسن

مقدمة

مقدمة

لقد سن المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية والتي تهدف إلى تأسيس نظام الشهر العيني من خلال إجراءات مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والذي يترتب عليه إعداد وتسليم الدفتر العقاري ، فقد استعمل المشرع الجزائري أول مرة مصطلح الدفتر العقاري بمقتضى المادة 32 من المرسوم رقم 32/73¹ المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة المنفذ لأحكام الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثرة الزراعية حيث ينص بتسليم المالكين دفترا عقاريا بدلا من شهادات الملكية وبشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية

و يعد الدفتر العقاري من أهم السندات الإدارية التي تسلمها الإدارة إلى مالك العقار من أجل تمكينه من إثبات حقوقه العينية الواردة على العقار وتسليم الدفتر إلى صاحبه بعد التحقيق من صحة ملكيته وتحديد ماديها بدقة وذلك بواسطة إجراءات المسح العام وتأسيس السجل العقاري والتي جاءت بموجب الأمر 74-75² المؤرخ في 1975/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وما تلاه من نصوص تنظيمية .

و بذلك فالدفتر العقاري يعتبر سند خاص بالمناطق الممسوحة بحسب المادة 19 من الأمر 74-75 يغني المالك عن أي سند آخر لإثبات ملكيته للعقار والتي تنص على " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري ، والدفتر الذي يشكل سند ملكية "

من هنا ظهرت الحاجة إلى البحث في مثل هذه الدراسة والتي تنص على حجية الدفتر العقاري ودوره في إثبات الملكية العقارية الخاصة والذي يهدف المشرع الجزائري من خلاله إلى الحفاظ على استقرار الملكية العقارية وإعطاء ضمانات أكثر للتصرفات المبرمة من نقل أو إنشاء أو تعديل حق عيني حتى تكون له حجة على الكافة ، وهذا ما يزيد من أهمية للموضوع فالدولة الجزائرية تسعى

¹ - المرسوم 32-73 المؤرخ في 1973/01/05 ، المتعلق بحق إثبات الملكية الخاصة ، الجريدة الرسمية العدد 15 ، المؤرخ في 1973/02/20

² - الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية العدد 92 ، المؤرخ في 1975/11/18 .

جاهدة من خلال النصوص القانونية المنظمة للعقار إلى منع المضاربة غير الشرعية التي من شأنها تعميم الفوضى في انتقال الحق العيني العقاري

ولعل من أسباب اختبارنا لهذا الموضوع في الأصل أسبابا ذاتية من أهمها تخصصنا في القانون العقاري طيلة سنتين التي قضيناها مشتغلين بالعقار وما ينجر عنه من نزاعات التي بقيت عالقة في الإدارة والقضاء ، مما تسبب في تعطيل الاستثمار بكل أنواعه وكذا التنمية

أما الدوافع الموضوعية من بينها غموض مبادئ نظام السجل العقاري رغم توافر الإمكانيات البشرية والمادية ، وكذلك البحث في مشاكل العقار في الجزائر وتسليط الضوء على النزاعات على مستوى القضاء بخصوص تسليم أو إلغاء الدفتر العقاري ، فإن هذه الدراسة كذلك تهدف إلى البحث أيضا في ما مدى أخذ المشرع والقضاء وخاصة الجزائر في الحجية للدفتر العقاري باعتباره موضوعا نوعا ما جديد

غير أنه ومع كل بحث علمي هناك صعوبات يتعرض إليها الباحث ، وفي موضوعنا هذا فقد شهدنا جملة من الصعوبات والتي من أهمها ندرة المراجع المتخصصة بتناول بحثنا الذي يتميز بالدقة ، وخاصة المراجع الجزائرية وان وجدت فغالبا ما تتعلق بموضوعنا هذا في شكل مقالات ، ولا تجيب على كامل التساؤلات والإشكاليات المطروحة

وبما أن الدفتر العقاري هو من الوسائل القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة وبالضبط في المناطق الممسوحة من خلال الأهمية البالغة التي أولاها المشرع له ، حيث أنه يبين التصرفات الواردة للحق العيني العقاري نظرا للقوة الثبوتية والنسبية التي يتمتع بها .

لذا حاولنا معالجة هذا الموضوع من خلال الإجابة على الإشكالية التالية:

إلى أي مدى يمكن اعتبار الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة وفقا للتشريع الجزائري؟

للإجابة على الإشكالية قمنا بإتباع في بحثنا هذا المنهج الوصفي التحليلي الذي يرتكز أساسا على وصف دقيق وتفصيلي للموضوع وتحليل قانوني بغية تحليل بعض النصوص القانونية المرتبطة ارتباطا وثيقا بالدفتر العقاري وأهميته في الإثبات وفق التشريع الجزائري

وبدورنا عالجتنا هذه الدراسة وفق خطة ثنائية للإمام بجميع جوانب الموضوع مكونة من فصلين ، تناولنا في الفصل الأول : الحجية المطلقة و النسبية للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة ضمن مبحثين يتضمن الأول : الحجية المطلقة للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة ويتضمن الثاني : الحجية النسبية للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة وتناولنا في الفصل الثاني :منازعات حجية الدفتر العقاري ، وقد قسمناه إلى مبحثين يتضمن الأول : الطعن في حجية الدفتر العقاري و الثاني : الطريقة المتبعة للطعن في حجية الدفتر العقاري

الفصل الأول

نوعا الحجية للدفتـر العقاري في إثبات
الملكية العقارية الخاصة

الفصل الأول: نوعا الحجية للدفتري العقاري

في إثبات الملكية العقارية الخاصة

القاعدة العامة في نظام الشهر العيني أن الدفتري العقاري يعتبر السند الوحيد و القاطع في إثبات الملكية العقارية الخاصة على المناطق المسوحة غير أن التساؤل يطرح بشأن مدى حجيته هل هي مطلقة لا يجوز إثبات خلافها أم أنها نسبية يجوز إثبات خلافه و الطعن فيه لسبب مؤسس و لقد ظهر اتجاهان في حجية الدفتري العقاري ، حيث تبني الفريق الأول الحجية المطلقة بينما تبني الفريق الثاني الحجية النسبية مستنديين في ذلك إلى نصوص وأحكام قانونية أو أحكام قضائية ، وهذا ما دفعنا إلى دراسة هذا الفصل في مبحثين بحيث نتناول من خلالهما أولا : الحجية المطلقة للدفتري العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة ثانيا الحجية النسبية للدفتري العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة

المبحث الأول: الحجية المطلقة للدفتر العقاري

في إثبات الملكية العقارية الخاصة

إن القول بالحجية المطلقة للدفتر العقاري يفيد بأنه قرينة قانونية غير قابلة لإثبات العكس على ملكية العقار أو الحق العيني و أن التصرف المشهر بموجبه حجة على الكافة بحيث يكون في منأى عن كل دعوى ترفع عليه بشأن التصرف أو ادعاء بتملك العقار بالتقادم و ذلك صيانة لحق الملكية العقارية و توفير الثقة و الاطمئنان لكل من يتعامل في العقارات و هو ما تصبوا إلى تحقيقه كل التشريعات .

وبذلك فالدفاتر العقارية تعتبر كسندات لإثبات الملكية العقارية نظرا لاحتوائها على مجموعة من البيانات سواء الموقع أو المساحة أو الحدود، وكذلك تعيين الشخص الذي له حق الملكية على الوضعية القانونية للعقار، فالدفتر العقاري يعتبر المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيينة في شأن الملكية العقارية الخاصة

و يبرر أصحاب هذا الرأي موقفهم بجملة من النصوص القانونية و الأحكام القضائية و ما موقف التشريع و القضاء الجزائريين من ذلك وهو ما نستعرضه ضمن هذا المبحث الذي قسمناه إلى مطلبين ، بحيث تطرقنا إلى القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري وفقا لمبادئ الشهر العيني في المطلب الأول ، ورأي كل من التشريع والقضاء من هاته القوة الثبوتية

المطلب الأول: القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري

يقوم أنصار هذا الاتجاه منهم الأستاذ مجيد خلفوني بوجوب إضفاء الحجية المطلقة على الدفتر العقاري ، معتبرين أن الدفتر العقاري هو الوحيد الذي يثبت الوضعية القانونية الحالية للعقارات ، ولا يتم تسليمه لمالك العقار إلا بعد المرور بإجراءات تقنية وقانونية ، تشتمل على تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي التي نظم موظفين متخصصين في المجال التقني والقانوني ، تتكفل بالتحري والاستقصاء حول صحة البيانات المتعلقة بالعقار محل المسح وتحديدها بكيفية نافية للجهالة تحت رئاسة احد قضاة المحاكم¹.

¹- مجيد خلفوني ، الدفتر العقاري ، مجلة الموثق ، سنة 2003 ، العدد 8 ، ص ص 15 -16.

الفرع الأول : القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري

وفقا لمبادئ الشهر العيني

إن نظام الشهر العيني يقوم على فكرة العقار، فعملية الإشهار العقاري تعتمد على تحديد العقار تحديداً بمسك سجل خاص لدى مصلحة الشهر العقاري يسمى بالسجل العقاري، كما أن نظام الشهر العيني يمتاز بجملة من الخصائص و المميزات التي ينفرد بها على نظام الشهر الشخصي من حيث الآثار الناتجة عن تأسيس السجل العيني و إشهار السندات في ظله إذ تتمتع الحقوق المشهورة وفقاً للنظام العيني بالحصانة من أي طعن لأن الشهر فيه مطهر للتصرفات من كل عيب أو نقص يمكن أن يشكل مبرراً لإبطالها أو نقضها أو فسخها فينتقل الحق إلى المتصرف إليه خالياً من كل شائبة مطهر من كل عيب، فما هي المبادئ التي يقوم عليها الشهر العيني و كيف تم تبنيها لإعمال القوة الثبوتية للدفتر العقاري

أولاً : مبادئ نظام الشهر العيني

أ - مبدأ المشروعية : يتميز نظام الشهر العيني بالمشروعية بأن يكون للشهر فيه أثر منشئ ومطهر للملكية العقارية، من كل العيوب¹، ويصبح القيد فيه عنواناً للحقيقة لا يمكن بذلك إثبات عكسه وهو ما يوفر الثقة في بيانات السجل العقاري ويؤدي إلى استقرار الملكية العقارية²

و تحقيقاً لمبدأ مشروعية الشهر العقاري، خول للمحافظ العقاري دوراً إيجابياً متميزاً بحيث أوجب عليه المشرع بالتدخل من أجل مراقبة مدى استقاء المحررات المراد شهرها على مستواه لشروطها في جانبها الشكلي والموضوعي، كما تشير المادة 105 من المرسوم 76/63³ المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يحقق المحافظ بمجرد إطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، الثانية دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر 2014، ص 24

² - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، طبعة الأولى، الجزائر، 2006، ص 31

³ - المرسوم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري معدل ومتمم، ج ر عدد 30 صادرة في 30 أبريل 1976.

ب- مبدأ التخصيص : و يقصد به مجموع البطاقات العقارية التي يتكون منها نظام الشهر العيني العقار لشهر التصرفات الواردة على هذا الأخير كما جاء بالمادة 38 من المرسوم 63/76) كل

إشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء ارتفاعات أو حقوقا مشتركة يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار " ، فتعتبر البطاقة بمثابة عقد ميلاد من الناحية القانونية¹ ، ويعتبر السجل العقاري بمثابة سجل الحالة المدنية للعقارات الممسوحة

ج - مبدأ القيد المطلق :يعتبر القيد المطلق مكملا لمبدأ المشروعية و هو ينص على أن التسجيل بإدارة الشهر العقاري هو مصدر كل الحقوق العينية العقارية، فهي التي تعدلها أو تنقلها أو تزيلها أو تنشئها.ثم إن السند العقاري المشهر يمكن صاحبه الاحتجاج به أمام الكافة سواء أطراف العقد أو الغير،فالشخص الذي شهر حقه بإدارة الشهر العقاري يكسبه بصفة مطلقة ونهائية² ، بما يحقق الثقة والائتمان في بيانات السجل العيني وهو من الصفات المميزة لهذا النظام،وأي استثناء يرد على ذلك يؤدي إلى زوال الثقة الواجب توفرها في السجل العيني التي تدفع بالناس إلى أن يتخذوا الحيطة والحذر على تسجيل عقودهم³

د- مبدأ حظر التقادم : و هو يقضي بعدم قابلية العقارات التي شملتها عملية المسح العام للأراضي لاكتسابها بالتقادم وهو ما تبنته معظم التشريعات العالمية التي أخذت بنظام الشهر العيني على أساس أن المسح العام للأراضي يحدد الوضع المادي والحقوق لصاحب العقار وبناء على وثائق المسح تم تأسيس السجل العقاري⁴

و لم ينص المشرع الجزائري في الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا المرسومين التنفيذيين 62-76 و 63-76 بشكل صريح على عدم إمكانية تملك الحقوق العينية بالتقادم ، رغم أنه يعد من بين أهم مبادئ نظام الشهر العيني .مما يتيح إمكانية تملك العقارات والحقوق العينية العقارية الأخرى المشهورة وفق نظام الشهر العيني.

¹ - فردي كريمة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص ، فرع قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الأخوة منتوري ، قسنطينة ، ص 34

² - مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، مرجع سابق ، ص 25

³ - لبيض ليلي ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد يخضر ، بسكرة ، سنة 2012 ص 43

⁴ - مجيد خلفوني ، المرجع نفسه ، ص 27

و يتعين أن يتدخل بالنص الصريح بحظر التقادم كوسيلة من الوسائل لاكتساب الحقوق العينية العقارية في المناطق التي طبق فيها نظام الشهر العيني وهي المناطق التي تمت فيها عملية المسح

ثانيا : تقدير نظام الشهر العيني

إن نظام الشهر العيني له العديد من المزايا على عكس نظام الشهر الشخصي بحيث أن هذا الأخير لم يتوصل إلى تحقيق أهداف الشهر العقاري بعكس نظام الشهر العيني هدفه تحقيق استقرار الملكية العقارية إلا انه لم ينجو من بعض العيوب :

أ - مزاياه : يتسم نظام الشهر العيني بجملة من المزايا التي تكمن فيما يلي :

- يعتبر السجل العيني ثورة كاملة في نظام الشهر، إذ يترتب على تطبيقه تغيير جذري في أنظمة التسجيل القائمة.
- نظام الشهر العيني يوفر الحماية التامة للمتعاقدين، حيث أن كل ما قيد في السجل العقاري يعتبر حقيقية مطلقة، وعلى ذلك فكل من يتعاقد مع صاحب الحق العيني المقيد ليس بحاجة إلى التحقق من استقرار الحق العيني، ولا يكون مجبرا على البحث والتحري عن التصرف القانوني¹
- نظام الشهر العيني يوفر نوع من الطمأنينة لكل من يتعامل على العقار اعتمادا على القيود والبيانات المدونة في السجل العقاري، مما تؤدي هذه القيود والبيانات الحجية المطلقة
- نظام الشهر العيني يتجنب جميع العيوب وكل الأخطار التي قد تترتب شأن تشابه الأسماء بالاعتماد على العقار للشهر والتسجيل في السجل العقاري، دون الاعتماد على اسم المالك أو صاحب الحق العيني
- ارتفاع قيمة العقارات كنتيجة طبيعية لوجود مبادئ نظام الشهر العيني، وتحفيز المتعاملين العقاريين للإقدام على الاقتراض والرهن العقاري بضمان العقارات المشهورة
- نظام السجل العيني يسهل على المحافظة العقارية التعرف على الحالة القانونية للعقار وذلك بمجرد العودة والإطلاع في الصحيفة الخاصة بالعقار موضوع التصرف بهدف معرفة كل ما يتعلق بهذا الأخير من حيث الموقع الحدود والرقم المساحة. ويضمن عدم التعدي عليه أو على أي جزء منه، كما يضع حداً للمنازعات التي تنشأ بشأن الحدود.

¹ - فردي كريمة ، المرجع السابق ، ص 37 .

ب - عيوبه : رغم المحاسن الكثيرة التي يتمتع بها نظام الشهر العيني، إلا أنه لا يخلو من بعض العيوب وهي كالتالي :

- كثرة النفقات في تطبيقه إذ لا يمكن وضع نظام الشهر العيني موضع التنفيذ إلا بعد عملية المسح الشامل لكل أراضي الدولة وعبر كامل التراب الوطني، وهذا الأمر يستدعي أموالاً جد ضخمة وقوة بشرية مؤهلة ومختصة لا تسعى جميع الدول في توفيرها ¹
- التعدي على حقوق العينية المالك الحقيقي حيث يمكن لشخص ما أن يقيد حق عيني لا يملكه حقيقة، فيصبح هو المالك لهذا الحق، ولا يمكن للمالك الحقيقي أن يقوم بمنزعة ذلك الشخص.
- نظام الشهر العيني يؤدي إلى تفكك الملكية، إذ أن تخصيص بطاقة عقارية أو عدة بطاقات لكل وحدة عقارية أمر صعب التطبيق في البلدان التي تفككت فيها الملكية العقارية إلى أجزاء كثيرة خاصة إذا قسمت الملكية عن طريق الميراث والقسمة ، فيصبح كل شخص يملك جزء صغير جداً من العقار ²

لذلك فإن نظام الشهر العقاري الحالي يشمل في آن واحد نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني

¹- بوشنافة جمال ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص 36

²- نفس المرجع ، ص 37

الفرع الثاني : مبادئ و أهداف الدفتري العقاري

إن الدفتري العقاري يعتمد في تحريره على مقتضيات الشهر العينيّ بحيث يدون فيه كل ما يتعلّق بالعقار كشهادة ملكية مسلّمة من طرف المحافظة العقارية حتى يكون له حجية اتجاه الأطراف لذا وجب علينا معرفة مبادئه و أهدافه وهي كالتالي :

أولا : مبادئ الدفتري العقاري :

لمعرفة الهدف من الحجية المطلقة للدفتري العقاري وجب الوقوف على المبادئ الأربعة التي يقوم عليها الدفتري العقاري .

أ- مبدأ عدم سرّيان التقدّام على الحقوق المسجلة في الدفتري العقاري

أي أن جميع الحقوق المسجلة في الدفتري العقاري لا يمكن لأي شخص أن يضع يده على العقار ليكتسبه بالتقدّام ، بمعنى لا جدوى من الحيازة في الأراضي والعقارات بصفة عامة إذا ما تمت بها عملية المسح وسلّمت لأصحاب الحقوق دفاتر عقارية.¹

ب: مبدأ الأثر المنشئ للدفتري العقاري

أي أن الحقوق المسجلة في هذا الدفتري لا تكون حجة للأطراف والغير بتسجيلها ، وان وجود هذه الحقوق يستمد من هذا الدفتري لذلك يعتبر الدفتري العقاري مصدر للحق العيني العقاري

ج-مبدأ عدم الاحتجاج بحقوق غير مقيدة في الدفتري العقاري

أي أن إمكانية الاحتجاج تكون فقط في الحقوق المسجلة على الدفتري العقاري سواء بين المتعاقدين أو اتجاه الغير ولا يمكن لهذا الأخير الاحتجاج بوجود قيود ورهون ما لم تكن مسجلة في البطاقة العقارية الخاصة به أو في الدفتري العقاري

¹ - Pierre (Raynaud) , Marty (Gabriel) , Droits civils " les suretés de la publicité foncière), tom 3 , 2eme édition, Sirey, 1987, p : 464.

د - مبدأ افتراض مشروعية القيد في الدفتر العقاري

كل من يسجل له حق في الدفتر العقاري يعتبر المالك الحقيقي لصاحب ذلك الحق، لذلك يجب على المحافظ العقاري القيام بعملية التحقيق في كل الوثائق المقدمة من طرف المعنيين قبل إجراء عملية التسجيل أو القيد ، وذلك باعتبار نظام الشهر العيني يقوم على مبدأ الشرعية.

ثانيا : أهداف الدفتر العقاري

ولعل من بين أهداف هاته الحجية المطلقة كذلك و التي سعى إليها المشرع لتبني نظام الشهر العيني هو الدافع الذي تقتضيه المصلحة العامة والخاصة على حد سواء ، فهذا النظام يهدف إلى التكريس والحفاظ على الملكية العقارية وذلك من خلال منح الدفتر العقاري لذوي الشأن¹.

وذلك لتحقيق الأهداف التالية :

أ - حماية الملكية العقارية و تطهيرها من العيوب

بحصول المالك على رقم في البطاقات العقارية ، يعد ذلك إثبات حقه في ملكية العقار وله أثر مطهر للحقوق العينية العقارية ، والمقصود بذلك تطهير العقار الذي تم تسجيله من جميع العيوب.

ب - الحد من فوضى العقار

من المتفق عليه قانونا أن الدفتر العقاري في ظل نظام الشهر العيني - هذا الأخير الذي تبنته الجزائر - يهدف إلى التخفيف من عيوب الشهر الشخصي وما نتج عن هذا النظام من تضارب المصالح بين الأشخاص والتعدي على الحقوق العينية العقارية ، حيث يقوم نظام الشهر الشخصي على تحديد الملكية بأسماء الأشخاص الذين تداولوا على ملكية العقار محل التصرف².

¹ - Sebahi Sid'ahmad, Livret foncier 2, Algérie, 2013, www.wahid.promety.net .22/04/2019 ,18: 30 .

² - Philips Similer, Philips (Del beque), Droit civil (le sûreté et la publicité foncière) ,2eme édition, France Dalloz, 1995, p : 586.

