وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحيى فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري

أطروحة لنيل درجة دكتوراه "ل م د" في الحقوق

تخصص: القانون الخاص

الطالب:
حويذق عثمان

المشرف:
د/ بوشنافة جمال

لجنة المناقشة

د/ شندارلي توفيق	أستاذ محاضر "أ"	جامعة المدية	رئيسا
د/ بوشنافة جمال	أستاذ محاضر "أ"	جامعة المدية	مشرفا ومقررا
د/ علياتي محمد	أستاذ محاضر "أ"	جامعة المدية	عضوا
د/ شميشم رشيد	أستاذ محاضر "أ"	جامعة المدية	عضوا
د/ دريس كمال فتحي	أستاذ محاضر "أ"	جامعة الوادي	عضوا
د/ مصطفاوي عايدة	أستاذ محاضر "أ"	جامعة البليدة 2	عضوا

السنة الجامعية: 2018- 2019

إهـــــــــداء

إلى مـن نوّرا حيـاتي وزادا في ثبـاتي وكـانا سببـا بعد الله في نجاحي

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى الوالدين الكريمين

أبي الكريم وأمي نبع العطاء حفظهما الله

أطال الله في عمرهما

إلى الزوجـة الكريمـة التي آزرتـني وكـانت لي خـير سنـد و عـون

إلى الأبناء الأعزاء: معتصم بالله، ريتاج، وجدان، ريان، معاذ

إلى الإخوة والأخوات كل باسمه ومقامه

إلى كل طلبة العلم

إليكم جميعا أهدي هذا العمل

شكر وتقدير

قال تعالى ﴿لَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ﴾ سورة إبراهيم، الآية 07

الحمد لله أولا وآخرا بأن أنار لنا درب العلم والمعرفة ووفقنا لإتمام هذا العمل المتواضع

أتقدم بجزيل الشكر وعظيم الامتنان إلى من تشرّفت بإشرافه

الأستاذ الدكتور: **بوشنافة جمال**

على جميع توجيهاته ونصائحه القيّمة

كما أشكر أعضاء لجنة المناقشة على تفضّلهم بقبول مناقشة هذه الأطروحة

واعترافا لأهل الفضل بفضلهم وأهل الإحسان بجودهم وعملا بالأدب الإسلامي الرفيع

بشكر المحسن على إحسانه

أتقدم بالشكر إلى كل طاقم كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة يحي فارس بالمدية

إلى كل من علمني علما عبر كامل مراحل الدراسة من الإبتدائي إلى الجامعة

إلى كل من ساعدني في إنجاز هذا العمل ومد لي يد العون

خاصة الأصدقاء المقربين

شكرا لكم جميعا

الطالب: حويذق عثمان

مـــقدمـــة

إهتم الإنسان بالأرض منذ القدم، فكان إرتباطه بها وثيقا، لأنها مصدر رزقه ومكان عيشه وإستقراره، فالإنسان خلق من طين وفي الأرض يُدفن ومنها يخرج تارة أخرى يوم البعث والنشور، مصداقا لقول الله تعالى في الآية الخامسة والخمسين(55) من سورة طه ﴿ مِنْهَا خَلَقْنَاكُمْ وَفِيهَا نُعِيدُكُمْ وَمِنْهَا نُخْرِجُكُمْ تَارَةً أُخْرَىٰ ﴾.

جُبل الإنسان منذ الأزل على غريزة حب التملك، لذلك سارع الأفراد والجماعات والدول منذ القدم إلى إمتلاك أكبر عدد ممكن من العقارات، لأنها أساس الثروة التي لا تزول ولا تفنى بزوال الأجيال وتعاقبها، بل أن قيمتها في تزايد مستمر لأنها تؤدي دورًا أساسيًا في الحياة الاجتماعية والاقتصادية وغيرها .

إن تعدد الأفراد وتكاثرهم قَابَلهُ تناقص العقارات الصالحة للاستغلال، الأمر الذي أدى إلى تعارض المصالح، وهو ما دفع إلى نشوب نزاعات وصراعات قد تصل في بعض الأحيان لتكون دموية.

بالتالي لكي تتقدم الدول يجب عليها أن تتحكم في هذه الثروة، باعتبارها تشكل الأوعية التي تستقبل فيها الاستثمارات التي ينعكس مردودها بالشكل الإيجابي على الناتج الإجمالي للدولة ومن ثمّة تعطي دفعة نوعية لعجلة النمو في كل القطاعات بالدولة.

نتيجة لكل الاعتبارات التي سبق ذكرها، إهتمت التشريعات منذ القدم بضرورة إيجاد قواعد قانونية من أجل حماية وتنظيم هذه الملكية وما يرد عليها من تصرفات، لتحقيق الائتمان والثقة في المعاملات العقارية، تجلى هذا الأمر من خلال ظهور ما يسمى بنظام الشهر العقاري، الذي تبنته أغلب التشريعات في العالم الذي يهدف إلى تثبيت حق الملكية العقارية والحقوق العينية التي ترد عليه من خلال إعلام الكافة بهذه التصرفات ليكتسب هذا الحق القوة الثبوتية.

من هنا بدأت فكرة الشهر العقاري في الحضارات الأولى وكان ذلك إنطلاقا من عملية نظام التعداد العام للأراضي، الذي عملت النظم القانونية القديمة على القيام به، من أجل إحصاء كل الأراضي وتحديد الأوعية العقارية من حيث موقعها ومساحتها ومالكيها، ليتسنى لها بعد ذلك تحديد الوعاء الضريبي على هذه الأملاك، ليتغير الهدف إلى تثبيت الملكية العقارية .

إن حيازة المنقول هي بمثابة سند ملكيته لأنها تؤدي دور الإعلام والإبلاغ بكل التصرفات التي تقع على المنقول، إلا أنه لا يمكن تطبيق هذه القاعدة على العقار نظرا لطبيعته الخاصة، لأن له حيّزاً ثابتًا ومستقرًا فيه لا يمكن نقله من مكان إلى آخر دون تلف، مما أدى إلى ضرورة السعي لإيجاد نظام قانوني خاص يتلائم مع طبيعة العقار ويؤدي الهدف المرجو من الشهر وهو تثبيت الملكية العقارية.

تبنت أغلب الدول نظام الشهر العقاري باعتباره السبيل الوحيد للحفاظ على هذه الثروة التي لا تزول بزوال الأفراد والجماعات، إلا أنها لم تعتمد على نفس القواعد، وقد نتج عن ذلك قيام نظامين للشهر العقاري، يعتمد الأول على أسماء أصحاب الحقوق وألقابهم كأساس للشهر، لذلك سُمي بنظام الشهر الشخصي، حيث تُرتَب في ظله بطاقات العقارات ترتيبا أبجدياً حسب أسماء وألقاب مُلاكها ويتغير العقار من مالك لآخر عن طريق التصرفات القانونية التي ترد عليه، فبالرغم من أن هذا النظام هو الأسبق وجودًا إلا أنه وُجهت إليه العديد من الإنتقادات نتيجة العيوب التي أفرزها تطبيق هذا النظام أهمها إمكانية ازدواجية الشهر، إضافة إلى أنه لا يُعطي الحجية المطلقة للقيد.

نتيجة لهذه العيوب ظهر نظام ثان يُسمى بنظام الشهر العيني، الذي جاء لتدارك العيوب التي صاحبت ظهور نظام الشهر الشخصي، وقد حاول هذا النظام تحقيق ما عجز عنه النظام الأول وهو إستقرار الملكية العقارية وبعث الثقة فيها، للوصول إلى الإئتمان العقاري، ويعود الفضل في ظهور هذا النظام إلى السيد "روبير ريتشار تورانس" الأسترالي الذي كان يشغل وظيفة مراقب في إدارة الجمارك من خلال قيامه بتخصيص سجل يدوّن فيه حركة السفن بالميناء.

يعتمد هذا النظام في شهر التصرفات العقارية على العقار في حد ذاته وليس على مالكه الذي قد يتغير، تمسك البطاقات العقارية ويُقيّد فيها رقم مجموعة الملكية التي تعطى بشكل تسلسلي لكل وحدة عقارية في قسم مساحي معين، تكون هذه البطاقة هي الناطق الطبيعي للوضعية الحقيقية للعقار وهي بمثابة شهادة ميلاده.

إن من بين الدول التي أخذت بنظام الشهر العيني الجزائر، التي بادرت بالاهتمام بالتشريع العقاري غداة الاستقلال للوصول إلى تسوية وضعية العقار من كل جوانبها، تجلى ذلك من خلال وضع الإطار القانوني المنظم لهذا النوع من الأنظمة من خلال أوامر و مراسيم تضمنت إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

تعتبر عملية المسح العام للأراضي هي الآلية الوحيدة لتطبيق نظام الشهر العيني باعتبارها عملية تقنية ينتج عنها إعداد مجموعة من الوثائق، تكون هي أساس تأسيس السجل العقاري كمرحلة أولى، أما المرحلة الثانية فيبدأ خلالها إعداد السجل العقاري ومسكه لتتم على أساسه عملية شهر الحقوق وقيدها في هذا السجل الذي يتكون من مجموعة البطاقات العقارية التي تحدد الوضعية الحقيقية للعقارات التي شملتها عملية المسح العام للأراضي، كما حدد المشرع كيفية تداول الحقوق العينية العقارية وطريقة قيد الحقوق العينية التبعية.

إنطلقت عملية المسح العام للأراضي عبر كامل التراب الوطني منذ سنة 1976، إلا أنها لم تكتمل بصفة نهائية لحد الساعة، لأنها تتقدم بوتيرة بطيئة وبخُطى متثاقلة، وهذا الأمر راجع إلى العديد من الأسباب منها أن هذه العملية تحتاج إلى تسخير الوسائل المادية والبشرية اللازمة لإتمامها، كذلك ما مرّت به الجزائر في العشرية السوداء التي توقفت خلالها هذه العملية شبه نهائيا في بعض المناطق بالإضافة إلى العديد من الأسباب الأخرى.

من هذا المنطلق تحتّم على المشرع الجزائري الإبقاء على نظام الشهر الشخصي بصفة إستثنائية في المناطق غير الممسوحة، وهذا حتى لا يتم حرمان الأفراد المتواجدين في هذه المناطق من الحق في إكتساب وثائق رسمية مُثبتة للملكية.

إن نظام الشهر العيني يعتمد على آلية المسح العام للأراضي، التي تعتبر عملية ميدانية لإنجاز أشغال تتسم بالطابع التقني البحت، قصد تشخيص وحصر الممتلكات العقارية وتحديد قوامها المادي والتقني في مجموعة من الوثائق والمخططات المسحية لتكون الأساس المادي الذي يعتمد عليه إعداد السجل العقاري.

قد يصاحب عملية المسح العام العديد من الإشكالات العملية، كما قد يتم تسجيل إعتراضات على مستوى البلدية لتحاول لجنة المسح التي يترأسها قاض حل هذه الإشكالات وفي حالة عجزها فإنها توجه الأطراف للعدالة، يتم بعد ذلك إيداع جميع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا لتبدأ عملية تأسيس السجل العقاري عن طريق ترقيم هذه العقارات.

يتم منح الترقيم حسب الوثائق الممسوكة من طرف أصحاب الحقوق العينية، تثور إثر ذلك العديد من المنازعات في هذه المرحلة التي قد تكون متعلقة بالحدود أو الأراضي المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح أو تلك المنازعات التي تثار بعد عملية الترقيم العقاري.

نص المشرع الجزائري صراحة على جواز الطعن أمام القضاء في الترقيمات العقارية سواء المؤقتة وذلك بعد الحصول على محضر عدم الصلح كما أجاز الطعن في الترقيمات النهائية أمام القضاء، غير أن اللبس والغموض لا زال يكتنف ثنايا هذه الإجراءات، مثل عدم إلزام المحافظ العقاري بالقيام بعملية الصلح، وكذا مسألة الاختصاص القضائي التي تشوبه بل إن هناك تضارب بين النصوص القانونية السارية المفعول في بعض الأحيان، لذلك فإن هذا الموضوع لازال مجالا خصبا للبحث والتقصي من أجل إنارة نقاط الظل التي تشوب هذا الموضوع .

إن ما زاد في تعقيد هذه العملية هو كثرة النصوص القانونية والتشريعية التي صدرت في هذا الجانب، من هنا تظهر **أهمية** هذا الموضوع لكونه يتعلق بالترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه، لأنها قد تؤدي إلى تغيير في الحقوق المشهرة المقيدة في السجل العقاري، الذي يعتبر المنطلق الوحيد لإثبات الملكية العقارية وتوجيه السياسة الداخلية والخارجية للدولة الجزائرية، من خلال تشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية لأنها مرتبطة بالقروض البنكية التي تعتمد على العقار كضمان لسداد هذه القروض وكذلك التحفيزات التي تحدثها الدولة كالدعم وتخفيض الفوائد وغيرها، تعتبر كلها تحفيزات تقدمها الدولة ولكنها مرتبطة ارتباطا وثيقا بالعقار.

رغم تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني، إلا أنه أجاز الطعن في الترقيم النهائي وهذا عكس بعض الدول التي أخذت بهذا النظام، الذي من بين مبادئه الأساسية هي القيد المطلق وليس النسبي وهذا لتحقيق الائتمان في التصرفات العقارية .

بالرغم من أن الإطار القانوني قد صدر منذ سنة 1975 وخضع لتعديلات في أكثر من مرة، لكن ذلك لم يُواكب التطور الحاصل في البلاد ولم يلامس مفاتيح إزالة العراقيل والصعوبات التي حالت دون إتمام عملية المسح العام للأراضي، مما أدى إلى نشوب العديد من النزاعات التي يتراوح الاختصاص بالنظر فيها بين القضاء العادي والإداري .

إن موضوع الدراسة سيواكب التعديلات الأخيرة التي جاء بها المشرع الجزائري فيما يتعلق بالعقارات المسجلة في حساب المجهول على حد تعبير قانون المالية لسنة 2015، كذلك العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح على ضوء قانون المالية لسنة 2018 وما صاحب ذلك من تعليمات ومذكرات صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، التي فصلت في كيفية تسوية وضعية هذه العقارات وتطهيرها من هذا الحساب .

أهم ما شدّنا **لإختيار** هذا الموضوع هو الواقع العملي والميداني باعتبار أن المشرع الجزائري لم يحدد صراحة الكثير من الجوانب الهامة المتعلقة بهذا الموضوع والتي لها علاقة مباشرة بكيفية تنظيم هذه الثروة، كذلك خروج القاضي الإداري عن المألوف لكونه أصبح بإمكانه توجيه الأوامر للإدارة، كما أنه دائما وعند مطالعتنا لهذه المواضيع تستوقفنا مسألة الاختصاص القضائي وما يكتنف هذا النوع من المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري من غموض، ففضلنا دراسة هذا الموضوع لاستجلاء نقاط الظل وتوضيح كيفية تعامل القضاء مع مثل هذه المنازعات من خلال تحليل بعض الأحكام والقرارات وإستخلاص النتائج لتحديد التوجه الذي أخذ به المشرع والقضاء الجزائري.

كما أن هذا الموضوع لا زال ميداناً خصباً للدراسة بإعتبار أن الإشكالات التي تثيرها عملية الترقيم العقاري والمنازعات التي تثور بشأنها لا زالت تحتاج إلى البحث والتنقيب في ثناياها، لنحاول أن ننير ولو جزءا بسيطا من نقاط الظل التي يحتويها لتكون إضافة ومرجعا يستفيد منه الباحثون والدارسون في هذا المجال.

أردنا من خلال هذه الدراسة الوصول إلى مقترحات أو توصيات يمكن الاعتماد عليها في التعديلات القانونية وذلك إنطلاقا من المقارنة التي قمنا بها مع بعض التشريعات الأخرى التي وجدت حلولا لبعض المشكلات التي أفرزها الواقع العملي أثناء تطبيق هذا النظام.

كما سنحاول أن نسلط الضوء على العقارات المسجلة في حساب المجهول أو حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح وما يثيره هذا الموضوع من إشكالات عملية وكيفية تسويتها إداريا أو قضائيا.

لقد تناولت بعض **الدراسات السابقة** أحد جوانب هذا الموضوع فيما يتعلق بعملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري بينما الشق المتعلق بالمنازعات لا زالت الدراسات بشأنه قليلة، لذلك سنسلط الضوء على المنازعات الناتجة عن الترقيم العقاري خاصة ما تعلق بالاختصاص القضائي وكيفية فصل القاضي في هذه الدعاوى المطروحة أمامه، من خلال تحليل بعض الأحكام والقرارات القضائية ذات الصلة، بالتالي سوف نستفيد من الدراسات السابقة ونحاول التطرق إلى الجديد في هذ المجال لاسيما ما صدر من قوانين حديثة وما أفرزه الواقع العملي بعد تطبيقها.

محاولة منا للبحث في الأسباب التي تقف وراء نشوب المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري وكيفية حلها إداريا أو قضائيا على ضوء أحكام التشريع الجزائري إرتأينا معالجة هذا الموضوع إنطلاقا من طرح الإشكالية التالية :

ما مدى فعالية ونجاعة عملية الترقيم العقاري في تثبيت واستقرار الملكية، وما هي الآليات الإجرائية المقررة لتسوية الإشكالات وفض المنازعات المترتبة عليها ؟

ولتحديد إطار الدراسة بشكل دقيق قمنا بتذليل هذه الإشكالية بتساؤلات فرعية وهي:

- إلى أي مدى يمكن أن تساهم عملية إعداد مسح الأراضي العام في تطبيق نظام الشهـــــر العينـــــي؟
- ما هو دور المحافظة العقارية في عملية تأسيس السجل العقاري؟
- ما مدى نجاعة آليات تسوية الإشكالات الناتجة عن الترقيم العقاري؟
- ما هي الآثار القانونية المترتبة عن منازعات الترقيم العقاري ؟

لقد إقتضت طبيعة الدراسة وقصد الوصول إلى الأهداف المُسطّرة من خلال الإجابة عن هذه الإشكالية والتساؤلات الفرعية أن يكون **المنهج المتبع** هو المنهج الوصفي، لتحديد المفاهيم التي تنطوي عليها الدراسة سواء من الجانب الإداري أو القانوني، وكذا المنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية والتنظيمية بالإضافة للتعليمات والمذكرات ذات الصلة بالموضوع لإبراز مدى نجاعتها، كما تطلبت الدراسة أن نستعين ببعض التشريعات المقارنة التي أخذت بنفس نظام الشهر العيني، إلا أنها اعتمدت على مبدأ القيد المطلق، لذلك قمنا بالإستعانة بالمنهج المقارن من حين لآخر وذلك لما له من أهمية في تدارك الكثير من الثغرات التي تفادتها القوانين المقارنة لتغطية النقائص التي أفرزها التطبيق العملي والميداني لتلك النصوص التي نستشفها من خلال الأمثلة التطبيقية، وذلك من خلال تحليل بعض الأحكام والقرارات القضائية حتى تكون الدراسة مزيجا بين النظري والتطبيقي.

بطبيعة الحال رغم أهمية هذا الموضوع فإنه قد إعترضتنا جملة من **الصعوبات** أثناء إعداد هذه الأطروحة أهمها:

موضوع الدراسة له جانبان، أحدهما نظري والآخر تطبيقي عملي، غير أن أغلب المراجع المتوفرة نظرية وإذا وُجدت بعض المراجع التطبيقية نجدها تتعلق بالدراسة والتحليل لأحكام ونصوص قانونية أجنبية تختلف عن الواقع العملي في الجزائر.

بما أن الدراسة مقتصرة على التشريع الجزائري فإن الدراسات الفقهية في هذا المجال قليلة ونادرة مما اضطرنا إلى الاستعانة ببعض المراجع الأجنبية، كما أن موضوع المنازعات متشعب، فهناك من المنازعات التي تثور بسبب عمل لجان المسح ومنها ما يكون نتيجة عملية تأسيس السجل العقاري ومنها ما يكون بعد القيد الأول وشهر التصرفات التي ترد على العقارات مرورا بقرارات المحافظ العقاري وهي مسائل يتطلب الحديث عنها التطرق لها بشيء من التفصيل والتحليل.

على هذا الأساس قمنا **بتقسيم الدراسة** إلى بابين نتناول في الأول النظام القانوني لعملية تأسيس السجل العقاري بداية بعملية مسح الأراضي العام باعتبارها الآلية الوحيدة لتطبيق نظام الشهر العيني مبرزين كيفية القيام بهذه العملية وكذا الأجهزة الإدارية المتدخّلة فيها ثم نسلط الضوء على إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا باعتبارها تقوم بعملية تأسيس السجل العقاري.

ثم نتناول في الباب الثاني الجانب العملي والتطبيقي لهذه الدراسة والمتمثل في المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري، بداية نعرف الدعوى بصفة عامة ثم الدعوى الإدارية لتوضيح خصوصيتها وتحديد شروط قبولها ثم نعرج على بعض التطبيقات العملية لمنازعات الترقيم المؤقت التي يختص بإعادة النظر فيها القضاء العادي.

ثم نتطرق أخيرا إلى المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري لنقوم من خلال هذا الفصل بتحليل بعض الأحكام والقرارات الصادرة في هذا الشأن لنصل ختاما إلى بعض المقترحات والتوصيات .

الباب الأول

النظام القانوني لعملية تأسيس السجل العقاري

الباب الأول

النظام القانوني لعملية تأسيس السجل العقاري

لقد تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب الأمر (74/75)[1] المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ومن أجل تطبيق هذا النظام على أرض الواقع أصبح لزاما على المشرع الاعتماد على الآلية القانونية المناسبة وهو ما تجسد فعلا إذ بعد سنة من صدور الأمر المذكور آنفا، صدر المرسومان التنفيذيان له وهما كل من المرسوم (62/76)[2] والمرسوم (63/76)[3]، بذلك انطلقت عملية المسح العام للأراضي عبر كامل التراب الوطني، والتي لم تنته إلى حد الساعة نظرا للعديد من الإشكالات والصعوبات.

تفتح عملية المسح العام للأراضي في إقليم أي بلدية من بلديات الوطن بموجب قرار من الوالي المختص، تتبعها عدة إجراءات ميدانية ثم تختتم هذه العملية، ليتم إيداع جميع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا لتبدأ عملية تسجيل العقارات وترقيمها على اعتبار أن هذه العملية هي الركيزة الأساسية لتكوين السجل العقاري على النحو المقرر في نظام الشهر العيني.

بحيث تخصص بطاقة عقارية لكل وحدة عقارية تكون هي الناطق الطبيعي للوضعية الحقيقية للعقار، تدون فيها كل المعلومات المتعلقة بالعقار ومالكه وكذلك كل الحقوق التي تثقل العقار كالرهون والحجوز وغيرها.

لقد أسند المشرع الجزائري عملية المسح العام للأراضي في أول الأمر إلى المديرية العامة للأملاك الوطنية ثم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي العام.

---

[1] الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد52، لسنة 1975.

[2] المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 30، لسنة 1976.

[3] المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 30، لسنة 1976.

سنتناول من خلال هذا الباب عملية إعداد مسح الأراضي العام، باعتبارها الآلية الوحيدة لتطبيق نظام الشهر العيني، بحيث نسلط الضوء على الإطار المفاهيمي لعملية مسح الأراضي العام وكذا التنظيم الهيكلي للأجهزة المكلفة بهذه العملية.

ثم نعرج على الهيئة الإدارية المكلفة بمسك السجل العقاري المتمثلة في المحافظة العقارية بداية من بيان أقسامها وتنظيمها الداخلي وتحديد مهام واختصاصات كل قسم من أقسامها، ثم نبرز الدور الهام الذي يلعبه المحافظ العقاري في هذه العملية لمنح الترقيم المؤقت أو النهائي.

كما نعرج من خلال هذا الباب على العقارات المسجلة في حساب المجهول أو العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العام للأراضي، باعتبارها عمليا تنجم عنها العديد من الإشكالات التي تطلب حلها تدخل المديرية العامة للأملاك الوطنية من حين لآخر عن طريق إصدار مذكرات وتعليمات تبين كيفية حل هذه الإشكالات إداريا عوض اللجوء إلى القضاء.

الفصل الأول

إعداد مسح الأراضي العام كآلية لتطبيق نظام الشهر العيني

الفصل الأول

إعداد مسح الأراضي العام كآلية لتطبيق نظام الشهر العيني

إن عملية إعداد مسح الأراضي العام تعتبر هي الآلية الأساسية لتطبيق نظام الشهر العيني الذي ظهر نتيجة العيوب العديدة التي صاحبت نظام الشهر الشخصي الذي يعتمد في شهر التصرفات على أسماء وألقاب أصحابها، أهمها ازدواجية الشهر الذي يعتبر من أكثر العيوب خطورة على حق الملكية، باعتبارها حق مقدس حمته أغلب الدساتير والشرائع الوضعية.

يعود الفضل في ظهور نظام الشهر العيني الذي يقوم على العقار في حد ذاته بإنشاء بطاقة عقارية خاصة بكل وحدة عقارية، إلى جهود الأسترالي " روبيرت ريتشار تورانس" الذي كان عاملًا بالميناء[1]، لذلك اتجهت أغلب الدول إلى الأخذ بنظام الشهر العيني والتي من بينها الجزائر، لكن هذا النظام لا يمكن تجسيده في أرض الواقع إلّا من خلال إعداد مسح عام شامل لكامل التراب الوطني.

تبنت الجزائر نظام الشهر العيني بموجب الأمر (74/75)[2] السالف الذكر وكذا مرسوميه (62/76)[3] و(63/76)[4] المؤرخين في 1976/03/25.

لذلك سنحاول من خلال هذا الفصل تسليط الضوء على هذه العملية انطلاقًا من المفاهيم ذات الصلة، بالإضافة إلى تأصيل هذه الآلية عبر عصور التاريخ أو الامتداد التاريخي لها، ثم نعرج على الأجهزة الإدارية المكلفة قانونًا بالقيام بهذه المهام وتفصيلها والمراحل التي تمر بها هذه العملية منذ الانطلاق إلى غاية اختتام هذه العملية مع محاولة تحليل النصوص القانونية المتعلقة بها.

[1] محمد لمين حميدي، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، طبعة 2015، دار هومة، الجزائر، ص 22.
2 الأمر (74/75) ، السالف الذكر.
3 المرسوم (62/76) ، السالف الذكر.
4 المرسوم (63/76) ، السالف الذكر.

المبحث الأول

الإطار المفاهيمي والتنظيم الهيكلي لعملية مسح الأراضي العام

إن مسألة تطهير وتثبيت الملكية العقارية هو هدف تسعى لتحقيقه كل الدول من خلال النصوص القانونية التي تصدرها وهذا لما يحققه من مكاسب اقتصادية تعود بالفائدة على الخزينة العمومية من خلال تحديد الوعاء الضريبي على الملكية العقارية وكذلك تشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية بتخصيص أوعية عقارية لتقام عليها هذه المشاريع وغيرها من الأهداف.

في المقابل لا يمكن تحقيق هذه المساعي والرؤى في أرض الواقع إلا من خلال تطبيق نظام الشهر العيني الذي يعتبر الركيزة الأساسية لتكوين السجل العقاري باعتباره يقوم أساسًا على العقار الذي يحدد مسبقًا بغض النظر عن الأشخاص الذين تداولوا على تملكه، فتنشأ بطاقة عقارية خاصة بكل وحدة عقارية تقيد فيها جميع الحقوق التي ترد على هذا العقار وهذا بخلاف نظام الشهر الشخصي الذي يقوم على أسماء وألقاب أصحاب الحقوق لأنهم محل اعتبار.

تجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن تطبيق نظام الشهر العيني إلّا من خلال إعداد مسح الأراضي العام الذي يمكن بموجبه تحديد نطاق الملكية العقارية برسم حدودها وبيان مساحتها وتحديد موقعها بدقة في القطاع المساحي الذي تقع فيه، كما يتمّ بيان المالك أو الحائز وتحديد طبيعته سواء كان شخص طبيعيا أو اعتباريا.

سنحاول من خلال هذا المبحث تحديد الإطار المفاهيمي لمسح الأراضي العام وبيان الجذور التاريخية لتطور هذه الفكرة عبر الحقب الزمنية مبرزين الأهداف المرجوة من هذه العملية.

ثم نسلّط الضوء على الأجهزة والهياكل الإدارية التي لها علاقة بعملية مسح الأراضي العام من خلالها تعريف كل هيئة وبيان مهامها، لنصل في الأخير إلى لجنة المسح التي تكلف بهذه العمليات الميدانية والتي تتبع في ذلك إجراءات ومراحل إلى غاية اختتام هذه العملية، التي تتوج بإعداد وثائق المسح التي تكون جاهزة لإيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميًا.

المطلب الأول: الإطـار المفـاهيمي لمسح الأراضي العـام

إن عملية المسح العام للأراضي هي الآلية التي من خلالها يمكن تطبيق مبادئ نظام الشهر العيني الذي تبنّته الجزائر بموجب الأمر (74/75) وقد أطلق عليها المشرع الجزائري إسم" مسح الأراضي العام " في حين أطلقت بعض التشريعات الأخرى على هذه العملية تسميات مختلفة، فقد أطلق عليها المشرع اللبناني " أعمال التحديد والتحرير " أما المشرع العراقي فقد سمّاها " التحرير التمهيدي " في حين أن المشرع الليبي أطلق على هذه العملية تسمية " تحقيق الملكية "[1] وكل هذه المسميات تهدف إلى معنى واحد وهو تحديد الملكية وبيان طبيعتها والحقوق العقارية المثقلة بها تحديدًا دقيقًا يمكن من خلاله بناء السجل العقاري وبالتالي تثبيت الملكية العقارية.

قبل أن نغوص في الجذور التاريخية لفكرة المسح بشكل عام سنوضح أولًا مفهوم مسح الأراضي العام حتى نُكوّن فكرة مسبقة على هذه الآلية ثم نبرز تطورها التاريخي عبر الحقب الزمنية، لنصل في الأخير إلى بيان أهداف هذه العملية سواء بالنسبة للدولة أو لأصحاب الحقوق على هذه العقارات محل هذه العملية.

الفرع الأول: مفهوم مسح الأراضي العام

إن عملية المسح العقاري عبارة عن فكرة عريقة لها جذور تمتد إلى آلاف السنين قبل الميلاد تهدف إلى تثبيت الملكية العقارية التي لم تنشأ من العدم بل تطورت عبر العصور فهي ثمرة نتاج تاريخي[2] ولكن قبل أن نأتي لبيان التطور التاريخي لهذه الفكرة عبر العصور التاريخية أردنا أن نبيّن مفهوم المسح حتى تكون لدينا نظرة أولية على هذه العملية و نستطيع فيما بعد بيان امتدادها التاريخي ونمحص فيه.

سنحاول أولًا تعريف المسح العقاري بشكل عام لأن المشرع الجزائري أطلق عليه مصطلح مسح الأراضي العام بموجب الأمر (74/75) وكذا مرسوميه (62/76)، (63/76) السالفي الذكر.

1 عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009، ص 01.

2 فاضلي إدريس، نظام الملكية و مدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، طبعة 2010، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 07.

أولًا : تعريف المسح العقاري

إن المسح العقاري عبارة عن عملية تقنية تتسم بالتدرج والدقة وهي تخضع إلى أسس قانونية وفنية تنصب دائمًا على العقارات مهما كان مالكها وحائزها، كما تشمل هذه العملية جميع الحقوق العينية المثقلة لهذا العقار[1]، لأن المشرع الجزائري لم يعط تعريفًا لعملية المسح العقاري بل ترك هذه المهمة للفقه وبذلك تعددت التعاريف حسب وجهة نظر كل قانوني وباحث[2].

وقبل التطرّق إلى التعريف الاصطلاحي للمسح سنحاول تعريفه لغة.

1– التعريف اللغوي : المسح لغة يحمل عدة معانٍ من بينها الغسل، فيقول العرب قديمًا مسحت يدي بالماء إذا غسلتها، وقال ابن قتيبة كان رسول الله – صلى الله عليه وسلم – يتوضأ بمد وكان يمسح بالماء يديه ورجليه وهو لها غاسل، ومن القرآن نجد قوله تعالى :{ وامسحوا برؤوسكم وأرجلكم }[3] فمعنى المسح هنا في هذه الآية هو الغسل.

كذلك من معاني كلمة المسح هو المرور على الشيء دون إغفال قيد أنملة منه، فنقول مثلًا مسحت بيدي على رأس اليتيم أي مررت بها على رأسه فلم أغفل قيد أنملة أو شعرة إلّا ومررت بها أو لمستها [4].

يقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الأجنبية كلمة " **Cadastre** " وهي في الأصل كلمة يونانية تعني في روما قديمًا سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد أصحابها[5].

2– التعريف القانوني : بما أن أغلب التشريعات تترك مهمة التعاريف للفقه كما ذكرنا سابقًا فإن المشرع الجزائري لم يُعرّف صراحة المسح العقاري ولكنه اكتفى بذكر أهداف المسح باعتباره عملية تؤدي إلى فرز الملكيات وتحديدها من أجل تأسيس السجل العقاري[6] وهذا ما تؤكده المادة الثانية من الأمر (74/75) بنصها : " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسًا ماديًا للسجل العقاري ".

---

1 نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، طبعة 2009، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص18.

2 ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دون سنة نشر، منشورات بغدادي، الجزائر، ص 08.

3 سورة المائدة، الآية 06.

4 عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 03.

5 نفس المرجع، ص 03.

6 نعيمة حاجي، مرجع سابق ، ص 19.

بما أن التشريعات لم تعط تعريفًا شاملًا ومانعًا لهذه العملية فلقد عرفها مجموعة من القانونيين والباحثين كل على حسب الزاوية التي ينظر منها ، من هذه التعريف نجد:

تعريف الدكتورة (ليلى زروقي) للمسح العقاري بأنه: " المسح يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات ملكية وإعطائها أرقامًا خاصة ورسم مخططاتها "[1] .

نلاحظ بأن هذا التعريف ركز على إجراءات المسح ولم يتطرق لهذه العملية بصفة عامة وشاملة بالنظر إلى الإدارات المتدخلة في هذه العملية من المراحل التحضيرية إلى غاية الانتهاء منها ومن ثم إعداد الوثائق المسحية.

كما عرفتها الدكتورة (ريم مراحي) بقولها : " هي السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني والقانوني بقصد جرد الحالة المدنية للملكيات العقارية والحقوق العينية مع إرفاق الوثائق الوصفية الخاصة بها "[2].

نلاحظ بأن هذا التعريف ذهب إلى الربط بين كلمة المسح والسيطرة وهما مصطلحان غير متقاربين في المفهوم ولا المعنى، ثم عرجت على جرد الحالة المدنية للعقارات، وهنا نقول بأن الحالة المدنية تخص الأفراد وليس العقارات ولكن يمكن استعمال المصطلح الذي جاء به المرسوم التنفيذي (62/76) المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام في مادته الرابعة المعدلة بموجب المرسوم (400/84) المؤرخ في 1984/12/24[3]، التي أكدت بأن عملية المسح العقاري تحدد القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها، بالتالي لا يمكن إسقاط عبارة الحالة المدنية على العقارات في نظرنا.

كما عرّفها الأستاذ (مسعود رويصات) بأنها عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار المتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ومساحته ونوعه القانوني واسم مالكه وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي ويكون ذلك على مستوى أقاليم كل بلديات القطر الجزائري[4].

1 عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2013، ص 47.
2 ريم مراحي، مرجع سابق، ص 09.
3 المرسوم (400/84) المؤرخ في 1984/12/24، المعدل للمرسوم (62/76) السالف الذكر، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 71، لسنة 1984.
4 مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2010/2009، ص 44.

أما الدكتور (جمال بوشنافة) فقد عرف المسح بأنه : " عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية ثم تأسيس وثائق مسحية تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري وبالتالي تشكل القاعدة المادية للسجل العقاري التي تعرف وتشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع "[1].

كذلك تعريف الأستاذ الدكتور (عمار بوضياف) الذي عرفها بأنها : " عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق "[2].

نحن نرى بأن التعاريف الأخيرة هي الأقرب والأشمل كونها عرّفت هذه العملية منذ بدايتها وبيّنت الأهداف المرجوّة منها باعتبار أن الوثائق المسحية هي الأساس القانوني أو الركيزة التي يتأسس عليها قيام السجل العقاري الذي يمسك لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميًا.

في الأخير يمكننا القول أن أغلب التعاريف السابقة ركزت على مجموعة من النقاط تتميز بها عملية المسح العام للأراضي وتتمثل فيما يلي :

– عملية فنية: تقوم على أساس تقني وفني يقوم بها مختصون ومهندسون أو خبراء عقاريون .

– عملية إدارية: لأنها تُفتتح بموجب قرار إداري يصدر عن الوالي المختص إقليميًا يحدد فيه إقليم بلدية معينة، كما أن هذه الأعمال تتم على الوثائق الموجودة في الإدارات كالضرائب أو المخططات القديمة والسندات المحفوظة لدى المحافظة العقارية، كما يتم إنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل عقار بعد عملية الإيداع ويكون الأساس في ذلك ما جاء في وثائق المسح العام.

– كذلك هي عملية تشرف عليها هيئات إدارية على رأسها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وفروعها المحلية والجهوية وكذلك إدارة الحفظ العقاري وغيرها من الإدارات التي سنفصل فيها في المطلب الثاني من هذا المبحث.

وفي الأخير يمكننا التأكيد بأن هذه العملية تستند إلى أسس قانونية أقرها المشرع الجزائري في جملة من التشريعات والنصوص القانونية ومن آثار هذه العملية هو التغيير في المراكز القانونية[3].

1 جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2006، ص 08.
2 عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي الصادر عن المركز الجامعي العربي تبسي، تبسة، أفريل 2006، ص 41.
3 نعيمة حاجي ، مرجع سابق، ص 21.

ثانيًا : الأساس القانوني للمسح العقاري

بما أن الجزائر كانت مستعمرة فرنسية فلقد صدر أول نص قانوني ينظم هذه العملية إبان الاحتلال وقبل رحيل المستعمر بأشهر قليلة هو القرار المؤرخ في 1962/01/12 المتضمن إنشاء هيئة مكلفة بعملية المسح العام للأراضي سميت " مديرية التنظيم العقاري والمسح "[1].

ثم صدر الأمر (73/71) [2] المؤرخ في 1971/11/09 المتضمن قانون الثورة الزراعية الذي أشار في المادة الرابعة والعشرين منه على وجوب تأسيس خزانة للبطاقات العقارية في نطاق كل بلدية تتضمن إحصاء المزارع والشروع في ضبط الوثائق المساحية لكل بلدية مع وضع سجل مساحي عام للبلاد وفقًا للشروط وكيفيات تحدد لاحقًا.

بعد ذلك صدر المرسوم (32/73) [3] المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة والذي كرّس الفكرة التي جاء بها الأمر المذكور أعلاه حين نصت المادة الثانية والثلاثون منه على : " تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام للأراضي "، ونصت المادة (25) من نفس المرسوم بأن الدفتر العقاري هو المنطلق الوحيد لإقامة البيّنة في الملكية العقارية بالنسبة للمناطق الممسوحة.

بعد سنتين صدر الأمر (74/75) السالف الذكر، الذي تبنت من خلاله الجزائر نظام الشهر العيني ثم صدر مرسومان تنفيذيان للأمر على التوالي (62/76) المؤرخ في 1976/03/25 السالف الذكر المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي (134/92)[4] المؤرخ في 1992/04/07، وكذا المرسوم التنفيذي الثاني (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي (123/93)[5] المؤرخ في 1993/05/19 والمتضمنان على الترتيب إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

1 فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 220.
2 الأمر (73/71) المؤرخ في 1971/11/08، المتضمن قانون الثورة الزراعية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 97، لسنة 1971.
3 المرسوم (32/73) المؤرخ في:1973/10/05 المتضمن إثبات الملكية الخاصة المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 15، لسنة 1973.
4 المرسوم التنفيذي (134/92) المؤرخ في 1992/04/07، المعدل والمتمم للمرسوم (62/76)، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 26، سنة 1992.
5 المرسوم التنفيذي (123/93) المؤرخ في 1993/05/19، المعدل والمتمم للمرسوم (63/76)، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 34، سنة 1993.

ثم صدرت مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية لاستحداث وتنظيم الهياكل الإدارية التي عهدت لها مهمة مسح الأراضي العام حيث أنشأت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي (234/89) [1] المؤرخ في 1989/12/19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي (63/92) [2] المؤرخ في 1992/02/12.

ثالثًا : طبيعة الأملاك العقارية المعنية بالمسح

سنبيّن في هذه الجزئية موضوع المسح العام للأراضي الذي ينصب دائمًا على العقار لذلك أطلق عليه " المسح العقاري "[3] وبالرجوع للمرسوم التنفيذي (62/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وبالتحديد المادة الرابعة منه نجد بأنها تؤكد بأن عملية إعداد المسح العام تشمل جميع العقارات دون استثناء إضافة إلى الحقوق العينية العقارية.

