وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

منازعات إلغاء الدفتر العقاري

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

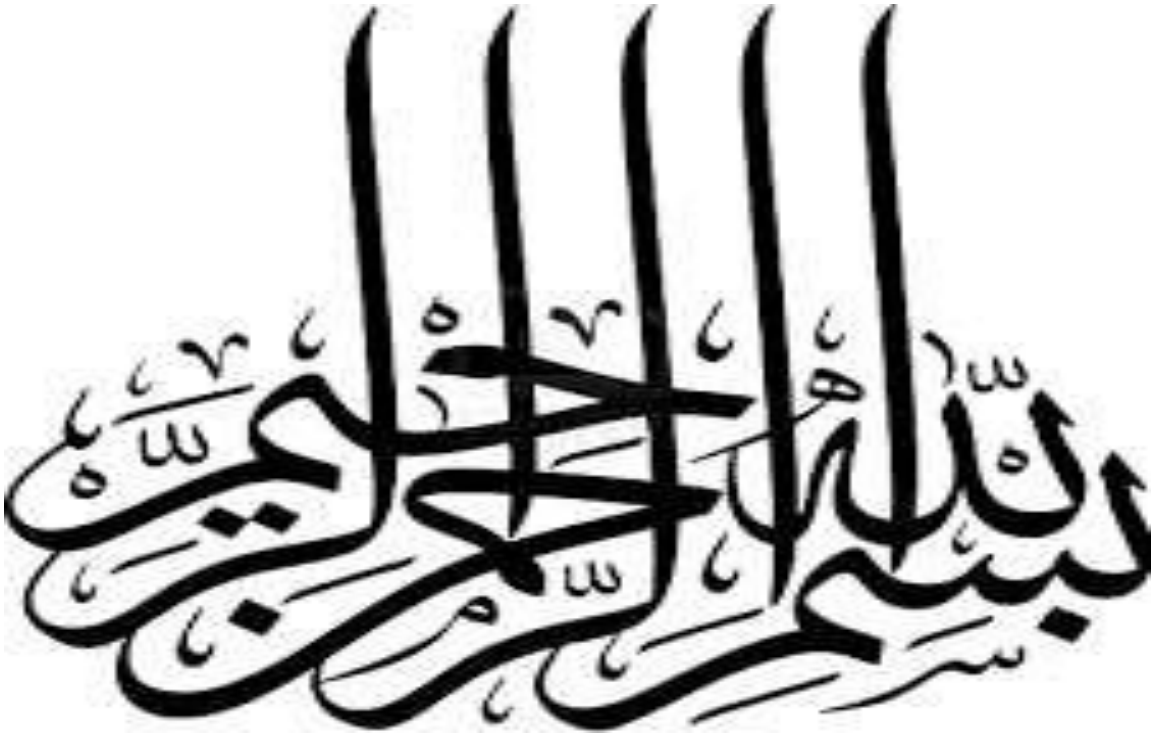
من إعداد الطلبة :

- جميلة حنيــش
- نورة بن صالح

تحت إشراف الأستاذ:

- د. مصطفى بوضياف

السنة الجامعية: 2020 – 2021


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر

نشكر الله سبحانه و تعالى ابتداءا و اعترافا بالفضل و النعم أدامها الله علينا

وعلى سائر المسلمين

كما نتوجه بالشكر الجزيل إلى الأستاذ المشرف الدكتور مصطفى بوضياف

الذي أشرف على هذا العمل خطوة بخطوة من خلال النصائح و الإرشادات و

التوجيهات إلى أن تم و اكتمل نفع الله به العلم و طلبته وجزاه الله عنا خير

جزاء .

إهداء

نهدي هذا العمل إلى من عظم الله من شأنهما في كتابه الكريم إلى والدينا أطال الله في عمرهم.

وإلى كل من أعاننا من قريب أو من بعيد في إعداد هذه المذكرة

و إلى كل من حظينا بشرف الجلوس متعلمين بين أيديهم .

مقـدمة

مقدمة:

أدرك الإنسان منذ الأزل أهمية العقار لتعلقه بجميع نواحي الحياة ، ولمساهمته في زيادة الدخل الفردي وكذا الدخل القومي ما يحقق التنمية المستدامة للبلاد ، فأحاطه بإهتمامه وجعله محلا لموضوعات تصرفاته القانونية ، غير أن التنافس في طلب ملكيته أدى إلى ظهور العديد من النزاعات نجم عنها في غالب الأحيان إشكالات كثيرة و معقدة ، لذا استوجب وضع حدود ومعالم تحدد الممتلكات للأشخاص الطبيعية وكذا المعنوية ، وإحداث قواعد قانونية تنظم وتضبط كل التصرفات على هذه الممتلكات ، ولا يمكن الوصول إلى ذلك إلا بجعل هذه التصرفات تتم علانية حيث لا يمكن التحجج بجهلها فيما بعد ، ولقد توصلت القوانين القديمة إلى ذلك عن طريق فرضها للشكليات فأوجبت أن يتم إعلام الغير ليكون على بينة من أمره وعلى علم بآثارها ، وإن كان من الصعب إعلامه بالتصرفات الواقعة على العقارات عن طريق الشكليات فقط إذ يجب إعلامهم بوسيلة أخرى هي الشهر العقاري .

ويقصد بالشهر العقاري مجموعة القوانين و الإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير ومن شأن هذه القواعد و الإجراءات تنظيم شهر الملكية أو الحقوق العينية الأخرى الواردة عليها في سجلات معدة للإطلاع عليها ، فيكسب الحق المشهر ثبوت مطلق يستطيع الغير أن يتعامل بالعقار المشهر بكل ثقة وطمأنينة سواء للشراء أو عن طريق آخر، كما يمكن إنشاء حقوق عينية تبعية عليه ، ويعرف في العالم اليوم بنظام الشهر الشخصي حسب أسماء المالكين ، غير أنه لا يضمن تطهير العيوب ولا يسمح بضبط دقيق للعقارات و الحقوق العينية العقارية ، مما دفع بالمشرع الجزائري إلى تبني نظام آخر وهو نظام الشهر العيني المعتمد على العقار أو الحق العيني العقاري بذاته كأساس للشهر ، مما يضمن تطهير العيوب العالقة من جهة وحماية الحقوق العينية العقارية من جهة أخرى ، وعليه كان لزاما إيجاد تشريع عقاري من شأنه معالجة الوضعية العقارية المعقدة بواسطة مسح الأراضي العام يتم من خلال وضع مخططات منظمة وتطهير الملكية العقارية ومن ثم تأسيس سجل عقاري فعال يتماشى و السياسة العامة للدولة في مختلف مجالاتها وميادينها الإجتماعية و الإقتصادية ، وهنا صدر الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري ، والذي وضع حيز التطبيق سنة 1976 ، بمقتضى المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 فيفري 1976 المتعلق بمسح الأراضي العام و المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري حيث يهدف المشرع الجزائري من خلال هذا الأمر إلى الحفاظ على استقرار الملكية العقارية وإعطاء ضمانات أكثر للتصرفات المبرمة بين الأشخاص و الإدارة و

المتضمنة نقل و إنشاء أو تعديل حق عيني عقاري حتى تكون حجة على الكافة بمجرد شهرها في المحافظة العقارية للحصول على الدفتر العقاري .

فالدفتر العقاري يمثل ويجسد فعليا نظام الشهر العيني ويعبر و بصدق عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات ، و من خلال الواقع العملي نلاحظ أن الكثير من الملاك يعانون للحصول على الدفتر العقاري نتيجة جهلهم للإجراءات القانونية الواجب إتباعها مما يؤدي إلى اللجوء إلى القضاء إما بسبب النزاعات مع الأفراد أو النزاعات مع الهيئات الإدارية المكلفة قانونا بمنح الدفتر العقاري ألا وهي المحافظة العقارية ، حيث أن كثيرا من سكان البلديات الممسوحة لم يتحصلوعلى الدفترالعقاري المحدد للوضعية القانونية للعقار، وذلك بسبب وجود كثير من النزاعات التي عرقلت عملية إعداد وتسليم الدفتر العقاري سواء على مستوى المسح أو على مستوى تأسيس السجل العقاري وذلك نتيجة لتضارب النصوص التشريعية وعدم وضوحها وكذا عدم مسايرتها للواقع المعيش ، وأيضا في بعض الأحيان يتم تسليم دفتر عقاري لأشخاص غير الملاك الحقيقيين بسبب طرق احتيالية وتدليس وتزوير مما يؤدي بالمالك الحقيقي أو المحافظ العقاري عند اكتشاف الخطأ إلى القيام بإلغائه عن طريق القضاء و يتم التعويض عن ذلك وتسليم دفترعقاري جديد للمالك الحقيقي لأن الهدف من الدفتر العقاري هو تحقيق الإئتمان العقاري وضمان استقرار المعاملات العقارية ومن هنا يكمن الدافع الشخصي لاختيار الموضوع كون أننا كعاملين بالميدان وقفنا على مثل هذه الإشكالات بشكل ملموس مما دفعنا إلى دراسة الموضوع بجدية من خلال مجموعة الإجراءات السابقة و اللاحقة للطعن القضائي بإلغاء الدفتر العقاري والمنازعات المترتبة عنه .

وكذلك الدافع الموضوعي حيث أن قضايا العقار تأخذ حصة كبيرة من كم المنازعات التي تطرح على مستوى المحاكم الإدارية ، وأن ما ينتج عن هذه المنازعات من إشكالات عملية هامة لم يول لها المشرع العناية اللازمة من خلال ترسانة القوانين المنظمة لهذا المجال بل قد تركها للمبادئ العامة المنصوص عليها في القانون المدني .

ومن الصعوبات التي تلقيناها أثناء البحث ضيق الوقت و نقص وحتى انعدام في بعض الأحيان في المادة العلمية من الكتب المتخصصة في الموضوع ، خاصة ما تعلق منها بجزئية الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري بالنسبة للأشخاص المستفيدين من الدفتر العقاري محل التعديل آو الإلغاء آو الطعن في صحته ، إلا أننا خضنا في غمار هذا الموضوع حسب الإمكانيات المتوفرة لدينا و ما استقيناه من خلال الواقع العملي و المهني . وقد ارتأينا معالجة الموضوع انطلاقا من طرح الإشكالية الآتية :

ما مدى تأثير إلغاء الدفتر العقاري في الإئتمان العقاري واستقرار المعاملات العقارية ؟

وقد تناولت بعض الدراسات السابقة والدراسات الآنية بعض الجزئيات في هذا الموضوع ، ومن جهتنا ارتأينا ضرورة معالجة هذه الجزئية من خلال التعريف بالدفتر العقاري وتحديد طبيعته القانونية و حجيته حتى يتسنى لنا تحديد الجهة القضائية المختصة بإلغائه وكذا أنواعه و إجراءات إعداده و تسليمه لتبيان صدوره عن هيئة إدارية مكلفة به ، وصولا لإجراءات الطعن وكذا الجهة المخول لها النظر في الإلغاء وصولا إلى أثار او نتائج الفصل في الطعن القضائي القاضي بإلغاء الدفتر العقاري .

وعلى هذا الأساس قسمنا موضوع دراستنا إلي فصلين نتناول في الفصل الأول : ماهية دعوى إلغاء الدفتر العقاري وشروط قبولها و المتكون من مبحثين : المبحث الأول نتطرق فيه إلى مفهوم دعوى إلغاء الدفتر العقاري و المبحث الثاني إلى شروط وأسباب قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري ، ونتناول في الفصل الثاني الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى إلغاء الدفتر العقاري و الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري و المتكون بدوره من مبحثين : المبحث الاول : الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى إلغاء الدفتر العقاري و المبحث الثاني الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري .

وقد اقتضت طبيعة الموضوع المتناول اعتماد المنهج الوصفي في التعريف بالموضوع محل الدراسة ، وتحديد المفاهيم التي تنطوي عليها جزئيات الدراسة وكذا المنهج التحليلي في دراسة المادة القانونية التي لها صلة بالموضوع .

الفصـــل الأول

ماهية دعوى الإلغاء الدفتر العقاري و شروط قبولها

إن الدفتر العقاري قرار إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الإنتهاء من عملية مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري كما هو منصوص عليه في المادة 46 من المرسوم رقم 76- 63 ، ولا يسلم إلا في حالة الترقيم النهائي من قبل المحافظ العقاري الذي هو موظف عام وبالتالي قراراته قابلة للإلغاء أي أنه عبارة عن قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس ، وهذا لا يعني إهدار للحق المشهر بل هو ضمان عدم ضياع حق معارض قائم على أساس قانوني صحيح[1] ولقد أجاز القانون الطعن في الحق المشهروأقرذات المبدأ القضاء الجزائري في عدة قرارات حيث أن القرارات الإدارية تنقضي و تزول بالقضاء على آثارها القانونية بواسطة حكم قضائي نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه بعد تحريك ورفع دعوى الإلغاء من ذوي الشأن طبقا لإجراءات و شكليات معينة ، لذا ارتأينا تقسيم الفصل الأول إلى مبحثين عالجنا في المبحث الأول ماهية دعوى إلغاء الدفتر العقاري و في المبحث الثاني شروط و أسباب قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري .

المبحث الأول : ماهية دعوى إلغاء الدفتر العقاري :

تندرج دعوى إلغاء الدفتر العقاري ضمن الدعاوى الإدارية إن لم تكن أهمها و التي ميزت و أظهرت بجلاء الاختلاف بين القضاء الإداري و القضاء العادي ، إذ أنها تهتم بالبت في مشروعية الدفترالعقاري كقرار إداري صادرعن الإدارة ودعوى الإلغاء تتعلق بالبت في اتفاق أو مطابقة القرار الإداري الصادرعن المحافظة العقارية مع القانون وقت إصداره لأن معظم تصرفات الإدارة تكون عرضة لمخالفة القانون سواء كانت هذه المخالفة بحسن نية أو عمدية ومن ثمة فإن دعوى إلغاء الدفتر العقاري هي الوسيلة التي تمكن الأفراد من تحقيق العدالة ، وذلك من خلال اتباع مجموعة من الإجراءات القانونية ولا يتسنى لنا ذكرها قبل التطرق إلى مفهوم دعوى إلغاء الدفتر العقاري و خصائصها في المطلبين الآتيين .

المطلب الأول : مفهوم دعوى إلغاء الدفتر العقاري :

قد يترتب على الترقيم النهائي الكثير من المنازعات سواء منها المتعلقة بالترقيم النهائي أو بإلغاء الدفتر العقاري ، فيلجأ المدعي إلى القضاء لإعادة النظر في هذا الدفتر و المطالبة بإلغائه

[1] - محمدي فريدة ، التقادم المكسب و نظام السجل العيني ، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الثاني ، الصادر عن قسم الوثائق المحكمة العليا ، الجزائر ، 2004 ، ص 125 .

مدعما طلبة بما يثبته ،و قبل التطرق إلى شروط و أسباب رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري لابد من التعريف بها و بيان خصائصها من خلال الفرعين الآتيين :

الفرع الأول : تعريف دعوى إلغاء الدفتر العقاري :

لم يعط المشرع الجزائري تعريفا لدعوى إلغاء الدفتر العقاري بل ترك ذلك للفقه ، حيث يعرفها عبد القادر عدو بأنها " الدعوى التي رفعها صاحب المصلحة أو من ينوب عنه أمام القضاء المختص وخلال الميعاد المقرر قانونا لرفع الدعوى طالبا فيها إبطال قرار إداري يعتقد عدم مشروعيته " .[1]

كما يعرفها الدكتور عوابدي عمار بأنها : " الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية و العينية التي يحركها ويرفعها ذوي الصفة القانونية و المصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة "[2] .