المطلب الثاني: رأي التشريع والقضاء

من الحجية المطلقة للدفتر العقاري

أقر التشريع الجزائري بمبدأ القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري كونه الأداة الوحيدة مستقبلا لإثبات الملكية و تطهيرها بما يعني الإستغناء عن المحررات الأخرى التي أدت إليه سواء كانت رسمية أو عرفية أو قضائية لا يمكن إثبات عكس ما تضمنه هذا السند و أن القضاء بما يخالف الثابت فيه قد يؤدي لا محالة إلى نقض و إلغاء الأحكام و القرارات التي تقضي بخلافه وهو الأمر المقرر في عديد النصوص القانونية و المكرس في عديد قرارات المحكمة العليا وهو ما فصله ضمن هذا المطلب

الفرع الأول : موقف المشرع من القيمة المطلقة للدفتر العقاري.

يمكن تحديد موقف المشرع من القيمة المطلقة للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة اعتمادا على مجموعة من النصوص القانونية و مدى حجيته بالنسبة للمالك و الغير

أولا : النصوص القانونية :

لإعطاء نظرة شاملة وواسعة على الحجية المطلقة للدفتر العقاري كان لزاما علينا التطرق للمواد التي تناولتها على الوجه الخصوص ، وعليه بعد استقراء قوانين التوجيه العقاري والمسح العام نجد أنه تناول حجية الدفتر العقاري وذلك من خلال نص المادة 33¹ من المرسوم 32/73 والتي تنص " أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية مسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شكل الملكية العقارية " .²

ومنه فإن المرسوم جعل من الدفتر العقاري حجة إثبات في مختلف الجهات الإدارية والقضائية على حد سواء ، ومن جهة أخرى فنجد أيضا المادة 19 من المرسوم 74-75 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري سابق الذكر ، تنص على : " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند ملكية "

¹ - المرسوم رقم 32-73 ، المرجع السابق ، المادة 33

² - بوشنافة جمال ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص 147.

ونستنتج بوضوح من المادتين أعلاه أن المشرع الجزائري قد جعل من الدفتر العقاري السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها في الأراضي المسوحة.¹

وحسن ما فعل المشرع الجزائري عند إقراره بأحادية السند في إثبات الملكية العقارية في الأراضي المسوحة ، على أساس أن الدفتر العقاري يعبر عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات ولا يسلم إلا لصاحب العقار بعد إجراء تحقيق عقاري ميداني يقوم به محققين يتولون مهمة التحري والاستقراء ، على صحة البيانات المتعلقة بالمسح العقاري

علما أن الدفتر العقاري كسند إثبات للملكية العقارية يخضع مثله مثل باقي السندات المثبتة للملكية في الأراضي غير المسوحة، إلى إجراء التسجيل والشهر العقاري وهذا لإعطاء الحجية القانونية اتجاه الغير.²

ثانيا : حجية الدفتر العقاري بالنسبة للمالك وللغير

وباستقراء مختلف النصوص القانونية التي تضمنت القوة الثبوتية للدفتر العقاري ، كالمادة 33 من المرسوم 32-73 والمادة 19 من الأمر رقم 74-75³ والمادة 58 من المرسوم 63-76⁴ ، نجد أن المشرع الجزائري قد جعل من الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها في الأراضي المسوحة ، على اعتبار أن هذا الدفتر يعبر عن الوضعية الحالية للعقارات ، ولا يسلم إلا لصاحب العقار ، ولا يمكن قبول مختلف السندات العرفية الثابتة التاريخ ولا العقود الرسمية ولا الأحكام والقرارات القضائية في إثبات الملكية العقارية في المناطق المسوحة ، بل يجب على من يدعي ملكية عقار أن يستند في إدعائه على الدفتر العقاري المعد مسبقا من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليميا .

¹ - رحايمية عماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل الدكتوراه في العلوم القانونية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، 2014 . ، ص 267 .

² - بسكري انيسة ، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة البلدة ، 2001 ، ص 115 .

³ - الأمر رقم 74-75 ، المرجع السابق ، المادة 58.

⁴ - المرسوم 63-76 ، المؤرخ في 1976/03/25 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم ، ج ر عدد 30 ، صادرة بتاريخ 1976/04/30 ، المادة 58

و بذلك فإن المشرع أراد بتأسيسه للدفتر العقاري أن يعطي للمالك وثيقة تجسد حقوقه على عقار محدد وتظهر الأعباء التي تنقل هذا العقار.¹

و بالنسبة لحجية الدفتر العقاري للغير فانه و نظرا للطابع التطهيري لنظام الشهر العيني لا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات أو يدعي أي حق عقاري عليه ما لم يكن حقه مقيد بالبطاقة العقارية المنشأة عن كل عقار بعد إحداث عملية المسح لان الغرض منها هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق وما عليه إلا اللجوء للقضاء ، كما جاء بنص الفقرة الأولى من المادة 16 من المرسوم 63-76 " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 62 و 63 و 64 من المرسوم 63-76 من هذا الفصل لا تكون إلا عن طريق القضاء " مع مراعاة أحكام المادة 85 من نفس المرسوم والتي تنص على وجوب شهر الدعاوي العقارية .

ومنه فإن المشرع الجزائري اعتبر الدفتر العقاري الوسيلة الوحيدة لإثبات الأملاك العقارية الخاصة، مما يفيد الاستغناء عن كل العقود الأخرى، فهو بمثابة الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، لا يسلم إلى مالك العقار إلا بعد استكمال كل إجراءات المسح.²

فالتصرفات التي تقيد في ظل هذا النظام هي قرينة قاطعة على الملكية، ويعتبر الحق المقيد فيه موجود، وعليه لا يمكن الطعن فيه لا بدعوى الاستحقاق ولا بدعوى الاسترداد إلا بدعوى البطلان، فيكون التصرف الواقع على حق الملكية العقارية في مأمن من المنازعات، كما يطمئن المتعاملين فيه.³

¹ - قاسم حكيم ، عدان حكيم ، مسح الأراضي السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة جامعة لدراسات التطبيقية ، البويرة ، 1999 ، ص 61 .

² - احمد ضيف ، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية ، مجلة الواحات للبحوث والدراسات ، العدد 06 ، 2009 ، ص 230

³ - لخضر القيزي ، مداخلة تحت عنوان : النظام القانوني للدفتر العقاري ، الملتقى الوطني الرابع ، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر ، كلية الحقوق بجامعة المدية ، 27-28/04/2011 ص 08 .

الفرع الثاني : موقف القضاء

من الحجية المطلقة للدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري سندا للإثبات أمام الجهات القضائية في النزاعات المعروضة عليها في الجانب العقاري ، حيث أن القضاء قد ساير الوضع وأصبح يجعل من الدفتر العقاري حجة إثبات الملكية باختلاف أنواعها ، وأعطى الحجية الكاملة في إثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها عن طريق الدفتر العقاري ، حيث جاء في القرار رقم 197920 المؤرخ في 28/06/2000 ما يلي : " حيث يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم بلزوم وجود دليل لإثبات في الدعوى وذهبوا إلى القول أن الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي لا يقوم مقام سند الملكية لكن من الثابت أن الدفتر العقاري سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بنص المادة 19 من الأمر 74-75 ، ومن ثم فإن القضاة لما توصلوا لعدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم استظهار الدفتر العقاري يكونوا قد اخطأوا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم مما يعرضه للإبطال .¹

كما جاء في القرار رقم : 259635 المؤرخ في 21 أبريل 2004² ما يلي : " يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقا للمرسومين 74-75 و 62-76 بعد استكمالته للإجراءات والشكليات والآجال مما يجعله يكسب القوة الثبوتية ، فالنعي باعتماد القضاة على التصريحات دون عقد الملكية يكون دون جدوى "

كما جاء في القرار رقم 367715³ مؤرخ في : 15/11/2006 ما يلي : حيث أن شهادة التقييم المؤقت التي بحوزة الطاعن التي قدمها أثناء النزاع صفة المالك الظاهر عملا بالمادتين 13 و 16 من المرسوم المؤرخ في : 25/03/1976 المتعلق بالشهر و الدفتر العقاري لكونها ستؤدي إلى الحصول على الدفتر العقاري الذي هو على رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية العقارية

¹ - المجلة القضائية ، العدد الأول ، لسنة 2001 ، ص 233 .

² - المجلة القضائية العدد الأول ، لسنة 2003 ، ص 334

³ - المجلة القضائية ، العدد الثاني ، لسنة 2006 ، ص 416

إذا لم يقع الطعن فيه ، حيث أن القضاة لم يراعوا إلى هذه النصوص المطبقة في قواعد الشهر و أغفلوا الإطلاع عليها مما يجعل القرار قد جاء فاقدا للأساس القانوني و مخالف للقانون الساري المفعول و هو الأمر الذي يجعله عرضة للنقض و الإبطال

من خلال القرارات المذكورة يتبين أن الإثبات في الأراضي التي مستها عملية المسح العقاري، لا يكون إلا عن طريق الدفتر العقاري ، الذي هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية ، بعد إتمام عملية المسح .

وفي حال انعدام الدفتر العقاري لمدعي الملكية العقارية حكم القاضي بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة ، طبقا لنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .¹ والتي تنص على مايلي " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون، يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو في المدعي عليه، كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون."

ويتأكد القاضي من عدم زوال صفة المالك بالنسبة لدعوى استحقاق العقار ، عن طريق تقديم المدعي نسخة من الدفتر العقاري ، وكذلك شهادة المعاملات الايجابية والسلبية للمالك من نفس المحافظة العقارية التي أصدرت الدفتر العقاري ، تثبت عدم تصرف المدعي في العقار من قبل ، أو رفض منح الدفتر العقاري للمحافظة العقارية في حال إلغائه المسبق ، ذلك أن شهادة المعاملات السلبية والايجابية تثبت الوضعية الحالية للعقار محل النزاع .

¹ - القانون رقم 09-08 المؤرخ في 2008/02/25 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخ في 2008/04/23 ، المادة 13 .

المبحث الثاني : الحجية النسبية للدفتر العقاري

في إثبات الملكية العقارية الخاصة

إن ترقيم العقارات باسم المالك ، لا تستند دائما إلى عقود رسمية تثبت هذه الملكية ، بل هناك حالات يتم ترقيم العقارات باسم المالك الظاهر ، سواء على أساس عقود عرفية لا ترقى إلى درجة الإثبات المطلق ، وفي أحيان أخرى عن طريق شهادة الشهود فقط ، كما أن عمليات المسح المنجزة بموجب الأمر رقم 74-75 تمس كل التراب الوطني ، بمساحة تقارب 2.5 كم² وما تحتويه من ملكيات تابعة للخواص ، وملكيات تابعة للدولة ، وأملاك وقفية ، والقول بالحجية المطلقة يهدر دون شك بعض من هذه الحقوق ، خاصة في الأملاك التابعة للدولة ، والأملاك الوطنية ، بالنظر لصعوبة إحصائها ، ومن خلال ما سبق تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين ، تناولنا في المطلب الأول : الأساس القانوني للحجية النسبية ، في المطلب الثاني موقف القضاء من الحجية النسبية للدفتر العقاري .

المطلب الأول : الأساس القانوني للحجية النسبية للدفتر العقاري

رغم اعتبار المشرع الجزائري الدفتر العقاري كدليل وحيد لإثبات الملكية العقارية بعد استكمال عملية المسح للعقارات والاستغناء عن العقود الرسمية والعرفية، إلا أنه يمكن أن يكون ذو حجية نسبية لا يقوم مقام سند الملكية وهو ما يستتشف من معيارين أساسيين معيار عدم منح المشرع للقيد الأثر المطلق ومعيار عدم منع المشرع التقادم المكسب في المناطق الممسوحة

الفرع الأول : معيار عدم منح المشرع للقيد الأثر المطلق:

الأصل أن ترقيم العقار ترقيما نهائيا بعد عملية المسح على أساس التصرف المشهر سابقا يجعله في منأى عن الطعن فيه لصلابة أساسه و مصدره و كذلك التصرفات اللاحقة استنادا عليه غير أن هناك حالات يمكن فيها الطعن في الحقوق الثابتة بموجبه و ذلك وفقا لنص المادة 16¹ من المرسوم التنفيذي من المرسوم 63-76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، بأن أجازت إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي من خلال اللجوء إلى القضاء

¹ - المرسوم 63/76 ، المرجع السابق ، أنظر المادة 16 .

مما يجعل مبدأ القوة الثبوتية للقيّد النهائي نسبيا عرضة للطعن في أي وقت أمام القضاء إذ يمكن لصاحب الحق المهدر رفع دعوى الاستحقاق والمطالبة بحقه ، وذلك بإتباع طرق الإثبات في نظام الشهر الشخصي ، و بالتالي يرجح القاضي تقدير مدى حجية هذه القرينة لدفع قرينة الدفتر العقاري ، الشيء الذي يؤدي إلى عدم استقرار المعاملات والتقليل من أهمية نظام الشهر العيني¹.
و نعرض فيما يلي بعض أسباب الطعن في التصرف.

أولا : الطعن ببطلان أو إلغاء التصرف المشهر

إذا ما وقع التصرف المشهر على العقارات المملوكة للدولة ملكية عامة أو خاصة قبل رفع التخصيص عنها { المادة 89 من القانون رقم : 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية } كما يقع باطلا التصرف المشهر الوارد على الملك الوقفي سواء كان عام أو خاص.

و قد يكون البطلان من نوع خاص كبيع المحجوز عليه للمحضر القضائي القائم بحراسة المال المحجوز أو شراء الحقوق المتنازع فيها كلها أو بعضها من القضاة في دائرة اختصاص المحكمة التي يباشرون فيها مهامهم { المادة 402 من القانون المدني } و هذا البطلان لا يصححه و لا يظهره الشهر و لو تم على أساسه الترقيم النهائي للحق و صدر به الدفتر العقاري.

كما يمكن الطعن بإلغاء العقود الإدارية المشهورة التي يكون محلها عقارا ملك للدولة كإلغاء العقود الإدارية التي لا تتوفر فيها شروط التنازل عن أملاك الدولة

ثانيا : الطعن في التصرف المشهر القابل للإبطال (الأخطاء المادية)

إذ قد يكون التصرف محل الشهر معيبا كأن تكون إرادة أطراف التصرف مشوبة بعيب من عيوب الإرادة كالتدليس أو الإكراه أو يتم التصرف بالبيع في مرض الموت المادة 408 من القانون المدني والتي تنص على مايلي " إذا باع المريض مرض الموت لوارث فإن البيع لا يكون ناجحا إلا إذا أقره باقي الورثة، أما إذا تم البيع في نفس الظروف فإنه يعتبر غير مصادق عليه ومن أجل ذلك غير قابل للإبطال " ففي هذه الحالات يجوز لصاحب المصلحة الطعن في التصرف لطلب إبطاله و لو تم شهره وترقيمه نهائيا و صدر بشأنه دفتر عقاري.

¹ - رامول خالد ، ، المحافظة العقارية ، كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، الفرع العقاري والزراعي ، سعد دحلب ، البليدة ، 2000. ، ص 09 .

وحماية لصاحب الحق الأصلي المتضرر من كل تصرف صادر عن غش قرر المشرع جواز الطعن ببطلانه هو ما أكدته المحكمة العليا بقرارها المؤرخ في : 1997/04/30 رقم : 148561¹ { بأن الثابت في قضية الحال أن الفريضة التي تم على أساسها البيع أمام الموثق لم تكن تشمل جميع الورثة الشرعيين بتعمد من المدعين , فهذا يشكل غشا من شأنه أن يؤدي إلى إبطال البيع و من ثم فإن قضاة المجلس كانوا على صواب لما أبطلوا عقد البيع مسببين قرارهم تسيبيا كافيا }.

- و لقد تناولت المادة 33 فقرة 3 من المرسوم 63-76 النص صراحة على أن الأغلاط الواردة في الدفتر العقاري والمنسوبة إلى أعوان المحافظات العقارية والتي تتم معاينتها في التأشيرات على البطاقات العقارية ، يمكن تصحيحها بمبادرة من المحافظ العقاري² ، أو بناء على طلب حائز السجل العقاري³.

وإذا كان التصحيح تلقائيا من المحافظ العقاري يقوم بتبليغ حائز الدفتر العقاري ، وينذره بإيداعه في المحافظة العقارية من أجل ضبطه ، أما إذا كان التصحيح بناء على طلب المالك حائز الدفتر، فإن المحافظ العقاري يدعوه لتقديم دفتريه لإجراء التصحيح وإلا رفض ذلك ويتم تبليغه بقرار الرفض.

- كما أن القول أن قابلية الدفتر العقاري للطعن فيه أمام القضاء تفقد الثقة فيه ، كونها تناقض مبدأ الائتمان والطمأنينة التي من المفروض أن يمنحها الدفتر العقاري ، ويجعل الملكية مؤقتة بصورة غير مباشرة ، ويكون الدفتر العقاري معرض للإلغاء في أي وقت . لذلك يرى البعض أن نص المادة 16 من المرسوم 63-76 يقلل من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة والتي تعتبر من أهم قواعد نظام الشهر العيني وذلك بتهديد استقرار الملكية العقارية بالسماح النظر في الحقوق الثابتة قضائيا بعد الترقيم النهائي

من خلال النصوص القانونية المذكورة أعلاه والمدعمة بقرارات المحكمة العليا ، يظهر الموقف المتردد والمتناقض للمشرع الجزائري بخصوص القيمة القانونية للدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الخاصة ، وهنا لاشك انه سيؤدي إلى فقدان الثقة وزعزعة الاستقرار في المعاملات العقارية ومنه نستخلص أن الحجية المطلقة للدفتر العقاري تتناقض مع حماية حق الملكية، والقول بالحجية النسبية للدفتر العقاري دون تحديد أجل لهذه النسبية، يتناقض الائتمان العقاري.

¹ - المجلة القضائية ، العدد الثاني ، لسنة 1997 ، ص 47

² - مجيد خلفوني ، العقار في القانون الجزائري ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2012 ، ص 120

³ - يقصد بحائز السجل العقاري في المادة 33 فقرة 03 من المرسوم رقم 63-76 ، حائز الدفتر العقاري .

الفرع الثاني : معيار عدم منع المشرع التقادم المكسب في المناطق المسووحة

إن حيازة المالك للدفتر العقاري الذي يثبت ملكيته للعقار الموجود في الأراضي المسووحة ، لا يمنع الغير تملك العقار بالتقادم المكتسب ، إذا دامت مدة الحيازة خمسة عشر سنة ، وذلك للأسباب التالية :

أولاً: أسباب عدم منع التقادم

إن عدم وجود نص قانوني في الجزائر، يمنع اكتساب العقارات المملوكة ملكية خاصة بالتقادم في الأراضي المسووحة ، وهو عكس ما ذهب إليه بعض التشريعات العقارية¹.

الأصل في اكتساب العقار ، هو الانتفاع به ، واستغلاله وأن تركه من طرف المالك الأصلي لمدة تفوق خمسة عشر سنة يعد تنازلاً ضمناً عنه وبالتالي ، فالأولى بملكته مستغلة والمنفعة به ، وإلا اعتبر تعسفاً في استعمال الحق ، وقد تمت الإشارة إلى ذلك في نصوص المادتين 48² و 49³ من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري

إن الحيازة العقارية وفق القانون المدني ، تعد سبباً من أسباب كسب الملكية العقارية ، مثلها مثل العقد ، الاستيلاء ، التركة والوصية ، والاتصاق بالعقار ، والشفعة .

و لقد أثار هذا المسلك الذي انتهجه المشرع جدلاً واسعاً حول قابلية اكتساب ملكية العقارات المسووحة و التي يوجد بشأنها سندات ملكية مشهورة بالتقادم و في هذا الصدد هناك اتجاهين منبثقين عن كل من الفقه القانوني و الاجتهاد القضائي يعكسان نظريتين مختلفتين للملكية فبالنسبة للمدافعين عن ملكية مقدسة و مطلقة لا يتصور إعمال مبدأ التقادم المكسب في مواجهة سند ملكية مشهر لدى المحافظة العقارية فيه إهدار لاستقرار المعاملات العقارية وتشكيك في الحجية المطلقة للدفتر العقاري⁴ ، ان تكريس المشرع الجزائري لنظام التقادم المكسب رغم وجود عقد مشهر .

¹ - رحايمية عماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 271 .

² - نص المادة 48 من قانون 90-25 ف 01 "يشكل عدم استغلال الأراضي الفلاحية فعلاً تعسفاً في استعمال الحق ، نظراً إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية والاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي "

³ - نص المادة 49 من نفس القانون 90-25 " تعد أرضاً غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالاً فلاحياً فعلياً مدة موسمين فلاحين متعاقبين على الأقل .

⁴ - محمدي فريدة ، التقادم المكسب ونظام السجل العيني ، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الثاني ، 2004 ، ص 126 .

