

جامعة عباس لغرور خنشلة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية



نيابة العمادة للدراسات في التدرج



قسم الحقوق

## دور القضاء الإداري في فض منازعات الترقيم العقاري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص: قانون إداري

إشراف الأستاذ الدكتور  
محمد بوكماش

إعداد الطالب:  
مراد لعور

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
د. عادل زياد	أستاذ محاضر أ	جامعة عباس لغرور-خنشلة	رئيسا
أ.د. محمد بوكماش	أستاذ التعليم العالي	جامعة عباس لغرور-خنشلة	مشرفا ومقررا
أ. سهيلة بن عمران	أستاذ مساعد أ	جامعة عباس لغرور-خنشلة	عضوا ممتحنا

السنة الجامعية: 2018-2019

سورة التين

## شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين، تبارك وتعالى

له الكمال وحده

والصلاة والسلام على سيدنا محمد نبيه ورسوله

وعلى سائر الأنبياء والمرسلين

بأسمى عبارات الشكر والعرفان أتوجه بالشكر

والتقدير إلى أستاذي الفاضل

الأستاذ الدكتور محمد بوكماش

لقبوله الإشراف على هذه المذكرة

وعلى كل توجيهاته ونصائحه القيمة

كما أوجه خالص الشكر إلى أعضاء اللجنة الموقرة

الدكتور عادل زياد رئيساً

الأستاذة سهيلة بن عمران عضواً ممتحناً

على قبولهم لمناقشة هذه المذكرة

\*\*\*\*\*

كما أتقدم بالشكر إلى كل من:

الأستاذ محمد حواس موثق

الأستاذ ياسين تمرابط محامي

الأستاذ فريد برق محامي

على الدعم المقدم من قبلهم لإنجاز هذا البحث

## إهداء

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع

إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله

إلى الزوجة الفاضلة

إلى الأبناء

سمية ، أحمد وزوجته ، عبد المالك ، فيصل ، صفي الدين

إلى أخواتي وأزواجهن وأولادهن

وإخوتي وزوجاتهم وأولادهم

مقدمة

تمر عملية تطهير الملكية العقارية بالجزائر والتي تهدف إلى العمل على استقرار المعاملات العقارية بين أفراد المجتمع فيما بينهم من جهة وبين الأفراد والدولة من جهة أخرى، بعدة مراحل تم تنظيمها من قبل المشرع والذي قام بتحديد الإجراءات القانونية المتبعة في كل مرحلة من هذه المراحل، بداية من عملية المسح العام للعقارات إلى الترقيم النهائي ومنح الدفتر العقاري بعد عملية الشهر على مستوى المحافظة العقارية، وذلك عن طريق إصدار ترسانة من القوانين، يتصدرها الأمر رقم: 74-75 والذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ثم المرسوم رقم: 62-76 الذي يتعلق بإعداد مسح الأراضي والمرسوم رقم: 63-76 والذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري، وما تبعها من تعديلات بموجب مراسيم تنفيذية وحتى بعض الأحيان تكون بموجب قوانين، منها قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي تم تعديله سنة 2008 وقوانين المالية، وتعليمات داخلية.

حيث إضافة إلى الإجراءات المذكورة سالفًا، والمعنية بالتنظيم والتسيير لمختلف مراحل إثبات أو نقل الملكية العينية العقارية، لم يغفل المشرع عن وضع إجراءات قانونية لتسوية النزاعات الناتجة عن عملية المسح الميدانية وعملية الترقيم بنوعيه، المؤقت والنهائي على مستوى المحافظة العقارية، وذلك من خلال الاعتراض على الوثائق المسحية منذ تحريرها إلى غاية إيداعها بالمحافظة العقارية، ثم الاعتراض على قرارات لجان المسح والمحافظ العقاري لاحقًا أثناء عملية تقييد العقار الممسوح بالسجل العقاري، أين يتم ترقيمه إما بصفة مؤقتة، لمدة تتراوح بين أربعة أشهر وستين بالنسبة للعقارات المرقمة باسم الأشخاص، حسب الوضعية القانونية التي وجد عليها العقار أثناء عملية المسح أو خمسة عشر سنة بالنسبة للعقارات التي تم ترقيمها في حساب مجهول (العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي)، والتي تسوى أغلب منازعاتها على المستوى الإداري، إلا في حالة عدم التوصل إلى حل توافقي وفشل مبادرات الصلح، فيتم نقل النزاع إلى أروقة الجهات القضائية المختصة للفصل فيها، وإما ترقيما نهائيًا أين حسم المشرع الأمر وأوكل المهمة إلى القضاء وحده للفصل في هذه المنازعات بموجب أحكام المادة رقم 16 من المرسوم رقم: 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 والتي تنص



على أنه: " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و13 و14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء".

ويتجلى دور القاضي الإداري في العمل على التوفيق بين المصلحتين، الشخصية بالنسبة للأفراد والعامّة بالنسبة للدولة، وذلك على عكس القاضي العقاري الذي يسعى للفصل بين مصلحتين شخصيتين فقط.

ومن أجل ذلك تم اختيار هذا الموضوع ليكون مجال هذا البحث، في هذه المذكرة الموسومة ب: **دور القضاء الإداري في فض منازعات الترقيم العقاري.**

## 2/ الإشكالية: من أجل دراسة هذا الموضوع وجب علينا طرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى وفق القاضي الإداري، في إطار ما تملّيه عليه القوانين الجزائرية والاجتهادات القضائية، في تسوية القضايا المرفوعة أمامه والمتعلقة بمنازعات الترقيم العقاري؟  
ومن خلال هذه الإشكالية يمكن طرح أسئلة فرعية يتم الإجابة عنها في متن الموضوع، وهي كالآتي:

ما نوع النزاعات، وماهي الوسائل الممنوحة من قبل المشرع لتسويتها خلال مرحلتي المسح العام والترقيم المؤقت للعقارات؟

ماهي الإجراءات القانونية التي وضعها المشرع، من أجل الطعن في الترقيم النهائي أمام القضاء الإداري؟

ما هي حدود سلطات القاضي الإداري في مجال تسوية المنازعات الناتجة عن عملية الترقيم النهائي؟

## 3/ أهمية الموضوع: إن القفزة النوعية التي قامت بها الجزائري منذ الاستقلال إلى يومنا

هذا باعتمادها لنظام الشهر العقاري العيني بدلا من نظام الشهر الشخصي، جعلت من موضوع الترقيم العقاري، موضوعا يحظى باهتمام كبير من أصحاب الاختصاص، لأن الدراسة الدقيقة لهذا الموضوع، ينتج عنها إيجاد حلول يمكن لها القضاء على المنازعات الناتجة عنه، وبالتالي تحقيق ما يسمى بحماية الحقوق العينية العقارية للأفراد والدولة، مما ينتج عنه الاستقرار في المعاملات العقارية.

البروز إلى الوجود للكثير من النزاعات المتعلقة بالترقيم، بعد تفعيل القوانين المتعلقة بالمسح العام للأراضي، دفعني إلى تسليط الضوء على هذه النزاعات، وعلى تعامل التشريع والقضاء معها.

**4/ أسباب اختيار البحث:** تتمثل الأسباب التي دفعت بي إلى اختيار هذا الموضوع في:

\* تطهير الملكية العقارية الخاصة والاستقرار في المعاملات العقارية، نتائج مرتبطة بشرط التعامل الجيد مع منازعات الترقيم العقاري.

\* كوني عشت تجربة الوقوف أمام القضاء كطرف في قضية متعلقة بترقيم جزء من أرض نملكها على الشيوع، باسم عائلة أخرى بسبب أخطاء ارتكبت أثناء عملية المسح.

**5/ أهداف الموضوع:** إن الأهداف من هذه الدراسة، هي محاولة تسليط الضوء على:

-إمكانية توفيق القضاء في حدود القوانين المتوفرة والاجتهادات القضائية، إلى حل المنازعات المطروحة أمامه،

-مساهمة القضاء ودوره في تطهير الملكية العقارية،

-إعادة الحقوق لأصحابها، خاصة الذين تعرضوا لإجحاف في حقهم أثناء عملية المسح، بترقيم عقاراتهم في حساب المجهول أو ما يسمى في التعديل الجديد بحساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العام.

**6/ المنهج:** لقد اتبعت في هذا البحث المنهج الوصفي التحليلي، عند الاعتماد على

مختلف الآراء الموجودة بالمراجع من جهة، والمنهج الاستقرائي التحليلي، عند دراسة بعض النصوص القانونية من جهة أخرى.

**7/ الدراسات السابقة:** في حدود ما أمكنني الاطلاع عليه هناك بعض الدراسات تناولت

هذا الموضوع منها:



- أطروحة دكتوراه للطالبة لبيض ليلي بعنوان " منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري"، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2011-2012. حيث جاءت دراستها منصبة أكثر على المنازعات الخاصة بالدفتر العقاري، كسند للملكية وقرار إداري يخضع لأحكام القانون الإداري، بالإضافة إلى الحقوق العينية المشهورة في السجل العقاري. أما في دراستي هذه، حاولت أن أسلط الضوء على الترقيم النهائي والمتمثل في مقرر الترقيم النهائي الصادر من المحافظ العقاري، باعتباره أيضا قرارا إداريا، وبالتالي الطعن فيه، يكون أمام القضاء الإداري.
- أطروحة دكتوراه للطالبة صيفاوي سليمة بعنوان " المنازعات العقارية في الجزائر، تشريعا وقضاء، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2017-2018، حيث تناولت في دراستها تقسيم المنازعات على أساس مظاهر الملكية وعناصرها والحقوق العقارية بصفة عامة ودور التشريع والقضاء في حماية هذه الملكية. أما في دراستي هذه اكتفيت بالجانب الإجرائي الخاص بالفصل في المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي، من رفع دعوى الإلغاء إلى تنفيذ الأحكام القضائية والطعن فيها. إضافة إلى أطروحات ومذكرات أخرى وبعض المقالات والمداخلات التي تمت الإشارة إليها في قائمة المراجع.

#### 8/ صعوبات البحث: وتمثلت هذه الصعوبات حين إعداد هذا العمل المتواضع في:

- دائما في حدود ما أكنني الاطلاع عليه لاحظت قلة المراجع التي تناولت بدقة موضوع منازعات الترقيم العقاري في المكتبات الجامعية، وإن وجدت فهي تفتقر إلى معلومات دقيقة حول تعامل القضاء الإداري مع هذا النوع من المنازعات.
- صعوبة الحصول على الأحكام والقرارات القضائية في الموضوع وكذا اجتهادات مجلس الدولة.

9/ **الخطوة:** تتلخص خطة الدراسة في اعتماد الثنائية في التقسيم وهي كالآتي:

مقدمة

### الفصل الأول/ منازعات عمليات المسح العام للعقارات وترقيمها

المبحث الأول / إشكالات المسح العام والترقيم المؤقت

المطلب الأول/ المنازعات التي يثيرها المسح العام

المطلب الثاني/ إشكالات عملية الترقيم

المبحث الثاني/ إشكالات عملية الترقيم النهائي

المطلب الأول/ طبيعة المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي

المطلب الثاني/ معايير تحديد الاختصاص القضائي في منازعات الترقيم النهائي

### الفصل الثاني/ تسوية منازعات الترقيم النهائي أمام القضاء الإداري

المبحث الأول/ آليات الطعن في الترقيم النهائي أمام الجهات القضائية

المطلب الأول/ طبيعة الدعوى القضائية الخاصة بتسوية منازعات الترقيم النهائي

المطلب الثاني / إجراءات رفع دعوى إلغاء الترقيم النهائي أمام القضاء الإداري

المبحث الثاني/ سلطات القاضي الإداري في منازعات الترقيم النهائي

المطلب الأول/ القاضي الإداري والأحكام القضائية الفاصلة في إلغاء الترقيم

المطلب الثاني/ تنفيذ الأحكام المتعلقة بإلغاء الترقيم وطرق الطعن فيها.

الخاتمة

# الفصل الأول

منازعات عمليات المسح العام للعقارات وترقيمها

## تمهيد

تعد عملية الترقيم العقاري من بين أهم الآليات التي تم وضعها من قبل المشرع، تجسيدا وتطبيقا للنظام العيني الذي انتهجته الجزائر في عملية تسجيل العقارات المسسوحة وكل العمليات الواقعة عليها، وذلك من أجل تطهير الملكية العقارية والحفاظ على حقوق الأفراد وبالتالي الحفاظ على الاستقرار في المعاملات العقارية، سواء كانت أفقية بين أفراد المجتمع فيما بينهم أو عمودية بين الأفراد والدولة.

ولإنجاز هذه العملية تم وضع مصلحتين مستقلتين من حيث طبيعة المهمة المسندة لهما، بحيث تقوم المصلحة الأولى بالعمل التقني أي العمل المادي والمتمثل في التحقيقات الميدانية، من رسم للمخططات وجمع المعلومات والبيانات المتعلقة بحائزي أو مالكي هذه العقارات، و تسمى هذه العملية بعملية المسح العام للأراضي، أما المصلحة الثانية فيقتصر دورها في الجانب القانوني للعملية، و ذلك من خلال معالجة كل الملفات و الوثائق الخاصة بعملية المسح المودعة لديها من قبل المصلحة الأولى، ثم العمل على تقييدها في السجل العقاري و ترقيمها حسب الحالة القانونية للعقار المسسوح.

إلا أن هذه العملية وما قد تحمله من نقائص، قد تتعرض للطعن من قبل أفراد أو جماعات، قد تكون بحوزتهم وثائق تثبت حقائق أخرى غير التي تم تدوينها من قبل هذه المصالح، وبالتالي إشكالات قد تحل عن طريق التظلم على المستوى المحلي أي إداريا أو عن طريق الطعن أمام الجهات القضائية في حالة انسداد كل قنوات الصلح وعدم التوصل لأرضية اتفاق بين الأطراف. هذا ما سيتم دراسته في الفصل الأول من هذا البحث وذلك من خلال تقسيمه إلى مبحثين، يتناول المبحث الأول دراسة إشكالات متعلقة بعمليات المسح والترقيم المؤقت، أما المبحث الثاني فيخصص لإشكالات الترقيم النهائي للعقارات والذي يعتبر بمثابة المحور الرئيسي لهذا البحث.

### المبحث الأول/ إشكالات المسح العام والترقيم المؤقت للعقارات:

تلعب عملية المسح العام للعقارات دوراً مهماً في تطهير الملكية العقارية وذلك من خلال توضيح معالم وحدود العقارات وتوثيقها في مخططات رسمية يتم إيداعها على مستوى مصالح مكلفة بإعلام الجمهور بكامل العمليات التي مست هذه العقارات، وإعطاء الفرصة لأصحاب الصفة والمصلحة للتقدم من أجل الطعن سواء كان ذلك إدارياً، أمام اللجنة المكلفة بمتابعة عملية المسح العام أو أمام المحافظة العقارية عند القيام بعملية الترخيم المؤقت، أو قضائياً في الحالتين، هذا ما سيتم تناوله في مطلبين مستقلين، منازعات حول المسح العام في المطلب الأول ومنازعات حول عملية الترخيم المؤقت في المطلب الثاني.

### المطلب الأول/ المنازعات التي يثيرها المسح العام:

إن أهمية مسح الأراضي وإعداد المخططات المسحية تكمن في البحث عن تحقيق استقرار للأوضاع القانونية للعقارات، وذلك من خلال العمل على تصفية الحقوق السابقة على العقار، لهدف تسجيله في السجل العقاري باسم مالكه، إضافة إلى الحقوق العينية المترتبة عليه باسم أصحابها.

وتتم عملية مسح الأراضي بموجب قرار يصدر عن الوالي، والذي يتم نشره في الأماكن العمومية، وبلوحة إعلانات مقر البلدية المعنية، إضافة إلى إدارة مسح الأراضي، بحيث يكون بمثابة تبليغ رسمي لكافة المالكين والحائزين للعقارات، من أجل الحضور لهذه العملية. هذا لا يعني أن بمجرد خروج الفرقة إلى أرض الميدان تجد كل الأشخاص المعنيين في الانتظار، بل قد لا يحضر البعض منهم لسبب من الأسباب، سواء كانت طبيعية أو معنوية، إلا أن هذا لا يمنع أعوان المسح العام والتابعين لمصالح مسح الأراضي بمباشرة أعمالهم من خلال إنجاز المهمة التي كلفوا بها. ويبقى لهؤلاء الحق في الطعن بتقديم اعتراضات على ما تم التوصل إليه من نتائج لعملية المسح.

ومن أجل تسهيل العملية، فتح المشرع الجزائري المجال للطعن في الوثائق المعدة من قبل الفرقة المختصة في مسح الأراضي وأمام البلدية في المرحلة الأولى، وهذا ما يطلق عليه بالمنازعات ذات الطابع الإداري، والتي سيتم التطرق إليها بالتفصيل في الفرع الأول، ثم أمام الجهات القضائية، أي المنازعات ذات الطابع القضائي، في المرحلة الثانية وذلك في الفرع الثاني.

**الفرع الأول/ منازعات ذات طابع إداري:** باستقراء المادة 11 من المرسوم رقم: 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام، نلاحظ أن المشرع، من خلال وضع إجراءات، أوجب على المصالح المختصة بعملية المسح إتباعها، قام بإعطاء الوقت الكافي لذوي المصلحة، و الذين لم يسعفهم الحظ للتواجد في الميدان للإدلاء بملاحظاتهم التي قد تكون مهمة للغاية، طبقا لما جاء بالمادة 10 من المرسوم المذكور أعلاه أو كانوا حاضرين و لم تؤخذ ملاحظاتهم بعين الاعتبار من طرف الفرقة المكلفة بالمشح، من أجل الاطلاع على النتائج التي تم التوصل إليها من قبل هذه الأخيرة خلال عملية المسح، و ذلك قبل أو حتى بعد عملية الإيداع، حيث يتم إيداع مخطط المسح و الوثائق الملحقة به بمقر البلدية موطن العقار لمدة شهر كامل، ابتداء من يوم انتهاء هذه العملية التقنية و المتمثلة في المسح العام.<sup>1</sup>

خلال هذه الفترة المحددة قانونا بشهر واحد، والتي كما يحلو لبعض الفقهاء تسميتها بالمرحلة الإدارية، تكون فيها الشكاوى إما كتابيا أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي وإما شفويا لدى ممثل الإدارة يوضع خصيصا في خدمة المواطنين لفترة زمنية تم الإعلان عنها للجمهور

<sup>1</sup> - مرسوم رقم: 62-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي، جريدة رسمية عدد 30، بتاريخ 13 أبريل 1976.