و أيضا الدكتور عمار بوضياف يعرفها بأنها " دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة ومحددة قانونا " . [3]

وبالتالي فدعوى إلغاء الدفتر العقاري هي دعوى إدارية يرفعها صاحب المصلحة أمام القضاء الإداري يطلب إعدام القرار الإداري غير المشروع المتعلق بالدفتر العقاري أو أحد بياناته .

الفرع الثاني : خصائص دعوى إلغاء الدفتر العقاري :

تتميز دعوى إلغاء الدفتر العقاري بجملة من الخصائص التي تميزها عن غيرها من الدعاوى و التي نوضحها من خلال النقاط الآتية :

أولا : دعوى إلغاء الدفتر العقاري دعوى قضائية :

إذ كان للقضاء الإداري دور كبير في إنشائها و تطورها و تحديد أحكامها ، ولما كانت كذلك فهي ترفع طبقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية أمام الجهات القضائية المختصة ، هذه الأخيرة تملك سلطة إعدام القرار الإداري المطعون فيه بالكيفية التي حددها القانون وضمن آجال محددة .[1]

---

[1]- عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ،الجزائر ، 2012 ، ص 96 .
[2]- عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ، ج2 (نظرية الدعوى الإدارية) ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1998 ، ص 314 .
[3]- عمار بوضياف،الوسيط في قضاء الإلغاء ، دار الثقافة للنشروالتوزيع ، ط1 ، عمان ، الأردن ، 2011 ، ص 62 .

ثانيا : دعوى إلغاء الدفتر العقاري تحكمها إجراءات خاصة و متميزة :

وذلك من خلال قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، حيث أن الإجراءات القضائية الإدارية تطبعها خصائص أساسية خلافا للإجراءات المدنية كخاصية كالكتابة ،المواجهة ، كما تتسم بإجراءات الشبه السرية و السرعة البساطة [2] ، كما يكون للقاضي الإداري دور فعال في توجيه الدعوى فبمجرد رفع هذه الأخيرة تنعقد سلطة و حرية المبادرة و التصرف التلقائي من طرف القاضي المختص في توجيه وتسيير إجراءاتها ، ذلك أن عريضة الدعوى موجهة إلى القاضي نفسه وليس إلى الخصم .[3]

ثالثا : دعوى إلغاء الدفتر العقاري دعوى عينية أو موضوعية :

مناطها محاكمة القرار الإداري في ذاته استهدافا لمراقبة مشروعيته ، فهي تنصب على القرار وحده دون التعدي لبحث الحقوق الشخصية لرافع الدعوى[4] أما بخصوص أنها دعوى موضوعية فهذا يعني أنها تهدف إلى حماية مبدأ المشروعية باعتباره مبدأ موضوعي تقوم على أساسه دولة القانون ويترتب على هذه الخاصية بأن دعوى إلغاء الدفتر العقاري من النظام العام ، كما يكتسب القرار القضائي الفاصل في شرعية أو عدم شرعية القرار الإداري المتضمن الدفتر العقاري المطعون فيه الحجية المطلقة ، تمتد آثاره إلى الكافة وليس إلى أطراف الخصومة فقط .

رابعا : دعوى إلغاء الدفتر العقاري دعوى مشروعية :

يقتصر دور القاضي فيها على فحص الدفتر العقاري كقرار إداري مطعون فيه وبحث مشروعيته ومطابقته بالقواعد القانونية وصحة تطبيقه ، فإذا تبين له أن القرار مخالف للقانون بمعنى أنه مشوب بعيب من العيوب التي تجعله غير مشروع قضى بإلغائه لخروجه عن مبدأ المشروعية [5] ولهذا فهي تنتمي إلى القضاء غير الكامل الذي يعني الوقوف عند حد معين .

---

[1] - بن يعيش سمير ، "دعوى الإلغاء" ، مجلة دراسات ، مخبر الدراسات الصحراوية ، جامعة طاهري محمد بشار ، المجلد 3 ، العدد 1 ، الجزائر ، جوان 2014 ، ص 258 .

[2]- بعلي محمد الصغير ، القضاء الإداري ، دعوى الإلغاء ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، الجزائر ،2012 ، ص 33

[3]- عبد الرحمن بن جيلالي ، "مفهوم دعوى الإلغاء وتمييزها عن الدعاوى الإدارية الأخرى" ، مجلة مفاهيم للدراسات الفلسفية و الإنسانية المعمقة ، جامعة زيان عشور الجلفة ، العدد 7 ، الجزائر ، مارس 2020 ، ص 288 .

[4]- علي الشيخ المبارك،المصلحة في دعوى الإلغاء،المكتب الجامعي الحديث ، الإسكندرية ، مصر ، 2009 ، ص 12

[5] - عبد الحكيم فودة ، الخصومة الإدارية ، منشأة دار المعارف ، الإسكندرية ،مصر ، ص19 .

المطلب الثاني : تمييز دعوى إلغاء الدفتر العقاري عن غيرها من الدعاوى الإدارية :

تتميز دعوى إلغاء الدفتر العقاري عن باقي الدعاوى الإدارية الأخرى ، ولهذا خصها المشرع بإجراءات خاصة وهذا بالنظر لخطورتها ولتعلقها بأحد أهم الوسائل القانونية التي وضعها المشرع بين يدي الإدارة وهو القرار النهائي ، وتفاديا لأي تداخل بين دعوى إلغاء الدفتر العقاري وغيرها من الدعاوى الإدارية الأخرى يجب التمييز بينها من خلال الفرعين الآتيين :

الفرع الأول : التمييز بين دعوى إلغاء الدفتر العقاري و دعوى التفسير :

تعتبر دعوى التفسير دعوى إدارية بمقتضاها يطالب صاحب الشأن من القضاء المختص إعطاء تفسير للعبارات الغامضة الواردة في القرار الإداري محل دعوى التفسير دون التصريح بإلغائه ، وتتميز دعوى التفسير في أنها تحرك بطرق وإجراءات خاصة بطريق مباشر أو نظام الإحالة القضائية أو ما يعرف بالطريق غير المباشر ، ويقصد بالطريق المباشر أن يلجأ صاحب الشأن مباشرة للجهات القضائية المختصة لتفسير محل الدعوى إما عن طريق الإحالة فيقصد به أن يكون بمناسبة الدعوى المدنية حيث يؤجل الفصل في هاته الأخيرة لحين الفصل في الدعوى الإدارية [1] وتتميز دعوى الإلغاء عن دعوى التفسير في مجالات كثيرة أهمها :

أولا : من حيث سلطات القاضي :

تنحصر سلطات القاضي في دعوى التفسير في رفع الغموض و الإبهام اللذان يكتفان محل الدعوى ولا تمتد سلطته إلى إلغاء القرار الإداري أو إقرار التعويض عنه لصالح المدعي ، بينما سلطة قاضي الإلغاء أوسع نطاقا وأكثر خطورة وقد ينجم عن دعوى الفصل في دعوى الإلغاء إعدام القرار المطعون فيه ، بل أكثر من ذلك فقاضي الإلغاء بإمكانه أن يعترف للمدعي بحقه في التعويض

ثانيا : من حيث المجال :

تقترن دعوى التفسير بدعوى الإلغاء في أن كلا منهما ينصب على قرارإداري ، غير أن دعوى التفسير أوسع مجالا من دعوى الإلغاء إذ أن التفسير لا يتعلق بقرار إداري فقط ، بل قد يمتد لتفسير مادة في القانون أو مادة في صفقة عمومية أو عقد إداري .

[1]- عبد الرحمن بن جيلالي ، المرجع السابق ، ص 290.

ثالثا : من حيث تحريك الدعوى :

تتحرك دعوى التفسير بطريقتين إما بالطريق المباشر، أين يكون على ذوي الشأن التوجه مباشرة إلى جهة القضاء الإداري المختص، شأنها في ذلك شأن كل الدعاوى القضائية. فتخضع بذلك دعوى التفسير إلى عديد من الأحكام المشتركة مع دعوى الإلغاء ومن ضمن ذلك أحكام المواد 801 ، 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [1]، اللذان يحددان اختصاص المحكمة الادارية ومجلس الدولة بالنسبة للقرار محل الدعوى ما إذا كان قرارا محليا تختص به المحكمة الإدارية أو قرارا مركزيا يؤول الاختصاص بتفسيره إلى مجلس الدولة.

كما تنص المادة 819 من ذات القانون على ضرورة إرفاق عريضة افتتاح الدعوى بالقرار محل النزاع ، أما عن السبيل الآخر لدعوى التفسير يتمثل في نظام الإحالة القضائية ويكون بدفع أطراف الدعوى بغموض و إبهام أحد الأعمال القانونية الإدارية ، أو في حكم قضائي أثناء النظر في الدعوى القضائية الأصلية ، فتتوقف هذه الأخيرة لحين الفصل في هذا العمل القانوني المتنازع فيه، ويتم إعادة السير في الدعوى الأصلية بعد ذلك على ضوء التفسير الحائز على قوة الشيء المقضي فيه. وهو ما يمثل نقطة الاختلاف بين كل من الدعويين حيث تنحصر طريقة رفع دعوى الإلغاء في الإدعاء المباشر من قبل صاحب المصلحة والصفة .

الفرع الثاني : التمييز بين دعوى إلغاء الدفتر العقاري و دعوى فحص المشروعية :

تعرف دعوى فحص المشروعية على أنها دعوى يرفعها صاحب الشأن أمام القضاء المختص بغرض المطالبة بفحص مشروعية قرار إداري وإقرار مشروعيته من عدمها ، وتتميز دعوى فحص المشروعية عن دعوى الإلغاء أن سلطة القاضي في دعوى فحص المشروعية تتوقف عند إعلان موقف القضاء من مشروعية القرار المطعون فيه دون إمكانية إلغائه أو التعويض عنه ، فطالما أفصح المدعي عن مضمون طلبه المتمثل في فحص مشروعية قرار إداري فلا يجوز للقاضي أن يحكم بأكثر منه و الحكم مثلا بإلغائه أو التعويض عنه .[2]

فبعد معاينة القرار الإداري من طرف القاضي المختص فإنه يقوم بالتصريح إما بمشروعية القرار المطعون فيه إذا كانت أركانه مطابقة وموافقة للنظام القانوني السائد أو العكس بعدم مشروعيته إذا

---

[1]- القانون 08-09 ، المؤرخ في 2008/02/25 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 21 ، المؤرخة في 2008/04/23 .

[2] - بوزيدي عائشة ، دعوى الإلغاء في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولاي الطاهر، سعيدة ، الجزائر ، 2014-2015 ، ص 27 .

كان مشوبا بعيب من العيوب ، ومن هنا يظهر أن سلطات القاضي في دعوى فحص المشروعية محدودة عكس تلك الممنوحة له في دعوى الإلغاء إذ أن له سلطات واسعة تتمثل في إعدام القرار الإداري و إنهاء أثاره ، إلا أن كلا من الدعويين يلتقيان في كونهما يهدفان للمحافظة على شرعية القرارات الإدارية وانسجامها وتناسقها مع التشريع وكلاهما يوصفان بأنهما دعاوى موضوعية هدفها حماية مبدأ الشرعية ، وترفعان أمام نفس الجهة القضائية ولكن يختلفان في بعض العناصر منها :

أولا : من حيث الهدف من إقامة الدعوى :

فدعوى الإلغاء تهدف إلى إعدام القرارالإداري ،فرافع الدعوى يكشف من خلال دعواه عن الثغرات التي يتضمنها القرار الإداري سواء من حيث الجوانب الشكلية أو الموضوعية ، أما الهدف الأساسي لدعوى فحص المشروعية هو معرفة موقف القضاء المختص من قرار معين من زاوية مشروعيته من عدمها .

ثانيا : من حيث الفائدة العملية لرافع الدعوى :

حيث أن رافع دعوى الإلغاء يسعى من وراء دفعه هذا إلى إلغاء قرار إداري اثر عليه ، فدعوى الإلغاء هي دعوى عينية تعود بالفائدة على رافعها أما دعوى فحص المشروعية فهي لا تتعدى فحص القرار الإداري في مطابقته للقانون من عدمها[1] ، أما فيما يخص سلطات القاضي في كلا من الدعويين فقد تم الإشارة إليها .

المبحث الثاني : شروط و أسباب قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري :

مما لا شك فيه أن رقابة الإلغاء أكثر أنواع الرقابة القضائية أثرا إذ تهدف إلى إعدام القرار الإداري المخالف للقانون و إزالة ما يترتب عليه من آثار ويكون ذلك عن طريق دعوى الإلغاء كما سبق الذكر التي هي من أكثر الدعاوى الإدارية انتشارا واستعمالا من طرف المتقاضين وهو ما يفسر اهتمام المشرع الجزائري بها ، بأن خصها بالكثير من القواعد و الأحكام في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، فممارسة الرقابة على قرارات الإدارة و الرفع من فعاليتها مرهونة بالتنظيم الجيد و المحكم لشروط و إجراءات رفع دعوى الإلغاء الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى مراجعتها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية وذلك بإعادة النظر في شروطها و إجراءاتها وعليه سنتطرف في المطلب الأول إلى شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري و في المطلب الثاني إلى أسباب رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري .

[1]- عبد الرحمن بن جيلالي ،المرجع السابق ، ص291 .

المطلب الأول : شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري :

لقبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري ينبغي أن تتوفرعلى جملة من الشروط منها ما يتعلق بأطراف الدعوى ومنها ما يتعلق بعريضة الدعوى وهذا ما سنوضحه في الفرعين الآتيين :

الفرع الأول : الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى :

بالرجوع إلى المادة 13 من القانون 08-09 والمادة 67 منه ، يتبين أن الشروط العامة لدعوى إلغاء الدفتر العقاري تقتضي إلزاميا توفر شرط الصفة و المصلحة و الأهلية في رافع الدعوى وهي تنصب على المتضرر من هذا الإلغاء الذي مس ذلك ملكيته أو الحق العيني ، وتظل هذه الصفة إلى غاية الفصل في الدعاوى بالإضافة إلى توفر شرط الأهلية و التي تختلف بحسب ما إذا كان الشخص طبيعي أو معنوي وانعدامها يؤدي إلى البطلان المطلق للدعوى وللقاضي أن يثيره من تلقاء نفسه وفقا للمادة 65 من القانون 08-09 وإذا كانت الدولة طرف في النزاع بصفتها مدعي أو مدعى عليه فإن تمثيلها يكون من طرف الشخص المفوض قانونا .

أولا : الصفة :

هي ما للشخص من شأن في الدعوى يجيز له التقاضي بالمخاصمة في الدعوى[1] ، و يجب لقبول الدعوى أن ترفع من ذي صفة على ذي صفة و تنسب الدعوى إيجابا لصاحب الحق فيها وسلبا لمن يوجب الحق فيها في مواجهته .

وقد اعتبر المشرع الجزائري شرط الصفة من النظام العام ومنح القاضي أن يقرر من تلقاء نفسه انعدامها في أي مرحلة كانت عليها الدعوى وهذا حسب المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تنص : " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة و مصلحة قائمة ... يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه " .[2]

[1]- عمار بوضياف ، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ط1 ، جسور للنشر و التوزيع ،الجزائر ، 2009 ، ص 85 .

[2] - انظر المادة 13 من القانون 08- 09 التضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، المرجع السابق .

ثانيا : المصلحة :

تطبيقا لقاعدة " لا دعوى بدون مصلحة " فإن دعوى إلغاء الدفتر العقاري لا تقبل إلا إذا كان للطاعن مصلحة ، وقد عرفت بأنها المنفعة التي تعود على المدعي في الإلتجاء إلى القضاء .[1]

وللمصلحة التي تخول حق التقاضي خصائص أهمها أن تكون شخصية ، مباشرة ، قائمة و محتملة ويقرها القانون ، سواء كانت مادية أو معنوية ، ويرجع القاضي سلطة تقديروجودها عند رفع الدعوى أو أثناء الخصومة .