بينما يرى الفريق الآخر بأنه يمكن إثارة التقادم المكسب على عقار تم شهر سند الملكية الذي حرر بشأنه وفق مقولة الفقيه سافيني { من المستحسن و حفاظا على المصلحة العامة أن يكون لدينا ممتلكات عقارية معتنى بها أحسن من تبقى مهجورة من مالكيها }¹ وهذا ما أشارت إليه لولو غنيمية

قد يرقم العقار بعد عملية المسح ترقيما نهائيا على أساس التقادم المكسب بناء على عقد شهرة و يكون العقار محل هذا الترقيم ملكا للدولة و جماعاتها المحلية أو يكون وقفا أو يكون التقادم غير صحيح لعدم اكتمال مدته و يصدر بذلك الدفتر العقاري فيكون بذلك محلا للطعن فيه بالإلغاء من صاحب المصلحة عن طريق دعوى قضائية

و نعرض فيما يلي بعض أسباب الطعن في التقادم المكسب المؤسس عليه الدفتر العقاري

ثانيا: أسباب الطعن في التقادم المكسب الوارد على العقارات المملوكة للدولة أو الأملاك الوقفية

المبدأ هو حظر اكتساب العقارات المملوكة للدولة بالتقادم المكسب و قد أكدت المحكمة العليا الغرفة العقارية على هذا الحظر في العديد من قراراتها منها القرار الصادر بتاريخ 1998/02/25 رقم : 150719² { ... حيث أن المادة 4 من قانون 30/90 تنص على أن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف و لا للتقادم و لا للحجز أما بخصوص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة فنصت هذه المادة على إن إدارتها و التصرف فيها يخضع لأحكام هذا القانون { 30/90 } و لأحكام النصوص التشريعية المعمول بها و أن جواز التصرف في الأملاك الخاصة لا يعني قابليتها للتقادم كما لا يعني أن لأي ما حق { الأولوية } في اكتسابها {

كما جاء بالمادة 23 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في : 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف على أنه { لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به بأية صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو بالهبة أو بالتنازل أو غيرها و قد أكدت ذلك المحكمة العليا الغرفة العقارية في عدد قراراتها و منها القرار المؤرخ في : 2001/04/25 رقم : 198940³ { حيث أن المجلس خرق قواعد الشريعة الإسلامية و خاصة المادتين 213 و 214 من قانون الأسرة اللتان تنصان على أن الحبس غير قابل للتقادم {

¹ - لولو غنيمية - التقادم المكسب، مقال منشور بالمجلة القضائية للمحكمة العليا عدد خاص، الجزء الثالث ، لسنة 2010 ، ص 281-282

² - المجلة القضائية ، عدد خاص باجتهاد الغرفة العقارية ، الجزء الثاني، لسنة 2004 ، ص ص 251-252 .

³ - المجلة القضائية ، عدد خاص باجتهاد الغرفة العقارية ، الجزء الأول ، لسنة 2004 ، ص ص 153-154 .

وتنص المادة 316 من القانون المدني من القانون المدني على انه { لا يسري التقادم كلما وجد مانع مبرر شرعا بمنع الدائن من المطالبة بحقه كما لا يسري فيما بين الأصيل و النائب و لا يسري التقادم الذي تنقضي مدته عن خمس سنوات في حق عديمي الأهلية و الغائبين و المحكوم عليهم بعقوبات جنائية إذا لم يكن لهم نائب قانوني و لا يسري التقادم الذي تزيد مدته عن خمس سنوات في حق الأشخاص المذكورين في الفقرة السابقة و لو كان لهم نائب قانوني طيلة مدة عدم أهليتهم } ، ومنه يوقف التقادم المكسب لمصلحة القاصر أو عديم الأهلية و لو بعد أن يصير الترقيم نهائيا إذ يمكن للقاصر الطعن فيه بعد بلوغه سن الرشد بل لا يبدأ سريان التقادم عليه إلا من ذلك التاريخ و كذلك الأمر إذا كان انعدام الأهلية بسبب عته أو جنون فيستطيع أيضا الولي أو الوصي أو المقدم بحسب الأحوال رفع دعوى للطعن في التقادم الذي أدى الى كسب ملكية عقار مملوك لعديم التمييز

المطلب الثاني : موقف القضاء من الحجية النسبية للدفتر العقاري

يمكن تحديد موقف القضاء من خلال الأحكام القضائية الصادرة و اتجاهاتها في تقدير حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة و يمكن تحديد آثارها انطلاقا من مصير الحقوق المهذرة نتيجة الطعن فيها.

الفرع الأول : موقف القضاء من الحجية النسبية للدفتر العقاري

و يتضح ذلك من الموقف الذي تبنته الغرفة المدنية للمحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 16 مارس 1994 ، تحت رقم 108.200 ، حيث اعتبرت أن للدفتر العقاري حجية نسبية ، ويمكن الطعن فيه أمام القضاء وبالتالي إلغائه¹.

وكذا قرار المحكمة العليا رقم 282811 بتاريخ 2005/02/23 { لا يجوز إعادة النظر و المنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المجسد في الدفتر العقاري إلا قضائيا }².

¹ - المجلة القضائية ، العدد الثاني ، لسنة 1995 ، ص 80 .

² - المجلة القضائية ، العدد الأول ، لسنة 2005 ، ص 233 .

غير انه يجب الإشارة إلى أن حصول المالك على الدفتر ، لا يحول دون إمكانية اكتساب عقاره عن طريق التقادم المكسب من طرف الغير.¹

هذا ما أكدته قضاة المحكمة العليا من خلال القرار رقم 423832 المؤرخ في 16 جويليه 2008² والذي جاء فيه : " أنه من الثابت قانونا أن كل من حاز عقارا أو منقولا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته لمدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع " ، إذ لا يمنع توفر العقار على دفتر عقاري من دون اكتسابه بالتقادم.

أما الغرفة الإدارية للمحكمة العليا يقابلها حاليا مجلس الدولة فقد تبنت اتجاها مخالفا حيث جاء في قرارها رقم : 129947 بتاريخ : 1998/03/09 مبدأ مفاده { لا يخضع العقار المملوك بسند رسمي و مشهر بالمحافظة العقارية الى التقادم المكسب و أن العقار الذي ليس له مالك بسند رسمي هو الذي يكون محلا للتقادم المكسب³.

نجد أن المحكمة العليا أخذت بثبوتية الدفتر العقاري في بعض الحالات من بينها قرار المحكمة العليا الصادر في 2002/03/06 تحت رقم 259635 ، أين قضت باستبعاد السند الرسمي في مواجهة الدفتر العقاري ، وتارة أخرى الثبوت النسبي وهو ما قضت به المحكمة العليا في ملف رقم : 423832 بتاريخ 2008/07/16 ، أين دعمت المحكمة العليا المجلس القضائي القاضي بإثبات حق ملكية الخصم على أساس التقادم المكسب رغم استظهار الخصم للدفتر العقاري.

كما انه في غالب الأحيان تشوب عملية إشهار الحقوق العقارية ، أصلية كانت أم تبعية بعض الأخطاء والعيوب ، مما يجعل بعض الحقوق العقارية عرضة لتلك الأخطاء ، وهو ما دفع ببعض الفقهاء إلى تبني الحجية النسبية للدفتر العقاري في قوته الثبوتية لا المطلقة في إثبات الملكية العقارية وحتهم في ذلك ، أن المشرع الجزائري منح الأشخاص الذين يدعون حق الطعن عن طريق القضاء ، في ملكية عقارات مرقمة ترقيميا نهائيا باسم أشخاص آخرين.

¹ - رحامية عماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 265 .

² - قرار منشور في المجلة القضائية ، عدد خاص في الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الصادرة سنة 2010 . الجزء الثالث ، ص 274 .

³ - المجلة القضائية ، عدد خاص بالاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الثالث ، لسنة 2010 ، ص 278 .

وعليه لا بد على هيئة المحكمة العليا إيجاد موقف موحد في مسألة حجية الدفتر العقاري حتى تسري على جميع الدعاوى العقارية المثبتة بمثل هذا السند.

الفرع الثاني : آثار الحجية النسبية للدفتر العقاري

تنثير الحجية النسبية للدفتر العقاري إشكال يتعلق بمصير حقوق الخلف الخاص للشخص الذي أهدر حقه بإحدى الدعاوى المنصوص عليها بالمادة 85¹ من المرسوم 63/76 والتي تنص على مايلي : " إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها ، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14 - 01 من الأمر رقم 75 - 74 مؤرخ في 12/11/1975 ، المتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، إذا تم إثبات الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار " ، من خلال هذا النص يمكن طرح التساؤل التالي : هل تهدر حقوقه بالتبعية وفقا للقاعدة التي تقضي بأنه ليس للشخص أن ينقل لغيره حقوقا أكثر مما يملك ؟

استنادا الى نص المادة 86 من المرسوم 63/76 { إن فسخ الحقوق العينية العقارية أو إبطالها أو إلغائها أو نقضها عندما تنتج أثرا رجعيا لا يحتج به على الخلف الخاص لصاحب الحق المهدر إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل ذلك الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض قد تم إشهاره مسبقا أو كان هذا الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض بحكم القانون }.

و منه يستفاد من النص أن إهدار حقوق السلف نتيجة الحكم بالإبطال أو الفسخ أو إلغاء أو نقضها لا يسري في مواجهة الخلف الخاص لصاحب الحق المهدر و لا يترتب عنه إهدار حقه بالتبعية إلا في حالتين.

الحالة الأولى : علمه بالشرط الذي حصل بمقتضاه الفسخ أو الإبطال أو النقض أو الإلغاء قبل اكتسابه لهذا الحق انطلاقا من الشهر المسبق لهذا الشرط.

الحالة الثانية : حصول الفسخ و الإبطال أو الإلغاء أو النقض لسبب قانوني كأن يكون بسبب العقد غير المشروع أو أن يكون الخلف لم ينفذ التزاماته في مواجهة من اكتسب منه العقار.

¹ - المرسوم 63-76 ، المرجع السابق ، المادة 85 .

و بذلك فان المشرع لم يميز بين الطعن في الحقوق الناشئة عن القيد الأول و لا الحقوق المشهورة المتعاقبة بعده و منحه حجية نسبية في كلتا الحالتين كما جاء بالمادة 24¹ من الأمر 74/75 والتي تنص على مايلي : " تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا " وكل من المادة 85 و م 16 من المرسوم 63/76 المذكورتين سلفا.

و جدير بالذكر أنه لم يحدد أجلا مسقطا لرفع دعاوى الطعن في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي مما يترتب عنه بقاء حقوق المستفيد من هذا الترقيم مهددة لفترة طويلة.

¹ - الأمر 74-75 ، المرجع السابق ، المادة 24 .

الفصل الثاني

منازعة حجية الدفتر العقاري

الفصل الثاني : منازعة حجية الدفتر العقاري

للمحافظ العقاري الأحقية من معرفة هوية الأطراف عن طريق وسائل الإثبات وكذلك من قانونية السندات المطلوبة قصد شهرها ، فهو مسؤول عن حماية حقوق الأفراد وممتلكاتهم ، هو أكثر عرضة للأخطاء وأكثر تحمل للمسؤولية ، لذلك كان لزاما عليه بالدقة في التحقيق لعدم الإساءة إلى وظيفته ، فالمشعر الجزائري قد منح له سلطة واسعة في رفض الإيداع أو الإجراء في كل وثيقة لم تستوف الشروط القانونية بحسب نص المادة 24 من الأمر رقم 74-75 بنصها : " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا".

وعليه، نتناول هذا الفصل من خلال مبحثين المبحث الأول الطعن في حجية الدفتر العقاري والمبحث الثاني الطريقة المتبعة للطعن في حجية الدفتر العقاري.

المبحث الأول : الطعن في حجية الدفتر العقاري

بالرغم من أن المشرع الجزائري نظم حيازة الشخص للدفتر العقاري إلا انه لم يعط حصانة قضائية كاملة لذلك السند لعدة أسباب منها ما هو متعلق بمخالفة إجراءات إصدار الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري المختص إقليميا ومنها ما هو متعلق بالغير حسن النية.

لذلك فقد ارتأينا إلى معالجة هذا المبحث في قسمين هما أسباب الطعن في حجية الدفتر العقاري في المطلب الأول، أما المطلب الثاني خصصناه لحالات الطعن في الدفتر العقاري وذلك على النحو التالي

المطلب الأول : أسباب الطعن في حجية الدفتر العقاري

الدفتر العقاري ضمن الأعمال التي تختص بها المحافظة العقاري التابعة لوزارة المالية على مستوى الأقاليم ، وبما الدفتر العقاري يعتبر قرارا إداريا من خلال أن خصائصه مشابهة للقرار الإداري من بينها صدوره عن جهة إدارية ممثلة في المحافظة العقاري بحسب المادة 02 من الأمر رقم 03-06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المتضمن القانون الأساسي للتوظيف العامة¹ ، ويكون صدوره بالإرادة المنفردة للمحافظة العقاري كجهة إدارية و إحداث هذا الأخير أي الدفتر العقاري لآثار في المراكز القانونية ، باعتبار أن إلغاء الدفتر العقاري لا يصدر إلا من طرف المحافظ العقاري في شكل قرار ، فهو يخضع لمدى مشروعيته من عدمها للأحكام العامة التي تضبط النظرية العامة للقرارات الإدارية فقد اتفق الفقه والقضاء على أن عيوب القرار لإلغائه هي خمسة (05) : تتمثل في : عيب عدم الاختصاص ، عيب الشكل والإجراءات ، عيب عدم التسبيب ، عيب مخالفة القانون و عيب الانحراف في السلطة

الفرع الأول : العيوب الخاصة بشكل القرار

تعرف أوجه الإلغاء أنها جملة من الأسباب التي بإمكان المدعي أن يستند عليها للحصول على إلغاء الدفتر العقاري أو إلغاء قرارا إداريا ، فهي عيوب تشوب الدفتر العقاري من حيث الشكل والتي تؤدي إلى إلغائه ، والتي من بينها عيب عدم الاختصاص و عيب الشكل والإجراءات .

¹- عوابدي عمار ، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري ، دار هومة ، الجزائر 1999 ،

أولا : عيب عدم الاختصاص¹

الذي يعد ارتكابه مخالفة للشروط صحة القرار الإداري بشكل عام ، فإذا صدر الدفتر العقاري من شخص غير المحافظ ، كأن يكون الختم مثلا الموجود داخل الدفتر العقاري خاص برئيس قسم أو رئيس مصلحة في المحافظة العقارية فهنا يكون الدفتر العقاري عرضة للإلغاء بسبب مخالفة قاعدة عدم الاختصاص الشخصي، كما يمكن أن يكون الدفتر العقاري محل دعوى إلغاء مؤسسة من الناحية القانونية الموضوعية إذا تمت مخالفة قاعدة الاختصاص الزمني وذلك بإصدار قرار منح الدفتر العقاري قبل الانتهاء من عملية المسح العقاري .

و يمكن التطرق إلى عيب عدم الاختصاص من خلال تعريفه وتبيان صورته

أ- تعريف عيب عدم الإختصاص :

إذا كان الإختصاص في مجال القرارات الإدارية هو ولاية إصدارها ، فإن عيب عدم الاختصاص هو حينما يغتصب من لا ولاية له سلطة إصدار القرار أو أن يصدر من صاحب الولاية متجاوزا حدودها الزمنية والمكانية والموضوعية²

ب- صور عيب عدم الإختصاص :

تتمثل صور عيب عدم الاختصاص في مايلي :

- عيب عدم الاختصاص الجسيم أو اغتصاب السلطة حيث يؤدي بذلك إلى درجة الانعدام ويكون قرارا منعدما ويمكن الطعن فيه قضائيا³

- عدم الاختصاص البسيط وهو عيب كثير الحدوث في العمل قد يكون سلبيا أو ايجابيا فقد يكون موضوعيا أو مكانيا أو زمانيا بحسب النطاق الذي تجاوزه مصدر القرار، فيقصد بعيد عدم الاختصاص البسيط هو مخالفة قواعد توزيع الاختصاص في مجال الوظيفة الإدارية مخالفة غير جسيمة ، والأقل خطورة من حيث ما يترتب عنها من آثار.

¹ - تعرف قاعدة الاختصاص بأنها القدرة أو الصفة القانونية على ممارسة وإصدار قرار إداري معين باسم ولحساب السلطة الإدارية ، راجع ناصر لياد ، الوجيز في القانون الإداري ، ص 259 .

² - عبد العزيز خليفة ، قضاء الإلغاء ، أسس إلغاء القرار الإداري ، دار الكتاب الحديث ، 2008 ، ص 15

³ - منصور إبراهيم العتوم ، القضاء الإداري ، دراسة مقارنة ، دار وائل للنشر ، عمان ، الطبعة الأولى ،

ثانيا : عيب الشكل والإجراءات :

بالنسبة لشكل الدفتر العقاري لا يمكننا مخالفته على أساس أنه محدد وفقا لنموذج خاص به ، فلا يمكن مخالفة إجراءات تسليمه كمنحه للمالك دون أن يقوم هذا الأخير بإثبات دفعة للرسوم المتعلقة بشهر الوثائق المسحية ، كون أن مصاريف ورسوم الخزينة تعتبر حقا خالصا من حقوق الخزينة العمومية ، فلا يتم التنازل عنها أو فرضها إلا وفقا للقانون إذا تم تسليم الدفتر العقاري دون دفع هذا الرسم ، وجب إلغاؤه طبقا لعيب مخالفة الإجراءات ، ويمكن التطرق إلى عيب الشكل من خلال مايلي :

أ- تعريف عيب الشكل والإجراءات :

فهو عدم تقيد القرارات بشكل معين أو إجراءات خاصة لإصدارها والتي قررها القانون إما أن تكون مخالفة كاملة أو جزئية ، الإدارة ملزمة مثلا كالمحافظة العقاري في إصدارها للدفتر العقاري احترام بالقواعد الشكلية والإجرائية الخاصة بالدفتر والتي يتطلبها القانون على أساس أن المشرع يهدف من خلالها إلى حسن سير المرافق العامة من جهة وحماية مصالح الأفراد من جهة أخرى.

ب- صور عيب الشكل والإجراءات

ميز كل من الفقه والقضاء بين الشكل والإجراءات الرئيسية والثانوية من خلال الحكم على سلامة القرار ، فإذا ألزم القانون جهة الإدارة قبل توقيع الجزء التأديبي على الموظف من خلال تمكينه وحقه في الاطلاع على الملف أو ممارسة حق الدفاع ، وإذا أخلت الإدارة بهذا الإجراء كان قرار العقوبة التأديبية باطلا لخرقه الإجراءات القانونية¹.

يكون الدفتر العقاري مشروعا باعتباره قرارا إداريا ، لا بد من مراعاة الشكليات والإجراءات المقررة قانونا ، فالمشرع رتب الإلغاء كجزء للقرار المخالف لقواعد الشكل والإجراءات التي قررها القانون ، فعندما يشترط القانون شكلية معينة أو إجراء معين يجب على المحافظ العقاري القيام به قبل أ بعد إصدار الدفتر العقاري وخلافا لذلك يؤدي إلى رفض القرار الصادر عنه.

¹ - عمار بوضياف ، قضاء الإلغاء ، دراسة مقارنة ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى ، 2011 ، ص 310.

الفرع الثاني : العيوب الخاصة بمحتوى القرار

يمكن تقسيمها إلى عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل والإجراءات إلى عيب عدم التسبب، مخالفة القانون وعيب الانحراف بالسلطة وهذا ما سنتطرق إليه في الفرع الثاني :

أولا : عيب عدم التسبب :¹ ومخافة القانون

أ- عيب عدم التسبب

القاعدة العامة في إصدار القرارات الإدارية عدم القيام بتسببها وعلى من يدعي عكس شرعيتها إثبات ذلك²، وان كان مصدر إصدار الدفتر العقاري ما توصلت إليه لجنة المسح عند قيامها بالتحقيق الميداني ، وبالتالي لا يمكن إصدار الدفتر العقاري المبني على وقائع مادية أو تصرفات قانونية غير تلك المحددة في الأمر 74-75 والمرسومين رقم 62-76 و 63-76 المعدل والمتمم والمذكورين سابقا.

ب - صور عيب عدم التسبب

يجب أن يقوم القرار الإداري على سبب موجود فعلا وصحيحا ومن صوره:

- الخطأ في القانون وهو استناد الإدارة على سبب خاطئ من الناحية القانونية

- عدم الصحة المادية للوقائع إذا استندت الإدارة في إصدارها مثل لجنة المسح أو المحافظة العقارية على وقائع غير صحيحة.

- الخطأ في التكييف القانوني للواقعة

ج- عيب مخافة القانون

يكون عند إصدار الدفتر العقاري لا يمكن حصره على أساس أن عيب مخالفة القانون هو أكبر مصدر لدعوى الإلغاء لأنه يشمل جميع عيوب القرار الإداري فمتى تبين أن للمدعي أن المحافظ العقاري قد خالف القانون عند إصدار الدفتر العقاري ، طلب إلغائه على أن يبين ويحدد النص القانوني الذي خالفه المحافظ العقاري ، لكي يتمكن القاضي الإداري إما بالإلغاء أو برفضه لعدم التأسيس .

¹ - لا يمكن صدور قرار إداري إلا إذا توافرت الحالة القانونية أو الحالة الواقعية التي تجعله يخرج إلى عالم التنفيذ بمجرد تبليغه أو نشره إذا كان تنظيمي محض

² - إلا إذا نص القانون صراحة على وجوب أن يقوم مصدر القرار الإداري بتسبب من الناحية القانونية لإعطاء الفرصة للقاضي الإداري في بسط رقابته على مدى مشروعية القرار

د- صور عيب مخالفة القانون :

في حالة مخالفة القرار الإداري كالدفتر العقاري يجعله مشوبا بعيب مخالفة القانون ومن أهم صورته مايلي:

- المخالفة المباشرة للقاعدة القانونية وهي مخالفة إيجابية أو سلبية لقاعدة قانونية أو مخالفة للشئى المقضى فيه أو مخالفة مقتضيات دستورية من طرف نص تنظيمي أو قانوني .