بالرجوع إلى القانون (25/90)[4] المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم المؤرخ في 1990/11/18 وفي المادة (23) منه نجد أنه أكد بأن أصناف الملكية العقارية ثلاثة وهي : الأملاك الوطنية، أملاك الخواص والأملاك الوقفية.

تنقسم الأملاك الوطنية حسب القانون (30/90)[5] المتضمن قانون الأملاك الوطنية المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم إلى أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة.

بالتالي فإن عملية المسح العام موضوعها كل هذه العقارات دون استثناء بالإضافة إلى الحقوق العينية العقارية الأخرى بخلاف حق الملكية وتفصيل ذلك كما يلي :

1- الأملاك الوطنية : عرفها القانون (30/90) المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية في المادة الثانية منه بقولها : " تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع من الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة وتتكون هذه الأملاك الوطنية من :

1 المرسوم التنفيذي (234/89) المؤرخ في 1989/12/19، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 54، سنة 1989.

2 المرسوم التنفيذي (63/92) المؤرخ في 1992/02/12، المتضمن تعديل المرسوم (234/89) المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 13، سنة 1992.

3 نجد هذه العبارة في الكثير من المراجع منها : نعيمة حاجي وريم مراحي وغيرها.

4 القانون (25/90) المؤرخ في 1990/11/18 المعدل والمتمم بالأمر (26/95)، المتضمن التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 55، سنة 1995.

5 القانون (30/90) المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 52، سنة 1990.

– الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

– الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.

– الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية ".

2– الأملاك العقارية الخاصة : أكد الدستور على أن الملكية الخاصة مضمونة[1]، كما تطرق القانون المدني[2] في المادة (674) لتعريف حق الملكية بنصها : " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالًا تحرمه القوانين والأنظمة ".

كما عرفت الملكية العقارية الخاصة المادة (27) من القانون (25/90) المتضمن التوجيه العقاري بقولها : " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/ أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها ".

قد تكون الملكية الخاصة ملكية تامة حيث تكون جميع السلطات الثلاث، الاستعمال، الاستغلال والتصرف في يد المالك أو تكون ملكية مجزأة إذا كان المالك قد تنازل عن إحدى السلطات السابقة وبالتالي يتجزأ حق الملكية.

كما قد تكون الملكية شائعة أو مشتركة، فالملكية الشائعة هي أن يتعدد أصحاب الحق العيني الأصلي، بالتالي يكون لكل واحد منهم مالكا للحق بقدر حصته في الملكية الشائعة ويمكن تصور ذلك بالنسبة للتركات، أما الملكية المشتركة فتكون فيها أجزاء مفرزة مملوكة ملكية خاصة وأخرى مشتركة غير قابلة للقسمة تبقى مشتركة بينهم ومثال ذلك السلالم بالنسبة للعمارات[3].

3– الأملاك الوقفية : نظم المشرع الأملاك الوقفية انطلاقًا من أحكام القانون (10/91)[4] المؤرخ في 1991/04/27 المعدل والمتمم والمتعلق بالأوقاف بالإضافة إلى قانون الأسرة.

لقد عرفت المادة الثالثة من القانون (10/91) الوقف بأنه " حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير ".

1 يراجع في ذلك نص المادة (64) من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي (438/96) المؤرخ في1996/12/07، المعدل والمتمم بالقانون (01/16) المؤرخ في 2016/03/06، المتضمن التعديل الدستوري، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 14، لسنة 2016.

2 الأمر(58/75) المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون (05/07) المؤرخ في 2007/05/13، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد31، لسنة 2007.

3 ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقًا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 22.

4 القانون (10/91) المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم بالقانون (07/01) والقانون (10/02) المؤرخ في 2002/12/14، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 21، سنة1991.

كما ذكرت المادة السادسة من نفس القانون بأن الوقف نوعان وهما وقف عام وآخر خاص، والوقف بنوعيه تشمله عملية المسح العام للأراضي حيث تستدعى الهيئات المكلفة بالوقف لإبداء ملاحظاتها وأرائها في العقارات التابعة لها[1].

على هذا الأساس يجب على الهيئات المكلفة بتسيير الوقف مثل مديريات الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولايات التقرب من لجان المسح العام للأراضي قصد إفادتهم بالأملاك الوقفية وبيان حدودها.

رابعًا : أنـــــواع المـــــسح

يمكن أن نحدد أنواع مسح الأراضي العام بالنظر إلى الطابع الاختياري أو الإلزامي كما أخذ به المشرع اللبناني أو بالنظر إلى طبيعة الأرض محل هذه العملية.

1- المسح الإجباري والاختياري : إن عملية المسح العام للأراضي مُكلفة تتطلب تسخير موارد مادية وبشرية كبيرة تعمل لفترات طويلة على مسح إقليم بلدية معينة، وعلى هذا الأساس اعتمدت بعض التشريعات إجبارية المسح لكل العقارات قبل تسجيلها في السجل العقاري وهو ما تقوم به الدولة بإمكانياتها المتاحة مثل الجزائر وتونس ومصر والسودان وغيرها من البلدان[2].

أما المسح الاختياري فهو ذلك المسح الذي يطلبه كل من له مصلحة في ذلك سواء كان مالكًا واحدًا أو مجموعة من الملّاك الذين يتفقون على تقديم طلب من أجل مسح أراضيهم مقابل تحملهم جميع مصاريف هذه العملية، وهو الأمر الذي أخذت به عدة دول كالمغرب وأستراليا وبعض مستعمرات فرنسا التي أخذت بنظام تورانس، في حين ذهب البعض الآخر إلى الأخذ بالنموذجين معًا إذ يكون إجباريا في المناطق التي وصلتها عملية المسح العام ويكون اختياريا في المناطق الأخرى التي لم تصلها بعد، وهو ما أخذ به المشرع اللبناني [3] باعتبار أن هذه العملية تباطأت وبالتالي وضع هذه الآلية لكي لا يحرم الأفراد الذين يقيمون في مناطق لم تشملها بعد عملية المسح العام من الاستفادة بمزايا نظام الشهر العيني ولذلك استحدث نظام (التحديد الاختياري) بموجب القرار رقم (76/25)

1 ريم مراحي ، مرجع سابق، ص 18.
2 محمد مندي حمزة، المشكلات العملية في نظام السجل العقاري، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2013، ص 25 و59.
3 فتحي ويس، مرجع سابق، ص 218.

المؤرخ في 1929/01/24 وذلك بالموازاة مع التحديد الإجباري الذي أقره بموجب القرار (186) المؤرخ في 1929/03/15[1].

أما المشرع الجزائري فنجد بأنه أقر بإلزامية المسح فور افتتاح عملية المسح العام في إقليم بلدية ما غير أنه ترك استثناءً آليات الشهر الشخصي سارية المفعول في المناطق التي لم تشملها بعد عملية المسح العام حتى لا يظلم أصحابها.

في هذا الإطار استحدث المشرع الجزائري نصوص قانونية لمعالجة هذه المسائل منها: المرسوم (352/83)[2] المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، بالإضافة إلى المرسوم (254/91)[3] المتعلقة بكيفيات إعداد شهادة الحيازة، غير أن المشرع ونظرًا للسلبيات التي صاحبت عقود الشهرة منها ازدواجية الشهر وكذلك التضحية بالمالك الحقيقي لكون أن عملية الإشهار تعتبر قصيرة لا تتيح لأصحاب الحقوق حق الاعتراض أدى هذا الأمر بالمشرع إلى استحداث القانون (02/07)[4] المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم السند عن طريق التحقيق العقاري، وفي هذا الإطار بالذات يتضح أن المشرع الجزائري أخذ بالمسح الاختياري لأن مصاريف المسح يتحملها طالب التحقيق العقاري، لأن إجراءات التحقيق العقاري في ظل هذا القانون تلزم على إدارة مسح الأراضي بأن تقوم بإعداد مخطط المسح بحيث يتم تقسيم البلدية المعنية إلى أقسام مساحية كبيرة وشاسعة ثم يقوم الخبير المكلف من طرف صاحب الطلب بالاتصال بمديرية مسح الأراضي الولائية لتحديد العقار في المخطط المسحي ومعرفة القسم المساحي الذي يقع فيه وبالتالي ترقم القطعة وفق للإجراءات المتبعة في هذا المجال، كما يجب أن تبين الوثيقة الوصفية التي تقدم مع الطلب مساحة العقار وقيمته وكذا أسماء الشاغلين المجاورين، يُعدّ هذه الوثيقة مهندس خبير عقاري، وهو الأمر الذي أكدت عليه المادة الثالثة والرابعة من المرسوم (147/08)[5] المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

---

1 عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2005، ص61 و62.

2 المرسوم التنفيذي (352/83) المؤرخ في 1983/05/21، المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 21، لسنة 1983.

3 المرسوم التنفيذي (254/91) المؤرخ في 1991/07/27، الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ،المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 36، لسنة1991.

4 القانون (02/07) المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراءات لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 15، لسنة 2007.

5 المرسوم التنفيذي (147/08) المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 26، سنة 2008.

على هذا الأساس فإن إجراءات التحقيق العقاري تتحقق معها بعض مزايا نظام الشهر العيني وهي عدم ازدواجية الشهر وتكون بذلك هي الأساس لعملية مسح الأراضي العام التي ستفتتح في إقليم هذه البلدية المعنية في المستقبل.

بالتالي يمكننا القول بأن التحقيق العقاري جاء لتفادي السلبيات التي خلفها العمل بعقود الشهرة ولتفعيل المسح العام للأراضي وكذا استجابة إلى تمويل المشاريع الاستثمارية التي تقام في المناطق غير الممسوحة كون أصحابها يقومون بعمليات القرض والرهن العقاري، بالإضافة إلى تحديث سندات الملكية المحررة قبل صدور قانون التوثيق[1] .

من هذا المنطلق يمكن أن نؤكد بأن المشرع الجزائري أخذ أيضًا بنظام المسح الاختياري ولكن استثناءً في المناطق غير الممسوحة كما أخذ بنظام المسح الإجباري في المناطق التي تمّ افتتاح عمليات المسح العام للأراضي فيها.

2- المسح بحسب طبيعة العقارات : باستقراء النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بمسح الأراضي التي صدرت منذ الاستقلال إلى يومنا هذا نجد أن مسح الأراضي نوعان هما : مسح الأراضي العام والمسح الغابي.

أ- **مسح الأراضي العام** : لقد تأسس مسح الأراضي العام بموجب الأمر (74/75) والمرسوم (62/76) بحيث يتم تصنيف مساحة البلدية المعنية حسب طبيعة العقارات وقوامها فالمنطقة الحضرية يسمى المسح فيها مسحا حضريا، والمنطقة الريفية يسمى مسحا ريفيا، أما بالنسبة للمناطق السهبية والصحراوية فيسمى مسح سهبيا أو صحراويا حسب موقع البلدية وتفصيل ذلك كما يلي:

أ-**1**- **المسح الحضري** : وهو المسح الذي يكون في المناطق المحددة على أساس أنها مناطق حضرية و التي بيّنتها المادة الواحدة والعشرون من المرسوم (62/76) السالف الذكر بقولها : " تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليه في المادة (20) أعلاه العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة " .

1 عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 127 و133.

من خلال هذه المادة يتضح جليًّا بأن المسح الذي يقع في البلديات التي يزيد سكانها عن (2000) نسمة والموجودة في مناطق سكنية وبمحاذاة طرق مرقمة فإن هذه المناطق تعتبر حضرية ويطلق على المسح فيها بالمسح الحضري.

أ–2– المسح الريفي : إن المناطق الريفية بمفهوم المادة الواحدة والعشرين المذكورة أعلاه هي جميع العقارات المبنية أو غير المبنية المتواجدة في الجهات الأخرى التي يقل عدد سكانها عن (2000) نسمة.[1]

غير أن الأمر الملاحظ أن عدد (2000) نسمة كمعيار لتحديد المنطقة الحضرية والريفية أصبح لا يعبر صراحة عن الحقيقة الواقعية بالنظر إلى الارتفاع الهائل لعدد السكان منذ 1963 وقت صدور هذا المرسوم، وعليه كان من الأجدر مراجعة هذا العدد بما يتماشى مع هذا التطور والنمو الديمغرافي للسكان ولكن دائمًا في إطار إحترام قواعد التهيئة والتعمير[2].

يتم تحديد الطبيعة القانونية للأراضي الحضرية أو الريفية بالاعتماد على أدوات التهيئة والتعمير بالتنسيق مع مديرية التعمير والبناء، وتتمثل هذه الأدوات فيما يلي :

– المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) والذي يتضمن التخطيط البياني والتسيير الحضري ويحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية.

– مخطط شغل الأراضي (POS) وينظم بدوره استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومن مهامه تحديد مساحات الأراضي الفلاحية والغابية الواجب حمايتها[3].

أ–3–المسح السهبي أو الصحراوي : كما أشرنا سابقًا فإن المسح في الأراضي السهبية يسمى مسحا سهبيا وكذلك الأمر بالنسبة للأراضي الصحراوية ولكن لتحديد المناطق السهبية أو الصحراوية يجب الرجوع إلى القوانين التي حددتها أو عرفتها:

بالنسبة للأراضي السهبية : لم يتم ذكر هذا النوع من الأراضي في أحكام القانون (25/90) المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالقانون (26/95) المؤرخ في 1995/09/25 بصفة واضحة وجليّة عكس الأراضي الصحراوية التي عرفها هذا القانون في المادة (18) منه.

1 عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2014، ص 178.
2 نفس المرجع، ص 178.
3 عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 10.

باستقراء نصوص المواد من (11) وما بعدها من القانون (25/90) نستشف بأن هذه المناطق هي المناطق الرعوية أو ذات الوجه الرعوية وكذلك المناطق الحلفائية، فقد نص القانون (16/08)[1] المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي وفي مادته الرابعة الفقرة (20) عندما بيّن أهداف هذا القانون والتي من بينها : "... تجديد الغطاء النباتي للمراعي وحماية السهوب ومناطق الرعي ... ".

بالتالي فالمناطق السهبية هي المناطق المستوية خلاف المناطق الصحراوية التي تكون مناطق قابلة للزراعة أو الرعي أو هي مناطق الهضاب بصفة عامة لأنه بالرجوع إلى تقسيم التضاريس في علم الجغرافيا فالمناطق البرية تنقسم إلى جبال، هضاب (سهوب) وأراضي صحراوية.

بالنسبة للأراضي الصحراوية : عرف قانون التوجيه العقاري رقم (25/90) الأراضي الصحراوية في مادته الثامنة عشرة بقولها : " الأراضي الصحراوية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم ".

كما أشار القانون (30/90)المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون (14/08)[2] المؤرخ في 2008/07/20 في مادته (54 مكرر 1) على أن " توضع عند الاقتضاء الشروط والأشكال والكيفيات الخاصة بإنشاء المسح العام للأراضي الصحراوية وترقيمها في السجل العقاري عن طريق التنظيم ".

في هذا الإطار صدرت التعليمة رقم (01) المؤرخة في 2009/05/23[3] الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية وبالتحديد مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي والتي تحدد كيفية القيام بعمليات مسح الأراضي السهبية والصحراوية وأهم ما جاء فيها هو بيان كيفية إنجاز عملية المسح هاته بالاعتماد على الخارطة الوطنية وخرائط البلديات المنبثقة عن التقسيم الإداري لسنة 1984 حيث أكدت أن عمل اللجنة يكون دون اللجوء إلى الخروج الميداني وهذا نظرًا لشساعة هذه المناطق كما حددت سلم القياس لهذه المخططات وهي (100000/1) أو (50000/1).

أما فيما يتعلق بترقيم العقارات وطبيعتها القانونية فقد جاء في الفقرة 2/2 من هذه التعليمة السالفة الذكر على أن المحافظ العقاري يقوم فور تسلمه لوثائق المسح السهبي أو الصحراوي بترقيم هذه

1 القانون (16/08) المؤرخ في 2008/08/03 ،المتضمن التوجيه الفلاحي، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 46، لسنة 2008.

2 القانون (14/08) المؤرخ في 2008/07/20 ،المعدل والمتمم للقانون (30/90) المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المنشور في الجريدة الرسمية، عدد 44، لسنة 2008.

3 التعليمة رقم (01) المؤرخة في 2009/05/23 ،المتعلقة بالمسح السهبي والصحراوي الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، ص 12.

العقارات مباشرة ترقيما نهائيا لفائدة الدولة مع إمكانية التسوية الإدارية لوضعية الملكية الخاصة التي يحوز أصحابها سندات رسمية ومع ذلك شملها هذا النوع من المسح فيقوم المحافظ العقاري في هذه الحالة بتحريك إجراءات التحقيق العقاري بينه وبين مديريتي مسح الأراضي وأملاك الدولة لغرض تسوية وضعية هذه العقارات التي شملها المسح الصحراوي أو السهبي.

ب– المسح الغابي في إطار المرسوم التنفيذي 115/2000 : أكد المشرع الجزائري من خلال نص المادة (37) من القانون (30/90) بأن الغابات والثروات الغابية هي أملاك وطنية عمومية بالإضافة إلى الأراضي ذات الوجهة الغابية الناتجة عن أشغال التهيئة.

لقد عرف المشرع الغابات من خلال نص المادة الثامنة من القانون (12/84) المؤرخ في 1983/06/23[1] المتعلق بالغابات وبالتحديد في المادة (08) منه بقولها "يقصد بالغابات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية في شكل تجمعات غابية في حالة عادية ".

يقصد بالأرض الغابية في مفهوم القانون (25/90) في المادة (13) منه أن الغابة كل قطعة أرض تشتمل على نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار في المناطق الرطبة وشبه الرطبة و100 شجرة في المناطق القاحلة وشبه القاحلة بشرط أن تكون مساحتها الكلية من 10 هكتارات فما فوق.

ومن أجل حماية الأراضي الغابية أصدر المشرع المرسوم التنفيذي (115/2000)[2] والذي تبتدئ فيه هذه العملية بافتتاح عمليات المسح الغابي بقرار من الوالي ثم يتم إعداد مخططات خاصة وأخرى مساحية تتطابق مع الوضعية الحقيقية للعقارات محل المسح لتنتهي في الأخير بإيداع هذه الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميًا طبقًا لما جاء به المرسوم (63/76) وهذا لتأسيس السجل العقاري[3].

باستقرار نصوص هذا المرسوم فإننا نلاحظ أن عملية المسح الغابي لا تختلف في جوهرها عن عملية مسح الأراضي العام، بالتالي ونظرًا لعدم خبرة أعوان الغابات في هذا المجال فإنهم يلجؤون إلى إدارة المسح التي لديها الأعوان المؤهلون والوسائل المادية المخصصة لمثل هذه العمليات[4].

1 القانون (12/84) المؤرخ في 1983/06/23، المتعلق بالغابات المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 26، لسنة 1984.
2 المرسوم التنفيذي (15/2000) المؤرخ في 2000/05/24، المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 30، لسنة 2000 .
3 عماد الدين رحايمية ، مرجع سابق، ص 183.
4 عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 13.

الفرع الثاني: التطور التاريخي لمسح الأراضي العام

سنحاول من خلال هذا العنصر التطرق إلى التطور التاريخي لعملية مسح الأراضي العام بحيث قسمناه إلى جزئين نتناول في الأول التطور التاريخي بشكل عام أي منذ العصور القديمة، وفي الثاني للتطور التاريخي في الجزائر باعتبارها موضوع الدراسة وتفصيل ذلك من خلال ما يلي:

أولًا : التطور التاريخي لمسح الأراضي بشكل عام

بالرغم من أن عملية مسح الأراضي أو ما يعرف بعملية التحديد والتحرير في بعض القوانين الأخرى كاللبناني والسوري وغيرها ليست وليدة العصر الحديث باعتبارها عملية تقنية وفنية[1]، إنما تمتد جذورها إلى العصور القديمة والتي تصل إلى 4000 سنة قبل الميلاد وهو تاريخ إعداد لوحة أثرية كلدانية تمّ العثور عليها في صحراء العراق تحتوي مخطط المدينة تبيّن كيفية تقسيم مدينة دونقي إلى وحدات عقارية متعددة الأشكال مبرزة مساحة كل وحدة بالإضافة إلى المساحة الإجمالية للمدينة كما تمّ العثور على لوحات أخرى تعود إلى (3759) قبل الميلاد لنفس المدينة توضح المنازل والحقول والممرات[2].

لقد عرف المصريون القدامى مسح الأراضي باعتبارها وسيلة لتحديد قيمة الضريبة على الملكية من جهة وكذلك لتثبيت الملكية العقارية عقب الفيضانات الدورية لنهر النيل التي تغير من مساحة الأراضي بالزيادة أو النقصان، وأكدت الحفريات والآثار المكتشفة بأن الفراعنة اعتمدوا المسح ومارسوه بواسطة حبال بها عقود[3].

لقد ازدهر المسح في عهد الرومان لاسيما عندما امتد عرشهم إلى كل من أوروبا وإفريقيا الشمالية الأمر الثابت من خلال الخرائط المحفوظة بالمتاحف التي تبرز بأنها حضارة متطورة مقارنة بزمنها ولقد اعتمد على نظام تعداد الأراضي من أجل تحديد الوعاء الضريبي وأعدت لذلك سجلات خاصة يدّون فيها مساحة الأرض، طبيعة زرعها ونوعيتها وغلتها وأسماء الملّاك والمزارعين، وأُجريت أكبر عملية تعداد في عهد الإمبراطور " أوغسط " من طرف موظف يدعى " Censitor " ويرافقه خبير يدعى " Agrimensor "[4]

1 فتحي ويس، مرجع سابق، ص 214.

2.ALOUI Amar: prppriété et régime foncier en algérie.5édition.éditions houma.alger2009. Page 08.

3 صديق رحماني، النظام القانوني للتوثيق العقاري في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015، ص 24.

4 فتحي ويس ، مرجع سابق، ص 215.

كما أنشأ الرومان مُدنًا عديدة في المقاطعات المحتلة، ولقد كانوا يستعملون نظام التعداد من أجل تهيئة الإقليم وفرض الضريبة بشكل عادل ومنصف حسب نسبة خصوبة الأرض الفلاحية[1].

إن ما قام به نابليون يعتبر أحدث نموذج في العصر الحديث لأعمال المسح حيث أمر بإجراء تعداد عام لأراضي الإمبراطورية الفرنسية، وذلك بقياس وتحديد كل جزء وبدأت هذه العملية سنة 1808 ميلادي وشملت أكثر من (3200) بلدية، وفي سنة 1811 تم نشر كل القوانين والمراسيم والتعليمات ذات الصلة بهذه العملية، احتوت هذه الوثيقة على (1444) مادة اقتبست منها العديد من الدول تشريعاتها في مجال مسح الأراضي وتمّت عملية المسح في عام 1850 بالرغم من أنها لم تشمل كل البلديات[2].

ثانيًا : التطور التاريخي لمسح الأراضي في الجزائر

عرف إقليم الجزائر المسح أثناء سقوط قرطاجة عام 146 قبل الميلاد على يد الاحتلال الروماني لمنطقة شمال إفريقيا، حيث تمّ تقسيمها إلى مقاطعات ثم وزّعت على الطبقات الرومانية المرموقة وعلى البربر، ولقد اكتشف في مدينة تبسة آثار لفسيفساء وألواح من خشب تمثل صورة عن مسح الأراضي في العهد الروماني[3]، وسنحاول تقسيم هذا الجزء إلى ثلاث مراحل مرّ بها مسح الأراضي في الجزائر وهي أثناء الحكم الإسلامي ثم مرحلة الاستعمار وفي الأخير مرحلة ما بعد الاستقلال.

1– مسح الأراضي خلال الحكم الإسلامي : لقد عرف الإقليم الجزائري خلال مرحلة الحكم الإسلامي قيام عدة دول طبّقت مبادئ الشريعة الإسلامية فيما يتعلق بالملكية العقارية، وكان الهدف من عملية المسح العام للأراضي هو تحصيل الجباية وقبل الغوص في هذا علينا التعريج على أصناف الملكية العقارية آنذاك حيث قسمها الفقهاء إلى خمسة أصناف وهي :

أ– المباني والدور والعرصات [4] : وهي الأماكن المعدّة للسكن أو لمزاولة نشاط معين إلى جانب ملحقاتها من حدائق وغيرها.

ب– الأراضي وهي عدة أصناف كالتالي :

– الأراضي التي أسلم أهلها عليها : تبقى على ملك أصحابها وتعتبر أراضي عشرية أي يجب تقديم العشر من خراجها وهي الزكاة.

– الأراضي التي تمّ فتحها صُلحًا: وإن رفض أهلها الدخول في الإسلام فعليهم دفع الجزية.

1 عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 24.
2 فتحي ويس ، مرجع سابق، ص 216.
3 لزهاري القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2013/2012، ص 06.
4 العرصة هنا هي الفناء أو قطعة الأرض التابعة للبناء.

– الأراضي التي أخذت عنوة : تؤول ملكيتها إلى عامة المسلمين فلا تُمتلك ولا تُستملك ولا تُورث ولا تُباع وتستغل بإذن من بيت المال وبرز هذا الصنف في عهد عمر بن الخطاب –رضي الله عنه– عندما كثرت الفتوحات وتنوّعت الغنائم.

– الأراضي الموات : وهي الأراضي التي ليست فيها بناء أو زرع وهي تخضع لقول الرسول – صلى الله عليه وسلم– " من أحيا أرضًا ميتة فهي له وليس لعرق ظالم حق " وهي أراض لم تكن بحوزة أي مالك أو متصرف أو هي تلك الأراضي غير الصالحة للزراعة وعادة ما تكون بعيدة عن العمران[1].

ت– الصوافي وعقارات بيت المال : وهي تحديد أراضي من طرف الإمام لمن يستطيع خدمتها بمقابل، يدفع لبيت المال مع الاحتفاظ بملكية الرقبة لأن هذه العملية ليست تمليكًا بل له حق المنفعة فقط وهذا خلاف بيت المال الذي يضم جميع الأموال التي ترد من الخراج والجزية وغيرها .

ث– الحمى والأوقاف : وهي عبارة عن تخصيص قطع من الأراضي ليكون كلؤها وما تنتجه عامًا ومشتركًا بين جميع الناس بالإضافة إلى الانتفاع بهذه المرافق العامة.

ج– العقارات الموقوفة : لقد عرفت المادة الثالثة من القانون (10/91) المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن قانون الأوقاف الوقف بأنه : " حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجوه البر والخير " والوقف من الأعمال المرغب فيها في ديننا الحنيف.

لقد أنشئت دواوين خاصة في عهد عمر بن الخطاب –رضي الله عنه– سنة (20) هجري من بينها الديوان الذي كان يسجل فيه الأراضي وأول أرض مُسحت وسُجلت في هذا الديوان هو(سوق العراق) تمهيدًا لتحديد الخراج عنها.

لقد عرفت الجزائر الملكية الوقفية عبر نطاق واسع قبل الاحتلال الفرنسي، فقد نشرت الإدارة الفرنسية تقريرًا مفصلًا عن العقارات الموقوفة التي استولت عليها والمقدر عددها بـ3697 عقارًا وقد يكون أكثر من هذا العدد ولكن نظرًا لضياع معظم السجلات لم يتم الإحصاء بشكل دقيق[2] .

1 كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008/2007، ص 53.
2 خالد رمول، الإطار القانوني التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، طبعة 03، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 13.

قد ذكر الأستاذ (ناصر الدين سعيدوني) بأن عبد المؤمن بن علي الكومي بادر باعتباره أول خلفاء الموحدين بعد فتحه بلاد إفريقيا واسترجاعه للمهدية من يد النرمان عام 554 هجري قام بمسح عام للأراضي في بلاد المغرب كلها، لتحديد أصنافها وضبط ما عليها من ضرائب ومغارم[1].

لقد تدرجت الدولة العثمانية في إيجاد طريقة لتسجيل الأراضي وبرز ذلك في آخر عهدها عندما أوجدت نظام (**الدفاتر الخاقانية**) الذي سجل جميع الأراضي الزراعية والغابية والأحراش ثم نظام (البوقلمة) الذي تناول عقارات السكن ثم تلاه نظام (الطابو) أو التسجيل العام، الذي من أجل تحقيقه شكلت الدولة العثمانية لجنة من كبار رجال المملكة المشهود لهم بالنزاهة والاستقامة والمقدرة العلمية للقيام بحصر الأملاك العقارية وتقسيمها، وقد امتد عمل هذه اللجنة لمدة نصف قرن لتختتم عملها في (970) دفترًا وكان ذلك بتاريخ 955 هجري[2].

من خلال ما سبق يتبيّن لنا أن إقليم الجزائر عرف مسح الأراضي أثناء فترة الحكم الإسلامي إلى غاية 1830 تاريخ بداية الاحتلال الفرنسي وهي المرحلة الثانية التي سنفصل فيها في العنصر الموالي.

2- مسح الأراضي أثناء الاحتلال الفرنسي : منذ أن وطئت أقدام الفرنسيين أرض الجزائر سارعوا إلى اغتصاب الأراضي لتكوين ثروة عقارية، من أجل توفير أراض للمعمرين وللدولة الفرنسية، وبهدف تحقيق هذه المقاصد لجأ المستعمر إلى مصادرة كل أملاك الدايات والبايات وأراضي البايلك[3].

غير أنه ونظرًا للتدفق الكبير للمعمرين لم تعد هذه العقارات تكفيهم، مما دفع بالسلطات الفرنسية إلى التفكير في الاستيلاء على الأراضي الخاصة بالجزائريين، لذلك قامت بتقسيم القبيلة إلى عروش والعرش إلى دواوير وكل دوار إلى مشاتي.

لقد اتسمت السياسة الاستعمارية في الجانب العقاري بالتناقض وعدم الاتزان، كونها كانت تفكر دومًا في توفير أكبر قدر ممكن من الأراضي للمعمرين بطريقة شرعية، حيث كانت تصدر قوانين لتضم بها الأراضي وتخرجها من حيازة أصحابها [4]، لتصبغ على أفعالها صفة الشرعية أصدرت في دستورها لسنة 1848 وبالضبط في الفصل (109) منه على أن الأراضي الجزائرية والمستعمرات هي جزء من الأراضي الفرنسية وسيتصرف فيها بمقتضى قوانين خاصة إلى أن يصدر قانون يسمح

1 ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية لسنة 1986، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، ص 17.
2 عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 28.
3 أراضي البايلك هي الأراضي التابعة لأملاك الدولة.
4 عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، طبعة 2013، دار هومة، الجزائر ص 95 و96.

بإدخالها ضمن نصوص الدستور الجاري به العمل[1] ، من بين هذه النصوص التشريعية التي صدرت في هذا الإطار نجد ما يلي :

أ– الأمر المؤرخ في1844/10/01 المتضمن تصحيح البيوع التي أبرمها المعمرون مع الأهالي ليُضفى عليها الطابع الرسمي بمجرد المصادقة عليها من طرف المحكمة الشرعية.

ب– الأمر المؤرخ في 1846/07/21 المتضمن تسهيلات في الاعتراف بالملكية الخاصة الذي استفاد بها المعمرون في الأرياف.

ت– القانون المؤرخ في 1851/06/16 الذي قسّم العقارات إلى عامة وخاصة كما أخضع المعاملات التي يكون أحد أطرافها أوروبي إلى القانون الفرنسي أما الأخرى فتخضع للشريعة الإسلامية[2] ولقد أخضع المستعمر الأملاك الوقفية إلى أحكام المعاملات الخاصة بالملكية المطبقة على المسلمين واليهود واعتبرها متاحة في مجال المعاملات العقارية حسب القانون الفرنسي الصادر بتاريخ 1858/10/30[3].

ث– قانون 22 أفريل 1863 : وهو القانون المعروف باسم " سيناتوس كونسولت " والذي يهدف إلى تفتيت الملكيات الجماعية وتجزئة الأراضي الشاسعة لتسهيل انتقالها من الجزائريين إلى المعمرين ولقد صدر هذا القانون بمباركة مجلس الشيوخ الفرنسي [4].

ج– قانون 26 جويلية 1873 المتمم بقانون (1887) المعروف بمشروع " وارنر" : والذي يقضي بفرنسة كل الأراضي الجزائرية وإلغاء العمل بالقوانين الإسلامية ويعتبر هذا القانون وسيلة لتدعيم الاستيطان[5].

ح– قانون 16 فيفري 1897 المتمم بالقانون المؤرخ في 04 أوت 1926 : جاء هذا القانون لمعالجة العيوب التي وُجهت للقوانين السابقة كونه أمر بالتحقيقات الجزئية وأعطى أولوية للتطهير العقاري عن طريق استحداث لجان تتأكد من هوية المُلّاك وهذا كإجراء أولي قبل تسليمهم سندات تثبت ملكيتهم، وكان هذا نتيجة للحرب العالمية الثانية وازدياد الاحتقان الشعبي اللذين دفعا السلطة الفرنسية

1 سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 12.
2 عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 80.
3 ليلى طلبة، مرجع سابق، ص 15.
4 كريمة فردية، مرجع سابق، ص 58.
5 بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 10.

إلى استصدار مجموعة من القوانين لكسب الجماهير والأهالي[1] وعلى هذا الأساس صدرت سلسلة من النصوص القانونية نذكر منها :

ح–1– المرسوم (290/65) المؤرخ في 1956/03/26 : المتعلق بإعادة التهيئة العقارية في الجزائر وتشجيع التبادل الودي للأراضي من أجل إعادة تنظيم الملكية وتجميع المستثمرات الفلاحية.

ح–2– الأمر (41/95) المؤرخ في 1959/01/03 : الذي يهدف إلى فتح تحقيق عقاري أمام المحكمة للتحقق من هوية الملّاك وأصحاب الحقوق التبعية، كذلك حاول هذا الأمر وضع حد للملكية الشائعة عن طريق القسمة[2].

ح–3– المرسوم (1190/95)المؤرخ في 21 أكتوبر 1959 : الذي أقرّ إصلاحات عديدة في مسألة الشهر العقاري وأدى إلى انتشار مكاتب حفظ الرهون العقارية و تبني نظام الشهر الشخصي مع تسليم الدفاتر العقارية للملاك، بعد التأكد من تطابق المعلومات المقيدة بالوثائق العقارية المحفوظة، بالتالي نشأ فهرس عقاري دقيق كما ألزم بعض العقود للشهر العقاري كالشهادات التوثيقية غير أن هذه الإصلاحات لم يكتب لها النجاح بسب عدم الاستقرار وهذا بعد اندلاع الثورة التحريرية في أول نوفمبر 1954[3].

3– المسح العقاري بعد الاستقلال : عرفت الجزائر فراغًا قانونيًا كان سببه رحيل إطارات الاستعمار، حيث وجدت الجزائر نفسها في حالة فراغ مؤسساتي دفع بالسلطات آنذاك إلى إصدار القانون (157/62)[4] المؤرخ في 1962/12/31 الذي مدد العمل بالقوانين الموروثة عن الإدارة الفرنسية وإستثنى تلك التي تتعارض مع السيادة الوطنية [5].

على الفور سارعت السلطات الجزائرية إلى إيجاد طرق ووسائل تعمل على حماية الملكية العقارية وهو ما أكده المجلس الوطني للثورة الجزائرية في اجتماعاته المنعقدة بطرابلس في جوان 1962 الذي أكد على حصر كل الصفقات العقارية ونزع ملكية الأراضي التي تتجاوز مساحتها الحد الأقصى المسموح به وهو الأمر الذي كُرس من خلال عدة نصوص تشريعية وقانونية نذكر منها :

1 سماعين شامة، مرجع سابق، ص15.
2 كريمة فردية، مرجع سابق، ص 59.
3 سماعين شامة، مرجع سابق، ص 16.
4 القانون (157/62) المؤرخ في 1962/12/31، المتضمن تمديد مفعول التشريع النافذ، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 02، لسنة 1963.
5 عمار بوضياف، القضاء الإداري في الجزائر، جسور للنشر والتوزيع بالجزائر، 2008، ص 55.

– الأمر القانوني رقم (20/62) المؤرخ في 20 أوت 1962 [1] المتعلق بحماية الأموال الشاغرة وتسييرها وهذا من أجل الحفاظ على هذه العقارات غير أن المعاملات المشبوهة التي تمت بين بعض الجزائريين والمعمرين عقب الاستقلال دفعت إلى استصدار المرسوم (03/62) [2] المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 الذي يمنع كل المعاملات في الأملاك الشاغرة واعتبرها باطلة، ثم صدر المرسوم (88/63) [3] المؤرخ في 1963/03/18 المتعلق بتنظيم الأموال الشاغرة وكيفية إعلان شغورها تمهيدًا لضمها لملكية الدولة.

– المرسوم (168/63) [4] المؤرخ في 1963/05/09: المتعلق بوضع تحت حماية الدولة الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة ثم صدر الأمر (258/64) [5] المؤرخ في 1964/08/27 المتضمن إنشاء لجنة لمصادرة أملاك الأشخاص الذين يمسون بمصالح الثورة الاشتراكية ثم بعد ذلك صدر المرسوم (102/66) المؤرخ في 1966/05/06[6] المتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة.

في خضم هذه الظروف نشأ نظام التسيير الذاتي تلقائيًا في الجزائر ثم أصبح أحد خصائص الاتجاه الاشتراكي الجزائري حيث لم يطبق في أي بلاد عربية عدا الجزائر وبعد فشل هذا النظام جاء نظام الثورة الزراعية [7]، لكن قبل صدوره بحوالي سنة صدر الأمر (91/70) المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن مهنة التوثيق والذي أكد على إلزامية خضوع العقود التي ترد على الحقوق العقارية لطابع الرسمية، ثم جاء القانون(73/71) المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية الذي جاء لتنظيم العقار الريفي الذي أكد على إعداد مسح عام للأراضي الفلاحية

1 الأمر (20/62) المؤرخ في 1962/08/20، المتعلق بحماية الأموال الشاغرة وتسييرها، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 12، لسنة 1962.

2 المرسوم (03/62) المؤرخ في 1962/10/23، المتضمن منع بيع أو تأجير الأملاك الشاغرة، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 1، لسنة 1962.

3 المرسوم (88/63) المؤرخ في 1963/03/18، المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 15، لسنة 1963.

4 المرسوم (168/63) المؤرخ في 1963/05/09، المتعلق بوضع تحت حماية الدولة الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة وتسييرها، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 30، لسنة 1963

5 الأمر (258/64) المؤرخ في 1964/08/27، المتضمن إنشاء لجنة لمصادرة أملاك الأشخاص الذين يمسون بمصالح الثورة الاشتراكية، منشور بالجريدة الرسمية، عدد 29، لسنة1964

6 المرسوم (102/66) المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 36، لسنة 1966.

7 رضا بوعافية، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009/2008، ص 21.

على مستوى كل البلديات[1] وضمها لصندوق الثورة الزراعية وذلك لأجل تمكين كل الفلاحين من فرص متساوية في خدمة الأرض واستغلالها.

كذلك من بين أهم النصوص التشريعية المتعلقة بالعقار نجد القانون (26/74) المؤرخ في 1974/02/20[2] المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية والتنازل عنها فيما بعد لصالح الأفراد، وكذلك القانون (18/83) المؤرخ في 1983/08/13 [3] والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية وتمليك الأراضي الصحراوية المستصلحة ولا ننسى القانون (01/81) المؤرخ في 1981/02/07 المتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة[4] والذي أدى إلى استنزاف الحافظة العقارية للدولة بأثمان رمزية والذي تمّ إلغاؤه بموجب قانون المالية لسنة 2001 .

كذلك صدر في هذه المرحلة المرسوم (352/83) المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن كيفية إعداد عقود الشهرة والقانون (11/84) المتعلق بنظام الغابات والقانون (16/84) المؤرخ في 1984/06/30 المتعلق بتصنيف الأملاك الوطنية ثم في نهاية الفترة الاشتراكية صدر القانون رقم (19/87) [5] المؤرخ في 1987/12/08المتعلق بالمستثمرات الفلاحية .

تعتبر هذه هي مجموعة النصوص القانونية الهامة التي صدرت في عهد النظام الاشتراكي قبل التحول الاديولوجي للدولة إلى اقتصاد السوق، الذي يعطي للعقار أهمية بالغة كونه الركيزة الأساسية التي تدفع الدولة إلى التحكم في اقتصادها، ومن هذا المنطلق قام المشرع الجزائري بإصدار دستور 1989 والذي انتقل فيه لمرحلة ثانية ومغايرة لتسيير البلاد أعقبه صدور مجموعة من النصوص تواكب هذا الحدث والتحول منها القانون (25/90) المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر (26/95) المؤرخ في 1995/09/25 والذي أعاد الأراضي المؤممة لأصحابها بعد إلغاء

1 عمار علوي، مرجع سابق، ص 81.

2 القانون (26/74) المؤرخ في 1976/02/20، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية ، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 19، لسنة 1974.

3 القانون (18/83) المؤرخ في 1983/08/13، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 34، لسنة 1983.

4 القانون (01/81) المؤرخ في 1981/02/07، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية ، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 06، لسنة 1981.