والهدف من اشتراط المصلحة هو ضمان جدية الإلتجاء إلى القضاء و الحد من استعمال الدعاوى دون مقتضى ، لكن ذلك لا يخول للقاضي سلطة إثارة انعدامها من تلقاء نفسه مثل ما هو مقرر لإنتفاء الصفة ، إنما عليه أن ينظر في مدى توفر المصلحة حينما يدفع الخصم بذلك [2] ، غير أن هذا لا يعني قبول أي مصلحة حتى وإن كانت غير مشروعة ، فالقانون لا يحمي المصلحة المخالفة للنظام العام و الآداب العامة .

ثالثا : الأهلية :

هي الخاصية المعترف بها قانونا للشخص سواءا كان طبيعيا أو معنويا و التي تخوله سلطة التصرف أمام القضاء للدفاع عن حقوقه و مصالحه [3]، وهكذا فالأهلية هي صلاحية اكتساب مركز قانوني لمباشرة الخصومة ، والأهلية ليست شرطا لقبول الدعوى ، بل شرط لصحة الإجراءات فإذا باشر الدعوى من له الصفة و المصلحة لكن ليس أهلا لمباشرتها كانت دعواه مقبولة لكن إجراءات الخصومة باطلة ، وإذا كان المدعي متمتعا بأهلية التصرف عند رفع الدعوى ثم طرأ في الأثناء ما أفقده الأهلية فدعواه تبقى صحيحة ويوقف النظر في الخصومة إلى أن تستأنف في مواجهة من له الحق في مواصلتها كالقيم على المحجورعليه و الوصي على القاصر .

ولأن منازعة إلغاء الدفتر العقاري تجمع من حيث أطرافها شخص طبيعي وآخر معنوي يقتضي الأمر التطرق لأهلية كل من الشخص الطبيعي و المعنوي .

---

[1]- دلاندة يوسف ، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد ، ط3 ، دار هومة ، الجزائر ، 2011 ، ص 22 .

[2]- عمار بوضياف ، المرجع السابق، ص 85 .

[3] - دلاندة يوسف ، المرجع السابق ، ص 23 .

1- أهلية الشخص الطبيعي :

عبرت عن أهلية الشخص الطبيعي المادة 40 من القانون المدني[1] بنصها : " كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية وسن الرشد تسعة عشرة سنة كاملة " ، أما فاقدي الأهلية لصغر السن ، عته ، جنون ، المميز أو السفيه فإنهم يخضعون لأحكام الولاية أو الوصاية أو القوامة وذلك طبقا للمواد 42- 43 من القانون المدني وكذا أحكام قانون الأسرة لاسيما المادة 81 وما بعدها ، وعليه يجب أن يباشر الدعوى الولي أو الوصي بالنسبة للقاصر أو القيم بالنسبة للمحجور عليه .

2- أهلية الشخص المعنوي :

حددت المادة 49 من القانون المدني : (الأشخاص الإعتبارية هي الدولة ، الولاية ، البلدية ، المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري ، الشركات المدنية و التجارية ، الجمعيات و المؤسسات ، الوقف ، كل مجموعة من أشخاص أو أموال يمنحها القانون شخصية قانونية) وتنقسم الأشخاص المعنوية إلى أشخاص معنوية خاصة تتمثل في الشركات الخاصة و المقاولات و الجمعيات و المؤسسات ذات الطابع الصناعي و التجاري ، أما الأشخاص الإعتبارية العامة تتمثل في الدولة ، الولاية ، البلدية ، المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية .

وطبقا للمادة 50 من القانون المدني فإن الشخص الإعتباري (المعنوي) مهما كان نوعه ، يتمتع بحق التقاضي ، كما تنص المادة نفسها على تعيين نائب يعبر عن إرادته ، وهكذا فإن النصوص و القوانين الأساسية عادة ما تعين من يعبر عن تلك الإرادة ، ويتمتع بأهلية التقاضي نيابة عن الشخص المعنوي فقد نصت المادة 82 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " مع مراعاة النصوص الخاصة ، عندما تكون الدولة أو الولاية او البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفا في الدعوى بصفة المدعي أو المدعى عليه ، تمثل بواسطة الوزير المعني ، رئيس المجلس الشعبي البلدي على التوالي و الممثل القانوني بالنسبة للمؤسسة ذات الصيغة الإدارية " .

الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بعريضة الدعوى :

يتم رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري بموجب عريضة مكتوبة من المعني أو من طرف محام في حالة توكيله ويشترط أن تكون عريضة افتتاح الدعوى مؤرخة و موقعة ، وأن تتضمن البيانات

[1] - انظر المادة 40 من الأمررقم 75- 58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية ، العدد 78 ، بتاريخ 1975/09/30 معدل و متمم بالقانون رقم 10/05 المؤرخ في 2005/06/20 ، الجريدة الرسمية ' العدد 44 ، المؤرخة في 2005/06/26 و القانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 ، المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية ، رقم 31 ، المؤرخة في 2007/05/13 .

المنصوص عليها في المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، تحت طائلة عدم قبولها شكلا .

زيادة على ذلك أقر المشرع الجزائري مجموعة من الشروط فيما يخص دعوى إلغاء الدفتر العقاري وهي كالآتي :

أولا : وجوب توقيعها من طرف محام :

يجب أن تقدم العرائض و الطعون و مذكرات الخصوم تحت طائلة عدم القبول من طرف محام معتمد لدى مجلس قضاء الدولة ، حيث تنص المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية : " ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من محام " وتستثنى الأشخاص المذكورة في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية وهم الدولة ، الولاية و البلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية فهم معفون من التمثيل الوجوبي بمحام في الإدعاء أو الدفاع أو التدخل طبقا لنص المادة 827 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث توقع العرائض و مذكرات الدفاع المقدمة باسمهم من الممثل القانوني .[1]

ثانيا : جواز التظلم الإداري المسبق :

التظلم الإداري المسبق هو « التماس أو شكوى مقدمة من أصحاب الصفة و المصلحة إلى السلطات الإدارية طاعنين في القرارات الإدارية بعدم المشروعية ، طالبين إلغاء أو سحب أو تعديل هذه القرارات الإدارية غير المشروعة بما يجعلها اكثر اتفاقا مع مبدأ الشرعية أو أكثر اتفاقا مع مبدأ الملاءمة و الفعالية و العدالة »[2] ، ولم يعد شرط التظلم الإداري وجوبيا[3] بصدور قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 08-09 في أي من الدعاوى التي تنظرها الجهات القضائية الإدارية الإبتدائية وفقا لما نصت عليه المادة 830 منه " يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الآجال المنصوص عليها " ، أما بالنسبة لمجلس الدولة فقد نصت المادة 907 منه على أنه " عندما يفصل مجلس الدولة كدرجة أولى و أخيرة ، تطبق الأحكام المتعلقة

---

[1]- انظر المادة 827 من القانون 08- 09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، المرجع السابق .

[2]- عوابدي عمار ، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ، ط4 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2009 ، ص 366 .

[3]- لقد كان التظلم الإداري المسبق قبل 1990 شرطا لقبول جميع دعاوى تجاوز السلطة بما فيها الانحراف بالسلطة وهذا ما يتضمنه قرار الغرفة الإدارية لدى المحكمة العليا رقم 29340 بتاريخ 1982/12/25 قضية (م.ز) ضد مدير الثقافة و أيضا قرار المحكمة العليا ، الغرفة الإدارية رقم 84736 بتاريخ 1992/04/26 قضية ح رم ضد والي ولاية .

بالآجال المنصوص عليها في المواد 829 إلى 832 أعلاه " ، وهكذا فإن التظلم الإداري المسبق يمكن ذوي الشأن من الإستفادة من خصائصه ، إذا لجؤوا أولا إلى الإدارة المصدرة للقرار .

ولم يورد المشرع الجزائري أي قيد شكلي على التظلم الإداري ، ولا يشترط فيه صيغة معينة ورغم ذلك يعد التظلم أحد الشروط الشلكية و الجوهرية لقبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري .

ثالثا: إرفاق القرار الإداري مع عريضة رفع الدعوى :

طبقا لنص المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، يجب إرفاق القرار الإداري مع عريضة رفع الدعوى الرامية إلى إلغاء الدفتر العقاري المطعون فيه ، وهذا تحت طائلة عدم القبول ما لم يوجد مانع مبرر ، فإذا ثبت أن هذا المانع يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه ، أمره القاضي بتقديمه في أول جلسة ، ويستخلص النتائج القانونية المترتبة على هذا الإمتناع .

يتم إيداع العريضة الإفتتاحية مع نسخة منها بملف القضية ، بأمانة ضبط المحكمة الإدارية مقابل دفع الرسم القضائي ثم تقيد بسجل خاص ، ترقم حسب ترتيب ورودها ، يقيد التاريخ و رقم التسجيل على العريضة وعلى المستندات المرفقة عملا بنص المواد 818-821-823-824 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، وهذا قبل تبليغها عن طريق المحضر القضائي وفقا للفقرة الأولى من المادة 838 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، بينما يتم تبليغ المذكرات و مذكرات الرد مع الوثائق المرفقة بها إلى الخصوم عن طريق أمانة الضبط تحت إشراف القاضي المقرر وفقا للفقرة الثانية من المادة 838 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية [1]

رابعا : شرط ميعاد رفع الدعوى :

يكون الطعن بالغاء القرار الإداري وفقا لميعاد الطعن المحدد في المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي ، إلا أن الدفتر العقاري عند صدوره من طرف المحافظ العقاري لا يقوم بتبليغه للخصوم ولا نشره لذلك لم يحدد المشرع الجزائري أجالا للقيام بمثل هذا الطعن مما يلزم الرجوع إلى القواعد العامة من خلال تطبيق قاعدة

[1]- حمدادو محمد الأمين ، " دعوى إلغاء الدفتر العقاري "، مجلة تشريعات التعمير و البناء ،العدد السابع ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، الجزائر ، سبتمبر 2018، ص 40 .

تقادم الحقوق خلال 15 سنة لسقوط هذه الدعوى [1]، دون إغفال حالات انقطاع هذا الميعاد المذكورة في المادة 832 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية والمتمثلة في :

- الطعن أمام الجهات القضائية غير المختصة .
- طلب المساعدة القضائية .
- وفاة المدعي أو تغيير أهليته .
- القوة القاهرة أو الحادث الفجائي .[2]

خامسا - شهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري :

مبادئ الشهر العقاري تقتضي شهر الدعاوى العقارية التي ترمي إلى فسخ أو تعديل أو تصريح أو إلغاء الحق العيني العقاري حتى تجعل المتعامل في العقار على علم بحالته القانونية ، وقرر المشرع الجزائري إلزامية شهر الدعاوى العقارية بالمادة 85 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري [3] ، فالأصل أن الدعوى العقارية لا تسمع اصلا من طرف الجهة القضائية طالما أن الحق العيني الذي تتمحور عليه الخصومة القضائية غير مشهر[4] وهو الطرح الذي ذهب إليه مجلس الدولة الغرفة الأولى في القرار رقم 203024 المؤرخ في 12 جوان 2000 : " ففي الدعاوى العقارية و الإدارية المتعلقة بعقار و الرامية إلى إبطال العقود المشهرة بالمحافظة العقارية تشترط المادة 85 من المرسوم 76- 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 93- 123 المؤرخ في 19 ماي 1993 لقبول الدعوى شهر العريضة الإفتتاحية مسبقا لدى المحافظة العقارية المشهر لديها العقد وهو شرط لقبول الدعوى " .

كما اعتبر المشرع الجزائري بصدور قانون رقم 08- 09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الشهر قيدا على رفع الدعوى العقارية بنص المادة 17 فقرة 3 منه ، وأن الدعاوى العقارية المعنية بشهر عريضتها الإفتتاحية هي تلك المذكورة في المادتين 515 و 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المتعلقة بفسخ ، إبطال ، إلغاء ، نقض وتعديل العقود المشهرة فإذا نصت المطالبة القضائية على إلغاء قرار إداري مثبت للملكية العقارية يتمثل في الدفتر

---

[1]- جراردة شيماء ، حاجي أمينة ، إلغاء الدفتر العقاري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف المسيلة ، الجزائر ، 2019-2020 ، ص 42 .

2- انظر القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، المرجع السابق .

[3]- المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 30 ، المؤرخة في 1976/04/13 معدل ومتمم بالمرسوم 210/80 مؤرخ في 1980/09/13 ، الجريدة الرسمية ، 38 ، المؤرخة في 1980/03/16، و المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 ،الجريدة الرسمية ، العدد 34 ، المؤرخة في 1993/05/23 .

[4]- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري ،ط 4 ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ،2012 ، ص 42 .

العقاري فإن شهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري من الشروط اللازمة و التي يترتب على تخلفها عدم قبول الدعوى ويتم إثبات هذا الإشهار أمام القضاء إما بموجب شهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري الكائن بدائرة اختصاصه العقار المتنازع عليه أو بالتأشير في أسفل العريضة الإفتتاحية على قيام الإشهار .[1]

المطلب الثاني : أسباب رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري :

مكن المشرع الجزائري الأطراف المتنازعة حول ملكية عقارية من اللجوء إلى القضاء حتى بعد الترقيم النهائي و تسليم الدفتر العقاري لإعادة النظر في الحقوق الثابتة فيه ، ولابد على المدعي أن يبين أسباب الطعن و أن الدفتر العقاري المطعون فيه مشوب بعيب اللامشروعية و انه محل للإبطال فإذا ثبت للقضاء ذلك أصدر قرارا بإلغائه و إلا رفض الطعن ويبقى الدفتر العقاري صحيحا دون المساس بالحقوق الثابتة فيه ، وفي هذا الصدد فإن الفقه يميز بين عدم المشروعية الخارجية وعدم المشروعية الداخلية للدفتر العقاري باعتباره قرار إداري وهذا ما سنوضحه من خلال الفرعين الآتيين :

الفرع الأول : أسباب عدم المشروعية الخارجية للدفتر العقاري :

نتناول في هذا الفرع عدم المشروعية الخارجية المتمثلة في العيوب التي تمس الأركان الشكلية للقرار الإداري المتضمن الدفتر العقاري و هي عيب عدم الإختصاص و عيب الشكل و الإجراءات .

أولا : عيب عدم الإختصاص :

الإختصاص هو : " القدرة أو المكنة أو الصلاحية المخولة لشخص أو جهة إدارية على القيام بعمل معين على الوجه القانوني "[2] وعليه فإن الخروج عن ذلك يشكل عدم الإختصاص والذي يعرف على أنه : " عدم القدرة على مباشرة عمل معين جعله القانون من سلطة هيئة أو فرد آخر "[3]

وهذا يعني وجوب صدور الدفتر العقاري عن عضو إداري تكون له صلاحية التعبير عن إرادة الدولة وهو المحافظ العقاري ، ويكون عيب عدم الإختصاص إما مكانيا أي صدور الدفتر العقاري من إقليم اختصاص محافظة عقارية غيرمحدد قانونا أو يكون زمانيا أي أنه لا يجوز للموظف العام مباشرة وظيفته إلا خلال الفترة الزمنية التي يتولى فيها المنصب .

ويتصل عيب الإختصاص بالنظام العام ,هذا معناه أنه بإمكان المدعي أن يثيره في أي وقت حتى بعد فوات ميعاد الطعن في القرارات الإدارية ، كما بإمكانه أن يثيره أمام مجلس الدولة كمحكمة استئناف

---

[1] - انظر المادة 85 المرسوم 76- 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق .

2- محمد الصغير بعلي ، المحاكم الإدارية ، دار العلوم ، الجزائر ، 2005 ، ص67

3- عبد الغني بسيوني عبد الله ، القضاء الإداري ، منشأة المعارف ،مصر، 1996، ص 574 .