- الخطأ في تفسير القاعدة القانونية مثال ذلك إغفال المحافظ العقاري نصوص قانونية موجودة ونافذة وعدم تطبيقها عند اتخاذه لقرار إداري كان له أن يبني على هاته النصوص التي تم إغفالها

ثانيا : عيب الانحراف في السلطة :

أ- تعريف عيب الانحراف في السلطة

يقصد به خروج الإدارة عن الغرض الذي يفترض أن تعمل لتحقيقه وهو المصلحة العامة ، والملاحظ هنا صعوبة إثبات عيب الانحراف في السلطة فهو يدخل في النية الخفية لمصدر القرار ، وما على المدعى بإلغاء الدفتر العقاري في هذه الحالة ، إلا أن إثبات المحافظ العقاري قد سلم دفترا عقاريا على أساس المحاباة أو المصلحة الخاصة دون مراعاة القوانين السارية المفعول ، قضت بذلك المحكمة برفض الدعوى لعدم التأسيس¹.

ب- صور عيب الانحراف في السلطة

الانحراف في السلطة له وجهان أولهما له علاقة بنشاط الإدارة وتمثل في الانحراف عن المصلحة العامة أي أن لا يهدف إلى تحقيق مصلحة عامة ، لذلك وجب على أي سلطة المحافظة على النظام العام، وثانيا متصل بها ويأخذ صورة انحراف عن الهدف المخصص أي ابتغاء هدف مغاير للهدف الذي حدده لها القانون والذي منحه من أجله هذه السلطات.

¹- رحايمية عماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، 289 .

المطلب الثاني : حالات الطعن في حجية الدفتر العقاري

قد ينشب خلاف بين شخص يدعي أنه المالك الحقيقي للعقار محل إصدار دفتر لشخص آخر ويستند إلى وثائق لها قوة الثبوتية طالبا بذلك إعادة النظر في الملكية المقررة بموجب هاته المستندات.

وبالتالي فقد ميز المشرع الجزائري في هذه الوضعية بحالتين تتعلقان بنوع الترقيم الذي اتخذه المحافظ العقاري في السجل العقاري على أساس وثائق المسح المودعة لدى مصالحه.

الفرع الأول: الطعن في الترقيم المؤقت

قبل التطرق إلى حالة الطعن في الترقيم المؤقت وجب علينا معرفة ماذا يقصد بالترقيم المؤقت ، لمدة أربعة أشهر وستنين.

أولاً: الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر وستنين

نصت عليه المادة 13 من المرسوم 63-76 يرقم المحافظ العقاري ترقيماً مؤقتاً العقارات الممسوحة التي لا يملك أصحابها أو ملاكها الظاهرين سندات قوية الدلالة لإثباتهم الملكية العقارية¹ بحيث يملكون عقود عرفية أو وثائق حيازة ، تسمح لهم باكتسابها عن طريق التقادم المكسب ويصبح هذا الترقيم نهائياً عند انقضاء أربعة أشهر إذا لم يبلغ المحافظ العقاري بأي اعتراض ، ويمكن حصر حالات الترقيم المؤقت لأربعة أشهر فيما يلي :

- المتمسكون بملكياتهم لمدة 15 سنة عن طريق حيازة هادئة ومستمرة حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح والمودعة بالمحافظة العقارية
- الحائزون على سند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل
- الأحكام القضائية غير الدقيقة في إثبات الحقوق المكتسبة
- الحائزون على شهادة حيازة من طرف رؤساء بلديات طبقاً للمرسوم 254-91

أما الترقيم المؤقت لمدة سنتين فقد نصت عليه المادة 14 من المرسوم 63-76 ، يتضمن العقارات التي لا يملكون أصحابها الظاهرين سندات لإثبات حيازتهم أو ملكيتهم بحسب قواعد التقادم المكسب ، حيث أن المحافظ العقاري لا يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية ، يقوم بإعطاء الترقيم المؤقت لمدة سنتين، ليتحول إلى ترقيم نهائي بعد مرور هذه المدة ودون تسجيل أي اعتراض ، كما يطبق الترقيم المؤقت لمدة

¹ - رحايمية عماد الدين ، المرجع السابق ، ص 28 .

سنتين للدولة في حالة العقارات الشاغرة التي ليس لها مالك ولا يحوزها أحد ، وهي الأراضي التي تدخل في المجهولين فإذا انتهت هذه المدة ولم يقدم أي اعتراض ترقم نهائيا باسم الدولة¹

ثانيا: منازعات الترقيم المؤقت

نصت عليها المادة 215² ، فقرة 01 من المرسوم 63-76 ، وهي تتعلق بحالة الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر أو سنتين بحسب الحالة ، وفي هذه الحالة تكون المنازعة أمام المحافظ العقاري ، الذي يقوم هذا الأخير باستدعاء المعنيين بموجب رسالة موسى عليها بغرض المصالحة بين المتخاصمين ، فإن فشل في تحقيق الصلح يبلغ للطرف المعني رأيه ، ويبقى لهذا الأخير أجل 06 أشهر لرفع دعوى أمام القاضي العقاري المختص إقليميا ، يكون موضوعها الترقيم المؤقت.

وفي حال صدور قرار نهائي يقضي بإلغاء الترقيم المؤقت وإعادة الترقيم باسم المدعي ، يقوم هنا المحافظ العقاري بترقيم العقار الممسوح ، بنفس مراجعه المسحية الممثلة في القسم ومجموعة الملكية باسم المدعي ، ويكون الترقيم نهائيا ويقيد في البطاقة العقارية باسمه ، ويتم تسليم الدفتر العقاري له³.

فبالرجوع إلى نص المادة 15 من المرسوم 63-76 السالف الذكر نجد أن النزاع الذي يكون أمام المحافظ العقاري سواء كان لمدة 04 أشهر أو سنتين⁴.

ولتفصيل أكثر فانه يتم تقديم الاعتراض من طرف المالك أو الحائز ، أين يملك المحافظ العقاري الصلاحية في النظر أو المصالحة بين الطرفين ، إما بتسوية النزاع أو فشله⁵ كما أسلفنا الذكر حيث يبلغ المحافظ للمعني رأيه في غضون 06 أشهر لرفع دعوى أمام القاضي العقاري المختص إقليميا إذا كان الخصوم يخضعون للقانون الخاص و يكون أمام الغرفة الإدارية المحلية ، إذا كان أحد أطراف الخصومة من القانون العام كالدولة أو البلدية ، تحت طائلة سقوط الحق إذا لم ترفع الدعوى في الآجال فنلاحظ أن المشرع في هذه الحالة وضع أجل مسقط للمطالبة بالحق العيني وهو 06 أشهر لرفع الدعوى⁶.

¹ - ليلي زروقي وحمدي باشا ، المنازعات العقارية (ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، الطبعة العاشرة ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2008 ، ص 49 .

² - نص المادة 15 ف 01 من المرسوم 63-76 " كل منازعة تثار خلال هذه العمليات تبلغ بموجب رسالة موسى عليها إلى المحافظ العقاري والطرف المعني "

³ - مجيد خلفوني ، العقار في القانون الجزائري ، مرجع سابق ، ص 114 .

⁴ - ليلي زروقي و حمدي باشا عمر ، المرجع نفسه، ص 49 .

⁵ - أرحمون نورة ، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري ، مذكرة لنيل الماجستير ، فرع قانون

المسؤولية المهنية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، ص 208 .

⁶ - ليلي زروقي و حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 50 .

الفرع الثاني : الطعن في الترقيم النهائي

إن عملية الترقيم النهائي يترتب عنها إنجاز المحافظ للدفتر العقاري وتسليمه للمالك المعترف لهم طبقا للمادة 46 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم والذي يعتبر السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية الخاصة ، فإذا تم ترقيم العقار بعد إيداع وثائق المسح ترقيم نهائيا ، باسم المالك حيث قدمت سندات ذو حجية قوية أو باسم المالك الظاهر الذي قدم سندات ملكية عرفية ، ووثائق إثبات ضعيفة الحجية وتم ترقيم العقارات ترقيفا نهائيا بعد انتهاء آجال الترقيم المؤقت وجب أن نميز بين وضعيتين :

أولا : المرحلة الأولى :

إذا تم ترقيم العقارات باسم المالك ترقيفا نهائيا في مجموع البطاقات العقارية ، وقبل إصدار الدفتر العقاري وتسليمه لمالك العقار المقيد باسمه ، ومع ادعاء شخص آخر ملكيته للعقار موضوع الترقيم النهائي ، وتقديم سندات رسمية ذات حجية قانونية مثل عقد رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية مصدره الدفتر العقاري ولها بطاقة عقارية في نظام الشهر العيني ، تدل على ملكية المدعي للعقار دون ورود تصرفات عليه ، فهنا يقوم المحافظ العقاري وبناءا على البطاقة العقارية الممسوكة على مستوى المحافظة العقارية ، بإعادة شهادة تصحيح الخطأ المتعلق بهوية المالك " ملخص عقد نموذج رقم 12¹ PR12 و إعداد البطاقة العقارية في نظام الشهر العيني ، يرقم فيها العقار ترقيفا نهائيا باسم مدعي ملكية العقار ، وترسل الشهادة إلى مصالح مسح الأراضي بهدف التحيين .

ثانيا : المرحلة الثانية:

في حال تقديم مدعي الملكية عقود رسمية مشهورة على مستوى المحافظة العقارية ، فهي عقود تعود إلى فترة الاستعمار أو السنوات الأولى للاستقلال ، قبل فتح المحافظات العقارية على مستوى كل الدوائر ، يقوم المحافظ العقاري بدعوة الطرفين ، المالك الأول الذي تم إعطاء مراجع مسح للعقار باسمه نهائيا أثناء القيم بعملية المسح ، ومدعي ملكية العقار عن طريق سندات رسمية التي قدمها بموجب جلسة صلح ، فهو ملزم بتقديم في جلسة الصلح كل ما يثبت ملكيته من مستندات ووثائق وغيرها من مبررات تثبت الملكية ، فإن تم الاتفاق بينهما ، يقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر صلح بينهما ، ثم بعد ذلك تصحيح شهادة " ملخص عقد نموذج رقم 12 (PR12)² و إرسالها لمصالح مسح الأراضي للتحين ، كما يقوم كذلك بإعداد بطاقة عقارية في ظل نظام الشهر العيني ، ويرقم العقار ترقيفا

¹ - مجيد خلفوني ، العقار في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 114 .

² - قرار مؤرخ في 1976/05/27 ، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري .

نهائياً باسم المدعي ، وفي الأخير إعداد دفتر عقاري وتسليمه له ، أما في حالة عدم الاتفاق بين الطرفين، يقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر بعدم الصلح ، يرسله للقضاء حتى يتم الفصل فيه نهائياً ، بتحديد المالك وإبقاء البطاقة العقارية وترقيم العقار باسم المالك الأول دون تسليم الدفتر العقاري .

إن قرارات المحافظ العقاري تهدف إلى إعادة النظر في الترقيم النهائي التي يمكن الطعن فيها عن طريق القضاء دون تحديد أجل مسقط كما فعلت التشريعات الأخرى طبقاً للمادة 16 من المرسوم 63-76 مما يجعل القوة الثبوتية المطلقة في مواجهة الكافة قابلة لإعادة النظر من طرف المالك الغائب الذي لم يحضر عملية المسح، والذي قد يظهر بعد مدة طويلة قبل انقضاء أجل التقادم المكسب للمنازعة وهذا له أثر سيء على ضمان الائتمان العقاري، ويقلل من أهمية الشهر العيني علماً أن الدول التي أخذت بهذا النظام الترقيم النهائي جعلته قابل للمنازعة ويبقى للمالك الذي أهدرت حقوقه المطالبة بالتعويض عن الضرر من الحائز سيء النية¹.

¹ - ليلي زروقي و حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ، ص 49 .

المبحث الثاني : الطريقة المتبعة للطعن

في حجية الدفتر العقاري

تطرقنا في المبحث الأول إلى أسباب الطعن في حجية الدفتر العقاري ، وكذلك إلى حالات الطعن في هاته الحجية عن طريق المرحلتين السابقتي الذكر إما في مرحلة الترقيم المؤقت أو النهائي ، فيعتبران بذلك من المراحل الأساسية في تسليم الدفتر العقاري ، إلا أن هذا لا يكفي فيمكن إلغاء الدفتر العقاري بما يعرف بدعوى الإلغاء ، لذلك سنتطرق في هذا البحث إلى قسمين : في المطلب الأول خصصناه إلى دعوى إلغاء الدفتر العقاري ، أما المطلب الثاني حول شروط وآثار دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

المطلب الأول : دعوى إلغاء الدفتر العقاري

تعتبر دعوى الإلغاء من أبرز الدعاوى القضائية وأهمها للطعن في حجية الدفتر العقاري فهي الوسيلة القانونية الضرورية لمراقبة مدى مشروعية القرارات الإدارية حيث تم تعريفها على أنها " إجراء قانوني يتم بواسطته إخطار القاضي الإداري المختص نوعيا وإقليميا للنظر في مشروعية القرارات الإدارية " ، كما يقصد بها الدعوى التي يطلب فيها من القاضي إلغاء قرار غير مشروع أي أنها طعن قضائي يرمي إلى إبطال قرار إداري غير مشروع من طرف القاضي الإداري وهي وسيلة قانونية وضعها المشرع بين يدي صاحب المصلحة للمحافظة على مبدأ المشروعية وصيانة وتكريس مفهوم دولة القانون أرض الواقع¹ ، وسنحاول تفصيل أكثر من خلال خصائصها والجهة القضائية المختصة بالفصل فيها.

الفرع الأول : خصائص دعوى إلغاء الدفتر العقاري :

لدعوى الإلغاء خصائص تجعلها دعوى مستقلة وقائمة بذاتها و متميزة عن غيرها من الدعاوى

القضائية الأخرى وهذه الخصائص نجملها فيما يلي :

¹- بومجان جنان ، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، قسم قانون خاص ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم القانونية ، تبسة ، 2009 ، ص 91 .

أولاً : دعوى موضوعية عينية ومشروعية

أ- دعوى موضوعية عينية

حيث أنها تركز أساساً في عملها عن القرار الصادر من المحافظ العقاري ، وليس شخص المحافظ العقاري ، فمن أهم خصائصها أنها تمتاز بالطابع الموضوعي العيني ، فعلى رافع الدعوى أن يهتم بالقرار ، من خلال تبيان عيوبه دون النظر إلى مصدر القرار¹ ، فهي لا تتسم بالطابع الشخصي أو بالطابع الذاتي مثل دعوى التعويض ، فالغرض منها هو مهاجمة القرار الصادر المعيب وليس ضد مصدره مهما كانت درجته الإدارية².

بهذه الميزة نستنتج أن دعوى الإلغاء باعتبارها دعوى موضوعية عينية ، فهي تبحث فقط في مشروعية القرار على غرار الحقوق الشخصية للمدعي ، كما أنها تتعقد على أساس مركز قانوني عام يهدف إلى حماية المصلحة العامة³ ، كما تهدف إلى دفع الإدارة إلى عدم ارتكاب مثل هذه العيوب في إصدار قراراتها الإدارية.

ويمكن أن يترتب على دعوى الإلغاء باعتبارها دعوى موضوعية عينية مايلي :

- إضفاء المرونة والسهولة شرط في إثبات شرط الصفة والمصلحة لرفع قبول دعوى الإلغاء بالقياس إلى مفهوم شرط الصفة والمصلحة في دعاوى الشخصية وعكس دعاوى الأخرى التي تلتزم المساس بالحق
- تعتبر دعوى الإلغاء من النظام العام بحيث لا يمكن الاتفاق على التنازل عنها بعد تحريكها ورفعها و إذا حصل هذا الاتفاق على عدم تحريكها ورفعها فإنه يكون باطلاً ولا يمكن الاحتجاج به
- يكتسب الحكم الصادر في دعوى الإلغاء بحجية عامة ومطلقة في مخاطبة الجميع ، وليس فقط في الأطراف⁴ ، أي أن القرار المترتب عن الفصل فيها له الحجية المطلقة ويمتد أثره إلى الكافة .
- تعتبر دعوى الإلغاء من النظام العام

¹ - لبيض ليلي ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص 250 .

² - عمار بوضياف ، قضاء الإلغاء ، المرجع السابق ، ص 82

³ - عوابدي عمار ، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ، الجزء الثاني ، ديوان المطبوعات الجامعية طبعة 1998 ، ص 328

⁴ - عمار بوضياف ، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية ، الجسور للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى ، 2009 ، ص 67

ب- دعوى مشروعية

بالنظر إلى هدفها فإن في دعوى الإلغاء تسعى لضمان مبدأ المشروعية بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعية أي تكون مخلفة للنظام القانوني السائد بالدولة فهي دعوى مشروعية.

ولتوضيح أكثر يمكن القول أن القضاء الإداري إذا ألغى قرارا إداريا كإلغاء الدفتر العقاري لمجازرة السلطة فهذا يعني أن الدفتر العقاري باعتباره قرارا إداريا غير مشروع ، ويكون بذلك متجاوزا السلطة لعدم المشروعية ، وبالتالي فهي من دعاوى قضاء الشرعية بحيث أنها تتعد على أساس مبدأ الشرعية في الدولة ، وتهدف لحماية شرعية أعمال الدولة والإدارة العامة أساسا ، و إذا كان رافعها يهدف إلى مباشرة وحماية حقوقه وحرياته الفردية ، ينتج عنها أن دعوى الإلغاء من دعاوى تمتاز بالشرعية كما أن هذه الأخير تعتبر عنصر ضروري وأساسي يكسبها بذلك الموضوعية فهذه الخاصية تجعلها من النظام القانوني ، وتتسم بالمرونة والسهولة في ممارسة وتطبيق دعوى الإلغاء ، وتبسيط بذلك إجراءات وميعاد رفع دعوى الإلغاء أمام الجهات القضائية المختصة.

ثانيا: دعوى ذات طابع قضائي

هي إجراء قانوني يستعمل أمام القضاء ، حيث يتم النظر فيه من طرف قاضي مختص ، وفقا لنص المادة 24 من الأمر 74-75 التي تنص على أن " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة " ، فهي دعوى تسير وفق إطار ونظام قانوني طبقا للإجراءات وسنقوم بتفصيلها على النحو التالي :

أ- تعريف الدعوى القضائية :

هي دعوى قضائية وليست بدفع قضائي أو تظلم إداري¹ ، فهي ترفع تبعا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية بحسب التشريع الجزائري² ، فهي تتعد وترفع وتطبق في نطاق النظام القانوني للدعوى القضائية من حيث شروط قبولها ، وأحكام عريضتها وكذا من الجهة القضائية المختصة بها ، ومن حيث سلطات القاضي فيها والحكم الصادر بشأنها وطرق تنفيذه.

¹ عوابدي عمار ، النظرية العامة للمنازعة الإدارية ، المرجع السابق ، ص 326 .

² عمار بوضياف ، قضاء الإلغاء ، المرجع السابق ، ص 80 .

وترجع طبيعتها القضائية القضائية أن موضوع دعوى الإلغاء هو النظر في الدفتر العقاري المطعون فيه لعدم مشروعيته والمطالبة بإلغائه.

ب- شروط و خصائص الدعوى القضائية

يمكن أن نستخلص مجموعة من الخصائص والشروط الواجب توافرها في الدعوى القضائية وهي:

- هي دعوى قضائية بأتم معنى الكلمة وليست كما كانت عليه في السابق ، فهي كانت مجرد طعن أو تظلم ، حيث أنها أصبحت دعوى إلغاء قضائية .

- ما يؤكد طبيعتها في التشريع الجزائري أن رافعها وتحريكها يكون وفق الإجراءات والشكليات التي نص عليها قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، عريضة مكتوبة وموقع عليها من طرف محامي ، تتضمن جميع البيانات وتفيد لدى كتابة ضبط المحكمة

- شرط الصفة والمصلحة في رافعها وهي شروط الواجب توافرها في رافع أي دعوى قضائية (حسب المادة 130 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية)

الفرع الثاني : الجهة القضائية المختصة بإلغاء الدفتر العقاري

قد تشوب عمليات الترقيم النهائي منازعات تتعلق بالغا الدفتر العقاري لذلك نص المشرع الجزائري على إلغاء الدفتر العقاري من خلال المادة 16 من المرسوم 63-76 السالف الذكر ومنه فإن إعادة النظر في الدفتر العقاري لا يكون إداريا وإنما يكون من اختصاص الجهات القضائية ، إلا أنه من الناحية العملية في الاختصاص النوعي يكون للقضاء الإداري متى كانت المحافظة العقارية أو وكالة المسح طرفا فيها لذلك و حسب المادة 07 فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية الملغي انتهى مجلس الدولة باجتهد قضائي بموجب القرار رقم 0384825 الصادر بتاريخ 2007/07/25 نص على ما يلي " الدفاتر العقارية الصادرة من المحافظ العقاري والذي يخضع إلى سلطة والي الولاية فهي مستندات ذات صبغة إدارية يرجع مجال الفصل في إلغائها لاختصاص الغرفة الإدارية الجمهورية .