لتلقي شكاواهم، ويكون موضوعها إما المطالبة بحقوق صاحبها بالمطالبة به أثناء عمليات المسح أو ينصب على حق ملكية، أو على الحدود بينه وبين جيرانه.<sup>1</sup>

تسجل هذه الشكاوى في سجل خاص يمضي ويقفل من طرف فرقة المسح ويوجه إلى لجنة الاحتجاجات المكونة من أشخاص مؤهلة قانوناً على رأسهم قاضي والتي تنتظر في نتائج المسح والاحتجاجات، وتعطي رأيها مستندة على سندات وشهادات ملكية متوفرة لديها وحتى وإن كانت شهادة الشهود فيما يخص العقارات التي يحوزها أصحابها حيازة قانونية مكتملة وهذا لتحاول الموافقة بين أطراف النزاع، أما في حالة عدم التوفيق بينهم تقوم بتحديد الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن تكون عليه في المخطط المسحي مع الأخذ بعين الاعتبار الحيازة.<sup>2</sup>

ولقد حدد المشرع الجزائري مدة ثلاثة أشهر إلى المالكين المتنازعين فيما بينهم لإيجاد مخرج اتفريقي على الحدود المرسومة بينهم أو اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة للفصل في هذا النوع من المنازعات، وهذا ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم رقم 62-76 المذكور سابقاً والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام في فقرتها الأولى بقولها: "يعطى أجل ثلاثة (3) أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها، إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً..."، ولم يقف المشرع عند هذا الحد، مع أنه ما يعاب عليه هو عدم تحديده للجهة القضائية المختصة في مثل هذه المنازعات، هل يتعلق الأمر بالقضاء العادي أم القضاء الإداري؟ حيث واصل في ذات المادة، على أنه عند انقضاء مدة الثلاثة أشهر الممنوحة لطرفي النزاع ولم يتم الاتفاق، فإن الحدود الموضوعة من قبل فرقة المسح والتي كانت في البداية مؤقتة لتصبح بعد ذلك نهائية، ماعدا حالة وجود غلط مادي، فيمكن في هذه الحالة

<sup>1</sup> - لبيض ليلي: منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه، العلوم القانونية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011-2012، ص: 75.

<sup>2</sup> - أنظر المرسوم رقم: 62-76.

الرجوع إليه وأيضا حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه بحيث لا تكون شكواه إلا بينه وبين جيرانه المباشرين وليس لها أي أثر آخر.

وتتم التعديلات في كل الحالات والمدخلة على وثائق المسح بمناسبة أشغال مصالح مسح الأراضي، أي تكون إدارية محضة. أما الوثائق الخاصة بالمناطق المسوحة والتي لم يثر نزاع حولها تبقى صحيحة ويصح العمل بها حتى قبل انتهاء هذه المدة أي خلال الثلاثة أشهر الممنوحة قانونا.<sup>1</sup>

ولعملية الصلح أهمية كبرى، بحيث أن الاتفاق بين الأطراف المتنازعة بطريقة ودية أسهل بكثير من عرض هذا النزاع على القضاء، والذي لن يكون الحكم الصادر عنه مرضيا للطرفين معا ولو كان أحدهم مخطئا، في حين أن التوفيق يصلح بين الطرفين ويضع حدا للنزاع القائم بينهما، إضافة إلى ذلك، يتفادى الأطراف مصاريف التقاضي وأتعاب المحامي، وتوفير الوقت للحصول على الدفتر العقاري، مع الملاحظة أن عملية الصلح تبقى ممكنة بين الأطراف حتى خلال مرحلة التقاضي و هذا ما أكدته المادة رقم: 04 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري بقولها: "يمكن للقاضي إجراء الصلح بين الأطراف أثناء سير الخصومة في أية مادة كانت." ومن خلال ما سبق، يبدو أن المنازعات في الحدود بين المجاورين، النزاع الوحيد الذي وضعه المشرع بين يدي اللجنة لمحاولة إجراء الصلح بشأنه وهذا لأن طبيعة هذا النزاع تسمح بذلك ويمكن تسوية هذا المشكل دون اللجوء إلى القضاء.<sup>2</sup>

**الفرع الثاني/ منازعات ذات طابع قضائي:** بعد المحاولة الفاشلة للجنة المكلفة بالمسح في الوصول إلى أرضية اتفاق بين أطراف النزاع، وخلال الأجل المحدد قانونا بثلاثة أشهر، يلجأ الطرف الذي أصابه ضرر تسببت فيه عملية المسح إلى الجهات القضائية لهدف

<sup>1</sup> - أنظر المرسوم رقم: 76-62،

<sup>2</sup> - لبيض ليلي: المرجع السابق، ص: 76

تسوية هذا النزاع تطبيقاً لما جاء في نص المادة 14 المذكورة أعلاه، بمعنى أن الجهة القضائية تختص في هذه الحالة فقط بالفصل في النزاع الذي لم تتمكن لجنة المسح من حله بطريقة ودية والذي يتعلق بالحدود بين الجيران ليس إلا.

وعليه فإن النزاع المطروح أمام الجهة القضائية، لا يكون إلا في هذا النطاق، والمذكور على سبيل الحصر في المادة 14 أعلاه، في هذه الحالة على المتضرر توجيه الدعوى القضائية ضد الجار الذي ينازعه في حدوده، دون أن تكون اللجنة طرفاً في النزاع. علماً أنه وتذكيراً لما سبق الإشارة إليه، لم يتم تحديد الجهة القضائية المختصة نوعياً واكتفى بذكر الاختصاص الإقليمي فقط والذي يعتبر تحصيلاً حاصلًا بما أنه يتعلق الأمر بعقار.

ولقد أشارت المادة 14 والمذكورة سابقاً إلى أنه بعد مرور أجل الثلاثة أشهر الخاصة بالاتفاق الودي تصبح الحدود المؤقتة حدوداً نهائية، وبالتالي لا يجوز الرجوع عنها أو إعادة النظر فيها إلا في حالتها الغلط المادي و حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه، أي أنه تصبح لمحاضر المسح القوة الثبوتية والتي لا يجوز الرجوع عنها، وتبقى للمتضرر إمكانية الطعن، وذلك من خلال رفع الدعوى أمام الجهات القضائية، و لكن في هذه الحالة نكون أمام دعوى قضائية، الغرض منها طلب إلغاء الترخيم، بما أن الوثائق أصبحت موجودة على مستوى المحافظة العقارية، أين يتم قيد العقار بالسجل العقاري.<sup>1</sup> وتتميز هذه الدعوى بإجراءات خاصة سوف يتم التطرق لها فيما بعد.

**أولاً/ منازعات المسح العام للأراضي أمام القضاء العادي:** كما سبق وتم ذكره، فإن في حالة اختلاف الأطراف حول الحدود المرسومة من قبل فرقة مسح الأراضي، يلجأ الطرف المتضرر من هذه العملية أو الطرفان معاً إلى اللجنة المعنية لإعادة النظر في الحدود المرسومة والمطابقة للمخطط المسحي العام وبعد دراسة اللجنة للاعتراض المقدم، تلجأ

<sup>1</sup> - أنظر المرسوم رقم: 62-76.

إلى إجراء عملية صلح بينهما فإن لم تتوصل إلى ذلك، تعطى لهم ثلاثة أشهر إما للتصالح فيما بينهما والاتفاق على الحدود المرسومة على المخطط، أو باللجوء إلى القضاء، وفي هذه الحالة المدة الممنوحة ليس لها أثر مسقط لرفع الدعوى، أي أنه حتى و لم يتقدم المتضرر خلال هذه المدة إلى القضاء، يبقى له الحق في التقدم إلى الجهة القضائية، إلا أنه في هذه المرحلة وبعد أن أصبحت الحدود المؤقتة نهائية ترفع الدعوى ضد المحافظة العقارية من خلال المطالبة بإلغاء الترقيم.

ففي حالة ما إذا تقدم المتضرر بدعوى أمام القضاء العقاري (القضاء العادي)، إذا كان الطرف الثاني شخصا من أشخاص القانون الخاص، يحكم خروج فرقة المسح أو فرقة التحقيق العقاري إلى الميدان بإعادة النظر في عملية القياس والبت فيها، ويتم تثبيت ذلك بحكم قضائي يكون ملزما للطرفين.

### ثانيا/ منازعات المسح العام أمام القضاء الإداري: ويكون في حالتين:

1/ منازعات متعلقة بأخطاء في قياس وحساب المساحات: قد يشتكي الأفراد من أخطاء في القياسات التي قامت بها فرقة المسح الطبوغرافي، عند حساب المساحات العائدة لأملكهم العقارية، بمناسبة إعداد مخطط مسح الأراضي، احتجاجا بالأضرار الناجمة عن ضياعهم لأجزاء معتبرة من أملكهم.

في حالة المرور بالإجراءات الإدارية والمتمثلة في تقديم عريضة متضمنة طلب تصحيح الأخطاء الواردة في المساحات، مرفقة بنسخة من عقد الملكية المشهر، إلى مدير مسح الأراضي، ولم يتم تصحيح الوضعية، يتقدم صاحب المصلحة بدعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية ضد هيئة المسح العقاري حيث يطالب بتصحيح المساحة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - صيفاوي سليمة: المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة دكتوراه، قانون عقاري، جامعة باتنة 1، الحاج لخضر، 2017-2018، ص:190.

ويمكن للمحكمة في هذه الحالة أن تقضي بتعيين خبير وقيام القاضي الإداري بالمعاينة بنفسه ومطابقة الوثائق على أرض الواقع للتأكد من وجود نقص في المساحة من عدمه.

2/ منازعات ناشئة عن تسجيل العقار في حساب مجهول: قد يكون سبب تسجيل عقارات في حساب مجهول (حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العام)، إما لعدم تقديم الشخص الذي يلتمس تسجيل العقار المطالب بحق ملكيته في مصفوفة المسح، السندات التي تثبت حق ملكيته، أو لعدم حضور المعنيين بالأمر، أو قد يكون لسبب عدم تحلي أعضاء الفرقة المكلفة بعملية المسح بالجدية اللازمة في أداء مهامهم، كعدم تنقلها إلى عين المكان في الأيام المحددة، في استمارة الإشعار بالمرور ما يؤدي إلى عدم حضور المعنيين بعملية المسح خارج هذه الأيام، وبالتالي اللجوء التعسفي لهذه الأخيرة إلى تسجيل العقار في حساب المجهول أي في خانة العقارات غير المطالب بها من الغير.<sup>1</sup>

ولتسوية مثل هذه النزاعات، أصدرت المديرية العامة للأماكن الوطنية مذكرة تحت رقم: 4618 بتاريخ 04 أفريل 2004، والتي تنص أنه على المعني أن يقوم بإيداع طلب إلى مدير الحفظ العقاري، والذي بدوره يقوم بمراسلة مديرية أملاك الدولة ومسح الأراضي خلال ثمانية (8) أيام من تاريخ استلامه الطلب، و يقوم كل منهما بالإدلاء برأيه في الموضوع، أي في الوضعية القانونية للعقار المعني بالطلب، بحيث يكون الرد منهما خلال خمسة وأربعين (45) يوم من تاريخ مراسلتها، وبعد ذلك ينتقل عون من أعوان المسح رفقة الفرقة المعنية بالمسح إلى الميدان لتحديد معالم العقار و إعداد بطاقة التحقيق، التي من خلالها يقوم المحافظ العقاري إما بإعداد دفتر عقاري أو شهادة ترقيم مؤقت حسب الحالة.<sup>2</sup>

هذا ما سنتطرق إليه لاحقاً في المطلب الثاني من هذا المبحث، كما قد يأمر بإعداد ترقيم نهائي إذا كان المعني أو الطالب حائزاً لسند له حجية كاملة.

<sup>1</sup> - صيفاوي سليمة: المرجع السابق، ص: 191.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص: 192.

وقد يرفض ترقيم العقار كلية باسم المعارض في حالة تقديم هذا الأخير لعقد عرفي غير ثابت التاريخ، ولم يتبين من التحقيق الذي أجرته فرقة المسح، أن المعني يحوز العقار محل النزاع تطبيقاً لما جاء بالتعليمة المذكورة أعلاه. في هذه الحالة يوجه المحافظ العقاري المعني للقضاء في مدة أقصاها ستة (6) أشهر وإلا رفضت دعواه.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني/ إشكالات عملية الترخيم:

بعد الانتهاء من عملية المسح العام، والتي تعتبر عملية تقنية محضة، يبادر أعوان المسح إلى إيداع الوثائق المتعلقة بالمسح مرفقة بمخطط المسح لدى مصلحة الحفظ العقاري، أين سيتم تقييد هذه العقارات بالسجل العقاري وترقيمها حسب الوثائق المقدمة، إما ترقيماً نهائياً، إذا كان هناك ما يثبت الملكية، أو ترقيماً مؤقتاً، قد يكون لصالح الأشخاص الحاضرين في عين المكان أثناء القيام بعملية المسح بالدرجة الأولى، وفي هذه الحالة يكون لمد أربعة (4) أشهر في وجود وثائق تثبت الحيابة لهذا العقار طبقاً للمادة 13 من المرسوم رقم: 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 مايو 1993، أو لمدة سنتين (2) لصالح الشخص الذي يشغل العقار دون وجود لسندات أو وثائق تثبت حيازته له وفقاً لما جاء بالمادة 14 من المرسوم المذكور أعلاه.<sup>2</sup>

وقد يكون الترخيم لحساب المجهول، وهذا في حالة العقارات غير المطالب بها من الغير لمدة خمسة عشر (15) سنة، عوض سنتين في القانون القديم، بعد أن تم تعديل المادة

<sup>1</sup> - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر: المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018، ص: 488.

<sup>2</sup> - مرسوم رقم: 76-63 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30، بتاريخ 13 أبريل 1976.



23 مكرر من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.<sup>1</sup>

وتعرض منازعات الترخيم العقاري المؤقت حسب نوعية الإشكال المطروح إما على مستوى المحافظة العقارية، وهذا ما سيتم شرحه في الفرع الأول من هذا المطلب، وإما على مستوى الجهات القضائية المختصة، سيتم التطرق إليه في الفرع الثاني.

**الفرع الأول/ على مستوى المحافظة العقارية:** يمكن لأي شخص لحقه ضرر من ترقيم العقار لصالح شخص آخر، أن يتقدم للجهات القضائية لاسترجاع حقه بطلب إبطال أو تعديل الترخيم.

إلا أن المشرع الجزائري وتقاديا للجوء مباشرة للعدالة وضع بعض الإجراءات الأولية، أين فرض على الطرف المحتج على الترخيم المؤقت والمقيد في السجل العقاري، أن يبلغ خصمه والمحافظ العقاري بهذا الاحتجاج بموجب رسالة موصى عليها، ويكون للمحافظ العقاري حينئذ سلطة ممارسة عملية الصلح بين الأطراف، الدور المنوط عادة بالقضاة، مما يطرح تساؤلات حول المركز القانوني للمحافظ العقاري، بحيث يقوم بتحرير محضر عن هذه المصالحة، ففي حالة التوصل إلى اتفاق بينهما، يبادر هذا الأخير بتحرير محضر صلح تكون له قوة الالتزام، وهذا طبقا لما جاء بالمادة 15 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم، بحيث تنص على أنه: "يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 14 و 15 أعلاه بموجب رسالة موصى عليها، إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم، و يمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية.

<sup>1</sup> - قانون رقم: 17-11، مؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1439 الموافق 27 ديسمبر سنة 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية عدد 76، بتاريخ 28 ديسمبر 2017.

تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر عن المصالحة وتكون اتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الالتزام الخاص..."

أما في حالة عدم التوصل إلى الاتفاق الذي يرضي الطرفين، يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر عدم المصالحة ويبلغه للأطراف المتنازعة وتكون في هذه الحالة، وهذا دائما بموجب أحكام المادة 15 المذكورة أعلاه، للمدعي مهلة ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ المتلقي من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى اعتراضا أمام الجهة القضائية المختصة.<sup>1</sup>

وما يمكن ملاحظته من خلال استقراء هذه المادة هو ذلك الغموض الذي تركه المشرع الجزائري فيما يخص محكمة الاختصاص في هذا النوع من القضايا، هذه النقطة سيتم التطرق لها في حينها، أما فيما يخص الدور الكبير الذي تلعبه المحافظة العقارية الممثلة في شخص المحافظ العقاري والتي تم استحداثها بموجب أحكام المادة 20 من الأمر رقم: 74-75 و التي جاء في نصها أنه: "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري و إتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري و ذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب الأمر."<sup>2</sup>

ونظرا لأهمية الأدوار التي يلعبها المحافظ العقاري، باعتباره المسؤول الأول عن حماية حقوق الأفراد وأملاكهم، فمن الأجدر تقديم ولو بطريقة مقتضبة بطاقة فنية تلخص الطبيعة القانونية لهذا الأخير بالإضافة إلى المهام القانونية المسندة إليه:

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم: 93-123 مؤرخ في 27 ذي القعدة عام 1413 الموافق 19 مايو سنة 1993 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 34، بتاريخ 23 مايو 1993.

<sup>2</sup> - أمر رقم: 74-75 مؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية العدد 92 بتاريخ 18/11/1975.

**أولاً/ الطبيعة القانونية للمحافظ العقاري:** يعتبر المحافظ العقاري موظفا عاما يخضع لأحكام الأمر رقم: 06-03 المتعلق بالقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، يباشر مهامه تحت وصاية وزارة المالية ويعين بقرار وزاري، تربطه بالدولة علاقة لائحية، تنظيمية، تبعية، وهذا ما جاء في نص المادة 11 من الأمر 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي كانت بدايتها عبارة "يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري..."، ولقد أجابت هذه المادة على التساؤل المطروح من قبل، حول طبيعة العمل الذي يقوم به المحافظ العقاري و المتمثل في إجراء الصلح بين المتخاصمين، إجراء مخول للقاضي، وأكدت بأن هذا الأخير لا يعتبر قاضيا بل هو موظف عمومي مكلف بتسيير هيئة إدارية تسمى المحافظة العقارية لا غير.<sup>1</sup>

**ثانياً/ مهام المحافظ العقاري:** ويعد المحافظ العقاري عضوا من بين أعضاء لجنة مسح الأراضي التي يرأسها قاض من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها وفق ما جاء بالمادة 7 من المرسوم رقم: 76-62 المعدلة والمتممة بالمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 92-134 المؤرخ في 7 أبريل 1992، وله مهام عديدة ذكرها المشرع الجزائري في المادة 3 من المرسوم 76-63 المذكور سابقا وهي كالاتي:

- إعداد ومسك البطاقات العقارية كاملة،
- إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى،
- فحص العقود،
- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار،

<sup>1</sup> - بن خضرة زهيرة: مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق بن عكنون، 2006-2007، ص:7.

- المحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار،
- إعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم والمتعلقة بالعقارات المذكورة، إلى الجمهور،
- التكليف بالتنسيق ومراقبة مكاتب المحافظة التابعة لاختصاصه.