5 القانون (19/87) المؤرخ في 1987/12/08، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 50، لسنة 1987.

قانون الثورة الزراعية ثم صدر القانون (29/90) المؤرخ في1990/12/01[1] المتعلق بالتهيئة والتعمير ثم أعقبه القانون (30/90) المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 الذي أعاد تصنيف الأملاك الوطنية .

في خضم هذا الزخم التشريعي والتغير الايدولوجي كانت الجزائر قد ورثت الشهر الشخصي عن المستعمر الفرنسي والذي مازال العمل به استثناءًا في المناطق غير المسموحة، غير أن الدولة الجزائرية بعد أن تبنت نظام الشهر العيني بموجب الأمر (74/75) المؤرخ السالف الذكر وشرعت في تنفيذه عن طريق استصدار المرسومين التنفيذيين(62/76) و (63/76) السالفي الذكر[2].

لقد أكدت المادة (12) من الأمر (74/75) السالف الذكر على أن السجل العقاري يتم إعداده أول بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما، وبالتالي لا يمكن تصور قيام نظام الشهر العيني على كامل تراب الدولة الجزائرية من دون إعداد عملية مسح لكامل تراب الجمهورية .

منذ انطلاق هذه العملية وهي تسير ببطء نتيجة العديد من العوامل على رأسها نقص الوسائل المادية والبشرية بالإضافة إلى الأزمة التي عاشتها البلاد و بالتحديد العشرية السوداء التي مرت بها الجزائر التي انخفضت فيها عمليات المسح الميدانية إلى مستويات متدنية جدا نتيجة الظروف الأمنية التي كانت تعيشها الجزائر آنذاك .

غير أنه وبعد استقرار الوضع في البلاد أخذت وتيرة العمل تتزايد شيئًا فشيئًا من أجل إتمام هذه العمليات في أقرب الآجال، ولو أن هذه السرعة نتجت عنها العديد من الإشكالات العملية المتمثلة في الأخطاء المتعلقة بتحديد طبيعة هذه العقارات، وسوف نأتي على تفصيل ذلك في الباب الثاني من الأطروحة .

الفرع الثالث: أهداف مسح الأراضي العام

بعد أن عرفنا مفهوم عملية المسح العام للأراضي ثم بينا الجذور التاريخية لهذه العملية والمراحل التي مرت بها عبر العصور إلى أن وصلت إلى الجزائر.

كما تم ذكر أهم القوانين التي صدرت في هذا الصدد التي يهدف المشرع من خلالها إلى تحقيق جملة من الأهداف، في إطار عملية المسح العام للأراضي التي تعتبر العمود الفقري لتطبيق نظام الشهر العيني الذي يؤدي حتما إلى تطهير الوضعية القانونية للملكية العقارية.

1 القانون (29/90) المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون التهيئة والتعمير، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 52، لسنة 1990.

2 عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 28.

تعد عملية المسح هي المنطلق الأساسي لتطبيق نظام الشهر العيني الذي تبنته الجزائر بموجب الأمر(74/75) السالف الذكر الذي نص في المادة الثانية منه على أن " مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسًا ماديًا للسجل العقاري ".

لقد سخرت الدولة من أجل تطبيق هذا النظام عبر كامل أنحاء التراب الوطني عدة إمكانيات مادية وبشرية ضخمة لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يوفرها إلا شخص معنوي كالدولة ، كل ذلك قصد تحقيق جملة من الأهداف التي يمكن تصنيفها إلى أهداف قانونية، اقتصادية، إحصائية وإعلامية وتفصيل ذلك من خلال ما يلي :

أولا : الأهداف القانونية

تتمثل الأهداف القانونية لعملية مسح الأراضي فيما يلي :

1- ضبط الملكية العقارية : من خلال تنظيم الوعاء العقاري وكذا المعاملات العقارية أو للقضاء على الفوضى العقارية [1] والبعد على التعاملات العرفية التي لا تزال تطال مناطق غير ممسوحة لأنه بعد تعميم عملية المسح العام عبر كامل التراب الوطني سوف يتحصل بعدها كل صاحب حق على سند رسمي مثبت لملكيته[2].

كذلك إن الهدف من عملية مسح الأراضي العام هو تحديد النطاق الطبيعي للعقار محل عملية المسح، بحيث تفرز الملكية العقارية عن غيرها بضبط مساحتها وحدودها[3]، بالتالي يكون لدينا قطع عقارية وأقسام، حيث يستمر إفراغ كل هذه المعلومات في مخططات ووثائق مسحية خاصة بكل بلدية[4] لتكون أساسًا لتأسيس السجل العقاري .

تخضع جميع العقارات لهذه العملية باختلاف وجهتها فلاحية كانت أو عمرانية كما قد يكون هذا العقار مبني أو غير مبني أو بوثائق مثبتة للحيازة أو بدونها، المفيد أن الوثائق المسحية تعكس الصورة الحقيقية للعقار وقت مرور أعوان لجنة المسح عليه [5].

1 نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 30.

2 نعيمة حاجي، زغدود جغلول، المسح العقاري بين التشريع والتطبيق في الجزائر، مقال منشور بمجلة المعارف، قسم العلوم القانونية ، بجامعة البويرة، 2013، ص 240.

3 وهاب عياد، المسح العقاري والمنازعات الناشئة عنه، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة تبسة، الجزائر، المجلد الثامن، العدد الثاني، ديسمبر2016، ص 110.

4 RAHMANI CHerif : évaluation du régime foncière en Algérie, direction général de domaine national, unité de formation, Alger, 2006, p 48-50.

5 عماد الدين رحايمية ، مرجع سابق، ص 184.

إن المادة الرابعة من المرسوم (62/76) المؤرخ في : 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين (400/84) المؤرخ في 1984/12/14 وكذا المرسوم (134/92) المؤرخ في 1992/04/07 تنص على أن " ... تشمل عمليات إعداد مسح الأراضي العام لجميع العقارات على ما يلي :

– القوام المادي وطبيعة الأرض إن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية .

– القوام المادي للأرض وطبيعة شغلها أو تخصيصها ونمط استعمال البنايات المقامة عليها أواستغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية .

– الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق وكذا كيفية الاستغلال ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة ...".

باستقراء نص المادة المذكورة أعلاه فإنه يتضح جليًا بأن التحديد في عملية المسح يشمل الوصف الدقيق لكل وحدة عقارية، وكذا الحقوق العينية المترتبة عليها مع ضرورة تحديد الملكيات العمومية والخاصة دون استثناء لأنها عملية شاملة تحتوي كل العقارات التابعة لإقليم البلدية المعنية بهذه العملية.

2– حماية مالك العقار : نصت المادة (08) من المرسوم (123/93) السالف الذكر على أنه: " تودع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم الإيداع عند إتمام عملية مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية ".

كما تنص المادة (46) من نفس المرسوم على ما يلي : " يسلّم الدفتر القاري إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة ...." .

وعليه فإنه بعد ضبط الملكية العقارية وتحديد المالك أو الحائز فإنه يستفيد من سند رسمي يسمى الدفتر العقاري، يثبت ملكيته لهذا العقار الممسوح سواءً كان هذا المالك أو الحائز شخصًا معنويًا أو طبيعيًا[1].

لقد ساير القضاء كذلك هذا المبدأ الرامية إلى التأكيد بأن الدفتر العقاري هو السند المثبت للملكية العقارية ونستشف ذلك من خلال مجموعة من القرارات الصادرة عن المحكمة العليا ومجلس الدولة نذكر

1 أنيسة بسكري، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2001، ص 115.

منها على سبيل المثال القرار رقم (197920)[1] المؤرخ في 2000/06/21 الذي كرس مبدأ مفاده أن الدفتر العقاري المحرر على أساس مجموعة البطاقات العقارية للبلدية ومسح الأراضي يشكل المنطلق الوحيد لإقامة البينة على نشأة الملكية العقارية، بالتالي بما أن قضاة المجلس في قضية الحال لم يعتبروا الدفتر العقاري المستظهر به سند لإثبات الملكية بذلك يكونون قد خالفوا القانون .

بالتالي فالمشرع أضفى حجية كاملة على الدفتر العقاري وأعتبره السند الوحيد المثبت للملكية في المناطق الممسوحة وعلى هذا الأساس أقر له بالحماية القانونية اللازمة[2].

3– تحقيق استقرار المعاملات العقارية : إن مالك العقار الذي تحصل على الدفتر العقاري الناتج عن عملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري له الحق في التصرف في عقاره بكل التصرفات القانونية أو المادية وفقًا للقانون، ولا يمكن الطعن في هذا السند إلّا عن طريق القضاء المختص، بالتالي فهو يعطي حماية لحق الملكية في ظل الشهر العيني مما يؤدي إلى استقرار الملكية العقارية [3] وهو ما أكدته المادة (16) الفقرة الثانية من المرسوم (63/76) السالف الذكر.

ثانيًا : الأهداف القضائية

تتمثل الأهداف القضائية في مجموعة الاجتهادات القضائية التي استقر عليها مجلس الدولة والمحكمة العليا في الكثير من قراراتهم المتواترة، بحيث تعطي عملية المسح العام للأراضي مساعدة للقضاة عامةً وللقاضي العقاري على وجه الخصوص للقيام بالمهام المنوطة به لكون هذه النزاعات تتسم بالصعوبة والتعقيد لأن لهذه النزاعات خاصيتين وهما :

– أغلب المنازعات العقارية ترتكز على الجانب الفني الذي يحتم اللجوء إلى الخبراء وتقنيين لإزالة اللبس والغموض وإنارة القاضي بالرأي السديد، غير أنه متى كانت العقارات محل النزاع غير ممسوحة فإن هذا الأمر يترك الأمر محلا للشبهات كون الوضعية العقارية تعاني فوضى عارمة.

– التضارب بين النصوص التشريعية المتعلقة بالعقار لأنه قد يكون هناك تضارب في أحكامها باعتبار أنه لم يتم تحيين هذه النصوص بما يتماشى والوضع الراهن للبلاد .

وبمفهوم المخالفة فإنه كلما تم التخفيف من الفوضى العقارية انخفضت نسبة هذه النزاعات الأمر الذي يساهم بشكل مباشر في تخفيف العبء على القضاء ليتفرغ إلى مسائل أخرى أكثر أهمية من تحديد

1 القرار رقم (197920)، المؤرخ في 2000/06/21 ، المنشور بالمجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2001، ص 249.

2 عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر، مرجع سابق، ص 27.

3 مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2011، ص27.

الحدود وغيرها من المشاكل التي في الأصل هي من صلب عمل لجنة مسح الأراضي كونها تقوم برسم الحدود وتبين الملكيات وتحددها تحديدًا دقيقًا نافيًا للجهالة[1].

لقد ساير القضاء مبدأ حماية صاحب السند الرسمي من فعل التعدي على الملكية العقارية أو محاولة اكتسابها بالتقادم عن طريق الحيازة، وهو الأمر الذي استقرت عليه المحكمة العليا ومجلس الدولة في العديد من قراراتها المتواترة، منها قرار المحكمة العليا بخصوص الملف رقم(926 333) الصادر بتاريخ 2006/11/18 الذي جاء بمبدأ مفاده أنه لا تحرر شهادة الحيازة إلا على أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ولم يتم إعداد مسح الأراضي العام فيها، حيث نقضت القرار الذي قضى بعدم تعرض صاحب السند الرسمي إلى طالب الحيازة على أساس أن منح شهادة الحيازة يشترط فيه أن تكون الأرض محل طلب الحيازة غير ممسوحة ولا سند لها والأمر عكس ذلك في قضية الحال[2] .

ثالثًا : الأهداف الجبائية

لقد ارتبطت عملية مسح الأراضي العام أو ما يعرف بتعداد الأراضي بالجباية، فقد كانت الضريبة العقارية من أقدم الضرائب المباشرة التي تفرضها الدول على ملّاك الأراضي لتحقيق موارد مالية هامة لخزينة الدولة، فالدولة الجزائرية عندما تحملت عبء عملية مسح العام للأراضي رغم التكلفة الكثيرة لها تهدف من خلالها إلى فرض الضرائب أو تحديد الوعاء الضريبي لكل عقار حسب الموقع والمساحة واعتبارات أخرى [3].

يكمن الهدف الأساسي من فرض الضريبة في مشاركة المالكين لتمويل المشاريع العمومية ذات الصلة بالملكية العقارية، كشق الطرق وإنجاز الأرصفة وتوصيل الكهرباء والغاز وغيرها من المشاريع التي تعود بالفائدة على هذه الملكيات بالدرجة الأولى فترتفع قيمة هذه العقارات [4].

رابعًا : أهداف أخرى :

1- هدف إقتصادي : إن عملية مسح الأراضي العام تغطي كامل التراب الوطني، بالتالي فإن الوضعية القانونية لجميع العقارات على المستوى الوطني تكون مملوكة بسندات رسمية لها حجية في مواجهة الغير وهو الأمر الذي ينعكس إيجابًا على الاستثمارات العامة والخاصة وطنية كانت أم أجنبية لأنه لا يمكن أن تنشأ هذه الاستثمارات إلا على عقارات لها سندات رسمية ثابتة .

1 نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 31 و32.
2 جمال سايس، الحيازة العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الطبعة الأولى، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، 2014، ص 208.
3 نعيمة حاجي، جغلول زغدود، مرجع سابق، ص 241.
4 عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 186 كذلك راجع سماعين شامة، مرجع سابق، ص 116.

إن تأخر عملية المسح في الجزائر دفع بصندوق النقد الدولي في تقريره لسنة 1998 إلى التأكيد على ضرورة الإسراع في عملية المسح لشهر الممتلكات، هذا حتى يتسنى له معرفة وضعية البلد المدين والتأكد من سلامة ديونه، كما أن عملية المسح العام للأراضي تهدف إلى تسوية وضعية الأراضي الفلاحية باعتبارها أحد الركائز الأساسية لتطور القطاع الفلاحي .

2- هدف إحصائي : بالإضافة إلى الهدف الاقتصادي لعملية مسح الأرضي، فإنه توجد أهداف أخرى مثل الهدف الإحصائي للعقارات التي تساعد الدولة في عملية التخطيط المستقبلية على المدى المتوسط أو البعيد عن طريق النظرة الإستشرافية التي تحتاج إلى هذه العمليات الإحصائية[1].

3- هدف إعلامي : إن عملية مسح الأراضي العام تهدف إلى تطبيق نظام الشهر العيني الذي يؤدي بدوره إلى استقرار المعاملات العقارية، بالتالي تشجيع المؤسسات المالية والمستثمرين للإقدام على الترقية العقارية من بابها الواسع[2]، وإن المعلومات التي توثق أثناء عمل لجنة المسح الميدانية تكون هي الأساس لإنشاء السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية وتوضع نسخة منه لدى مديرية مسح الأراضي لتبقى هذه المعلومات محفوظة وتسلم جميع هذه المعلومات الخاصة بالعقار أو صاحب الحق العيني عليه في إطار القوانين والأنظمة السارية المفعول .

وتتمثل الوثائق التي تسلم من طرف إدارة مسح الأراضي أو المحافظة العقارية كما يلي :

أ- المعلومات التي تستلم من طرف مديرية مسح الأراضي

- معلومات من نوع وشكل C.C.6.
- مخططات مسح الأراضي .
- مستخرجات من أصل دفتر مسح الأراضي والوثائق الفرعية .
- بيان أرقام المجموعات المتجاورة، وأسماء الجيران.
- بيان التحولات التي طرأت منذ إعداد مسح الأراضي .
- كشف عن المعلومات المتعلقة بمسح الأراضي الخاص بمجموعات قطع الملكية التابعة لناحية معينة.
- بيان الأشغال والتحولات المنجزة.

1 عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 187.
2 سماعين شامة، ، مرجع سابق، ص 117.

– مستخرجات من المحفوظات القديمة التابعة لمصلحة مسح الأراضي كالدفتر المثلثي والجدول البياني لقطع الملكية [1] .

ب–المعلومات التي تستلم من طرف المحافظة العقارية :

نصت المادة (55) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري على أنه يجب على المحافظة العقارية أن تسلم إلى كل من طلب نسخًا أو مستخرجات عن الوثائق المودعة بمكتبه تنفيذًا لما تنص عليه المادة (92) من نفس المرسوم " ويسلم عند الاقتضاء شهادة تثبت عدم وجود الوثائق التي طلبت نسخا منها أو مستخرجات عنها ".

لقد أكدت المادة (56) من المرسوم (63/76)على أن الطلب يقدم في نسختين على نموذج محدد بموجب قرار من وزير المالية مقابل دفع الرسوم الواجبة الأداء حسب كل وثيقة.

بالتالي فإن هذه المعلومات تُمكّن كل من يريد أن يجري أي معاملة على هذا العقار بأن يعرف مسبقًا وضعيته الحقيقية سواء من خلال المساحة أو المالك الأصلي أو التصرفات التي أبرمت مسبقا وكذا جميع الحقوق العينية العقارية التي قد تكون مثقلة للعقار كالرهن أو الحجز.

بالإضافة إلى الدعاوى القضائية التي تكون مرفوعة ومؤشرا عليها على هامش البطاقة العقارية طبقا لأحكام المادة (17) من القانون (09/08)[2] المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا المادة (85) من المرسوم (63/76) المتضمن تأسيس السجل العقاري، مما يعطي الشفافية على هذه التعاملات العقارية.

وعليه لا يمكن لأي شخص أن يدعي بعدم العلم بهذه التصرفات طالما كانت هذه الحقوق مشهرة لأن من بين مميزات الشهر العقاري هي إعلام الكافة بكل التصرفات العقارية.

1 القرار الوزاري الصادر عن وزير الاقتصاد (المالية) المؤرخ في 1992/01/15، الذي يحدد تعريفة النسخ وملخصات وثائق مسح الأراضي التي تسلمها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 22، لسنة 1992.

2 قانون (09/08) المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 21، لسنة 2008.

المطلب الثاني: الأجهزة الإدارية والتنظيمية المتدخلة في عملية المسح

بعد أن تطرقنا في المطلب الأول إلى الإطار المفاهيمي لمسح الأراضي العام بداية بالتعريف وتحديد العبارات والمصطلحات ثم التطور التاريخي لهذه الفكرة عبر الحقب الزمنية القديمة إلى حد الساعة، ثم سلطنا الضوء على تطور هذه العملية في الجزائر بداية من فترة الاستعمار إلى الاستقلال نهاية إلى النصوص التشريعية التي كرسها التوجه الأيديولوجي للدولة والمتمثل في اقتصاد السوق بدلًا من الاشتراكية التي أخذت بها الدولة الجزائرية باعتبارها كخيار منذ الاستقلال إلى غاية دستور 1989.

ثم عرجنا على أهداف هذه العملية أو الغاية التي تهدف الدولة إلى تحقيقها من خلال التسريع في هذه العملية في أقرب الآجال .

بطبيعة الحال لا تكفي النصوص القانونية وحدها لإتمام هذه العملية بل يجب أن تعهد هذه العملية إلى هيئات إدارية متخصصة لإتمام هذه العملية وبالفعل فقد نصت المادة(05) من الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 على " أن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة العقارية هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية " والمقصود هنا بالإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية هي المديرية العامة للأملاك الوطنية التي سيأتي تفصيلها لاحقًا.

بالرغم من أن عملية المسح انطلقت منذ 1976 إلا أن الإدارة لم تتمكن من إتمام هذه العمليات نتيجة مجموعة من العوائق والمثبطات، الأمر الذي دفع في التفكير إلى إسناد هذه المهمة إلى هيئة إدارية تكلف بهذه المهمة، وبالفعل تم إسناد هذه العملية إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، التي تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي (234/89) المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

كما أن عملية المسح تمت تحت إشراف لجنة المسح المنصوص عليها في أحكام المادة (07) من المرسوم (62/76) السالف الذكر التي بَيّنَت أعضاءها وهي الجهاز الذي يلعب الدور الفاعل في إعداد ودراسة أشغال المسح ومحاولة إيجاد حلول للنزاعات التي قد تثور بمناسبة هذه العملية إضافة إلى الإدارات الأخرى المتدخلة في تسيير هذه العملية سنحاول أن نفصل كل هذه المعطيات من خلال هذا المطلب.

الفرع الأول:المديرية العامة للأملاك الوطنية

نصت المادة (05) من الأمر (74/75) السالف الذكر بأن مهمة إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة العقارية هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وتعتبر هذه الإدارة تحت وصاية الوزير المكلف بالمالية لأنها من الصلاحيات الموكلة إليه بموجب المرسوم التنفيذي (54/95) [1] المؤرخ في 15 /1995/02 والذي حدد في مادته الثانية أن من بين صلاحيات الوزير هي الأملاك الوطنية والشؤون العقارية وفي السابق كانت عملية المسح يتكفل بها مكتب تابع لمديرية شؤون أملاك الدولة والحفظ العقاري بالولاية .

لكي ليتبين الأمر أكثر يتوجب علينا الرجوع إلى التنظيم الهيكلي لوزارة المالية المنظم بموجب أحكام المرسوم التنفيذي (364/07) [2] المؤرخ في 2007/11/28، فإننا نجد بأنها على مستوى الوزارة تتكون من مديريات عامة من بينها المديرية العامة للأملاك الوطنية والتي حددت مهامها المادة الثامنة من هذا المرسوم وهي :

– إعداد واقتراح مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمات المتعلقة بالأملاك الوطنية ومسح الأراضي والإشهار العقاري والسهر على حسن تطبيقها .
– اتخاذ أي إجراء يهدف إلى تثمين الملكيات العمومية والمحافظة عليها ومراقبة ظروف استعمالها.
– القيام بأعمال إعداد مسح الأراضي العام وإنشاء السجل العقاري .
– توجيه نشاطات المصالح غير الممركزة وتنشيطها وتنسيقها.

وتتكون المديرية العامة للأملاك الوطنية من أربعة مديريات وهي:

– مديرية أملاك الدولة .
– مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة .
– مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي .
– مديرية إدارة الوسائل والمالية .

ما يهمنا في هذه الدراسة المديرية الثالثة وهي مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي، والتي كلفت بموجب المرسوم التنفيذي (364/07) السالف الذكر وفي المادة الثامنة منه بما يلي :

1 المرسوم التنفيذي (54/95) المؤرخ في 1995/02/15، المتضمن تحديد صلاحيات وزير المالية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 15، لسنة 1995 .
2 المرسوم التنفيذي (364/07) المؤرخ في 2007/11/28، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 75، لسنة 2007.

– تنفيذ النشاطات المتعلقة بمسح الأراضي العام والسجل العقاري والإشهار العقاري .

– السهر على تنظيم وتنسيق معالجة قضايا المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية .

وتتكون هذه المديرية بدورها من ثلاثة مديريات فرعية وهي :

أ– المديرية الفرعية للإشهار العقاري : وتكلف بما يلي :

– إعداد أدوات تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية المرتبطة بالإشهار العقاري .

– إبداء ملاحظاتها وآرائها في مشاريع النصوص التشريعية أو التنظيمية المقدمة لها والتابعة لمجال اختصاصها.

– جمع المعلومات التقنية والقانونية الضرورية لنشاطات المحافظة العقارية وتحليلها ونشرها .

ب– المديرية الفرعية لمسح الأراضي والتوثيق العقاري : وتكلف بالمهام التالية :

– وضع الوسائل التقنية المتعلقة بعملية إعداد مسح الأراضي العام .

– السهر على تنفيذ برامج الأشغال من أي طبيعة كانت التي تساهم في تأسيس السجل العقاري وتحيينه .

– متابعة تطور أشغال وضع الوثائق العقارية العامة وحفظها .

ج– المديرية الفرعية للمنازعات العقارية ومسح الأراضي : وتتمثل مهامها حسب المرسوم (364/07) السالف الذكر فيما يلي :

– إبلاغ المحاكم المختصة بقضايا المنازعات التي لها صلة بالإشهار والترقيم العقاري والقيام في إطار الطعن الإداري بتصفية الملفات السابقة للنزاعات ذات الطابع العقاري التابعة لمجال اختصاص إدارة الأملاك الوطنية .

– السهر على تنظيم ومعالجة قضايا المنازعات من قبل المصالح الخارجية للمحافظة العقارية[1].

غير أن المرسوم التنفيذي (364/07) السالف الذكر لم يحدد تنظيم الإدارة المركزية في مكاتب محيلًا ذلك للقرار المشترك بين الوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية [2].

نظرًا لكون عملية إعداد مسح الأراضي العام شهدت تأخرًا كبيرًا منذ سنة 1976 إلى غاية نهاية الثمانينات باعتبارها بداية التحول الإيديولوجي للجزائر للدخول في عالم اقتصاد السوق الذي حتّم على الدولة إضفاء شفافية أكبر على السوق العقارية في المنظور الدولي وهذا الأمر بطبيعة الحال

1 يراجع في ذلك نص المادة (08) من المرسوم التنفيذي (364/07) ، السالف الذكر.
2 يراجع في ذلك نص المادة (16) من نفس المرسوم.

لا يتأتى إلا من خلال الإسراع في إتمام إعداد مسح الأراضي العام تماشيًا مع النهج الجديد المعتمد في تسيير الشؤون العمومية، المتمثل في تخفيف الأعباء العامة وتقليص دور السلطات المركزية في التسيير المباشر للمشاريع [1]، والانفتاح على سوق الاستثمارات المحلية والأجنبية، كل هذه المعطيات أدت إلى التنازل عن مهمة إعداد مسح الأراضي العام لفائدة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي[2] التي أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي (234/89) المؤرخ في 1989/12/19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي (63/92) [3] المؤرخ في 1992/02/12.

غير أن هذا التنازل لا يعني أن تستقل هذه الوكالة الوطنية لوحدها بهذه العملية ولكن يبقى العمل متكاملا ومتداخلا من عدة نواحي بحيث يجب أن يكون هناك توافق بين وثائق المسح مع السجل العقاري الممسوك على مستوى المحافظات العقارية، ويخضع هذا الأمر إلى التحديث والتحيين بمناسبة كل تصرف في الملكية أو تغيير في الحدود أو المساحة أو غيرها.

كما يتضح الترابط من خلال السلم الهرمي إبتداءً بالمديرية العامة للأملاك الوطنية ثم المديريات والمديريات الفرعية بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي (300/10)[4] المؤرخ في 2010/11/29 الذي يحدد القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأملاك الخاصة بالإدارة المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي، الذي يؤكد هو الآخر أن هناك ترابط وثيق بين هذه الهيئات الإدارية في عملها وسيرها التي تهدف كلها من أجل تأسيس سجل عقاري محكم تطبيقًا لنظام الشهر العيني الذي تبنته الدولة الجزائرية.

الفرع الثاني:الوكالة الوطنية لمسح الأراضي العام

بعد أن كانت مهمة مسح الأراضي العام من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية التي أسندت إليها بموجب المادة الخامسة (05) من الأمر (74/75)، وبعد التعديل الهيكلي لوزارة المالية بعد تغيير النهج الايدولوجي، ومباشرة جملة من الإصلاحات بعد دستور 1989 صدرت عدة نصوص تشريعية وتنظيمية لتضفي طابع الشرعية عن هذه التحولات والتعديلات والتي من بينها إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي (234/89) السالف الذكر.

1 سماعين شامة، مرجع سابق، ص 105 .
2 نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 36 .
3 المرسوم التنفيذي (63/92) السالف الذكر.
4 المرسوم التنفيذي (300/10) ، المؤرخ في 2010/11/29، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأملاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 74، لسنة 2010 .

نظرًا لتعثر عملية المسح العام نتيجة العديد من المعوقات التي واجهت الإدارة المكلفة بها منها نقص الإمكانيات المادية والبشرية في مقابل الرقعة الجغرافية الواسعة لتراب الجمهورية .

لقد علّق الأستاذ (سماعين شامة) حول عملية الإسناد هذه التي تمت بموجب مرسوم تنفيذي في حين أن مهمة مسح الأراضي العام أوكلت إلى الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية بموجب أمر (نص تشريعي)، واعتبر أن هذا خرق في قاعدة جوهرية وهي قاعدة توازي الأشكال بالتالي من المفروض أن يتم إسناد هذه المهمة إلى هيئة إدارية بموجب تعديل تشريعي[1] لنص المادة الخامسة (05) من الأمر (74/75) لأن هذه المادة لازالت سارية المفعول ولم يتم تعديلها أو إلغاؤها وهذا تعارض صريح بين نصوص قانونية سارية المفعول ونحن نسايره في هذا الطرح .

سنحاول من خلال هذا الفرع تسليط الضوء على هذه الهيئة الإدارية التي كلفت بعملية المسح العام بداية بالأساس القانوني لها وتعريفها ثم المهام الموكلة لها في إطار هذه العملية .

أولًا : تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

أنشأت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي (234/89) المؤرخ في 1989/12/19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي (63/92) المؤرخ في 1992/02/12 وهذا للعديد من الاعتبارات نظرًا لتعثر وبطء عمليات المسح التي كلفت بها إدارة شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية وكذلك لقلة الميزانية المرصودة لهذه العملية ونقص الوسائل المادية والبشرية كل ذلك أدى إلى التفكير في إسناد هذه المهمة إلى هيئة إدارية مستقلة يكون لديها استقلالها المالي لإنجاز هذه المهمة في أقرب الآجال .

لقد عرف المرسوم التنفيذي (234/89) السالف الذكر في مادته الأولى هذه الهيئة بنصها على أنها : " مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار (و.و.م.أ) وتدعى في صلب النص (الوكالة) وتخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم ".

أما المادة الثانية والثالثة من نفس المرسوم فقد أكدتا على تبعية هذه المؤسسة لوزارة المالية، وأن مقرها بالجزائر العاصمة ولا يمكن نقلها إلى مكان آخر إلا بموجب مرسوم تنفيذي يصدر بناء على اقتراح من وزير المالية .

1 سماعين شامة، مرجع سابق، ص 39 .

ما نستشفه من هذه المواد المذكورة أعلاه أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، بالتالي فهي تخضع للقضاء الإداري سوءا كانت مدعية أو مدعى عليها وهذا عملًا بأحكام المواد (800) وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

كما أكدت المواد السابقة تمتعها بالشخصية المعنوية، بالتالي لها أهلية التقاضي طبقًا لنص المادة (50) من القانون المدني وتتمتع بالاستقلال المالي، كما يمثلها أمام القضاء مديرها ولها مقر يكون قابلا للتغيير بموجب مرسوم تنفيذي [1].

نستنتج بأنها هيئة إدارية ذات طابع لا مركزي كونها تتمتع بالاستقلالية ولها ذمة مالية خاصة بها وهي تخضع لوصاية وزير المالية.

أما الطبيعة القانونية لهذه الهيئة فهو مذكور صراحة في المادة الأولى من المرسوم (234/89) السالف الذكر والتي أكدت أنها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري كونها لا تهدف إلى تحقيق ربح مالي بل هي تقوم بأعمال لفائدة الدولة من أجل تأسيس السجل العقاري .

تختلف هذه الهيئة التي أسندت إليها عملية المسح العام من دولة إلى أخرى فمثلا دولة تونس الشقيقة تعهد عملية المسح إلى مصلحة قيس الأراضي، والتي كانت تسمى عندهم إدارة رسم الأمثلة الأرضية، وهي مؤسسة عمومية ذات صبغة صناعية وتجارية تخضع لوزارة التجهيز باعتبارها الهيئة المكلفة بإعداد الأمثلة الهندسية للأراضي موضوع التسجيل بطريقة فنية تمكن من معرفة مساحة العقار وموقعه وحدوده في أي وقت [2].

أما في دولة المغرب فتسمى هذه الهيئة بالوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بحيث تقوم بإنجاز تصاميم المسح العقاري في إطار عمليات التحفيظ العقاري كما تقوم بإنجاز الخريطة الطبوغرافية للمملكة بجميع مقاييسها ومراجعتها، وتخضع هذه الوكالة لوصاية الدولة باعتبار أن رئيس الحكومة هو الذي يرأس مجلس الإدارة الذي يتألف من الوزراء أو ممثليهم[3].

1 عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 191 .
2 نعيمة حاجي ، مرجع سابق، ص 38 .
3 محمد خيري، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، طبعة 2014، منشورات المعارف، الرباط، المغرب، ص 111.

ثانيًا : التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

قبل أن نذكر مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي علينا أولًا تحديد الإطار الهيكلي لها كونها عبارة عن تنظيم هرمي يبدأ على المستوى المركزي الذي يضم هيئات التسيير والإدارة، كما أنها قسمت إلى مديريات ثم مديريات جهوية ومحلية وتفصيل كل ذلك كما يلي :

1– التنظيم الهيكلي على المستوى المركزي : تتكون الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، باعتبارها مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية وتابعة لوزارة المالية من هيئات التسيير والإدارة بالإضافة إلى مجموعة من المديريات كلفت كل منها بمهام معينة [1] وتفصيل ذلك من خلال ما يلي:

أ– **هيئات التسيير والإدارة** : بالرجوع إلى نص المادة (11) من المسوم التنفيذي (234/89) السالف الذكر نجد بأنها تنص على أنه " يشرف على الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير ".

من خلال هذه المادة يتضح جليًا بأن الأجهزة المكلفة بتسيير الوكالة هما إثنان مجلس الإدارة والمدير.

أ–**1**– **مجلس الإدارة** : وهو هيئة تضم ممثلي عدة وزارات طبقا لنص المادة من (12) إلى (18) من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه ويترأس هذا المجلس ممثل عن وزير المالية ويتكون من :

- ممثل عن وزير الدفاع الوطني .
- ممثل عن وزير الداخلية .
- ممثل عن وزير التجهيز .
- ممثل عن وزير الفلاحة .
- ممثل عن وزير النقل .
- ممثل عن المحافظ السامي للبحث العلمي .
- ممثل مندوب التخطيط .

يتم تعيين هؤلاء الممثلين بموجب قرار صادر عن وزير المالية من بين الذين يكون لهم على الأقل صفة نائب مدير في الإدارة المركزية [2] .

1 عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات بغدادي، الجزائر 2010، ص 78 .

2 يراجع في ذلك المادة (17) من المرسوم (234/89)، السالف الذكر .

يجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة كلما دعت الضرورة لذلك بناء على طلب من الرئيس أو ثلث الأعضاء أو بمبادرة من المدير، كما يمكن الاستعانة بأشخاص ذوي الكفاءات الذين من شأنهم إنارة المجلس بالرأي السديد.

تكون وظائف الأعضاء مجانية باستثناء مصاريف التنقل والإقامة التي يتم تعويضها [1]، وترسل الإستدعاءات للاجتماع على الأقل (15) يومًا قبل التاريخ المحدد له وتقلص هذه المدة إلى (08) أيام في حالة الاستعجال [2].

أ–**1**–**1 مهام مجلس الإدارة** : حسب نص المادة (12) من المرسوم التنفيذي (234/89) فإن مجلس الإدارة يكلف بدراسة كل المسائل المتعلقة بتنظيم الوكالة وعملها ويتداول في المسائل التالية :

– مخطط العمل السنوي والمتعدد السنوات.
– الجداول التقديرية للإيرادات والنفقات وميزانية الوكالة.
– النظام الداخلي المتعلق بالتنظيم الداخلي للوكالة وسيرها.
– حصيلة النشاطات السنوية والتسوية المحاسبية والمالية.
– الإدلاء برأيه في موضوع الصفقات والاتفاقيات.
– مشاريع بناء عقارات واكتسابها وبيعها ومبادلتها.
– قبول الهبات والوصايا وتخصيصها .

– كما أن له الحق في الاقتراح على السلطة الوصية كل التدابير التي يراها ضرورية لتطوير الوكالة لأداء مهمتها على نحو أفضل.

أ–**2**– **المدير العام** : وهو الذي يشرف على سير الوكالة ويديرها ويتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي بعد استشارة وزير المالية وتنهى مهامه بنفس الأداة[3].

بينما يتم تعيين مسؤولي الفروع الجهوية والمحلية بقرار من وزير المالية بناءً على اقتراح من مدير الوكالة .

1 يراجع في ذلك المادتين (15)، (16) من المرسوم (234/89)، السالف الذكر.
2 يراجع في ذلك المادة (18) من نفس المرسوم .
3 يراجع في ذلك نص المادة (19) من نفس المرسوم.

لقد تم تصنيف المناصب العليا في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي لأول مرة بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1990/03/10[1]، ولقد تم إلغاء القرار المشار إليه بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1991/08/08[2].

إن الشيء الجديد الذي جاء به القرار الوزاري المشترك الأخير هو كيفية تعيين مدير الفرع المحلي بعدما كان بموجب مقرر من المدير أصبح بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية [3] .

ثم صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1994/07/09 والذي جاء بتغيير بسيط متعلق بالرقم الاستدلالي فقط.

في الأخير وبتاريخ 2002/08/28 صدر قرار وزاري مشترك تضمن تعديل للقرار السابق[4] بحيث استحدث مناصب جديدة منها، مدير عام يتم تعيينه بموجب مرسوم، ومدير مركزي يتم تعيينه بموجب قرار من الوزير .

يختص المدير العام بجملة من المهام حددتها المادتان (20) و(21) من المرسوم التنفيذي (234/89) كالتالي :

– تنفيذ قرارات مجلس الإدارة.

– تمثيل الوكالة أمام مختلف الجهات القضائية والإدارية.

– إبرام مختلف الصفقات والعقود التي تكون الوكالة طرفًا فيها .

– إصدار أوامر بالصرف فيما يتعلق بميزانية الوكالة حسب الشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها .

– ممارسة السلطة السُلَميّة على مستخدمي الوكالة [5] .

ب– التقسيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي : تم تحديد التنظيم الداخلي سواءًا المركزي أو الجهوي والمحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي عن طريق قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2002/04/17 وبإستقراء المواد (02)، (03)، (04)، (05) من القرار الوزاري المشترك نلاحظ بأنه قسم الوكالة على المستوى المركزي إلى ثلاثة مديريات وهي :

1 قرار وزاري مشترك مؤرخ في 03/10/ 1990، منشور بالجريدة الرسمية، عدد 29، لسنة 1990.
2 قرار وزاري مشترك مؤرخ في 1991/08/08، منشور بالجريدة الرسمية، عدد 14، لسنة 1992.
3 ريم مراحي، مرجع سابق، ص 30.
4 قرار وزاري مشترك، منشور بالجريدة الرسمية، عدد 66 ، لسنة 2002 .
5 حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر 2010/2009، ص 65.

ب–1– مديرية التخطيط والمراقبة والمنازعات : وتضم مديريتين فرعيتين هما [1] :

ب–1–1– المديرية الفرعية للتخطيط : بها مكتبين هما : مكتب التخطيط لمسح الأراضي العام ومكتب المراقبة والتسيير .

ب–1–2– المديرية الفرعية للمراقبة والمنازعات : بها ثلاثة مكاتب وهي، مكتب التفتيش، مكتب العلاقات العامة، مكتب المنازعات .

ب–2– مديرية الإنتاج : تضم هي الأخرى مديريتين فرعيتين وهما [2] :

ب–2–1– المديرية الفرعية للتصوير القياسي وأنظمة الإعلام : بها مكتبان هما : مكتب التصوير القياسي ومكتب أنظمة الإعلام .

ب–2–2– المديرية الفرعية لأشغال الخرائط الطوبوغرافية : بها مكتبان وهما : مكتب قاعدة رسم الخرائط ومكتب الطوبوغرافيا .

ب–3– مديرية إدارة الوسائل : وتتضمن بدورها أربعة مديريات فرعية[3] وهي :

ب–3–1– المديرية الفرعية للموظفين والتكوين : والتي تضم مكتبين هما :

– مكتب الموظفين والشؤون الاجتماعية.

– مكتب التكوين وتحسين المستوى.

ب–3–2– المديرية الفرعية للميزانية والمحاسبة : وبها ثلاثة مكاتب وهي :

– مكتب ميزانية التسيير.

– مكتب المحاسبة.

– مكتب عمليات التجهيز.

ب–3–3– المديرية الفرعية للوسائل العامة : وتضم مكتبين هما :

– مكتب الوسائل والصيانة .

– مكتب الهياكل القاعدية .

ب–3–4– المديرية الفرعية للدعم التقني : وبها مكتب الوثائق والأرشيف بالإضافة إلى مكتب النسخ.

1 يراجع في ذلك نص المادة (03) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17 المتضمن تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المنشور بالجريدة الرسمية ،عدد 37، لسنة 2002.

2 يراجع في ذلك نص المادة (04) من نفس القرار .

3 يراجع في ذلك نص المادة (05) من نفس القرار.

2– التنظيم الهيكلي على المستوى الجهوي : أما على المستوى الجهوي فتحتوي الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على مديريات جهوية حسب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17 ويطلق عليها اسم المديرية الجهوية لمسح الأراضي والتي أصبح عددها (08) بعد أن كانت (05) فقط[1].