إن لم يسبق أن أثاره أمام المحكمة الإدارية ، كما بإمكان القاضي أن يثيره من تلقاء نفسه في أي مرحلة كانت عليها الدعوى .[1]

ثانيا : عيب مخالفة الشكل والإجراءات :

القاعدة العامة أن القرارات الإدارية لا تقتضي اتباع إجراءات معينة أو اتخاذ أشكال محددة ، ومع ذلك ومن أجل حماية الحقوق و الحريات الجماعية و الفردية وضمان المصلحة العامة ، فقد ينص القانون أو التنظيم على إجراءات و أشكال معينة يؤدي عدم احترامها و خرقها إلى إصابة القرار الإداري بعيب ، مما يسمح للقاضي الإداري باتخاذه وجها لإلغائه .

ويقصد بإجراءات القرار الإداري التراتيب التي تتبعها الإدارة قبل اتخاذ القرار ، أي التي تسبق إصداره نهائيا [2]، أما الشكل فيقصد به المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار الإداري أي القالب المادي الذي يفرغ فيه إذ أنه يكون : كتابيا أو شفويا ، صريحا أو ضمنيا ، كما يقتضي أحيانا أن يتضمن توقيعا أو تسبيبا أو تحييثا .[3]

ويستبعد هذا العيب في الدفتر العقاري كون أن له نموذج خاص محدد [4] ، كما لا يتصور منح الدفتر العقاري دون إتمام الإجراءات المتعلقة بعملية مسح الأراضي و شهر الوثائق المسحية ، إلا إذا لم يتم دفع الرسوم المتعلقة بشهر الوثائق المسحية وبذلك وجب إلغاؤه طبقا لعيب مخالفة الاجراءات باعتبارها حقا للدولة .

الفرع الثاني : أسباب عدم المشروعية الداخلية للدفتر العقاري :

نتناول عدم المشروعية الداخلية المتمثلة في العيوب التي تمس الأركان الموضوعية للقرار الإداري المتضمن الدفتر العقاري و هي عيب السبب و عيب مخالفة القانون و عيب الإنحراف بالسلطة .

أولا : عيب انعدام السبب :

يتمثل انعدام سبب القرار الاداري إما في حالة واقعية أو حالة قانونية وتعني هذه الأخيرة بناء القرار الإداري على حالة قانونية تتمثل في وجود و قيام مركز قانوني معين خاص أو عام ، وبالتالي فالتسبيب من العناصر الشكلية الجوهرية التي يترتب على إغفاله بطلان القرار ويفرض على الإدارة ألا تتصرف إلا إذا قام سبب بعينه يبرر تدخلها ، وباعتبار أن الدفتر العقاري قرار إداري " مبني

1- حمدادو محمد الأمين ، المرجع السابق ، ص 44 .
2- محمد الصغير بعلي ، القضاء الاداري ، المرجع السابق ، ص 76 .
3- المرجع نفسه ، ص 79 .
4- القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 20 ، المؤرخة في 1977/03/09 .

على حالة قانونية تتمثل في إنشاء مركز قانوني ، وهو سبب مجدي فلا يتصور صدوره دون إحداث مراكز قانونية وبالتالي فقد يحيد عن الصواب من أسس دعوى إلغاء الدفتر العقاري على هذا العيب لاستحالة تحقيقه " .[1]

ثانيا : عيب مخالفة القانون :

يقصد بمحل القرار الإداري الأثر القانوني المترتب على إصداره حالا ومباشرة ويكمن محل أي قرار إداري في موضوعه المتمثل في مركز قانوني عام أو خاص من حيث الإنشاء أو التعديل أو الإلغاء ويتمثل عيب المحل في ترتيب القرار الإداري لآثار غير مشروعة أي مخالفة لمبدأ المشروعية .[2]

وهو أكبر مصدر لدعوى إلغاء الدفتر العقاري ، فمتى تبين للمدعي أن المحافظ العقاري قد خالف القانون في إصداره يمكنه طلب إلغائه بشرط أن يثبت ويبين النص القانوني المخالف ، حتى يتمكن القاضي الإداري بإصدار حكم إما بإلغاء أو رفضه لعدم التأسيس .

كما أن الدفتر العقاري يصدر بناء على وثائق المسح العقاري للدولة في حالة العقارات المجهولة لكن عند ظهور سندات رسمية كعقود ملكية للمالك الأصلي ففي هذه الحالة يجوز رفع دعوى الإلغاء وتأسيسها على وجود هذا العيب وينجر عنها إلغاء الدفتر العقاري .[3]

ثالثا : عيب الإنحراف في استعمال السلطة :

يتحقق الإنحراف في استعمال السلطة إذا اتخذت الإدارة قرارها لهدف بعيد عن الصالح العام بل يتحقق أيضا إذا ما تصرفت الإدارة لحماية أغراض غير التي قصدها المشرع أو استعملت في الوصول إلى هذه الغاية وسائل أخرى غير تلك الوسائل التي عينها القانون ، و تعتبر الرقابة على مدى وجود عيب الإنحراف بالسلطة من المهام الشاقة و العسيرة لأنه يدخل في النية الخفية للإدارة مصدرة القرار و بالتالي يصعب إثباته فعلى رافع الدعوى في هذه الحالة إثبات أن الدفتر العقاري سلم لشخص بقصد المحابات وليس احتراما للقوانين ، أما إذا لم يتمكن من إثبات ذلك فإن الجهة القضائية تصدر حكما برفض الدعوى لعدم التأسيس .[4]

---

[1]- ريم مراحي،دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري،منشورات بغدادي،الجزائر ، دون تاريخ ، ص155

[2]- محمد الصغير بعلي ، القضاء الإداري ، دعوى الإلغاء ، المرجع السابق ، ص 139 .

[3]- ريم مراحي ، المرجع السابق ، ص 156 .

[4]- حمدادو محمد الأمين ، المرجع السابق ، ص 40 .

خلاصة الفصل الأول :

- دعوى إلغاء الدفتر العقاري دعوى إدارية يرفعها صاحب الصفة و المصلحة أمام القضاء الإداري يطلب فيها إعدام الدفتر العقاري كقرار إداري غير المشروع ، وهي دعوى قضائية تحكمها إجراءات خاصة ومتميزة ، كما أنها دعوى عينية أو موضوعية وهي دعوى مشروعية .

- دعوى إلغاء الدفتر العقاري لا يمكن قبولها أمام الجهات القضائية المختصة إلا بتوافر مجموعة من الشروط منها ما يتعلق بأطراف الدعوى و منها ما يتعلق بعريضة الدعوى .

- يلغى الدفتر العقاري عند توافر أحد أسباب أو أوجه عدم المشروعية و التي تقسم إلى داخلية و خارجية و هي عيوب القرار الإداري الخمسة : عيب عدم الإختصاص ، عيب الشكل و الإجراءات ، عيب انعدام السبب ، عيب مخالفة القانون وعيب الإنحراف بالسلطة .

الفصل الثانـي

الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى إلغاء الدفتر العقاري و الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري

تتم عادة المطالبة بإلغاء الدفتر العقاري أمام الجهة القضائية المختصة إذا ظهر المالك الحقيقي بعد استكمال عمليات المسح و تسليم الدفتر العقاري لمن تم الترقيم العقاري لصالحه فيتعين على كل من له مصلحة وصفة في طلب الإلغاء تقديم المستندات الرسمية التي من شأنها التدليل على حقه حول العقار الممسوح لفائدة الغير أو الدولة بعد ترقيمها لحساب مجهول ، ضف إلى ذلك الحالات الأخرى التي تثبت فيها أن تسليم العقار كان مبنيا على وثائق مزورة مثلا أو عن غش .. أي في حالة وجود سبب من أسباب الإلغاء ، وتكون هذه المطالبة عن طريق رفع دعوى قضائية تسمى بدعوى إلغاء الدفتر العقاري كما ذكرنا ،و الذي يصدر في شكل قرار إداري وينتج عن إلغائه عدة آثار شأنه في ذلك شأن أي قرار إداري ، لذلك سنتطرق في المبحث الأول إلى الجهة القضائية المختصة بالنظر في إلغاء الدفتر العقاري ثم في المبحث الثاني إلى الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري .

المبحث الأول : الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى إلغاء الدفتر العقاري :

إن الدفتر العقاري سند إداري صادر عن هيئة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية يديرها المحافظ العقاري وهو موظف تابع لوزارة المالية ، و يخضع للقانون الأساسي للوظيفة العمومية وبالتالي فإن جميع تصرفاته تأخذ شكل القرار الإداري الذي تشوبه عيوب تعرضه للإلغاء ، وتلحقه مجموعة من النزاعات القانونية وعند تحليل صيغة هذا العمل الإداري يدفعنا التساؤل حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وحجيته من أجل تحديد الجهة القضائية المختصة في الفصل في نزاعاته وهذا ما سنتناوله في المطلبين الآتيين حيث سنتطرق إلى الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وحجيته في المطلب الاول و إلى الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى إلغاء الدفتر العقاري في المطلب الثاني .

المطلب الأول : الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وحجيته :

الدفتر العقاري هو السند الإداري الذي يقدم للمالك يثبت بموجبه حقوقه على عقار معين ويبين من خلاله الأعباء التي تشغل هذا العقار ولا يسلم إلى المالك إلا بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ، وهو بذلك السند الرسمي القومي الوحيد في إثبات الملكية العقارية و المعبر عن الوضعية المادية و القانونية الحالية للعقار وتسلمه المحافظة العقارية المختصة إقليميا[1] وهذا ما جعلنا نبحث في الفرعين الآتيين عن الطبيعة القانونية للدفتر العقاري و حجيته .

[1] - عثماني مرابط حبيب ، الدعامة المادية لأعمال الحفظ العقاري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق ، جامعة زيان عاشور ، الجلفة ، الجزائر ، 2013-2014 ص 75

الفرع الأول :الطبيعة القانونية للدفتر العقاري :

اختلف الفقهاء حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري بين القائلين بكونه عقدا إداريا و بين القائلين بأنه قرار إداري لاشتماله على خصائص القرار الإداري وهو الرأي الأرجح ، وهو ما ذهب إليه المشرع الجزائري الذي لم يعرف القرار الإداري تعريفا محددا فعرفه الفقه بأنه : " عمل قانوني صادر بصفة انفرادية من سلطة إدارية الهدف منها هو إنشاء بالنسبة للغير حقوق و التزامات "[1] ، كما عرف بأنه " إعلان للإدارة بقصد إحداث اثر قانوني إزاء الأفراد يصدر من سلطة إدارية في صورة تنفيذية أو في صورة تؤدي إلى التنفيذ المباشر" [2] ، ومن خلال هذه التعاريف يمكن استخلاص مجموعة من الخصائص التالية :

القرار الإداري عمل وتصرف قانوني .

القرار الإداري صادر عن الإدارة بإرادتها المنفردة .

القرار الإداري يحدث آثار قانونية .

إن هذه الخصائص التي يتمتع بها القرار الإداري تتوافر في الدفتر العقاري والذي يعتبر سند إداري يسلمه موظف إداري يسمى المحافظ العقاري يثبت فيه حقوق المستفيدين من الترقيم العقاري النهائي الحاصل بعد انتهاء عملية مسح الأراضي العام و الذي سيكون محلا لتسجيل كل الإجراءات اللاحقة للإجراء الأول ، ويتجلى ذلك من خلال النقاط الآتية :

أولا : الدفتر العقاري صادر عن هيئة إدارية :

أي أنه صادرعن المحافظة العقارية و التي تعتبر مؤسسة عمومية إدارية تابعة لوزارة المالية تقدم خدمة عامة و هذا ما أكدت عليه المادة 2 من الأمر رقم 06-03 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العامة [3] يشرف عليها محافظ عقاري وتتبع المحافظة العقارية مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية وعملا بالمعيار الشكلي المنصوص عليه في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية [4] التي أقرت بأن كل عمل يصدر عن هيئة إدارية يعد عملا إداريا فإن الدفتر العقاري يصدر عن هيئة إدارية وبالتالي فهو عمل إداري .

---

[1]- ناصر لباد ، الوجيز في القانون الإداري ، ط 2 ، دار لباد ، ط2 ، سطيف ،الجزائر ، 2007 ، ص 273 .

[2]- عمار بوضياف ، القرار الإداري ، ط1 ، جسور للنشر و التوزيع ، المحمدية ، الجزائر ، 2007 ، ص 14 .

[3]- أنيسة حشود ،" حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في القانون الجزائري " ، مجلة العلوم الإنسانية ، العدد 05 ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، الجزائر ، ص 445 .

[4]- انظر المادة 800 من القانون 08-09 ، المؤرخ في 2008/02/25 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، المرجع السابق .

ثانيا : الدفتر العقاري يصدر بالإرادة المنفردة وبالشكل الذي يحدده القانون :

إن الدفتر العقاري لا يمكن إلا أن يكون قرار إداريا صادرا بالإرادة المنفردة في هيكل المحافظة العقارية ، وخير دليل على ذلك عدم وجود توقيع أو بصمة المستفيد على الدفتر العقاري[1] بل يحمل توقيع وختم المحافظ العقاري لوحده بعد أن يستوفي جميع المراحل والإجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري الذي تشارك فيها العديد من الهيئات ، إلى غاية تسليمه لمالك العقار كالبلدية و الولاية و القضاء و مصالح مسح الأراضي ، فكل هذه الهيئات تتولى بمفردها دون تدخل المستفيد في إصدار الدفتر العقاري بموجب تمتعها بامتيازات السلطة العامة [2] . وبالتالي فإن الدفتر العقاري قرار إداري محض يبعد كل البعد عن العقد الإداري الذي يجب أن يكون ممضي من مصدر الدفتر العقاري و المستفيد منه كما وقد حدد المشرع الجزائري نموذجا للدفتر العقاري بنص قرار صادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976 ، والمتضمن مضمون الدفتر العقاري .[3]

ثالثا : إحداث الدفتر العقاري لآثار قانونية :

تنص المادة 33 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة [4] " إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة من البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي المحدثة حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد و الوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية " و تعزز ذلك أيضا المادة 19 من الأمر 75- 74 [5] على أن " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية ". وعليه فإنه بمجرد قيام المحافظ العقاري بتسليم الدفترالعقاري للمستفيد يرتب آثارا قانونية اتجاه هذا الأخير والغير حيث يتمتع المالك بكافة صلاحيات التصرف و التمتع بجميع الحقوق الواردة على العقار ، ومنه يتضح جليا أنه ساهم في تغيير المراكز القانونية إما بإنشاء أو إثبات أو تعديل أو إنهاء حقوق عينية .

---

[1]- صلاح بركاني ، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون أعمال ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي ، الجزائر ، 2018-2019 ، ص 44 .

[2]- جميلة جبار ، " الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري " ، مجلة الفقه و القانون ، العدد27 ، مجلة الكترونية شهرية ،الجزائر ، يناير 2015 ، ص 19 .

[3] - القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري ، المرجع السابق .

[4]- المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية العقارية الخاصة ، الجريدة الرسمية ، العدد 15 ، المؤرخة في 1973/02/20 ، متمم بالمرسوم 86/73 المؤرخ في 1973/07/17 ، الجريدة الرسمية ، العدد 59 ، المؤرخة في 1973/07/24 .

[5] - الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 92 ، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975 ، المعدل و المتمم بقانون المالية لسنة 2015 .

الفرع الثاني : الحجية النسبية للدفتر العقاري :

رغم الجدل القائم حول حجية الدفتر العقاري بين كون أن له حجية مطلقة و بين ان حجيته نسبية، فإن الإتجـــاه القائل بنسبية حجيته قد اعتمد حججا واضحة وقوية من حيث النصوص القانونية و المبادئ العامة للقانون ، وبالاطلاع على نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 [1] التي 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 " يتبين أن المشرع ضيق من نطاق الحجية المطلقة للحقوق المقيدة في نظام الشهر العيني بتكريسه لهذا الإستثناء وبمقتضاه يكون بإمكان الأشخاص غير الحائزين على الدفاتر العقارية الطعن في هذه الدفاتر و التي يحوزها أصحاب حقوق عينية مشهرة عن طريق القضاء[2] .