ومن جملة مهامه أيضا منح "الدفتري العقاري" لصاحب الحق في حالة الترقيم النهائي لعقاره، سيتم التطرق إليها فيما بعد، أما في حالة الترقيم المؤقت يقوم بمنح للمعني شهادة الترقيم العقاري المؤقت والتي تسمح له التصرف في العقار تصرف المالك الحقيقي، غير أنه لا يجوز له تحويل هذا العقار مجانا أو بمقابل مالي، وهذا ما يميز هذه الشهادة عن الدفتري العقاري والذي يسمح لحائزه التصرف المطلق في العقار أو الحق العيني.<sup>1</sup>

### ثالثا/ الترقيم لحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي العام:

تتسم تسوية هذا النوع من النزاعات العقارية بالطابع الإداري، بحيث تتدخل المصالح المختصة، سواء تلك المكلفة بعملية المسح العام أو المحافظة العقارية لتسوية هذه الوضعية التي يصعب، حسب الخبراء، طرحها أمام الجهات القضائية، لا لشيء إلا للعدد الكبير للعقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي العام، أو بما يسمى قديما "بحساب المجهول"، والذي يكون في أغلب الأحيان سببه هو عدم الدقة في أنجاز مسح الأراضي العام، هذا من جهة، ومن جهة أخرى أنه بعض الأحيان عدم تحلي الفرق المكلفة بعملية المسح بالجدية الكافية في تأدية مهامها، وذلك من خلال عدم الانتقال الفعلي إلى الميدان في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور، بالإضافة إلى التراخي في وضع التدابير اللازمة و الضرورية للبحث عن المالك أو الحائز للعقار.

وتتم تسوية هذه المنازعات حسب الحالات التالية:

<sup>1</sup> - براهيمي محمد: نظام الشهر العقاري في الجزائر، السجل العقاري، مقال منشور بالموقع،

[www.brahimi-avocat.e.mon.site.com](http://www.brahimi-avocat.e.mon.site.com)، بتاريخ : 2019/04/03.

1/ حيازة طالب التسوية لسند مشهر: عملا بأحكام المادة 14 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، إذ يجوز "... للمحافظ العقاري أن يغير من طبيعة التقييم، من ترقيم مؤقت إلى نهائي، إذا سمحت له وقائع قانونية بالثبوت بصفة مؤكدة من الحقوق العينية الواجب شهرها، في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك، عن طريق أي شخص آخر." وتطبيقا لهذا النص أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية التعلية المؤرخة في 03 ماي 2003 تبيين إجراءات تسوية هذا النوع من التقييم، بالنسبة للعقارات التي يتوفر أصحابها على سندات مشهورة، خلال آجال سريانه، وهي أن يتقدم طالب التسوية بملف إلى المحافظة العقارية، حيث يقوم المحافظ العقاري بدراسته وذلك بالتحقق من سند الملكية، عن طريق الاتصال بمصالح أملاك الدولة بخصوص السندات المشهورة قبل تاريخ 25 مارس 1975، شرط أن يتوافق العقار المسجل في حساب العقارات غير المطالب بها، أثناء أشغال مسح الأراضي العام مع سند الملكية، وفي حالة ثبوت صحة ذلك، يشرع المحافظ العقاري بتقييم العقار بالسجل العقاري، ترقيما نهائيا، باسم مالكه، مع تسليمه الدفتر العقاري خلال ثمانية (8) أيام من تاريخ إيداع طلب إعادة التقييم.<sup>1</sup>

2/ غياب السند المشهر لدى طالب التسوية: في هذه الحالة، إتباع الإجراءات المذكورة في بالذكرة المؤرخة في 04 سبتمبر 2004 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، والتي تنص على توجيه طلب التقييم، والذي يجب أن يشتمل على بيانات المسح التالية (رقم الحساب، القسم، مجموعة الملكية البلدية، المساحة) على نسختين، إلى مدير الحفظ العقاري والذي يقوم بدوره بتكليف المحافظ العقاري المختص إقليميا بإجراء تحقيق عقاري بحسب الحالة التي يستند إليها صاحب الطلب:

<sup>1</sup> - بن دوحة عيسى: منازعات التقييم عند القيد الأول في السجل العقاري، مقال منشور بمنتهى القانون العقاري، الموقع، [aissabendouha.blogspot.com](http://aissabendouha.blogspot.com)، بتاريخ: 10 ماي 2019.

أ- صاحب الطلب يملك سنداً معترف به في إثبات حق الملكية العقارية غير مشهر بحيث لو كان حاضراً أثناء عملية المسح لاستفاد من ترقيم نهائي طبقاً للمادة 12 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم، حيث يقوم المحافظ العقاري بالتأكد من عدم وجود إشهار مسبق يكشف عدم التطابق مع الوثيقة المقدمة من طالب الترخيم.

ب- صاحب الطلب بحوزته عقود عرفية تتعلق باقتناءات لحقوق عقارية أو تبادل أو قسمة، وتحمل تاريخاً ثابتاً بعد الفاتح من جانفي 1971، ومسجلة خلال الفترة ما بين شهر جوان 1983 وشهر ديسمبر 1992، أو أنها لا تحمل أي تاريخ ثابت، لكنها تدل على أن الطالب متواجد في الميدان كحائز للعقار عن طريق مقارنة العقار، المسجل في هذا الحساب، محل طلب الترخيم مع الوحدات العقارية المجاورة التي أسفاد أصحابها سابقاً من ترقيم مؤقت لمدة أربعة (4) أشهر أو سنتين وتشير عقودهم على وجود الطالب، و يتعين على المحافظ العقاري، في هذه الحالة، أن يتحقق من أن التاريخ الذي يدعم انطلاق الحيازة سابقاً على إجراء عمليات المسح في الميدان.<sup>1</sup>

ت- صاحب الطلب يفتقر إلى أي سند يثبت ملكيته أو حيازته للعقار، وأيضاً حالة التعذر على المحافظ العقاري تحديد تاريخ العقود العرفية التي يثيرها طالب الترخيم، إن كانت منجزة قبل تاريخ عمليات المسح، يحيل نتائج التحقيق إلى مدير الحفظ العقاري من دون نتيجة (تتوقف تسوية الترخيم على نتائج التحقيق قبل المسح)، وبعد تلقي مدير الحفظ العقاري لنتائج التحقيق من المحافظ العقاري يتولى لإخطار مصالح أملاك الدولة

<sup>1</sup> - بن دوحه عيسى: المرجع السابق.



للكشف عن حقوقها، ومصالح المسح للخروج الميداني بعقد إعلام المعني من أجل تحديد معالم الحدود، وإعداد بطاقة التحقيق العقاري الذي يثبت عناصر حيازة طالب التسوية قبل انطلاق المسح الذي نتج عنه الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي العام، شريطة أن يدعم وضعيته بشهادة شخصين مصرح بهما أمام الموثق، لتودع بعد ذلك لدى المحافظة العقارية، وعلى ضوء نتيجة رد أملاك الدولة والمسح العقاري بأن الحيازة مؤسسة وتصلح للترقيم، يأمر مدير الحفظ العقاري خلال خمسة عشر (15) يوماً الموالية، المحافظ العقاري باتخاذ أحد الإجراءات التالية:

- ترقيم العقار المعني ترقيماً نهائياً وإعداد الدفتر العقاري عند حيازة طالب التسوية لسند ذو حجية في إثبات الملكية العقارية.
- ترقيم العقار لمدة أربعة (4) أشهر في حالة حيازة طالب التسوية لسند عرفي ثابت التاريخ وإذا ما أكدت المعلومات الناتجة عن التحقيق العقاري استمرار الحيازة لأكثر من خمسة عشر (15) سنة إلى تاريخ عملية المسح الأولى.
- ترقيم العقار المعني لمدة سنتين عند تعذر تحديد مدة الحيازة، على أن ينطلق حساب المدة بشكل رجعي من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.<sup>1</sup>

**الفرع الثاني/ على مستوى الجهات القضائية المختصة:** تنص المادة 24 من الأمر

رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه: "تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة".<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - بن دوحه عيسى: المرجع السابق.

يفهم من هذه المادة أنه بإمكان أي متضرر من أعمال المحافظ العقاري، التقرب من الجهة القضائية لأجل الطعن في قراراته، ولم يقف المشرع عند هذه النقطة، بل ذهب إلى أبعد من ذلك، حيث اعتبر الدولة مسؤولة عن الأخطاء التي يقوم بها هذا الأخير، وذلك بموجب المادة 23 من ذات الأمر. إلا أن السؤال يبقى مطروحا، ماذا يقصد المشرع بالاختصاص القضائي في هذا النوع من المنازعات، بغض النظر عن الاختصاص الإقليمي والذي فصلت فيه المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص في فقرتها الأولى على أنه: " فضلا عما ورد في المواد 37 و 38 و 46 من هذا القانون ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها:

- في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإجراءات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال." 2

هل يقصد القضاء العادي، وبالتالي نكون أمام القسم العقاري بالمحكمة الابتدائية، أو القضاء الإداري، وبالتالي يطرح النزاع أمام المحكمة الإدارية؟ وللإجابة عن هذا التساؤل سيتم تقسيم هذا الفرع إلى قسمين، قسم يخص اختصاص القضاء العادي والآخر لاختصاص القضاء الإداري:

أولا/ منازعات الترقيم المؤقت أمام القضاء العادي: عملا بالمعيار العضوي والذي يقسم الدعوى القضائية إلى صنفين، بحيث في الأول ترفع الدعوى إلى الجهات القضائية الإدارية في حالة توافر أحد أطراف النزاع على صفة من الصفات المذكورة في المادة 800

1- أنظر الأمر رقم 75-74.

2- قانون رقم: 08-09، مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21 بتاريخ 23 أبريل 2008.

من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أي أنه إذا كان أحد الأطراف ينتمي إلى أشخاص القانون العام، فالجهة القضائية المختصة بالنظر في النزاع هي المحكمة الإدارية، وبالمفهوم المخالف يستتج من ذلك، الصنف الثاني، أي أنه في حالة ما إذا كان أطراف النزاع يخضعون للقانون الخاص ترفع الدعوى أمام القسم العقاري بالمحكمة الابتدائية وبطبيعة الحال المتواجد في دائرة اختصاصها العقار.

ولقد أكد على ذلك مجلس الدولة الجزائري في قراره بتاريخ 29 أكتوبر 2009، والذي جاء في مضمونه ما يلي: "... أن الأمر يتعلق بالترقيم المؤقت فقط وما دام أن النزاع يخص أشخاص طبيعية، حيث أنه يتعين تأسيسا على ما سبق ذكره إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد إخراج المحافظ العقاري لبلدية أميزور من الخصام والقضاء بعدم الاختصاص النوعي..."<sup>1</sup>

يتضح من خلال استقراء هذا القرار، أن الجهة القضائية المختصة في الفصل في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت هي المحكمة الابتدائية، أي على مستوى القسم العقاري بالتحديد. ويلزم في هذه الحالة المدعي بإجراءات تسجيل عريضة افتتاح الدعوى وشهرها مع تبليغ المحافظ العقاري، حيث يبقى الترتيم معلقا ومحافظا على طابعه المؤقت، إلى حين الفصل بحكم نهائي حائزا لقوة الشيء المقضي فيه، وهذا ما نصت عليه المادة 2/16 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم، في النزاع بتقدير الحيابة الأحق بالترقيم على أساس القوة الثبوتية للسندات المقدمة من قبل الحائزين، وعند الاقتضاء على أساس الحيابة الأحق بالترقيم أي الحيابة القائمة على سند قانوني.

فإذا لم يكن لدى أي من الحائزين سند، أو تعادلت سندتهما كانت الحيابة الأحق هي الأسبق في التاريخ. المادة 818 من القانون المدني الجزائري. وهذا ما أكده قرار

<sup>1</sup> - صيفاوي سليمة: المرجع السابق، ص: 35.

المحكمة العليا بتاريخ 25 فيفري 2004، عند النظر في الملف رقم: 246259، الذي كان موضوعه يدور حول المحاور الآتية: ترقيم مؤقت-اعتراض على الترقيم، والذي جاء في حيثياته، أنه ما دام الطاعن يعارض في الترقيم المؤقت للقطعة المتنازع من أجلها، والذي يصبح نهائياً عند انقضاء مدة سنتين، حسب أحكام المادة 14 من المرسوم رقم 63-76 المعدلة والمتممة بالمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 93-123، فإنه كان على قضاة الموضوع دراسة و مناقشة العقد المقدم من طرف الطاعن، والبحث في مدى مطابقته للأرض محل النزاع من عدمها، وكذا دراسة الوثائق التي قدمها المطعون ضده لتسجيل القطعة الأرضية باسمه، وأن يفصلوا في القوة الثبوتية لهذه السندات، وعند الاقتضاء، كان عليهم أن يبحثوا في الحيابة الأسبق في التاريخ ، حيابة أفضل وبمرجعية قانونية ترجع إلى المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم، أن الفصل في الاعتراض على الترقيم المؤقت يكون على ضوء الترجيح أو المفاضلة بين السندات المقدمة من قبل الأطراف، من حيث قوتها الإثباتية، وعند الاقتضاء، على أساس الحيابة الأحق بالتنفيذ، العمل بأحكام المواد 13 و 14 من المرسوم رقم: 63-76 المذكور أعلاه.<sup>1</sup>

ويفهم من كل ما سبق، أن النزاع الخاص بالترقيم المؤقت ينعقد أمام القاضي العقاري إذا كان طرفاه يخضعان لأحكام القانون الخاص، مع الزامية اخراج المحافظ العقاري في حالة إدخاله في الخصام.

**ثانيا/ منازعات الترقيم المؤقت أمام القضاء الإداري:** جاء في نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أنه: "... تختص المحاكم الإدارية بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها".

<sup>1</sup> - صيفاوي سليمة: المرجع السابق، ص: 36.

عملا بالمعيار العضوي، فإنه يفهم من خلال هذه المادة، أنه إذا كان هناك نزاع في الترخيم العقاري، وهو موضوعنا، وكان أحد أطرافه شخص من أشخاص القانون العام، فإن الجهة القضائية المختصة في الفصل فيه هي المحكمة الإدارية.

وهذا ما ذهب إليه مجلس الدولة الجزائري وأكدته في قراره بتاريخ: 24 جويلية 2014 والذي كان مفاده، أن الدولة ممثلة في وزير المالية، استأنفت الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية ببسكرة، والذي يقضي بإلغاء اعتراض أملاك الدولة عن الترخيم المؤقت الذي استنفاد منه المستأنف ضدهم، حيث يستخلص من حيثيات القرار أن المجلس خلص إلى أن الخبرة قد توصلت إلى أن المستأنف ضدهم يحوزون على وثائق عرفية تعود لسنوات 1918 و 1919، وأنهم يمارسون حيازة مادية من خلال الآثار التي أبرزها الخبير، وعليه فقد قرر المجلس تأييد الحكم المستأنف والذي قضى بإلغاء الاعتراض على الترخيم المؤقت.<sup>1</sup>

ويشترط في رفع دعوى الاعتراض على الترخيم العقاري المؤقت شهر عريضة افتتاح الدعوى لدى مصالح المحافظة العقارية، وهذا ما أكدته المادة 35 من القانون رقم 18-18 المؤرخ في 27 ديسمبر سنة 2018 يتضمن قانون المالية لسنة 2019، والتي من خلالها تم تعديل المادة 16 مكرر من الأمر رقم 75-74 بموجب المادة 35 منه.

ولا يشترط القانون لقبول الدعوى أمام الجهات القضائية لاحقا، وجوب الاعتراض المسبق على الترخيم المؤقت أمام اللجنة البلدية لمسح الأراضي، وهذا ما أكدته قرار المحكمة العليا بتاريخ 12 أبريل 2012، عند النظر في قضية ( ل.ر ) ضد ( ل.م ) ومن معه بالملف رقم: 704846.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - العلمي سليم: منازعات الترخيم العقاري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016-2017، ص: 55.

<sup>2</sup> - مجلة المحكمة العليا العدد 2، سنة 2012، ص: 390.

## المبحث الثاني/ إشكالات عملية الترقيم النهائي:

بعد عملية الإيداع للوثائق الخاصة بعمليات مسح الأراضي على مستوى المحافظة العقارية، يبادر المحافظ العقاري، بعد الاطلاع المدقق لهذه الملفات والتي قد يرفضها لسبب من الأسباب أو يقبلها، وبالتالي يقوم بقيدها في السجل العقاري، وترقيمها، إما ترقيماً نهائياً في الوهلة الأولى، أو مؤقتاً إلى غاية انتهاء المدة القانونية الممنوحة من قبل المشرع لأصحاب الحقوق بالاعتراض على هذا الترقيم، ولكن ليس على مستوى المحافظة العقارية بل أمام الجهات القضائية الإدارية.

هذه الاعتراضات التي قد تختلف طبيعتها باختلاف حالة الترقيم، والذي قد يكون باسم الأشخاص أو باسم الدولة، حيث سيتم شرح ذلك من خلال المطلب الأول لهذا المبحث، ومن أجل النظر في مثل هذه المنازعات اعتمد المشرع على معيارين من أجل تحديد الاختصاص القضائي، سيتم التطرق إليهما في المطلب الثاني من هذا المبحث.

**المطلب الأول/ طبيعة المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي:** لقد عرفت المادة 01/12 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم، الترقيم النهائي على أنه: " يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقوداً أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية".<sup>1</sup>

إذن يكون الترقيم نهائياً، بطريقة فورية ومباشرة بتوافر الوثائق المثبتة لملكية العقار، وهذا ما جاء في نص المادة أعلاه، ويرقم في هذه الحالة باسم المالكين المباشرين، أو بطريقة غير مباشرة، وبعد انتهاء الفترة الزمنية التي حددها القانون بالنسبة للعقارات التي تم ترقيمها ترقيماً مؤقتاً والمحددة إما بأربعة أشهر أو بسنتين، حسب الحالة، والتي تكفل بترقيم نهائي باسم حائزيها أو مالكيها، هذا بالنسبة للأفراد فيما بينهم أو

<sup>1</sup> - أنظر المرسوم رقم: 63-76.



بالنسبة للعقارات المسجلة في حساب غير المطالب بها، فبعد مرور خمسة عشر (15) سنة ترقم نهائياً باسم الدولة، تطبيقاً لنص المادة 89 من قانون المالية 2018 المعدلة و المتممة للمادة 23 مكرر من الأمر 75-74.<sup>1</sup>

ومن أجل الشرح والتبسيط أكثر، تم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين مستقلين، حيث يتناول الأول الترقيم النهائي باسم الأفراد، ويتناول الثاني الترقيم النهائي باسم الدولة.

**الفرع الأول/ الترقيم النهائي للعقارات بأسماء حائزها أو مالكيها:** يكون الترقيم نهائياً باسم حائزها أو مالكيه، في حالتين، في الحالة الأولى يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار ترقيمياً نهائياً باسم مالكه، إذا كان السند القانوني ثابتاً لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، أما في الحالة الثانية، يقوم بترقيم العقارات، المرقمة من قبل ترقيمياً مؤقتاً، ترقيمياً نهائياً بعد انتهاء المدة القانونية الممنوحة لكل من كانت له مصلحة في الاعتراض على هذا الترقيم المؤقت بتقديم الوثائق التي تثبت ملكيته.