تمّ إنشاء هذه المديريات بموجب قرار من وزير المالية المؤرخ في 2002/05/12 الذي حدد المقر والاختصاص الإقليمي لهذه المديريات الجهوية، كما قام بتصنيف المديريات الولائية، وتتمثل هذه المديريات الجهوية في : الجزائر، وهران، قسنطينة، الشلف، سطيف، ورقلة، بشار، بسكرة [2].

وبالرجوع إلى القرار الوزاري المشار إليه أعلاه فإننا نجد بأنه أكد بأن كل مديرية جهوية تضم أربعة مصالح[3] وهي :

– مصلحة البرمجة .

– مصلحة تطبيقات الإعلام الآلي .

– مصلحة الأشغال المختصة (وتضم فرق العمليات وتتكون كل فرقة من خمسة أعضاء على الأقل).

– مصلحة الإدارة العامة وتضم مكتبين هما : مكتب الموظفين والمحاسبة ومكتب الوسائل والصيانة.

3– التنظيم الهيكلي على المستوى المحلي (الولائي) : أصبحت تسميتها المديرية الولائية لمسح الأراضي بدلا من الفرع المحلي لمسح الأراضي سابقًا، وقد تم تصنيفها حسب أهميتها إلى صنفين هما :

أ– **الصنف الأول** يتضمن مصلحتين وهما :

أ–1 – مصلحة الأشغال : وتتكون من ثلاثة مكاتب وهي :

– مكتب الأشغال المسحية وتطبيقات الإعلام الآلي .

– مكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصائيات .

– مكتب الأشغال الطبوغرافية .

أ–2– مصلحة الوسائل العامة والأرشيف : وتضم مكتبين هما :

– مكتب الوسائل والمحاسبة

– مكتب الأرشيف والوثائق .

ب– الصنف الثاني : أما هذا الصنف فتكون المديرية به تحتوي على أربعة مكاتب وهي :

1 يراجع في ذلك نص المادة (07) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17 ،السالف الذكر.

2 القرار الوزاري المؤرخ في 2002/05/12 الذي يحدد المقر و الاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 42، لسنة 2002.

3 يراجع في ذلك نص المادة (06) من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2002/04/17، السالف الذكر.

– مكتب الأشغال المسحية الخاصة وتطبيقات الإعلام الآلي .

– مكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصائيات .

– مكتب الأشغال الطوبوغرافية .

– مكتب الوسائل العامة والمحاسبة .

لقد أشار القرار الوزاري المشترك بأنه يتم ترتيب الصنفين بقرار من الوزير المكلف بالمالية وهذا بحسب حجم الأعمال بالنسبة لهذه الإدارة.

ثالثا : مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي (234/89) المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم فإننا نجد بأنه أكد بأن الوكالة تكلف في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني[1].

يمكن أن يكلفها وزير الاقتصاد (المالية) لحسابه بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة لأملاك الدولة وفقًا للتنظيم المعمول به وضبطه باستمرار .

باستقراء هذه المادة فإننا نلاحظ بأن هناك مهام أساسية للوكالة وهي إعداد مسح الأراضي العام ومهام أخرى استثنائية في مجال الجرد العام للعقارات التابعة لأملاك الدولة وتفصيل ذلك من خلال ما يلي :

1– المهام الأساسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي : لقد حددت المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي (234/89) السالف الذكر مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الأساسية والمتمثلة في إعداد مسح الأراضي العام وهي على الخصوص :

– تنفيذ أعمال التحقيق الخاصة برسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بالتصوير المساحي الضوئي اللازمة لعملية المسح العام للأراضي وترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.

– تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد المسح العام للأراضي وتتولى الكتابة لها.

– تقوم بتحرير مخططات المسح العام للأراضي بالوثائق الملحقة بها وتضبطها باستمرار.

– تنشئ البطاقات التي تسمح بتكوين السجل العقاري.

– تطبق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.

1 يراجع في ذلك نص المادة (04) من المرسوم (234/89)، السالف الذكر.

– تنظم الأرشفة والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام وتسهر على ضبطها باستمرار.

– تراقب الأشغال التي ينجزها المساحون ومكاتب الدراسات الطبوغرفية التابعة للخواص لحساب الإدارات العمومية .

– تنجز التصاميم العامة التي تستخدم المسح الضوئي طبقا لاحتياجات المسح[1].

كما يمكن للوكالة أن تكلف غيرها من ذوي الخبرات بعملية المسح لحسابها وهذا بالآليات التي ينص عليها القانون وهي الصفقات العمومية [2].

2– المهام الاستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي : بالإضافة إلى المهام الأساسية للوكالة فإن هناك مهام أخرى استثنائية تتمثل في :

– القيام بالعمليات التقنية المتخصصة من أجل عملية الجرد العام للعقارات التابعة لأملاك الدولة سواء كانت خاصة أو عامة [3] ويكون هذا بناء على تكليف رسمي من وزير المالية [4] وهو الأمر الذي أكدته المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي (234/89) المعدل والمتمم.

لقد نصت المادة السابعة من نفس المرسوم بأن العمليات التقنية التي يمكن أن تكلف بها الوكالة في مجال جرد الأملاك الوطنية وهي :

– تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الدولة ومعالجتها .

– إعداد الأساليب والمنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام .

– إنتاج بيانات إحصائية دورية ملائمة تعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية وتطويرها .

كما أكدت المادة الثامنة من نفس المرسوم بأنه يمكن لمجلس الإدارة أن يُخوّل للوكالة القيام بأشغال طبوغرافية ورسم حدود الملكيات العقارية وتجزئة الأراضي وقسمة الملكيات وإعادة تثبيت الحدود بين الأملاك لفائدة المصالح والجماعات المحلية أو الهيئات العمومية، ونلاحظ من خلال هذه المادة أنها حددت هذه المهام على سبيل الحصر والتحديد .

1 يراجع في ذلك نص المادة (06) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17 ، السالف الذكر.
2 نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص47.
3 عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 37 .
4 يراجع في ذلك المرسوم التنفيذي (455/91) المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 60، لسنة1991.

كما تكلف الوكالة بالإضافة إلى كل ما سبق بتطوير وسائل التصاميم والدراسة والتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها[1]، كذلك خوّل لها القانون الحق في إبرام صفقات أو اتفاقيات أو عقود تتعلق ببرنامج نشاطها مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية عن طريق آلية الصفقات العمومية[2].

وفي الأخير وبعد بيان التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي وكيفية عملها والمهام المسندة إليها سواءًا الأساسية أو الاستثنائية فإننا نلاحظ أن المهام الاستثنائية أثقلت كاهل هذه الإدارة على حساب عملية المسح العام للأراضي فمثلا عملية جرد الأملاك الوطنية تقتضي جهدا كبيرًا وتسخير وسائل مادية وبشرية كبيرة للقيام بها خاصة أمام اتساع الرقعة الجغرافية من جهة وكثرة الأملاك التابعة للدولة من جهة ثانية فكان الأولى إسناد هذه المهمة إلى هيئة أخرى تكون أكثر تفرغًا منها [3].

الفرع الثالث: لجنة مسح الأراضي

بعد أن تعرضنا إلى المديرية العامة للأملاك الوطنية باعتبارها الهيئة الأولى التي أسندت إليها عملية المسح العام للأراضي ثم أوكلت هذه المهمة إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي (234/89) السالف الذكر فإننا سوف نتناول في هذا الفرع لجنة مسح الأراضي إبتداء بتشكيلها ثم مهامها بشيء من التفصيل، لأنه بعد القيام بالعمليات التحضيرية يطلب السيد المدير الولائي لمسح الأراضي من السيد الوالي إصدار قرار الإعلان عن انطلاق عملية المسح في البلدية المعنية ويتم من خلالها تعيين لجنة المسح التي ستكلف بهذه المهمة.

سنحاول أن نبين هذه اللجنة وكيفية تعيين أعضائها ثم المهام الموكلة لها في إطار هذه العملية.

أولًا : تشكيل لجنة المسح

يتم إفتتاح عملية المسح العام في إقليم بلدية ما عن طريق قرار من الوالي المختص، الذي ينشر بدوره في الجريدة الرسمية ومجموعة القرارات الإدارية للولاية، وكذا الجرائد اليومية الوطنية، ثم يبلغ هذا القرار لرئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، كما يعلم الجمهور عن طريق اللصق في لوحات الإعلانات بمقر الدائرة والبلدية المعنية وكذا البلديات المجاورة قبل 15 يومًا من انطلاق هذه العملية[4]، وتنطلق عملية المسح بعد شهر من صدور القرار[5].

1يراجع في ذلك نص المادة (09) من المرسوم (234/89)، السالف الذكر.
2 يراجع في ذلك نص المادة (10) من نفس المرسوم.
3 نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 48 .
4 يراجع في ذلك نص المادتين (02) و(03) من المرسوم (62/76)، السالف الذكر .
5 جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 127 .

عملًا بأحكام المادة السابعة من المرسوم (62/76) السالف الذكر فإنه وبمجرد افتتاح العمليات المسحية يتم إنشاء لجنة بموجب قرار من الوالي تسند إليها هذه المهمة.

تتشكل هذه اللجنة من أعضاء دائمين وآخرين يتم إشراكهم في هذه اللجنة حسب طبيعة المنطقة التي يتم مسحها وتفصيل ذلك كما يلي :

1- الأعضاء الدائمون : بالرجوع إلى نص المادة السابعة من المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام فإن أعضاء اللجنة هم:

- **قاض رئيس للجنة** : يعين قاض من طرف رئيس المجلس القضائي[1] من بين قضاة المحكمة التي توجد البلدية محل عملية المسح في دائرة اختصاصها الإقليمي، يجب أن يكون هذا القاضي على دراية بالنصوص القانونية فيما يتعلق بالمنازعات في الشأن العقاري [2] .

- **رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من يمثله** : أسندت له مهمة نائب رئيس اللجنة لأن وجوده مهم لكونه يمثل الدولة على مستوى إقليم البلدية من جهة وكذلك بصفته قائم على الأملاك التابعة للبلدية من جهة ثانية [3].

- **ممثل مصالح الضرائب المباشرة** : يقوم بتعيينه المدير الولائي للضرائب من بين الأعوان المؤهلين، وحضوره في هذه اللجنة مهم لكونه يسهل مأمورية هذه اللجنة ويفيدها بالمعلومات المتعلقة بالوثائق المسجلة في مفتشية التسجيل والطابع خاصة التي لم تخضع لعملية الشهر العقاري[4].

- **ممثل عن إدارة أملاك الدولة** : يعينه المدير الولائي لأملاك الدولة من بين الأعوان المؤهلين، وغالبا ما تسند هذه المهمة إلى رئيس مفتشية أملاك الدولة الذي تقع البلدية محل المسح في اختصاصه الإقليمي، ووجوده ضروري وأكيد كونه يمثل الدولة في أملاكها العامة والخاصة الواقعة في إقليم هذه البلدية بالإضافة إلى دوره الهام في مرافقة فرق المسح الميدانية لكونه أحد المحققين العقاريين[5].

- **ممثل وزارة الدفاع الوطني** : وهو قائد القطاع العسكري على مستوى الولاية أو من يمثله حتى يتسنى له تعيين العقارات التابعة لقطاعه لتسهيل عملية مسحها وتعيين حدودها .

1 غالبا ما يقوم رئيس المجلس بتعيين القضاة الذين يكونون رؤساء للأقسام العقارية كونهم أعلم من غيرهم بالوضعية القانونية للعقارات .

2 ريم مراحي، مرجع سابق، ص 48.

3 عمار بوضياف، مسح الأراضي وإشكالاته القانونية في الجزائر، مرجع سابق، ص 48 .

4 لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2012/2011، ص 61 .

5 نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 55.

– **ممثـل مصـلحة التعميـر بالولايــة :** ويـتم تعيينـه مـن طـرف المـدير الـولائي للتعميـر والبنـاء ويكون من بين الأعوان المؤهلين لأنه يعطي رأيه بشأن مخططات التهيئة والتعمير الخاصة بهذه البلدية وبالتالي تحديد المناطق العمرانية، الحضرية أو الريفية بناء على هذه المخططات .

– **موثق :** يتم تعيينه من المنظمة المهنية للتوثيق لأن له دورا أساسيا في هذه اللجنة منذ الافتتاح إلى غاية نهاية هذه العملية لاسيما إذا تعلق الأمر بفحص الوثائق المقدمة لهذه اللجنة كالعقود التوثيقية والعقود الصادرة عن المحكمة الشرعية وغيرها من السندات .

– **مهنـدس خبيـر عقـاري :** يـتم تعيينـه مـن طـرف المنظمـة المهنيـة للمهندسين الخبراء العقاريين، وله دور مهم في هذه اللجنة بحكم اختصاصه في إعداد المخططات كما يستعين به القاضي في الكثير من النزاعات المتعلقة بالقياس والحدود بين الجيران [1].

– **المحـافظ العقـاري المخـتص إقليميـا :** يحضر المحافظ العقاري المختص إقليميا أو من يمثله من الأعوان المؤهلين وله دور مهم وكبير في هذه اللجنة لأخذ رأيه في المنازعات المثارة أمام اللجنة وكذلك لوقوفه على سلامة ودقة عمل المسح لأن هذه الوثائق سيتم لاحقًا إيداعها لدى مصالحه ليتم بعدها تأسيس السجل العقاري تطبيقًا لنظام الشهر العيني .

– **المسؤول المحلي لإدارة مسح الأراضي أو من يمثله :** يتولى المدير الولائي لمسح الأراضي أو من يمثله وضع جميع الوثائق المسحية وكذا سجل الشكاوى و الاعتراضات أمام اللجنة، كما يقدم جميع المخططات الموجودة على مستوى مصالحه لتسهيل مهمة اللجنة، كما يقوم بتقديم تقرير تفصيلي عن هذه العملية على مستوى البلدية، بالإضافة إلى كل هذا فإنه يعتبر كاتب اللجنة ويقوم بإعداد محاضر إجتماعاتها [2].

2– الأعضاء غير الدائمين : بالإضافة إلى الأعضاء الدائمين المشار إليهم أعلاه فإن القانون خوّل للجنة المسح العام الاستعانة بأطراف أخرى حسب الحاجة وهذا حسب المواقع المتواجدة بها هذه المناطق، كممثل عن إدارة الثقافة أو الري أو الفلاحة وغيرهم وهذا حماية للعقارات التابعة لهم والتي تكون محل عملية مسح، وهؤلاء الأعضاء هم [3] :

1 يراجع في ذلك نص المادة (07) من المرسوم (62/76)، السالف الذكر .
2 نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 57 .
3 يراجع في ذلك نص المادة (07) من المرسوم (62/76)، السالف الذكر.

– **ممثل عن مديرية الثقافة :** إذا كانت عملية المسح العام تشمل مواقع محمية أو أثرية فإن اللجنة تستكمل بممثل عن مديرية الثقافة يعينه المدير الولائي للثقافة من أجل المحافظة على هذه الآثار أو المتاحف وغيرها من المناطق الأثرية من الاعتداءات التي قد تتعرض لها .

– **ممثل مديرية المصالح الفلاحية :** إذا كانت عملية المسح تتم في مناطق ريفية فإن هذه اللجنة يضاف لها ممثل عن مديرية المصالح الفلاحية يعينه المدير الولائي لهذا القطاع وله دور هام وأساسي في المحافظة على المزارع والمستثمرات الفلاحية التابعة للدولة وكذلك السهر على عدم تحويل وجهة الأرض الفلاحية لكونها تتمتع بحماية قانونية خاصة [1].

– **ممثل عن مديرية الري :** لقد أكدت الفقرة (ب) من المادة السابعة المذكورة أعلاه بأنه يمكن للجنة المسح الاستعانة بأحد الأعضاء المحددين في هذه الفقرة إذا كانت عمليات المسح تنجز خارج المناطق الحضرية أي المناطق الريفية أو الصحراوية، فإنه يمكن أن تستكمل اللجنة بممثل عن مصالح الفلاحة أو ممثل عن مصالح الري .

يقوم بتعيين ممثل عن مصالح الري المدير الولائي لهذا القطاع وله دور بالنسبة للآبار والموارد التي تستعمل لسقي الأراضي الفلاحية باعتبارها الجهة المكلفة بمنح التراخيص المتعلقة بإنجاز هذه الآبار

3– تعليق على تشكيلة اللجنة : قبل الخوض في مهام اللجنة فإننا نلاحظ أن هناك نقص في أعضائها ولو أن هناك من يرى بأنه يصعب اجتماع كل هؤلاء الأعضاء في وقت واحد[2]، إلا أننا نرى بأن اللجنة يجب أن تعزز بممثل عن الأملاك الوقفية لأنه بالرغم من صدور قانون الأوقاف رقم (10/91) المؤرخ في:1991/04/27، أي قبل تعديل المرسوم (62/76) بحوالي سنة لأنه عدّل بموجب المرسوم التنفيذي (134/92) المؤرخ في:1992/04/07 إلا أن المشرع لم يتدارك هذا النقص وهذا الإغفال، لأنه في الواقع نجد الكثير من الأملاك الوقفية تم الاستيلاء عليها وإعادة وجهتها وأصبحت أملاك خاصة يتداولها الأفراد في حين أنها ممنوعة من التصرف لأنها وقف لوجه الله تعالى طبقًا لما جاء به قانون الوقف .

1 نورة أورحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 152 .
2 مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 109 .

كما أننا نلاحظ بأن هناك بعض الباحثين من انتقدوا ترتيب أعضاء لجنة المسح وقالوا بأنه كان من الواجب أن يكون مدير مسح الأراضي أو ممثله هو نائب رئيس هذه اللجنة نظرا للدور الهام الذي يلعبه في إطار هذه العملية [1] .

غير أننا لا نساير هذا الطرح باعتبار أن مدير مسح الأراضي أو ممثله هو المشرف على الأعوان الذين يقومون بهذه الأعمال الميدانية، وهذه اللجنة تقوم بتفحص هذه الأعمال وحل هذه النزاعات والاعتراضات فمن غير المستصاغ أن يكون ممثل إدارة المسح نائب رئيس هذه اللجنة للمحافظة عن حياده للوصول للحقيقة ، من جهة أخرى فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الشخص الوحيد الذي تكون له دراية كاملة بأصحاب الحقوق العينية العقارية وهو الذي يساهم بشكل فعال ومباشر في هذه العملية لكون أن فرقة المسح يكون لها مكتب على مستوى البلدية وكذلك يتم فتح سجل الاعتراضات على مستوى البلدية ويتم الإعلان على كل مجريات هذه العمليات في البلدية بالإضافة إلى أن رئيس البلدية هو الأجدر بتحديد حدود بلديته ومن يستطيع تقديم معلومات دقيقة على الحائزين والشاغلين للعقارات .

ثانيا : مهام لجنة المسح العام

عملًا بأحكام المادة الثامنة من المرسوم (62/76) فإن لجنة المسح تجتمع بناء على طلب المدير الولائي لمسح الأراضي، وبناء على دعوى من رئيسها، كما يجب أن يحضر على الأقل ثلثي الأعضاء لكي تكون قراراتها نافذة و يتم التصويت بالأغلبية وفي حالة تساوي الأصوات يدرج صوت الرئيس، ولكن قراراتها لا تكون نافذة إلا بعد مصادقة الوالي عليها بموجب مقرر يصدر بهذا الشأن .

تتمتع لجنة المسح بمجموعة من الصلاحيات منحها إياها المشرع في نص المادة السابعة والتاسعة من المرسوم (62/76) السالف الذكر وتتمثل في :

1– وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح عملية المسح، ومحاولة فض النزاعات الحدودية التي قد تنشأ بين البلديات بهذه المناسبة [2].

2– جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية .

3– التثبت عن الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقارهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك .

1 نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 59 .
2 يراجع في ذلك نص المادة (07) من المرسوم (62/76)، السالف الذكر.

4– البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية في إطار الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي بين الأطراف[1].

بالإضافة إلى الملاحظات التي سبق وأن أشرنا إليها بداية بإغفال ممثل عن الأملاك الوقفية كذلك فإن ترتيب أعضاء اللجنة لم تراع فيه الأهمية وهو الأمر الذي ناقشه العديد من الباحثين[2]، فكيف يمكن أن نستصيغ تقديم ممثل إدارة الضرائب في لجنة المسح عن المحافظ العقاري أو ممثل إدارة أملاك الدولة وغيرها من الحالات المشابهة التي تثير الريبة في نفوس الأعضاء، بالتالي يتأثر دورها في هذا الإطار.

كما أنه بالرجوع إلى المهام المنوطة بهذه اللجنة فإننا نرى بأنها مهام شبه قضائية على أساس أن رئيسها قاض، ولكن في المقابل فإن قرارات هذه اللجنة تبقى متوقفة على مصادقة الوالي أي إصباغ الصفة الإدارية عليها[3].

غير أن الأمر الذي نلاحظه في الحياة العملية بأن أغلب قرارات لجنة المسح تكون سلبية بحيث لا تُوفق في التقريب بين وجهات نظر الطرفين، بالتالي توجههم إلى العدالة وتبقى لديهم مهلة ثلاثة أشهر لرفع الدعوى القضائية المتعلقة بالحدود وإلا أصبحت هذه الحدود المؤقتة نهائية باستثناء الغلط المادي المعترف به أو في حالة ظهور المالك الحقيقي[4] وقدم سنداته الرسمية لهذا العقار .

بالتالي فإن اللجنة عملها سلبي حيث لم يخوّل لها القانون النظر إلا في الحدود ما بين المتخاصمين لأن أغلب الاعتراضات لا تتعلق بالحدود بل بالتسجيل في وثائق المسح أي الحق العيني في حد ذاته .

لذلك فما الجدوى من رفع دعوى قضائية طالما أن النزاع عُرض على هيئة يرأسها قاض لأن مثل هذه الدعاوى تثقل كاهل القضاء فقط لأنه يمكن إيجاد حلول لهذه النزاعات والفصل فيها بأحكام قضائية طالما أن رئيس اللجنة قاض يمكنه الاستعانة بأعضاء اللجنة كالخبير العقاري للوصول للحقيقة كما يمكنه الخروج للمعاينة الميدانية للعقار محل النزاع لمعرفة الحق الأولى بالحماية.

إن المشرع اللبناني أخذ بنظام الشهر العيني وأطلق على عملية مسح الأراضي العام عندنا بعمليتي التحديد والتحرير، وأسندت هذه المهمة إلى قاض عقاري يعين بمرسوم من رئيس الدولة بحيث يخضع

1 يراجع في ذلك نص المادة (09) من المرسوم (62/76)، السالف الذكر.
2 عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص197، كما يراجع في هذا الإطار لزهاري القيزي، مرجع سابق، ص 24.
3 عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 23 .
4 يراجع في ذلك نص المادة (14) من المرسوم (62/76)، السالف الذكر.

لرقابة وزارة العدل أثناء قيامه بعمله كما يمكن أن يساعده قضاة إضافيين لإنابته أو لتفسير قراراتهم التي صارت حائزة لقوة الشيء المقضي به [1].

يمارس القاضي العقاري اللبناني صلاحيات إدارية وأخرى قضائية :

– **الصلاحيات الإدارية** : مثل تحديد تاريخ البدء في أعمال التحديد والتحرير لأنها تكون بقرار ينشر ويبلغ على أوسع نطاق [2].

كما يقوم بتأمين حسن سير عملية التحديد والتحرير لأنه المشرف العام على أعمال فرق المسح كذلك يقوم بالإعلان عن اختتام هذه الأعمال وكذلك العديد من المهام الإدارية الأخرى .

– **الصلاحيات القضائية** : يقوم القاضي العقاري بالفصل في الخلافات التي تقع أثناء التحديد والتحرير بين الحائزين أو فيما يتعلق بالحدود، وإذا استلزم الأمر فالقاضي ينتقل شخصيًا إلى العقار محل النزاع ويقوم بالتحقيق كما له الحق بالاستعانة بخبير إذا تطلب الأمر، وتعتبر قراراته غير قابلة للاستئناف ولكن يمكن الاعتراض عليها أمام القاضي العقاري الذي أصدرها [3].

لقد نص المشرع اللبناني بأن القاضي العقاري يساعده في هذه المهمة (مسّاح) وذلك بعد أدائه اليمين القانونية أمام القاضي العقاري بعد اختياره من طرف مدير الشؤون العقارية [4].

بالتالي فإننا نلاحظ بأن المشرع اللبناني قد أعطى للهيئة المكلفة بعملية المسح العام أهمية وجعل لها سلطة القرار، حيث يفصل القاضي العقاري في كل النزاعات والخلافات التي تثور بشأن هذه العملية وله الحق في الانتقال إلى عين المكان أو الاستعانة بخبير ليصل إلى الحقيقة .

بالتالي كان من الأجدر بالمشرع الجزائري أن يتدارك هذا النقص، بأن يُوسع من السلطات الممنوحة للجنة المسح وأن تكون قراراتها قابلة للتنفيذ بمجرد صدورها ولا تنتظر مصادقة الوالي المختص إقليميا.

كذلك يجب أن تكون هذه اللجنة مؤهلة للفصل في النزاعات والخلافات التي تثار بين الملاك أو الحائزين في إطار عملية المسح العام للأراضي.

كما يجب أن لا يقتصر الأمر على الحدود فقط، بل لابد أن تمتد رقابة لجنة المسح أيضا للفصل في جميع الإشكالات والنزاعات التي تعترض عملها أو التي تنشأ بين الحائزين أو الملاك.

1 مصطفي أحمد أبو عمروا، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، الطبعة الأولى ، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ص 26 .

2 حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، الطبعة الأولى 2005، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ص 68 .

3 نفس المرجع ، ص 70 .

4 مصطفى أحمد أبو عمروا، مرجع سابق، ص 29 .

إن منح لجنة المسح هذه السلطات من شأنه أن ينعكس بالإيجاب على وضع حد لتلك الإشكالات التي تقع في مرحلة المسح والتحقيق العقاري، التي تؤدي بدورها إلى عدم إثقال كاهل القضاء بنزاعات يمكن حلها والفصل فيها أمام لجنة المسح، لا سيما أن هذه اللجنة مكوّنة من أشخاص مؤهلين ومختصين يمثلون العديد من القطاعات.

من ثمّة يكون رأيها أقرب للصواب، لأنه يمكنها القيام بالمعانية الميدانية من خلال الانتقال إلى العقار محل النزاع لسماع الجيران الشاغلين وإسقاط الوثائق التي بحوزة الأطراف والتأكد من مدى مطابقتها على العقار محل النزاع لتتضح الرؤية وعلى هذا الأساس تبني قراراها .

المبحث الثاني

إجراءات عملية المسح العام للأراضي

بعد أن قمنا بتعريف المسح العام وسرد التطور التاريخي لهذه العملية منذ العصور القديمة إلى أن وصلت إلي الجزائر ثم بيّنا الأهداف المراد تحقيقها من وراء هذه العملية، استعرضنا الأجهزة الإدارية المشرفة عليه وما هي المهام الموكلة لكل هيئة، بداية بالمديرية العامة للأملاك الوطنية ثم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي أوكلت إليها هذه العملية التقنية ثم تطرقنا إلى لجنة المسح التي تنشأ بمجرد افتتاح عملية المسح العام في إقليم بلدية ما وبينا أعضاءها وحاولنا أن نعلق على قراراتها واستوضحنا كيفية تنفيذ قرارات هذه اللجنة .

بطبيعة الحال بالإضافة إلى هذه الهياكل فإن عملية المسح كما ذكرنا سابقًا هي عملية فنية وتقنية وميدانية تقوم بها لجنة مكونة من محققين أحدهما تابع لأملاك الدولة والآخر إلى الحفظ العقاري بالإضافة إلى أعوان المسح وكذلك مندوب من البلدية المعنية ليسهل العملية الميدانية لهذه اللجنة وكيفية الاتصال بأصحاب الحقوق باعتباره يعرف المنطقة جيدا.

تتطلب هذه العملية رصد إمكانيات مادية وبشرية ضخمة، كالسيارات رباعية الدفع وأجهزة الرفع الطبوغرافي وآلات طبع المخططات وأجهزة الإعلام الآلي وغيرها من الأدوات الضرورية للقيام بالمهام المطلوبة إضافة إلى الأعوان المحققين .

تمر عملية المسح العام بعدة مراحل وهي مرحلة التحضير وجمع الوثائق والمخططات والمستندات ثم مرحلة العمل الميداني التي يتم من خلالها تعيين ورسم حدود أجزاء الملكية وعملية التحقيق العقاري التي يقوم بها المحققون المذكورون أعلاه، ثم تتم دراسة نتائج هذه الأشغال على لجنة المسح بعد عملية الإيداع الأولى ووضع سجل لتلقي الاعتراضات بحيث يحق لكل مواطن أن يطلع على هذه الوثائق وأن يبدي اعتراضه ضد كل تسجيل لكن دائمًا خلال الآجال المحددة بشهر، ثم يتم دراسة هذه الشكاوى والاعتراضات على مستوى لجنة المسح الولائية، سنفصل في ذلك من خلال تقسيم هذه الإجراءات إلى قسمين، المرحلة التحضيرية والميدانية في المطلب الأول ثم مرحلة إعداد وإيداع وثائق المسح في المطلب الثاني.

المطلب الأول:المرحلة التحضيرية والميدانية

إن إعداد مسح الأراضي العام عبارة عن عملية تقنية وفنية تمر بعدة مراحل تتكامل فيما بينها لتصل في النهاية إلى إنجاز عملية المسح العام للأراضي على مستوى إقليم كل بلدية معنية أو جزء منها بداية بالمراحل التحضيرية التي تبتدئ بافتتاح عملية المسح بقرار من الوالي المختص إقليميًا ثم جمع الوثائق التي قد تخص البلدية التي ستجري فيها هذه العملية وتحديد حدودها الإقليمية مع البلديات الأخرى وتفصيل ذلك من خلال ما يلي:

الفرع الأول: الإجراءات التحضيرية لعملية المسح

لقد أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية تعليمة إدارية توضح من خلالها كيفية سير الأعمال المتعلقة بالمسح والترقيم العقاري وهي التعليمة رقم (16) الصادرة في 1998/05/24[1].

بالتالي فإن هذه التعليمة هي بمثابة دليل عملي باعتبارها قامت بتوضيح بعض النقاط الغامضة في القانون خاصة فيما يتعلق بالمرحلة التحضيرية وهذا لضمان السير الحسن لهذه العملية أثناء المرحلة الميدانية والختامية .

إن الإجراءات التحضيرية لعملية المسح تبتدئ بالإعلان عن انطلاق العملية إلى غاية البدء في العمليات الميدانية وتفصيل ذلك كما يلي :

أولا : افتتاح عملية المسح العام للأراضي

إن افتتاح عملية المسح العام للأراضي على مستوى كل بلدية أو في جزء منها يكون بناء على قرار يصدر من الوالي المختص إقليميا بناء على اقتراح من طرف المدير الولائي لمسح الأراضي الذي يلتمس بموجب مراسلة، افتتاح عملية المسح العام للأراضي في بلدية ما كليًا أو جزئيًا وتشمل هذه العملية المسح الحضري أو الريفي أو الصحراوي أو السهبي.

يتم اختيار البلدية المعنية بالمسح من بين بلديات إقليم الولاية حسب الأولوية التي ترجع لعدة اعتبارات منها كثرة النشاط العقاري بها أو المعاملات العقارية وكذلك قد ترجع للأهمية الاقتصادية لهذه البلدية [2].

1 التعليمة رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .

2 عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 93 .

لقد نصت المادة الثانية من المرسوم (62/76) السالف الذكر على ما يلي : " إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار.

وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ".

كما أكدت المادة الثالثة من نفس المرسوم [1] على أنه يجب إعلام الجمهور عن طريق لصق الإعلانات في الدوائر والبلديات المجاورة وكذا البلدية المعنية ويكون هذا قبل خمسة عشرة يومًا من افتتاح هذه العملية.

إن الهدف من كل هذا التأكيد على النشر والإعلان على أوسع نطاق هو حضور المعنيين من ملّاك وحائزين وإحاطتهم بأن عملية تحديد عقاراتهم سيتم انطلاقها في إطار عملية المسح العام للأراضي، حتى يتقدموا إلى فرق المسح الميدانية للإدلاء بتصريحاتهم وتقديم سنداتهم في أقرب وقت ممكن وبالتأكيد سوف تؤدي هذه الاستجابة إلى إنجاز المطلوب من هذه الفرق الميدانية في أقصر وقت ممكن وبالتالي تكون عملية التحديد والتحقيق الميداني ذات فعالية مما ينتج عنه غياب الملكيات المسجلة في حساب المجهول وبالنتيجة نقص النزاعات العقارية .[2]

تجدر الإشارة إلى أن قرار الوالي المتضمن افتتاح عملية المسح في إقليم بلدية معنية زيادة على نشره والإعلان عليه في الجرائد اليومية ومقر البلديات [3]والدوائر كما أنه يبلغ إلى الجهات الإدارية المعنية بهذه العملية كمديرية أملاك الدولة من أجل استعدادها لتقديم جميع الوثائق المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة التي تملكها الدولة والتي ستشملها عملية المسح المفتتحة بموجب هذا القرار وكذلك لتعيين ممثليها في الفرق الميدانية بصفتهم محققين عقاريين وكذا المحافظ العقاري المختص إقليميًا لتعيين ممثل له في فرق المسح الميدانية بصفته محققًا عقاريا كذلك لأن الهدف من تعيين محققين عقاريين هو الوصول إلى تعريف دقيق للملكية العقارية مساحةً وحدودًا وجوارًا، كما يبلغ القرار إلى باقي الأعضاء المذكورين في المادة السابعة من المرسوم (62/76) السالفة الذكر أو أحد الأعضاء

1 يراجع في ذلك نص المادة الثالثة من المرسوم (62/76) ،السالف الذكر.

2 عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 224.

3 بالرجوع إلى نص المادة الثانية من المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، فإننا نجدها نصت بأن ينشر هذا القرار في " الجرائد اليومية الوطنية " ولم تحدد عددها ولكن من الصياغة نفهم بأنها جمع أي من ثلاثة جرائد فما فوق وهذا لضمان الإعلان على هذه العملية لكل الذين لهم حقوق عقارية في تلك المنطقة محل هذا القرار .

الإضافيين مثل مديرية المصالح الفلاحية إذا كان المسح في مناطق ريفية أو مديرية الثقافة في حالة وجود مناطق محمية ستشملها عملية المسح العام للأراضي، وغيرها من الإدارات المتدخلة في هذه العملية.

بالموازاة مع صدور قرار افتتاح المسح العام للأراضي يجب أن يصدر الوالي قرار آخر يتضمن تعيين أعضاء ولجنة المسح البلدية تطبيقًا للمادة السابعة المذكورة أعلاه، وقد سبق وأن أشرنا إلى تشكيل اللجنة ومهامها في المبحث السابق .

ثانيا:المحققون العقاريون

طبقًا للتعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم (3587)[1] المؤرخة في 1999/07/17، فإن التحقيق العقاري في إطار عملية المسح العام للأراضي يُسند إلى محققين عقاريين، أحدهما تابع للحفظ العقاري والآخر إلى مصلحة أملاك الدولة، كما يشارك عون من البلدية بالنسبة للعقارات التابعة للبلدية .

لقد بينت التعليمة طريقة عملهم وكيفية اعتماد السندات وكذا المخططات الواجب الإطلاع عليها حتى تكون عملية التحقيق مجدية ويتم ترجمة النتائج المتوصل عليها في وثائق المسح .

بالتالي وبعد الإعلان عن قرار الوالي المتضمن افتتاح عملية المسح ونشره على أوسع نطاق تأخذ هذه العملية صفة الإلزام والرسمية وبالتالي لا يمكن لأي جهة عرقلة سير أعمال هذه العملية، وبصدور هذا القرار تترتب عليه بعض الآثار وهي :

– توقف العمل بنظام الشهر الشخصي، وبالتالي فإن كل عمليات التحقيق العقاري المتعلقة بتسليم سندات الملكية في إطار القانون (02/07)[2] المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم السند بواسطة التحقيق العقاري يتوقف العمل بها و كونها جاءت كبديل عن عقود الشهرة بعد الإشكالات والنقائص التي صاحبت الأخذ بنظام إعداد عقود الشهرة .

كذلك الأمر بالنسبة لشهادات الحيازة المسلمة في إطار المرسوم التنفيذي (254/91) المؤرخ في 1991/07/27 الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها باعتبار أن المشرع الجزائري

1 التعليمة رقم (3587) الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 1999/07/17، المتعلقة بدور المحققين العقاريين في إطار المسح العام للأراضي .

2 القانون (02/07) المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراءات لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 15، لسنة2007.

أخذ بنظام الشهر الشخصي كإجراء استثنائي فقط إلى حين إتمام عملية المسح العام للأراضي في كامل التراب الوطني[1] .

في حين أن هناك بعض الباحثين يرون ضرورة الإبقاء على التقادم المكسب في بعض الحالات الاستثنائية ما دام أنه ليس هناك تعارض بين مبادئ السجل العقاري والقانون المدني، وبالتالي تطبق على الحالات التي ليس فيها تعارض ونزاعات [2].

غير أننا نرى بأنه لا يمكن الأخذ بنظام الشهر الشخصي والعيني في نفس الوقت طالما أن عملية المسح مفتوحة لأنه يحق لكل صاحب حق عيني عقاري أن يتقدم إلى فرقة المسح لتسجيل عقاره وإتباع إجراءات الشهر العيني والاستفادة من ترقيم عقاري مثبت للملكية لكي لا يكون هناك تعارض وأخطاء أخرى يصعب تداركها أو إصلاحها إذا أصحبت الترقيمات نهائية إلا عن طريق القضاء المختص وهذا فيه إثقال لكاهل القضاء وكذلك المواطن .

ثالثا: عملية جمع الوثائق والتصوير الجوي

من بين الخطوات المهمة في عملية المسح العام للأراضي هي جمع الوثائق والتصوير الجوي وكذلك الصورة المأخوذة من الشبكة العنكبوتية التي تبيّن وضعية العقار خلال تلك الفترة حتى تساعد فيما بعد الفرق الميدانية على تحديد مظاهر الحيازة المادية للعقارات محل هذه العملية وهو ما سنتناوله فيما يلي :

1- عملية جمع الوثائق : بالرجوع إلى التعليمة رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24 المشار إليها سابقًا والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي فإنه يقصد بجمع الوثائق كل المستندات أو الوثائق المثبتة للملكية أو للحيازة الممارسة من طرف أي كان الدولة أو الخواص أو غيرهم والتي من شأنها تسهيل العمليات المسحية، بالتالي يقوم المدير الولائي لمسح الأراضي و الأعوان التقنيون التابعون له بعملية جمع الوثائق بداية من بطاقة الوضعية العقارية التي تعد من الخرائط المتعلقة بالبلدية المعنية [3] والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط خاصة تلك الناتجة عن التنظيم الإقليمي للبلاد بموجب القانون (09/84)[4] المؤرخ في 1984/02/04 .

وعليه يتم تظافر الجهود من أجل جمع كل المخططات والوثائق القديمة والتي تتمثل في:

1 يراجع في ذلك نص المادة (27) من الأمر (74/75)، السالف الذكر.
2 فريدة محمدي، مقال منشور في مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية بالمحكمة العليا، الجزء الأول، منشورات المحكمة العليا، قسم الوثائق، سنة 2004، ص 117 .
3 جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 72 .
4 القانون (09/84) المؤرخ في 1984/02/04 ،المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 06، لسنة 1984 .

– المخططات المشيخية .

– المخططات النموذجية المعدة بموجب قانون فارني 1873 بسلم (4000/1) .

– الخرائط على سلم (25000/1) أو (50000/1) إذا تعلق الأمر بالمناطق الريفية .

– الخرائط على سلم (2500/1) أو (5000/1) إذا تعلق الأمر بالمناطق الحضرية .

– مخططات الإقليم .

– مخططات التحقيقات الجزئية أو الشكلية المصادق عليها أم لا.

– مخططات الأراضي الفلاحية في إطار نظام التسيير الذاتي .

– مخططات الأراضي التي تم تأميمها في إطار الثورة الزراعية.

– مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية بموجب القانون (19/87) المؤرخ في 1987/12/08 الذي ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

– الصور الجوية على سلم (20000/1) .

– الصور الجوية على سلم (5000/1) المكبرة والمستعملة أثناء تطبيق نظام الثورة الزراعية [1].

– الوثائق المتعلقة بكل عملية نزع للملكية من اجل المنفعة العامة التي أجريت على مستوى إقليم البلدية.

– الوثائق المتعلقة بالتنازل، التخصيص، التحويل الموجودة على مستوى مصالح أملاك الدولة ومديريات مسح الأراضي.

كما يجب الاتصال بمجموعة من الإدارات العمومية لجمع المعلومات التي من شأنها تسهيل هذه العملية[2] وتتمثل هذه الهيئات في :

– **مديرية أملاك الدولة الولائية :** تفيد هذه الإدارة لجنة المسح بكل الوثائق التي تعني أملاك الدولة العمومية والخاصة لاسيما تلك الناتجة عن عمليات التسيير والتخصيص ومنح الامتياز والتنازل البيوع، الهبات، الوصايا وغيرها من التصرفات العقارية وكذا المخططات الخاصة بها إن وجدت.