وهذا نظرالأن نتائج المسح العام ليست دقيقة بالصورة الكافية التي تمنح الدفتر العقاري القوة الثبوتية المطلقة لاعتمادها على تصريح الأفراد كما يلاحظ أحيانا أخطاء الفرقة التقنية أثناء التحقيق الميداني في تحديد طبيعة العقار مما يضعه في لبس عند تعيين الحدود مما ينتج عنه عدم تطابق البيانات التي يحتويها الدفتر العقاري مع ما هو موجود ميدانيا بالنسبة للعقار محل النزاع وهذا ما ينقص من حجية هذا السند و بالتالي يكون محلا للتعديل من خلال الطعن القضائي .

ويدعم هذا قرار المحكمة العليا تحت رقم 448919 الصادر بتاريخ 23 أفريل 2008 [3] و الذي جاء مبدؤه كالتالي : " عدم تطابق مضمون الدفتر العقاري ميدانيا مع العقد الرسمي ينقص من حجيته و يجعله قابلا للتعديل " وكذا القرار رقم 423832 الصادر بتاريخ 16 جويلية 2008 من خلاله تم تثبيت حق الملكية للخصم الذي توفر على شروط الحيازة و التقادم المكسب رغم استظهار الدفتر العقاري من طرف الخصم الآخر.[4]

و الحجية النسبية للدفتر العقاري تأتي من أحقية المالك في الحق المترتب له بموجب الوثائق المسحية وعليه فالدفتر العقاري هو سند إداري يتمتع بحجية كاملة و مطلقة في إثبات الملكية العقارية ما لم يطعن فيه أمام القضاء المختص .

---

[1] - المرسوم التنفيذي رقم 93- 123 المؤرخ في 1993/05/19 يعدل ويتمم المرسوم 76- 63 المؤرخ في 1976/03/25 و المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 34 ، المؤرخة في 1993/05/23 .

[2] - جميلة جبار ، المرجع السابق ، ص 24 .

[3] - المحكمة العليا ، الغرفة العقارية ، قرار رقم 448919 ، مؤرخ في 23أفريل 2008 ، (قضية ورثة ع – ق ، ورثة ر – ص ضد ج - س) ، مجلة المحكمة العليا ، العدد 1 ، 2008 ، ص 227 إلى 230 .

[4] - المحكمة العليا ، الغرفة العقارية ، قرار رقم 423832 ، مؤرخ في 16 جويلية 2008 ، مجلة المحكمة العليا ، عدد خاص ، الجزء 3 ، ص 274 .

المطلب الثاني : اختصاص القضاء الإداري بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري :

يختص القضاء الإداري بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري لما كان القرار الصادر من المحافظ العقاري المتضمن الدفتر العقاري قرارا إداريا و الهيئة المنوطة بتسليمه هي بطبيعتها إدارية ، وعليه فإنه يخضع لأوجه الطعن التي تخضع لها سائر القرارات الإدارية وفي هذا الشأن صدر قرار عن مجلس الدولة يؤكد فيه على الصبغة الإدارية للدفاتر العقارية ويرجع الإختصاص في منازعاتها للقضاء الإداري جاء فيه : " لكن حيث أن الدفاتر العقارية صادرة عن المحافظ العقاري الذي هو يخضع لسلطة والي الولاية لذا فإن الدفاتر العقارية الصادرة عن المحافظ العقاري هي مستندات ذات صبغة إدارية يرجع مجال الفصل في إلغائها لاختصاص الغرفة الإدارية الجهوية بناء على المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية واجتهاد مجلس الدولة " [1]

الفرع الأول : اختصاص المحاكم الإدارية :

استنادا إلى المعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري يكون الإختصاص القضائي للمحاكم الإدارية في كل القضايا التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها ، وهذا ما نصت عليه المواد 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذ تنص المادة 800 منه (المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها)[2] ، وتنص المادة 801 من نفس القانون تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في :

دعاوى إلغاء القرارات الإدارية و الدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن :

- الولاية و المصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الدولة .
- البلدية و المصالح الإدارية الأخرى للبلدية
- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية .

وعليه فإن الدعاوى المتعلقة بإلغاء القرارات الإدارية يعود اختصاص الفصل فيها للمحاكم الإدارية التي يقع العقار الممسوح في نطاق اختصاصها ، بغض النظر عن الجهة المصدرة للقرار ، وبالتالي

[1]- اجتهاد مجلس الدولة ، الغرف 1،2،3،4 ، ملف رقم 34825 ، فهرس رقم 898 ، قضية وزيرالمالية (المديرية العامة للأملاك الوطنية) ضد /ح بن و .و. ومن معه ، مؤرخ في 25 جويلية 2007 .

[2] - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، المرجع السابق .

فإن النزاعات الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات والذي من خلاله يمنح الدفتر العقاري يختص بالفصل فيها القضاء الإداري تطبيقا للمواد 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وإن الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري من اختصاص القضاء الإداري تطبيقا للمعيار الموضوعي أو المادي وذلك بالنظر إلى موضوع الدعوى المتمثل أساسا في الطعن في قرار إداري .

و يشترط لانعقاد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية للنظر في دعوى إلغاء الدفتر العقاري أن يكون النزاع إداريا أي أحد طرفي المنازعة شخصا من أشخاص القانون العام كالدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات ذات الصبغة الإدارية ، أما الإختصاص الإقليمي لرفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري فيتحدد وفقا للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

وتجدر الإشارة أن الاختصاص النوعي و الإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام ويجوز إثارته من أحد الخصوم في أي مرحلة كانت عليها الدعوى كما يجب إثارته تلقائيا من طرف القاضي عملا بأحكام المادة 807 من قانون الإجراءات المدنية و الادارية .

وطبقا لقرار وزير المالية المؤرخ في 20 فيفري 1999 الذي يؤهل أعوان إدارة الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة فإن الدعوى القضائية في هذه الحالة ترفع ضد المدير الولائي للحفظ العقاري باعتباره المؤهل قانونا لتمثيل الوزير المكلف بالمالية على مستوى الولاية في القضايا المرفوعة أمام المحاكم ، المجالس القضائية و المحاكم الإدارية .[1]

الفرع الثاني اختصاص مجلس الدولة :

يختص مجلس الدولة كدرجة أولى و أخيرة بالفصل في دعاوى الإلغاء وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية ، كما يختص بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة و المتعلق موضوعها بالعقار وهذا طبقا لنص المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، كما يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام و الأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية لاسيما الحكم الفاصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري ، و يختص أيضا كجهة إستئناف بالقضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة وطبقا لنص المادة 902 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

[1] - انظر قرار وزير المالية المؤرخ في 1999/02/20 المتعلق بالتمثيل القضائي ، الجريدة الرسمية ، العدد 20 ، المؤرخة في 1999/03/26 ، ص 09 .

وينظر أيضا مجلس الدولة في الطعون بالنقض في القرارات الصادرة في آخر درجة عن الجهات القضائية الإدارية ، وكذلك في الطعون بالنقض المخولة له بموجب نصوص خاصة طبقا للمادة 903 من قانون 08-09 وعملا بنص المادة 903 من القانون الجديد التي تقابلها المادة 11 من القانون رقم 98-01 يختص مجلس الدولة بالنظر في الطعون بالنقض في قرارات مجلس المحاسبة ضمن الإختصاصات الصريحة لمجلس الدولة .[1]

كما يفصل في قضايا الإستعجال الإداري في المادة العقارية أمام مجلس الدولة وذلك في وقف تنفيذ قرار إداري محل دعوى الإلغاء ، مع العلم بأن استئناف حكم إلغاء الدفتر العقاري أمام مجلس الدولة لا يوقف التنفيذ ما لم يقدم طلب وقف التنفيذ بعريضة أثناء النظر في الإستئناف .

المبحث الثاني : الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري :

نظرا لاعتبار الدفتر العقاري قرارا إداريا صادر عن هيئة إدارية ، فإنه بمجرد رفع دعوى أمام القضاء المختص سيتم تجميد و توقيف أي تصرف قد يقع على العقار موضوع الدفتر العقاري محل الإلغاء ، بالإضافة إلى مجموعة من النتائج و الآثار التي سنتناولها من خلال مطلبين : المطلب الأول نتائج الفصل في منازعات إلغاء الدفتر العقاري بالنسبة للأطراف و الغير و المطلب الثاني نتائج الفصل في منازعات إلغاء الدفتر العقاري بالنسبة للإدارة و قيام مسؤوليتها .

المطلب الأول : الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف و الغير:

يتمتع الحكم الصادر بإلغاء الدفتر العقاري بحجية مطلقة ويترتب على ذلك أن أثره لا يقتصر على أطراف الخصومة وإنما يمتد إلى الجميع ويستفيد منه كل من له صفة و مصلحة أو مس مركزه القانوني ، كما يتمتع الحكم الصادر بالإلغاء سواء كان كليا أو جزئيا بالأثر الرجعي ويترتب عليه إزالة القرار المطعون نهائيا واعتباره كأن لم يكن بحيث يمتد أثر الحكم الصادر إلى الماضي ويستمد هذا الأثر من الطبيعة الكاشفة لحكم الإلغاء وهذا شرط أن يكون الحكم صادرا بالإلغاء و أن يكون نهائيا و صادرا عن محكمة مختصة ، وسيتوضح ذلك من خلال فروع هذا المطلب .

الفرع الأول : الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف :

إذا نجح المدعي في الحصول على حكم قضائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري فإن الحائز أو المدعي يصبح فاقدا لصفة المالك ، وتبعا لذلك فلا يمكنه التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات

[1] - قانون عضوي رقم 98-01 المؤرخ في 1998/05/30 ، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله ، الجريدة الرسمية ، العدد 37 ، المؤرخة في 1998/06/01 ، معدل ومتمم بالقانون 13/11 المؤرخ في 2011/07/26 ، الجريدة الرسمية ، العدد 34 ، المؤرخة في 2011/08/03 .

القانونية سواء كانت ناقلة للملكية أو منصبة على حق من حقوق الإنتفاع ولا يترتب ذلك الا بعد إمكانية تنفيذ الحكم القضائي من الناحية القانونية .

ولأن قرار إلغاء الدفتر العقاري يحوز على قوة مطلقة في مواجهة الأطراف موضوع النزاع [1] فإنه بصدوره تزول القوة الثبوتية و الحجية المطلقة التي كان يكتسبها الدفتر العقاري ، ولا يمكن الإحتجاج به في شأن إثبات الملكية أو في شأن آخر .

وعلى من صدر القرار لصالحه أن يسعى لدى رئيس أمانة الضبط للقيام بعملية تسجيله لدى مصلحة التسجيل المختصة ، وبعدها يقوم بإيداعه بالمحافظة العقارية التابع لها اختصاص ذلك العقار لغرض الإشهار حتى يكون له أثر قانوني من يوم شهره ، وبعد عملية الشهر يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على البطاقة العقارية الموافقة لذلك الدفتر الملغى ومنه يصبح للقرار الملغي للدفتر العقاري أثر في مواجهة الأطراف المتنازعة ويكون للطرف المحكوم لصالحه قوة على الطرف الآخر أي انتقال الملكية من المدعي إلى المدعى عليه أي لصاحب المصلحة .[2]

الفرع الثاني : الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الغير :

يصنف الغير حسب ورود ذكرهم بحكم بإلغاء الدفتر العقاري إلى طائفتين : طائفة الأشخاص الذين تناولهم حكم إلغاء الدفتر العقاري وورد ذكرهم فيه وطائفة الأشخاص الذين لم يرد ذكرهم في الحكم لكن مراكزهم القانونية سوف تتأثر نتيجة تنفيذه .

والمقصود باصطلاح الغير كل من لم يكن خصما في دعوى إلغاء الدفتر العقاري أو ممثل فيها ويمكنه الإحتجاج في المواجهة بالحكم الصادر أو يتأثر بتنفيذه بصورة مباشرة أو غير مباشرة ، هكذا يستوي الغير من الأشخاص الطبيعيين أو الأشخاص المعنويين ، كما لا يهم أن يحتج بمواجهته بحكم الإلغاء الصادر أو يتأثر بتنفيذه .

حيث أن الغير ملزم بقرار الإلغاء من حيث آثاره القانونية أي عدم تمسك الغير بالقرارات الصادرة بناء على الدفتر العقاري الملغى ، وهذا باستثناء الحقوق المكتسبة من طرف الغير حسن النية ، ولذلك فإن القرار القضائي بإلغاء الدفتر العقاري لأنه حائز لقوة الشيء المقضي فيه ، أي أن له حجية مطلقة في مواجهة المكانة بمن فيهم الغير ، إذ أن القاضي الإداري بما لديه من سلطة واسعة للفصل في

[1]- حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، 2004 ، ص 07 .
[2]- كمال مهدي ، المنازعات العقارية الناشئة عن إعداد الدفتر العقاري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون ، تخصص القانون العقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، الجزائر ، 2018/10/01 ، ص 48 .

النزاع لا يقبل إلغاء قرار إداري يمس بالحقوق المكتسبة قانونا ، ففي حالة عدم استطاعة الإدارة تنفيذ قرار قضائي بالإلغاء ، ففي هذه الحالة تلزم بدفع تعويضات مالية .

المطلب الثاني : الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة و قيام مسؤوليتها:

المستقر فقها و قضاءا أن قاضي الإلغاء يتوقف دوره عند إلغاء القرار الإداري المتضمن الدفتر العقاري غير المشروع ، وبالمقابل يوجب على الإدارة أن تنفذ الحكم في الحدود التي قالت فيها المحكمة كلمتها فلا تتجاوز تلك الحدود و لا تتعرض لأمور لم يتناولها الحكم وهو ما يرتب على عاتق الإدارة مجموعة من الإلتزامات التي تكون أساس قيام مسؤوليتها في حالة مخالفتها وهذا ما سنتطرق إليه من خلال الفرعين التاليين .

الفرع الأول : الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة :

لا يكفي لإدارة المحافظة العقارية بالتزامها الإيجابي أن تسحب القرار الملغى ، بل يتعين عليها إعادة بناء مركز صاحب الشأن من جديد وكأن القرار الملغى لم يصدر إطلاقا ، ومؤدى ذلك أن تمتنع الإدارة عن بعث ذات القرار الملغى ، وذلك بإصدار قرار جديد يحقق مضمون القرار الملغى ، ويحمل ذات العيوب التي كانت سببا في إلغائه ، أو يرتب نفس الآثار التي حققها القرار الملغى ، كما يجب على الإدارة أن تتخذ كل إجراء يمكن اعتباره تنفيذا للقرار الإداري الملغى ، كما أن الحكم بإلغاء الدفتر العقاري يعني عدم مشروعيته وبالتالي يجب على الإدارة أن تلتزم وتحترم مبدأ المشروعية التي يفرض عليها عدم إدراج ذات القرار غير المشروع فلا يجوز الرجوع فيه ، وليس ثمة وسيلة تجيز للإدارة التحلل من الإلتزام الذي يفرضه ذلك الحكم وتمكنها من إعادة إصدار الدفتر العقاري من جديد فتتجاوز في استعمال السلطة ، فتكون الإدارة ملزمة بتنفيذ ما يتضمنه ذلك القرار نظرا لحيازته على الحجية المطلقة وقوة الشيء المقضي فيه ، وذلك دون انتظار نتيجة الإستناف أمام مجلس الدولة إلا إذا تم إيداع عريضة استعجالية تطالب بوقف التنفيذ إلى حين الفصل في الإستئناف غير أن مسألة تنفيذ القرار القضائي المتضمن إلغاء الدفتر العقاري من قبل الإدارة لا تتم بمجرد تبليغها بالقرار بالنسخة التنفيذية له عن طريق محضر قضائي وإنما يجب إتباع إجراءات الشهر العقاري فيما يخص إيداع الاحكام والقرارات القضائية [1] وعلى المحافظ العقاري وفقا للمواد 41 ، 92 ، 100 ، 101 من المرسوم التنفيذي 76-63 السابق الذكر أن يقوم بشهر ذلك القرار بعد أن يودع لديه ويكون مسجل لدى مصلحة التسجيل ثم عليه أن يتأكد من عضوية الأطراف حسب المادة

[1]- جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، ط1 ، دار الخلدونية ، القبة ، الجزائر ، 2006 ، ص 197 .