**أولاً/ الترقيم النهائي للعقارات باسم مالكيها:** هي الحالة التي يتم فيها تقديم السندات الرسمية التي تدل دلالة قاطعة على أن الأشخاص الذين حضروا عملية المسح العام هم المالكين الحقيقيين لهذه العقارات، وبالتالي يتم ترقيمها على مستوى المحافظة العقارية ترقيمياً نهائياً باسم هؤلاء على السجل العقاري المخصص لذلك، و يمكنهم في هذه الحالة الاستفادة من دفتر العقاري والذي يملك قوة إثبات الملكية على عكس شهادة الترقيم المؤقت التي تمنح لصاحبها، فقط صفة المالك الظاهر وبالتالي حق التقاضي، ويعتبر أي تقدم من أي طرف له الصفة والمصلحة إلى القضاء لهدف إبطال أو إلغاء دفتر العقاري بمثابة طلب إبطال الترقيم النهائي المسجل في دفتر العقاري.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - أنظر القانون رقم: 17-11.

<sup>2</sup> - مجلة المحكمة العليا، العدد 2، لسنة 2013، ص: 403.

ونظرا للعلاقة الموجودة بين الترتيم النهائي والدفتر العقاري، فإن الطبيعة القانونية للدفتر العقاري هي ذاتها بالنسبة للترتيم النهائي، لذا فإن السؤال يطرح نفسه ما الذي يمكن قوله فيما يخص الطبيعة القانونية للدفتر العقاري؟ وللجواب عن هذا التساؤل فمن الضروري التعرض إلى الرأي والرأي الآخر، بحيث يرى الفريق الأول من الفقهاء أن الدفتر العقاري عبارة عن عقد إداري، إلا أن هذا الرأي لم يسلم من منتقديه، أما الفريق الثاني فيرى أنه عبارة عن تصرف من الإدارة، والمتمثلة في المحافظة العقارية، بإرادة منفردة أي اعتباره قرارا إداريا:

1/الدفتر العقاري عقد إداري: (يعتبر الدفتر العقاري، جسم الملكية العقارية و/ أو الحقوق العينية العقارية. يستمد وجوده وروحه مباشرة من وثائق مسح الأراضي العام التي تربطه به علاقة تلازم وارتباط ثابت ووثيق).<sup>1</sup>

يستند الرأي الذي يعتبر الدفتر العقاري عقدا إداريا إلى الخصائص التي يمتاز بها العقد الإداري في حد ذاته، باعتبار أن العقد الإداري هو العقد الذي يبرمه شخص قانوني عام مع طرف آخر، بقصد إدارة مرفق عام أو تسييره أو تنظيمه، وتظهر فيه نية إتباع أساليب القانون العام. ويستخلص من هذا التعريف أنه لكي نكون أمام عقد إداري وجب توافر الشروط التالية، وهي:

- أن يكون أحد أطراف العقد شخص من أشخاص القانون العام،
- أن يتصل العقد بالمرفق العام،
- اختيار وسائل القانون العام.

وبإجراء عملية إسقاط بينهما لاحظ أصحاب هذا الرأي أن الدفتر العقاري مثله، مثل العقد الإداري فهو تصرف من الإدارة ممثلة من طرف المحافظ العقاري إضافة إلى ذلك فإنه

<sup>1</sup>- خلفوني مجيد: العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2012، ص: 234.

يتصل بنشاط من أنشطة المرفق العام وأهدافه والمتمثلة أساسا في تحقيق الصالح العام بالعمل على استقرار المعاملات المدنية بصفة عامة والمعاملات العقارية بصفة خاصة.

إلا أن منتقديه عملوا على التركيز على أن في العقد الإداري يجب أن يكون هناك تطابق إرادتين، وهنا مربط الفرس، بحيث أن إصدار الدفتر العقاري من قبل المحافظ العقاري ليس دلالة على أنه يعتبر أحد أطرافه، ضف إلى ذلك، أن الطرف المخاطب به ليس طرفا فيه والدليل على ذلك أن الدفتر العقاري لا يحمل توقيعه. وبالتالي لا يمكن اعتبار الدفتر العقاري عقدا إداريا.<sup>1</sup>

2/ الدفتر العقاري قرار إداري: فيما يخص الفريق الثاني، فعند تعريف القرار الإداري على أنه، ذلك التصرف القانوني الصادر من جهة الإدارة وبصفة منفردة ومن شأنه إحداث آثارا قانونية تجاه المخاطب به، وبالرجوع إلى الطريقة والكيفية التي يتم فيها إصدار الدفتر العقاري، الملاحظة الوحيدة التي يمكن إبداءها هي أنه لا يمكن أن يكون الدفتر العقاري إلا قرارا إداريا على أساس أنه صادر بإرادة المحافظ العقاري المنفردة المختص إقليميا

إلا أنه رغم حصول هؤلاء الأشخاص على هذه الوثيقة المهمة في اثبات ملكيتهم للعقار، وإعطائهم صلاحية التصرف فيه، إلا أن هذا لا يمنع من حدوث بعض المنازعات، بحيث قد يدعي أي شخص آخر بأنه هو المالك الحقيقي لهذا العقار، مستندا في ذلك إلى محررات رسمية لها قوة ثبوتية في القواعد العامة، ملتصا إعادة النظر في الملكية المقررة، بموجب هذا السند ساعيا للمطالبة بإلغاء الترخيم النهائي، وبالتالي إلغاء الدفتر العقاري وإعادة ترقيم العقار من جديد باسمه، باعتباره المالك الأصلي له وليس الشخص الأول.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - رحامية عماد الدين: الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه،

تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، مناقشة يوم 15 مارس 2014، ص: 251.

<sup>2</sup> - رحامية عماد الدين: المرجع السابق، ص: 252.

ثانيا/ الترتيم النهائي للعقارات باسم حائزها: على عكس الحالة الأولى، يكون الترتيم النهائي لفائدة حائز العقار، بعد مرور المدة الزمنية التي منحها القانون، أربعة أشهر أو سنتين، من أجل التأكد أنه ليس هناك من يعترض على الترتيم المؤقت لهذه العقارات باسم حائزها، الذين قاموا، أثناء عملية المسح، بتقديم وثائق لا تحوز صفة الرسمية وربما هناك حتى من اكتفى بشهادة الشهود المجاورين له. إلا أنه يتقدم المالك الأصلي لهذا العقار حتى بعد فوات الآجال القانونية وحصول الحائز، والذي أصبح مالكا، على وثيقة الدفتر العقاري من المحافظة العقارية، ويطلب بإلغاء هذا الترتيم مقدما الوثائق التي تثبت ملكيته للعقار المعني بالترتيم، وهذا طبعا أمام الجهات المختصة، والتي سيتم التطرق لها في أوانها.

هذا الموضوع يؤدي إلى طرح سؤال حول كيفية إثبات الحياة في القانون الجزائري؟ والجواب عنه ببساطة، أنه هناك طريقتين يمكن من خلالهما تأكيد حياة شخص ما، لعقار ما، تكمن الأولى في تقديم شهادة الحياة المتحصل عليها من رئيس المجلس الشعبي لبلدية دائرة موقع العقار وفق ما جاء بالمادة 39 من القانون رقم: 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 و الذي يتضمن التوجيه العقاري، والتي جاء في نصها أنه: " يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يمارس في أراضي ملكية خاصة، التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة و غير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشويها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة حياة وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي...".<sup>1</sup>

<sup>1</sup>- قانون رقم: 90-25 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، بتاريخ 1990/11/18.

لتفادي التعمق في التفاصيل المتعلقة بالحياسة، نكتفي بمعرفة أن شهادة الحياسة يتحصل عليها حائز العقار إذا توفرت فيه الشروط المذكورة في أحكام القانون رقم: 05-07 المؤرخ في 13 مايو 2007 المتضمن القانون المدني الجزائري وفق طلب يقدمه إلى رئيس المجلس الشعبي وحده دون غيره، وهذا ما أكدته المادة 40 من القانون رقم: 25-90 المذكور أعلاه، الذي يقوم بتسجيل العريضة بسجل خاص ثم التحقيق في الحياسة. وتعد هذه الشهادة سندا غير قابل للتصرف فيه، عكس السند الرسمي، حيث أن تسليمه لا يغير من الوضعية القانونية للعقار، بالإضافة إلى ذلك فإنها تخلف آثارا نوجزها فيما يلي:

\* هي عبارة عن شهادة إسمية، بحيث إذا توفي صاحبها يكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحياسة مهلة سنة واحدة من تاريخ الوفاة، لطلب تسليم شهادة حياسة جديدة باسمهم،

\* يصبح الحائز واضعا يده على العقار، محل الطلب، بمقتضى السند الحيازي،

\* يمكن لصاحب شهادة الحياسة، أن يوقع رهنا حيازيا عقاريا من هيئات القرض،

\* يستطيع أن يطالب برخصة بناء أو رخصة تجزئة.

وفي الأخير تجدر الإشارة إلى أن شهادة الحياسة لا تخول لصاحبها كل الخاصيات المتعلقة بحق الملكية في القانون. وتقدم هذه الشهادة أثناء عملية المسح، إلى الفرقة المكلفة بذلك والتي تقوم بإرفاقها بملف طلب الترقيم المودع لدى المحافظة العقارية.

كملاحظة فقط، فإن صاحب هذه الشهادة قد يتعرض في أية لحظة، سواء إلى اعتراض من الغير إذا كان الملف على مستوى البلدية، أو إلى دعوى استحقاق أي دعوى تثبيت الملكية لإلغاء شهادة الحياسة، وذلك على مستوى القضاء في مراحل متطورة أين يكون

الملف على مستوى المحافظة العقارية، وبالتالي إعادة عملية التقييم لصاحبه من خلال تطبيق منطوق الحكم القضائي الحائز لقوة الشيء المقضي فيه.<sup>1</sup>

و لقد جاء في قرار المحكمة العليا، الصادر بتاريخ: 2010/09/16 عند النظر في الملف رقم: 618014، قضية ( ع.م) ضد ( س.ع) و (ع.ج)، أنته " لا يمكن دحض شهادة الحياة ، باعتبارها سندا رسميا، إلا عن طريق دعوى الإبطال".<sup>2</sup>

**الفرع الثاني/ التقييم النهائي للعقارات باسم الدولة:** قد تصطدم الفرقة المكلفة بعملية المسح عند قيامها بمهامها في الميدان، و رغم اتخاذها للإجراءات المحددة في القانون، بغياب تام لأصحاب بعض العقارات، و بالتالي غياب لسندات ملكيتها، ما يدفع بأصحاب القرار إلى تسجيلها ولو مؤقتا، تطبيقا لما جاء بالتعليمية رقم: 16 المؤرخة في 24 مايو 1998 والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري، بحساب المجهول، أو بالمصطلح الجديد الذي أدرجه المشرع الجزائري في تعديله للمادة 23 مكرر من الأمر رقم: 75-74 ، وذلك في المادة 89 من قانون المالية 2018 والذي جاء في نصها كما يلي: " يسجل كل عقار تابع لخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي و يرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمسة عشر (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية...".<sup>3</sup>

وخلال مدة الخمسة عشر سنة المحددة قانونا يمكن لصاحب العقار بناء على سند ملكية، التقدم بطلب تسوية على مستوى المحافظة العقارية، وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد، وبناء على رأي لجنة، تتكون من ممثلين عن مصالح

<sup>1</sup> عزوي حازم: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010، ص: 98.

<sup>2</sup> مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني لسنة 2010، ص: 239.

<sup>3</sup> أنظر القانون رقم: 17-11.

المديرية الولائية للحفظ العقاري والمحافضة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، يتم ترقيم العقار باسم الشخص الذي تقدم بهذا الطلب ترقيما نهائيا.

أما بعد انتهاء المدة المذكورة أعلاه، وفي حالة لم تكن هناك أية مطالبة بالعقار المرقم ترقيما مؤقتا، يرقم ترقيما نهائيا، من قبل المحافظ العقاري، باسم الدولة. ولكن دائما وفي كل الحالات ماذا لو ظهر شخص له ما يثبت ملكيته لهذا العقار المرقم نهائيا باسم الدولة، ماهي الأهداف من وراء تمديد المشرع الجزائري لمجال استمرارية الترقيم المؤقت في هذه الحالة من سنتين، في القانون القديم إلى خمسة عشر سنة في قانون المالية 2018؟ هل أراد المشرع من خلال هذه المادة ربط المطالبة بحق ملكية العقار المرقم باسم الدولة ترقيما مؤقتا (أي في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العام)، بمدة التقادم المسقط للدعوى طبقا لما جاء بالمادة 308 من القانون المدني الجزائري والتي جاء في نصها: " يتقادم الالتزام بانقضاء خمسة عشر (15) سنة فيما عدا الحالات التي ورد فيها نص خاص في القانون ...."؟ وفي هذه الحالة هل يمكن المطالبة بالعقار الذي تم ترقيمه باسم الدولة. أي بعد مرور المدة المذكورة أعلاه.

**المطلب الثاني/ معايير تحديد الاختصاص القضائي في منازعات الترقيم النهائي:** نظرا للصعوبات التي تتميز بها المنازعات العقارية عامة، والترقيم العقاري خاصة، اعتمد المشرع الجزائري في تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في هذه المنازعات، معيارين، أخذ بالمعيار العضوي عند النظر في منازعات الترقيم العقاري المؤقت عندما يكون أحد أطراف النزاع شخصا من أشخاص القانون العام، سيتم توضيحه في الفرع الأول من هذا المطلب، وبالمعيارين، الموضوعي والعضوي معا، في المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي أمام الجهات القضائية الإدارية، في الفرع الثاني.

الفرع الأول/ المعيار العضوي عند الفصل في منازعات التقييم: ويرتكز المعيار العضوي في توضيح مسألة قانونية معينة، على الشخص أو الأشخاص الذين قاموا بالعمل الذي يراد تعريفه أو تحديد نظامه القانوني. أي العبرة في تحديد الطبيعة القانونية للقائمين بالعمل والتركيز على أشخاصهم دون العمل الذي قاموا بإنجازه.

أولاً/ في المنازعات الإدارية عامة: أما في مسألة المنازعات الإدارية، فإنه يتم تحديدها، حسب هذا المعيار، متى كان أحد أطراف النزاع شخصا من أشخاص القانون العام وهذا ما أكده المشرع الجزائري من خلال نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقوله: " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها." <sup>1</sup>

بالإضافة للمادة 801 من ذات القانون والتي جاء في نصها الآتي: " تختص

المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

1-دعوى إلغاء القرارات الإدارية والدعوى التفسيرية ودعوى فحص

المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية،
- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية،

<sup>1</sup>- أنظر القانون رقم: 08-09.



- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية...<sup>1</sup>، هذا على المستوى المحلي، أما على المستوى المركزي، فإن الجهة القضائية المختصة بالنظر في هذا النوع من المنازعات تتمثل في مجلس الدولة والذي جاء ذكر اختصاصاته في القانون العضوي رقم: 01-98 المؤرخ في 30 مايو 1998، والمتعلق باختصاصات مجلس الدولة، تنظيمه وعمله، ومن خلال المادة رقم: 01/9 والتي تنص على أنه: " يفصل مجلس الدولة ابتدائيا ونهائيا في:

### 1- الطعون بالإلغاء المرفوعة ضد القرارات التنظيمية أو الفردية الصادرة عن

السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية...<sup>2</sup>

ثانيا/ في منازعات التقييم العقاري: نظرا لأهمية الدور الذي يلعبه المحافظ العقاري، كموظف عام يباشر مهامه تحت وصاية وزارة المالية، والمتمثل أساسا في السهر على حفظ الحقوق العقارية والحقوق العينية المتصلة بهذه العقارات، صعوبة هذه المهمة المعقدة أحيانا فقد يحصل ويقع هذا الأخير في أخطاء قد تضر بالأفراد، فتنشأ مسؤوليته تجاه المتضررين الذين منحهم المشرع حق الطعن في قراراته وأخطائه، بحيث نصت المادة 23 من الأمر رقم: 74-75 المعدل والمتمم، والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه: " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه..."

إضافة إلى ذلك فإن للمتضرر من عملية التقييم المؤقت الحق بالذهاب إلى القضاء في حالة عدم التوصل إلى حل توافقي بينه وبين الطرف الآخر، بعد جلسة الصلح على مستوى المحافظ العقاري، وتحدد الجهة القضائية المختصة بتحديد الصفة القانونية

<sup>1</sup> - أنظر القانون رقم: 08-09.

<sup>2</sup> - قرساس مروة: دور القاضي الإداري في المنازعة العقارية، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، قانون إداري، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2015-2016، ص: 21.

للطرف الثاني في النزاع، فإذا كان من أشخاص القانون الخاص فإن الدعوى ترفع أمام القسم العقاري بالمحكمة المختصة إقليمياً، أما إذا كان من أشخاص القانون العام ترفع أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة بطبيعة الحال إقليمياً، وهذا ما تم تأكيده من خلال قرار مجلس الدولة المؤرخ في 24 يوليو 2014، والذي تم ذكره سابقاً.

والشيء ذاته بالنسبة لمنازعات الترقيم النهائي والتي تم وبالإجماع الاتفاق على أن تسوية المنازعات فيها تكون أمام الجهات القضائية الإدارية، مع أن المشرع الجزائري لم يكن لم يكن واضحاً في المادة 16 من المرسوم 63-76 والتي تنص على أنه: " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء... " ولذلك السؤال يبقى مطروح، ماذا لو كان النزاع بين أطراف القانون الخاص فقط؟ هل بإمكان الطرف المتضرر من الترقيم النهائي اللجوء إلى القضاء العادي آخذاً بالمعيار العضوي؟ أي أنه وبالمفهوم المخالف، القضايا، وفق هذا المعيار، التي لا يكون أطرافها من الأشخاص المذكورين بالمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية؟<sup>1</sup>

**الفرع الثاني/ المعيار الموضوعي والعضوي عند الفصل في منازعات الترقيم النهائي:**  
بمفهوم المخافة، كل المنازعات التي يكون فيها الأطراف غير تلك التي نصت عليها المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تكون من اختصاص القضاء العادي، بحيث يحدد المعيار الموضوعي أو المادي اختصاص القاضي الإداري نسبة إلى طبيعة النشاط الذي تقوم به الأطراف والذي يكون الفصل فيه من قبل القضاء الإداري وفق نصوص خاصة، وخير دليل على ذلك ما أكدته المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الفقرة الثانية والثالثة منها والتي جاء نصها كآتي: " تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:.....2- دعاوى القضاء الكامل،

<sup>1</sup>- أنظر المرسوم رقم: 63-76.