– **مديرية الأشغال العمومية :** تفيد هذه الإدارة بدورها لجنة المسح من خلال إعطائها لمعلومات ومخططات خاصة بشبكة الطرق الوطنية و الولائية وكذا البلدية عبر إقليم البلدية المعنية[3] وكذا خطوط

1 ليلى لبيض، مرجع سابق، ص 53 و54 .
2 نعيمة حاجي، زغدود جغلول، مرجع سابق، ص 244.
3 ريم مراحي، مرجع سابق، ص 40.

السكك الحديدية [1] وهذا لأخذها بعين الاعتبار في وثائق المسح التي سوف تعدّ وكذا باعتبارها كمرجع لحدود الحيازات والملكيات التي سيتم تسجيلها .

– **مديرية الشؤون الدينية والأوقاف** : يتم جمع الوثائق الموجودة لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف التي تحدد الأملاك الوقفية سواء وقفا عامًا أو خاصًا كالمساجد والمدارس القرآنية والمقابر والمراكز الإسلامية وغيرها من الأملاك الوقفية، خاصة العقود المشهرة الخاصة بهذه الأملاك والمعدة في إطار المرسوم التنفيذي (336/2000) [2] المؤرخ في 2000/10/26، والمتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها والذي أعقبه قرار وزاري مؤرخ في 2001/05/26[3] الذي حدد شكل ومحتوى الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي وكل هذا حفاظًا على الأملاك الوقفية من الاستيلاء أو التعدي .

– **مديرية النقل** : تفيد هذه الإدارة لجنة المسح من أجل الحصول على المخططات والوثائق المتعلقة بالمطارات ومحطات نقل المسافرين المتواجدة عبر إقليم البلدية المعنية، حتى يتم إسقاطها وتطبيقها في وثائق المسح حتى لا يكون هناك تداخل أو تماس في المخططات فيما بعد .

– **مديرية التعمير والبناء** : يمكن لهذه الإدارة مد يد العون إلى لجنة المسح عن طريق تمكينها من مخططات التهيئة والتعمير، المتمثلين في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي لمعرفة مناطق التوسع العمراني من أجل وضع حد فاصل فيما يتعلق بالمسح الريفي أو الحضري .

– **ديوان الترقية والتسيير العقاري** : يمكنه مد يد العون للجنة المسح من خلال تقديمه لمخططات توضيحية للمشاريع السكنية التي يسيرها وهي في طور الإنجاز والتي تقع داخل إقليم البلدية المعنية بهذا الأمر .

– **محافظة الغابات:** تساهم هذه الإدارة في تحديد حدود الأملاك الغابية التي تكون في إقليم هذه البلدية باعتبارها الهيئة الإدارية المكلفة بالمحافظة عليها.

– **مديرية المصالح الفلاحية** : تقدم هذه الإدارة إلى لجنة المسح العام للأراضي مخططات المستثمرات الفلاحية المسيرة بموجب القانون (03/10) [4] المؤرخ في 15/ 08/ 2010 والذي يبين كيفية

1 ريم مراحي ، مرجع سابق، ص 40 .

2 المرسوم التنفيذي (336/2000) المؤرخ في 2000/10/26، المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقف وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 64، لسنة 2000.

3 القرار الوزاري مؤرخ في 2001/05/26، الذي يحدد شكل ومحتوى الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي، المنشور بالجريدة الرسمية ، عدد31، لسنة 2001.

4 القانون (03/10) المؤرخ في 2010/08/15، المتضمن شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 46، لسنة 2010 .

تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز وكذلك المخططات الخاصة بالمحيطات الفلاحية المنجزة عن طريق الامتياز في إطار المنشور الوزاري رقم (108) [1] المؤرخ في 2011/02/23 وتلك الأراضي المسلمة للمستفيدين في إطار القانون (18/83) [2] المؤرخ في 1983/08/13 وعلى العموم كل الأراضي الفلاحية المدونة لديها أو لها مخططات تبين حدودها وموقعها.

– **مديرية الضرائب:** تقوم مديرية الضرائب بتقديم السجل الجبائي المتضمن الرسم على الملكية العقارية والمتعلق بإقليم البلدية المعنية وتؤخذ هذه المعلومات من مفتشية التسجيل والطابع لكونها تقوم بتسجيل كل التصرفات التي أخضعها القانون لإجراء التسجيل أو التي يريد أصحابها إعطائها تاريخًا ثابتًا.[3]

– **المحافظة العقارية :** تقدم المحافظة العقارية كل المعلومات التي تتضمن حقوق مشهرة في ظل نظام الشهر الشخصي والتي تكون على مستوى إقليم هذه البلدية ولو أن هذه المسألة صعبة نوعًا ما باعتبار أن هذه العقارات مقيدة حسب ألقاب وأسماء الأشخاص أصحاب الحقوق وبالتالي إذا كان هذا العقار التابع إلى إقليم هذه البلدية يملكه شخص لا يسكن تلك المنطقة وعنوانه ببلدية أخرى فإنه من الصعب التعرف عليه وبالتالي يقع الخطأ إذا لم يتصل هذا الشخص بلجنة المسح في الوقت المناسب وهذا من بين عيوب نظام الشهر الشخصي .

– **القطاع العسكري :** يقدم القطاع العسكري كل المعلومات حول العقارات ذات الاستعمال العسكري كالثكنات والمفارز أو المخازن وكذلك قطع الأراضي التي تستعمل كحقول للرمي والتدريب وغيرها من العقارات .

بعد عملية جمع هذه الوثائق يتم فحصها وترتيبها للرجوع إليها عند الحاجة بكل سهولة وتساعد هذه الوثائق اللجنة في عملها الميداني من خلال ما يلي :

– المساعدة على تحديد نطاق إقليم البلدية المعنية بعملية المسح .

– تحديد الملاك ومن ثم يسهل عملية استدعائهم للتقرب من لجنة المسح .

– التمييز بين الأملاك المعروف أصحابها من خلال القوائم التي تعد من خلالها المعلومات المستقاة من هذه الوثائق ولم يحضروا يوم التحقيق وبين العقارات التي لم يتم تحديد أصحابها .

1 المنشور الوزاري المشترك (108) المؤرخ في 2011/02/23، المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 46، لسنة 2011.

2 القانون (18/83) السالف الذكر.

3 خالد رامول وآسيا دوة، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثالثة دار هومة، الجزائر، 2011، ص 47 .

– تقريب المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك التي أخذت من الوثائق التي تم جمعها لاسيما وثائق المحافظة العقارية أو السجل الجبائي.[1]

2– عملية التصوير الجوي : يقوم المركز الوطني للخرائط بعملية التصوير الجوي وتعتبر بمثابة منظور مخروطي للأرض، وتكون دقيقة عندما يكون سطح الأرض أفقي وخال من المرتفعات بحيث يكون التقاط الصورة بمحور عمودي، وتسلم هذه الصورة إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي لمعالجتها بتقنيات خاصة وإعداد وثيقتين هما :

أ– **الصورة الجوية المعالجة :** وهي عبارة عن وثيقة أعدت بمواصفات مترية للمخطط وهي صورة ذات رؤية أوضح من الصور الملتقطة بعد استعمال تقنيات خاصة تجسد على ورق خاص ويستعمل هذا النوع من المخططات في المناطق الريفية [2].

ب– المخطط البياني : يعد هذا المخطط بمناسبة عملية المسح الخاصة بالمناطق الحضرية و يتسم بالدقة وإظهار كل التفاصيل الواردة في الصورة الجوية كالطرق والوديان وحدود قطع الأراضي، يتم الرجوع إليه في حال أي إشكال .

رابعا : تحديد حدود البلدية

يعتبر تحديد حدود البلدية المعنية بهذه العملية من أول الخطوات، من أجل ذلك يجب فحص جميع الوثائق التي تم جمعها، كالخرائط الناتجة عن التقسيم الإداري وفقًا للقانون (09/84) السالف الذكر وبالاستعانة بمخططات الوحدات الإدارية القديمة، بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ورؤساء البلديات المجاورة [3].

لقد أكدت المادة الخامسة من المرسوم (62/76) السالف الذكر على أنه يجب على البلديات أن تحدد محيط إقليمها .

تتم هذه العملية بعد أخذ تصريحات رئيس المجلس الشعبي البلدي ورؤساء البلديات المجاورة إذ تقوم مديرية مسح الأراضي الولائية بتحديد إقليم البلدية بواسطة معالم ثابتة وأخذ الإحداثيات باعتبارها المرجعية الأساسية لتحديد الحدود، يتم هذا بحضور جميع الأطراف بما فيهم الملاك المجاورون.

1 ليلى لبيض ، مرجع سابق، ص 54 .

2 ريم مراحي ، مرجع سابق، ص 41 كما يراجع في ذلك فضيلة قرنان، المسح العام للأراضي في الجزائر نشأته وتطوره، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة يحي فارس، المدية، العدد الثامن، الجزء الأول، جويلية 2014، ص 159.

3 عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 94 .

يُحرر محضر تثبيت الحدود على نموذج (T12)، يحتوي على وصف دقيق للحدود والمعالم الثابتة التي تمّت معاينتها مع ذكر إحداثياتها، ترفق جميع الوثائق المادية بهذا المحضر وتسلم إلى رؤساء البلديات المعنية حتى تقيد عليه جميع التحفظات وإذا رفض أحد الأطراف الإمضاء يتدخل الوالي للمصالحة إن كان مختصًا أي النزاع بين بلديتين تقعان في إقليم أو ولاية واحدة، وإلا فإن الاختصاص يؤول للوزير باقتراح من أحد الولاة المختصين[1].

إذا لم يسجل أي اعتراض فإن هذا المحضر يمضي عليه المدير الولائي لمسح الأراضي ورئيس البلدية المعنية وكذا رؤساء البلديات المجاورة ثم يصادق عليها الوالي المختص إقليميًا، وإذا كانت البلدية المعنية لها حدود طبيعية مع بلدية من ولاية أخرى أو دولة أخرى فإن المحضر يصادق عليه وزير الداخلية والجماعات المحلية[2].

يتم بعد رسم معالم حدود البلدية في مخططات تكون ممسوكة ومعدة من طرف إدارة مسح الأراضي، حتى يتم بعدها تقسيم هذه البلدية إلى أقسام مساحية وهي الخطوة التالية .

يحتوي محضر تحديد الحدود على أربعة أعمدة وبيان ذلك كما يلي :

– العمود الأول : يشار فيه إلى رسم النقاط التي تم ترقيمها ابتداء من أول معلم ثابت لحدود البلدية وبدون انقطاع إلى المعلم الأخير.

– العمود الثاني : تعيين طبيعة النقطة أو المعلم مثل طريق أو وديان أو غير ذلك .

– العمود الثالث : تعيين الحد بصفة دقيقة بقدر الإمكان وإحداثياتها حتى يمكن الرجوع إليها عند الحاجة .

– العمود الرابع : يخصص لجمع الملاحظات مثل التعديلات البسيطة أو تحفظ بعض الأطراف وغيرها من الأمور المحتملة[3].

خامسا : تجزئة إقليم البلدية إلى أقسام مساحية

يقوم بهذه العملية التقنيون التابعون لمديرية مسح الأراضي، بحيث يقسمونها إلى عدة أقسام مساحية ثم يتم ترقيمها وفي الأخير ترتيبها حسب درجة الصعوبة، لأنه من غير الممكن القيام بمسح

1 عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 95 .
2 جمال بوشنافة ، مرجع سابق، ص 130 .
3 عماد الدين رحايمية ، مرجع سابق، ص 231 .

البلدية دفعة واحدة بل لا بد من وضع خطة عمل والانتقال من قسم إلى آخر لضمان دقة العملية والتأكد من مسح كامل تراب البلدية[1] وبيان ذلك من خلال ما يلي :

1– كيفية تقسيم الإقليم البلدي : يقصد بالقسم المساحي حسب ما جاء في المادة (15) الفقرة الثانية من المرسوم (62/76) السالف الذكر أنه جزء من إقليم البلدية تكون معالم حدوده ثابتة، كالفواصل الطبيعية مثل الوديان والمجاري المائية والمطارات والسدود وغيرها، وبعد تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية يتم نقل كل قسم على ورقة من مخطط مسح الأراضي[2].

لقد جاء في الفقرة الثالثة من نفس المادة بأن " المكان المعلوم يطابق تجمعًا من أجزاء ملكية داخل نفس القسم والذي يطلق عليه السكان عادة بعض التسمية ".

ينقسم كل قسم مساحي معين إلى عدة مجموعات ملكية التي تكون عبارة عن عقارات أو قطع أرضية، بالتالي يوصى بعدم قسمة المكان المعلوم بين قسمين مساحيين حتى لا يكون هناك خلط وحتى يسهل التعريف بالعقارات الموجودة داخله باعتبارها تقع في حي واحد يطلق عليه تسمية واحدة [3] وإذا كان عدد الأماكن المعلومة كبيرًا جدًا فإنه يمكن تسمية بعضها بنفس الاسم وتسمية الأخرى بتسمية مختلفة جديدة، وهذا حتى لا يختلط الأمر عند قراءة المخطط المساحي[4].

2– كيفية ترقيم الأقسام المساحية : بعد تقسيم إقليم البلدية المعنية بعملية المسح العام للأراضي إلى أقسام مساحية يتم ترقيم هذه الأقسام بغض النظر عن نوعية المسح، صحراوي أو ريفي أو حضري، حيث أن رقم القسم يكون واحد في إقليم كل بلدية حتى لا يكون هناك خلط بينهما وعليه ترقم ترقيمًا تصاعديًا بدون انقطاع بحيث يأخذ القسم الواقع في الشمال الغربي للبلدية رقم (01) ويستمر الترقيم بشكل أفقي في اتجاه الشرق إلى غاية حدود البلدية المعنية، ثم يرجع الترقيم بشكل حلزوني من الشرق إلى الغرب بشكل أفقي ذهابًا وإيابًا بانتظام إلى غاية اكتمال كل الأقسام المساحية مع عدم الأخذ بعين الاعتبار الأقسام الحضرية أو الريفية أو حتى الصحراوية في هذه العملية[5].

3– تعيين المناطق التي قد تعيق تقدم عملية المسح : من أجل الإسراع في عملية المسح العام للأراضي في أقرب وقت ممكن فإن أعوان المسح يقومون كذلك بتحديد الأقسام التي تشكل صعوبة في مسحها كشساعة الغطاء النباتي أو المناطق الجبلية الوعرة، وغيرها من الصعوبات، بالتالي يتم ترتيب

1 نعيمة حاجي ، مرجع سابق، ص 67 .
2 ورقة مخطط المسح ذات شكل 76 سم × 51 سم .
3. ريم مراحي ، مرجع سابق، ص 53 .
4 نفس المرجع، ص 44.
5 لمزيد من الشرح راجع الفقرة 2/2/1 من التعليمة (16) المؤرخة في 1998/05/20، السالفة الذكر .

الأقسام المساحية من السهلة إلى الوعرة وإن تحتم الأمر فإنها تستبعد بعض الأقسام الصعبة ولكن يتم هذا بعد موافقة المديرية الجهوية لمسح الأراضي على هذا الاستبعاد حتى يتم معالجتها في أوانها بطريقة مناسبة بعد تجهيز وتحضير المعدات والمستلزمات اللازمة لمثل هذه المناطق[1].

بعد عملية ترتيب الأقسام المساحية من السهلة إلى الصعبة واستبعاد الصعبة للغاية، يتم نقل حدود هذه الأقسام على نسختين من المخطط البياني للحدود بواسطة خط أحمر (10/2مم) مضاعف بشريط أصفر (03مم) بقلم ألوانه فاتحة حتى تبقى مضامين الصور الجوية واضحة بالإضافة إلى تقنية الاسترجاع الفوتوغرامتري التي نصت عليها التعليمة رقم (16) السالفة الذكر والتي عرفت هذه العملية على أنها " وثيقة غرافية مترية لها شكل وصرامة مخطط طبوغرافي، ناجم عن استغلال نقطة بنقطة لتفاصيل جميع الصور الجوية على مستوى آلة الاسترجاع الذي يسمح بتموقع الصور المجمعة كما كانت عليه أثناء التقاطها "[2].

بعد الانتهاء من عملية تجزئة إقليم البلدية إلى أقسام مساحية وإعداد مخططاتها المرئية بالسلم المناسب حسب نوعية المسح فإذا كنا بصدد مسح منطقة حضرية فيجب أن تتخذ المخططات الأبعاد التالية :

- سلم 500/1 إذا كانت المناطق ذات كثافة عالية .
- سلم 1000/1 إذا كانت المناطق ذات كثافة قليلة .
- سلم 2000/1 إذا كانت المناطق ذات كثافة قليلة جدًا .

أما إذا كان المسح يخص مناطق ريفية فهناك حالتين هما :

- سلم 50000/1 إذا كانت المناطق كثيرة الأجزاء .
- سلم 5000/1 إذا كانت المناطق قليلة الأجزاء[3].

مع الإشارة إلى أنه يؤخذ بعين الاعتبار سلم المخطط المساحي الذي يتغير حسب المنطقة الحضرية أو الريفية ويجسد المخطط على ورقة جزئية تكون لها أبعاد دقيقة ومحددة .

1 ليلى لبيض، منازعات الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 56 .
2 نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 66 .
3 يراجع في ذلك الفقرة 2/2/1 من التعليمة (16) المؤرخة في 1998/05/20، السالفة الذكر.

الفرع الثاني: المرحلة الميدانية

بعد الانتهاء من عملية تحديد حدود البلدية وتقسيمها إلى أقسام مساحية مرقمة ومرتبة من السهلة إلى الصعبة مع تحديد الأقسام المساحية المستبعدة إن وجدت هناك صعوبات قاهرة تتطلب وقت أكبر وتسخير إمكانيات مادية وبشرية خاصة، فإنه يتم إنجاز المخطط البياني لهذه الأقسام بحيث تكون أبعاد الإطار الخارجي لمخطط هي : 55.4 × 79.5 سم إذا كان القسم ريفي، و64 سم × 86.5 سم إذا كان حضري، مع الإشارة إلى أنه يترك هامش قدره : 04 سم طوليًا و3.5 سم بالنسبة للعرض[1] ثم يتم الشروع في الأعمال الميدانية المتمثلة في تحديد العقارات وبيان مالكيها عن طريق التحقيق العقاري الذي يقوم به عونين من الفرق الميدانية للمسح وتفصيل ذلك كما يلي:

أولا : تشكيل فرق المسح ومهامها : تتكون الفرق الميدانية للمسح من أعوان محققين وتقنيون وأعوان حددت مهامهم كل حسب اختصاصه وهم :

1- تشكيل فرق المسح : تتكون كل فرقة من فرق المسح من :

أ- رئيس الفرقة : ويكون من بين كوادر مديرية مسح الأراضي المؤهلين للقيام بهذه المهمة ويكون هو المسؤول والمشرف على عملية إعداد مسح الأراضي العام في الأقسام التي تكلف بها فرقته[2].

ب- عونين تقنيين : وهما من التقنيين التابعين لمديرية مسح الأراضي يقومان بمهامهم تحت سلطة رئيس الفرقة يقومان بالعمل التقني المتمثل في تحديد العقارات ووضع حدودها ماديًا كالمعالم والأوتاد وقياس المساحات بالإضافة إلى أشغال الرفع الطبوغرافي ورسم كل ذلك على المخططات التي تكون بحوزتهم.

ج - المحققان العقاريان : تتكون كل فرقة من فرق المسح من عونين محققين أحدهما تابع إلى مديرية أملاك الدولة والثاني تابع إلى مديرية الحفظ العقاري وفي غالب الأحيان يكونان من المصالح الخارجية لهاتين الإدارتين أي مفتشية أملاك الدولة بالنسبة للأول والمحافظة العقارية بالنسبة للثاني اللتين تكون البلدية المعنية في دائرة اختصاصها الإقليمي، يتم تعيينهما من طرف رئيس مفتشية أملاك الدولة والمحافظ العقاري المختص[3].

يجب أن يكون المحققان العقاريان من بين الموظفين المؤهلين الذين لهم دراية بكيفية سير عمليات التحقيق العقاري وعلى اطلاع بالنصوص القانونية ذات الصلة بعملية مسح الأراضي العام.

1 يراجع في ذلك الفقرة 2/2/1 من التعليمة (16) المؤرخة في 1998/05/20 ،السالفة الذكر .
2 يراجع في ذلك الملحق رقم 01 بالتعليمة رقم (16) ،السالفة الذكر.
3 نفس الملحق.

د – ممثل عن البلدية : تتم هذه العملية بحضور ممثل عن البلدية وهذا للحرص على تسجيل العقارات التابعة للبلدية ضمن هذه العملية وكذلك لدرايته بالمنطقة ومعرفته الجيدة بها.

2 – مهام فرق المسح : تقوم فرق المسح تحت إشراف رئيسها بالمهام التالية:

- فحص السندات المثبتة للملكية أو الحقوق العينية العقارية والتأكد من مدى صحتها من عدمه .
- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المالكين أو الحائزين المعنيين بتحديد عقاراتهم.
- إبداء كل الآراء والملاحظات المفيدة لعملية التحقيق العقاري .
- تثمين أعمال الحيازة والتأكد من مظاهرها ومدى توافر شروطها القانونية.
- مقارنة المعلومات المتحصل عليها في الميدان مع تلك المأخوذة من أرشيف المحافظة أو الوثائق الأخرى التي تم جمعها في إطار الأعمال التحضيرية لعملية المسح[1].

توزع مهام إعداد مسح الأراضي العام على أكثر من فرقة وهذا بحسب طبيعة الأشغال المتعلقة بحجم البلدية وكثرة أجزاء الملكية، والعمل يكون قسم بقسم حتى يكون عملا منظما، هذا من جهة ومن جهة أخرى فإنه يمكن إيداع الأقسام التي تم إنجازها وعدم الانتظار إلى غاية نهاية كل الأقسام المساحية، لتسريع العمل وعدم حرمان الأشخاص الذين تمت عملية تسجيل عقاراتهم من الانتظار مدة طويلة للاستفادة فيما بعد من الترقيمات العقارية سواء النهائية أو المؤقتة للقيام بالتصرفات المخّولة لهم حسب القانون الساري المفعول .

3–عملية تحديد العقارات : إن موضوع عملية مسح الأراضي العام هو عملية تحديد كل العقارات وبيان الحقوق العقارية الواردة عليها، إذن فإن هذه العملية تنصب على العقارات فقط، والعقار في مفهوم المادة (683) من القانون المدني[2] "هو كل شيء ثابت في حيزه مستقر فيه لا يمكن نقله منه دون تلف" وعملية التحديد تشمل قطعة أرض باعتبارها وعاء عقاري وما اشتملت عليه من بناء ومنشآت.

إن عملية التحديد تكون لكل وحدة عقارية على حدى أي كل مجموعة ملكية وهو ما عرفته المادة (15) من المرسوم (62/76) السالف الذكر بنصها في فقرتها الرابعة " جزء الملكية يتكون من مجموع الأملاك المتجاورة (قطع الأراضي) ويملكه مالك واحد أو يعود إلى شيوع واحد في مكان واحد معلوم ويكوّن وحدة عقارية مستقلة تبعًا للترتيب المعطى للملكية ..."

من بين الإجراءات الأولية التي تتخذها فرقة المسح في عملية التحديد الميداني هي استدعاء الأشخاص وهذا تطبيقًا لنص المادة العاشرة من نفس المرسوم التي تؤكد على وجوب أن يكون المالكين

1 نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 72 و 73 .
2 الأمر (58/75) ، السالف الذكر.

والحائزون الآخرون للحقوق العينية حاضرين في عين المكان لكي يُسهلوا مهمة هذه الفرقة من خلال تقديم أقوالهم وملاحظاتهم يوم وضع حدود هذه العقارات [1].

لقد أكدت على هذه المسائل الفقرة 2/3/2/1 من التعليمة رقم (16) المؤرخة في 1998/05/23 والمتعلقة بسير العمليات الخاصة بمسح الأراضي والترقيم العقاري، التي نصت على أنه يجب استدعاء الملاك والحائزين لحقوق عينية بواسطة إشعار خاص أو عن طريق النشر في الصحف الوطنية لإعلان انطلاق العملية وإن تحتم الأمر فتتم المناداة في الأسواق والإعلانات في أجل (15) يومًا كأقصى حد قبل انطلاق العمليات في الأماكن التي تم تحديدها في الإعلانات التي تم لصقها في مقر الدائرة والبلدية المعنية وكذا البلديات المجاورة [2].

يتم إستدعاء المعنيين بهذه العملية عن طريق نموذج (**T3**)، يطلب فيه منهم الحضور إلى المكان المحدد للاتفاق مع جيرانه حول تثبيت حدود ملكيته، لكي لا يكون هناك نزاعات فيما بعد، توجه هذه الرسالة إلى الهيئات العمومية لتذكيرها بإلزامية تحديد الحدود المتعلقة بالعقارات التابعة لها وتدعوها إلى تفويض ممثل قانوني ليقوم بهذه العملية بدلًا منها .

تتدرج صفة الإلزامية في إطار تطبيق أحكام المادة العاشرة السالفة الذكر من المرسوم (62/76) السالف الذكر[3]، التي أكدت على وجوب حضور المالكين أو الحائزين الآخرين لحقوق عينية عقارية إلى العقار محل هذه العملية ويجب أن يكون الحضور شخصيا للملاك أو الحائزين أو من يمثلهم قانونًا وإذا تغيب أحد الجيران فيتم استدعاؤه مرة ثانية أو ثالثة إذا لزم الأمر وبين كل استدعاء وآخر مدة (15) يومًا إذا لم يحضر فإن عملية الحدود تكون تلقائية.

بالنسبة للعقار الذي تغيب مالكه أو حائزه عن الحضور رغم الاستدعاءات المتكررة فإنه يتم تسجيله في حساب المجهول[4].

غير أن الواقع خلاف هذه المعطيات بحيث أن لجنة المسح المتمثلة في الفرقة الميدانية للمسح تقوم بعملها دون إعطاء مسألة الإعلان والتبليغات أهمية بل يتم تسجيل جميع العقارات التي تقرب أصحابها من هذه اللجنة أما الأشخاص الآخرين الذين لم يسعفهم الحض في القدوم إلى اللجنة فإن عقاراتهم تسجل في حساب المجهول، وهذا راجع كما قلنا للعديد من الاعتبارات منها أن وسائل الإعلام والتبليغ المستعملة غير كافية لأنه يجب أن تكون هناك عمليات تحسيسية للمواطنين بضرورة التقرب من هذه اللجنة لأن هذا

1 عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 233 .
2 يراجع في ذلك نص المادة (03) من المرسوم (62/76)، السالف الذكر.
3 عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 99.
4 يراجع في ذلك نص المادتين (06) و(09) من المرسوم (62/76)، السالف الذكر.

الأمر في صالحهم كونه يُمكنهم من الحصول على سندات مثبتة للملكية دون عناء أو تعب وعملية الإعلان عن هذه العملية يجب أن تتخذ نطاق واسع كالخطب في المساجد، وإبلاغ لجان الأحياء، وفي الأسواق والأماكن العامة بالإضافة إلى وسائل الإعلام المقروءة أو المسموعة أو المرئية التي تستطيع أن تلعب دورها في هذا الإطار .

غير أنه وبالرجوع إلى نص المادة (67) من القانون (10/14) [1] المؤرخ في 2010/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، نجد بأنها قد جاءت بعدة أمور سنناقشها في حينها في العناصر القادمة وما يهمنا في هذه النقطة بالذات أن هذه المادة أكدت على أن كل عقار لم يطالب به أثناء عملية المسح يرقم ترقيما نهائيا باسم الدولة وهذا أمر خطير يزيد الطين بلّة، لأنه كيف يمكن تصور أن تقوم اللجنة بتسجيل عقار صاحبه مجهول باسم أملاك الدولة بالرغم من أن أحد أعضاء هذه اللجنة يمثل أملاك الدولة ويصرح بأن هذا العقار ليس من العقارات التابعة لها ومع ذلك يتم إلحاق هذا العقار بمكونات أملاك الدولة ويرقم ترقيما نهائيا مباشرة، منافيًا للنصوص القانونية السارية المفعول، هذا من جهة وكذلك فإن هذه المادة أسقطت حساب المجهول من جهة ثانية لأن حساب المجهول يعتبر حل وسطي لأنه يمكن لأصحاب الحقوق والملاك تقديم طلب تسوية وضعية هذا العقار إدارياً حتى بعد إيداع وثائق هذا القسم المساحي لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميًا.

يجب أن يقدم هذا الطلب خلال آجال محددة وبشروط معينة سوف نأتي على تفصيلها في الأجزاء المخصصة لمناقشة العقارات المسجلة في حساب المجهول وكيفية تسوية وضعيتها إداريًا أو قضائيًا .

إن الفائدة المرجوّة من مسألة تكرار الاستدعاءات هي التقليل فيما بعد من نشوب النزاعات بشأن أشغال المسح والتقليل من الاعتراضات الخاصة بالحدود، لأن كل هذه النصوص التشريعية وكذا التعليمات الصادرة بصدد هذه العملية الهدف منها هو الإسراع في هذه العملية والانتهاء منها في أقرب وقت ممكن من جهة وكذلك محاولة التوفيق بين الجيران في مسألة الحدود لفض هذه المشاحنات والنزاعات بحيث تنتهي مرحلة العمل الميدانية بأقل ما يمكن من نزاعات من جهة ثانية.

سوف نستعرض أهم العمليات التي تكون في أغلب الأحيان من ضمن الأشغال الميدانية لعملية مسح الأراضي العام وهي :

1 القانون (10/14) المؤرخ في 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 78، لسنة 2014 .

أ– **تحديد حدود الأملاك الوطنية :** إن عملية تحديد حدود الأملاك الوطنية العامة أو الخاصة تكون بحضور ممثلي المصالح التقنية المكلفة بتسيير هذه الأملاك أو من خلال المخططات التي تم جمعها خلال المرحلة التحضيرية، يكون كل ذلك تحت رقابة العون التابع لإدارة أملاك الدولة .

لقد حددت النصوص القانونية المتعلقة بهذا الشأن كيفية تحديد حدود الأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة وهذا ما جاء به القانون (30/90) السالف الذكر وكذا المرسوم التنفيذي(427/12) [1] المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 والذي يحدد شروط إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة [2] .

بالتالي فإن الأملاك العمومية الطبيعية (كالأنهار والشواطئ ...) لا ترقم وإنما تنسب إلى الدولة باعتبارها من الأملاك الوطنية العمومية ونص عليها القانون (30/90) وكذلك الدستور وبالتالي لا يمكن بأي حال من الأحوال أيلولتها إلى أي كان، أما الأملاك العمومية الاصطناعية (كالطرق والسكك الحديدية ...) فيؤشر عليها بأنها أملاك وطنية عمومية (DP)، وبالنسبة إلى الأملاك الوطنية العمومية بالتخصيص (كالملاعب، محطات المسافرين ...) فترقم وتسجل باسم الدولة وتحدد الجهة المخصصة لهذا المرفق العمومي .

ب– **تثبيت القطع الممسوحة :** تعتبر القطعة المساحية جزء من مجموعة الملكية لقطعة واحدة تمثل نفس طبيعة شغل أو تخصيص الأرض، ولا تشكل قطعة متميزة التي تقل مساحتها عن 10آ (1000 م^2) والمجاورة لسكن أو ملحقاته المباشرة، كما لا تشكل الحدائق التي تقل مساحتها عن 10 آ (1000 م^2) والمجاورة لسكنات أو ملحقاتها قطعا متميزة، بالتالي فإن الحديقة والمبنى تكون داخل نفس القطعة، كذلك لا يشكل صف من الأشجار المثمرة المزروعة داخل الحقل قطعة مستقلة عندما تكون فلاحة ثانوية[3].

ج – **كيفية التعامل مع النزاعات :** في حالة عدم اتفاق الملاك المجاورين على وضعية الحدود التي تفصل بينهم وفي غياب العناصر التقديرية التي يمكن الاعتماد عليها كالعقود وشهادات الملكية أو شهادات الحيازة فإن رئيس فرقة المسح يخطر اللجنة التي تتكفل بمصالحة الأطراف فإذا تم ذلك يدون في محضر ويتم إعداد الحدود على أساسه وفي الحالة العكسية فإن الحدود المؤقتة المطابقة للحدود الفعلية الموجودة في أرض الواقع يتم الاعتماد عليها ويعطى للطرف المعترض ثلاثة أشهر لرفع دعواه

1 المرسوم التنفيذي (427/12) المؤرخ في 2012/12/16، الذي يحدد شروط إدارة وتسير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 69، لسنة 2012 .

2 للمزيد من التفاصيل تراجع المواد من (27) إلى (29) من القانون (30/90) وكذا المواد من (08) إلى (10) من المرسوم التنفيذي (427/12) السالف الذكر.

3 يراجع في ذلك التعليمة (16) ،السالفة الذكر.

أمام الجهات القضائية المختصة، أما إذا كان المالك المجاور ينازع جاره بجزء كبير من العقار فإن المساحة المطالب بها يتم تحديدها كمجموعة ملكية لوحدها إذا كانت تشكل وحدة عقارية طبعا حسب قواعد التهيئة والتعمير في تلك المنطقة، ويتم تسجيلها باسم الحائز الفعلي لها حيازة مادية و من ثم يُعطى أجل ثلاثة أشهر للمعترض للاتفاق أو لرفع دعوى قضائية للفصل في النزاع .

في كلتا الحالتين فإنه بعد انتهاء مهلة الثلاثة أشهر ومع ذلك لم يتم رفع دعوى قضائية فإن الحدود المؤقتة تصبح نهائية[1].

د – بيان الارتفاقات : بالرجوع إلى التعليمة رقم (16) المؤرخة في 1998/05/20 المتعلقة بسير عمليات المسح للأراضي والترقيم العقاري[2] نجد بأنها فرقت بين ارتفاق المرور وارتفاق قنوات صرف المياه ويجب أن يبين العون القائم بعملية المسح نوع الارتفاقات بالتحديد سواء كانت ساقية مستعملة لري الأملاك المجاورة أو مخصصة لتصريف المياه القذرة من أملاك أخرى ويتم رسمها على المخطط وتوضع لها علامات خاصة متفق عليها .

هـ– نقل جميع المعطيات الميدانية على المخطط البياني : يجب أن يكون المخطط البياني لتثبيت الحدود الوثيقة الوحيدة المرجعية التي تكون بحوزة الفرقة الميدانية لمسح الأراضي العام والمعد انطلاقًا من النسخة الأصلية للصور الجوية ويكون في نسختين واحدة للعمل الميداني والأخرى محفوظة في المكتب.

يتم تحديد حدود مجموعات الملكية والوحدات العقارية كلما تم التحقق منها باستعمال حبر لا يمحى، كما حددت التعليمة لون الحبر وهو الأحمر بسمك 0.2 مم وعندما نكون أمام حدود مكان مسمى تضاعف بشريط بنفسجي بسمك 3 مم[3].

بالتالي فإن الحدود تنقل بدقة على المخطط البياني، أما الحدود غير الواضحة فهي كذلك ترسم على المخطط البياني ويتم الإشارة بعبارة " أنظر الرسم رقم ... " .

يقوم العون المكلف بالتحديد بنقل الأشغال الميدانية عند نهاية كل يوم على المخطط الثاني المحفوظ في مكتب الفرقة.

1 يراجع في ذلك نص المادة (14) من المرسوم (62/76) ، السالف الذكر .
2 يراجع في ذلك الفقرة 7/2/1 من التعليمة رقم (16) السالفة الذكر، وكذلك عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، مرجع سابق، ص 414.
3 عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، مرجع سابق، ص 415.

تجدر الإشارة إلى أن هذه النسخة يجب أن لا تخرج إلى الميدان بأي حال من الأحوال، يتم حفظها في حافظات كبيرة مخصصة لهذا الغرض .

و– ترقيم مجموعات الملكية والقطع : كل مجموعة ملكية بعد تعيين حدودها على المخطط البياني يعطى لها رقم مؤقت تنسب فيه إلى القسم المساحي الموجودة فيه بحيث لا يمكن تصور وجود رقمين متطابقين داخل نفس القسم المساحي لمجموعتي ملكية مختلفتين .

لم تشر التعليمة إلى إتباع نسق معين بالنسبة لأرقام مجموعة الملكية المتواجدة في القسم المساحي الواحد بل أكدت على أن الحروف أو الأرقام تكون موضوعة وسط المساحات المناسبة بحيث ترقم الحصص وتسجل بالحبر الأحمر وحروف القطع بالحبر الأخضر، ولا يمكن التقيد بنسق معين لترتيب مجموعات الملكية لأنه فيما بعد يتم تقسيمها مرة أو اثنتين حسب الحاجة بأي شكل من أشكال التصرفات القانونية ، بالتالي يتم إعطاء الجزئين الناشئين عن مجموعة الملكية المقسمة رقمين جديدين ابتداء من آخر رقم مسجل في هذا القسم المساحي والرقم القديم لا يُعتد به أي رقم مجموعة الملكية قبل التقسيم وإنما يتم الإشارة إليه في البطاقات العقارية الجديدة المنشئة لمعرفة تسلسل العمليات والتصرفات التي وقعت على هذه العقارات .

كما بينت نفس التعليمة كيفية التعيين المؤقت لمجموعات الملكية والقطع المسحية أي يتم تحديد عدد من مجموعات الملكية المتجانسة وإعطائها حرف ابتداء من أ، ب، ج، د، ويتم إعطاء رقم معين (أعداد) لكل مجموعة ملكية معينة[1]، كل هذا من أجل تسهيل الأعمال الميدانية لأشغال المسح العام للأراضي بالنسبة للتقنيين .

كما تم تحديد لون خاص للأرقام وهو اللون الأحمر ولون للحروف وهو الأخضر وهذا في إطار توحيد آليات العمل الميداني لفرق المسح، لتسهيل عملية قراءة البيانات والعلامات المتواجدة بالمخططات المخصصة للعمل الميداني .

إن السير الحسن لعملية تحديد الحدود يتطلب من رئيس فرقة المسح والأعوان الذين معه أن يقوموا بنقل المعطيات الميدانية على مخطط المسح نهاية كل يوم وتوضيح مدى تقدم الأشغال على البطاقة المعلقة بمقر البلدية لكي يتمكن كل حائز أو مالك ولو لم يصله أي استدعاء من معرفة وضعية الأشغال الميدانية و بالتحديد أين متوقفة، حتى يتسنى له التقدم أمامها كلما كانت أعمال هذه الفرقة بالقرب من ملكيته أو حيازته، ويجب على الأعوان وكذا المُلّاك المجاورين الالتزام بتنفيذ

1 يراجع في ذلك الفقرة 4/8/2/1 من التعليمة رقم (16) السالفة الذكر.

الأشغال الجيوديزية ومسح الأراضي وحماية الإشارات والنصب والمعالم التي أكد عليها المرسوم رقم (500/82) [1] المؤرخ في 12/25/ 1982 .

ز– إعداد البطاقات العقارية : في إطار عملية مسح الأراضي العام وبالإضافة إلى المخطط البياني الذي سبق الكلام عنه فإن من ضمن الوثائق التي تنجز في إطار هذه العملية، البطاقات التي تعد لكل مجموعة ملكية والأشخاص المالكين ويمكن أن نوجزها من خلال ما يلي :

– البطاقة من نوع (T4) وهي بطاقة مخصصة لكل جزء ملكية تم تحديده وتسمى "بطاقة الحصة".

– البطاقة من نوع (T5) وتسمى بطاقة المالك وهي تخص الأشخاص الطبيعيين يتم تدوين كل المعلومات الخاصة بالمالك أو الحائز وتحرر في نسختين تسلم الأولى للمعني والثانية يحتفظ بها في الملف [2] .

– البطاقة من نوع (T6) ويخصص هذا النوع من البطاقات للأشخاص الاعتبارية مهما كانت طبيعته القانونية سواء من أشخاص القانون العام أو أشخاص القانون الخاص.

– البطاقة من نوع (T7) وهي بطاقة خاصة بالتحقيق العقاري تعد لكل جزء ملكية تحتوي على جميع البيانات المتعلقة بالمالك أو الحائز وكذلك العقار محل عملية المسح العام للأراضي وتجدر الإشارة إلى أن هذا النموذج مخصص للعقارات التي تقع في المناطق الريفية فقط .

– البطاقة من نوع (T8) وهي بطاقة وفق نموذج مخصص لأجزاء الملكية المبينة الخاضعة لنظام الملكية المشتركة وتستخدم في عملية مسح العمارات وتشمل كل الشقق .

– البطاقة من نوع (T9) وهي بطاقة مخصصة للعقارات التي تخضع لنظام الملكية المشتركة بحيث تخصص بطاقة لكل شقة من الشقق الموجودة بالعمارة[3] .

– البطاقة من نوع (T10) تعتبر هذه البطاقة من أهم الوثائق المسحية كونها تشكل تلخيصًا لما جاء في الوثائق الأخرى بالإضافة إلى نتيجة التحقيق العقاري .