64 من المرسوم السابق ، كما عليه التأكد أيضا من تعيين العقار حسب المادة 66 من نفس المرسوم وتعتبر حالة شهر القرار الملغي للدفتر العقاري من بين الحالات الإستثنائية المنصوص عليها في المادة 50 من المرسوم 76-63 المعدل ، حيث أقر المشرع الجزائري فيها صراحة على إشهار القرار من دون طلب الدفتر العقاري كون القرار صدر دون مساعدة المالك أو ضده (المالك القديم للدفتر) وهو يتضمن إلغاء حق فيه ثم يقوم المحافظ العقاري بفحص القرار المودع له فحصا دقيقا .

ويتأكد من صحته ومن إمكانية شهره ورفضه وفي حالة الرفض لعدم الوضوح أو إشكال في التنفيذ يقوم في هذه الحالة المعني بالأمر برفع دعوى أمام نفس الجهة المصدرة لتفسير هذا القرار وتوضيح ما طلب من المحافظ و إذا كان القرار مرفق بالدفتر العقاري فإن المحافظ بعد تنفيذ الإجراء المطلوب يقوم بإتلاف الدفتر القديم و إعداد دفتر جديد لمن له مصلحة في ذلك ويقوم بالتأشير على البطاقة العقارية الموافقة بذلك .

و إذا كان القرارغيرمرفق بالدفتر العقاري أي هذا بدون مساعدة المالك القديم أو ضده فإن المحافظ العقاري في هذه الحالة يطبق المادة 50 السابقة الذكر، حيث يقوم بإشهار القرار الإداري الملخص للدفتر العقاري ويقوم بالتأشيرعلى البطاقة العقارية الموافقة ، ثم يبلغ الإشهار إلى حائز الدفتر (المالك القديم) بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام يتضمن إنذار بأن يودع الدفتر العقاري بالمحافظة العقارية الموافقة في أجل 15 يوم تسري ابتداءا من تاريخ الإشهار و استلام الرسالة الموصى عليها وذلك قصد القيام بعملية ضبطه .[1]

وفي حالة بقاء الإنذار بدون نتيجة أي المالك القديم لم يودع الدفتر العقاري يكون للمحافظ العقاري تسليم دفتر عقاري جديد للمالك الجديد يقيد فيه نفس معلومات البطاقة العقارية من حيث إجراء القيد الأول و شهر الحكم القضائي لفائدة المالك الجديد ناقل للملكية العقارية و يشير في البطاقة العقارية بإنشاء الدفتر العقاري الثاني و يختم و يوقع من طرف المحافظ العقاري . [2]

أما بشأن الدفتر العقاري الأول الذي يكون بيد المدعى عليه فقد أقرت المادة 49 من المرسوم 63/76 أنه إذا أعد المحافظ العقاري دفترا جديدا فإنه يعمل على إتلاف الدفتر العقاري السابق ويشير للإتلاف على البطاقة العقارية ، غير أن هذا الإتلاف لم يحدد معناه القانوني إن كان يقصد بالإتلاف الإنهاء المادي لوجود الدفتر العقاري إذا تحصل عليه المحافظ العقاري ، إلا أنه من الناحية العملية فإن هذا

[1]- قسوري فهيمة ، "الآثار القانوينة المترتبة عن شهر القرار القضائي المتضمن إلغاء الترقيم النهائي" ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، المجلد 07 ، العدد 01 ،الجزائر ، جانفي 2020 ، ص 125 .

[2]- المرجع نفسه ، ص 126 .

الدفتر لا يتلف ولكن يحفظ جانبا في الأرشيف ويؤشرعلى صفحاته بأنه قد ألغي هذا إذا كان المالك شخصا واحدا أما إذا كان شخصان أو أكثر أصحاب حقوق الشياع فيبقى الدفتر العقاري بالمحافظة العقارية مع الإشارة على البطاقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري هذا إذا لم يكونوا قد عينوا وكيلا لحيازة الدفتر بموجب وكالة توثيقية .[1]

الفرع الثاني : قيام مسؤولية المحافظ العقاري :

ان تقاعست الإدارة أو امتنعت دون وجه حق عن التنفيذ في الوقت المناسب ، اعتبر هذا الامتناع قرارا إداريا سلبيا مخالفا للقانون يوجب لصاحب الشأن حقا في التعويض عن الأضرار التي لحقت به ، كما يعتبر موظفو الإدارة مسؤولون أمام القضاء عن عدم التنفيذ وذلك من أجل عدم تشجيع الموظفين على عدم احترام قوة الشيء المقضي به ومن أجل ضمان احترام القانون ، حيث تنص المادة 23 من الأمر 75- 74 على أنه : " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته مهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في اجل عام يحدد ابتداءا من اكتشاف فعل الضرر و إلا سقطت الدعوى .

وتتقادم الدعوى بمرور 15 عاما ابتداءا من ارتكاب الخطأ وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطا الجسيم لهذا الأخير "[2] .ويفهم من هذه المادة أن الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري ويلحق ضررا بالغير يترتب عليه مسؤوليته المدنية ، إلا أن الدولة التي تقوم مقامه في دفع التعويض وذلك في حالة الأخطاء الوظيفية العادية ، أما الخطأ الجسيم فإن الدولة يمكنها أن ترجع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض وذلك بتحريك دعوى قضائية ضده من طرف مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا وهذا ما تنص عليه المادة 10 من المرسوم 91- 65[3] المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، فالأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري في هذه الحالة هو نص المادة 124 من القانون المدني ومناط مسؤولية المحافظ العقاري الشخصية هو الفعل غير المشروع حيث تنطوي مسؤوليته على الإخلال بالتزام قانوني .

[1] - حشود أنيسة ، المرجع السابق ، ص 58 .

[2]- المرسوم التنفيذي 75 – 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، المرجع السابق .

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 ، المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 10، المؤرخة في 06 مارس 1991 ، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي 117/94 ، المؤرخ في 1994/06/01 ، الجريدة الرسمية ، العدد 36 ، المؤرخة في 1994/06/08 .

خلاصة الفصل الثاني :

من خلال دراستنا للفصل الثاني نستخلص مايلي :

- أجاز المشرع الجزائري الطعن في الدفتر العقاري عن طريق القضاء و هذا نظرا لطبيعته القانونية فهو قرار إداري لتطابق خصائص القرار الإداري عليه و كذلك لكون ان حجيته في الإثبات نسبية .

- يتم الطعن بإلغاء الدفتر العقاري أمام الجهات القضائية الإدارية ، المحكمة العليا كدرجة تقاضي أولى و مجلس الدولة كدرجة تقاضي ثانية .

- يترتب على إلغاء الدفتر العقاري آثار سواءا بالنسبة للأشخاص و الغير أو الإدارة .

خـــاتمة

يعتبر الدفتر العقاري سندا قويا في إثبات الملكية العقارية استعمل لأول مرة من خلال المرسوم 73- 32 المؤرخ في 1973/07/05 المتعلق بإثبات حق الملكية العقارية الخاصة الذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر رقم 71- 73 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية ، كما يعتبر سندا مطهرا للعيوب التي كانت تعتري حق الملكية ، يعد من قبل المحافظ العقاري طبقا للشكل القانوني وفي حدود سلطته و اختصاصه .

ويطرح الدفتر العقاري في الواقع العملي الكثير من المنازعات القانونية إذا تم تسليمه لغير المالك الحقيقي أو إذا شابه عيب من عيوب اللامشروعية ، وقد أعطى المشرع الجزائري من خلال المرسوم 76- 63 الحق في اللجوء إلى القضاء في حالة المنازعات التي تثار بشأن الدفتر العقاري لاسيما ما تعلق منها بإلغاء الدفتر العقاري و الذي يتولى القضاء الإداري الفصل في دعواه .

ويتم تسوية هذه المنازعات بعد الفصل في الطعن القضائي بموجب حكم نهائي صادر عن القضاء الإداري بحيث يكون له أثرين أساسيين هما : الأثر الرجعي ويعني أن الدفتر العقاري الملغى يعد كأن لم يكن بالإضافة إلى الأثر المطلق وهو أن يكون القرارالقضائي الملغي للقرار الإداري المتضمن الدفتر العقاري حائز لقوة الشيء المقضي فيه ، أي أن له حجية مطلقة ينتج آثاره اتجاه الجميع المدعي ، المدعى عليه ، الغير و حتى الإدارة .

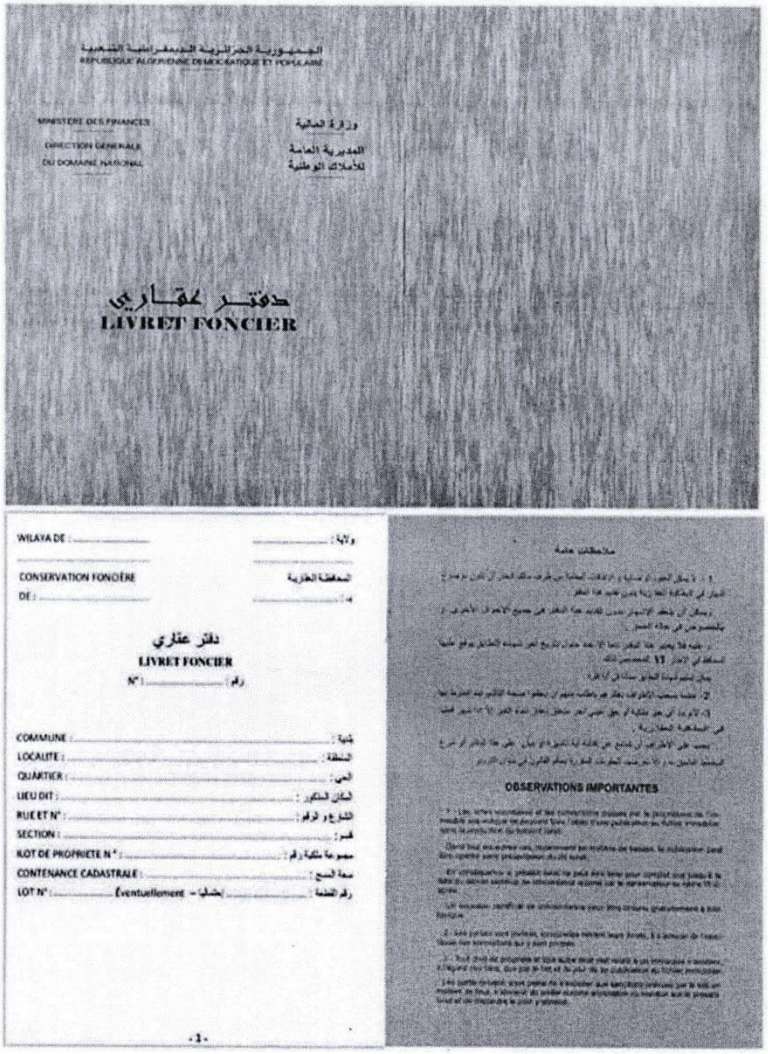
هذه الآثار لا يمكن استغلالها إلا بسعي من المدعي صاحب المصلحة و الصفة لتنفيذ الحكم النهائي الفاصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري من خلال مجموعة من الإجراءات القانونية التي سبق التطرق لها في فصول هذه المذكرة ،وكذا التزام الإدارة بتنفيذ مضمون السند بكل نزاهة و مصداقية .

ولعل دراستنا لهذا الموضوع جعلتنا ننتهي إلى أن المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري تتسم بالتعقيد و تستغرق مدة طويلة للفصل فيها أكثر من غيرها من المنازعات أمام القضاء الإداري ، وذلك لكون موضوع الملكية العقارية معقد و النصوص المنظمة لها كثيرة و بالتالي الإجراءات تكون طويلة وعليه نقترح جملة من التوصيات التي استخلصناها من خلال البحث في موضوع منازعات إلغاء الدفتر العقاري و التي قد تسهم و لو بالقليل في التخفيف من الأسباب التي تؤدي إلى إثارة هذه المنازعات . نلخصها في مايلي :

1- الزام مديرية الحفظ العقاري (خاصة بعد جمعها مع مديرية المسح العقاري) بالنظر في الطعون و حل المشاكل المطروحة حول الدفتر العقاري بتخفيف العدد الهائل من القضايا و كذلك عدم إرهاق أصحاب الحقوق و تحميلهم أعباء ونفقات التقاضي .
2- استحداث آليات أخرى غير تلك المذكورة في التعليمات الإدارية للفصل في هذه المنازعات وتوثيق الملكيات العقارية على أسس صحيحة .
3- ضرورة تصحيح الأخطاء الواردة اثناء الترقيم مهما كانت فالدفتر العقاري هو مجرد وثيقة تثبت الملكية ويجب أن تؤسس هذه الوثيقة على معلومات صحيحة غير مغلوطة و إن كان هناك خطأ يجب تداركه
4- الإستفادة من الرقمنة لإتمام عمليات المسح العقاري ، كذلك على مستوى إجراءات التقاضي لتسريع إحقاق الحق و تصحيح الأخطاء التي يقع فيها أثناء المسح .
5- ضرورة إيجاد آلية للتكفل بمشكل العقارات غيرالمطالب بها أثناء المسح ، من أجل تفادي حالات الترقيم لحساب مجهول المنتشرة بكثرة .
6- تعديل المادة 16 من المرسوم 76- 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، بالنص على آجال معقولة تمارس خلالها دعوى الطعن بإلغاء الدفتر العقاري ضمانا لإستقرار المعاملات العقارية .
7- وضع مراقبة دقيقة وجزاءات صارمة لكل خرق أو تجاوز يصدر من المحافظ العقاري بمناسبة قيامه بمهامه عن طريق إصدار قانون خاص به مما يعدم إمكانية الخطأ أو التلاعب بمعلومات و تسليم الدفتر العقاري .
8- إتخاذ ما يلزم من أجل حث الإدارة على تنفيذ حكم الإلغاء والإلتزام بعدم خلق إشكالات جديدة بعد الفصل في موضوع دعوى إلغاء الدفتر العقاري بسبب تعنتها أو تخاذلها في تطبيق الإجراءات القانونية اللاحقة لدعوى إلغاء الدفتر العقاري .