لكن بعد صدور قانون الإجراءات الإدارية والمدنية¹ رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 بحسب المادة 800 تنص على مايلي "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها "

وكذا المادة 801 فقرة 01 : تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في :

- دعاوى الإلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية و فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن :
- الولاية
- مصالح البلدية الأخرى
- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الادارية

ومنه فإن القضاء الإداري هو المختص في إلغاء الدفاتر العقارية ، وبما أن الدفتر العقاري هو سند إداري تصدره هيئة لامركزية ممثلة في المحافظة العقارية فالاختصاص هنا يكون أمام المحاكم الإدارية كدرجة أولى² ، كما قد يثير الدفتر العقاري الكثير من المنازعات القضائية باعتباره سند مثبت للملكية إذا تعلق الأمر بأشخاص يحكمهم القانون الخاص، والذين يتعرضون لبعضهم في ملكية العقارات بحيث يتمكن كل طرف من حماية الملكية عن طريق اللجوء إلى القضاء العادي المتمثل في القسم العقاري أو القسم المدني التابع للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار طبقا لنص المادة 40³ فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

أما فيما يخص تمثيل المحافظة العقارية أمام الجهات القضائية فبموجب المادة 111 من المرسوم 63-76 نجد أن المشرع أكد على أن تمثيل المحافظة العقارية تثبت للوالي المختص إقليميا حيث تنص على ما يلي : " تمثل الدولة محليا في العدالة من قبل الوالي ، يساعده بذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بالشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية فيما يخص حالة العقار ، تطبيقا للمادة 24 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري "، و بموجب نص المادة 801 من

¹ - قانون رقم 09/08 ، المرجع السابق .

² - أحمد ضيف ، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية ، 2009 ، مجلة الواحات للبحوث والدراسات ، العدد 06 ، جامعة غرداية ص ص 233-234 .

³ - نص المادة 40 ف 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " في المواد العقارية ، أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية ، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار ، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال "

قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالفة الذكر ، فان المحاكم الإدارية تختص بالفصل في النزاعات التي تكون الدولة أو الولاية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها.

أما على مستوى المحاكم ومجالس القضاء، فإن التمثيل القضائي يعود لمديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولاية.

المطلب الثاني: شروط وآثار دعوى إلغاء الدفتر العقاري

يخضع الدفتر العقاري لشروط وأركان القرار الإداري فمن حيث الاختصاص فهو ينعقد لموظف مختص قانونيا ، ممثلا في المحافظ العقاري الذي أوكلت له مهمة إنشاء السجل العقاري ومسك جميع البطاقات العقارية على مستوى مصالح المحافظة العقارية وإصدار دفتر عقاري و هو يعين بموجب قرار صادر عن وزير المالية ، وأي طعن حول قراراته يجب مباشرتها أمام الجهات القضائية المختصة وفقا لشروط محددة لقبول الدعوى ، ومنه ترتيب آثارها على المدعى عليه والغير بصفة عامة ، حيث يشترط القانون توفير مجموعة من الشروط لقبول الدعوى منها ما يتعلق بالشكل ومنها ما يتعلق بالموضوع الذي يتعين على رافع الدعوى بيان أسباب وأوجه الطعن لتأسيس الدعوى¹

الفرع الأول : شروط دعوى إلغاء الدفتر العقاري

بالإضافة إلى الشروط العامة الواجبة في جميع الدعاوى فإنه يجب توافر شروط خاصة يؤدي الإخلال بإحداها إلى التصريح بعدم قبول الدعوى شكلا.

أولا :الشروط العامة :

تنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي : " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة ومصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون. يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعى أو في المدعى عليه كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون".

يفهم من المادة أنه لا يمكن رفع دعوى قضائية إلا من ذي صفة فلا تثبت إلا بعد إثبات الحق والاعتداء عليه فيكون لصاحب الحق المعتدى عليه صفة في مقاضاة المعتدي.

¹- عبد الوهاب بوضرسة ، الشروط العامة والخاصة لقبول الدعوى بين النظري والتطبيقي ، ط 2 ، دار هومة ، الجزائر 2006 ، ص ص 14-15

كما لا تثبت صفة المعتدي¹ إلا بإثبات أنه فعلا مرتكب الاعتداء والتشكيك في المركز القانوني للمعتدي عليه .

أما عن المصلحة فهي تلك الفائدة المرجوة من رفع الدعوى القضائية على أن تكون قائمة وقت رفع الدعوى وقانونية يحميها ويقرها القانون وعملية على أساس أن القضاء يهدف إلى حماية حقوق ومصالح الأشخاص ولا يهدف إلى إقرار النظريات الفقهية دون الأخرى

وعليه فإن المشرع اشترط توفر عنصري الصفة والمصلحة لقبول دعوى كل متضرر من إعداده أما إذا كانت الدولة طرفا في النزاع فيجب تمثيلها هنا من طرف الوزير المعني أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي ومن طرف الممثل القانوني بالنسبة للمؤسسات ذات الصبغة الإدارية .

بالإضافة إلى توفر شرطي المصلحة والصفة في المدعي وجب عليه كذلك أن يكون متمتعا بالأهلية القانونية التي تخوله لحق في المطالبة القضائية.

فإذا كان شخصا طبيعيا ، يجب أن يكون سنه تسعة عشر سنة فما فوق وان يكون عاقلا غير محجوز عليه ، فإذا كان قاصرا أو بالغا سن الرشد لكنه لا يتمتع بكامل قواه العقلية ، فهنا تباشر الدعوى القضائية عن طريق وليه أو أمه إذا حل طارئاً بأبيه².

أما إذا كان شخصا معنويا فيجب أن يكون وقت رفع الدعوى مستوفي لكل الشروط الشكلية المؤهلة، على أساس المادة 49 من القانون المدني³ ، قد اعتبرت الشركات المدنية والتجارية أشخاصا اعتباريا دون فروعها أو وكالاتها.

ومنه فقد رتب المشرع عن انعدام الأهلية أو التفويض للممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي بطلان العقود القضائية والإجراءات من حيث الموضوع ، مع وجوب إثارة الجهة القضائية البطلان المعروض عليها في النزاع تلقائيا⁴.

¹ - صفة التمثيل القضائي للمحافظ العقاري لا تتجسد إلا برفع الدعوى القضائية ضد وزير المالية ممثلا بالمحافظ العقاري مختص إقليميا مادة 02 من القرار الوزاري المؤرخ في 1990/02/20 يؤهل أعوان أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية .

² - أنظر المادتين 81 و 87 من القانون 84-11 المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم .

³ - تم تعديلها بموجب القانون 05-10 المؤرخ في 2005/06/20

⁴ - القانون رقم 08-09 ، المرجع السابق ، انظر المادتين 64 و 65

وكذلك نجد في المادة 14¹ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية من خلال نصها الآتي " ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة ، موقعة ومؤرخة تودع بأمانة الضبط من قلب المدعي أو وكيله أو محامية ، بعدد النسخ يساوي عدد الأطراف "

نجد في المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر من بين الشروط العامة ، حيث تنص " يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى ، تحت طائلة عدم قبولها شكلا ، البيانات التالية :

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى

- 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

ثانيا : الشروط الخاصة

هي الشروط التي عمد المشرع في دعوى إلغاء الدفتر العقاري إلى اشتراطها، وألزم ضرورة مراعاتها قبل رفع الدعوى القضائية وهي:

شروط الاختصاص القضائي : تعهد النظر في الدعاوى المتعلقة بالدفتر العقاري إلى القضاء العقاري ، باعتبار أن الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية ، أما في دعوى إلغاء الدفتر العقاري باعتباره صادر في شكل قرار من هيئة إدارية عمومية ، فإن الاختصاص هنا يكون في المحاكم الإدارية التي تكون أحكامها قابلة للاستئناف في مجلس الدولة وفقا للمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

شروط الميعاد: حسب نص المادة 16 من المرسوم 76-63 فإن المشرع الجزائري خول للأطراف المتنازعة عن الحقوق الناتجة في الترقيم النهائي ، طلب إعادة النظر في قرار المحافظ العقاري عن طريق القضاء ، وذلك بدعوى إلغاء الدفتر العقاري أمام القضاء الإداري

¹ - القانون رقم 08-09 ، المرجع السابق ، المادة 14

ويلاحظ أن المشرع لم يحدد آجال للقيام بمثل هذه الطعون لإلغاء الدفتر العقاري ، مما يوحي بالرجوع إلى القواعد العامة من خلال تطبيق قاعدة تقادم الحقوق خلال 15 سنة لسقوط الدعوى ، وهو ما يعطي المدة الكافية وأطول لذوي الحقوق في شأن إلغاء الدفتر .

كما تجدر الإشارة أن المالك الظاهر الذي قدم له الدفتر العقاري ، يبقى مهدها في ملكيته خلال هذه المدة حسب نص المادة¹ 15 الفقرة 04 من المرسوم رقم 63-76

شرط شهر عريضة الدعوى :إذا أنصبت المطالبة القضائية على إلغاء قرار إداري مثبت للملكية العقارية يتمثل في الدفتر العقاري، فيعتبر شهر عريضة الدعوى لدى المحافظة العقارية إجراء إلزامي يترتب على تخلفه عدم قبول الدعوى شكلاً طبقاً لأحكام المادة 17 فقرة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

يتم رفع الدعوى القضائية الإدارية لإلغاء الدفتر العقاري بمراعاة الشروط الموضوعية لتأسيس الدعوى ، وذلك بإثبات أسباب الطعن ، وعدم مشروعية القرار المطعون فيه ، حتى يكون القرار عرضة للإبطال³ ، بسبب عدم المشروعية الخارجية للقرار ، والمتعلق بعدم الاختصاص بالإضافة إلى عيب الشكل والإجراءات ، والشروط الموضوعية في الدفتر العقاري تتمثل أساساً في شكل تحريره (الشكل المذكور في القرار الوزاري) استيفاء جميع الإجراءات القانونية ، من مسح وإنشاء بطاقات عقارية وما يرافقها من إجراءات إلى غاية إصدار الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري ، أو التمسك بإلغاء الدفتر العقاري وذلك لعدم المشروعية الداخلية المتمثلة في مخالفة الدفتر العقاري لقاعدة قانونية أو بسبب انحراف السلطة.

يضاف إلى ذلك عيب مخالفة القانون كإصدار المحافظ العقاري لدفتر عقاري تم تسجيله في الحساب المجهول ، وعلى ذلك يتم تأسيس دعوى إلغاء الدفتر العقاري ، ويتم الاعتماد في ذلك على تقديم سندات رسمية ذات قوة ثبوتية للتدليل على حقه المسجل باسم الغير .

¹- نص المادة 15 ف 04 من المرسوم 63-76 " وفي حالة ما إذا كانت محاولة المصالحة مابين الأطراف عديمة الجدوى ، فإن الاعتراضات ينظر فيها أمام المحكمة المختصة إقليمياً .

²- نص المادة 03/17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية ، إذا تعلق بعقار أو بحق عيني عقاري مشهور طبقاً للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية ، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً ، ما لم يثبت إيداعها للإشهار"

³ - أحمد ضيف ، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية ، مرجع سابق ، ص 235 .

كذلك يتعين على المدعي تأسيس دعواه بإثبات أسباب الطعن وعدم مشروعية القرار المطعون فيه، فإذا أثبت أن القرار قد شابته عيب من العيوب التي تجعل منه عرضة للإبطال ألغى القرار.

وتتم المطالبة بإلغاء الدفتر العقاري، إذا أظهر المالك الحقيقي بعد استكمال عملية المسح وتسليم الدفتر العقاري لمن تم الترقيم لصالحه، فيتعين على كل من له مصلحة في طلب الإلغاء تقديم المستندات الرسمية التي من شأنها التذليل على حقه حول العقار الممسوح لفائدة الغير، أو الدولة بعد ترقيمتها لحساب مجهول، صف إلى ذلك الحالات التي يثبت فيها أن تسليم الدفتر العقاري كان مبنيًا على وثائق مزورة مثلًا¹.

يمكن أن نستخلص الشروط الخاصة في أنها تتمثل أساسًا في شرط الميعاد بحسب المادة 16 من المرسوم 63-76 المذكورة أعلاه، فالمشرع الجزائري مكن الحق في التنازع في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي وكذا إعادة النظر في قرارات المحافظ العقاري لكن دون تحديد ميعاد لرفع الدعوى مما يؤدي إلى إعمال قاعدة التقادم المسبق والتي تكون خلال 15 سنة كاملة

فكل هذا قد يشكك من فعالية الدفتر العقاري باعتباره السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة هذا من جهة، وإبقاء المالك الظاهر معرض لفقدان حقه خلال هذه المدة

وكذلك من الشروط الخاصة والتي ذكرناها سابقًا شهر العريضة بحسب المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بحيث يجب أن تكون قائمة على تأسيس قانوني وبيان الأسباب التي أدت إلى الطعن، بتقديم المستندات الرسمية والتذليل على حقه حول العقار الممسوح لفائدة الغير أو الدولة بعد ترقيمتها لمجهول أو حتى تقديم وثائق ومبررات تثبت إن تسليم الدفتر العقاري كان مبنيًا على وثائق مزورة، مع مراعاة كذلك الاختصاص الإقليمي والنوعي للجهة المعروض عليها النزاع.

¹ - أورحمون نورة، مرجع سابق، ص 231، 232.

الفرع الثاني : آثار إلغاء الدفتر العقاري ومسؤولية المحافظ العقاري

إن تحريك دعوى إلغاء الدفتر العقاري هو إجراء مؤقت ، بحيث أنه يتم تجميد كل تصرف في العقار موضوع الدفتر العقاري من معاملات سواء بيع أو رهن أو كراء إلى غاية الفصل فيها نهائيا ، ويترتب عن إلغاء الدفتر العقاري إنهاء وجوده تماما منذ صدوره ، بحيث يعتبر وكأنه لم يكن أساسا لأن القرار القضائي الفاصل في ذلك له حجية مطلقة ويرتب مجموعة من الآثار هي ذاتها الناتجة عن إلغاء أي قرار إداري¹.

أولا : آثار إلغاء الدفتر العقاري بالنسبة للأطراف والإدارة

فإذا نجح المدعي في الحصول على حكم قضائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري ، فإن الحائز أو المدعى عليه يصبح فاقدا لصفة المالك ، وتبعا لذلك فلا يمكنه التصرف في العقار بأي نوع من التصرفات القانونية السالفة الذكر سواء كانت ناقلة للملكية أو منصبة على حق من حقوق الانتفاع ولا يترتب ذلك إلا بعد تنفيذ الحكم القضائي وشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليميا ويكون المحافظ العقاري في هاته الحالة ملزم بإتلاف الدفتر العقاري الملغى ووضع دفتر عقاري جديد للشخص الذي قررت المحكمة إعطائه إياه ، وبمجرد تسلم الشخص الدفتر العقاري الجديد يصبح له كامل الحق والصلاحيات في ملكيته على أن لا يخالف القانون ، وهذا طبقا للمادة 50 من المرسوم 63-76 ،

ويترتب على إلغاء الدفتر العقاري مجموعة من الآثار نذكر منها ما يلي :

أ : آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف :

يحوز القرار القضائي المتضمن إلغاء الدفتر العقاري القوة المطلقة في مواجهة الأطراف موضوع النزاع ، وينتج عنه زوال الأثر المطلق لحجيته ، ويصبح كأن لم يكن أساسا ، فلا يمكن الاحتجاج به ، ويتم إعادة المالك إلى الحالة التي كان عليها قبل صدور الدفتر العقاري الملغى ، أي أن قرار إلغاء الدفتر العقاري يحوز على القوة المطلقة في مواجهة الأطراف موضوع النزاع بحيث إذا صدر حكم يقضي بلغائه يؤدي إلى زوال الأثر وإعادة الحال كما كان عليه من قبل أي قبل صدور الدفتر العقاري وبالتالي زوال قيمته القانونية كسند إثبات الملكية العقارية الخاصة .

¹ - عمار بوضياف ، القرار الإداري ، ط1 ، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2007 ، ص ص 211-212

ب : آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة :

حيث أنه بمجرد صدور قرار الإلغاء فإن الإدارة ملزمة بالتنفيذ وهذا لخاصيته المتمثلة في الحجية المطلقة للشئ المقضي فيه إلا أن إجراءات الإلغاء من طرف الإدارة لا تتم حتى وإن كان هناك قرار قضائي ما لم يتم إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع سندات قضائية ، وذلك بان المحافظ العقاري وجب عليه التأكد من هوية الأطراف والعقار بالرجوع للبيانات الموجودة في القرار المعني بالشهر ، إضافة إلى تسبب القرار كونه إجراء شكلي¹ ، فالحكم بإلغاء الدفتر يبرز لنا قانونين يصادفهما المحافظ العقاري أثناء شهره للحكم القضائي ما يلي :

- الحكم بإلغاء الدفتر العقاري هو إلغاء نسخة منه دون الأصل ، فالأصل هو البطاقة العقارية التي يؤشر عليها جميع البيانات المتعلقة بالمالك والملكية ، وأساس نشأتها هو ترقيم العقار ترقيماً نهائياً باسم المالك والأولى أن تكون صيغة الحكم بإلغاء الترخيم العقاري الذي يتبعه آلياً إلغاء الدفتر العقاري.

- الحكم بإلغاء الدفتر العقاري أو الترخيم العقاري ، يضع المحافظ العقاري في ورطة إعادة ترقيم العقار باسم أي مالك، والصحيح الحكم بإلغاء الترخيم العقاري ، وإعادة ترقيم العقار باسم من صدر الحكم لصالحه.

ثانياً : مسؤولية المحافظ العقاري

الدفتر العقاري هو سند إداري تمنحه المحافظة العقارية ممثلة بالمحافظ العقاري ، وإعداده يتم نتيجة إيداع وثائق مسح الأراضي ، فالمحافظة العقارية هي مؤسسة عمومية تقدم خدمة عامة و المحافظ العقاري مخول له مهام ملزم بالقيام به وله مسؤوليات يمكن تناولها فيما يلي :

أ- سوء النية :

إذا قام المحافظ العقاري بارتكاب خطأ شخصي فيسأل عنه مسؤولية مدنية ، حيث أنه إذا اتضح بصراحة وثبت بالدليل أنه سيئ النية كرفضه الإيداع من دون أي مبرر وعدم توافر الشروط المنصوص عليها في المادة 62 من المرسوم 63-76 بدافع شخصي أو أن يكون بتصفية حسابات² .

¹ - المرسوم 63-76 ، المرجع السابق ، المادتين 66 و114 ،

² - شنتاوي علي خطر ، مسؤولية الإدارة عن أعمالها الضارة ، الطبعة 01 ، دار وائل للنشر والتوزيع ، الأردن ، سنة 2008 ، ص 172

ومنهم من يرى أن سوء نية المحافظ العقاري لا يكون بالضرورة خطأ شخصيا فلا يوجد تصادم حتمي بين الانحراف في استعمال السلطة وكذا الخطأ الشخصي ، فالقرار المشوب بعيب الانحراف في السلطة يبقى منسوبا للمرفق العام والهدف الذي يتوخاه مصدر القضاء هو هدفا مصلحيا ففي هذه الحالة يعتبر الخطأ مرفقيا وتكون الدولة مسؤولة فيه عن التعويض.

ومن أمثلة الأخطاء إعطاء أمر بدفع رسم تسليم الدفتر العقاري قبل إنهاء بعض الإجراءات ، ثم بعد ذلك يكتشف المحافظ العقاري أن هناك نقص في بعض الوثائق مما يجعله يمتنع عن تسليم الدفتر العقاري ، حيث أنه لزاما على المحافظ العقاري لا يأمر بذلك إلا بعد استنفاد كامل الإجراءات ، مما يؤدي بالمدعي إلى رفع دعوى قضائية مطالبا فيها بتسليم الدفتر أو إرجاع المبلغ، فهل يعتبر هنا الخطأ المنسوب إليه خطأ شخصيا أو مرفقيا¹.

ب- الخطأ وجسامته :

يكون الخطأ شخصيا عند المحافظ العقاري إذا اخذ درجة كبيرة من الجسامة ، فهي إذا لا تعد أخطاء يرتكبها الموظف العادي ، ولا يؤخذ كذلك بحسن النية من سوءها ، ومثال ذلك كأن يوكل المحافظ العقاري التحري في وثائق إلى موظف غير مؤهل لأن عملية الرقابة تكون من اختصاصات المحافظ العقاري وخاصة في التدقيق في الملفات التي تعتبر شائكة.

ومن أمثلة الخطأ الجسيم (إخفاء أو ضياع وثيقة مهمة) كما أن هذه الوثيقة أساسية للقيام بعملية الشهر رغم صحة الإيداع بحيث يصدر بذلك قرار على عدم وجود هذه الوثيقة .

وتعتبر أكبر صورة لجسامة الخطأ هي تزوير الدفتر العقاري سواء كان بمفرده أو بمساعدة طرف آخر ، المشرع الجزائري في هذه الحالة مكن المتضرر من اللجوء إلى القضاء لا استصدار حكم بموجبه معاقبة المحافظ العقاري.

أما الأخطاء التي تحدث من جانب المحافظ العقاري دون بلوغها درجة الجسامة فإن الدعوى ترفع ضد وزير المالية ممثلا في شخص مدير الحفظ العقاري.

¹ - شنتاوي علي خطار ، المرجع السابق ، ص 173

خاتمة

تبنّت الجزائر نظام الشهر العيني لحماية العقار اثر نظام الشهر الشخصي الذي لم تسلم الملكية العقارية في ظلّه من العيوب إلا أنها لم تقدر على تعميمه في كل تراب الوطن ، نظرا لقيّمته الباهظة من جهة ، وتشعب القوانين ومشاكل عديدة أخرى من جهة ثانية ، و كذا لسند حجّيته غير قابلة للطعن فيها إلا بالتزوير .