تنشأ لكل مجموعة ملكية بطاقة من هذا النموذج تحتوي على جميع المعلومات الخاصة بالمالك أو الحائز، وتكمن أهميتها كونها الوثيقة الأساسية التي يعتمد عليها المحافظ العقاري أثناء عملية الترقيم.

1 المرسوم (500/82) المؤرخ في 1982/12/25، المتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية ومسح الأراضي وحماية الإشارات والنصب والمعالم، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 55، لسنة 1982.

2 ريم مراحي، مرجع سابق، ص 57.

3 عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 235.

ثانيا: عملية التحقيق العقاري

تعتبر هذه العملية من أهم مراحل الأعمال الميدانية لعملية مسح الأراضي العام لأنها الإجراء الذي يبين حق الملكية الذي سيرسم بعد إتمام عملية المسح العام وإيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية المختصة.

تجدر الإشارة إلى أن عملية التحقيق العقاري قبل صدور التعليمة رقم (16) السالفة الذكر كان يتولاها عونان من إدارة المسح أحدهما تقني والآخر محقق وهي تشكيلة فرقة المسح[1] وبما أن العونين تكوينهما تقني طبوغرافي بحت وإلمامهم بالنصوص القانونية في المجال العقاري محدود تمخضت عنه عدة مشاكل ونزاعات ولم يحقق الأهداف المرجوة منه كما نصت في هذا الإطار المادة الثانية من المرسوم (210/80) [2] المؤرخ في 1980/09/13، المعدل والمتمم للمرسوم رقم (63/76) والتي عدلت المادة (18) من هذا الأخير والتي مفادها بأن المحافظ العقاري لا يكتفي بنتائج التحقيق بل يقوم بإجراء تحقيق تكميلي على مستواه عن طريق الاتصال بالجهات الإدارية كمديرية أملاك الدولة للتأكد من عدم وجود حقوق للدولة على العقارات المسجلة في عملية المسح العام للأراضي، بعد ذلك تم إلغاء المادة (18) من المرسوم (63/76) بموجب المرسوم التنفيذي (123/93) السالف الذكر.

نتيجة لهذه الصعوبات والإشكاليات العملية التي واجهت إعداد المسح العام للأراضي، أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية التعليمة رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24 والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري، التي أوكلت بدورها عملية التحقيق العقاري إلى عونين تابعين لإدارتي أملاك الدولة والحفظ العقاري اللذان يقومان بتحقيق معمق لتحديد الطبيعة القانونية للعقارات محل التحديد وكذلك التعريف بهوية المالك أو الحائز عن طريق العمل الميداني المتكامل والمنسق مع بقية أعضاء فرقة المسح البلدية .

مما يؤكد على أهمية التحقيق الذي يقوم به العونين المحققين هو ما جاءت به التعليمة (16)[3] عندما أكدت بان المحافظ يعُفى من إجراء التحقيق العقاري وكذلك دراسة السندات والعقود عند الإجراء الأول بالسجل العقاري بل يكتفي بترقيم هذه العقارات على أساس البيانات والمعلومات الموجودة

1 يراجع في ذلك التعليمة رقم (5444) المؤرخة في 1978/09/23، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .
2 المرسوم (210/80) المؤرخ في 1980/09/23، المعدل والمتمم للمرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/09/25، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 38، سنة 1980 .
3 يراجع في ذلك الفقرة 1/3/1 من التعليمة رقم (16)،السالفة الذكر .

في وثائق المسح المودعة لديه، بالتالي فإن المسؤولية الملقاة على عاتق المحققين العقاريين في الميدان هي كبيرة لذلك كان لازمًا عليهم أن يتحلوا بالدقة والمحايدة أثناء قيامهم بأشغال المسح الميدانية.

كما أكدت التعليمة المشار إليها أعلاه إلى أنه يتعين على الملاك والشاغلين أو الحائزين أن يساهموا في مساعدة المحققين لأن هذه المساعدة هي أساس النجاح في هذه العملية.

مما يؤدي إنشاء سجل عقاري مُحكم ومتين، بالتالي تمكين أصحاب الحقوق من سنداتهم الرسمية المثبتة للملكية ومن ثمّة تحقيق الاستقرار في هذا الحق العيني العقاري .

لقد أكدت على هذه المسألة المادة (11) من الأمر (74/75) السالف الذكر التي نصت على ما يلي " يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى .. ".

كذلك ما نصت عليه المادة (11) من المرسوم (63/76) السالف الذكر في فقرتها الثالثة والتي أكدت هي الأخرى على أن المحافظ العقاري يعتمد أثناء ترقيم العقارات وتعيين الحقوق الواردة عليها على وثائق مسح الأراضي المودعة لديه .

تنطلق عملية التحقيق العقاري مباشرةً مع عملية تحديد أجزاء الملكية ووضع حدودها[1]، وتفصيل ذلك كما يلي :

لقد أكدت التعليمة رقم (16) السالفة الذكر بأن مهام المحققين العقاريين تتمثل في :

- فحص السندات والوثائق المقدمة لهم .
- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين .
- إثارة وجلب كل الآراء والملاحظات التي قد تنير التحقيق .
- تقدير وقائع الحيازة المثارة .
- الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق .
- مقارنة المعلومات الميدانية بالموجودة في الأرشيف والتي تكون على مستوى الإدارات التي تم جمعها أثناء العملية التحضيرية .
- إعداد بطاقة التحقيق العقارية [2].

1 المذكرة رقم (3587)، السالفة الذكر.

2 يراجع في ذلك الفقرة 2/3/1 من التعليمة رقم (16)، السالفة الذكر .

ثالثا: معاينة أصحاب الحقوق

تتم معاينة أصحاب الحقوق من خلال الوثائق التي تم جمعها أثناء المراحل التحضيرية أو أثناء أشغال المسح الميدانية عند تحديد العقارات بالإضافة إلى السندات المقدمة من المالك أو الحائز الظاهر الذي قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا .

فبالنسبة للأشخاص الطبيعيين يجب تحديدهم بالأسماء والألقاب وكذلك اسم الأب والجد ولقب الأم وتاريخ ومكان الميلاد والجنسية والوضعية العائلية[1]، وهذا إذا كان العقار محل المعاينة مملوكاً أو مشغولًا من طرف شخص واحد، أما إذا كان العقار مملوكًا على الشيوع، فإن تعيين هوية أحد الشركاء تكون كافية مع ذكر مراجع الفريضة إذا كانوا ورثة أي أن هذا الحق ناتج عن الميراث [2] .

إذا كان المالكين على الشياع ليسوا ورثة، فإنه يجب تحديد كل شريك من الشركاء في الشيوع تحديدًا دقيقًا وواضحًا لأنه كما قلنا أن هذه الوثائق المساحية هي التي يعتمد عليها المحافظ العقاري أثناء ترقيمه للعقارات وتسليمه لسندات الملكية .

أما بالنسبة للأشخاص المعنويين أو الاعتبارية فقد اعترف لهم القانون بالقدرة على اكتساب حقوق وتحمل الالتزامات وهذا ما أكدت عليه المادتان (25) و(50) من القانون المدني.

يقصد بالشخص المعنوي : الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية وكل مجموعة من الأشخاص أو الأموال يمنحها القانون الشخصية القانونية [3]، والمعلومات الخاصة بالأشخاص المعنوية يتم تسجيلها كما يلي :

– إذا كان العقار ملكا للدولة، يتم تسجيل الدولة كجهة مالكة له .

– إذا كان العقار ملكًا لأحد الجماعات المحلية، يتم تسجيل اسم البلدية أو الولاية التابع لها هذا العقار.

– أما إذا كان العقار ملكاً وقفيًا، يسجل باسم الملك الوقفي كونه يتمتع بالشخصية المعنوية المستقلة عن الواقف أو الموقوف عليهم وهذا ما أكدته المادة (05) من القانون (10/91) السالف الذكر.

– إذا كان العقار مملوكًا أو تابعًا لمؤسسة أو شركة فإنه يتم تسجيل العقار بإسم الشركة كما هو مذكور بالعقد التأسيسي وكذلك طبيعتها القانونية مع تحديد مقرها الاجتماعي، إن كانت شركة

1 نورة أورحمون، مرجع سابق، ص 153 .
2 التعليمة رقم (16)، السالفة الذكر .
3 يراجع في ذلك نص المادة (49) من الأمر(58/75)، السالف الذكر.

تجارية يتم ذكر رقم قيدها في السجل التجاري وتحديد ممثلها القانوني الذي يحدده القانون الأساسي لها [1].

– إذا كان العقار تابعا لجمعية، يتم ذكر تسميتها الكاملة ومقرها الاجتماعي وتاريخ ومكان إيداع قانونها الأساسي وكذلك مقرها القانوني[2].

رابعا: معاينة الحقوق العينية الواردة على العقار

لقد بينت التعليمة رقم (3587) المؤرخة في 1991/07/17 المتعلقة بدور المحققين العقاريين في إطار مسح الأراضي العام طريقة المعاينة الميدانية التي تتم إما بواسطة سند أو عن طريق البحث والتحري في حالة غياب السند أو عدم كفايته ونّوهت إلى أنه يمكن الاعتماد على تصريحات الملاك أو الحائزين المجاورين بغرض الوصول إلى الحقيقة وتفصيل ذلك كما يلي :

1– معاينة حق الملكية : تتم معاينة حق الملكية للعقارات الخاضعة لعملية المسح، يمكن أن نفرق بين حالتين وهما حالة وجود سند مثبت للملكية أو للحيازة أو الحالة الثانية وهي غياب السند .

أ– معاينة حق الملكية بواسطة سند : يقوم العون المحقق بفحص الوثيقة المقدمة له فحصًا دقيقًا فلا يمكنه أن يعتمد عليها مباشرةً إلا بعد التأكد من عناصرها لأنه قد يكون هذا العقار مثقلا بحق عيني عقاري، أو قد يكون صاحب هذا السند قد تصرف في هذا العقار إلى شخص آخر[3]، ويتم التأكد من كل هذه المعطيات على مستوى المحافظة العقارية أما إذا كانت هذه الوثيقة لا تعكس الوضعية الحالية للعقار فإن هذا الكلام يجرنا إلى عرض عدة وضعيات نطرح بعضها كما يلي :

– الوثيقة المقدمة تحمل مواصفات العقد القانوني لكن لا يوجد شيء يؤكد بأنها تخص العقار محل المعاينة، في هذه الحالة على المحقق أن يقوم بالاستقصاء والتحري للتأكد من توافر عناصر الحيازة القانونية عندما يكون السند قديمًا مدته فوق (15) سنة كاملةً [4]، وكذا التحقق من عدم وجود اعتراضات من طرف الغير على هذه الحيازة .

– عدم تطابق المساحة الموجودة في السند مع المساحة الحقيقية للعقار محل التحقيق خاصةً إذا كانت المساحة المدونة في السند أقل من مساحة العقار فهنا على المحقق أن يتحرى لمعرفة المساحة الإضافية التي يمكن أن تكون تابعة للملاك المجاورين وهذا بعد الاتصال بهم في إطار عملية التحقيق

1 عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 238 .
2 ريم مراحي ، مرجع سابق، ص 59 .
3 نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 74 .
4 نفس المرجع، ص 75 .

الميداني أو قد يكون اعتداء على ملكيات الغير أو الدولة وإثارة كل الآراء ومحاولة إبراز ما إذا كانت هذه الحقوق تعود للدولة [1] .

أما إذا كانت المساحة المدونة في السند أكبر من مساحة العقار محل عملية التحديد فهنا على المحققين العقاريين فحص السندات التي يحوزها المُلّاك أو الشاغلون المجاورون ومطابقتها على عقاراتهم وإسقاطها على أرض الواقع وهنا نكون أمام حالتين هما :

الحالة الأولى : إذا تم التوصل بعد التحقيق إلى وجود تطابق بين سندات الجيران والمساحة على أرض الواقع فهنا لا يمكن للمعني أن يتمسك بالمساحة المدونة في سنده لعدم توفر دلائل مادية وميدانية تفيد صحتها [2].

الحالة الثانية : إذا لم يتم التوصل إلى وجود تطابق بين المساحات المذكورة على سندات الجيران والمساحات المأخوذة ميدانيًا فهنا كذلك نكون أمام نزاع يتعلق بتعيين الحدود يرفع إلى لجنة المسح التي تحاول مصالحة الأفراد وإذا لم تتمكن فإنها توجههم إلى القضاء، وتؤخذ القطعة المتنازع عليها كمجموعة ملكية مستقلة بصفة مؤقتة ويفترض أن تعود إلى حائزها بعد الفصل في النزاع قضائيًا أو في حالة عدم رفع دعوى خلال الآجال القانونية المحددة بثلاثة أشهر [3].

لقد سايرت هذا الطرح المحكمة العليا فيما يتعلق بالمساحة الزائدة في العديد من قراراتها نذكر منها على سبيل المثال القرار رقم (271312) [4] المؤرخ في 2004/06/23 الذي كرّس مبدأ مفاده كالتالي : " لا يعد حائزًا مساحة زائدة على ما هو ثابت بعقد البيع حائزًا عرضيًا، ومن ثم يتعين في حالة التمسك بالتقادم المكسب البحث في مدى توافر الحيازة على شرطيها المادي والمعنوي واستمرارها لمدة غير محددة قانونًا "، بالتالي فإنه يتعين التأكد من مظاهر الحيازة المادية ولا يمكن أن نقول بأنه حائز عرضي متى كانت حيازته هادئة وعلانية ومستمرة .

تتمثل السندات الرسمية المعترف بها فيما يلي :

– سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في ظل التشريعات السابقة وبها تدقيق كافي حول هوية الملاك وحصصهم في الشيوع والأعباء المثقلة للعقار، غير أن السندات يمكن أن تكون

1 توصيات الدورة التكوينية حول مهمة المحققين العقاريين الممثلين للمحافظات العقارية ضمن لجنة المسح، مارس 2000، ص 01 .

2 يراجع في ذلك الفقرة 3/3/1 من التعليمة رقم (16)، السالفة الذكر .

3 توصيات الدورة التكوينية حول مهمة المحققين العقاريين الممثلين للمحافظات العقارية ضمن لجنة المسح، مرجع سابق، ص 04 ، كما يراجع في هذا الإطار المادة (14) من المرسوم (62/76)، السالف الذكر.

4 القرار رقم (271312) المؤرخ في 2004/06/23 المنشور، بالمجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2007 ، ص 417 .

لا تعكس الصورة الحقيقية للعقار لا سيما من حيث الحدود والجوار وغيره، بالتالي على المحقق البحث والتحري والاستقصاء ليصل إلى الحقيقة[1].

– العقود الإدارية المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة لحق الملكية العقارية أو للحقوق العقارية الأخرى المُعدة من طرف الولاة القدامى أو رؤساء البلديات في السابق[2].

– العقود الإدارية المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العقارية الأخرى المعدة من طرف الموثقين القدامى وكتاب الضبط والتي خضعت لإجراءات الشهر العقاري. وهي عقود مبرمة قبل صدور الأمر (91/70) [3] المؤرخ في 1970/12/15 المتعلق بتنظيم التوثيق وهذه العقود تحتوي على معلومات دقيقة تتعلق بتعيين الأطراف والعقار باستثناء عندما يتعلق الأمر بالتنازلات عن حقوق في الشياع .

– العقود المحررة من طرف القضاة القدامى أو ما يطلق عليه بأحكام المحاكم الشرعية باعتبار أن العقارات الواقعة في مناطق ريفية مازلت تحكمها قواعد الشريعة الإسلامية آنذاك وبالرغم من أنها لم تخضع لقواعد الشهر العقاري إلا أنها تعتبر سندات رسمية لها كامل مواصفات السند الرسمي إلى أن يثبت العكس[4].

يتم تكليف أحد الموثقين على مستوى الولاية ليكون له الحق في الاطلاع على هذه الوثائق التي تكون محفوظة على مستوى المحكمة بالأرشيف حيث تحفظ السجلات الأصلية، يقوم بالنسخ عليها أو إعادة تحريرها من جديد أو ترجمتها ويضع ختمه عليها، متى تقرب منه أي شخص له الصفة في طلب سحب أي وثيقة قديمة محفوظة في سجلات المحكمة وهو الأمر الذي استقر عليه اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة في قراراتهم المتواترة في هذا الشأن منها قرار المحكمة العليا رقم (264528) [5] الصادر بتاريخ 2004/02/25 الذي أكد على المبدأ التالي " العقود المحررة من طرف قضاة المحاكم الشرعية قبل استرجاع الاستقلال تعد عقودًا رسمية ".

1 يراجع في ذلك التعليمة رقم (16)، السالفة الذكر .

2 كالعقود المبرمة بين البلدية والسكان قبل صدور قانون التوجيه العقاري باعتباره كعقود البيع أو الهبة المبرمة بين أشخاص القانون الخاص.

3 الأمر (91/70) المؤرخ في 1970/14/15 المتعلق بتنظيم التوثيق المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 107، لسنة 1970.

4 للتفصيل أكثر في هذه المسألة راجع بن عبيدة عبد الحفيظ ، مرجع سابق، ص 85 وما بعدها .

5 قرار المحكمة العليا رقم (264528) الصادر بتاريخ 2004/02/25، المنشور، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2004 ، ص 241 .

– الأحكام والقرارات القضائية المنشأة والناقلة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه والخاضعة لعملية الشهر العقاري عن طريق إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا بمعرفة موثق أو محضر قضائي[1].

بالإضافة إلى السندات الرسمية المعترف بها هناك طائفة أخرى من السندات غير الرسمية ومع ذلك فهي معترف بها :

نقصد بالسندات غير الرسمية المعترف بها تلك العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل 1971/01/01 ولقد نصت المادة (328) من القانون المدني بأن العقد يكتسب تاريخًا ثابتًا[2] ابتداء من :

– يوم تسجيله، ويقصد بالتسجيل هنا هو تسجيل العقد العرفي في مفتشية التسجيل والطابع هذا ما كرسه اجتهاد المحكمة العليا في العديد من القرارات المتواترة مثل القرار رقم (315271) المؤرخ في 2005/12/21 الذي أكد على مبدأ مفاده : " يكون العقد العرفي ثابت التاريخ من يوم تسجيله بمفتشيه التسجيل التابعة لوزارة المالية "[3] .

– من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام .

– من يوم التأشير عليه على يد ضابط عمومي مختص .

– من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء .

ويمكن للأعوان المحققين أن يتثبتوا من المعايير الثلاثة الأولى أما المعيار الأخير فإنه لا يمكن إثباته إلا عن طريق القضاء نظرًا لطابعه الخاص [4] .

هذا ما استقرت عليه المحكمة العليا في العديد من قراراتها منها القرار رقم (348178)[5] المؤرخ في 2006/04/12 والذي كرّس مبدأ مفاده " العقود المحررة قبل قانون التوثيق الثابتة التاريخ وغير المشهرة صحيحة ومنتجة لآثارها "، أي أنه حتى ولو لم يتم إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميًا لتضفى عليها طابع الرسمية، فإنها تبقى صحيحة ومنتجة لآثارها لأنها صادرة في وقت لم يكن هناك ما يسمى الرسمية أو الشهر العقاري، بالتالي تبقى حجة طبقًا لنص المادة الثامنة

1 كالأحكام والقرارات المتعلقة بقسمة المال الشائع وتثبيت حق الشفعة وغيرها من الأحكام المتعلقة بالملكية أو الحقوق العينية العقارية .

2 نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 77 .

3 عبد العزيز محمودي وسعد حاج علي، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية تأكيد لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي 2011- 2012، ص 17 .

4 يراجع في ذلك التعليمة رقم (16)، السالفة الذكر، كذلك عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 17، بالإضافة إلى ريم مراحي ، مرجع سابق، ص 62 و63 .

5 قرار المحكمة العليا رقم (348178) المؤرخ في 2006/04/12، المنشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الأول ، لسنة 2006، ص 435.

من القانون المدني التي تؤكد بأن الأدلة المقدمة تخضع للنصوص القانونية السارية المفعول أثناء تاريخ الدليل وهذا ما يؤكد بأن هذه العقود صحيحة ومنتجة لآثارها.

أما بالنسبة للعقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت فإنه لا يمكن إثبات حجيتها إلا عن طريق القضاء، بالتالي لا يمكن للمحققين العقاريين الاعتماد عليها في معاينة حق الملكية واعتبارها سندات رسمية [1] ، أما العقود العرفية المحررة بعد صدور قانون التوثيق فليس لها الحجية التامة.

للتمعن أكثر في هذا الإطار فإن التعليمة رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري لم تتطرق لهذا النوع من السندات لأنها عددّت السندات الرسمية وغير الرسمية المعترف بها ثم انتقلت مباشرةً إلى حالة الحيازة دون سند وبينت كيفية التحقيق في هذه الحالات، ولتسليط الضوء أكثر على هذه الجزئية سوف نسرد أهم النصوص القانونية ذات الصلة والصادرة بعد صدور قانون التوثيق :

– المنشور الرئاسي المؤرخ في 1976/06/30 المتضمن تصحيح العقود المبرمة قبل الأمر رقم (26/74) [2] المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية، غير أن المنشور لم يُعمل به ولم يلقى صدى لأنه تجاهل قانون التوثيق الصادر سنة 1970 .

– المرسوم (210/80) المؤرخ في 1980/09/13 المتضمن تعديل المرسوم (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري الذي اعتمد العقد العرفي الثابت التاريخ قبل 1961/03/01 وأعفاه من قاعدة الشهر المسبق عندما عدل المادة (89) من المرسوم (63/76) لتعدل هذه المادة مرة أخرى بموجب المرسوم (123/93) المؤرخ في 05/19/ 1993 المتضمن تعديل نفس المرسوم السابق المتعلق بتأسيس السجل العقاري حيث تم اعتماد العقد العرفي الثابت التاريخ قبل 1971/01/01 وهو نطاق تطبيق قانون التوثيق المذكور سابقًا (91/70) .

– أما القضاء فقد اعتبر العقود المحررة بعد 1971/01/01 باطلة بطلانًا مطلق لأنها تتعارض والمبادئ التي جاء بها قانون التوثيق رقم (91/70) الذي دخل حيز التنفيذ منذ جانفي 1971 .

منها قرار المحكمة العليا رقم (246799) [3] المؤرخ في 2003/03/19 الذي كرس مبدأ مفاده هو " أن العقود العرفية المحررة بعد تاريخ سريان قانون التوثيق رقم (91/70) تعد باطلة بطلان مطلق ".

1 ريم مراحي، مرجع سابق، ص 63.
2 الأمر (26/74) المؤرخ في 1974/02/20، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 19، لسنة 1974.
3 قرار (246799) المؤرخ في 2003/03/19 المنشور بالمجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 01، سنة 2004، ص 209.

كما أن تسجيل العقد العرفي المحرر بعد جانفي 1971 لا يكسبه الرسمية وبهذا أكد قرار المحكمة العليا رقم (62624)[1] المؤرخ في 1990/09/24 الذي نص على مبدأ مفاده " أن العقد العرفي لا يكسبه التسجيل الرسمية بل إن أقصى ما يفيده التسجيل هو إثبات التاريخ فقط، أما مضمون العقد فيبقى بعيد كل البعد عن الرسمية " .

كما أن مجلس الدولة في العديد من قراراته المتواترة خلص إلى نفس النتيجة منها القرار رقم(81745) [2] المؤرخ في 2014/02/27 الذي قضى بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس على أساس أن المستأنف عليهم لا يملكون سند ملكية رسمي يثبت أحقيتهم في الاستفادة من الترقيم العقاري وأن الشهادة المحتج بها من طرفهم مؤرخة في 1972/09/05 وهي شهادة مسلمة من طرف البلدية وليس لها حجية قانونية، كما أن مجلس الدولة هو الآخر لا يعتد بالعقود العرفية بعد صدور قانون التوثيق ولم يعتبرها سندات رسمية لها حجية يمكن الاعتماد عليها في عمليات التحقيق العقاري .

بعد أن تطرقنا إلى السندات العرفية المعترف بها وكذا غير الرسمية المعترف بها وبيّنا موقف القضاء والمشرع من السندات العرفية غير المعترف بها فإن المحققين العقاريين في الميدان قد يجدون بأن هناك حيازات لا يملك أصحابها أي سندات مهما كان نوعها مثبتة لحقوقهم العقارية على هذه العقارات وتفصيل ذلك كما يلي :

ب– المعاينة في حالة غياب السند : إذا كان العقار محل عملية التحقيق ليس لصاحبه سند فإن هذه العملية تتم عن طريق الاستقصاء والتحري بجمع أكبر قدر ممكن من المعلومات التي تثبت الحيازة القانونية التي تستوجب الحماية وفقًا لنصوص القانون المدني والتي حددت شروطها وهي :

– أن تكون حيازة هادئة أي لا توجد هناك أي منازعات بشأنها ولا أفعال مناقضة لها .

– أن تكون الحيازة علانية أي عن طريق أفعال مادية تسمح بالتعرف عليها وملاحظتها من طرف الغير وليست مستترة .

– أن تكون الحيازة مستمرة أي أن يقوم الحائز بصفة منتظمة باستغلال عقاره ولا تكون هناك فترات انقطاعات .

1 قرار المحكمة العليا رقم (62624) المؤرخ في 1990/09/24، منشور بالمجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 1999، ص 24 .

2 قرار مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، رقم (81745) المؤرخ في 2014/02/27، قرار غير منشور، سيتم تحليل هذا القرار لاحقا، يراجع الملحق رقم 01.

– أن تكون الحيازة ثابتة بمعنى لا يكون حائز العقار يمارس حيازة لصالح الغير بل لحسابه الخاص، بالتالي يجب السيطرة الفعلية على العقار يظهر بها الحائز كأنه مالك للعقار[1].

فالقانون يفترض مبدئيًا بأن الحائز هو المالك أي أن الحيازة قرينة على الملكية إلى غاية إثبات العكس[2].

بالتالي في هذه الحالات يقوم الأعوان المحققون بالمعاينة الميدانية للتأكد من الحيازة ومظاهرها المادية ويقوم بتلقي تصريحات المجاورين وسماع شهاداتهم وإسقاط كل ذلك على أرض الواقع كما يقومون بالبحث في أرشيف المحافظة والسجلات العقارية الممسوكة على مستوى أملاك الدولة للتأكد أن هذا العقار ليس فيه حق مشهر لفائدة الغير في إطار الشهر الشخصي وأنه لا يعود للدولة [3].

في حالة ما إذا تعددت التصريحات بحيث صرّح أكثر من حائز بأن العقار محل المعاينة يقع ضمن حيازته فهنا على العون المحقق أن يعتبر من يمارس الحيازة المادية الفعلية هو الحائز مؤقتًا إلى أن يثبت العكس وعليه أن يثبت تاريخ بداية الحيازة انطلاقًا من المعلومات المختلفة التي يتحصل عليها من الأطراف أو الشهادات وغيرها من المعطيات التي تصل إليه أثناء عملية التحقيق[4].

أما بالنسبة للحائزين الذين يمتلكون شهادة حيازة صادرة عن مصالح البلدية في إطار تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي (254/91) [5] المؤرخ في 1991/07/27 والخاضعة للتسجيل في مفتشية الطابع والتسجيل بالإضافة إلى الإشهار لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميًا فإن العون المحقق لا يقوم بالبحث والتحري على تاريخ الحيازة لأنه يعتبر حائز حسن النية و يعامله على أساس أنه حائز أتم المدة القانونية لاكتساب الملكية بالتقادم المكسب[6].

تعتبر الحيازة بسند صحيح واقعة مادية متى تحققت تعتبر من شروط التقادم المكسب القصير الذي يختلف من مشرع لآخر، فمثلا المشرع العراقي نص بأن الحيازة إذا وقعت على عقار وكان مسجل في دائرة التسجيل واقترنت بحسن النية واستندت إلى سند صحيح فالمدة هي خمسة سنوات.

أما المشرع المصري فأقر هو الآخر بأن مدة التقادم المكسب هي خمسة سنوات متى توفر حسن النية والسبب الصحيح، في حين ذهب المشرع الفرنسي إلى تحديد مدة عشرة سنوات إذا كان المالك

1 عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، طبعة 1968، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 790 .

2 نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 77 ، كذلك الفقرة 3/3/1 من التعليمة رقم 16، السالفة الذكر.

3 ريم مراحي، مرجع سابق، ص 63 .

4 توصيات الدورة التكوينية حول المحققين العقاريين التابعين لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري في إطار مسح الأراضي العام، مرجع سابق، ص 07 .

5 المرسوم التنفيذي (254/91) السالف الذكر.

6 عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة، عقد الحيازة)، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 159 .

الحقيقي يقطن بدائرة إختصاص محكمة الإستئناف وترفع هذه المدة إلى عشرين سنة إذا كان يقطن خارج هذا الإختصاص.

بذلك نلاحظ بأن المشرع الفرنسي عالج التقادم المكسب والمسقط في آن واحد[1].

2– معاينة الحقوق العينية الأخرى : بالإضافة إلى حق الملكية فإن عملية المسح العام للأراضي تشمل كذلك معاينة الحقوق الأخرى المتفرعة على حق الملكية وبيان ذلك من خلال ما يلي :

أ– حق الانتفاع : هو حق عيني أصلي مستقل عن حق الملكية كونه جزء منها، حيث يسمح لصاحبه بالاستغلال والانتفاع بالعين دون أن يعطيه الحق في تملكها، وهو حق مؤقت بمدة معينة[2] ويكتسب هذا الحق بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون كما ينقضي بانقضاء الأجل المحدد في السند المنشئ له، وإن لم يحدد الأجل اعتبرت المدة هي فترة حياة المنتفع، وفي كل الأحوال ينتهي بوفاة المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل، بالتالي على العون المحقق أن يتأكد من أن المنتفع لازال على قيد الحياة وكذلك من أن المدة المحددة للانتفاع لازالت لم تنتهي[3]، كما أن المادة (854) من قانون مدني نصت على أن حق الانتفاع ينتهي بعدم الاستعمال لمدة (15) سنة .

وهي أمور يجب على المحقق أن يتحقق منها كلها حتى يتم تقييد حق الانتفاع في الوثائق المسحية في إطار عملية المسح العام للأراضي .

ب– حق الاستعمال : هو حق عيني متفرع عن حق الملكية، يخول لصاحبه استخدام واستعمال الملك استعمالًا شخصيًا له ولعائلته بالقدر الذي يحتاجه، وهو أقل من حيث النطاق من حق الانتفاع الذي يخول لصاحبه سلطتي الاستعمال والاستغلال في حين أن هذا الحق يخول لصاحبه حق الاستعمال فقط دون الاستغلال ولكن دائمًا دون الإخلال بالأحكام التي يقررها السند المنشئ لهذا الحق .

ج– حق السكن : وهو كذلك أحد الحقوق المتفرعة عن حق الملكية وأحد الحقوق العينية الأصلية وهو وجه من وجوه الاستعمال بحيث يسمح لصاحبه حق السكن في الدار وليس له الحق في استغلالها أو الانتفاع بها، لهذا دائمًا ما يقرن المشرع حق السكن بحق الاستعمال[4]، بالتالي فعلى العون المحقق التأكد من كل هذه المعطيات حتى يتسنى له الإشارة لهذه الحقوق في وثائق المسح.

---

1 علي شاكر عبد القادر البدري، السبب الصحيح وأثره في الملكية دراسة قانونية مقارنة،الطبعة الأولى، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، مصر، 2016، ص 104.

2 محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية للملكية والحقوق المتفرعة عنها، (أسباب كسب الملكية)، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص 214.

3 يراجع في ذلك نص المادة (844) من الأمر (58/75)، السالف الذكر.

4 يراجع في ذلك نص المواد من (855) نفس الأمر.

د– حق الاستغلال : وهو كذلك حق متفرع عن حق الملكية يخول لصاحبه حق الانتفاع بالملك دون أن يسمح له بالحق في التملك بحيث تبقى الملكية للدولة .

هـ– حق الارتفاق : وهو الآخر حق عيني عقاري يقع على عقار يسمى العقار الخادم لفائدة عقار آخر يسمى العقار المخدوم، ولقد أكد المشرع الجزائري بأن حق الارتفاق لا يكتسب بالتقادم إلا الارتفاقات الظاهرة كحق المرور[1]، وعلى الأعوان المحققين التأكد والتحري حول الأعباء التي قد تثقل العقار الممسوح كحق الرهن الرسمي أو الرهن الحيازي أو حق الامتياز، تتم معاينة هذه الحقوق من خلال السندات المقدمة أو عن طريق البحث والتحري والاستقصاء ومن ثم تدوين كل هذه المعلومات في الوثائق المساحية التي سبق وأن أشرنا إليها، ليتم تقييدها فيما بعد في المحافظة العقارية على مستوى البطاقات العقارية التي تنشأ لكل عقار،

على العون المحقق التأكد من أن هذا الحق العيني لازال قائم ومرتب لآثاره حتى يتم قيده فمثلًا حق الارتفاق ينتهي بعدم الاستعمال لمدة (10) سنوات وهو ما أكدته المادة (826) من القانون المدني وهو الأمر الذي استقر عليه اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة في العديد من القرارات من بينها القرار رقم (64447) [2] المؤرخ في 1991/03/12 والذي كرس المبدأ التالي : " من المقرر قانونًا أن حق الارتفاق ينتهي بعدم الاستعمال لمدة (10) سنوات ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير سديد يستوجب رفضه ".

المطلب الثاني: مرحلة إعداد وإيداع وثائق المسح

بعد إتمام المرحلة الميدانية المتضمنة تحديد أجزاء الملكية والتحقيق العقاري لمجموعات الملكية يتم تحرير تقرير بنتائج التحريات وعملية المسح العام للأراضي وإعداد وثائق المسح ثم يتم إيداعها لدى البلدية المعنية لاطلاع الجمهور عليها، حيث تحدد مدة شهر لتلقي الشكاوى والاعتراضات بحيث يفتح سجل خاص بذلك وترفع جميع الوثائق والسجلات إلى لجنة البلدية للمسح العام للأراضي لتعيد النظر في الشكاوي والاعتراضات لتحاول تقريب وجهات النظر ثم تنتهي العملية بإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميًا وتفصيل ذلك كما يلي :

1 يراجع في ذلك نص المادة (868) من الأمر (58/75)، السالف الذكر.

2 قرار المحكمة العليا رقم (64447) المؤرخ في 1991/03/12، المنشور بمجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 1993، ص 25 .

الفرع الأول:إعداد وثائق المسح

بعد العملية التحضيرية والأعمال الميدانية تُبتدئ المرحلة الختامية بعملية إعداد وثائق المسح التي نصت عليها المادة الأولى من المرسوم (62/76) السالف الذكر والتي نصت على ما يلي : " إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد ما يلي في كل بلدية :

– جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

– سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.

– المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض"[1].

بالتالي فإنه وبعد عملية تحديد العقارات والانتهاء من عملية التحقيق العقاري تقوم لجنة المسح بإعداد هذه الوثائق من أجل إيداعها لدى البلدية المعنية ليتمكن الجمهور من الاطلاع عليها قصد رفع الشكاوي والاعتراضات لتنظر فيها لجنة المسح، وتفصيل هذه الوثائق كما يلي :

أولا: جدول الأقسام

ترتب فيه جميع العقارات حسب التسلسل الطبوغرافي وهو خاص بكل قسم مساحي يتضمن أجزاء الملكية المتواجدة ضمنه وكذلك بقية الأقسام المساحية التي تكوّن النطاق الإقليمي للبلدية الممسوحة [2].

فجدول الأقسام عبارة عن عدة خانات تدون فيه مجموعة من المعطيات والمعلومات المتعلقة بالعقار بداية من الولاية ثم رقم القسم المساحي ثم كل معلومات العقار حيث ينسب لصاحبه عن طريق ذكر رقم الحساب الخاص به – المالك – [3]، ويشمل هذا الجدول كل الأقسام المساحية المراد إيداعها ولقد كان سابقًا يتم إعداد المعلومات الموجودة في جدول الأقسام على وثيقتين (B2-B1) تمّ الاستغناء عنهما لكونهما يحملان نفس المعلومات الواردة في البطاقتين (T5,T4) وهذا للتقليل من عدد الوثائق المسحية [4].

ثانيا: المخطط المساحي

أو ما يعرف بمخطط المسح وهو الرسم التخطيطي للمنطقة المعنية بعملية المسح العام للأراضي يتضمن تجزئتها وتقسيمها إلى أقسام مساحية والتي تكون بدورها مقسمة إلى مجموعات ملكية، وهو مخطط نهائي للبلدية تبرز فيه حدود البلدية وكذا حدود الأقسام المساحية والطرق ومجاري المياه والأنهار

1 وهو الأمر الذي نصت عليه المادة (08) من الأمر(74/75)، السالف الذكر.
2 جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 132 .
3 نورة أورحمون، مرجع سابق، ص 158 .
4 ريم مراحي ، مرجع سابق، ص 72، كذلك تراجع الفقرة 1/6/1 من التعليمة رقم (16)، السالفة الذكر.

وغيرها من المعالم وعليه فإن هذا المخطط يقف عند كل كبيرة وصغيرة، بالتالي يعطي صورة مصغرة عن البلدية المعنية بهذه العملية .

إذن فمخطط المسح يجب أن يكون مطابق للوضعية الحالية للعقارات الواقعة في نطاق البلدية الممسوحة لأن كل بلدية تتكون من مجموعة أقسام مساحية وكل قسم يتكون بدوره من عدة أماكن معلومة وكل مكان معلوم يتكون من مجموعات ملكية تؤول إلى مالك واحد أو عدة ملاك على الشيوع [1].

ثالثا: سجل مسح الأراضي :(La matrice cadastrale)

هو عبارة عن سجل خاص بحيث تخصص كل ورقة منه لمالك واحد تحدد فيها هويته الكاملة (اسمه، لقبه، اسم أبيه وجده، اسم ولقب أمه، تاريخ ومكان الميلاد، مهنته) هذا إذا كان شخصا طبيعيا أما إذا كان شخصا معنويا فيعين تعيينا كاملًا بذكر الاسم والمقر والمسير وما إليه من المعلومات النافية للجهالة .

تتضمن هذه الورقة جدولا به عدة خانات كاسم الولاية، البلدية، رقم الحساب الخاص بالمالك، رقم القسم المساحي، رقم مجموعة الملكية، حالة الملكية، المساحة، طبيعة شغل العقار، وفيما يتم إحصاء جميع العقارات التي سجلت لحساب نفس المالك على مستوى جميع أقسام البلدية[2].

رابعا: جدول الحساب: (Le tableau des comptes)

هو عبارة عن بطاقة تعريف لكل مالك يضم خلاصة سجل مسح للأراضي تسجل فيه جميع العقارات التي يملكها في البلدية الممسوحة تحت رقم الحساب الخاص به سواء كان شخص طبيعي أو معنويا، ورقم الحساب يتكون من خمسة أرقام حسب المالك وترتيبه كما يلي : الدولة رقم حسابها (00001)، الولاية رقم حسابها (00002)، البلدية رقم حسابها (00003)، رقم حساب المجهول (00004)، أما الملك الوقفي رقم حسابه (00005) وتعطى الأرقام الأخرى لبقية الملاك أشخاص طبيعيين كانوا أم معنويين وترتب ترتيبًا أبجدي بحسب الألقاب[3].

خامسا: البطاقة العقارية نموذج (T7)

يطلق عليها بطاقة التحقيق العقاري لكون المحقق بعد قيامه بالتحقيق العقاري يقوم بتحرير هذه الوثيقة لكل وحدة عقارية مهما كانت طبيعة ملكيتها سواء عمومية أو خاصة وتحرر في نسخة واحدة وتتضمن البيانات التالية : تعيين العقار تعيينًا دقيقًا، تعيين المالك أو الحائز الظاهر، الطبيعة القانونية

1 تراجع المذكرة المؤرخة في 1999/03/09، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية والمتعلقة بعملية إعداد المخططات الطبوغرافية من طرف المهندسين الخبراء العقاريين.

2 ريم مراحي، مرجع سابق، ص 71 ، بالإضافة إلى عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 244.

3 نورة أورحمون ، مرجع سابق، ص 156 ، كما تراجع كذلك التعليمة رقم (16) ، السالفة الذكر .

للعقار، أصل الملكية، مراجع المسح أو الطبوغرافيا، الحقوق التي تثقل العقار كالرهن أو حق الارتفاق طبيعة الملك خاص أو عام، وكذلك هل هي مفرزة أو على الشيوع وهل هي في حالة نزاع أم لا مع ضرورة الإشارة إلى الملكية الوقفية هل هي من نوع الوقف الخاص أو العام، كما يسجل المحقق ألقاب وأسماء المستفيدين وكذا مراجع الإشهار بالمحافظة العقارية ثم يكتب المحقق اسمه ويوقع كذلك صاحب العقار، وعليه يكون التحقيق العقاري مرجعًا لتحرير البطاقة T10[1].