الملاحق

الملحق رقم (01)



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للأملاك الوطنية

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

WILAYA DE : ..... ولاية :

CONSERVATION FONCIERE ..... المحافظة العقارية
DE : ..... لـ :

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER
N° : ..... رقم :

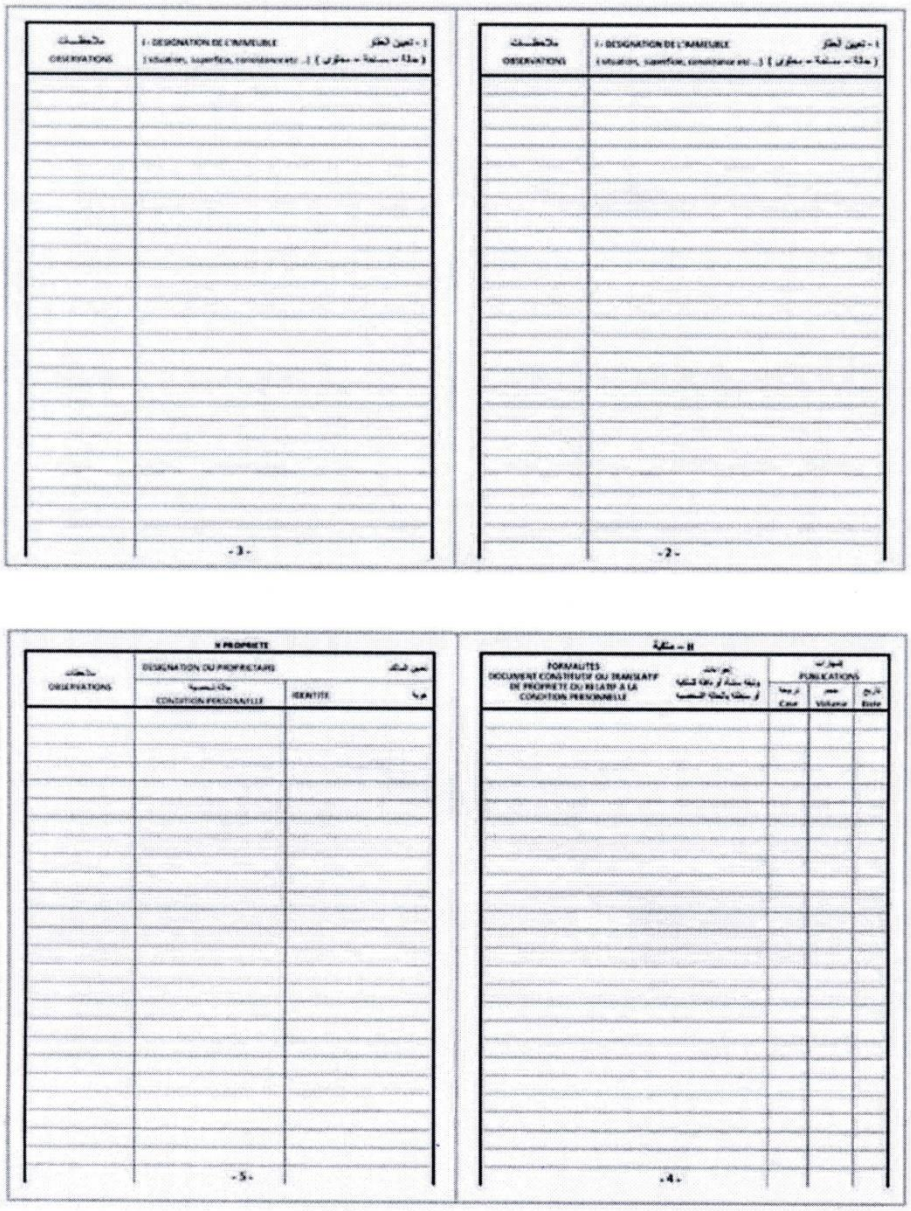
COMMUNE : ..... بلدية :
LOCALITE : ..... المنطقة :
QUARTIER : ..... الحي :
LIEU DIT : ..... المكان المسمى :
RUE ET N° : ..... الشارع ورقم :
SECTION : ..... قسم :
ILOT DE PROPRIETE N° : ..... مجموعة ملكية رقم :
CONTENANCE CADASTRALE : ..... مساحة المسح :
LOT N° : ..... Éventuellement - إحتمالي ..... رقم القطعة :

-1-

ملاحظات هامة

OBSERVATIONS IMPORTANTES

الملحق رقم (02)



ملاحظات OBSERVATIONS	I - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (situation, superficie, consistance etc...)	I - تعيين العقار (جهة - مساحة - محتوى)

-3-

ملاحظات OBSERVATIONS	I - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (situation, superficie, consistance etc...)	I - تعيين العقار (جهة - مساحة - محتوى)

-2-

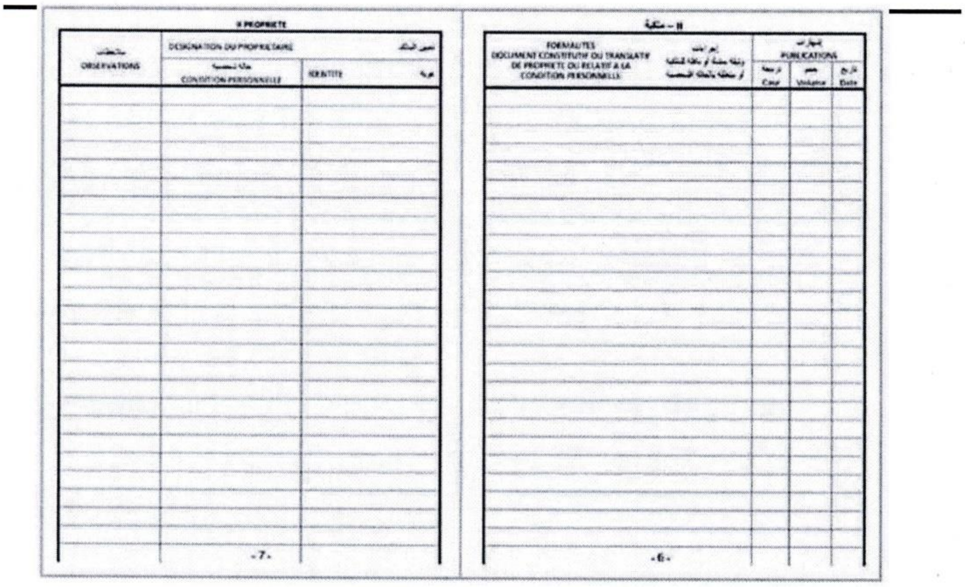
ملاحظات OBSERVATIONS	II - PROPRIETE DESIGNATION DU PROPRIETAIRE		تعيين المالك
	CONDITION PERSONNELLE	IDENTITE	هوية

-5-

II - ملكية FORMALITES DOCUMENT CONSTITUTIF OU TRANSLATIF DE PROPRIETE OU RELATIF A LA CONDITION PERSONNELLE	المحررات وثيقة منشأة أو ناقلة للملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية	PUBLICATIONS المحررات		
		Vol حجم	Folio صفحة	Date تاريخ

-4-

الملحق رقم (03)



II PROPRIETE

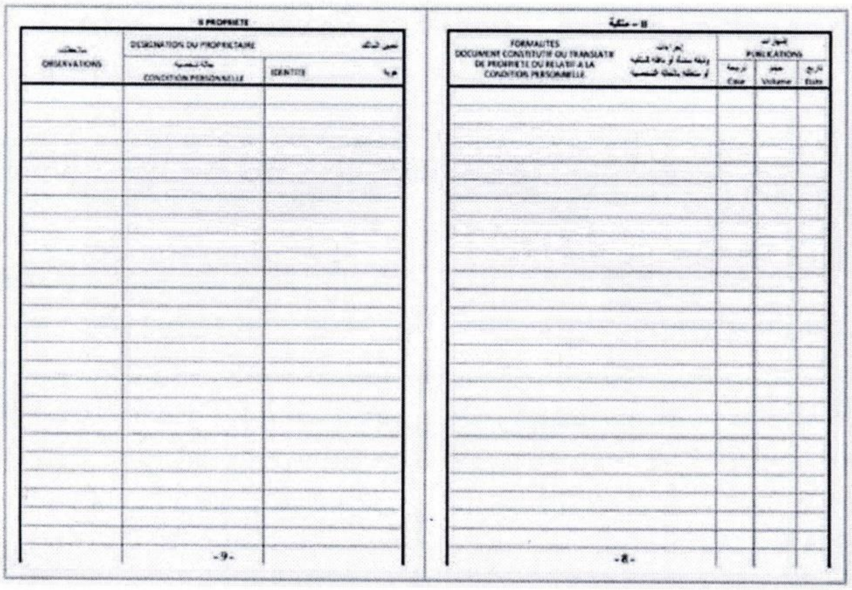
ملاحظات OBSERVATIONS	تعيين المالك DESIGNATION DU PROPRIETAIRE	
	حالة شخصية CONDITION PERSONNELLE	هوية IDENTITE

-7-

II - ملكية

إجراءات FORMALITES DOCUMENT CONSTITUTIF OU TRANSLATIF DE PROPRIETE OU RELATIF A LA CONDITION PERSONNELLE	إشهارات PUBLICATIONS		
	Case	حجم Volume	تاريخ Date

-6-



II PROPRIETE

ملاحظات OBSERVATIONS	تعيين المالك DESIGNATION DU PROPRIETAIRE	
	حالة شخصية CONDITION PERSONNELLE	هوية IDENTITE

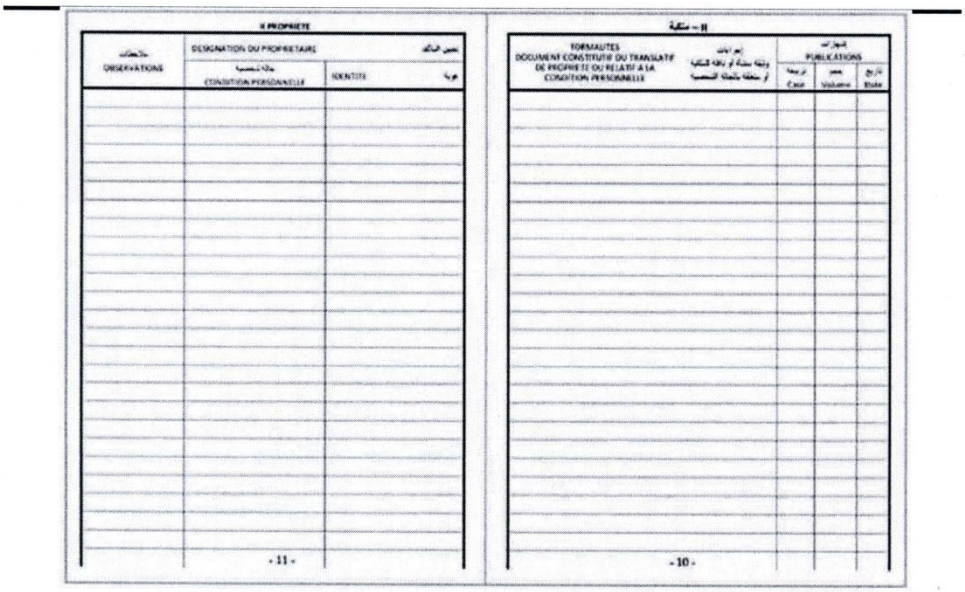
-9-

II - ملكية

إجراءات FORMALITES DOCUMENT CONSTITUTIF OU TRANSLATIF DE PROPRIETE OU RELATIF A LA CONDITION PERSONNELLE	إشهارات PUBLICATIONS		
	Case	حجم Volume	تاريخ Date

-8-

الملحق رقم (04)



II – PROPRIETE

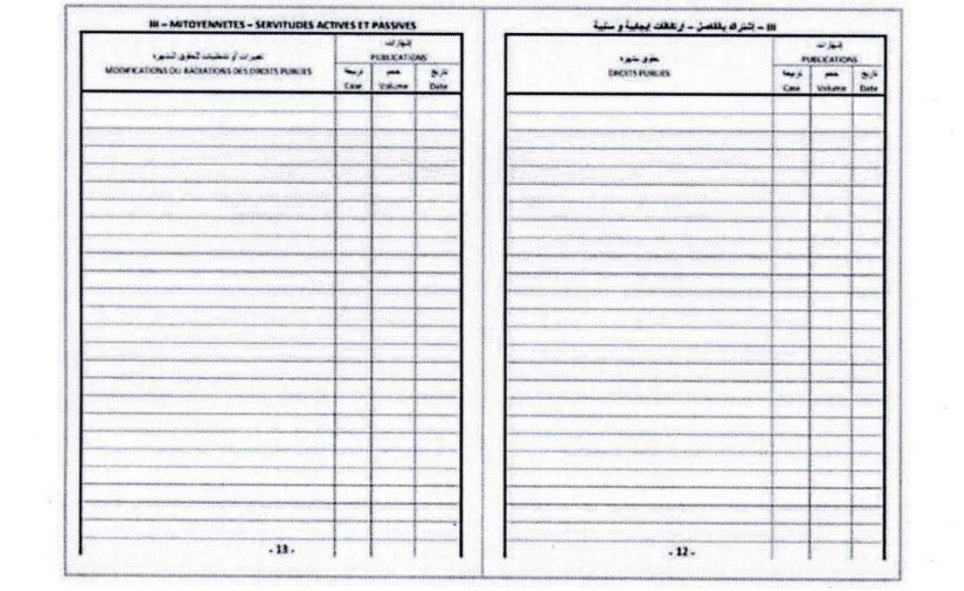
OBSERVATIONS	DESIGNATION DU PROPRIETAIRE CONDITION PERSONNELLE	IDENTITE

- 11 -

II – ملكية

FORMALITES DOCUMENT CONSTITUTIF OU TRANSLATIF DE PROPRIETE OU RELATIF A LA CONDITION PERSONNELLE	PUBLICATIONS Case	Volume	Date

- 10 -



III – MITOYENNETES – SERVITUDES ACTIVES ET PASSIVES

MODIFICATIONS OU RADIATIONS DES DROITS PUBLIES	PUBLICATIONS Case	Volume	Date

- 13 -

III – تشرك بالمناصف – ارتفاقات إيجابية و سلبية

DROITS PUBLIES	PUBLICATIONS Case	Volume	Date

- 12 -

الملحق رقم (05)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية

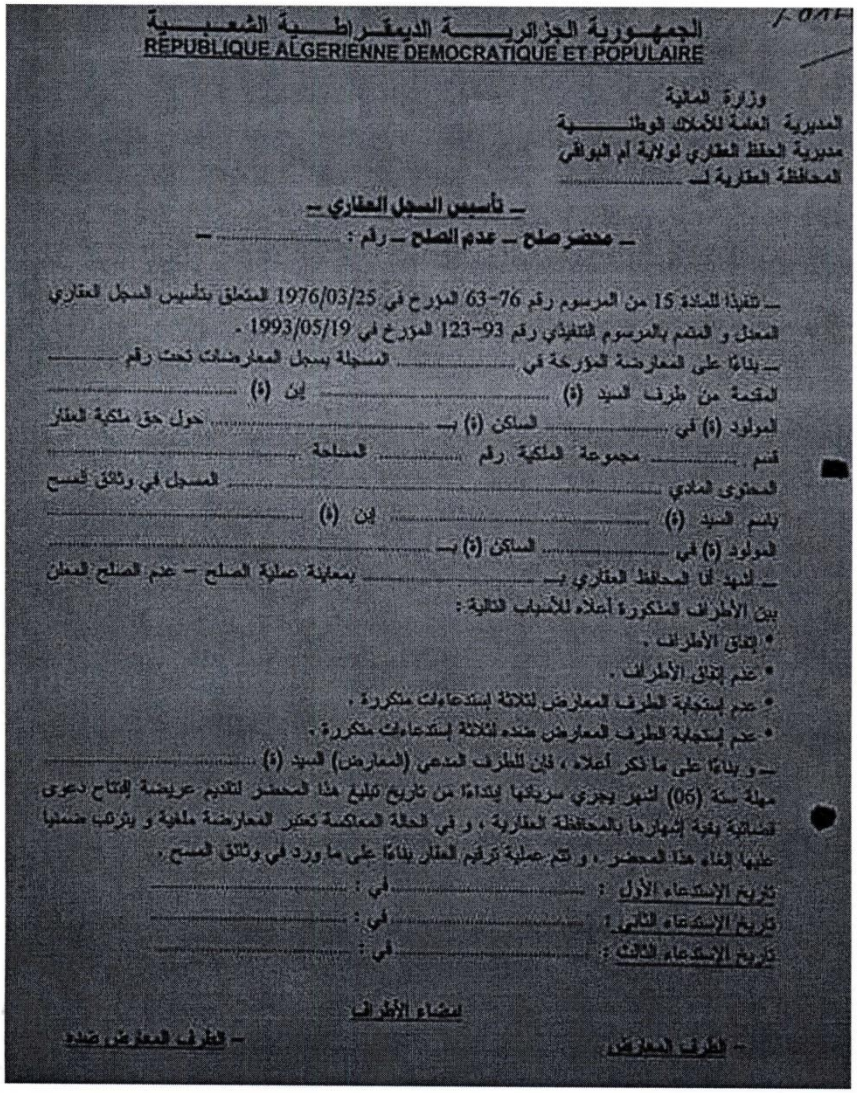
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية: .....