وعلى الرغم من أن الدفتر العقاري لا يصدر إلا بعد مجموعة من الإجراءات الميدانية والتقنية تضبطها ترسانة من القوانين والتنظيمات ، ممثلة في عملية المسح ، التي تتم تحت إشراف لجنة يرأسها قاض ، وتتكفل بهذه العملية وكالة وطنية أنشئت خصيصا لتمويل ومتابعة المسح ، إلا أن ذلك لم يخفف من وطأة المشاكل والعراقيل وزادت من تعقيد مشاكل العقار ، أكثر من المساهمة في حلها ، وكثرة النزاعات أمام القضاء وطول آجال الفصل ، حيث عبر المشرع الجزائري وبشكل صريح ومعلن عن القيمة القانونية للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية ، بحيث اعتبره كوسيلة وحيدة للإثبات وذلك بالاستغناء عن العقود الأخرى التي أدت إليه رسمية أو عرفية أو إدارية أو قضائية.

وعلى الرغم من سعي المشرع الجزائري في تبنّيه لنظام الشهر العيني للحد من وطأة المشاكل والنزاعات التي تثار حول الملكية العقارية ، غير أن ذلك لم يكف وخير دليل على ذلك عملية المسح التي أخذت وقتا طويلا والى حد الآن لم تنته ، والمشاكل التي أثارته الملكية المشاعة وما أدت إليه من عزوف ، الأمر الذي أدى إلى انتقاص للعقارات المتداولة في السوق العقارية

إضافة إلى أن المشرع لم يحدد آجال لسقوط طلب إلغاء الترقيم العقاري النهائي ، أو الدفتر العقاري ، فقد فسح بذلك المجال ، مما يجعله عرضة للإلغاء في أي وقت ، الشيء الذي يتعارض وفكرة حجّية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة من جهة ، واستقرار المعاملات العقارية والسجل العقاري من جهة ثانية.

وللحفاظ على حقوق الغير حسن النية الذي تم التعدي على ملكيته العقارية ، كان يمكن إقرار حق المطالبة بالتعويض لفائدته عن طريق القضاء ، أي حال تقادم دعوى الإلغاء ، بدلا من إبقاء الباب مفتوحا أمام الغير للمطالبة بإعادة النظر في الدفتر العقاري أمام القضاء ، حتى بعد مرور أجل طويل من استلام الدفتر العقاري.

ويتبين لنا كذلك من خلال استقراء بعض النصوص القانونية والقرارات الصادرة عن المحكمة العليا ، أن التشريع والقضاء الجزائري تبنى التطبيق الفعلي لمبادئ الشهر العيني ، وبالتحديد مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري ، إلا أنه ومن جهة أخرى فإن المشرع الجزائري والقضاء على حد سواء وقعا في تناقض من خلال إقرارهما بالقوة الثبوتية النسبية للدفتر العقاري ، وفي بعض النصوص القانونية والمجسدة في الواقع العملي التطبيقي ، ومن خلال بعض القضايا المعروضة على القضاء التي تم الطرق إليها سافلا ، نجد أن المشرع الجزائري قلل من شأن القوة الثبوتية للحقوق المقيدة في السجل العقاري ، حين خول للأفراد إمكانية طلب إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات بالمحافظة العقارية والطعن بالغائها عن طريق القضاء.

وفي الأخير ومن أجل تفاذي جميع التناقضات والنزاعات بخصوص الدفتر العقاري وبالأخص في جانب القوة الثبوتية للدفتر العقاري والمنازعات التي تثار بشأنه ، مجرد اقتراحات منا بخصوص حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة هي:

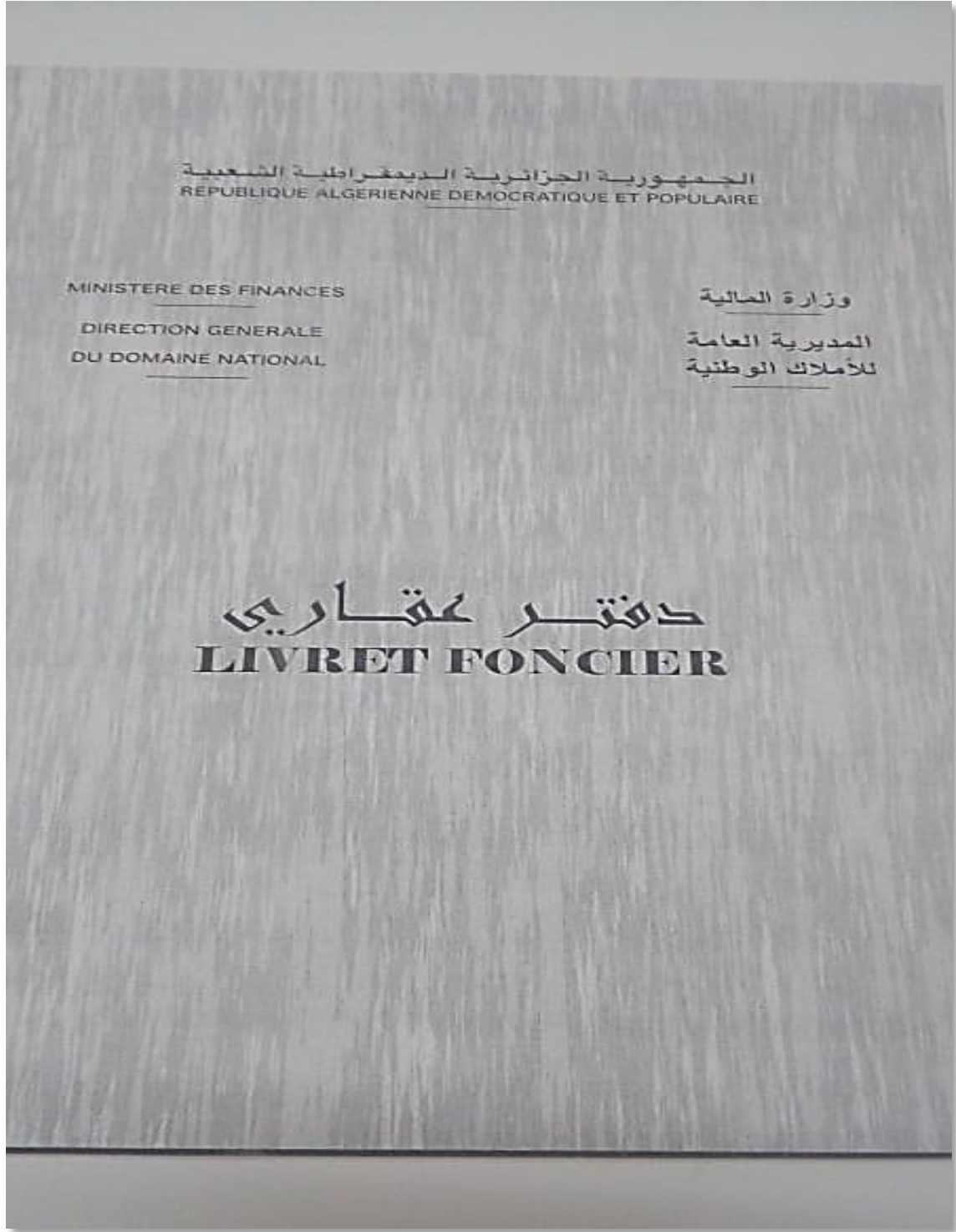
- إعادة النظر في النصوص القانونية المنظمة والمطبقة للدفتر العقاري بإسنادها وتدعيمها بنصوص تكون أكثر وضوح ودقة لرفع كل غموض وخاصة بما يتعلق بالدفتر العقاري من حيث مفهومه وطبيعته القانونية بهدف تحديد وضبط النظام القانوني الذي ينظمه ، ويضمن لجميع الأفراد حقوقهم وأملاكهم الخاصة .

- ضرورة النص على أجل مسقط لرفع دعوى إعادة النظر في الترقيم النهائي لحقوق ، المقرر بنص المادة 16 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري - أسوة بتشريعات أخرى - كما هو الحال في دعوى المنازعة في القيد المؤقت المقررة بنص المادة 15 من المرسوم ، وهذا لإعطاء الترقيم النهائي قوة ثبوتية أكثر وتحقيقا لثبات واستقرار هذه الحقوق ، ومن ثم إعطاء الشهر العيني دوره الحقيقي

- ضرورة تدخل المشرع لإعادة النظر في بعض الأحكام وقوانين الشهر العيني (الأمر رقم 74-75 والمرسومين 62-76 و 63-76) وأحكام القانون المدني ، لجعل الحقوق المشهرة في المناطق الممسوحة غير قابلة للتقادم المكسب وذلك لأنه لا يوجد حاليا نص في القانون يحظر أعمال التقادم المكسب في الحقوق .

الملاحق

نموذج للدفتن العقاري



WILAYA DE ولاية:
.....
CONSERVATION FONCIÈRE المحافظة العقارية
DE :

دفتر عقاري

LIVRET FONCIER

N° : رقم:

COMMUNE : بلدية:
LOCALITÉ : المنطقة:
QUARTIER : الحي:
LIEU DIT : المكان المذكور:
RUE ET N° : الشارع و الرقم:
SECTION : قسم:
ILOT DE PROPRIETE N° : مجموعة ملكية رقم:
CONTENANCE CADASTRALE : سعة المسح:
LOT N° : Eventuellement - إحتماليا - رقم القطعة:

VI تأشيرة التصديق
(تسليم - مستوى - مطابقة)

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

LIVRET DELIVRE LE
PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A
(signature et cachet)

دفتر مسلم في
من المحافظ العقاري بـ
(إمضاء و خاتم)

LIVRET CERTIFIE CONFORME AU FICHIER
PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A
(signature et cachet)

دفتر مصدق عليه و موافق للبطاقية
من المحافظ العقاري بـ
(إمضاء و خاتم)

VI تأشيرة التصديق
(تسليم - مستوى - مطابقة)

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

LIVRET DELIVRE LE
PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A
(signature et cachet)

دفتر مسلم في
من المحافظ العقاري بـ
(إمضاء و خاتم)

LIVRET CERTIFIE CONFORME AU FICHIER
PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A
(signature et cachet)

دفتر مصدق عليه و موافق للبطاقية
من المحافظ العقاري بـ
(إمضاء و خاتم)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : _____

المحافظة العقارية

إطار مخصص للمحفظ
جدول فيض يوم _____
سجل تحت رقم _____

وزارة المالية

مادة شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية

تأسيس المسجل العقاري

جدول خاص بالأجراء الأول لإشهار الحقوق العينية

إتقينا لتأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس المسجل العقاري و المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 عدلت 10 في 18

المودع من السيد

اللقب و الاسم (1) _____

المزده في : _____

ابن : _____ و ابن _____

المسكن : _____

المتراف مهنة : _____

أني يكتب باسمه الخاص و اسم شركته في الشياخ (2)

و اسم ذوي الحقوق المذكورين فيما بعد الموصى أو الموكال عليهم (3)

أن تشهر في السجل العقاري الحقوق العينية و الأعيان المنكورة في هذا الجدول و الخاصة بالعقارات التي يملكها أو يملكونها الموجودة في نطاق المحافظة العقارية

و يشهد المصفي أسقطه بصفة شرفه على صحة المعلومات السابق ذكرها في الجدول المالي المتضمن

صديقات و يصرح أيضا أنه ليس في علمه وجود أي حق عيني أو عين أو ذي ثمر غير المصرح به أعلاه.

ويوقع تكميلا لهذا السندات و العقود و الوثائق المثبتة و البالغ عددها _____ و يسلم له المحافظ العقاري توصيلا بذلك

تلكيرة للتسطة التي (4)

شارحت في تحرير الجدول

إستضاء المعنى به الأمر

(1) يجب أن تضاف بصفة ملزمة الإشارات الخاصة بالحقبة العينية بتقدير الأرق الرسمية (سنة من الشوكة الأربعة).

(2-3) تتطلب عند الإقتضاء.

(4) يمكن تعيين يوم الأمر أن يخلوا مساحة موكال لأعداد جدولهم.

نموذج لحكم قضائي يقضي بالغاء الدفتر العقاري

نسخة عادية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الإدارية: غرداية
الغرفة رقم: 01

رئيسا
مستشارا
مستشارا مقرر
محافظ الدولة
أمين الضبط

إن المحكمة الإدارية غرداية بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة في السادس والعشرون من شهر مارس سنة ألفين و إثني عشر برئاسة السيد (ة): محصر عبد الناصر بعضوية السيد (ة): زغلاوي جمال وعضوية السيد(ة): مرزوق الصادق وبمحضر السيد (ة): زان محمد وبمساعدة السيد (ة): نعيوة مريم

رقم القضية: 11/00236
رقم الفهرس: 12/00074
جلسة يوم: 12/03/26

المدعى:

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 11/00236

بين:

المدعى

المدعى عليه:

سويسي سعد بن محمد
السيد وزير المالية ممثلا قانونا
بمدير الحفظ العقاري لولاية
غرداية الكائن مقره بساحة
خميسي غرداية

من جهة

وبين

المدعى عليه:

2 (السيد وزير المالية ممثلا قانونا بمدير الحفظ العقاري لولاية غرداية الكائن مقره بساحة خميسي غرداية المباشر للخصام بنفسه

من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية بـغرداية

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2012/03/26

المقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.
بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد 876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.
بعد الاستماع إلى السيد(ة) مرزوق الصادق المقرر في تلاوة تقريره(ها) المكتوب
بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) زان محمد
والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

محافظ الدولة

صفحة 1 من 6

رقم الجدول: 11/00236
رقم الفهرس: 12/00074

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والاجراءات :

بموجب عريضة افتتاح دعوى مسجلة ومودعة بأمانة ضبط المجلس تحت رقم 236/11 بتاريخ 31/10/2011 أقامت المدعية سويسى تريكة بنت محمد الساكنة بشارع الفتح حي ثنية المخزن بواسطة دفاعها الأستاذ سوفالم باحمد المحامي لدى المجلس ضد المدعى عليها 01- سويسى سعد بن محمد - عامل - الساكن بحي بني ثور ولاية ورقلة
02- السيدوزير المالية ممثلا قانونا بمدير الحفظ العقاري لولاية غرداية الكائن مقره بساحة خميستي غرداية جاء فيها :

من حيث الشكل :

ان موضوع دعوى الحال ينصب على إلغاء قرار المحافظ العقاري المتضمن تسليم الدفتر العقاري للمدعى عليه مما يجعل الغرفة الإدارية مختصة نوعيا للفض في هذا النزاع طبقا بمقتضيات المادة 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (الى غاية تنصيب المحاكم الإدارية)

من حيث الموضوع :

ان المدعية هي أحد ورثة المرحوم سويسى محمد بن علي بن بوحفص المتوفي بتاريخ 27/07/1980 بورقلة حسب شهادة وفاته رقم 301 كما هو ثابت في فريضة المرحوم المحررة أمام الأستاذ بن بلقاسم ناجي الموثق بورقلة بتاريخ 30/04/2007 فهرس رقم 478/2007

ان من بين مخلفات المرحوم سويسى محمد نصف عقار شياعا مع أولاد سويسى عبد القادر يتمثل في قطعة أرض بيضاء محوطة معدة للبناء طولها من الجوف الى القبلة 10 متر وعرضها من الشرق الى الغرب 8 متر مساحتها مجموعا ثمانون مترا مربع (80 م²) كائنة بالمكان المسمى بئر الزكطي ناحية أدمر بتراب مليكة بحددها قبلة دار موسى بن حاج مسعود ، شرقا دار بوحفص و دار بابو مسعود ، غربا دار جفاوة الزقاق ، كما هو ثابت في رسم الشراء المحرر بتاريخ 16/03/1968 مسجل بالأغواط يوم 12/04/1968

ان المدعى عليه هو ورثة المرحوم سويسى محمد بن علي الى جانب المدعية وباقي الورثة كما هو ثابت في فريضة الهالك السالفة الذكر

أنه وبعد إجراء عملية المسح لذات العقار الوارد تعيينه أعلاه من طرف لجنة مسح الأراضي لولاية غرداية أصبح يحمل أرقام المسح قسم 10 مجموعة الملكية رقم 49 سعة المسح 84 م² أن المدعى عليه قام بإيداع ملف لدى السيد المحافظ العقاري بغرداية من أجل تسليمه الدفتر العقاري الخاص بالعقار الوارد تعيينه أعلاه ، إذ أن المدعية تفاجأت مؤخرا بقيام المحافظ العقاري للمدعى عليه دون علمها ودون أن تمكنه من وكالة لأجل ذلك كما هو ثابت في وثيقة البطاقة العقارية المشهر يوم 24/08/2011 رقم 44/823

وان الثابت قانونا بنص المادة 47 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي تنص صراحة على " عندما يكون شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشياخ يعد دفتر واحد وبودع لدى المحافظة العقارية ، ما لم يكن هؤلاء الأشخاص قد عينوا وكيلًا من بين المالكين لحيازة هذا الدفتر ويشار على البطاقة المطابقة الى الجهة التي آل اليها الدفتر العقاري " الأمر الذي لم تمتثل له المدعى عليها حين سلمت المدعى عليه الأول الدفتر العقاري الخاص بالعقار المملوك على الشياخ بين المدعية وبقية ورثة المرحوم سويسى محمد مما يتعين معه الزام المدعى عليها الثانية بسحب الدفتر العقاري من المدعى عليه الأول وإيداعه لدى المحافظة العقارية لما جاء في نص المادة 47 السالفة الذكر أن المدعية لا تعلم ما تضمنه الملف الذي أودعه المدعى عليه الأول لدى المدعى عليه الثاني من وثائق حتى قامت المدعى عليها الثانية بتسليمه الدفتر العقاري دون أن تطلب منه وكالة من بقية المالكين على الشياخ للعقار الذي تضمنه الدفتر العقاري الأمر الذي يتعين معه الزام المدعى



عليها الثانية بتمكين المدعية من الملف الذي أودعه المدعي عليه الأول لديها والذي على أساسه تم استخراج الدفتر العقاري وتسليمه للمدعي عليه الأول .
أن المدعية لحقتها أضرار مادية ومعنوية معتبرة من جراء خطأ المدعي عليهما والذي نتج عنه حرمان المدعية من ملكيتها الثابتة لها بموجب سند رسمي بسوء نية المدعي عليه الأول الذي تعتمد تضليل المدعي عليها الثانية بتسليمها اشهادات وتصريحات غير مطابقة للواقع وهو على علم بأنها مخالفة للواقع الأمر الذي جر المدعية لمخاضات قضائية وما ينتج عنها من مصاريف باهظة مما يتعين معه إلزام المدعي عليه الأول بجبر هذه الأضرار وذلك طبقاً لأحكام المادة 124 وما بعدها من القانون المدني

تلتزم العارضة من هيئة المجلس الموقر :

في الشكل : قبول الدعوى شكلاً لورودها وفقاً للأوضاع والأشكال المقررة قانوناً في الموضوع : 01- القضاء بإلزام المدعي عليها الثانية بسحب الدفتر العقاري من المدعي عليه الأول وإيداعه لدى المحافظة العقارية طبقاً لما جاء به أحكام المادة 47 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 مع أمر المدعي عليها بتمكين المدعية من الملف الذي أودعه المدعي عليه الأول لديها والذي على أساسه تم تمكينه من الدفتر العقاري المنصب على العقار المملوك للمدعية شياً مع بقية ورثة المرحوم سويسي محمد
03- إلزام المدعي عليه الأول سويسي سعد بأدائه للمدعية تعويض قدره خمسمائة ألف دينار (500.000.00 دج) عن جميع الأضرار المادية والمعنوية التي لحقت به من جراء سلبه ملكية العارض بطرق تدليسية وبسوء نية إضراراً بالمدعية
04- تحميل المدعي عليه الأول كافة المصاريف القضائية
بتاريخ 24/11/2011 أجاب المدعي عليه سويسي سعد بن محمد بموجب مذكرة جوابية جاء فيها :

في الشكل : حيث ترك تقدير ذلك لرقابة المجلس والتمس تطبيق القانون بشأنه في الموضوع :

أنه من الثابت في الملف المودع لدى المحافظة العقارية تضمنته نسخة من فريضة الهالك سويسي محمد بمعية سند ملكيته كما يخلو مطلقاً من اشهادات أو تصريحات غير مطابقة للواقع كما تزعم المدعية ومنه فلا وجود لأي حرمان للملكية لا للمدعية ولا لغيرها من الورثة ولا يعدو الأمر أن يكون إلا مجرد سهو غير مقصود من قبل المحافظة العقارية كونها المنوط بها إصدار الدفتر العقاري وكان يكفي التظلم لديها لتصحيحه إدارياً ودون ما التسرع باللجوء للقضاء في أمر ليس محلاً للتنازع وهو ما يستوجب رفض التعويض عن زعمها بالاضطرار للتقاضي خاصة مع عدم ثبوت الامتناع عن تصحيح الخطأ المذكور وهي ذاتها تقر أنه مجرد خطأ بعريضة رفع دعاها ولهذه الأسباب : يلتزم من هيئة المجلس الموقر :

في الشكل : تقرير حكم القانون

في الموضوع : القرار بإلزام المدعي عليها الثانية بتصحيح الخطأ الواقع في الدفتر العقاري المؤرخ في 24/08/2011 رقم 23/20 المتعلق بتعيين المالك بأنه ورثة سويسي محمد بن علي المحددين بالفريضة المؤرخة في 30/04/2007 فهرس رقم 478/2007 عوضاً عن سويسي سعد بن محمد