سادسا: البطاقة العقارية (T10)

تتضمن هذه الوثيقة كل المعلومات والمعطيات الضرورية التي من خلالها يتم تحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني، كاسم البلدية ورقم القسم المساحي وكذا رقم مجموعة الملكية ثم تحديد هوية المالك أو الحائز، كما توضح هذه الوثيقة السند الذي بموجبه أُسند هذا العقار لصاحبه هل هو سند رسمي أو عرفي ولكن معترف به وهل يمارس صاحب العقار الحيازة المادية والقانونية على العقار، وإذا كان بدون سند، هل أن مدة الحيازة تتوافر فيها شروط التقادم المكسب أم لا .

تعد هذه البطاقة ضرورية ومعلوماتها تُبنى على عملية التحقيق العقاري التي يقوم بها العون المحقق والمحافظ العقاري يستند إليها بعد عملية الإيداع القانوني لوثائق المسح العام للأراضي التي تتم على مستوى المحافظة العقارية، بالتالي تكون هي الأساس الذي يعتمد عليه في عملية الترقيم العقاري ومن ثم يكون الترقيم مؤقتًا لمدة سنتين أو أربعة أشهر وإما ترقيم نهائي مباشرةً كل هذا حسب المعطيات والمعلومات المتواجدة في هذه الوثيقة [2].

الفرع الثاني: إيداع وثائق المسح لدى البلدية

بعد الانتهاء من تحرير كل الوثائق المساحية المنصوص عليها في المادة الثامنة من الأمر (74/75) وكذا المادة الأولى من المرسوم (62/76) يكون لزامًا على لجنة المسح القيام بإيداع هذه الوثائق على مستوى البلدية المعنية بهذه العملية وهذا تطبيقًا لأحكام المادة الحادية عشرة من المرسوم (62/76) والتي تنص على ما يلي : " يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها... ".

قد يكون الإيداع لكل الأقسام المساحية للبلدية المعنية كما قد يكون بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعملية مسح الأراضي العام تأخذ وقتًا طويلاً يتجاوز السنة ولكي لا تتكدس وثائق المسح

1 يراجع في ذلك الفقرة 7/3/1 من التعليمة رقم (16)، السالفة الذكر .
2 نورة أورحمون، مرجع سابق، ص 159 .

على مستوى لجنة المسح البلدية خوّل المشرع لها أن تقوم بإيداع وثائق كل قسم أو مجموعة أقسام تمّ إنجازهم وهذا ما أكدت عليه المادة (11) من نفس المرسوم[1].

وعليه يقوم أمين مكتب مسح الأراضي بالبلدية بإيداع وثائق المسح المتعلقة بالبلدية المعنية ويسلمها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل تحرير وصل استلام يحرره هذا الأخير.

على إثر ذلك يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحرير محضر الإيداع ليتم إعلانه للجمهور حيث يلصق في لوحة الإعلانات بالبلدية وكذلك الأمر بالنسبة للبلديات المجاورة وفي الأماكن العامة والمساجد حتى يتمكن المعنيون بعملية المسح العام للأراضي من الاطلاع عليها، بالتالي تقربهم من البلدية للاطلاع على وثائق المسح والتأكد من أن عقاراتهم قد تم مسحها أم لا، أم أنها محل مطالبة من الغير أو أن هناك تداخل في الحدود أو غيرها من الإشكالات التي تثور بهذا الصدد [2]، وفي حالة وجود أي إشكال فإنه يحق لكل معني أن يقوم بتسجيل اعتراضه أو احتجاجه عن عملية التسجيل بشرط أن تكون في المدة القانونية الممنوحة لاستقبال هذه الاعتراضات والمحددة بشهر من تاريخ الإعلان عن الإيداع ويمكن أن يُمدد هذا الأجل إلى أكثر من ذلك لأن النص القانوني جاء بعبارة " على الأقل شهر " مما يعني إمكانية تمديدها متى اقتضت الحاجة ذلك .

تسجل هذه الاعتراضات في سجل خاص يفتح خصيصًا لهذه العملية يطلق عليه سجل الاحتجاجات أو الاعتراضات.

يقوم الأعوان التقنيون الذين يكونون متواجدين طيلة فترة الإيداع بمقر البلدية بفتح وثائق المسح وتوضيحها للمعنيين ويتلقون شكاويهم واحتجاجاتهم ويتم تدوينها في سجل الاحتجاجات .

يمكن للمعترضين أو المحتجين تقديم شكاويهم كتابيًا لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويًا ويكون ذلك أمام رئيس فرقة المسح وهذا تطبيقًا لنص المادة الحادية عشر من المرسوم (62/76) السالف الذكر التي نصت على ما يلي : " .. ويمكن تقديم الشكاوي ضمن الأجل المذكور إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو شفويًا إلى ممثل عن الإدارة التي يكون موجودًا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها إلى الجمهور"[3]، ونفهم من نص المادة بأنه يتم مسبقًا إعلام الجمهور بالساعات المحددة لاستقبالهم وتلقي شكاويهم.

1 يراجع في ذلك المادة (11) الفقرة الثامنة من المرسوم (62/76)، السالف الذكر.
2 نعيمة حاجي ، مرجع سابق، ص 81 .
3 يراجع في ذلك المادة (11) الفقرة الثامنة من المرسوم (62/76)،السالف الذكر .

تجدر الإشارة إلى أنه يجب أن تسجل الاعتراضات بدقة وهذا بتعيين القسم المساحي ورقم مجموعة الملكية المعنية بالاحتجاج وفتح ملف للمعترض تمسك فيه الوثائق الخاصة بهويته وكذلك السندات المقدمة من طرفه المثبتة للملكية أو الحيازة [1] .

عند نهاية فترة الإيداع المعلن عنها مسبقًا يحرر محضر نهائي بغلق عملية المسح العام للأراضي يذكر فيه عدد الاحتجاجات المسجلة في السجل، مع ضرورة حصر كل الشكاوي المقدمة لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو المقدمة أمام اللجنة.

يتم غلق السجل من طرف رئيس فرقة المسح عن طريق الإمضاء في آخر ورقة بعد آخر إعتراض، ومن ثم يبدأ التحضير لعرض نتائج الأشغال على لجنة المسح مستقبلًا.

تجدر الإشارة إلى أن الشكاوي المحررة بطريقة غير مفهومة أو غامضة فإنه يحق لرئيس المجلس الشعبي البلدي استدعاء أصحابها لإضافة البيانات الضرورية والهامة لاحتجاجاتهم مع تمكينهم من تقديم كل الوثائق التي تمكنهم من إثبات حقوقهم على هذه العقارات التي كانت محل لعملية المسح العام للأراضي[2] .

الفرع الثالث: دراسة الاعتراضات من طرف لجنة المسح

بعد انتهاء فترة الإيداع على مستوى البلدية يتم ضبط وحصر الاعتراضات وترتيبها حسب ورودها في السجل المخصص لذلك ومن ثم يتم إستدعاء أعضاء لجنة المسح الذين حددتهم المادة السابعة من المرسوم (62/76) السالف الذكر من طرف الرئيس باقتراح من طرف المدير الولائي لمسح الأراضي.

على هذا الأساس فإنه تتم مراسلة المعنيين بالأمر أي الذين قدموا اعتراضات والذين قُدمت اعتراضات ضدهم وهذا قبل (15) يومًا على الأقل من اليوم المزمع انعقاد اللجنة فيه لدراسة هذه الطعون والشكاوي، كما ترسل الاستدعاءات لأعضاء لجنة المسح حتى يتسنى لهم الاطلاع على وثائق المسح والاعتراضات المسجلة ليكون جميع الأعضاء في الصورة يوم الاجتماع وهذا هو الأصل ولكن من الناحية العملية وحسب الاستقصاء والبحث الذي قمنا به فإن اغلب أعضاء اللجنة لا يتعرفون على نقاط الاجتماع إلا في جلسة انعقاده باستثناء المحققين العقاريين الممثلين عن إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري اللذين لهما الدور البارز في عملية التحقيق العقاري والأعمال الميدانية لأشغال المسح العام للأراضي .

تقوم اللجنة بالمهام المنوطة بها من خلال دراسة كل الشكاوي والاعتراضات المسجلة خلال تلك الآجال القانونية للإيداع على مستوى البلدية المعنية، ومن ثم تهدف إلى محاولة الصلح

1 ريم مراحي مرجع سابق، ص 74 .
2 نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 83 .

بين الأطراف الذين تم استدعاؤهم لهذا الغرض وتحاول إقناعهم برسم الحدود الفاصلة بينهم للتوصل إلى الصيغة النهائية لوضع الحدود[1] وهنا نكون أمام احتمالين:

الحالة الأولى : إذا وُفّقت اللجنة في التقريب بين وجهات نظر الطرفين المتخاصمين فبمجرد الاتفاق يحرر محضر بذلك وتعدل الحدود في وثائق المسح حسب هذا الاتفاق وهذا الأمر لا يطرح أي إشكال .

الحالة الثانية : إذا لم توفق لجنة المسح في التوصل إلى الصلح بين الطرفين فيما يتعلق بالحدود فإنه يتم تحرير محضر بذلك، يتم الاعتماد على الحدود الواردة في وثائق المسح على أساس أنها جاءت مطابقة للواقع ومظاهر السيطرة المادية على العقار، وفي هذه الحالة فإن لجنة المسح تُعلم الطرفين بأنها سوف تعتمد الحدود التي جاءت في وثائق المسح وأن للمعترض حق اللجوء إلى القضاء .

لقد أكدت المادة (12) من المرسوم (62/76) السالف الذكر كيفية تعامل اللجنة مع الشكاوي والاعتراضات وركزت بأنه في حالة عدم التوصل إلى حل ودي فإن الحدود المؤقتة للعقارات تؤخذ كما هي موجودة في المخطط، مع ضرورة الأخذ بعين الاعتبار للحيازة باعتبارها واقعة مادية تستند إلى مظاهر مادية وظاهرة للعيان، لأن هذه الحدود سوف تصبح نهائية فيما بعد وهذا بعد انقضاء مهلة الثلاثة أشهر المحددة في المادة (14) من نفس المرسوم أو في حالة رفع دعوى من طرف المعترض وصدور حكم نهائي يقضي برفض اعتراضه لعدم التأسيس .

يطلق على هذه المرحلة المتمثلة في دراسة الاعتراضات من طرف لجنة المسح المرحلة الإدارية لحل النزاعات، لأنه يحق للمعترض فيما بعد الاتجاه إلى القضاء للمطالبة بتثبيت حدوده مع جيرانه من خلال الطعن في أشغال المسح أمام الجهات القضائية المختصة وفي هذه النقطة بالذات لدينا مجموعة من الملاحظات والتعليقات نوردها من خلال النقاط التالية :

أولا : إذا كان أطراف النزاع من الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص فإن الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعة عن أشغال المسح هي جهة القضاء العادي وهذا تطبيقًا للمعيار العضوي الذي أخذ به المشرع الجزائري .

ثانيًا : إذا كان أحد أطراف النزاع من أشخاص القانون العام فإن الجهة القضائية المختصة بالنظر في مثل هذه النزاعات هي جهة القضاء الإداري وهذا دائمًا تطبيقًا للمعيار العضوي الذي أخذ به المشرع الجزائري انطلاقًا من أحكام نص المادة (800) وما بعدها من قانون(09/08) المؤرخ في2008/02/25

1 تراجع في ذلك المادة (09) من المرسوم (62/76)، السالف الذكر .

والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو الأمر الذي كرسه قرار المحكمة العليا رقم (311862)[1] المؤرخ في2006/01/18 الذي أكد على مبدأ مفاده بأن الفصل في دعوى وضع الحدود بين ملكية خاصة وملكية عامة تابعة للدولة من اختصاص القضاء الإداري وليس القضاء العادي.

ثالثًا : إنه وبعد عملية الاستقصاء والبحث التي قمنا بها تبين لنا بأن أغلب الاعتراضات والشكاوي لا تخص مسألة الحدود فقط، بل قد تكون الاعتراضات مسجلة ضد عملية تسجيل مجموعة الملكية برمتها باسم المعترض ضده وهنا يكون الإشكال لأن النصوص القانونية المنظمة لهذه العملية تؤكد كلها بأن اختصاص هذه اللجنة قاصر على مسألة الحدود فقط .

حيث أنه وبالرجوع إلى الفقرة الثالثة من نص المادة التاسعة من المرسوم (62/76) السالف الذكر نجدها تنص على ما يلي:" .. البت بالإستناد على جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على اثر عملية المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي..." أي أن اللجنة لها الحق في التأكد من عملية التسجيل وأشغال المسح ولها الحق في البت في الأجزاء المتنازع عليها والتي لم يتم التوصل فيها إلى حل ودي بين الطرفين المتنازعين وهذا بناء على السندات التي بحوزة كل طرف .

لكن بالرجوع إلى نص المادة (14) من نفس المرسوم فإننا نجدها قد حددت مهلة ثلاثة أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع عليها للمعترض قصد رفع دعوى أمام القضاء المختص وإلا سقط حقه في ذلك، بالتالي تصبح الحدود المؤقتة نهائية، أي أن المشرع من خلال هذه المادة حصر عمل اللجنة فقط في عملية تحديد الحدود بين الطرفين وهذا تناقض يستوجب تدخل المشرع والفصل في هذا اللبس والغموض حتى يكون للجنة الدور الايجابي في فض النزاعات وتسويتها بالطرق الإدارية حتى يتم التخفيف على القضاء لأن كل الوثائق المتعلقة بهذا العقار تكون أمامهم خاصة وأن هذه اللجنة متكونة من خبراء ومختصين ويرأسها قاضي مختص في المجال العقاري.

رابعًا : إن الأمر الذي لفت انتباهنا أن المشرع الجزائري لما حدد مهلة الثلاثة أشهر لرفع الدعوى لم يحدد تاريخ بداية سريان الأجل، فهل من تاريخ انعقاد جلسة لجنة المسح ؟ أومن تاريخ تبليغ المعترض بقرار اللجنة ؟ أو من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ؟.

1 قرار المحكمة العليا رقم (311862) المؤرخ في 2006/01/18، المنشور بالمجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2006، ص 397 .

فمن الناحية العملية فإنه يتعين على رافع الدعوى أن يقوم بشهرها باعتبارها تخص التعديل في حق عيني عقاري طبقًا لنص المادة (17) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا المادة (85) من المرسوم (63/76) وإلا تم رفض الدعوى شكلًا لعدم شهر العريضة الافتتاحية للدعوى .

فإذا تم العمل بأن يكون الأجل هو تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية فهنا نكون أمام مرحلة الترقيم العقاري التي يقوم بها المحافظ العقاري بمجرد استلام وثائق المسح فإذا كان الترقيم نهائي فإن هذا الأمر لا يطرح إشكال أما إذا كان الترقيم مؤقت فإنه يحق لأي شخص تقديم اعتراضه خلال هذه الفترة ليقوم المحافظ العقاري بإجراء محاولة الصلح طبقا لنص المادة (15) من المرسوم (63/76) السالف الذكر أو أن يقوم المعترض برفع دعوى أمام القضاء المختص لتحديد حدوده مع جيرانه .

كذلك من ناحية أخرى نلاحظ بأن المشرع لما تطرق إلى الآجال المحددة لرفع الدعوى لم يأت على ذكر النزاعات والاعتراضات المسجلة ضد عملية تسجيل العقارات برمتها ولكنه خصَّ عملية تحديد الحدود فقط بالحق في اللجوء إلى القضاء خلال مهلة ثلاثة أشهر .

إن الأمر الذي يدفعنا إلى التساؤل هنا هو أن هناك فترات شاسعة ومتباعدة بين كل إجراء فقد يتم انعقاد اجتماع لجنة المسح وتصدر قرارها ولكن لا يبلغ المعني إلا بعد مدة طويلة أو لا يتم المصادقة على قراراتها من طرف الوالي.

بالتالي لا يكون هذا القرار نافذًا باعتبار أن جميع قرارات اللجنة لا تنفذ، إلا بعد مصادقة الوالي ومن هنا ثار الاختلاف حول اعتبار قرارات اللجنة إدارية أو قضائية باعتبارها تخضع لمصادقة الوالي المختص إقليميًا.

إن المشرع الجزائري اعتبر قرارات لجنة المسح إدارية للأسباب المذكورة أعلاه فإننا نلاحظ عكس ذلك إذ أن هناك بعض التشريعات الأخرى المقارنة كالتشريع اللبناني مثلًا قد أوكل هذه المهمة إلى قاض سمي (القاضي التمهيدي)، بالتالي فإن كل النزاعات والاعتراضات التي تثار في هذا الصدد يفصل فيها باعتباره قاضي مكلف بهذا الشأن، في إطار عملية التحديد والتحرير وله الحق في أن يستعين بخبراء وتقنيين وأن يقوم بالمعاينة الميدانية لمحل النزاع إذا تطلب الأمر ذلك للوصول إلى الحقيقة[1].

نلاحظ بأن المشرع اللبناني قد وُفق في هذه النقطة بالذات لأن مثل هذه النزاعات تتطلب خبرة من طرف القضاة من جهة وحتى لا تثقل كاهل القضاة والمحاكم بقضايا يمكن حلها والفصل فيها

1 حسين عبد اللطيف حمدان، مرجع سابق، ص 49.

من خلال هذه الآلية باعتبار أن المشرع أوكل هذه المهمة إلى قاض متخصص في الجانب العقاري فما هو المانع من أن يقوم هذا القاضي بالفصل في مثل هذه النزاعات .

كذلك ما يؤخذ على المشرع الجزائري كما قلنا، أنه اختزل اختصاص هذه اللجنة في دراسة الاعتراضات، بالتالي يكون دورها في هذه المسائل سلبي لأنه عمليًا غالبًا ما توجه الأطراف إلى القضاء في حالة ما إذا لم توفق في تقريب وجهات النظر، بالتالي فدورها في هذه المسألة هو دور سلبي بالرغم من أن رئيسها قاض ومتكونة من مجموعة من الأعضاء المتخصصين في هذه القضايا والمسائل العقارية الذين يمكنهم الوصول إلى الحقيقة، بالتالي إنصاف المظلوم من ناحية وإنقاص عدد القضايا المرفوعة أمام القضاء في هذا الإطار.

بالإضافة إلى كل ما تقدم فإن المشرع في رأينا كان من الممكن أن يوسع من صلاحيات هذه اللجنة لتكون كمراقب لأشغال المسح العام التي تقوم بها فرق المسح الميدانية وهذا من خلال مراجعة وثائق المسح العام ومدى مطابقتها للواقع لأن الهدف الأساسي من هذه العملية هو تطهير الملكية العقارية وتثبيتها.

إن عدم مراقبة أعمال فرق المسح نتجت عنه عدة مشاكل ككثرة العقارات المسجلة في حساب المجهول، مما يوحي بأن عملية التحري والتحقيق لم تكن فعالة ومنتجة لآثارها حسب المطلوب، على هذا الأساس فإذا وُسعت صلاحية هذه اللجنة فإنه يكون لها الحق في إلزام فرق المسح الميدانية بإعادة إتمام أعمالها وأشغالها حتى تؤتي هذه العملية ثمارها وتحقق الأهداف المرجوة منها، ومن ثم لا يكون هناك عقارات مسجلة في حساب المجهول حتى لا تضطر الإدارة المركزية للتدخل في كل مرة من خلال إصدار تعليمات ومذكرات تبين كيفية معالجة هذه الإشكاليات التي تبقى عالقة، ليتدخل القضاء في كل مرة ليُدلي بدلوه ويرجع الحقوق إلى أصحابها وهذا بعد طول انتظار وجهد جهيد من طرف أصحاب الحقوق العقارية.

تجدر الإشارة في هذا الإطار بأنه ثار الجدل حول الطبيعة القانونية للجنة المسح، فهل هي هيئة إدارية أم هي هيئة شبه قضائية مرؤوسة من طرف قاضي متخصص في المجال العقاري[1] .

في الأخير فإنه يتم حوصلة نتائج المسح بعد الانتهاء من معالجة الاعتراضات من خلال نسخ وثائق المسح العام للأراضي على ثلاثة نسخ بحيث تودع نسخة على مستوى مقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول الجمهور للمعاينة والإطلاع وهذا دائما تحت رقابة رئيس المجلس الشعبي البلدي أما الثانية فتودع على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميًا بهدف تأسيس السجل العقاري

[1] ليلى لبيض ، مرجع سابق ،ص 78.

وتكون النسخة الثالثة محفوظة على مستوى إدارة المسح لتكون في متناول أعوان المسح وكذلك الهيئات العمومية والخواص.

في نهاية هذه المرحلة يتم إيداع وثائق المسح العام للأراضي لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا لتأسيس السجل العقاري التي تهدف إلى تثبيت الملكية العقارية، وبهذا تبتدئ مرحلة جديدة تقوم بها هذه الهيئة الإدارية لذلك سنحاول أن نسلط الضوء أكثر على هذه الإدارة العمومية من خلال بيان الإطار التنظيمي والهيكلي لها وكيفية عملها وما هي المهام المسندة إليها، كل ذلك سنتناوله في الفصل الثاني.

من خلال ما تقدم في هذا الفصل **يمكن أن نخلص** إلى أننا قمنا بتحديد الإطار المفاهيمي لعملية المسح العام للأراضي انطلاقًا من تعريف المسح وطبيعته وأنواعه، ثم قمنا بتحديد الأملاك التي تشملها هذه العملية وهي جميع العقارات دون استثناء بالإضافة إلى الحقوق العينية العقارية المترتبة عليها.

كما توصلنا إلى أن فكرة المسح تمتد جذورها إلى 4000 سنة قبل الميلاد، كما سلطنا الضوء على الأجهزة الإدارية والتنظيمية المتدخلة في هذه العملية، محددين في هذا السياق لجنة المسح التي تباشر مهامها بمجرد صدور قرار الوالي المختص المُعلن عن افتتاح عملية المسح العام في إقليم البلدية، مع التعليق على هذه اللجنة من حيث تكوينها وكذا الاختصاصات المخولة لها.

ثم تناولنا إجراءات عملية المسح العام ، بداية بالافتتاح إلى غاية إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية المعنية ، ليحدد أجل شهرا على الأقل لتلقي الاعتراضات، تُجمع هذه الاعتراضات ليتم الفصل فيها على مستوى لجنة المسح التي يرأسها قاض .

كما أبرزنا نقاط الظل التي تكتنف بعض النصوص القانونية المنظمة لهذه العملية بداية بتشكيلة لجنة المسح التي لم تُدرج ممثلا عن الأملاك الوقفية رغم تعديل المرسوم (62/76) بعد صدور قانون الأوقاف (10/91)، كذلك الأمر بالنسبة لترتيب أعضاء لجنة المسح فإنه كان الأجدر بالمشرّع أن يُرتبهم حسب الأهمية، بالإضافة إلى الصلاحيات المحدودة لهذه اللجنة التي اعتبرت قراراتها إدارية بالرغم من أن رئيسها قاض، لأن جميع قراراتها لا تكون نافذة إلا بعد مصادقة الوالي المختص إقليميًا.

فهذه اللجنة تنظر في الاعتراضات المتعلقة بالحدود فقط، وهذا يعتبر تقييد لمهامها، لان أغلب الشكاوى لا تكون متعلقة بالحدود بل تتعلق بالحق العيني في حد ذاته، ففي هذه الحالة يكون دور اللجنة سلبي لأنها تحاول التقريب بين وجهات نظر الطرفين فقط، وإن لم تفلح فإنها توجّه المعترض إلى القضاء للمطالبة بحقوقه المشروعة، وفي هذا إثقال لكاهل القضاء بقضايا يمكن حلها على مستوى اللجنة طالما

أن رئيسها قاض، يمكنه الاستعانة بأعضائها المحترفين والمتخصصين في المجال العقاري كالخبراء أو ممثلي إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري.

على هذا الأساس كان الأولى بالمُشرع تدارك هذه المسائل وتصحيحها ليُساير في ذلك بعض التشريعات المقارنة كالمشرع اللبناني الذي منح للقاضي المكلف بعمليات التحديد والتحرير (المسح) حق الفصل في جميع هذه النزاعات بأحكام قضائية .

الفصل الثاني

إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية

الفصل الثاني

إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية

بعد أن تطرقنا في الفصل الأول إلى عملية إعداد مسح الأراضي العام باعتبارها أحد الآليات التي من خلالها يتم تطبيق نظام الشهر العيني الذي أخذ به المشرع الجزائري انطلاقًا من الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وهذا نظرًا للعيوب التي صاحبت الأخذ بنظام الشهر الشخصي الذي ورثه المشرع الجزائري من نظيره الفرنسي التي من أهمها إمكانية ازدواجية الشهر العقاري، لأن البطاقات العقارية تمسك على أساس ألقاب وأسماء المالكين وليس على أساس العقارات في حد ذاتها، جاء نظام الشهر العيني كبديل لهذه السلبيات باعتبار أن العقار يكون محل اعتبار بحيث تنشأ بطاقة عقارية لكل مجموعة ملكية تكون خاصة بها تسجل عليها جميع التصرفات القانونية التي ترد على هذا العقار.

سوف نتناول من خلال هذا الفصل عملية إيداع وثائق المسح العام لدى الجهة الإدارية المختصة المتمثلة في المحافظة العقارية باعتبارها الهيئة المكلفة بمسك السجل العقاري، لنسلط الضوء على هذه الهيئة الإدارية بداية بتعريفها وبيان أقسامها ثم كيفية عملها وهذا من خلال المبحث الأول ثم نتطرق إلى عملية الترقيم العقاري باعتبارها النتيجة الحتمية بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، مبرزين أنواع الترقيمات العقارية ونتطرق بشيء من التفصيل إلى الدفتر العقاري، باعتباره السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة يسلم للمعني إذا كان هذا الترقيم نهائي، وفقًا لآليات وطرق محددة قانونًا كل هذا من خلال المبحث الثاني من هذا الفصل.

المبحث الأول

الهيئة الإدارية المكلفة بمسك السجل العقاري

بعد أن أبرزنا الهيئات والإدارات المتدخلة في عملية المسح العام للأراضي بداية من افتتاح هذه العملية إلى غاية اختتامها فإن هذه الوثائق تودع في الأخير على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميًا وهذا ما أكدته المادة الثامنة من المرسوم (63/76)[1] المتضمن تأسيس السجل العقاري.

لذلك سنقوم خلال هذا المبحث بالتعريف بهذه الهيئة وبيان تنظيمها الداخلي، ثم المهام المنوطة بها ومن ثم نعرج إلى المحافظ العقاري باعتباره الشخص الذي يلعب الدور البارز في هذه الهيئة كونه المكلف بتسييرها، بالتالي معرفة الإجراءات التي تتم بعد الإيداع أو استلام وثائق المسح العام للأراضي إلى غاية تأسيس السجل العقاري الذي يهدف إلى تثبيت الملكية العقارية.

المطلب الأول: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية

أسندت مهمة مسك السجل العقاري وفقًا للتشريع الجزائري إلى هيئة عمومية تسمى المحافظة العقارية، تابعة لمديرية الحفظ العقاري الولائية، يكلف بتسييرها موظف عمومي، يسمى المحافظ العقاري.

تزاول هذه الهيئة مهامها تحت وصاية وزير المالية كونها تخضع في السلم الرئاسي إليه كما أن لها اختصاص إقليمي محدد.

تعتبر المحافظة العقارية من بين الإدارات المتدخلة في عملية تأسيس السجل العقاري ، إذ أن لها دور أساسي وفعال من خلال إنشاء البطاقات الخاصة بكل وحدة عقارية وترقيمها تطبيقا لنظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري .

كما يخول لها القيام بعمليات الإشهار العقاري لكافة السندات والعقود، المتضمنة حقوق عينية عقارية، كما يتم على مستواها إيداع وثائق المسح العام.

سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى التعريف بهذه الهيئة الإدارية وبيان أساسها القانوني ثم نعرج إلى بيان أقسامها والمهام التي أسندت إلى كل قسم.

1 يراجع في ذلك المادة (08) من المرسوم (63/76) ، السالف الذكر.

الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية

إن المحافظة العقارية عبارة عن مؤسسة قديمة النشأة أسست سنة 1771 في فرنسا على يد " لويس الخامس " أطلق عليها تسمية " محافظة الرهن العقاري " باعتبارها تلعب دورًا يتمثل في تطهير العقارات من الرهون التي تثقلها، كان يحق للدائنين الاعتراض على ثمن البيع إذا أقدم المدين على بيع عقاره، وهذا من أجل حماية الدائنين.

بعد تطور فكرة الشهر العقاري توسعت صلاحيات هذه الهيئة ليمتد اختصاصها إلى تصرفات أخرى غير الرهون، كشهر الحقوق العينية العقارية وبالرغم من ذلك بقيت محافظة على هذه التسمية[1].

بما أن الجزائر كانت بعد الاستقلال تعيش فترة فراغ تشريعي سنّت الدولة الجزائرية القانون (157/62) المؤرخ في 1962/12/31 والمتضمن العمل بالقوانين الفرنسية ما لم تتعارض مع السيادة الوطنية [2] وهذا لكي تحافظ الدولة على كيانها وهيكلها وتبقى تسير في شؤونها بالقوانين الموروثة على المستعمر والتي لا تتعارض مع مبدأ الاستقلال،سنحاول أن نقوم بتعريف المحافظة العقارية في نظر المشرع الجزائري لغة واصطلاحا ثم نبين أساسها القانوني .

أولًا : التعريف اللغوي والاصطلاحي للمحافظة العقارية

1- لغــة : هــي عبــارة تتكــون مــن كلمتــين: المحافظــة والتــي تعنــي حفــظ، صــيانة، أمانــة بيت الأمين[3]، أما الكلمة الثانية فهي العقارية وأصلها عقار والمقصود به حسب نص المادة (683) من القانون المدني الجزائري " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف " فالمشرع في هذه الحالة خرج عن المألوف وقام بالتعريف صراحة بعد أن كان يعهد في الكثير من الأحيان هذه المهمة للفقه.

2- اصطلاحًا : لم يعرف المشرع الجزائري المحافظة العقارية وترك الأمر للفقه الذي من مهامه القيام بتحديد التعاريف وإبراز المفاهيم سنذكر فيما يلي بعض التعريفات.

أ- **التعريف الأول:** المحافظة العقارية هي هيئة إدارية عمومية تزاول مهامها تحت وصاية وزير المالية يسيرها محافظ عقاري[4].

1 فتحي ويس، مرجع سابق، ص 267.
2 عمار بوضياف، القضاء الإداري في الجزائر، مرجع سابق، ص 55.
3 خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير،تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 2000/1999، ص 60.
4 مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص72.

يلاحظ على هذا التعريف بأنه ركّز على طبيعة المحافظة العقارية باعتبارها هيئة إدارية عمومية يسهر على تسييرها موظف يدعى المحافظ العقاري وأغفل هذا التعريف المهام والوظائف والدور الهام الذي تلعبه هذه الهيئة باعتبارها الجهة المكلفة بمسك السجل العقاري.

ب- التعريف الثاني: هناك من عرّف المحافظة العقارية بأنها تلك الهيئة الإدارية المكلفة قانونًا بحفظ العقود والقرارات المتضمنة أساسًا نقل أو إنشاء أو تعديل أو انقضاء حق من الحقوق العينية الأصلية والتي تهدف إلى تطبيق واحترام قواعد الشهر العقاري من أجل الوصول إلى استقرار المعاملات المدنية بوجه عام واستقرار المعاملات العقارية بوجه خاص[1].

يلاحظ أن هذا التعريف أغفل العديد من المهام المنوطة بهذه الهيئة وهي تأسيس السجل العقاري وكذلك تسليم الدفتر العقارية وتقديم المعلومات للجمهور بخصوص السجل العقاري الممسوك لديها.

ج- التعريف الثالث: المحافظة العقارية هي الهيئة التي تتولى إدارة مكاتب الشهر العقاري والتوثيق ومراقبتها وحفظ صور جميع المحررات التي شهرت أو وُثّقت فيها صور من الفهارس الخاصة بها.

نلاحظ بأن هذا التعريف كذلك حصر مهمة المحافظة العقارية في الشهر العقاري وبالتحديد السندات المحررة من طرف الموثقين وأهمل بقية المحررات والسندات الرسمية الصادرة عن باقي الضباط العموميين، كما لم يُشر إلى الدور الذي تلعبه المحافظة العقارية في تأسيس السجل العقاري ولم يحدد طبيعتها القانونية [2].

من خلال التعاريف السابقة يمكن تحديد تعريفًا للمحافظة العقارية : " بأنها هيئة إدارية خاضعة لوصاية وزارة مالية يسهر على تسييرها موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري، يسند لها شهر التصرفات العقارية ووثائق المسح، لتأسيس السجل العقاري، كما تعهد لها مهمة تسليم جميع المعلومات عن الوثائق المحفوظة على مستواها ".

ثانيًا : الأساس القانوني للمحافظة العقارية (مراحل النشأة)

رغم أنه تم تمديد العمل بالنصوص والتشريعات الصادرة إبان الاستعمار بعد الاستقلال التي لا تتنافى مع السيادة الوطنية، إلا أن المشرع الجزائري لم يستحدث المحافظات العقارية أو ما يعرف بمحافظات الرهون التي كانت موجودة في فرنسا والتي تعتبر هيئة تابعة للدولة مهمتها هي الحفاظ على عقود القروض التي تمنح بموجبها البنوك مبالغ مالية إلى صاحب الملكية العقارية الذي يوافق

1 عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 207.
2 ريم مراحي ، مرجع سابق، ص 92.

على رهن عقاره كضمان لهذا القرض، ومن هنا كانت تسميتها ومن هذا المنطلق كانت هذه المصلحة تحت وصاية وزارة المالية.

تجدر الإشارة إلى أن مسألة التأمين ليس لها معنى إذا لم يكن هناك تأمين على الملكية في حد ذاتها، بذلك توسعت مهام محافظة الرهون وأصبحت مكلفة أيضًا بتأمين الملكية العقارية بالإضافة إلى مهامها الأصلية بالرغم من أن الإيداع أو الإشهار لم يكن إلزاميًا في بادئ الأمر لكن الإلزامية كانت متعلقة بالكتابة أي إفراغ العقد في شكل رسمي كي يتسنى شهره.

باعتبار أن محافظات الرهون المصنّفة هي 17 محافظة موزعة كلها في الشمال إلى غاية 1962 فإن الوثائق والمعطيات الموجودة بحوزتها لم تكن إطلاقًا تعبّر عن الوضعية الحقيقية للعقار في الجزائر[1].

لقد استمر الحال على ما هو عليه إلى أن بدأت بوادر التغيير الذي يظهر من خلال صدور الأمر (73/71) [2] المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الذي استحدث صناديق الثورة الزراعية، التي أنشأها على مستوى كل بلدية، لم يؤسس هذا الأمر محافظات عقارية لكن بعد صدور المرسوم التطبيقي للأمر المتضمن قانون الثورة الزراعية (32/73) [3] المؤرخ في 05 أكتوبر 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة الذي أشار إلى عملية الإشهار العقاري للسندات في مادته الثالثة " الإشهار الخاص بالرهن العقاري " وأكد بأن هذه المهمة تسند إلى إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري وهو ما أكدت عليه المادة الخامسة والعشرون من نفس المرسوم[4].

بعد أن تبنّت الجزائر نظام الشهر العيني بموجب الأمر (74/75) السالف الذكر الذي نصّ على الإعلان الرسمي عن إنشاء المحافظة العقارية باعتبارها هيئة إدارية تُعهد إليها عمليات الشهر وتأسيس السجل العقاري، كان هذا من خلال نص المادة العشرين منه التي أكدت على ما يلي : " تحدث محافظات عقارية يُسيّرها محافظون مكلّفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر ".

بعد صدور الأمر (74/75) بأشهر قليلة صدر المرسوم (63/76) السالف الذكر الذي نصّ في مادته الأولى على أنه " تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يُسيّرها محافظ عقاري ".

1 منى تموح، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر(01)، سنة 2006، ص 13- 14.
2 الأمر (73/71)، السالف الذكر.
3 المرسوم (32/73)، السالف الذكر.
4 مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 74.

باستقرائنا لهذه المادة نستنتج بأنها أكدت على أن المحافظة العقارية في المرحلة الأولى كانت عبارة عن مكتب تابع للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة، والشؤون العقارية وتكون تحت وصاية وزارة المالية.

لقد وضعت المحافظات العقارية تحت وصاية وزارة المالية وقد صدر في هذا الصدد المرسوم (212/87)[1] المؤرخ في 1987/09/29 الذي يحدد كيفيات تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية وتنسيقها.

بالرجوع إلى هذا المرسوم فإننا نجد بأنه قد أسند مهمة التنسيق والمراقبة إلى مفتش تابع للمصالح الخارجية لوزارة المالية، يعمل تحت وصاية الوالي، يكون ذلك على مستوى الاختصاص الإقليمي للولاية ويحدد اختصاصه حسب المكتب التابع له لكونها كانت عبارة عن مكاتب تابعة للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية كما سبق بيانه[2].

في سنة 1991 صدر المرسوم التنفيذي (65/91)[3] المؤرخ في 1991/03/02 الذي أكد في مادته الثانية بأن : " المحافظة العقارية مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية ويشرف عليها محافظ عقاري وهي تتبع أملاك الدولة على مستوى الولاية ينسق أعمالها مفتشون جهويون للأملاك الدولة والحفظ العقاري ".

يتضح جليًا من خلال هذه النصوص القانونية بأن المحافظة العقارية عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري يقوم بتسييرها موظف عام يسمى المحافظ العقاري يشرف عليها على المستوى الولائي مديرية الحفظ العقاري الولائية[4]، التي تخضع في السلطة الرئاسية لوزير المالية الذي يمثل قمة الهرم بالنسبة لهذه الهيئات.

لقد أكد على هذه المعطيات المرسوم التنفيذي (364/07)[5] المؤرخ في 2007/11/28 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية الذي عدّل المرسوم التنفيذي (65/91) السالف الذكر، لقد قسّم هذا المرسوم المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى أربعة مديريات منها مديرية الحفظ العقاري التي تعتبر

1 المرسوم (212/87) المؤرخ في 1987/09/29، المحدد لكيفيات تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية وتنسيقها، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 40، لسنة 1987.
2 عبد الغني بوزيتون ، مرجع سابق، ص 43.
3 المرسوم التنفيذي (65/91) المؤرخ في 1991/03/02، المتضمن المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وسيرها، المنشور بالجريدة الرسمية ، عدد 10، لسنة 1991.
4 عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 208.
5 المرسوم التنفيذي (364/07) المؤرخ في 2007/11/28، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 75، لسنة 2007.

المحافظة العقارية خاضعة لها في السلم الإداري والهيكل التنظيمي لهذه الإدارة، أي أن المحافظة العقارية على المستوى الولائي تكون تابعة لمديرية الحفظ العقاري الولائية وهذا بعد أن تمّ الفصل بين إدارة الحفظ العقاري وأملاك الدولة، لقد أوكلت مهمة مراقبة عمل هذه المحافظات إلى المديرية الولائية للحفظ العقاري.

لقد عرفت المحافظات العقارية عملية إعادة توزيع بعد عدة مراحل انطلاقًا من سنة 1991 ثم بتاريخ 2001/06/27[1] أصبح عدد المحافظات العقارية على المستوى الوطني هو 186 محافظة إلى غاية 2013/03/12[2] عندما صدر القرار الوزاري المتضمن تعيين المحافظات العقارية وتحديد دوائر اختصاصها الذي ألغى صراحة بموجب أحكام المادة الثانية منه القرار الصادر سنة 2001 و بذلك إرتفع عدد المحافظات العقارية ليصبح 233 محافظة على مستوى إقليم الجمهورية الجزائرية .

الفرع الثاني: أقسام المحافظة العقارية واختصاصاتها

بعد أن تناولنا في الفرع الأول تعريف المحافظة العقارية وبيان مراحل نشأتها، بداية من الفترة الاستعمارية مرورًا إلى ما بعد الاستقلال إلى غاية يومنا الحاضر، ثم بيّنا أساسها القانوني أي النصوص القانونية التي نظّمت هذا الهيكل الإداري سنحاول من خلال هذا الجزء التطرق إلى أقسام المحافظة العقارية أو تنظيمها الداخلي مع التركيز على مهام كل قسم من أقسامها وإبراز المهام التي أسندت إلى كل قسم، لما لها من الأهمية في مسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات اللازمة للإشهار العقاري.

بالرجوع إلى نص المادة الرابعة من المرسوم (63/76) السالف الذكر نجدها تنص على ما يلي : " تقسم المحافظات العقارية إلى مكاتب محافظة تقام في كل بلدية.

وبصفة انتقالية فإن اختصاص مكتب يمكن أن يمتد إلى عدة بلديات وفي هذه الحالة يحدد قرار وزير المالية الإقامة والاختصاص الإقليمي لكل مكتب محافظة عقارية ".