### 3- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة.

ونجد أن المشرع في المادة 801 المذكورة سالفًا قد جمع بين المعيارين، حيث تناول المعيار الموضوعي في الفقرة الأولى بإعطاء الاختصاص للمحاكم الإدارية في الفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات، أي أن طبيعة هذه الدعاوى لوحدها تصنف على أنها من اختصاص القاضي الإداري، إلا أنه عاد وذكر الجهات المصدرة لهذه القرارات وذلك باعتماد المعيار العضوي مرة أخرى.<sup>1</sup>

وكان له نفس الشيء في المادة 24 من الأمر 74-75 المعدل والمتمم، حين جعل قرارات المحافظ العقاري موضوع طعن أمام الجهات القضائية، دون ذكر طبيعة الاختصاص، ماعدا الاختصاص الإقليمي، إلا أنه مادامت كل قرارات المحافظ العقاري هي مصنفة ضمن القرارات الإدارية ونظرا للطبيعة القانونية التي يمتاز بها هذا الأخير، فإن الجهة المختصة في هذا النوع من المنازعات، أي منازعات التقييم العقاري النهائي، هي القضاء الإداري. وبالتالي اعتبارها منازعات إدارية تدخل تحت مظلة القانون الإداري، بالإضافة إلى عدة تساؤلات طرحت في مجال تطبيق المعيار العضوي والمعيار الموضوعي لتحديد هذا الاختصاص.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>- أنظر القانون رقم: 08-09.

<sup>2</sup>- أنظر الأمر رقم: 74-75

### خلاصة الفصل الأول

كنتيجة لما تم التوصل إليه من خلال ما تم دراسته في هذا الفصل الأول، هو أنه هناك عدة إشكالات، تتمثل في المعارضة على ما تم التوصل إليه من قبل أعوان المصالح المعنية بعملية الترقيم، ابتداء من عمل مصالح مسح الأراضي، الذي يعد تقنيا محضا حيث تنحصر خلافاته في الأخطاء الخاصة بحسابات الحدود والتي تتم تسويتها، إما وديا على مستوى اللجنة المسخرة لذلك، وإما قضائيا، والشيء ذاته بالنسبة لعمل المحافظة العقارية، أين يتم تقييد العقارات بأسماء حائزيها، أو بأسماء مالكيها، أو باسم الدولة، وهذا حسب الوضعية القانونية للعقار، فإن اعتراضات الأفراد على عملية الترقيم يتم تسويتها، سواء على مستوى المحافظة العقارية عن طريق الصلح، أو أمام الجهات القضائية، والتي لم يحددها المشرع صراحة، بحيث اكتفى في كل مرة، بذكر الجهات القضائية المختصة، دون تحديد صريح للاختصاص القضائي في تسوية مثل هكذا منازعات.

# الفصل الثاني

تسوية منازعات الترقيم النهائي أمام القضاء الإداري

## تمهيد

إن الخلافات التي تحدث عند عملية ترقيم العقارات ينتج عنها عدم الإستقرار في المعاملات العقارية، سواء كان ذلك بين الأفراد فيما بينهم، أو بين الأفراد والدولة، بالإضافة إلى الخسارة الكبيرة التي ممكن أن تنتج عن هذا الخلل في استقرار هذا النوع من المعاملات في مجال الإستثمار الوطني أو حتى الدولي.

وحفاظا على الملكية الخاصة للأفراد والملكية العامة للدولة، وبالتالي تحقيقا لنوع من العدالة الاجتماعية ونوع من الاستقرار الاقتصادي وحتى السياسي، كان من الأهمية بما كان على المشرع الجزائري، وضع آليات قد تساعد على تطهير الملكية العقارية من خلال وضع أجهزة خاصة تعمل على تسوية هذه المنازعات. ابتداء من الأجهزة القضائية المختصة، على قول المشرع، حيث أوكل المهمة إلى القضاء الإداري باعتبارها منازعات ذات طابع إداري، بغض النظر عن مدى قدرة القاضي الإداري على تحمل عبء هذه المهمة، بالنظر في هذا النوع من القضايا وفق إجراءات قانونية بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إضافة إلى بعض القوانين الخاصة.

للتفصيل أكثر في هذا الموضوع تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين بحيث تم تناول آليات الطعن في الترقيم النهائي أمام الجهات القضائية في المبحث الأول، بحيث تم تقسيمه إلى مطلبين، اختص الأول في طبيعة الدعاوى القضائية المرفوعة أما الثاني في الإجراءات المتبعة أمام هذه الجهات القضائية. أما المبحث الثاني فقد تم تخصيصه لسلطات القاضي الإداري في تسوية هذه المنازعات، ولقد تم تقسيمه إلى مطلبين، الأول خصص للأحكام الصادرة عن القاضي الإداري في هذه المنازعات، أما الثاني فعن كيفية تنفيذ هذه الأحكام القضائية والطعن فيها.

### المبحث الأول/ آليات الطعن في الترقيم النهائي أمام الجهات القضائية:

تعد عملية الترقيم النهائي المحطة الأخيرة لإجراءات نقل الملكية، من خلالها يتحصل الشخص على سند الملكية والمتمثل في الدفتر العقاري وبالتالي حرية التصرف في العقار وباقي الحقوق العينية ذات الصلة. لكن قد يحصل، ألا يكون صاحب هذا الدفتر العقاري هو المالك الحقيقي لهذا العقار، إنما تحصل عليه بطريقة أو بأخرى، بغض النظر عن نية هذا الأخير، إلا أن هذا قد يتسبب في حدوث ضرر للغير صاحب الحق الأصلي. من أجل هذا وحماية لحقوق الغير، بادر المشرع إلى وضع آليات وضمانات قانونية تهدف إلى الحفاظ على هذه الحقوق، وبالتالي الحفاظ على الملكية الخاصة ومن ثم الاستقرار. ومن أجل التفصيل الأكثر، تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، حيث تم تناول طبيعة هذه الآليات في المطلب الأول، ثم الإجراءات التي وضعها المشرع لتطبيقها في المطلب الثاني.

#### المطلب الأول/ طبيعة الدعوى القضائية الخاصة بتسوية منازعات الترقيم النهائي:

بالرجوع إلى أحكام المادة رقم: 16 من المرسوم رقم: 63-76 المعدل و المتمم من عدم إمكانية إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي، سواء كان ترقيمًا نهائيًا، مباشرة بعد تأكد المحافظ العقاري من صحة الوثائق المودعة لديه من مصلحة المسح العقاري تطبيقًا لأحكام المادة 12 من هذا المرسوم، أو صار كذلك بعد انتهاء الآجال المحددة قانونًا، حسب أحكام المواد 13 و 14 من المرسوم السابق الذكر. رغم أن المشرع لم يفصح صراحة عن المقصود بالاختصاص القضائي في مثل هذه المنازعات وتركها لاجتهاد القضاء، والذي فصل في ذلك من خلال اجتهاد المحكمة العليا بالقرار الصادر عنها بتاريخ 2011/07/14 عند دراسة الملف رقم: 666056، حيث أكدت فيه على أنه: "

لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها، إلا أمام القضاء الإداري".<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - بن دوحه عيسى: المرجع السابق.

بما أن الترقيم النهائي يعتبر قرارا إداريا صادرا عن هيئة إدارية عمومية، نتج عنه استحداث مركزا قانونيا، يتمثل في منح صفة المالك لعقار معين، إلى شخص معين، في الوقت ذاته سبب ضررا للغير. وكان لهذا الغير ما يثبت من وثائق رسمية، أنه هو المالك الحقيقي لهذا العقار، فإن الوسيلة الوحيدة لاسترجاع ملكيته، والتي منحه أياها المشرع، هي التقدم أمام القضاء الإداري بطلب إلغاء هذا الترقيم عن طريق دعوى الإلغاء. وهذا ما أكده مضمون نص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذ تختص المحاكم الإدارية بالفصل في:

- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية،
- دعاوى تفسير القرارات الإدارية،
- دعاوى فحص مشروعية القرارات الإدارية،
- دعاوى القضاء الكامل بما فيها التعويض،

إضافة إلى القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة.<sup>1</sup> والتي سيتم التعرف عليها في الفرع الأول ثم على خصائص هذه الدعوى في الفرع الثاني.

**الفرع الأول/ مفهوم دعوى إلغاء الترقيم النهائي:** من أجل تحديد المفهوم العام لدعوى الإلغاء، وجب الاعتماد على مختلف التعاريف، الفقهية منها والتشريعية والقضائية، ثم استنتاج خصائص هذه الدعوى من خلال هذه التعاريف، وإسقاط ذلك على دعوى إلغاء الترقيم العقاري النهائي.

### أولا/ تعريف دعوى الإلغاء:

**1- بالنسبة للفقه:** فإن مختلف التعاريف الفقهية لدعوى الإلغاء تجعل من عدم مشروعية القرار الإداري واختصاص القاضي الإداري عنصرين مهمين في تحديد مفهوم هذه الدعوى، وبالتالي وكخلاصة لهذه التعاريف يمكن تعريفها على أنها: "الدعوى القضائية

<sup>1</sup> - أنظر القانون رقم: 08-09.



المرفوعة أمام إحدى الهيئات القضائية الإدارية (المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة) التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته نظرا لما يشوب أركانه من عيوب".<sup>1</sup>

**2- بالنسبة للتشريع:** لم يكن هناك تعريف مباشر لدعوى الإلغاء، بحيث اكتفى التشريع بالنص عليها بتسميات مختلفة دون أن يضع أي تعريف محدد، أو بالطعن بالبطلان أو الطعن في تجاوز السلطة وهذا بقانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و تارة أخرى "الطعن بالإلغاء" كما ورد ذلك بنص المادة 9 من القانون العضوي رقم 98-01 المتعلق بمجلس الدولة.<sup>2</sup>

**3- بالنسبة للقضاء:** فلقد أكدت المحكمة الإدارية العليا المصرية على أنها عبارة عن: "خصومة عينية مناطها اختصام القرار الإداري ذاته استهدافا لمراقبة مشروعيته، والقرار الإداري على هذا النحو هو موضوع الخصومة ومحلها في دعوى الإلغاء، وعليه يجب أن توجه الخصومة بداية إلى قرار إداري موجود وقت رفع الدعوى و أن يظل موجودا ومنتجا لأثاره حتى الفصل فيها، فإذا لم يكن هناك ثمة قرار إداري أصلا وقت رفع الدعوى أو وجد ثم زال بعد رفع الدعوى لسبب من الأسباب فإن الدعوى تكون غير مقبولة شكلا لانتفاء القرار الإداري".<sup>3</sup>

أما القضاء الإداري الجزائري، فإنه لم يقدم، سواء في عهد الغرفة الإدارية على مستوى المحكمة العليا أو حاليا في عهد مجلس الدولة، تعريفا دقيقا و علميا لدعوى الإلغاء، حيث اتسمت معظم قراراته، بالإختصار و الإقتضاب.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - بعلي محمد الصغير: القضاء الإداري " دعوى الإلغاء"، دون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، ص: 29.

<sup>2</sup> - نفس المرجع: ص: 32.

<sup>3</sup> - أبو سمهدانة عبد الناصر عبد الله: القضاء الإداري " قضاء الإلغاء"، الطبعة الأولى، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، سنة 2014، ص: 15.

<sup>4</sup> - بعلي محمد الصغير: المرجع السابق: ص: 33.

ثانيا/ خصائص دعوى إلغاء الترقيم النهائي: إن أول ما تمتاز به دعوى الإلغاء عن غيرها من الدعاوى، أنها دعوى قضائية، بالدرجة الأولى، والمقصود بذلك أنها إجراء قانوني يستعمل أمام القضاء، و يتم النظر فيها من قبل قاضي مختص، وفقا لأحكام المادة 24 من الأمر رقم: 75-74 ، و التي جاء في نصها الآتي: " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن فيها أمام الجهات القضائية المختصة". و لقد ابتدع مجلس الدولة الفرنسي دعوى الإلغاء لحماية مبدأ المشروعية وأعتبرها ضمانا لسيادة هذا المبدأ، وبالتالي فهي تعتبر أيضا دعوى مشروعية، ذلك لأن القاضي الإداري يقوم بموجب حكمه بإلغاء الترقيم النهائي من خلال إعدام قرار المحافظ العقاري غير المشروع. إضافة إلى إعتبرها دعوى موضوعية، يركز عملها على القرار الصادر من المحافظ العقاري، و ليس شخص المحافظ العقاري، فهي تتميز بالطابع الموضوعي العيني. وعلى رافع الدعوى أن يهتم بموضوع القرار و يبين عيوبه دون الأخذ بعين الاعتبار مصدر القرار.<sup>1</sup>

الفرع الثاني/ شروط قبول دعوى إلغاء الترقيم النهائي: يشترط القانون توافر مجموعة من الشروط لقبول دعوى إلغاء الترقيم النهائي، فمنها ما يتعلق بالشكل ومنها ما يتعلق بالموضوع:

أولا/ الشروط الشكلية لدعوى إلغاء الترقيم النهائي: وهي كالتالي:

1/ شروط عامة: و لقد نصت عليها المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها أنه: " لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون...". و جعل المشرع شرط الصفة من النظام العام بحيث على القاضي أن يثير انعدامها في المدعي أو المدعى عليه، من تلقاء نفسه. وتبقى الأهلية

<sup>1</sup> - أبو سمهدانة عبد الناصر عبد الله: المرجع السابق، ص: 16.

ليست شرطا لقبول الدعوى وإنما لصحة المطالبة القضائية، وبالتالي لصحة إجراءات الخصومة، والتمسك بعدم توافرها لا يكون الدفع بعدم قبول الدعوى.<sup>1</sup>

فبالنسبة للمدعى عليه، وباعتبار أننا أمام منازعات الترقيم النهائي، والتي يكون من خلالها المحافظ العقاري حاضرا في النزاع، فإن صفة التمثيل القضائي لهذا الأخير لا تتجسد إلا برفع دعوى قضائية ضد وزير المالية ممثلا في شخص المحافظ العقاري المختص إقليميا.

أما بالنسبة للمدعي والمتمثل في شرط المصلحة، فالمقصود بها، الفائدة المرجوة من النزاع على أن تكون قائمة وقت رفع الدعوى ومحمية بموجب القانون، أي لا تكون مخالفة للنظام العام والآداب العامة.<sup>2</sup>

وتختلف المصلحة عن الصفة في الدعوى، فالصفة هي الإمكانية القانونية والصلاحية للمثول أمام الجهاز القضائي كطرف في الدعوى، بحيث قد يكون الفرد ذا مصلحة، ومع ذلك لا يمكن له مباشرة الدعوى بنفسه، وهذا لسبب عدم كمال أهليته، فصاحب الصفة هو نفسه صاحب المصلحة في دعوى الإلغاء، ويمكن أن نلاحظ الفرق بينهما في حالة رفع الدعوى من قبل شخص معنوي، بحيث يعتبر الشخص الاعتباري هو صاحب المصلحة، أما صاحب الصفة فهو الممثل القانوني لهذا الشخص المعنوي. وهذا ما ذهبت إلى تأكيده محكمة القضاء الإداري المصرية، حيث قضت بأن: " الصفة والمصلحة تندمجان في دعوى الإلغاء، وأن الدعوى هي الوسيلة القانونية التي يلجأ بمقتضاها صاحب الشأن إلى القضاء لحماية حقه أو للحصول عليه، وبالتالي يجب أن يكون لرافعها مصلحة قانونية في إقامتها وأن تكون هذه المصلحة شخصية ومباشرة وقائمة وحالة ويتعين توافر هذه المصلحة عند رفع الدعوى واستمرارها حتى صدور حكم

<sup>1</sup> - لبيض ليلي: المرجع السابق، ص: 242.

<sup>2</sup> - برق فريد: منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، 2014-2015، ص: 74.

نهائي فيها وإلا كانت مفتقرة لشرط هام من شروط قبولها، ولا يلزم أن يمس القرار المطعون عليه بدعوى إلغاء حقا ثابتا للمدعي على سبيل الاستثناء والانفراد، وإنما يكفي أن يكون المدعي في حالة قانونية خاصة من شأنها أن تجعل هذا القرار مؤثرا مباشرة في مصلحة شخصية له ولو شاركه فيها غيره.<sup>1</sup>

2/ شروط خاصة: وهي تلك الشروط التي وضعها المشرع وجعلها لصيقة بدعوى

إلغاء الترقيم النهائي، حيث لا تكون مقبولة أمام القضاء إلا بتوافرها، وهي كالتالي:

أ/ الاختصاص القضائي: كون أن الترقيم النهائي يعتبر قرارا إداريا، يصدر من

هيئة إدارية عمومية، وهي المحافظة العقارية، فإن الاختصاص القضائي يؤول إلى المحكمة الإدارية كدرجة ابتدائية تستأنف أحكامها أمام مجلس الدولة، وفقا للمادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ب/ شرط الميعاد: ما يلاحظ في هذه النقطة أن المشرع لم يحدد آجالا معينة

للقيام بهذا الطعن أمام القضاء لإلغاء الترقيم النهائي، وبالتالي ترك المجال للرجوع إلى القواعد العامة، من خلال تطبيق قاعدة تقادم الحقوق خلال خمسة عشر (15) سنة، لسقوط هذه الدعوى. وهنا يمكن أن يطرح السؤال التالي: ما مصير رافع دعوى إلغاء ترقيم نهائي باسم الدولة؟ علما أن العقار في هذه الحالة يرقم ترقيفا مؤقتا في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العام لمدة خمسة عشر (15) سنة، وبعد هذه المدة، يرقم ترقيفا نهائيا أين يستوجب اللجوء إلى القضاء من أجل إلغائه؟

ج/ شرط شهر عريضة افتتاح الدعوى: و لقد نص عليها المشرع في المادة 17

من قانون الإجراءات المدنية بقوله: "... يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة

<sup>1</sup> - أبو سميحانة عبد الناصر عبد الله: المرجع السابق، ص: 71

العقارية، إذا تعلق بعقار و/ أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون... " وهذا لغرض إعلام الغير حول حالة العقار وما قد ينتج عن هذه الدعوى من تغيير للمراكز القانونية.<sup>1</sup> هذا ما أكده موقف القضاء " مجلس الدولة" من خلال القرار رقم: 184 931 المؤرخ في 2000/03/27، مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، غير منشور. والذي جاء فيه مايلي: "حيث أنه بالرجوع إلى العريضة الإفتتاحية أمام الغرفة الإدارية لمجلس قضاء تلمسان يتضح أنه لم يتم إشهارها طبقا للمادة 85 من المرسوم 76-63.

وبما أن القضية تتعلق بإبطال حقوق عينية عقارية ثابتة، بعقود مشهورة وعليه يتعين عدم قبول دعوى المستأنف شكلا".