بتاريخ 02/01/2012 أجاب المدعي عليه الثاني مدير الحفظ العقاري بموجب مذكرة جوابية جاء فيها :

انه بتاريخ 22/11/2011 تم تبليغ مصالح مديرية الحفظ العقاري بعريضة افتتاح دعوى إدارية التي أقامتها المدعية / سويسي تركية بنت محمد بواسطة محاميها الأستاذ سوفاليم بأحمد المعتمد لدى المجلس الكائن مقره بنهج فلسطين غرداية والتي من خلالها تلتزم المدعية بالقضاء بإلزام المدعي عليه الثاني بسحب الدفتر العقاري من المدعي عليه الأول وإيداعه لدى المحافظة العقارية طبقاً لما جاءت به أحكام المادة 47 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 مع أمر المدعي عليه بتمكين المدعية من الملف الذي أودعه المدعي عليه الأول لديه والذي على أساسه تم تمكينه من الدفتر العقاري المنصب على العقار المملوك للمدعية شياً

مع بقية الورثة
انه بتاريخ 19/05/2007 أودع المدعى عليه الأول سويسي سعد لدى مصالح مديرية الحفظ العقاري طلب تسوية عقار في إطار المجهول والذي يحمل مجموعة الملكية 09 قسم 10 استنادا الى رسم السيد سويسي محمد بن علي بن بوحفص
وأن مصالح مديرية الحفظ العقاري راسلت مديرية المسح الأراضي لإجراء تحقيق في العقار والذي يحمل مجموعة الملكية 49 قسم 10 باسم سويسي سعد ومن معه وبتاريخ 07 جوان 2009 وتحت رقم 989 أجابت مديرية مسح الأراضي لولاية غرداية بإرسال بطاقة العقار T10 والخاصة بالمعلومات المتعلقة بالعقار باسم سويسي سعد ومن معه .
وأنه وبتاريخ 28/05/2007 وتحت رقم 800 راسلت مصالح مديرية الحفظ العقاري مديرية أملاك الدولة لولاية غرداية للتحقيق من العقار الذي يحمل مجموعة الملكية 49 قسم 10 باسم سويسي سعد ومن معه والذي جاء ردها بتاريخ 26/04/2009 إن العقار لا يدخل ضمن الأملاك الخاصة ولا العامة للدولة دائما باسم سويسي سعد ومن معه
وأنه بتاريخ 26/10/2009 وتحت رقم 1578 أرسلت مصالح مديرية الحفظ العقاري ملف المعني بالأمر من سويسي سعد ومن معه إلى المحافظة العقارية لاتخاذ الإجراءات المناسبة لتحرير دفتر العقاري وتسليمه الى المعنيين المتكون من وثائق المسح الصادرة عن مديرية مسح الأراضي ، نسخة من عقد شراء سجل بالأغواط في 02/04/1968 فريضة منجزة بتاريخ 30/04/2007 ، شهادة وفاة المالك ، شهادات ميلاد الورثة عددها (07)
أن المحافظ العقاري بغرداية قام بتحرير دفتر العقاري باسم المدعى عليه الأول السيد/ سويسي سعد ومن معه دون التقيد بمحتوى الملف الذي أرسل إليه من طرف المديرية مما يتعين القول أنه إجراء خاطئ
انه وبموجب المادة الأولى فقرة 03 من القرار الوزاري المؤرخ في 20/02/1999 فان مدير الحفظ العقاري مؤهل لتمثيل وزير المالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة ولهذه الأسباب يلتزم
من حيث الشكل : قبول المذكرة لوقوعها في الأجل القانونية
من حيث الموضوع : الحكم وفق طلبات المدعية وبالتالي القضاء بالغاء إجراء الإشهار الخاص بالدفتر العقاري الخاص بالمجموعة الملكية 49 قسم 10 والمشير بالمحافظة العقارية بتاريخ 24/08/2011
بتاريخ 2012.01.08 تم إخطار أطراف القضية بان ملفهم المقيد على مستوى مجلس قضاء غرداية - الغرفة الإدارية - تم تحويله إلى المحكمة الإدارية بغرداية. عملا بأحكام المادة 09 من القانون رقم 02.98 المتعلق بالمحاكم الإدارية.
وعند هذا الحد اعتبرت القضية مهياة للفصل فيها طبقا للقانون وتم تحرير تقرير بذلك وإحالته رفقة الملف إلى السيد محافظ الدولة لتقديم طلباته.
وبتاريخ 2012.03.20 أودع السيد محافظ الدولة تقريره المكتوب ويلمس القضاء بالغاء الإشهار الخاص بالمجموعة الملكية 49 قسم 10 والمشير بالمحافظة العقارية بغرداية بتاريخ 2011.08.24 ومن ثمة الحكم وفق طلبات المدعية وذلك بسبب ان المحافظ العقاري بغرداية قام بتحرير دفتر العقاري باسم سويسي سعد بن محمد ومن معه دون التقيد بمحتوى الملف الذي أرسل إليه من طرف المديرية وهذا إجراء خاطئ.
وجدولت القضية للمرافعة لجلسة 26/03/2012. وفيها تغيب الأطراف ومنها وضعت في المداولة لأخر الجلسة لصدور الحكم التالي :

**** وعليه فإن المحكمة ****

بعد الاستماع للسيد مرزوق الصادق المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب بجلسة المرافعة وأثناء المداولة.
بعد الاستماع للتماسات محافظ الدولة .
بعد الاطلاع على عريضة افتتاح الدعوى والمستندات المرفقة بها والمذكرات الجوابية.

بعد الاطلاع على المواد: 14.15.16.17.18.1800.801.803.804.829.874.875 .
876.884.885.889.890. من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

بعد المداولة قانونا.

في الشكل: حيث أن الدعوى جاءت مستوفية لكافة الأوضاع والأشكال المقررة قانونا مما يتعين قبولها شكلا.

في الموضوع: حيث أن الدعوى تهدف إلى إلغاء إجراء الإشهار الخاص بالدفتر العقاري للقطعة الأرضية المعدة للبناء الكائنة بتراب مليكة ولاية غرداية.

حيث ان المدعية أسست دعواها على أن قطعة الأرض محل النزاع تعود لمورثها الهالك سويسي محمد بن علي .

- وأنه بعد إجراء عملية المسح لهذا العقار تم ترقيمه وإيداع الملف على مستوى مديرية الحفظ العقاري بولاية غرداية، إلا أن المدعى عليه الأول وبصفته احد الورثة قام باستخراج الدفتر العقاري دون الحصول على الوكالة من باقي الورثة .

-حيث أن المدعى عليه الأول سويسي سعد أقر بصحة وقوع خطأ بالدفتر العقاري فيما يتعلق بالخانة الخاصة بالمالك وذلك يرجع لسهو من مصالح المحافظة العقارية.

-حيث ان المدعى عليه الثاني أكد وقوع خطأ عند عملية تحرير الدفتر العقاري وذلك عند تحريره باسم سويسي سعد دون التقيد بمحتوى الملف الذي أرسل من طرف المديرية والتمس إلغاء اجراءات إشهار الخاصة بالدفتر العقاري.

-حيث إن السيد محافظ الدولة التمس إلغاء إجراء الإشهار الخاص بالدفتر العقاري محل دعوى الحال على اعتبار انه لم يتم التقيد بمحتوى الملف .

-حيث ثبت من الاطلاع على الوثائق المرفقة بالملف أن قطعة الأرض محل النزاع تعود لمورث الطرفين الهالك سويسي محمد وذلك طبقا لعقد الشراء المسجل بمديرية التسجيل بولاية الاغواط بتاريخ 1968.04.02.

-كما ثبت من جهة أخرى أن الهالك المذكور أعلاه له عدة ورثة بالإضافة الى طرفي دعوى الحال حسب الفريضة المنجزة بتاريخ 2007.04.30.

-وحيث إن القطعة الأرضية محل النزاع شملتها عملية المسح وتم ترقيمها وتقييدها باسم مجهول في إطار التحقيق.

-وأنه بناء على طلب تسوية الوضعية المقدم من طرف المدعى عليه الأول الحالي نيابة عن باقي الورثة .

-وبعد إجراءات التحقيق في العقار بمعرفة المصالح الإدارية المختصة والتأكد من كون العقار لا يدخل ضمن الأملاك الخاصة ولا العامة التابعة للدولة تم إرسال الملف إلى المحافظة العقارية بغرداية لاتخاذ الإجراءات المناسبة وتحرير الدفتر العقاري.

-وحيث ثبت من خلال تفحص الدفتر العقاري المؤرخ في 2011.08.24 رقم 2011.23 الخاص بالقطعة محل النزاع الحالي أنه لم يتم التقيد بمحتوى الملف الذي أرسل إلى المحافظة العقارية كما أنه جاء مخالفا لوثائق المسح والتحقيق الذي أجري بهذا الشأن على اعتبار أنه تم تعيين المالك باسم المدعى عليه الأول عوض ذكر كل الورثة حسب الفريضة المرفقة بالملف الأصلي مما يتعين معه إلغاء الإجراء الخاص بشهر الدفتر العقاري.

-وحيث أنه وبخصوص طلب المدعية المتعلق بالتعويض فإنه يكون غير مؤسس على اعتبار ان إعداد الدفتر العقاري يتم من طرف الجهة الإدارية المخولة قانونا لإعداده ومنه لا يتأتى تحميل المدعى عليه الأول خطأ الإدارة.

-حيث أن المصاريف القضائية يتحملها خاسر الدعوى طبقا للمادة 419 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

** لهذه الأسباب **

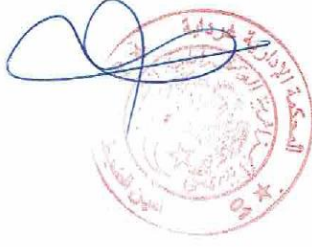
- تقرر المحكمة - حال فصلها في القضايا الإدارية العادية : - علنيا حضوريا و ابتدائيا:
في الشكل: قبول الدعوى

في الموضوع : بإلغاء إجراء الإشهار الخاص بالدفتر العقاري الخاص بالمجموعة الملكية 49
قسم 10 المشهر بالمحافظة العقارية بغرداية بتاريخ 2011/08/24 - و بالنتيجة القيام
بالإجراءات المناسبة لتحرير الدفتر العقاري وفقا لوثائق المسح الصادرة عن مديرية المسح
بغرداية و تعيين المالك وفقا للفريضة المنجزة بتاريخ 2007/04/30 - مع تحميل المدعى عليه
الأول سويسي سعد بالمصاريف القضائية .
بذا صدر هذا الحكم و أفصح به جهرا بالجلسة العلنية المنعقدة في التاريخ المذكور أعلاه . و
إثباتنا لذلك أمضي من قبل الرئيس و المستشار المقرر و أمين الضبط

الرئيس (ة)

المستشار المقرر

أمين الضبط



26 ماي 2019

نسخة طبق الأصل
أمين الضبط

نموذج لحكم قضائي يقضي بتسليم دفتر العقاري

نسخة عادية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: غرداية

الغرفة رقم: 01

إن المحكمة الادارية غرداية بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة

في الثالث و العشرون من شهر ماي سنة ألفين و سبعة عشر

رقم القضية: 17/00050

رقم الفهرس: 17/00142

جلسة يوم: 17/05/23

مبلغ الرسم / 1500 دج

المدعى:

رئيسا موقرا
مستشارا
مستشارا
محافظ الدولة
أمين الضبط

برئاسة السيد (ة): محصر عبد الناصر

بعضوية السيد (ة): زغلاوي جمال

و بعضوية السيد (ة): مرزوق الصادق

و بمحضر السيد (ة): زان محمد

و بمساعدة السيد (ة): عماري حفصة

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لسيده تحت رقم: 17/00050

بين:

المدعى

المدعى عليه:

وزير المالية ممثلا بمدير مديرية
الحفظ العقاري لولاية غرداية

من جهة

وبين

المدعى عليه

من جهة ثانية

و بحضور:

1 (السيد محافظ الدولة



إن المحكمة الإدارية بغرداية

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2017/05/23

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق

لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق

لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد

876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) محصر عبد الناصر المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

صفحة 1 من 6

رقم الجدول: 17/00050

رقم الفهرس: 17/00142

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداونة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والاجراءات :

- بموجب عريضة افتتاحية مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ 05-02-2017 قيدت تحت رقم 50-2017 أقامت العارضة رزوق فاطمة ممثلة بوكيلها بلخضر عبد المالك و المباشرة الخصام بواسطة محاميها الأستاذ بن شكال لحسن-دعوى ارجاع قضية للجدول بعد انجاز الخبرة ضد المرجع ضده وزير المالية ممثلا بمدير مديرية الحفظ العقاري لولاية غرداية جاء فيها بأنها شاغلة بسند لقطعة أرض صالحة للبناء تقدر مساحتها ب 800 متر مربع عرضها على واجهة الطريق عشرون مترا (20 متر مربع) و طولها أربعون متر (40 متر مربع) مقطعة من قطعة أكبر منها تقدر مساحتها الإجمالية ب: 2160 متر مربع تحمل رقم 10 من المخطط الخصوصي للتجزئة و الكائنة بحي بوهراوة بلدية غرداية.و ذلك بموجب عقد بيع مؤرخ في 20-01-2002 فهرس رقم 273-2002 و مسجل بمفتشية الضرائب بتاريخ 28-01-2002.

-و أنه على اثر عملية المسح تم تسجيله باسمها ضمن مجموعة الملكية 67 قسم 64 كما هو ثابت من مراسلة مديرية مسح الأراضي لولاية غرداية المؤرخة في 12-11-2009 رقم 179333-2009 و الموجهة للمحافظ العقاري بغرداية و طبقا لحدودها الثابتة بمستخرج مخطط المسح ذات مساحة 08 ار يحدها من الشمال مجموعة ملكية 114 و من الجنوب مجموعة ملكية 68 و من الغرب مجموعة ملكية 78 و من الشرق شارع-و الصادر عن وكالة مسح الأراضي بغرداية بناء على طلبها.

-و أنه بدعوى الحال تطالب بتسليمها الدفتر العقاري و أن المدعى عليه طلب رفض الدعوى شكلا و موضوعا.

-و أنه صدر حكم مؤرخ في 18-10-2016 قضى بتعيين الخبير مقنين محمد لمعاينة العقار محل النزاع و تحديده و على ضوء ذلك التأكد من مدى مطابقة وثائق المسح عليه و كذا سند المدعية.

-و أنه بموجب الأمر الصادر بتاريخ 15-11-2016 تم تعيين الخبير الحويطي بدر الدين خلفا للخبير المعين الذي طلب اعفائه.

-و أنه بتاريخ 02-01-2017 أودع الخبير المعين تقريره لدأمانة ضبط المحكمة تضمنه اجابة عن أسئلة المحكمة و قام بالمعاينة و العمل الميداني بمجموعة ملكية 67 حسب مستخرج المخطط المسحي مشيد عليها بناء يتمثل في أربعة غرف و مستودع و مصعد يؤدي الى السطح و مرحاض و فناء تقدر مساحتها ب: 800 متر مربع و عين حدودها و بأنها مقطعة من مساحة أكبر تقدر ب: 2160 متر مربع و التي تحمل رقم 10 ضمن مجموعة ملكية رقم 02 من تجزئة حي بوهراوة -غرداية-حسب المخطط الخاص لهذه التجزئة

-و أن الملكية رقم 10 قد تمت تجزئتها الى أربعة قطع من بينها القطعة التي تملكها محل دعوى الحال.

-و خلص الخبير بعد دراسة الوثائق المقدمة و المعاينة الميدانية و القياسات المأخوذة من أرض الواقع الى أن أرض النزاع ملكية خاصة انتقلت الى المدعية عن طريق الشراء حسب عقد البيع المحرر بتاريخ 20-10-2002 غير مشهر و هي نفسها المحددة في عقد الملكية و التي تتطابق مع وثائق المسح مساحة و حدودا.

-و بذلك فقد أجاب الخبير على جميع أسئلة المحكمة و أثبتت فعلا مطابقة سندها على أرض النزاع حدودا و مساحة و موقعا و حدد طبيعته القانونية من أنها ملكية خاصة و تم تسجيلها باسمها ضمن وثائق المسح.

-و عليه التمسست قبول اعادة السير بالدعوى شكلا و في الموضوع المصادقة على الخبرة المنجزة و بالتبعية الزام المرجع ضده بتسليمها الدفتر العقاري الخاص بالعقار العائد لها.



-و أرفقت بعريضتها نسخة من تقرير الخيرة و باقي الوثائق المحتج بها.
-و تبعا لذلك تم تكليف المرجعة عن طريق دفاعها لتبليغ المرجع ضده بعريضة الارجاع بواسطة المحضر القضائي المختص اقليميا.
-و بتاريخ 16-02-2017 تم ايداع محضر التبليغ لدى امانة ضبط المحكمة و تم التأشير عليه مع ذكر تاريخ الايداع.
-و نظرا لعدم تقديم مذكرة الدر في الاجال المحددة تم اعداز المدعى عليه من طرف الرئيس المقرر للقيام بذلك-بموجب الأمر الصادر بتاريخ 29-03-2017 و منحه أجل اضافي (15 يوم) عملا بالمواد 849 و 850 من ق ا م ا. الا أنه رغم ذلك لم يقدم ما طلب منه-و على اعتبار أن القضية تعد نهية للفصل تمت جدولتها لجلسة 23-05-2017 و أخطر الطرفين عن طريق امانة ضبط المحكمة بأن التحقيق يعتبر منتهيا يوم 20-05-2017 طبقا لنص المادة 853 من ق ا م ا.
-و تم اعداد التقرير من طرف الرئيس المقرر و تحويله رفقة الملف الى السيد محافظ الدولة الذي تقدم بطلباته المكتوبة في 08-05-2017 الرامية الى تعيين نفس الخبير للقيام بخيرة تكميلية للقول مدى مطابقة سند الملكية للعقار محل النزاع-مساحة و حدودا على اعتبار أن الخبير لم يتطرق للمسألة الفنية المتمثلة في كون مجموعة الملكية رقم 131 لا توجد تماما بالقسم رقم 65 -و تم اخطار الطرفين بتاريخ انعقاد جلسة المرافعة عن طريق امانة ضبط المحكمة و فيها تعيبا.
-و بعد الانتهاء من المرافعة وضعت القضية في المداولة لآخر الجلسة و فصل فيها بصدور الحكم التالي:

**** وعليه فإن المحكمة ****

بعد الاستماع الى السيد محضر عبد الناصر الرئيس المقرر في تلاوة تقريره المكتوب
بعد الاستماع الى طلبات السيد محافظ الدولة الشفوية
بعد الاطلاع على مجمل أوراق و مستندات الملف
بعد الاطلاع على المواد 800-801-803-804-815-816 و 858 من ق ا م ا.
-في الشكل: حيث أن ارجاع القضية للجدول بعد انجاز الخيرة جاء مستوفيا لكافة الأوضاع و الشروط الشكلية المقررة قانونا مما يتعين التصريح بقبوله.
-في الموضوع: حيث أن الدعوى ترمي الى الحصول على الدفتر العقاري الخاص بقطعة الأرض الصالحة للبناء الكائنة بحي بوهراوة بلدية غرداية.
-و حيث أن المرجعة التمس المصادقة على الخيرة المنجزة و بالتبعية الزام المرجع ضده بتسليمها الدفتر العقاري الخاص بالعقار العائد لها
-و حيث أن المدعية أسست طلبها بأن الخبير المعين أثبت مطابقة سندها على العقار محل النزاع حدودا و مساحة و موقعا و حدد طبيعته القانونية بأنه ملكية خاصة. و بأنه تم تسجيله باسمها ضمن وثائق المسح ضمن مجموعة ملكية 67 قسم 64 و طبقا لحدوده الثابتة بمخطط مستخرج المسح.
-و حيث أن المرجع ضده تخلف عن الحضور و لم يقدم مذكرة جوابية رغم اعدازه من طرف القاضي المقرر- مما يتعين القضاء تجاهه حضوريا اعتباريا طبقا للمادة 293 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية.
-و حيث أنه بالرجوع الى الملف الأصلي يتبين أن المدعية أسست دعواها بأنها تشغل العقار محل النزاع بناء على سند و أنه على اثر الانتهاء من عملية المسح تم تسجيله باسمها
-و بأنه تم ايداع وثائق المسح على مستوى مصالح المدعى عليه الا أنه لم يتم تسليمها الدفتر العقاري
-في حين دفع المدعى عليه بأنه على اثر مراقبة السجلات المسوكة على مستوى مصالحه يتبين بأن مجموعة الملكية رقم 131 لا توجد بالقسم رقم 65 و لذا تكون المعطيات المدعى بها خاطئة.
-كما دفع بكون العقد المحتج به غير مشهر مما يجعله ناقص الحجية القانونية-و التمس رفض



الدعوى لعدم التأسيس.

و حيث أن الدعوى صدر بشأنها الحكم التمهيدي المؤرخ في 18-10-2016 فهرس رقم 301-2016-القاضي بقبول الدعوى من حث الشكل-و في الموضوع و قبل الفصل فيه:بتعيين الخبير مقنين محمد الكائن مكتبه بغرداية للقيام بالمهام التالية:
-استدعاء الطرفين و الاطلاع على وثائقهما بما فيها وثائق المسح المودعة على مستوى مصالح المدعى عليه.

-الانتقال رفقتهم لمعاينة العقار محل النزاع و تعيين مساحته و حدوده و طبيعته القانونية
و على ضوء ذلك التأكد من مدى مطابقة وثائق المسح عليه و كذا سند المدعية
و تحرير تقرير بذلك.