إجـــراء إشهار عقاري

إيداع	في.....	رسم
حجم.....		
رقم.....	مجلد ..... رقم	

إطار مخصص للمحافظ العقاري	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح)	بلدية:..... قسم :.....
لـ.....		مجموعة ملكية رقم:..... حصة رقم:.....

الملحق رقم (06)



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية أم البواقي
المحافظة العقارية لـ .....

ـ تأسيس السجل العقاري ـ

ـ محضر صلح ـ عدم الصلح ـ رقم : ..... ـ

ـ تنفيذا للمادة 15 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 1993/05/19 .

ـ بناءا على المعارضة المؤرخة في ..... المسجلة بسجل المعارضات تحت رقم .....

المقدمة من طرف السيد (ة) ..... إبن (ة) .....

المولود (ة) في ..... الساكن (ة) بـ ..... حول حق ملكية العقار

قسم ..... مجموعة الملكية رقم ..... المساحة .....

المحتوى المادي ..... المسجل في وثائق المسح

باسم السيد (ة) ..... إبن (ة) .....

المولود (ة) في ..... الساكن (ة) بـ .....

ـ أشهد أنا المحافظ العقاري بـ ..... بمعاينة عملية الصلح ـ عدم الصلح الممكن بين الأطراف المذكورة أعلاه للأسباب التالية :

- إتفاق الأطراف .
- عدم إتفاق الأطراف .
- عدم إستجابة الطرف المعارض لثلاثة إستدعاءات متكررة .
- عدم إستجابة الطرف المعارض ضده لثلاثة إستدعاءات متكررة .

ـ و بناءا على ما ذكر أعلاه ، فإن للطرف المدعي (المعارض) السيد (ة) ..... مهلة ستة (06) أشهر يجري سريانها إبتداءا من تاريخ تبليغ هذا المحضر لتقديم عريضة إفتتاح دعوى قضائية بغية إشهارها بالمحافظة العقارية ، و في الحالة المعاكسة تعتبر المعارضة ملغية و يترتب ضمنيا عليها إلغاء هذا المحضر ، و تتم عملية ترقيم العقار بناءا على ما ورد في وثائق المسح .

تاريخ الإستدعاء الأول : ..... في : .....

تاريخ الإستدعاء الثاني : ..... في : .....

تاريخ الإستدعاء الثالث : ..... في : .....

إمضاء الأطراف

ـ الطرف المعارض ـ الطرف المعارض ضده

الملحق رقم (07)

ملف رقم 367715 قرار بتاريخ 2006/11/15

قضيـــة (ي –ش–ح) ضـــد (س–م)

الموضـــوع : ملكية– شهادة ترقيم مؤقت – مالك ظاهر – دفتـــر عقاري – صفة التقاضـــي.

قانون الإجراءات المدنية : المـــادة : 459.

الأمر رقم : 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقـــاري.

المرسوم رقم : 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

المبـــدأ : تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبهـــا صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي، وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الإثباتية، طالما لم يطعن فيه قضائيـــا.

إن المحكمـــة العليـــا

الملحق رقم (08)

ملف رقـــم 448919 قـــرار بتاريخ 2008/04/23

قضيـــة (ورثة ع-ق، ورثة ر-ص) ضـــد (ج- س)

الموضـــوع : دفتـــر عقاري- عقد رسمي- إثبـــات.

المبـــدأ : عدم تطابق مضمون الدفتر العقاري ميدانيا مع العقـــد الرسمي ينقص من حجيته ويجعله قابلا للتعديـــل.

ان المحكمـــة العليـــا

في جلستهـــا العلنية المنعقد بمقرها شارع 11 ديسمبر 1960 – الأبيار–بن عكنـــون–الجزائـــر.

بعـــد المداولـــة القانونية أصدرت القرار الآتي نصـــه

بناء على المواد 257، 231،233،239،244 وما يليها من قانون الإجراءات المدنيـــة

بعـــد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعـــن بالنقض المودعة بتـــاريخ 2006/06/20.

بعـــد الاستماع إلى السيد/مواجي حملاوي المستشار المقرر في تلاوة تقريـــره المكتوب وإلى السيد/ بن سالم محمد المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الراميـــة الى رفض الطعـــن.

قائمة المصادر و المراجع

أولا : الكتب .

1. عبد الله عبد الغني بسيوني ، القضاء الإداري ، دون طبعة ، منشأة المعارف ، مصر ، 1996 .

2. عوابدي عمار،النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ، الجزء الثاني (نظرية الدعوى الإدارية) ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1998 .

3. بعلي محمد الصغير ، المحاكم الإدارية ، دون طبعة ، دار العلوم ، الجزائر ، 2005 .

4. بوشنافة جمال ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، الطبعة الأولى ، دار الخلدونية ، القبة ، الجزائر ، 2006 .

5. بوضياف عمار ، القرار الإداري ، الطبعة الأولى ، جسور للنشر و التوزيع ، المحمدية ، الجزائر ، 2007 .

6. لباد ناصر ، الوجيز في القانون الإداري ، الطبعة الثانية ، دار لباد ، سطيف ، الجزائر ، 2007

7. باشا حمدي ، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دون طبعة ، دار هومة ، الجزائر ، 2008

8. المبارك علي الشيخ ، المصلحة في دعوى الإلغاء ، دون طبعة ، المكتب الجامعي الحديث ،الإسكندرية ، مصر ، 2009 .

9. بوضياف عمار ، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الطبعة الأولى ، جسور للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2009

10. عوابدي عمار ، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ، الطبعة الرابعة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2009 .

11. بوضياف عمار ، الوسيط في قضاء الإلغاء ، الطبعة الأولى ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، عمان ، الأردن ، 2011 .

12. دلاندة يوسف ، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد ، الطبعة الثالثة ، دار هومة ، الجزائر ، 2011 .

13. بعلي محمد الصغير ، القضاء الإداري ، دون طبعة ، دعوى الإلغاء ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2012 .

14. خلفوني مجيد ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الرابعة ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2012 .

15. عدو عبد القادر ، المنازعات الإدارية ، دون طبعة ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2012

16. فودة عبد الحكم ، الخصومة الإدارية ، دون طبعة ، منشاة المعارف ، الإسكندرية ، مصر ، دون تاريخ

17. مراحي ريم ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دون طبعة ، منشورات البغدادي ، الجزائر ، دون تاريخ نشر .

ثانيا: المقالات .

1. بن يعيش سمير ، " دعوى الإلغاء " ، مجلة الدراسات ، مخبر الدراسات الصحراوية ، المجلد الثالث ، العدد الأول ، جامعة طاهري محمد بشار ، الجزائر ، جوان 2014 .

2. جبار جميلة ، " الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري " ، مجلة الفقه و القانون ، العدد 27 ، مجلة إلكترونية شهرية ، الجزائر ، يناير 2015 .

3. حمدادو محمد الأمين ، " دعوى إلغاء الدفتر العقاري " ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، العدد السابع ، جامعة ابن خلدون تيارت ، الجزائر ، سبتمبر 2018 .

4. قسوري فهيمة ، " الآثار القانونية المترتبة عن شهر القرار القضائي المتضمن إلغاء الترقيم النهائي" ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، المجلد 07 ، العدد الأول ، الجزائر ، جانفي 2020 .

5. بن جيلالي عبد الرحمن ، "مفهوم دعوى الإلغاء وتمييزها عن الدعاوى الإدارية الأخرى " ،مجلة مفاهيم للدراسات الفلسفية الإنسانية المعمقة ،العدد السابع ، جامعة زيان عاشور الجلفة، الجزائر ، مارس 2020 .

6. حشود أنيسة ، " حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في القانون الجزائري "، مجلة العلوم الإنسانية ، العدد الخامس ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، الجزائر .

ثالثا : الرسائل و المذكرات الجامعية .

أ- المذكرات الجامعية :

1. بوزيدي عائشة ، دعوى الإلغاء في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولاي الطاهر، سعيدة ، الجزائر ، 2014-2015 .

2. مهدي كمال ، المنازعات العقارية الناشئة عن إعداد الدفتر العقاري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون ، تخصص القانون العقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة مولود معمري تيزي وزو ، الجزائر ، أكتوبر 2018 .

3. بركاني صلاح ، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون أعمال ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي ، الجزائر ، 2018-2019 .

4. جراردة شيماء ، حاجي أمينة ، إلغاء الدفتر العقاري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي ، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف المسيلة ، الجزائر ، 2019-2020 .

رابعا: النصوص التشريعية و التنظيمية .

أ- القوانين :

1. قانون عضوي رقم 98-01 المؤرخ في 30 ماي 1998 ، المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله ، الجريدة الرسمية ، العدد 37 ، المؤرخة في 01 جوان 1998 ، معدل ومتمم بالقانون 11-13 المؤرخ في 2011/07/26 ، الجريدة الرسمية ، العدد 43 ، المؤرخة في 2011/08/30 .

2. القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 21 ، المؤرخة في 23 أفريل 2008 .

ب- الأوامر .

1. الأمر 75- 58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 10/05 المؤرخ في 2005/06/20 ، الجريدة الرسمية ، العدد 44 المؤرخة في 2005/06/26 ، والقانون 07-05 ، المؤرخ في 2007/05/13 ، الجريدة الرسمية ، العدد 31 ، المؤرخة في 2007/05/13 .

2. الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 92 ، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975 .

ج- المراسيم التنفيذية .

1. المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية العقارية الخاصة ، الجريدة الرسمية ، العدد 15 ، المؤرخة في 20 فيفري 1973 ، المتمم بالمرسوم 86/73 المؤرخ في 1973/07/17 ، الجريدة الرسمية ، العدد 59 ، المؤرخة في 1973/07/24 .

2. المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، الجريدة الرسمية ، العدد 30 ، المؤرخة في 13 أفريل 1976 ، المعدل و المتمم بالمرسوم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 ، الجريدة الرسمية ، العدد 71 ، المؤرخة في 1984/12/30 و المرسوم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 ، الجريدة الرسمية ، العدد 26 ، المؤرخة في 1992/04/08 .

3. المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 30 ، المؤرخة في 13 أفريل 1976 ، المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1989/09/13 ، الجريدة الرسمية ، العدد 38 ، المؤرخة في و المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 ، الجريدة الرسمية ، العدد 34 ، المؤرخة في 1993/05/23 .

4. المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 ، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 10 ، المؤرخة في 06 مارس 1991 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 117/94 المؤرخ في 1994/06/01 ، الجريدة الرسمية ، العدد 36 ، المؤرخة في 1994/06/08 .

5. المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 يعدل ويتمم المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 و المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 34 ، المؤرخة في 23 ماي 1993 .

6. المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، الجريدة الرسمية ، العدد 26 ، المؤرخة في 25 ماي 2008 .

خامسا : القرارات القضائية .

1. محمدي فريدة ، التقادم المكسب و نظام السجل العيني ، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الثاني ، الصادر عن قسم الوثائق المحكمة العليا ، الجزائر ، 2004 .

2. المحكمة العليا ، الغرفة العقارية ، قرار رقم 359625 مؤرخ في 21 أفريل 2004 ، مجلة المحكمة العليا ، عدد خاص ، الجزء الثالث ، سنة 2004 ، ص 257 .

3. المحكمة العليا ، الغرفة العقارية ، قرار رقم 367715 مؤرخ في 15 نوفمبر 2006 ، (قضية ي- ش- ح ضد س- م) ، المجلة القضائية ، العدد02 ، سنة 2006 ، ص413 .

4. اجتهاد مجلس الدولة ، الغرف 1،2،3،4 ، ملف رقم 34825 ، فهرس رقم 898 ، قضية وزيرالمالية (المديرية العامة للأملاك الوطنية) ضد /ح بن و .و. ومن معه ، مؤرخ في 25 جويلية 2007 .

5. المحكمة العليا ، الغرفة العقارية ، قرار رقم 448919 مؤرخ في 23 أفريل 2008 ،(قضية ورثة ع- ق ، ورثة ر- ص ضد ج- س) ، مجلة المحكمة العليا ، العدد 1 ، سنة 2008 ، ص 227 .

6. المحكمة العليا ، الغرفة العقارية ، قرار رقم 423832 مؤرخ في 16 جويلية 2008 ، مجلة المحكمة العليا ، عدد خاص ، الجزء الثالث ، سنة 2008 ، ص 274 .

سادسا : القرارات الوزارية .

1. القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري ،الجريدة الرسمية ، العدد 20 المؤرخة في 09 مارس 1977 .

2. قرار وزير المالية المؤرخ في 20 فيفري 1999 المتعلق بالتمثيل القضائي ، الجريدة الرسمية ، العدد 20 ، المؤرخة في 26 مارس 1999 .

سابعا : التعليمات .

التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية .

العنوان	الصفحة
شكر إهداء مقدمة.....	01
الفصـل الأول : ماهية دعوى إلغاء الدفتر العقاري و شروط قبولها .	
المبحث الأول: ماهية دعوى إلغاء الدفتر العقاري ..... المطلب الأول : مفهوم دعوى إلغاء الدفتر العقاري ..... الفرع الأول: تعريف دعوى إلغاء الدفتر العقاري ..... الفرع الثاني : خصائص دعوى إلغاء الدفتر العقاري ..... المطلب الثاني: تمييز دعوى إلغاء الدفتر العقاري عن غيرها من الدعاوى الإدارية..... الفرع الأول: التمييز بين دعوى إلغاء الدفتر العقاري و دعوى التفسير ..... الفرع الثاني: التمييز بين دعوى إلغاء الدفتر العقاري و دعوى فحص المشروعية ..... المبحث الثاني: شروط وأسباب قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري ..... المطلب الأول: شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري .... الفرع الأول: الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى ..... الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بعريضة الدعوى ..... المطلب الثاني: أسباب رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري ..... الفرع الاول : أسباب عدم المشروعية الخارجية ..... الفرع الثاني : أسباب عدم المشروعية الداخلية ..... خلاصة الفصل الأول	06 06 07 07 09 09 10 11 12 12 14 18 18 19 21

الفصل الثاني : الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى إلغاء الدفتر العقاري و الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري

المبحث الأول : الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى إلغاء الدفتر العقاري	23
المطلب الأول: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري و حجيته	23
الفرع الأول: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري	24
الفرع الثاني: الحجية النسبية للدفتر العقاري	26
المطلب الثاني : إختصاص القضاء الإداري بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري	27
الفرع الاول : إختصاص المحكمة الإدارية	27
الفرع الثاني : إختصاص مجلس الدولة	28
المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري	29
المطلب الأول: الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة للأطراف و الغير.....	29
الفرع الأول: الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة للأطراف.....	29
الفرع الثاني : الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة للغير.....	30
المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة للادارة وقيام مسؤوليتها	31
الفرع الأول: الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة	31
الفرع الثاني : قيام مسؤولية المحافظ العقاري	33
خلاصة الفصل الثاني	34
خاتمة.....	35
الملاحق	38
قائمة المصادر والمراجع.....	47
الفهرس.....	54