وكذلك القرار رقم: 203 024 المؤرخ في 2000/06/12، مجلس الدولة، الغرفة الأولى، غير منشور، الذي يؤكد مايلي: " ففي الدعاوى العقارية والإدارية المتعلقة بعقار والرامية إلى إبطال العقود المشهورة بالمحافظة العقارية، تشترط المادة 85 من المرسوم رقم: 76-63 المؤرخ في 1993/05/19، لقبول الدعوى شهر العريضة الإفتتاحية مسبقا لدى المحافظة العقارية المشهر لديها العقد وهو شرط لقبول الدعوى".<sup>2</sup> ويتم إثبات هذا الإشهار أمام القضاء بوسيلتين، حيث تكمن الأولى في شهادة يمنحها المحافظ العقاري المختص، أما الثانية فبواسطة التأشير على قيام الإشهار في أسفل عريضة افتتاح الدعوى.<sup>3</sup>

د/ شرط التمثيل الوجوبي بمحامي: وهذا ما نصت عليه المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: " مع مراعات أحكام المادة 827 أدناه، ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من محامي".

<sup>1</sup> - ربحي محمد: حجية دفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، مجلة البحوث العلمية، المجلد 3، العدد 2، 04 جوان 2018، ص: 324.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر: القضاء العقاري، في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، الطبعة التاسعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص: 199.

<sup>3</sup> - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر: المرجع السابق، ص: 214.

والمادة 826 من نفس القانون: " تمثيل الخصوم بمحام وجوبي أمام المحكمة الإدارية، تحت طائلة عدم قبول العريضة"، ولقد ألقى المشرع الفئة المذكورة بالمادة 827 ، من القانون السابق، من التمثيل الوجوبي بمحامي ومنح المهمة إلى الممثل القانوني لهذه الأشخاص المعنوية.

**ثانيا/ الشروط الموضوعية لدعوى إلغاء الترقيم النهائي:** يتمثل في ذكر طالب إلغاء الترقيم لأسباب الطعن في قرار الترقيم النهائي، وعدم مشروعيته، معتمدا في ذلك على تقديم ما يملكه من سندات رسمية ذات قوة ثبوتية للتدليل على حقه المسجل باسم الغير.<sup>1</sup>

### **المطلب الثاني/ إجراءات رفع دعوى إلغاء الترقيم النهائي أمام القضاء الإداري:**

لقد كانت المنازعات الإدارية تعرض من قبل، كقاعدة عامة، أمام الغرف الإدارية للمجالس القضائية في الدرجة الأولى، وأمام الغرفة الإدارية للمحكمة العليا عن طريق الاستئناف، وذلك قبل صدور القانونين العضويين رقم: 01-98 المؤرخ في 1998/05/30 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة ورقم: 02-98 المؤرخ في 1998/05/30 المتعلق بالمحاكم الإدارية، حيث قرر المشرع الجزائري، من خلالهما، عرض هذه المنازعات أمام المحكمة الإدارية ومجلس الدولة، مع الإبقاء على الإجراءات المتبعة أمامها، خاضعة لأحكام قانون الإجراءات المدنية.<sup>2</sup> وهذا قبل صدور القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية الإدارية، أين تم فصل بعض الإجراءات الإدارية عن المدنية، فيما بقيت الأخرى مشتركة.

**الفرع الأول/ الإجراءات المتخذة أمام المحكمة الإدارية:** تم استحداث المحاكم الإدارية في الجزائر بموجب القانون العضوي رقم: 02-98 تم استحداث المحاكم الإدارية في الجزائر بموجب القانون العضوي رقم: 02-98 المتعلق بالمحاكم الإدارية، حيث ينص في مادته

<sup>1</sup> - ربحي محمد: المرجع السابق، ص: 327.

<sup>2</sup> - بوشير محند أمقران: النظام القضائي الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، ص: 376.

الأولى على أنه: " تنشأ محاكم إدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية، يحدد عددها واختصاصها الإقليمي عن طريق التنظيم".

وتتشكل المحاكم الإدارية من غرف قد تقسم إلى أقسام، ويجب لصحة أحكامها أن تكون التشكيلة القضائية لا تقل عن ثلاثة قضاة، من بينهم رئيساً ومساعدان إثنان برتبة مستشار، طبقاً لما جاء بالمادة 3 من القانون المذكور أعلاه. ويتولى محافظ الدولة دور النيابة العامة أمام المحاكم الإدارية، بحيث يساعده محافظي دولة مساعدين، بالإضافة إلى كتابة ضبط.

وتختص هذه المحاكم بالفصل ابتدائياً، بحكم قابل للإستئناف أمام مجلس الدولة، باعتبارها هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، وهذا ما أكدته المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>1</sup> وتكون إجراءات رفع الدعوى أمام هذه المحاكم كالتالي:

أولاً / إيداع عريضة افتتاح الدعوى لدى المحكمة الإدارية: لصحة عريضة افتتاح دعوى إلغاء الترقيم يجب أن تتوفر فيها شروط خاصة، تتمثل في وجوب تحريرها على نموذج خاص يتم الحصول عليه من المحافظة العقارية، وشروط عامة جاءت على سبيل الحصر بالمادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نلخصها فيما يلي:

" يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى، طبقاً لما جاء بالمادة 15 من

قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، البيانات التالية:

- 1- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى،
- 2- إسم ولقب المدعي وموطنه،
- 3- إسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم، فأخر موطن له،
- 4- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي،

<sup>1</sup> - بويشير محند أمقران: المرجع السابق، ص: 377.

5- عرضا موجزا للوقائع والطلبات والرسائل التي تؤسس عليها الدعوى،

6- الإشارة، عند الإقتضاء، إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى".

يقوم المحامي بتحرير عريضة افتتاح الدعوى بعدد الأطراف على نموذج خاص، يتحصل عليه من مصالح المحافظة العقارية، مع جرد المستندات موضوع الدعوى بحسب كل طرف ( بعدد الخصوم)، ثم إيداعها، مرفقة بجدول إرسال، مصحوبة بملف القضية، على مستوى مصلحة رفع الدعاوي بالمحكمة الإدارية مع تسديد مصاريف القضية، أين يتم تسجيل العريضة بكتابة الضبط بسجل خاص ويتم ترقيمها وتحديد تاريخ أول جلسة، مع وضع ختم المحكمة على العريضة، وتسليم وصل تسديد المصاريف.

ثانيا/ شهر عريضة افتتاح دعوى إلغاء الترقيم: في القانون الجزائري ، رغم أن النظام السائد هو نظام الشهر العيني باستثناء المناطق التي لم يشملها المسح، يبقى الباب مفتوح للطعن في كل الحقوق التي سبق شهرها بكل أنواع الدعاوي والطلبات، إذ تنص المادة 85 من المرسوم 63-76 المذكور سابقا، على أن الدعاوي القضائية الرامية إلى الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا وهذا طبقا لما جاء بالمادة 14 الفقرة 04 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. والمقصود من ذلك أن الدعاوي التي قد تمس الأحكام الصادرة فيها بحقوق مشهرة لا بد من شهرها وذلك لهدف إعلام الجمهور بالنزاع القائم بشأنها وتحذيره من تبعة التعامل فيها تحقيقا للإستقرار والإئتمان العقاري.<sup>1</sup>

ولقد جاء في نص المادة 35 من قانون المالية 2019 ، المعدلة والمتممة للمادة 16 مكرر من الأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه: " تشهر بالسجل العقاري المسوك بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا كل

<sup>1</sup> - ويس فتحي: الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص:316.



عريضة رفع دعوى تتعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر سنده، بعد تسجيلها بأمانة ضبط المحكمة...".<sup>1</sup>

1/ إجراءات شهر عريضة رفع الدعوى: بعد تسجيل العرائض على مستوى المحكمة الإدارية يلجأ المحامي إلى الخطوة التالية وهي إشهار العريضة، حيث يقوم بتقديم نسختين أصليتين من عريضة رفع الدعوى القضائية مرفقة بجدول إرسال موجه إلى السيد مدير المحافظة العقارية، مع تسديد الإيتاوات المقررة قانوناً على مستوى المحافظة العقارية، أين يقوم المحافظ العقاري بدراسة العريضة قبل عملية الإشهار. الملاحظ عملياً أن المحافظ العقاري غير ملزم بمدة معينة لإشهار العريضة، وبالتالي قد يصل موعد الجلسة ولم يتحصل المحامي على العريضة المشهورة، التي تعد إجبارية في أول جلسة، في هذه الحالة فعلى المحامي الإتصال بالمحافظ العقاري لطلب إشهاد بإيداع العريضة على مستوى المحافظة العقارية والذي يعد كدليل على قيامه بإجراءات الإشهار، يقدمه في أول جلسة، بالمقابل يقوم بالإتصال بمحضر قضائي وتسليمه نسخ من العريضة بعدد الخصوم لتبليغهم بتاريخ الجلسة وإعطائهم فرصة لإتخاذ الإجراءات اللازمة في هذه الحالة.

قبل يوم الجلسة على المحامي الإتصال بكتابة الضبط لاستلام المذكرة الجوابية المعدة من قبل الخصم أو الخصوم، وقد تقوم المحكمة بإخطاره بذلك.

يوم الجلسة يقدم المحامي العريضة المشهورة إلى القاضي المكلف بالنظر في القضية، أما في حالة عدم تقديم العريضة ولا إشهاد الإيداع ولا حتى محضر التبليغ، يطلب المحامي من قاضي الجلسة تأجيل القضية إلى إشعار آخر.

2/ آثار شهر عريضة رفع الدعوى: لم يتوقف المشرع إلى حد الإشهار فقط في

هذه المادة بل تطرق إلى نتائج هذه العملية:

<sup>1</sup> - أنظر الأمر رقم: 74-75.

- لا يترتب عن إشهار هذه العريضة تجميد أو تعليق أو منع المالك الظاهر للعقار، في التصرف في هذا العقار أو الحقوق العينية العقارية الأخرى،
- وفي حالة تم التصرف في الحق العيني العقاري الذي أشهرت بشأنه عريضة افتتاح الدعوى قبل عملية التصرف، فيتعين على المتصرف إبلاغ المتصرف له بالدعوى المشهورة عن طريق محضر قضائي،
- يتم إشهار الحكم القضائي النهائي الصادر في الدعوى محل العريضة المشهورة.<sup>1</sup>

**الفرع الثاني/ إجراءات رفع الدعوى أمام مجلس الدولة:** لقد تم استحداث مجلس الدولة بموجب دستور 1996، ثم عمل المشرع على تنسيبه سنة 1998 بالجزائر العاصمة وبالضبط بمقر المحكمة العليا، بموجب القانون العضوي رقم: 98-01 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه.

يتشكل مجلس الدولة من مجموعة من الغرف التي يمكن تقسيمها إلى أقسام ، ومن تشكيلة بشرية تتمثل في قضاة الحكم والممثلين برئيس المجلس، نائب الرئيس، رؤساء الغرف والأقسام، ومستشاري الدولة، بالإضافة إلى قضاة النيابة الممثلين في شخص محافظ الدولة ومحافظي الدولة المساعدين دون نسيان أمانة الضبط ممثلة بقاض كأمين ضبط رئيسي، يساعده أمين ضبط.

وتتشكل في الحالات العادية الغرفة أو القسم الذي تعرض أمامه المنازعات من ثلاثة قضاة على الأقل، أما في حالة الضرورة فيعقد جلساته مشكلا من جميع الغرف مجتمعة.

إضافة إلى الدور الإستشاري لمجلس الدولة، فإن له اختصاصات قضائية، تتمثل في الفصل في استئناف القرارات الصادرة ابتدائيا من قبل المحاكم الإدارية ، والفصل كأول

<sup>1</sup> - قانون رقم: 18-18 مؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1440 الموافق 27 ديسمبر سنة 2018 يتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية عدد: 79، ص: 15.

درجة وآخر درجة في دعاوى الإلغاء، ودعاوى فحص المشروعية ودعاوى التفسير، ضد القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية، إضافة إلى القضايا المخولة له بموجب قوانين خاصة أو كما جاء بالمادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ولقد جاء في نص المادة 902 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أنه: "يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية...". وتقابلها في ذلك المادة 10 من القانون العضوي رقم: 98-01 المتعلق بمجلس الدولة.

وتكوت إجراءات مباشرة الدعوى أمام مجلس الدولة كالاتي:

يجب أن تقدم عريضة الإستئناف من قبل محام معتمد لدى المحكمة العليا ولدى مجلس الدولة، ما عدا الأشخاص المذكورين بالمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فهم معفيون من توكيل محام. وتتخذ ذات الإجراءات التي تم اتباعها أثناء رفع الدعوى على مستوى المحكمة الإدارية، ما عدا أن عريضة الإستئناف تكون مرفقة بالحكم فقط مع عدم الحاجة إلى إشهارها.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - أنظر القانون رقم: 08-09.

### المبحث الثاني/ سلطات القاضي الإداري في منازعات الترقيم النهائي:

إن دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية يزداد تعقيداً، وذلك لأنه زيادة على مهمة القاضي العقاري الذي يفصل بين مصلحتين شخصيتين، فإن القاضي الإداري ملزم بالتوفيق بين المصلحة الفردية والصالح العام.<sup>1</sup>

ولا يمكن بأي حال من الأحوال للقاضي الإداري، أن يحل محل الإدارة، ولا يملك حتى سلطة القيام بعمل يدخل في اختصاصها، أو القيام بعمل قانوني امتنعت الإدارة عن اتخاذه. بحيث تم تقييده بمبدأ، يعتبر قاعدة قضائية خالصة، وهو منع القاضي الإداري من سلطة التقرير.<sup>2</sup>

ولا يستطيع القاضي الإداري في أداء وظيفته أن يتدخل في المنازعات الإدارية من تلقاء نفسه، وإنما عليه الإنتظار إلى أن يرفع الأمر إليه عن طريق الدعوى والتي تعتبر وسيلة لممارسة الرقابة القضائية.<sup>3</sup>

ويبقى دور القاضي الإداري محصوراً في دراسة مضمون الدعوى، وإصدار أحكام فاصلة في الموضوع.

**المطلب الأول/ القاضي الإداري والأحكام القضائية الفاصلة في إلغاء الترقيم:** إن تسوية النزاعات العقارية على مستوى الجهات القضائية الإدارية يتم عن طريق إتخاذ الهيئة القضائية، بعد النظر في المنازعة المطروحة أمامها، لقرارات قضائية تسمى بالأحكام القضائية والتي تتنوع بتنوع القضايا المرفوعة لديها، ويتم تنفيذها وفق آليات وضعها المشرع لتحقيق التوازن الاجتماعي والاقتصادي وحتى السياسي وذلك من خلال حماية حقوق الأفراد من جهة وحقوق الدولة من جهة أخرى.

<sup>1</sup> - زهدور إنجي هند: حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه، علوم في الحقوق، جامعة وهران 2، 2015-2016، ص: 223.

<sup>2</sup> - لبيض ليلي: المرجع السابق، ص: 355.

<sup>3</sup> - راغب الطلو ماجد: القضاء الإداري، دار المطبوعات الجامعية، دون طبعة، الإسكندرية، 1995، ص: 259.

إذن، ما هي وضعية القاضي الإداري في المنازعات العقارية بصفة عامة ومنازعات الترقيم بصفة خاصة؟ ما المقصود بالحكم القضائي وما هي أنواعه وما الآثار التي يمكن أن تنتج عن إتخاذها؟ هذا ما سيتم الإجابة عنه من خلال الفروع الثلاث الآتية:

### الفرع الأول/ وضعية القاضي الإداري في مواجهة منازعات الترقيم: لقد أشارت السيدة

سمية عبد الصدوق رئيسة مجلس الدولة، في تصريح لها لووكالة الأنباء الجزائرية يوم 30 مارس 2015، إلى أن الترقيم العقاري، وهو مسح الأملاك العقارية للدولة، قد بلغ اليوم حوالي 70 بالمئة من المنازعات العقارية التي تعرض على الجهات القضائية الإدارية، وأن الهدف من الترقيم هو تطهير الوضعية العقارية لرفع العراقيل التي قد تعترض تنفيذ المشاريع الاقتصادية، ويتم ذلك عن طريق التحقيق العقاري.

ولاحظت عبد الصدوق أن عملية الترقيم أنتجت مشاكل بالنسبة للذين لا يحوزون على عقد مشهر ولديهم فقط سندات حيازة أو ملكية غير أصلية، أو أولئك الذين ليس لديهم وثائق أصلا ولكنهم يملكون عقارات، مشيرة إلى أنه كثيرا ماتفرز نزاعات حول نفس الملكية من طرف آخر ويتلقى مجلس الدولة القضايا الخاصة بمنازعات الترقيم بعد قرارات الاستئناف من المحاكم الإدارية التي يلجأ إليها المواطن أولا، ويسعى المجلس، كما أوضحت رئيسته، إلى توحيد الإجتهد في القضايا الخاصة بالترقيم، وكما لاحظت أيضا أنه كلما تقدم المجتمع وتغير، أفرز نزاعات جديدة وتطلب تعديلات في القوانين. وكان لذلك أيضا تأثيرات على الإجتهد القضائي، مع اعترافها بأن القضاة لا يتحكمون كثيرا في هذا النوع من النزاعات الجديدة في المجتمع.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - حوار أجري مع السيدة، سمية عبد الصدوق، رئيسة مجلس الدولة، تم نشره بوكالة الأنباء الجزائرية بتاريخ 30 مارس 2015.

### الفرع الثاني/ مفهوم الأحكام القضائية:

**أولاً/ تعريف الحكم القضائي:** يقصد بالحكم القضائي، تلك الأوامر والأحكام والقرارات التي يتم إصدارها عن الجهات القضائية. وهو عصارة التفكير الجاد للقاضي أثناء استعمال لسلطته في إيجاد حلول للمنازاة المطروحة أمامه ويتم الإعلان عنه في شكل يحدده القانون، بغض النظر عن الهة القضائية التي أصدرته.

والحكم بالمفهوم الواسع، هو ذلك القرار الذي تصدره المحكمة للفصل في الخصومة وبالشكل الذي يحدده القانون، وقد يصدر في نهاية الخصومة أو أثناء سيرها، وقد يكون صدوره في موضوع الخصومة أو في مسألة إجرائية.

أما في مفهومه الضيق، فهو ذلك القرار الصادر عن المحكمة في القضية المطروحة أمامها، سواء كانت في الخصومة أو كانت في الدعوى أو في المركز المدعى به. وقد يكون في بدايتها أو أثناء سيرها أو في نهايتها وذلك تأكيداً على الحماية القضائية للمراكز القانونية والحقوق الواقعية، وذلك من خلال انشاءها أو تقريرها.

ولكي يكون هذا الحكم صحيحاً من الناحية الإجرائية، يجب أن يصدر من شخص تتوافر فيه الولاية والاختصاص والصلاحية لإصداره.<sup>1</sup>

### ثانياً/ عناصر الحكم القضائي:

**1/ الديباجة:** أو ما يسمى بمقدمة الحكم، حيث تصدر، وفق ما جاء بالمادة 275 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، باسم الشعب بعد الدمغة، تحت طائلة بطلان الحكم. ويذكر في الديباجة، الجهة القضائية التي أصدرت الحكم وأسماء وصفات القضاة الذين تناولوا الحكم في القضية، تاريخ النطق بالحكم، إسم ولقب ممثل النيابة العامة عند الاقتضاء، وإسم ولقب أمين الضبط المشارك في تشكيلة الحكم، أسماء وألقاب الخصوم في

<sup>1</sup> - لبيض ليلي: المرجع السابق، ص: 255.