و أنه بموجب الأمر الصادر بتاريخ 02-01-2017 فهرس رقم 01-2017 تم استبدال الخبير المعين بالخبير الحويطي بدر الدين المختص في الهندسة الكائن مكتبه بالأغواط. للقيام بنفس المهام.

وحيث أنه بالرجوع الى الحكم المذكور أعلاه يتضح أن ما قضت به المحكمة كان بالاستناد على مايلي:

-أنه من المقرر قانونا أن دفتر العقاري يعتبر سند اداري لاثبات الملكية يسلم الى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بصفة نهائية بعد اتمام عملية المسح العقاري.
و أن المشرع حدد كيفية سير عملية مسح الأراضي و التقييم العقاري على ضوء أحكام الأمر رقم 74-75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.
كما حدد شروط تطبيق هذا الأمر التشريعي بالمرسوم رقم 62-76 المتعلق باعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم.
و كذا المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم.
و أنه طبقا للنصوص المشار إليها أعلاه فان اثبات حق الملكية يتم بواسطة سند رسمي أو غير رسمي (عقد عرفي).

و أنه حتى في حال غياب السند يتم في هذه الحالة عن طريق التحقيق.
و هو ما أكدته التعلية الصادرة عن المديرية العامة للأماك.

و هو ما أكدته التعلية الصادرة عن المديرية العامة للأماك الوطنية بتاريخ 24-05-1998 رقم 16-المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي و التقييم العقاري.

و بأن سند المدعية يتمثل في العقد التوثيقي المحرر بتاريخ 20-01-2002 رقم 173-2002 المسجل بمقتضية الضرائب بتاريخ 28-01-2002 المتضمن بيع قطعة أرض صالحة للبناء مساحتها 800 متر مربع مقطوعة من قطعة أكبر مساحتها 2160 متر مربع، تحمل رقم 10 من المخطط الخصوصي للتجزئة كائنة بحي بوهر اوة-بلدية غرداية.

و أنه ثبت من الإرسال الصادر عن المدير الولائي لمسح الأراضي بغرداية بتاريخ 12-11-2009 رقم 1793-2009 أن العقار الذي تشغله المدعية شملته عملية المسح و سجل باسمها (مج 67 قسم 64) و أن وثائق المسح تم ايداعها على مستوى المحافظة العقارية لغرداية بتاريخ 27-06-2005.

و منه تكون لها صفة المالك الظاهر لحين اثبات العكس وفقا لما هو مقرر قانونا عن طريق الاحتجاجات أو الاعترافات.

كما يتبين من جهة أخرى أن دواعي الاستعانة بخبير مختص كانت بالاستناد على مايلي:
-الوقوف على الصحة ما يدفع به المدعى عليه بالنسبة للخطأ الوارد في التقييم

و كذا التأكد من الطبيعة القانونية للعقار محل النزاع على اعتبار أن المدعى عليه لم يقدم أية وثيقة تبين ذلك أو يفيد أنه موضوع نزاع. و ما ان تم الاتصال بمصالح أملاك الدولة

و حيث أن الخبير المعين أنجز المهام الموكلة له و حرر تقرير بذلك أودعه لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ 02-01-2017 قيد تحت رقم 01-2017-خلص فيه أنه بعد دراسة الوثائق

المقدمة من طرف المدعية و المعاينة الميدانية و القياسات التي تم أخذها أن أرض النزاع معرفة بمخطط المسح العام بمجموعة الملكية 67 حسب مستخرج المخطط المسحي و مقطوعة من مساحة أكبر تحمل رقم 10 و التي تمت تجزئتها الى أربعة قطع من بينها القطعة العائدة للمدعية



و المشيد عليها بناء يتمثل في 04 غرف و مستودع و فناء-تقدر مساحتها ب 800 متر مربع .
-حدودها كالتالي:من الشمال مجموعة ملكية رقم 114 و من الجنوب مجموعة ملكية رقم 68-و
من الشرق الطريق و من الغرب مجموعة ملكية رقم 76.
-و بأنها ملكية خاصة و انتقلت الى المدعية عن طريق الشراء بموجب عقد محرر في
2002-01-20 مسجل و غير مشهر
-و تتطابق مع وثائق المسح مساحة و حدودا .
-و حيث أن الهدف من عملية المسح العام للأراضي هو تشخيص مجموع الملكيات
-حيث أنه طبقا للتشريع الساري المفعول تعتبر عملية المسح العام للأراضي الأساس المادي
لتأسيس السجل التجاري.
-و حيث أن النزاع المشرع و بموجب أحكام المرسوم رقم 76-63 المذكور أعلاه-حدد مهام
المحافظ العقاري على اثر استلام وثائق المسح فيما يلي:
-01-مسك السجل العقاري و ذلك باعداد و مسك مجموعة البطاقات العقارية.
-02-تسليم الوثائق التي تثبت حقوق الملاك على العقارات المسوحة المتمثلة في شهادة الترقيم
المؤقت و دفتر العقاري
-و أنه طبقا للمادة 08 من ذات المرسوم-فانه يتم اثبات ايداع وثائق مسح لدى المحافظة العقارية
عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري.
-و يكون هذا المحضر محل اشهار واسع لمدة 04 أشهر و ذلك قصد تمكين المالكين و ذوي
الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسل كل وثيقة تثبت حقوقهم على العقارات المسوحة من
المحافظ العقاري.
-المادة 09 من نفس المرسوم).
-و طبقا للمادة 11 منه يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري
بمجرد استلامه وثائق المسح .
-و يعتبر الترقيم قد تم يوم الامضاء على محضر تسليم وثائق المسح.و يتصل المحافظ العقاري
بمصالح أملاك الدولة للتأكد من أن الأملاك التي هي تحت حيازة شاغليها بدون سند أو لها
سندات عرفية -ليست من الأملاك الوطنية.
-كما أنه طبقا للمادة 13 من ذات المرسوم يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة أشهر يجري سريانها
ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية و
الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن
طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال.-و طبقا للمادة 14 منه-
يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم اتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات
التي ليس لملاكها الظاهرين سندات اثبات كافية.و عندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه
في تحديد حقوق الملكية.
-و يصبح هذا الترقيم نهائيا عند انقضاء هذه المدة.
-و حيث أن الثابت من الملف أن العقار محل النزاع تم تسجيله باسم المرجعة حسب وثائق المسح
المودعة على مستوى مصالح المرجع ضده بتاريخ 27-06-2005.
-و أن الثابت من هذه الوثائق أنه على اثر عملية المسح تم تسجيل هذا العقار تحت رقم مج 67
قسم 64.
-كما ان الخبرة المنجزة أكدت هذه المسألة المتعلقة بترقيم العقار محل النزاع.و ذلك بالرجوع الى
مخطط المسح العام.
-كما أن المرجعة أكدت ضمن عرضتها أن العقار محل النزاع سجل ضمن مجموعة ملكية 67
قسم 64
-و حيث أن عناصر الملف تعتبر كافية للفصل في النزاع و منه يعتبر طلب السيد محافظ الدولة
الرامي الى اجراء خبرة تكميلية لتوضيح المسألة الفنية المتعلقة بالترقيم العقاري-غير مجدي.
-و حيث انتهى للمحكمة أن العناصر التي بنى عليها الخبير تقريره تعتبر وافية و منه يمكن
الاستناد على نتائج خبرته.
-و حيث أن الثابت من الملف أن العقار محل النزاع يدخل ضمن الأملاك الخاصة و أن المرجعة



تشغله منذ 20-01-2002.
-و أنه على اثر عملية المسح التي شملت المنطقة الواقع بها تم تسجيله باسمها و يحمل الترقيم التالي(مج 67 قسم 64) الأمر المؤكد بناءا على الأرسال رقم 1793-2009 الصادر بتاريخ 2009-11-12 عن المدير الولائي لمسح الأراضي بغرداية.
-كما يتبين أنه لم يتم تقديم أي اعتراض على هذا الاجراء لا خلال مهلة الأربعة أشهر المحددة بموجب المادة 13 من المرسوم رقم 63-76 و لا خلال مهلة السنتين المحددة بموجب المادة 14 من ذات المرسوم.
-و حيث يخلص للمحكمة و بالاستناد على ما ذكر أعلاه أنه لا يوجد مبرر لعدم تسليم المرجعة الدفتر العقاري الخاص بالعقار العائد لها مما يجعل طلبها مؤسس و يتعين الاستجابة له.
-و حيث أن المرجع ضده معفى من المصاريف القضائية طبقا للمادة 64 من قانون المالية لسنة 1999.

**** لهذه الأسباب ****

تقرر المحكمة - حال فصلها في القضايا الإدارية العادية
علنيا حضوريا إعتباريا وابتدائيا:
في الشكل : قبول إعادة السير بالدعوى بعد إنجاز الخبرة
في الموضوع : إفراغ الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2016/10/18 فهرس رقم 2016/301
- و إعتداد الخبرة المنجزة من طرف الخبير الحويطي بدر الدين المودعة لدى أمانة ضبط
المحكمة بتاريخ 2017/01/02 المقيدة تحت رقم 2016/01 و بالنتيجة القضاء بالزام المرجع
ضده ممثلا بمدير الحفظ العقاري لولاية غرداية - بتسليم المرجعة رزوق فاطمة بنت محمد
الدفتر العقاري الخاص بقطعة الأرض مجموعة ملكية 67 قسم 64 العائد لها . و إعفاء المرجع
ضده من المصاريف القضائية .
مع جعل مصاريف الخبرة على عاتقه.
بذا صدر هذا الحكم وأفصح به جهرا بالجلسة العلنية المنعقدة في التاريخ المذكور أعلاه. و إثباتا
لذلك أمضي من قبل الرئيس المقرر و أمين الضبط.



أمين الضبط

الرئيس(ة) المقرر



14 أفريل 2019

نسخة طبق الأصل
أمين الضبط

ملخص عقد نموذج رقم 12 - PR12 -

Direction Générale
du Domaine National

Direction de l'Antenne Locale
du cadastre

CONSERVATION FONCIERE

Wilaya

d

PUBLICITE FONCIERE

d

ET

Commune


CONSERVATION CADASTRALE

d

CHANGEMENTS DANS LA DESIGNATION
des personnes physiques et des personnes morales

Transmis au Chef du Service du Cadastre, le _____ 20

le Conservateur Foncier,



قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر و المراجع

أولا : باللغة العربية

- 1- خلفوني مجيد ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الرابعة ، الثانية دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2008 .
- 2- خلفوني مجيد ، العقار في القانوني الجزائري ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2012 .
- 3- زروقي ليلي ، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، (ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، الطبعة العاشرة ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2008 .
- 4- حمدي باشا ، القضاء العقاري (في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع) دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، 2010
- 5- عمار بوضياف ، المرجع في المنازعات الإدارية ، دراسة مدعمة بالاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع ، القسم الثاني ، الجوانب القضائية للمحكمة التطبيقية للمنازعة الإدارية ، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2013
- 6- عوابدي عمار ، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ، الجزء الثاني ، ديوان المطبوعات الجامعية طبعة 1998
- 7- عبد العزيز خليفة ، قضاء الإلغاء ، أسس إلغاء القرار الإداري ، دار الكتاب الحديث ، 2008
- 8- عمار بوضياف ، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية ، جسور للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى ، 2009 ،
- 9- ناصر لباد ، الوجيز في القانون الاداري ، دار النهضة العربية ، مصر ، 1999.
- 10- خلفوني مجيد ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الرابعة ، الثانية دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2014 .
- 11- بوشناقة جمال ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2006 .
- 12- رمول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، الفرع العقاري ، الزراعي ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2000.

- 13- بوضرسة عبد الوهاب ، الشروط العامة والخاصة لقبول الدعوى بين النظري والتطبيقي ، طبعة 02 ، دار هومة ، الجزائر 2006 .
- 14- فردي كريمة ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع قانون عقاري ، تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قسنطينة، 2008
- 15- منصور إبراهيم العتوم ، القضاء الإداري ، دراسة مقارنة ، دار وائل للنشر ، عمان ، الطبعة الأولى ، 2013
- 16- عمار بوضياف ، قضاء الإلغاء ، دراسة مقارنة ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى ، 2011 .
- 17- عمار بوضياف ، القرار الإداري ، ط1 ، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2007
- 18- شنطاوي علي خطار ، مسؤولية الإدارة عن أعمالها الضارة ، الطبعة 01 ، دار وائل للنشر والتوزيع ، الأردن ، سنة 2008

ثانيا : الأطروحات والمذكرات

أ- الأطروحات

- 1- رحايمية عماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل الدكتوراه في العلوم القانونية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، 2014 .
- 2- لبيض ليلي ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد يخضر ، بسكرة ، سنة 2012

ب - المذكرات الجامعية :

- 1- بومجان حنان ، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، قسم قانون خاص ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم القانونية ، تبسة ، 2009 .
- 2- أورحمون نورة ، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري ، مذكرة لنيل الماجستير ، فرع قانون المسؤولية المهنية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، 2012 .

- 3- رمول خالد ، المحافظة العقارية ، كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، الفرع العقاري والزراعي ، سعد دحلب ، البليدة ، 2000.
- 4- بسكري أنيسة ، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 2001 .
- 5- صادقي نبيلة ، الدفتر العقاري ودوره في الإثبات في القانون الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، المدرسة العليا للقضاء ، 2009 .
- 6- فردي كريمة ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع قانون عقاري ، تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قسنطينة ، 2008 .
- 7- مراحي ريم ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص ، فرع قانون عقاري ، معهد العلوم القانونية والإدارية ، المركز الجامعي ، تبسة ، 2008 .
- 8- لخضر القيزي ، مداخلة تحت عنوان : النظام القانوني للدفتر العقاري ، الملتقى الوطني الرابع ، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر ، كلية الحقوق بجامعة المدية ، يومي 27-28 / 04 / 2011 ، ص 8 .
- 9- قاسم حكيم ، عدان حكيم ، مسح الأراضي السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة جامعة لدراسات التطبيقية ، البويرة ، 1999 .

ثالثا : المقالات :

- 1- أحمد ضيف ، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية ، مجلة الواحات للبحوث والدراسات ن عدد 06، 2009 ، ص ص 233-234 .
- 2- عليان موسى ، " مهنة المحافظ العقاري ، محافظ عقاري بالمدية " ، 2011 .
- 3- خلفوني مجيد ، الدفتر العقاري ، مقال بمجلة الموثق ، عدد 08 ، 2003 .
- 4- دليلة جلابيية ، " دور المحافظ العقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة المدية ، الجزائر ، 2011 .

رابعاً : النصوص القانونية :

أ - الدستور :

1- دستور 28 نوفمبر 1996 ، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 43896 ، المؤرخ في 07 ديسمبر 1996 ، ج ر عدد 76 ، صادرة بتاريخ 08 ديسمبر 1996 ، المعدل والمتمم

ب - النصوص التشريعية :

1- أمر رقم 75-58 ، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، ج ر عدد 78 ، صادرة 30 سبتمبر 1975 ، معدل ومتمم .

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

3- قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27/02/2007 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، ج ر عدد 15 ، صادرة في 28 فيفري 2007 .

4- قانون رقم 08-09 ، مؤرخ في 25/02/2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، جريدة رسمية عدد 21 ، صادرة في 23 أبريل 2008 .

ج- النصوص التنظيمية :

1- مرسوم تنفيذي 73-32 المؤرخ في 05/01/1973 ، المتعلق بحق إثبات الملكية الخاصة ، الجريدة الرسمية العدد 15 ، المؤرخ في 20 فيفري 1973 .

2- مرسوم تنفيذي رقم 76-62 ، مؤرخ في 25 مارس 1976 ، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، معدل ومتمم ، ج ر عدد 30 ، صادرة في 13 أبريل 1976

3- مرسوم تنفيذي رقم 76-63 ، مؤرخ في 25 مارس 1976 ، يتعلق بتأسيس السجل العقاري معدل ومتمم ، ج ر عدد 30 صادرة في 30 أبريل 1976 .

د- التعليمات :

1- تعليمة رقم 16 ، مؤرخة في 24 ماي 1998 ، متعلقة بتسيير عملية المسح الأراضي العام والترقيم العقاري ، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية .

05- القرارات القضائية :

1- المحكمة العليا ، الغرفة العقارية ، قرار رقم 299635 ، مؤرخ في 21 أفريل 2004 ، مجلة المحكمة العليا ، عدد خاص ، الاجتهاد القضائي ، الجزء الثالث .

2- المحكمة العليا ، الغرفة العقارية ، قرار رقم 197920 المؤرخ في 28 جوان 2000 ، العدد 01 لسنة 2003 .

06- مواقع الانترنت

1- [http // www.facebook.com/mowazaf](http://www.facebook.com/mowazaf)

2- [www.djelfa .info](http://www.djelfa.info)

3- www.facbook.com

ثانيا : باللغة الفرنسية :

1/ Les ouvrages

1- PHILIPS Smiller, PHILIPS Del becque, droit civile la sureté et la foncière” ,2eme édition ,France Dalloz, 1995..

2- ALLOUM Mohand Tharp ,le régime foncier en Algérie, moderne, Alger, 2005

3- Claude (Gayard), la compétence des tribunaux judiciaires en matière administrative, 2 ème edition, Paris,1962

4- PIERRE Raynaud, MARTY Gabriel, droit civile les suretés et de la publicité foncière, tom 3, 2eme édition, Sirey, Paris, 1987.

2/Cites Internet:

1- Encyclopédie libre, wikipidia.

2- SEBAHI S'id Ahmed, livret foncier2, Algérie, www. wahid .promety.net,2013.

فهرس المحتويات

الفهرس:

الصفحة	الموضوع
أ	مقدمة
5	الفصل الأول: الحجية المطلقة والنسبية للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة
6	المبحث الأول: الحجية المطلقة للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة
6	المطلب الأول : القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري
7	الفرع الأول: القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري وفقا لمبادئ الشهر العيني
7	أولا : مبادئ نظام الشهر العيني
9	ثانيا : تقدير نظام الشهر العيني
11	الفرع الثاني: مبادئ وأهداف الدفتر العقاري
11	أولا : مبادئ الدفتر العقاري
12	ثانيا : أهداف الدفتر العقاري
13	المطلب الثاني: رأي التشريع والقضاء من الحجية المطلقة للدفتر العقاري
13	الفرع الأول: موقف المشرع من الحجية المطلقة للدفتر العقاري
13	أولا : النصوص القانونية
14	ثانيا : حجية الدفتر العقاري بالنسبة للمالك وللغير
16	الفرع الثاني: موقف القضاء من الحجية المطلقة للدفتر العقاري
18	المبحث الثاني : الحجية النسبية للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة
18	المطلب الأول: الأساس القانوني للحجية النسبية للدفتر العقاري
18	الفرع الأول: معيار عدم منح المشرع للقيد الأثر المطلق
19	أولا : الطعن ببطلان أو إلغاء التصرف المشهر
19	ثانيا : الطعن في التصرف المشهر القابل للإبطال (الأخطاء المادية)
21	الفرع الثاني: معيار عدم منح المشرع التقادم المكسب في المناطق الممسوحة

21	أولاً : أسباب عدم منع التقادم
22	ثانياً : أسباب الطعن في التقادم المكسب الوارد على العقارات المملوكة للدولة أو الوقفية
23	المطلب الثاني: موقف القضاء من الحجية النسبية للدفتر العقاري
23	الفرع الأول: موقف القضاء من الحجية النسبية للدفتر العقاري
25	الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن الحجية النسبية للدفتر العقاري
28	الفصل الثاني : منازعات حجية الدفتر العقاري
29	المبحث الأول :الطعن في حجية الدفتر العقاري
29	المطلب الأول :أسباب الطعن في الحجية
29	الفرع الأول :العيوب الواردة في شكل القرار
30	أولاً : عيب عدم الاختصاص
31	ثانياً : عيب الشكل والإجراءات
32	الفرع الثاني : العيوب الواردة في محتوى القرار
32	أولاً : عيب عدم التسبب ومخالفة القانون
33	ثانياً : عيب الإنحراف في السلطة
34	المطلب الثاني :حالات الطعن في حجية الدفتر العقاري
34	الفرع الأول: الطعن في الترقيم المؤقت
34	أولاً : الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر وستين
35	ثانياً : منازعات الترقيم المؤقت
36	الفرع الثاني: الطعن في الترقيم النهائي
36	أولاً : المرحلة الأولى
36	ثانياً : المرحلة الثانية
38	المبحث الثاني : الطريقة المتبعة للطعن في حجية الدفتر العقاري
38	المطلب الأول:دعوى إلغاء الدفتر العقاري
38	الفرع الأول:خصائص دعوى إلغاء الدفتر العقاري
39	أولاً: دعوى موضوعية عينية و مشروعية
40	ثانياً : دعوى ذات طابع قضائي

41	الفرع الثاني:الجهة المختصة بإلغاء الدفتر العقاري
43	المطلب الثاني :شروط وآثار دعوى إلغاء الدفتر العقاري
43	الفرع الأول : شروط دعوى إلغاء الدفتر العقاري
43	أولاً : الشروط العامة
45	ثانياً : الشروط الخاصة
48	الفرع الثاني : آثار إلغاء الدفتر العقاري ومسؤولية المحافظ العقاري
48	أولاً : آثار إلغاء الدفتر في مواجهة الأطراف والإدارة
49	ثانياً : مسؤولية المحافظ العقاري
52	خاتمة
55	الملاحق
78	قائمة المصادر والمراجع
84	الفهرس