حالة الأشخاص الطبيعية، وطبيعة الممثل القانوني أو الإتفاقي في حالة الأشخاص المعنوية، إضافة إلى أسماء وألقاب المحامين وجوبا في القضايا الإدارية.

**2/ الوقائع:** وهي عبارة عن عرض موجز لوقائع الدعوى، وخلاصة ما تم الإستناد إليه، من أدلة واقعية وحجج قانونية، بكل أمانة دون تحريف أو تعديل، طبقا لأحكام المادة 277 من القانون المذكور أعلاه.

**3/ منطوق الحكم:** ويشكل الإجابة عن التي توصلت إليها المحكمة على إدعاءات الخصوم والتي يتم تنفيذها من قبل أحد طرفي الخصومة على الطرف الآخر. ويعتبر أهم جزء في الحكم، حيث يتم النطق به شفاهة في جلسة علنية، بكل وضوح و دقة.

**4/ توقيع رئيس الجلسة وكاتبها:** ويكون ذلك في النسخة الأصلية للحكم، وهذا لغاية إعطائه صفة الرسمية، وفقا للمادة 278 من ذات القانون المذكور سابقا.<sup>1</sup>

**الفرع الثالث/ أنواع وآثار الأحكام القضائية المتعلقة بالترقيم:** بالإضافة إلى النتيجة الحتمية لكل حكم قضائي يقضي بإلغاء قرار إداري ثبتت عدم مشروعيته، وذلك بإعدامه من الأصل وكأنه لم يكن موجود من قبل، وبالتالي زوال كل المراكز القانونية التي أحدثها، فإن الآثار الناتجة عن الحكم بإلغاء الترقيم تختلف باختلاف منطوق الحكم:

#### أولا/ الحكم بتعيين خبير:

**1/ صدور الحكم:** لقد جاء في نص المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مايلي: "يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب أحد الخصوم تعيين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة". يتعين على القاضي، سواء كان ذلك بطلب من أحد الخصوم أو من تلقاء نفسه، في حالة وجود ما يدعو إلى الشك في الحدود الموضوعة على المخططات المعدة من قبل مصالح مسح الأراضي، أو المساحات المذكورة

<sup>1</sup> - لبيض ليلي: المرجع السابق، ص: 257.

على المستندات المقدمة، أن يصدر حكماً تمهيدياً، يقضي بتعيين خبير من أجل التحقق في الميدان من مدى المطابقة الميدانية لما هو مذكور بالوثائق المقدمة أمامه في الملف.<sup>1</sup> يجب أن يتضمن هذا الحكم، عرضاً مفصلاً للأسباب التي دفعت القاضي إلى اللجوء إلى الأمر بتعيين خبير، مع التبرير لموقفه في حالة تعيين أكثر من خبير واحد، إضافة إلى بيان المعلومات الخاصة بالخبير، الإسم واللقب والعنوان والتخصص، ثم التحديد الدقيق للمهمة المنوطة به أو بهم، وفي الأخير أجل إيداع تقرير الخبرة على مستوى أمانة الضبط.

ويقوم القاضي المعني بأمر تعيين الخبير، بتحديد مبلغ التسبيق الذي يكون مقاربا للمبلغ النهائي المحتمل لأتعاب ومصاريف هذا الأخير والذي يتم إيداعه بأمانة الضبط من قبل أحد الخصوم المعين من قبل القاضي وفي أجل يحدده هذا الأخير، وفي حالة عدم التسديد، يعتبر تعيين الخبير أمر ملغى، إلا إذا قام المعني، والحسن النية، بإيداع هذا المبلغ وتقديم طلب تمديد الأجل برفع إلغاء تعيين الخبير بموجب أمر على عريضة.<sup>2</sup>

**2/ الآثار المترتبة عن الأمر بتعيين خبير:** طبقاً لما جاء بنص المادة 144 من القانون السابق الذكر، بإمكان القاضي تأسيس حكمه على نتائج الخبرة، مع أنه غير ملزم بها، إلا أنه في حالة عدم الأخذ بها فعليه تسبب ذلك.

ولا يجوز إستئناف الحكم الأمر بالخبرة، أو الطعن فيه بالنقض، إلا مع الحكم الفاصل في موضوع النزاع، المادة 145 من ذات القانون.

قد يحصل وأن يتصالح الأطراف، في هذه الحالة تصبح مهمة الخبير بدون موضوع وبالتالي يستوجب عليه طبقاً لما جاء بالمادة 142 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إخطار القاضي بذلك بموجب تقرير.<sup>3</sup>

1 - أنظر القانون رقم: 08-09.

2 - أنظر القانون نفسه.

3 - أنظر القانون رقم: 08-09.



### ثانيا/ الحكم بإلغاء الترقيم:

**1/ صدور الحكم:** طبقاً لمبدأ "أن القاضي لا يحكم بأكثر مما طلب منه" أي لا يمكن له بأي حال من الأحوال إخراج الدعوى المرفوعة أمامه عن المسار الذي رسمه صاحب الصفة في رفع هذه الدعوى، ولدى يستوجب على القاضي الإداري أن يستجيب إلى طلب المدعي، الذي طالب مكتفياً، من خلال عريضة افتتاح الدعوى، إلغاء الترقيم النهائي للعقار محل النزاع، والمقيد في السجل العقاري بالمحافظة العقارية.

وبعد التأكد من صحة الوثائق المقدمة في الملف، التي تثبت صحة الإدعاءات التي تقدم بها المدعي، يصدر القاضي المكلف بالنظر في الدعوى حكماً يقضي بإلغاء الترقيم النهائي.<sup>1</sup>

**2/ الآثار المترتبة عن الحكم بإلغاء الترقيم:** فإن المحافظ العقاري، في هذه الحالة، يقوم بشطب المعلومات الخاصة بالمستفيد الأول من السجل العقاري وإعادة ترقيم العقار، باعتباره من العقارات غير المطالب بها، باسم الدولة، إلى غاية اثبات العكس. وبالتالي يكون تنفيذ الحكم بالإلغاء قد ألغى مركزاً قانونياً والمتمثل في الشخص المطعون ضده واستحداث مركز قانوني جديد وهو الدولة.

### ثالثاً/ الحكم بإلغاء وإعادة الترقيم:

**1/ صدور الحكم:** بعد التأكد من صحة المعلومات المذكورة بعريضة رفع الدعوى المرفقة بالوثائق التي تدل على ذلك، يحكم القاضي الإداري، بحكم قابل للطعن، بإلغاء الترقيم الأول وإعادة ترقيمه باسم المدعي.

**2/ الآثار المترتبة عن الحكم بإلغاء ترقيم قديم وإعادة ترقيم جديد:** يكون على المحافظ العقاري، في إطار تنفيذ الحكم القضائي، إضافة إلى إلغاء المركز القانوني الأول، أي ترقيم العقار باسم الشخص الأول، إنشاء مركزاً قانونياً جديداً

<sup>1</sup> - أنظر القانون نفسه.

وذلك بإعادة ترقيم العقار باسم من صدر حكم الإلغاء وإعادة الترقيم لصالحه.

#### رابعاً/ الحكم برفض الدعوى لعدم التأسيس:

1/ **صدور الحكم:** فالقاضي الإداري إذا ثبت لديه عدم صحة الإدعاءات التي تقدم بها رافع الدعوى، وأن ملف الدعوى خاو تماماً من الوثائق الثبوتية لحق ملكية العقار محل النزاع للمدعي، أو من ما يثبت عدم ملكية أو عدم حيازة العقار للشخص الذي تم الترقيم النهائي لصالحه، فإنه يصدر حكماً برفض الدعوى لعدم التأسيس.

#### 2/ الآثار المترتبة عن الحكم برفض الدعوى لعدم التأسيس: في حالة الحكم

برفض دعوى إلغاء الترقيم النهائي لعدم التأسيس، يكون المحافظ العقاري، تنفيذاً للحكم القضائي، أمام حتمية إلغاء عريضة افتتاح الدعوى المشهورة على مستوى المحافظة العقارية، وبالتالي تستقر الوضعية القانونية للعقار على ما كانت عليه قبل رفع الدعوى.

#### المطلب الثاني/ تنفيذ الأحكام المتعلقة بإلغاء الترقيم وطرق الطعن فيها:

تصدر الأحكام القضائية كنتيجة لما توصل إليه الطاقم القضائي، من حلول عند النظر في منازعة معروضة عليه، يرغب من ورائها تحقيق الحد الأدنى من العدالة، بإعطاء لكل ذي حق حقه، ولكي تحدث هذه الأحكام آثارها بين الأشخاص، كان من الضروري على المشرع وضع آليات لتنفيذها على أرض الواقع، يتم ذكرها وبإيجاز في الفرع الأول من هذا المطلب، وبالمقابل توفير ضمانات لحماية هذه الحقوق، وذلك من خلال فتح المجال أمام الأشخاص المتضررين من هذه الأحكام، للطعن فيها أمام الجهات القضائية المختصة، في الفرع الثاني.

#### الفرع الأول/ آليات تنفيذ الأحكام القضائية الخاصة بإلغاء الترقيم: يتم تنفيذ أحكام

المحاكم الإدارية والقاضية إما بإلغاء الترقيم النهائي وإما برفض الدعوى لعدم التأسيس، عن طريق ضابط عمومي، والمتمثل إما في الموثق أو في المحضر القضائي:

**أولا/ التنفيذ عن طريق الموثق:** الأصل في تنفيذ الأحكام القضائية، من مهام المحضر القضائي إلا أنه إستثناء عن القاعدة و تطبيقا لما جاء بالمادة 85 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم، يتولى الموثق تنفيذ الأحكام الصادرة عن المحكمة الإدارية. ويتم ذلك باتصال من تقرر لمصلحته الإلغاء بمكتب الموثق طالبا منه إيداع الحكم في الشكل الرسمي، مع الملاحظة أن هذا الإيداع لايعتبر عقدا طبقا لأحكام المادة 54 من القانون المدني، بعد عمل هذا الأخير، على صب محتوى الحكم القضائي في نموذج إجراء الإشهار، وفق الحالة التي يكون عليها منطوق الحكم. قبل التقدم إلى المحافظة العقارية بطلب إشهاره حتى يعلم الجمهور بالوضعية القانونية للعقار محل النزاع.

بعد أن يتم توقيع هذا الإيداع من الموثق والمعني بالأمر، يسجل بمفتشية التسجيل والطابع بمديرية الضرائب، ثم يودع بالمحافظة العقارية من أجل الإشهار، والذي يكون الهدف منه، على عكس حالة الترقيم المؤقت الذي يوقف فيه إجراء الترقيم النهائي ليبقى ترقيفا مؤقتا، ففي الترقيم النهائي الهدف من الإشهار إلغاء الترقيم وبالتبعية إلغاء الدفتر العقاري المسلم لصاحب الترقيم الأول، بحيث يقوم المحافظ العقاري بتوجيه مراسلتين لصاحب الدفتر من أجل إعادة هذا الدفتر إلى مصالح المحافظة العقارية لإلغائه، ويقوم بإلغائه بمجرد الحصول عليه. إلا أنه قد يحدث، وهذا غالبا، لم يستجيب هذا الأخير ولم يتقدم إلى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري في هذه الحالة، وتنفيذا للحكم القضائي، بإلغاء الدفتر العقاري تلقائيا وتسليم الدفتر الجديد.<sup>1</sup>

**1/ في حالة صدور الحكم بإلغاء الترقيم :** المحافظ العقاري في هذه الحالة يبادر بتنفيذ الحكم، وذلك بإلغاء الترقيم وإعادة ترقيم العقار لحساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح، أي لحساب مجهول في القانون القديم، أو بمفهوم آخر لحساب الدولة،

<sup>1</sup> - حوار أجري مع الأستاذ : حواس محمد، موثق، دائرة قايس، ولاية خنشلة، حول الإجراءات التي يقوم بها الموثق لتنفيذ الأحكام القضائية المتعلقة بإلغاء الترقيم النهائي، من لحظة استلامه للحكم إلى غاية إيداعه لدى المحافظة العقارية، بتاريخ 15 أبريل 2019.

ويتعين على المعني، إذا كان بحوزته ما يثبت ملكيته للعقار، أن يتقدم إلى المحكمة من جديد لأجل الحصول على حكم جديد يقضي بإعادة التقييم لصالحه، وعند صدور الحكم القاضي بإعادة تقييم العقار باسمه، يقدم ذلك الحكم إلى الموثق والذي يقدمه في صيغة عقد للمحافظ العقاري من أجل التنفيذ الفوري وإعادة تقييم العقار باسم طالبه مع الإشهار.

## 2/ في حالة الحكم بالإلغاء وإعادة التقييم: يقوم من صدر الحكم لمصلحته بتقديم

الحكم إلى الموثق والذي بدوره، وبعد اتخاذه الإجراءات القانونية، يقدمه إلى المحافظة العقارية، ويقوم المحافظ العقاري بتنفيذه، وذلك بإلغاء التقييم القديم وإعادة تقييمه باسم صاحب الحكم وإشهاره. ويمكن في هذه الحالة لصاحب العقار الجديد الحصول على الدفتر العقاري وبالموازات يلغى الدفتر العقاري القديم بقوة القانون. حتى ولو لم يستجب صاحب الدفتر القديم إلى دعوة المحافظة العقارية له من أجل استرجاع الدفتر العقاري، الذي هو بحوزته.

قد يحدث وأن يرفض المحافظ العقاري تنفيذ الحكم المودع لديه، وهذا لوجود إشكال في التنفيذ، بحيث قد لا تكون المعلومات الموجودة بالحكم مطابقة لما هو موجود على البطاقة العقارية، عدم مطابقة مساحة العقار، اختلاف في الموقع الجغرافي للعقار، كما قد يكون العقار موضوع الحكم مرقما باسم الدولة، وبالتالي لا يمكن تنفيذ الحكم.<sup>1</sup>

## ثانيا/ التنفيذ عن طريق المحضر القضائي: لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي،

ومن جملة هذه السندات التنفيذية والتي ذكرها المشرع على سبيل الحصر، بموجب أحكام المادة 600 الفقرة السابعة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أحكام المحاكم الإدارية وقرارات مجلس الدولة.

عند صدور الحكم من المحكمة الإدارية، برفض الدعوى لعدم التأسيس، يتلقى المحضر القضائي النسخة الأصلية من الحكم، حينها يقوم بتنفيذه وذلك من خلال إيداعه

<sup>1</sup> - تكملة للحوار السابق الذكر.

على مستوى المحافظة العقارية لغرض شطب العريضة المشهورة، وبالتالي إعلام الجمهور بذلك وتثبيت الترقيم الأول.

**الفرع الثالث/ طرق الطعن في الأحكام القضائية الملغية للترقيم:** الطعن هي الدعوى التي يرفعها المدعي ضد أحد أشخاص القانون العام.<sup>1</sup> ويكون إما أمام المحكمة الإدارية وإما، في مرحلة متقدمة، أمام الجهة القضائية الأعلى في هرم القضاء الإداري والمتمثلة في مجلس الدولة على مستوى العاصمة.

### أولاً/ الطعن فيها أمام المحاكم الإدارية :

**1/ المعارضة:** وتهدف المعارضة المرفوعة من قبل المالك الظاهر للعقار الممسوح باسمه، طبقاً لما جاء بالمادة 227 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والذي صدر في حقه حكم غيابي بإلغاء الترقيم وبالتالي إلغاء الدفتر العقاري الموجود بحوزته، أمام ذات الجهة القضائية ( المحكمة الإدارية)، إلى مراجعة ذلك الحكم أو القرار، والفصل في القضية من جديد من حيث الوقائع والقانون، ويكون ذلك خلال شهر من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم، على أن تكون العريضة مصحوبة، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، بنسخة من الحكم المطعون فيه.

**2/ إلتماس إعادة النظر:** في حالة انتهاء آجال إستعمال طرق الطعن العادية، وبالتالي حيازة الحكم الصادر لصالح المدعي وطالب إلغاء الترقيم الأول، لقوة الشيء المقضي به، وتم اكتشاف، من قبل المالك الظاهر وصاحب الترقيم الأول، أن هذا الأخير قد استعمل وثائق مزورة لتضليل العدالة والحصول على ملكية العقار محل النزاع، وكان له ما يثبت ذلك، فإنه يتقدم إلى الجهة المصدرة لحكم إلغاء الترقيم الأول، متبعاً في ذلك الإجراءات المذكورة في المادة 393 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا في أجل شهرين (2)، يبدأ سريانها من يوم ثبوت التزوير أو تاريخ اكتشاف الوثيقة المحتجزة. من

<sup>1</sup> - بربارة عبد الرحمن: شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص: 431.

خلال إرفاق عريضة الطعن بوصل إيداع كفالة بأمانة ضبط الجهة القضائية المعنية، لا تقل عن الحد الأقصى للغرامة المذكورة بالمادة 397 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أي عشرين (20) ألف دينار.<sup>1</sup>

**3/ إعتراض الغير الخارج عن الخصومة:** يمكن لأي شخص له مصلحة ولم يكن طرفاً ولا ممثلاً في الحكم الصادر بإلغاء الترقيم النهائي، تقديم اعتراض الغير الخارج عن الخصومة، بموجب عريضة موقعة من طرف محامي أمام المحكمة الإدارية التي قامت بإصداره.

وتكون العريضة مصحوبة، تحت طائلة عدم قبولها، بوصل يثبت إيداع مبلغ لدى أمانة الضبط، يساوي الحد الأقصى من الغرامة المدنية المذكورة بالمادة 388 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي عشرين (20) ألف دينار جزائري.

ويرفع اعتراض الغير الخارج عن الخصومة طبقاً لأحكام المادة 385 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وفقاً للأشكال المقررة لرفع الدعوى، ولا تسقط بالتقادم إلا بعد مرور خمسة عشر (15) سنة من تاريخ صدور الحكم. غير أن الأجل يحدد بشهرين في حالة التبليغ الرسمي وذلك من تاريخ هذا التبليغ. المادة 384 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>2</sup>

### ثانياً/ الطعن فيها أمام مجلس الدولة :

**1/ الإستئناف في الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية:** لقد جاء بنص المادة 949 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه: "يجوز لكل طرف حضر الخصومة أو استدعي بصفة قانونية، و لو لم يقدم دفاع، أن يرفع استئنافاً ضد الحكم أو الأمر الصادر عن المحكمة الإدارية، مالم ينص هذا القانون على خلاف ذلك".<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - بربارة عبد الرحمن: المرجع السابق، ص: 293.

<sup>2</sup> - أنظر القانون رقم: 08-09.

<sup>3</sup> - أنظر القانون نفسه.

على خلاف القضاء العادي والذي يمتاز بدرجتين للتقاضي، مبدأ التقاضي على درجتين، أين يعتبر مجلس القضاء جهة استئناف للأحكام الصادرة عن المحاكم الابتدائية، والمحكمة العليا كجهة نقض فقط، فإن الإستئناف في القضايا الإدارية يكون على مستوى مجلس الدولة، طبقا لما جاء بالمادة 902 الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على أنه: "يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية"،

وعلى عكس ما ينتج في إستئناف الأحكام الصادرة عن جهات القضاء العادي، من وقف التنفيذ، فإن الإستئناف في المواد الإدارية لا يوقف تنفيذ الحكم، وهذا ما جاء تأكيده في نص المادة 908 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن: "الاستئناف أمام مجلس الدولة ليس له أثر موقوف".

**2/ وقف تنفيذ الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية: بما أن الاستئناف أمام مجلس الدولة ليس له أثر موقوف، وهذا ما أكدته المادة 908 المذكورة أعلاه من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن المشرع الجزائري جعل حق طلب وقف تنفيذ الأحكام الصادرة عن المحكمة الإدارية بيد المستأنف إذا اتضح أن تنفيذ هذه الأحكام قد يعرضه إلى خسارة مالية مؤكدة لا يمكن تداركها، بحيث تنص المادة 913 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "يجوز لمجلس الدولة أن يأمر بوقف تنفيذ الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية، إذا كان من شأنه أن يعرض المستأنف لخسارة مالية مؤكدة لا يمكن تداركها، وعندما تبدو الأوجه المثارة في الاستئناف من شأنها تبرير إلغاء القرار المستأنف".<sup>1</sup> ولم يقف المشرع عند هذا الحد، بل بادر إلى وضع شروط لصحة هذا الإجراء، تم ذكرها بالمادة 914 من القانون المذكور أعلاه، وهي كالآتي: "عندما يتم استئناف حكم صادر عن المحكمة الإدارية قضى بإلغاء قرار إداري لتجاوز السلطة، يجوز لمجلس الدولة، بناء على طلب المستأنف،**

<sup>1</sup> - أنظر القانون رقم: 08-09.

أن يأمر بوقف تنفيذ هذا الحكم متى كانت أوجه الإستئناف تبدو من التحقيق جدية ومن شأنها أن تؤدي فضلا عن إلغاء الحكم المطعون فيه أو تعديله، إلى رفض الطلبات الرامية إلى الإلغاء من أجل تجاوز السلطة الذي قضى به الحكم...<sup>1</sup>

إن باستقراء المادة المذكورة أعلاه يتضح أنه لقبول طلب وقف التنفيذ من القاضي، يجب أن يطالب بها رافع دعوى الإلغاء، أي المستأنف بحد ذاته، إضافة إلى توفر شرطي الإستعجال، و الجدية.

---

<sup>1</sup> - أنظر القانون نفسه.



### خلاصة الفصل الثاني

مما سبق، وكخلاصة لما تم التطرق إليه من خلال هذا الفصل، من اختصاص القضاء الإداري بالنظر في الدعوى الوحيدة التي يمكن رفعها في مثل هذه المنازعات، على خلاف المنازعات الإدارية الأخرى، وهي دعوى إلغاء الترقيم النهائي، وذلك بداية من طبيعة الدعوى المرفوعة أمام الجهات القضائية الإدارية وإجراءات رفعها وفق ما جاء بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، في وجود اختلاف طفيف يتمثل في شكل العريضة الذي يكون في نموذج خاص بالإضافة إلى شهرها على مستوى المحافظة العقارية، ثم أنواع الأحكام التي يصدرها القاضي عند النظر في القضية المطروحة لديه وكيفية تنفيذها، بحيث كان الاستثناء من القاعدة التي تقول أن تنفيذ الأحكام القضائية من مهام المحضر القضائي، هو تنفيذ هذه الأحكام عن طريق موثق والذي يقوم بإجراءات خاصة أمام مصالح المحافظة العقارية ذات الاختصاص الإقليمي، ثم طرق الطعن في هذه الأحكام، سواء أمام المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة. ولقد كانت هناك تساؤلات منها من تم الإجابة عنها مثل سلطات القاضي عند النظر في هذه المنازعات والتي اتضح أنها محدودة، بحيث تقتصر فقط على انتظار رفع الدعوى من أصحاب الصفة والمصلحة للبت فيها إضافة إلى عدم تحكمهم في هذا النوع من النزاعات الجديدة المسيرة للتقدم والتغير الذي يشهده المجتمع وهذا ما جاء على لسان رئيسة مجلس الدولة، والتي أشارت إلى أنه من أجل التحكم أكثر في هذه المنازعات يتطلب الأمر إلى إدخال تعديلات على القوانين الخاصة بتطهير الملكية العقارية، بالإضافة إلى حاجة القضاة الإداريين إلى تكوين في الاختصاص.

الخاصة

من خلال دراستنا لموضوع منازعات الترقيم العقاري، تم التوصل إلى مجموعة من النتائج وإبداء بعض الاقتراحات:

#### أولاً/ النتائج:

- أن المشرع لم يكن واضحاً فيما يتعلق بالاختصاص القضائي، عند الفصل في المنازعات الخاصة بالترقيم العقاري، بحيث أنه في كل مرة يحيل النظر، في هذا النوع من المنازعات، إلى الجهة القضائية المختصة، دون تحديد طبيعة الاختصاص، ويترك المجال للاجتهاد القضائي، الذي تارة يعتمد المعيار العضوي تطبيقاً للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويتجلى ذلك في منازعات الترقيم المؤقت التي تسوى أمام القضاء الإداري إذا كان أحد أطرافه شخصاً من أشخاص القانون العام، وتارة أخرى المعيار الموضوعي والعضوي معا فيما يخص الفصل في منازعات الترقيم النهائي والتي لا يفصل فيها إلا أمام الجهات القضائية الإدارية، وهذا راجع إلى طبيعة العمل الذي يقوم به المحافظ العقاري والمتمثل في مقرة الترقيم النهائي كونها قراراً إدارياً على عكس شهادة الترقيم المؤقت، إضافة إلى عدم قدرة القاضي الإداري على مجابهة هذه القضايا العقارية المعقدة، وهذا ما جاء على لسان صاحبة الاختصاص السيدة سميرة عبد الصدوق رئيسة مجلس الدولة.
- اختصاص ودور المحافظ العقاري، وما يكتتفه من غموض، فتارة يقوم بأعمال الإدارة باعتباره موظف عمومي يمثل وزارة المالية على المستوى المحلي، حيث يقوم بإصدار قرارات إدارية قابلة للطعن فيها أمام الجهات القضائية المختصة أي القضاء الإداري طبقاً لما جاء في أحكام المادة 24 من الأمر رقم: 75-74، وتارة أخرى يقوم بالعمل المنسوب إلى القضاء والمتمثل في إجراء الصلح بين أطراف النزاع.
- اختلاف طفيف في إجراءات رفع دعوى الإلغاء الإدارية عن دعوى إلغاء الترقيم النهائي، شرط الشهر بالنسبة لعريضة دعوى إلغاء الترقيم، تحت طائلة عدم قبولها، إضافة إلى تنفيذ الأحكام المتعلقة بإلغاء الترقيم عن طريق الموثق.

- رفع مدة الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العام (حساب مجهول)، إلى خمسة عشر سنة بموجب المادة 89 من القانون رقم: 17-11 المتضمن لقانون المالية لسنة 2018 والمعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر المذكور أعلاه، عوضا لمدة سنتين في القانون القديم، وما تحمله من غموض. حيث الإشكال يبقى مطروحا في حالة فوات أجل الخمسة عشر سنة، والتي تعتبر في القانون المدني مدة سقوط الدعوى بالتقادم، وفقا لما جاء بالمادة 308 منه، أي انه بعد مرور هذه المدة يرقم العقار ترقيفا نهائيا باسم الدولة، وحفاظا على الملكية الخاصة للأفراد، هل من الناحية الإجرائية، يمكن لأصحاب الحق أن يطالبوا بإلغاء الترقيم النهائي باسم الدولة أمام القضاء الإداري؟ هذا ما لم يحدث ولم أصادف خلال بحثي في الموضوع شرحا لهذه المادة.

#### ثانيا/ الاقتراحات:

- على المشرع أن يتدخل ويحدد الاختصاص القضائي والإجراءات المتبعة أثناء رفع الدعوى عند الفصل في منازعات الترقيم بنوعيه، بإدخال تعديلات في الإجراءات المتعلقة بالموضوع، في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- على المشرع تقديم توضيحات أكثر فيما يخص التعديلات المنصوص عليها في قوانين المالية، والتي نتمنى أن تكون في قوانين خاصة وليس قانون المالية، مثال ذلك المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، فيما يخص الترقيم النهائي باسم الدولة وما ينتج عنه من آثار.
- تكوين قضاة متخصصين في الجانب الإداري، مع السهر على التكوين المستمر للقضاة في مجال المنازعات العقارية، بصفة عامة.

# قائمة المصادر والمراجع

## قائمة المصادر والمراجع

### نصوص قانونية:

أولاً/ أوامر:

أمر رقم 74-75 مؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية العدد 92 بتاريخ 1975/11/18.

ثانياً/ قوانين:

1- قانون عضوي رقم: 98-01 مؤرخ في 04 صفر عام 1419 الموافق 30 مايو 1998، المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، جريدة رسمية عدد 37، بتاريخ 01 يونيو 1998.

2- قانون رقم: 90-25 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، بتاريخ 1990/11/18.

3- قانون رقم: 08-09 مؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21 بتاريخ 23 أبريل 2008.

4- قانون رقم: 17-11 مؤرخ في 08 ربيع الثاني عام 1439 الموافق 27 ديسمبر سنة 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية عدد 76 بتاريخ 28 ديسمبر 2017.

5- قانون رقم: 18-18 مؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1440 الموافق 27 ديسمبر سنة 2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية عدد 79 بتاريخ 30 ديسمبر 2018.

**ثالثاً/ مراسيم:**

- 1-مرسوم رقم: 76-62 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي، جريدة رسمية عدد 30 بتاريخ 13 أبريل 1976.
- 2-مرسوم رقم: 76-63 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30 بتاريخ 13 أبريل 1976.
- 3-مرسوم التنفيذي رقم: 93-123 مؤرخ في 27 ذي القعدة عام 1413 الموافق 19 مايو 1998 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 34 بتاريخ 23 مايو 1993.

**لوائح وتعليمات:**

- 1-تعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 مايو 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة، وزارة المالية.
- 2-مذكرة رقم 9642 مؤرخة في 22 أكتوبر 2008 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، تتعلق بتسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول-تذكير.

**قرارات قضائية:**

- 1-مجلة المحكمة العليا، العدد 2 سنة 2010.
- 2-مجلة المحكمة العليا، العدد 2 سنة 2012.
- 3-مجلة المحكمة العليا، العدد 2 سنة 2013.

**كتب:**

- 1- أبو سمهدانة عبد الناصر عبد الله، القضاء الإداري، قضاء الإلغاء، دراسة تحليلية وعملية في ضوء أحدث أحكام المحاكم العليا وفتاوى مجلس الدولة في عام 2013، الطبعة الأولى، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، سنة 2014.
- 2- بربارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009.
- 3- بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2007.
- 4- بوبشير محند أمقران، النظام القضائي الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، سنة 2007.
- 5- حمدي باشا عمر، القضاء الإداري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، الطبعة التاسعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009.
- 6- خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، طبعة 2012، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر.
- 7- راغب الحلو ماجد، القضاء الإداري، دون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، سنة 1995.
- 8- زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، طبعة 2018، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر.
- 9- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.



أطروحات ومذكرات جامعية:

أولا/ أطروحات الدكتوراه:

- 1-رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، مناقشة بتاريخ، 15 مارس 2014.
- 2-زهودر أنجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، جامعة وهران 2، السنة الجامعية 2015-2016.
- 3-صيفاوي سليمة، المنازعات العقارية في الجزائر، تشريعا وقضاء، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 1، الحاج لخضر، السنة الجامعية 2017-2018.
- 4-ليبض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص العلوم القانونية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2011-2012.

ثانيا/ مذكرات ماجستير:

- 1-بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، السنة الجامعية 2006-2007.
- 2-عزوي أحلام، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2009-2010.

**ثالثا/ مذكرات ماستر:**

1- برق فريد، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، جامعة عباس لغرور، خنشلة، السنة الجامعية 2014-2015.

2- العلمي سليم، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2016-2017.

3- قرساس مروة، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، جامعة العربي التبسي، تبسة، السنة الجامعية 2015-2016.

**مقالات ومواقع إلكترونية:**

1- ربحي محمد، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 03، العدد 02، المركز الجامعي الونشريسي، تيسمسيلت. تاريخ النشر 2018/06/04.

2- مقال تم نشره بوكالة الأنباء الجزائرية، بتاريخ 30 مارس 2015 لحوار أجري مع السيدة عبد الصدوق سمية رئيسة مجلس الدولة.

3- براهيم محمد، نظام الشهر العقاري في الجزائر، السجل العقاري، الموقع الإلكتروني،

www.brahimi-avocat.e.monsite.com، بتاريخ، 2019/04/03.

4- بن دوحه عيسى، منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري، مقال منشور بمنشور القانون العقاري، يوم 2019 /05/10، الموقع الإلكتروني،

aissabendouha.blogspot.com

الفهرس

الموضوع	الصفحة
مقدمة.....	01.....
الفصل الأول/ منازعات عمليات المسح العام للعقارات وترقيمها.....	07.....
المبحث الأول/ إشكالات المسح العام والترقيم المؤقت للعقارات.....	09.....
المطلب الأول/ المنازعات التي يثيرها المسح العام.....	09.....
الفرع الأول/ منازعات ذات طابع إداري.....	10.....
الفرع الثاني/ منازعات ذات طابع قضائي.....	12.....
أولاً/ منازعات المسح العام للأراضي أمام القضاء العادي.....	13.....
ثانياً/ منازعات المسح العام أمام القضاء الإداري.....	14.....
المطلب الثاني/ إشكالات عملية التقييم.....	16.....
الفرع الأول/ على مستوى المحافظة العقارية.....	17.....
أولاً/ الطبيعة القانونية للمحافظ العقاري.....	19.....
ثانياً/ مهام المحافظ العقاري.....	19.....
ثالثاً/ التقييم لحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي العام.....	20.....
الفرع الثاني/ على مستوى الجهات القضائية المختصة.....	23.....
أولاً/ منازعات التقييم المؤقت أمام القضاء العادي.....	24.....
ثانياً/ منازعات التقييم المؤقت أمام القضاء الإداري.....	26.....
المبحث الثاني/ إشكالات عملية التقييم النهائي.....	28.....
المطلب الأول/ طبيعة المنازعات المتعلقة بالتقييم النهائي.....	28.....

- 29..... الفرع الأول/ الترقيم النهائي للعقارات بأسماء حائزها أو مالكيها.
- 29..... أولاً/ الترقيم النهائي للعقارات باسم مالكيها.
- 32..... ثانيا/ الترقيم النهائي للعقارات باسم حائزها.
- 34..... الفرع الثاني/ الترقيم النهائي للعقارات باسم الدولة.
- 35..... المطلب الثاني/ معايير تحديد الاختصاص القضائي في منازعات الترقيم النهائي.
- 36..... الفرع الأول/ المعيار العضوي عند الفصل في منازعات الترقيم.
- 36..... أولاً/ في المنازعات الإدارية عامة.
- 37..... ثانيا/ في منازعات الترقيم العقاري.
- 38..... الفرع الثاني/ المعيار الموضوعي والعضوي عند الفصل في منازعات الترقيم النهائي.
- 40..... خلاصة الفصل الأول.
- 41..... الفصل الثاني/ تسوية منازعات الترقيم النهائي أمام القضاء الإداري.
- 43..... المبحث الأول/ آليات الطعن في الترقيم النهائي أمام الجهات القضائية.
- 43..... المطلب الأول/ طبيعة الدعوى القضائية الخاصة بتسوية منازعات الترقيم النهائي.
- 44..... الفرع الأول/ مفهوم دعوى إلغاء الترقيم النهائي.
- 44..... أولاً/ تعريف دعوى الإلغاء.
- 46..... ثانيا/ خصائص دعوى إلغاء الترقيم النهائي.
- 46..... الفرع الثاني/ شروط قبول دعوى إلغاء الترقيم النهائي.
- 46..... أولاً/ الشروط الشكلية لدعوى إلغاء الترقيم النهائي.
- 50..... ثانيا/ الشروط الموضوعية لدعوى إلغاء الترقيم النهائي.

- المطلب الثاني/ إجراءات رفع دعوى إلغاء الترقيم النهائي أمام القضاء الإداري.....50
- الفرع الأول/ الإجراءات المتخذة أمام المحكمة الإدارية.....50
- أولا / إيداع عريضة افتتاح الدعوى لدى المحكمة الإدارية.....51
- ثانيا/ شهر عريضة افتتاح دعوى إلغاء الترقيم.....52
- الفرع الثاني/ إجراءات رفع الدعوى أمام مجلس الدولة.....54
- المبحث الثاني/ سلطات القاضي الإداري في منازعات الترقيم النهائي.....56
- المطلب الأول/ القاضي الإداري و الأحكام القضائية الفاصلة في إلغاء الترقيم.....56
- الفرع الأول/ وضعية القاضي الإداري في مواجهة منازعات الترقيم.....57
- الفرع الثاني/ مفهوم الأحكام القضائية.....58
- أولا/ تعريف الحكم القضائي.....58
- ثانيا/ عناصر الحكم القضائي.....58
- الفرع الثالث/ أنواع وآثار الأحكام القضائية المتعلقة بالترقيم.....59
- أولا/ الحكم بتعيين خبير.....59
- ثانيا/ الحكم بإلغاء الترقيم.....61
- ثالثا/ الحكم بإلغاء وإعادة الترقيم.....61
- رابعا/ الحكم برفض الدعوى لعدم التأسيس.....62
- المطلب الثاني/ تنفيذ الأحكام المتعلقة بإلغاء الترقيم و طرق الطعن فيها.....62
- الفرع الأول/ آليات تنفيذ الأحكام القضائية الخاصة بإلغاء الترقيم.....62
- أولا/ التنفيذ عن طريق الموثق.....63

- 64.....ثانيا/ التنفيذ عن طريق المحضر القضائي
- 65.....الفرع الثاني/ طرق الطعن في الأحكام القضائية الملغية للترقيم
- 65.....أولا/ الطعن فيها أمام المحاكم الإدارية
- 66.....ثانيا/ الطعن فيها أمام مجلس الدولة
- 69.....خلاصة الفصل الثاني
- 70.....الخاتمة
- 73.....قائمة المصادر والمراجع