باستقراء هذه المادة نلاحظ بأن المشرع أكد على أن تكون هناك محافظة عقارية على مستوى كل بلدية، ولكن هذه العملية يتم تنفيذها مرحليًا لما تتطلبه من وسائل مادية وبشرية معتبرة، ونظرًا لصغر حجم بعض البلديات فإنه وبصفة انتقالية يمدد اختصاص المحافظة العقارية لتشمل عدد من البلديات المجاورة، بحيث يكون هذا التمديد بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية، لأنه صاحب الوصاية الذي

1 القرار الوزاري المحدد لعدد المحافظات العقارية، المؤرخ في 2001/03/12، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 74 لسنة 2001.

2 القرار الوزاري المحدد لعدد المحافظات العقارية، المؤرخ في 2013/03/12، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 47، لسنة 2013.

يُحدد أين يكون مقر المحافظة وكذلك يُحدد البلديات الأخرى التي تكون تابعة لاختصاصها الإقليمي وهذه مسائل تنظيمية فقط، لكن الأمر الذي يهمنا هو التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية وما هو الدور الذي تلعبه في عملية تأسيس السجل العقاري؟

لدراسة المحافظة العقارية وأقسامها بشيء من التفصيل لابد من إستقراء مواد المرسوم التنفيذي (65/91) السالف الذكر نجد بأن المادة (17) منه نصت على ما يلي: " التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية يكون في شكل أقسام وهناك شروط لتسييرها تحدد كلها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية"، بالفعل بعد حوالي ثلاثة أشهر من صدور المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه صدر القرار الوزاري المؤرخ في 1991/06/04[1] الذي بموجبه تمّ تحديد النظام الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية وقد حدد هذا القرار في مادته الثالثة أقسام المحافظة العقارية وهي :

- قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة.
- قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات.
- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي.

سنتعرض إلى كل قسم من هذه الأقسام بشيء من التفصيل مبرزين من خلال ذلك مهام كل قسم ومن يقوم بالإشراف عليه.

أولًا : قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة

يعتبر هذا القسم من أهم أقسام المحافظة العقارية، كون أن إجراءات الشهر العقاري الأولية تبتدئ منه[2]، كما أن عملية تسجيل المعلومات تكون على مستوى سجل الإيداع، لذلك فإن عملية الإيداع التي تتمّ على مستوى هذا القسم هي عملية جوهرية ينطوي عليها الإشهار العقاري[3]، بحيث لا يمكننا أن نتصور أن يقوم المحافظ العقاري بشهر أي محرر أو مستند من دون أن يكون مسجلًا مُسبقًا على مستوى هذا القسم بالسجل الخاص بالإيداعات[4].

يمسك على مستوى هذا القسم سجل خاص بالإيداع، يتم فيه تدوين كل الوثائق والمحررات التي وردت إلى المحافظة العقارية قصد إجراء الإشهار العقاري حسب ترتيب ورودها، كما يُدوّن فيه تسليم

1 القرار الوزاري المؤرخ في 1991/06/04 المتعلق بتحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 39، لسنة 1991.

2 GERES Salvage : les sûretés- la publicité foncière presse universitaire de Grenoble.1994.p169.

3 مجيد خلفوني ، مرجع سابق، ص 83.

4 عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 46.

العقود والقرارات القضائية أو أي وثيقة أخرى وهذا دون ترك بياض أو كتابة بين الأسطر، يسلم في المقابل إلى من قدم هذا السند وصل ، يتم فيه الإشارة إلى مراجع سجل الإيداع وتاريخه ويقفل هذا السجل في نهاية كل يوم.

يوقع على هذا السجل قاض المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها المحافظة العقارية وتودع نسخة من هذه السجلات المقفلة والمتعلقة بالسنة الماضية بقلم كتابة ضبط المجلس القضائي المختص إقليميًا وهذا حفاظًا على هذه السجلات من الضياع أو التلف من جهة وكذلك للرجوع إليها كلما اقتضت الضرورة ذلك من جهة ثانية [1].

من التسمية يتضح لنا بأن هذا القسم بالإضافة إلى إجرائه للعملية الأولى للشهر العقاري المتمثلة في الإيداع فهو يكلف بالعمليات المحاسبية وكذا تحصيل الرسوم المترتبة عن عمليات الإشهار العقاري ومن أجل ذلك يتم مسك مجموعة من السجلات والدفاتر الخاصة بمثل هذه العمليات التي تعتمد على تقنيات المحاسبة العمومية، وتتمثل هذه السجلات فيما يلي :

1- السجل العام للتحصيل : وهو سجل خاص تُسجل فيه جميع المبالغ المالية المُحصّلة بمناسبة عمليات الإشهار أو إعطاء المعلومات.

2- السجل الخاص بالإيصالات: تُدوّن فيه إيرادات اليوم مقابل تسليم وصل يُثبت هذه العملية يرجع إليه في حساب الإيرادات الشهرية والسنوية.

3- دفتر الصندوق : وهو الدفتر الذي تدوّن فيه جميع العمليات المحاسباتية خلال كل يوم من إيرادات ونفقات إضافة إلى استخراج الأرصدة الخاصة بكل يوم[2].

يُسير هذا القسم وفقًا لنص المادة (08) من المرسوم التنفيذي (116/92) [3] المؤرخ في 1992/03/14 من طرف موظف مُعيّن، حيث يجب أن يكون المترشح لهذا المنصب من بين المفتشين أو المراقبين الذين لهم خدمة فعلية في الإدارة لمدة خمسة سنوات على الأقل داخل دائرة أملاك الدولة أو الحفظ العقاري، لأن هذا المنصب يتطلب كفاءة ومعرفة بكل المسائل القانونية المتعلقة بعملية الإيداع وتحصيل الرسوم.

1 عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 213.
2 عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 47.
3 المرسوم التنفيذي (116/92)، المؤرخ في 1992/03/14، المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخاصة لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها أو تصنيفها، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 21، لسنة 1992.

يقوم الموظف المكلف بتسيير هذا القسم بصلاحياته المخوّلة له ولكن تحت سلطة المحافظ العقاري فيقوم بفحص العقود والوثائق المودعة للشهر بعد تسجيلها والنظر فيما إذا كانت مخالفة للنظام العام والآداب العامة أم لا، فضلًا عن ضرورة التأكد من توافر الشروط الشكلية، وهذا ما أكدت عليه المادتان (100) و(105) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، وعليه فإن قبول الإيداع أو رفضه يكون بمبادرة من رئيس هذا القسم، كما يكلف هذا الأخير بمتابعة عمليات التحصيل المشار إليها أعلاه وكذا البطاقات الخاصة بالضباط العموميين أو بقية المحررين، بالتالي فإن العمل في المحافظة يكون بالتكامل مع جميع الموظفين، غير أن المسؤولية تكون على عاتق المحافظ العقاري لأنه من يقوم بالتوقيع على جميع الوثائق والسندات[1].

ثانيًا : قسم قيد السجل العقاري وتسليم المعلومات

بالإضافة إلى القسم الأول فإن هذا القسم أيضًا له أهمية بالغة في المحافظة العقارية لكونه يقوم بمسك السجل العقاري وكذا تسليم المعلومات المتعلقة بالحقوق المشهرة، يشرف على هذا القسم رئيس يخضع في تعيينه لنفس الشروط القانونية الواردة في المرسوم التنفيذي (116/92) المؤرخ في 1992/03/14 [2].

يمسك على مستوى هذا القسم مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري الذي يشمل نوعين من البيانات يتم تحيينها وضبطها باستمرار وتتمثل هذه البيانات فيما يلي :

الأول : يشمل الحالة الوصفية للعقار موقعا ومساحة وطبيعة.

الثاني : يشمل الحالة القانونية للعقار وهذا ببيان كافة التصرفات القانونية الواردة عليه .

تسند لهذا القسم مهمة ترتيب وتنظيم كل السندات والعقود التي تمّ شهرها بقسم الإيداع وتسجيلها بالسجل العقاري، هذا في إطار مصنفات الأحجام والأرقام الخاصة بذلك مع تحيينه حتى يكون صورة صادقة على الوضعية القانونية والمادية للعقارات ويصبح دليلًا ماديًا لكل المعاملات الواردة على الملكية العقارية أو الحقوق العينية [3].

إضافة لذلك يقوم هذا القسم بتسليم المعلومات التي تكون محل طلب، بعد تنفيذ عملية البحث في البطاقات العقارية، تسلم في شكل شهادة تثبت التصرفات الأخيرة الواردة على العقار، وكذلك إعداد

1 خالد رمول، مرجع سابق، ص 75.
2 نفس المرجع ، ص 76.
3 مجيد خلفوني ، مرجع سابق، ص 84.

مستخرجات من الوثائق المشهرة عن طريق نسخها مقابل دفع رسوم ثابتة، تدفع وقت تقديم طلب المعلومات[1].

من خلال ما سبق يتضح جليّا أن هذا القسم يقوم بالعديد من المهام من بينها مسك مجموعة البطاقات العقارية، كما يسهر على ضبطها وترتيبها وتحيينها باستمرار عن طريق الاتصال بمديرية مسح الأراضي، هذا لكي تكون المعلومات الممسوكة بالمحافظة العقارية هي الناطق الطبيعي للوضعية القانونية والحقيقية للعقار، كما يقوم بترتيب الوثائق المشهرة بأحجام وأرقام معينة حتى يسهل الرجوع إليها عند الحاجة ويسهر على حفظها والقيام بالبحوث المتعلقة بطلبات المعلومات [2] التي يتقدم بها ذوو الشأن وهذا لمعرفة وضعية العقار قبل إجراء أي تصرف قانوني، حتى لا يدفع أي شخص بجهله بما يثقل العقار فالإشهار الهدف منه إعلام الكافة وهو الوسيلة الوحيدة لشهر الحقوق.

ثالثًا : قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي

لا يقل هذا القسم أهمية عن سابقيه كونه القسم الذي تسند إليه مهمة التعامل مع إدارة مسح الأراضي، باعتباره المكلف باستقبال وثائق المسح العام للأراضي بعد الانتهاء من هذه العملية على مستوى البلدية المعنية أو جزء منها [3].

تسند إلى هذا القسم مهمة إنجاز وإتمام التحقيقات العقارية التي انطلقت أثناء عملية المسح العام للأراضي وكذلك يقوم بمتابعة المنازعات الناتجة عن عملية تأسيس السجل العقاري خاصة تلك المتعلقة بعمليات الترقيم العقاري بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية [4] مثل الاعتراضات التي تسجل ضد الترقيمات المؤقتة والتي ترتب من أجل القيام بجلسات الصلح المنصوص عليها انطلاقًا من أحكام نص المادة (15) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.

يقوم هذا القسم كذلك بإعداد وإنشاء البطاقات العقارية الخاصة بالعقارات التي شملتها عملية المسح العام للأراضي وهذا في إطار إعداد السجل العقاري تطبيقًا لنظام الشهر العيني الذي تسعى الجزائر إلى تحقيقه عبر كامل التراب الوطني، وهذا لا يتأتى إلّا بعد الانتهاء التام من عملية المسح العام للأراضي، يتم قيد وتسجيل جميع المعلومات الموجودة في وثائق المسح المودعة على مستوى البطاقات العقارية لكونها تعتبر بمثابة وثيقة الهوية للعقارات بحيث يذكر فيها كل المعلومات المتعلقة بالحائز

1 ريم مراحي، مرجع سابق، ص 98.
2 عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 48.
3 خالد رمول ، مرجع سابق، ص 77.
4 فتحي ويس ، مرجع سابق، ص 274.

أو المالك بالإضافة إلى المعلومات المتعلقة بالعقار كرقم مجموعة الملكية والقسم المساحي الذي تقع فيه وكذلك طبيعة العقار إن كان أرض بيضاء أو مبنية وكذا المساحة الدقيقة له [1].

إضافة لما سبق فإن هذا القسم يمسك كذلك السجل المساحي أو المصفوفة (الدفتر الأم) الذي يحتوي على الملّاك أو أصحاب الحقوق المرتبة أسماؤهم أبجديًا بحيث يخصص لكل مالك رقم حساب خاص به، وبما أن هذا القسم يقوم بإعداد البطاقات العقارية كما سبق وأن أشرنا فإنه يقوم أيضًا بتسليم شهادات الترقيم المؤقت وإعداد وتسليم الدفاتر العقارية متى أصبحت هذه الترقيمات نهائية طبقًا لما نص عليه الأمر (74/75) ومرسوميه التطبيقيين (62/76) و(63/76) السالفي الذكر[2].

يشرف على تسييره رئيس قسم يخضع في تعيينه هو الآخر لنفس الشروط والإجراءات التي يُعيّن بها رئيسي القسمين السابقين من حيث الرتبة والأقدمية [3].

يتضح مما سبق جليّا بأن لهذا القسم دور هام وأساسي في عملية تأسيس السجل العقاري، كما يقوم بعملية تحيين المعلومات والمعطيات بينه وبين مديرية مسح الأراضي كتغيير المالك أو التغيير في المساحة، كذلك الأمر بالنسبة إلى تقسيم مجموعات الملكية لكي تكون المعلومات الموجودة على مستوى السجل العقاري تتطابق مع المعلومات المحفوظة على مستوى مديرية مسح الأراضي ويكون ذلك بمناسبة أي تغيير يطرأ على الحقوق العينية العقارية.

لقد اعتبرت عملية مسح العام للأراضي مكسبًا هامًا وآلية فعّالة، تهدف لتطهير الملكية العقارية وإن انتهاء هذه العملية والبدء في تأسيس السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية لا يعني إنتهاء دور هذه الهيئة، لأن عملية تحيين المعلومات الموجودة على مستوى البطاقات العقارية المحفوظة في المحافظة العقارية لا يكون لها معنى إلا إذا كانت مطابقة لنفس المعلومات الموجودة على مستوى مديرية مسح الأراضي، لأن الحقوق العينية الواردة على هذه العقارات تتغير كلما يتم التصرف في هذا الحق كالبيع أو التجزئة أو التقسيم وغيرها من التصرفات القانونية[4].

إن عملية تحيين المعلومات الموجودة على مستوى مديرية مسح الأراضي تؤكد على متابعة تطهير الملكية العقارية حتى بعد إتمام عملية المسح العام للأراضي والهدف من ذلك هو المحافظة على الرصيد المعلوماتي المتعلق بالعقارات التي شملها المسح ومتابعة كل ما يطرأ عليها من تغييرات ليكون متوافق

1 عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 47.
2 عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 214.
3 يراجع في ذلك نص المادة (08) من المرسوم (116/92)، السالف الذكر.
4 محمد مصطفى زرباني ، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع الأعمال، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر(01)، 2011/2010، ص 66.

مع السجل العقاري[1]، بالتالي تكون كل هذه الوثائق تعبر عن الوضعية الحقيقية والحالية للعقارات لكي لا تفقد هذه الوثائق مصداقيتها .

لقد كرّس هذا المبدأ المشرع من خلال نص المادة (72) من المرسوم(63/76) السالف الذكر إذ أكدت بأنه لا يمكن التعديل في الوضعية القانونية لعقار على مستوى مديرية المسح الأراضي إلا إذا تم إشهار هذا التغيير الذي مصدره العقد أو القرار القضائي على مستوى البطاقات العقارية في المحافظة العقارية.

على هذا الأساس فإن عملية التوافق بين إدارتي مسح الأراضي والمحافظة العقارية هي عملية أساسية وضرورية لا يمكن الاستغناء عنها، حتى تكون جميع السندات والوثائق المحفوظة على مستوى هذه الإدارات تتطابق مع الوضعية الحقيقية والفعلية للعقارات.

بذلك تؤدي إلى تطهير الملكية العقارية من جهة وكذلك تحقيق ما يسمى بالائتمان العقاري من جهة ثانية بحيث أن كل شخص يريد أن يجري أي تصرف على عقار يكفيه التقدم بطلب بيان كامل من المحافظة العقارية ليعرف الوضعية الحقيقية لهذا العقار.

رابعا : مهام المحافظة العقارية

من خلال كل ما سبق نستطيع أن نختصر مهام المحافظة العقارية بشكل عام انطلاقًا من المهام الموكلة إلى أقسامها الواردة في النصوص القانونية والتنظيمية الصادرة بهذا الشأن وتفصيل ذلك كما يلي:

1- مهام المحافظة العقارية في إطار الأمر (74/75) : باستقراء نصوص مواد الأمر (74/75) السالف الذكر يتضح جليّا بأن المشرع الجزائري لم يُفصّل في مهام المحافظة العقارية ولم يحصرها جيدًا، فنجده استحدث محافظات عقارية بموجب نص المادة (20) من نفس الأمر، ثم نصت المادة (21) منه بأن تنظيم هذه المحافظات وقواعد سيرها ستحدد لاحقًا بموجب مرسوم، أما المادة (22) منه فنصت على مهام المحافظ العقاري باعتباره الموظف المكلف بتسييرها، ونجده كذلك أكد في المادة (10) من نفس الأمر بأن الهدف الأساسي لعملية الحفظ العقاري هو مسك السجل العقاري، بينما نوّه في بعض المواد الأخرى على مسألة الشهر ومسك البطاقات العقارية أي أن كل هذه المهام غير محصورة وبارزة بشكل دقيق ولكنها جاءت متفرقة وفي مواد متناثرة [2].

1 يراجع في ذلك كل من المادتين (18) و (21) من المرسوم (62/76)، السالف الذكر.
2 خالد رمول، مرجع سابق، ص 65.

2- مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم (62/76) : إن المتتبع لنصوص مواد المرسوم (62/76) السالف الذكر يجد بأن هذا المرسوم لم يحدد مهام المحافظة العقارية لكونه ركّز فقط على إجراءات عملية المسح العام للأراضي من تشكيلة لجنة المسح ومهامها ثم كيفية ضبط هذه العملية بشكل عام وهذا لكونه جاء تطبيقًا لمقتضيات الأمر (74/75).

3- مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم (63/76) : لقد توسّع المشرع الجزائري في هذا المرسوم وفصّل في المهام التي أُسندت إلى المحافظة العقارية، لكنه لم يُفرّق بينها وبين المهام التي أُسندت إلى المحافظ العقاري شخصيًا باعتباره الموظف المكلف بتسييرها، وهو الأمر الذي نستشفه من خلال نص المادة الثالثة من هذا المرسوم التي أكدت على ما يلي : " يكلف المحافظ العقاري على الخصوص بـ :

– إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة.

– إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى.

– فحص العقود والتأكد من مدى توافرها على الشروط الشكلية والموضوعية.

– كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار.

– المحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.

– إعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم والمتعلقة بالعقارات المذكورة إلى الجمهور ".

بالإضافة إلى هذه المهام فإن للمحافظ العقاري مهام أخرى يستوجبها الأخذ بنظام الشهر العيني وعملية المسح العام للأراضي[1] وهي:

– استلام وثائق المسح وإعطاء إشهاد بذلك [2].

– ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.

– تحيين المعلومات الموجودة في إدارة مسح الأراضي حتى تتوافق مع ما هو موجود في السجلات الممسوكة على مستوى المحافظة العقارية وهذا بمناسبة كل عملية إشهار.

– تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها.

1 يراجع في ذلك نص المادة (03) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.
2 يراجع في ذلك نص المادة (08) من نفس المرسوم.

4- مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم التنفيذي (65/91) : بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم (65/91) السالف الذكر فإننا نُلاحظ بأن المشرّع سرد المهام المنوّطة بالحفظ العقاري بشكل عام وحددها في النقاط التالية :

– القيام بإجراء الشهر العقاري لكل العقود المستوفية الشروط الشكلية والموضوعية.

– إعداد السجل العقاري ومسكه.

– التأشير على الدفاتر العقارية بمناسبة كل عملية خاضعة للتسجيل العقاري أو كل تغيير في الحق العيني العقاري.

– حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري.

– إعطاء جميع المعلومات المتعلقة بمحفوظاتها للجمهور.

– تحصيل الحقوق والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري وتسليم المعلومات [1].

كما بيّن هذا المرسوم التنفيذي بعض المهام التي أُسندت إلى مديرية الحفظ العقاري على المستوى الولائي لكون جميع المحافظات العقارية تابعة لها من جهة الوصاية والتي تقع داخل اختصاصها الإقليمي، وتتمثل هذه المهام في :

– السهر على تنظيم عمليات الشهر العقاري ومتابعة جميع المنازعات المُثارة في هذا الشأن.

– متابعة عمل مصالح الحفظ العقاري بصفة دورية والسهر على حسن سيرها.

– الأمر بضمان حفظ العقود والتصاميم وجميع العقود المودعة لدى مصالحها[2].

من خلال عرضنا لمهام المحافظة العقارية التي وردت في أكثر من نص قانوني نلاحظ بأن المشرع الجزائري قد نصّ على مجموعة من المهام بصفة غير منتظمة ولم يفرّق بشكل واضح بين المهام الموكلة للمحافظة العقارية باعتبارها هيئة إدارية عمومية وبين مهام المحافظ العقاري باعتباره موظف عام أُسند إليه تسيير وإدارة هذه الهيئة.

إن عدم التحديد لمهام هذه الهيئة نتج عنه مجموعة من المشاكل العملية والتطبيقية على أرض الواقع، بالتالي عدم إدراك كيفية التعامل مع الوثائق المُراد شهرها ومن ثمّ تسجيل العديد من الدعاوى ضد عمليات رفض الإيداع أو الإجراء أمام الجهات القضائية المختصة وهذا بطبيعة الحال يؤدي

1 يراجع في ذلك نص المادة (16) من المرسوم التنفيذي (65/91) ،السالف الذكر.

2 يراجع في ذلك نص المادة (10) من نفس المرسوم.

إلـى إطالـة مـدة القيـام بـالإجراء ومـا يـنعكس سـلبًا عـن عمليـة الائتمـان العقـاري الـذي يهـدف المشـرع إلى تحقيقها من خلال تطبيق هذا النظام الخاص بالشهر العقاري.

سنحاول أن نُسلط الضوء على الهيئة الإدارية التي عهد إليها الشهر في دولة مصر للمقارنة بين المهام ومدى نجاعة الأخذ بهذه المبادئ.

إن المشـرع المصـري أوكـل مهمـة الشـهر العقـاري والتوثيـق إلـى إدارة مكاتـب الشـهر العقـاري التي تتكون من مجموعة من الإدارات هي :

– إدارة التفتيش الفني – إدارة البحوث القانونية والتشريع – إدارة القضايا – إدارة الشهر والتوثيق – إدارة المطالبات – إدارة التفتيش الإداري والمالي – الإدارة الهندسية – إدارة التصوير – إدارة الترجمة – إدارة التحقيقات وإدارة المحفوظات[1].

بالتـالي هـي مجموعـة مـن الإدارات مكلفـة بمهـام، بحيـث تكمّـل كـل إدارة الأخـرى، ومـا يهمنـا هو إختصـاص مكتب الشـهر العقاري ومأموريتهـا، يختص كل مكتب للشـهر العقـاري بشـهر المحـررات المتعلقـة بالعقـارات التـي تقـع فـي دائـرة اختصاصـه الجغرافـي، ولهـذا الغـرض يمسـك كـل مكتـب فهـرس للمحـررات التـي تمّ شـهرها فيـه ويقوم هذا المكتب بإعداد شـهادات إداريـة أو المعلومـات حسـب البيانـات الواردة في هذا الفهرس، ويمكن تلخيص مهام مكاتب الشهر العقاري في مصر فيما يلي :

– إثبات المحررات في دفاتر الشهر والتأشير عليها بما يُفيد شهرها.
– تصوير المحررات التي يُطلب شهرها.
– حفظ أصول المحررات التي تُشهر وموافاة الجهات المختصة بصور منها.
– إعداد فهارس للمحررات التي تُشهر.
– التأشير الهامشي وإرسال صور منها للمكتب الرئيسي.
– إعطاء الشهادات العقارية.
– إعطاء الصور التي تُطلب من المحررات التي تم شهرها وكذلك الترخيص بالاطلاع (الكشف النظري)[2].

بمقارنة بسيطة بين المهام المسندة للمحافظة العقارية بالجزائر وتلك المسندة لمكاتب الشهر العقاري بمصر، نُلاحظ بأن المشرع المصري أعطى الحق بالاطلاع أو ما يُسمى الكشف النظري وفي هذا خطر

1. خالد أمير عدلي، أحكام وإجراءات شهر الملكية العقارية، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2013، ص 84.
2 نفس المرجع، ص 85.

على السجلات والدفاتر الممسوكة على مستوى هذه الإدارة من التلف أو الضياع أو التمزيق، فكان الأولى الاكتفاء ببيان كامل على العقار أو نسخة من البطاقة العقارية ولكن تبقى الأصل محفوظة في القسم المخصص لذلك على مستوى الإدارة المكلفة بالشهر العقاري كل ذلك من أجل حماية والحفاظ على هذه الوثائق والمستندات المشهرة.

نُلاحظ كذلك أن مهام المحافظة العقارية في القانون الجزائري جاءت محددة على سبيل الحصر ولكن المشرع المصري لم يحصرها حصرًا دقيقًا بل تطرق إليها بصفة العموم، وما يُؤخذ على المشرع الجزائري هو أنه لم يفرق بشكل واضح وجلي بين مهام المحافظة العقارية كهيكل إداري ومهام المحافظ العقاري باعتباره الموظف المُكلف بتسيير هذه الإدارة.

المطلب الثاني: المحـــافظ العقـــاري

بعد أن تطرقنا إلى التنظيم الهيكلي للمحافظة العقارية وبيّنا أقسامها وحددنا المهام المنوطة بكل قسم من الأقسام بشيء من التفصيل، سنحاول في هذا المطلب التطرق إلى الشخص المكلف بتسيير المحافظة العقارية باعتباره الركيزة الأساسية والعنصر الفعّال في المحافظة العقارية، وهذا ما أكدته المادة الرابعة من المرسوم (63/76) السالف الذكر التي نصّت على ما يلي : " ... يُسيّر مكتب المحافظة من قبل رئيس مكتب محافظة يخضع لنفس الواجبات والمسؤوليات التي يخضع لها المحافظون بموجب النصوص المشار إليها أعلاه... ".

نستشف من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري أوكل مهمة تسيير المحافظة العقارية إلى شخص يسمى المحافظ العقاري في حين أن هناك دول تأخذ هي الأخرى بنظام الشهر العيني إلّا أنها خوّلت عملية الإشراف على الهيئة الإدارية المكلّفة بعملية الشهر العقاري إلى قاض، يُطلق عليه قاضي السجل العقاري مثل أستراليا وألمانيا، أما فرنسا فقد أوكلت هذه المهمة إلى موظف عمومي يُسمى محافظ الرهون[1].

أما المشرع المغربي نجد بأنه أوكل مهمة تطبيق نظام الشهر العيني إلى هيئة إدارية تسمى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، تمّ استحداثها بتاريخ 2002 تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما استحدث المحافظ العام للملكية العقارية وهذا من أجل توحيد وجهات النظر حول القضايا

1 مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 80.

المتعلقة بالشهر العقاري نظرًا لكثرتها وتشعبها ، بحيث تسند إليه مهمة الإشراف والتنسيق بين مختلف المحافظات العقارية [1].

أما الجزائر فقد أسندت هذه المهمة إلى هيئة إدارية تسمى المحافظة العقارية يُشرف على تسييرها محافظون عقاريون تحت وصاية المديرية الولائية للحفظ العقاري، تراقبها المديرية الجهوية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، التي تكون تابعة بدورها إلى وزارة المالية وبالضبط إلى المديرية العامة للأملاك الوطنية التي تتفرع عنها مجموعة من المديريات والتي من بينها مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي.

باعتبار أن المحافظ العقاري من أهم وظائفه هو مسك السجل العقاري الذي على أساسه يتم تسليم العقود التي تكتسي طابعًا رسميًا ولها حجة مطلقة ما لم يطعن فيها بالتزوير لذلك فالمشرع أخضع المحافظ العقاري لقواعد خاصة متعلقة بتعيينه وكذلك من خلال تحمله المسؤولية المترتبة عن الأخطاء التي يرتكبها أثناء ممارسته لمهامه.

سنحاول التفصيل في كل ذلك من خلال هذا المطلب الذي قسمناه إلى فرعين نتناول في الأول تعريف المحافظ العقاري وكيفية تعيينه أما الثاني فخصصناه إلى دراسة المهام المسندة إلى المحافظ العقاري والدور الذي يلعبه هذا الأخير في عملية تأسيس السجل العقاري.

الفرع الأول: تعريف المحافظ العقاري

سنحاول أن نُحدد تعريف المحافظ العقاري باعتباره موظف عام يخضع للقانون الأساسي للوظيفة العامة ، مهمته هي تسيير المحافظة العقارية ، فالمشرع كعادته لم يقم بالتعريف بل ترك الأمر للفقه ليُدلي بدلوه في هذا الإطار وتفصيل ذلك من خلال ما يلي

أولا: التعريف الفقهي للمحافظ العقاري

لقد وردت العديد من التعاريف نذكر منها على سبيل المثال :

" المحافظ العقاري هو موظف معين بقرار من وزير المالية من أجل إدارة هيئة إدارية مكلفة بالإشهار العقاري يطلق عليها اسم المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري وهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية "[2].

1 محمد خيري، مرجع سابق، ص 114.
2 مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 60.

نلاحظ بأن هذا التعريف جاء عامًا بحيث أنه لم يبرز المهام المنوّطة بالمحافظ العقاري كونه اكتفى بتعريفه على أساس أنه موظف عام يُعيّن بقرار من وزير المالية مهمته هي تسيير المحافظة العقارية باعتبارها هيئة إدارية وأُطلق عليها مصطلح آلية للحفظ العقاري.

نلاحظ بأن هناك تناقض لأن المحافظة العقارية هيئة إدارية وليست آلية بل أن هذا المصطلح يمكن إطلاقه على عملية المسح العام للأراضي باعتبارها آلية لتطبيق نظام الشهر العيني أما المحافظة العقارية هي هيئة إدارية مُكلّفة بمجموعة من المهام أسندت لها بموجب نصوص قانونية.

لقد ورد كذلك في هذا التعريف القول بأن المحافظ العقاري مكلّف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية وبالتالي نلاحظ بأن المهام الموكلة للمحافظ العقاري لم تبرز بل جاءت عامة وغامضة.

هناك من عرفه بأنه : " موظف عام يعمل على تسيير هيئة إدارية تسمى المحافظة العقارية وتربطه بها علاقة قانونية لائحية ويخضع تبعًا لذلك لوزارة المالية، أنيطت به مهمة مسك السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية وتسليم الدفاتر العقارية "[1].

أما هذا التعريف فنلاحظ أنه حدد المهام الموكلة للمحافظ العقاري في ثلاثة مهام فقط في حين أن للمحافظ العقاري مجموعة كبيرة من المهام والاختصاصات والتي سوف نأتي على تفصيلها في الفرع الثاني وبالتالي كان الأجدر إضافة عبارة بالإضافة إلى مهام أخرى محددة وفقًا للتنظيم الساري به العمل حتى لا تكون هذه المهام محصورة في ثلاثة مهام فقط.

ثانيا: المحافظ العقاري في منظور المشرع الجزائري

إن المشرع الجزائري اعتبر المحافظ العقاري موظف عام، بالتالي فهو يخضع لقانون الوظيف العمومي ونلاحظ هذا الأمر من خلال نص المادة (11) من الأمر (74/75) السالف الذكر والتي نصت على ما يلي : "... يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين ...".

غير أن المشرع الجزائري قام بتعديل هذا النص بموجب المادة (65) من القانون (10/14) المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 التي نصت

1 حنان ميساوي، المحافظ العقاري ودوره في حماية الملكية العقارية، مقال منشور بمجلة دراسات قانونية التي تصدر عن مركز البصيرة، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، عدد 18، سنة 2013 ، ص 120.

على ما يلي: " يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على أساس وثائق المسح ".

نلاحظ بأن المشرع الجزائري استبدل مصطلح **موظف** بعبارة **عون** التي نراها أقل قيمة من العبارة الأولى لكونه يعدّ من بين المناصب العليا التي نصّ عليها المشرع الجزائري هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإنه يتبادر إلى ذهننا أن المحافظ العقاري في نظر المشرع الجزائري موظف عام يخضع للقانون الأساسي العام للوظيف العمومي الصادر بموجب الأمر (03/06)[1] المؤرخ في 2006/07/15، وبهذا فالمشرع الجزائري لم يوكّل هذه المهمة إلى قاض وإنما لموظف عمومي، لذلك سنحاول إيجاد تعريف للموظف العام، في هذا الصدد نجد بأن " موريس هوريو" عرّف الموظفين العامين بأنهم " كل الذين يعينون من قبل السلطة العامة تحت اسم موظفين أو مستخدمين أو عاملين أو مساعدي عاملين يشغلون وظيفة في الكوادر الدائمة لمرفق عام تديره الدولة أو الإدارات العامة الأخرى"[2].

لقد أشارت العديد من الدراسات أن مصطلح الموظف العام من أصل لاتيني يعود لكلمة functio والتي تعني المهمة، وقد عرف الموظف بأنه ذلك الشخص الذي يشغل وظيفة دائمة بتوقيت كامل ومرسم في أحد درجات التسلسل الإداري لدى الدولة في أجهزتها المركزية أو غير الممركزة أو في الجماعات الإقليمية أو في الإدارة الاستشفائية[3].

بالتالي يمكننا القول بأن المشرع الجزائري لم يعرف الموظف العام مباشرة، لكنه أشار إلى ذلك من خلال نص المادة الرابعة من الأمر (03/06) المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية بنصها : " يُعتبر موظفًا كل عون عُين في وظيفة عمومية دائمة ورُسم في رتبة السلم الإداري "، بالتالي فالمشرع الجزائري اعتبر كل شخص يعين في وظيفة عمومية دائمة وليست مؤقتة ويُرسم فيها تبعًا لرتبته في السلم الإداري فهو موظف عام.

بعد أن عرّفنا المحافظ العقاري باعتباره موظف عام يخضع للقانون الأساسي للوظيفة العمومية وأن المنصب الذي يشغله مصنف ضمن المهام العليا في البلاد، سنحاول التفصيل في ذلك من خلال الفرع التالي.

---

1 الأمر (03/06) المؤرخ في 2006/07/15، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيف العمومي، المنشور بالجريدة الرسمية ،عدد 46، سنة 2006.

2 حميد شاوش، طبيعة العلاقة بين الموظف العام والإدارة ، مقال منشور بمجلة التواصل، جامعة باجي مختار، عنابة، المجلد الواحد والعشرين، العدد الثاني، 2015، ص 113.

3 عيشة خلدون، الموظف العام وطبيعة رابطة الوظيفة العامة، مقال منشور بمجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد الأول، المجلد العاشر،2017، ص 221.

الفرع الثاني: كيفية تعيين المحافظ العقاري وإنهاء مهامه

بما أن المحافظ العقاري عبارة عن موظف عام يقوم بتسيير هيئة إدارية عمومية هدفها الأساسي تطبيق مبادئ وخصائص نظام الشهر العيني الذي يعمل على استقرار المعاملات العقارية، إن هذا الأمر لا يمكن أن يتحقق إلّا بوجود المحافظ العقاري، كونه الركيزة الأساسية والمحور الأساسي للمحافظة العقارية بإعتباره المكلّف بمهمة تسييرها والقيام بعملية الإشهار لكافة التصرفات التي ترد على العقار خاصة تلك الواجب شهرها على مستوى المحافظة العقارية ، لذلك سنفصل في هذا العنصر بداية بالشروط المتطلبة بالنسبة للمترشحين لهذا المنصب، ثم حالات إنهاء المهام، وهذا بالنظر إلى التشريعات القديمة وكذا التعديلات التي طرأت عليها، و تفصيل كل ذلك من خلال ما يلي :

أولًا : الفترة الأولى الممتدة من 1988/10/31 إلى غاية 1992/03/14

بالرجوع إلى نص المادة الثانية من المرسوم (212/88)[1] المؤرخ في 1988/10/31 المتضمن شروط التعيين في المناصب العليا بالهياكل المحلية التابعة لوزارة المالية وتصنيفها، نجد بأنها اعتبرت بأن المحافظين العقاريين من ضمن قائمة المناصب العليا في الدولة وهم يعينون من بين الموظفين المرسمين في الصنف (14) فأكثر بطبيعة الحال الذين ينتمون إلى سلك متخصص في شعبة نشاط المنصب العالي، بشرط أن يكونوا قد قضوا ثلاثة سنوات على الأقل خدمة في إدارة المالية كما يمكن أن يُعينوا من الموظفين في الصنف (12) الذين ينتمون إلى سلك متخصص في شعبة نشاط المنصب العالي وقضوا ثلاثة سنوات على الأقل خدمة في إدارة المالية[2].

لقد سَوّى المشرع الجزائري من خلال هذه المادة في الشروط المتطلبة للتعيين في مناصب المحافظين العقاريين والوكلاء المفوضين والمراقبين الماليين المساعدين ورؤساء المكاتب وهو أمر غير منطقي ولا مقبول لأنه لا فائدة من اشتراط الرتبة (14) فأكثر في الفقرة الثانية واشتراط الرتبة (12) في الفقرة الثالثة فهذا تناقض وتعارض من جهة لأنه سمح للموظفين الأقل رتبة بالالتحاق بهذا المنصب العالي، كذلك نلاحظ بأنه ساوى بين المحافظين العقاريين ورؤساء المكاتب والمراقبين الماليين المساعدين، وهذا أمر غير منطقي أيضا، فكان الأولى بالمشرع إفراد هذا المنصب بشروط

1 المرسوم (212/88) المؤرخ في 1988/10/31، المتضمن شروط التعيين في المناصب العليا بالهياكل المحلية التابعة لوزارة المالية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 44، لسنة 1988.

2 للتفصيل أكثر في تعريف الموظف العام في الفقه أو القضاء راجع كل من :

– محمد يوسف السعدوي، دراسة في الوظيفة العامة في النظم المقارنة والتشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، لسنة 1984،ص 32 و33.

– أحمد بوضياف، الجريمة التأديبية للموظف العام في الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1986، ص51.

خاصة به لما يتمتع به صاحب هذا المنصب من صلاحيات ومسؤولية في المجال العقاري على مستوى الإقليم الجغرافي التابع له.

ثانيًا: الفترة الممتدة من 1992/03/14 وما بعد

بعد صدور المرسوم (116/92) المؤرخ في 1992/03/14 المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيهما وتصنيفها فإننا نلاحظ بأن المادة (14) منه قد ألغت صراحة أحكام المرسوم (212/88) المُشار إليه أعلاه حيث أصبح المحافظ العقاري يصنف ضمن المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري[1] وهو يتموقع بالمرتبة الرابعة في هذه القائمة.

لقد جمعت المادة السادسة بين المحافظ العقاري ورؤساء المكاتب في الشروط المتطلبة للالتحاق بهذا المنصب، وهي أن يكون المترشح من بين المفتشين الرئيسين أو المتصرفين الإداريين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة لمدة (05) سنوات على الأقل أو من بين المفتشين المترسمين الذي لهم خدمة في الإدارة لمدة (05) سنوات على الأقل ووفقًا للجدول الملحق بهذا المرسوم فقد خصص له الصنف رقم (17) من القسم رقم (05) تحت الرقم الاستدلالي (581) إذا عين من بين المتفشين الرئيسين أو المتصرفين الإداريين، أما إذا عُيّن من بين المفتشين فإنه يكون في التصنيف رقم (16) من القسم (01) تحت رقم استدلالي رقم (482)، وهنا يتجلّى الفرق بالنسبة للرتبة أو المترشح المتقدم لهذا المنصب فقد يكون اثنين في نفس منصب المحافظ العقاري ومع ذلك يختلفان في التنقيط والصنف التابعين له كل حسب رتبته.

يُعيّن المحافظ العقاري بموجب قرار تعيين من السيد وزير المالية في حين أن مدير الحفظ العقاري الولائي يُعيّن بموجب مرسوم تنفيذي بناءًا على اقتراح من وزير المالية وبطبيعة الحال فإن المحافظ العقاري قبل مباشرته لمهامه يجب عليه أداء اليمين القانونية أمام المجلس القضائي الذي تكون المحافظة العقارية المُعيّن فيها تقع في دائرة اختصاصه [2].

إن الدستور الجزائري نصّ صراحة على مبدأ المساواة في التوظيف وأكد المشرع على هذا الأمر في بعض النصوص القانونية والتي من بينها نصّ المادة (74) من الأمر (03/06) المتضمن القانون الأساسي العام للوظيف العمومي التي نصّت على ما يلي : " يخضع التوظيف إلى مبدأ المساواة

1 يراجع في ذلك نص المادة (02) من المرسوم (116/92)، السالف الذكر.
2 فتحي ويس ، مرجع سابق، ص 276.

في الالتحاق بالوظائف العمومية "، فالمحافظ العقاري موظف عام وبالتالي تطبيقًا للنصوص المذكورة أعلاه فإن الجميع متساوون في الالتحاق بهذا المنصب غير أنه يجب أن تتوافر في الأشخاص المترشحين لهذا المنصب مجموعة من الشروط العامة والخاصة تفصيلها كما يلي :

1- الشروط العامة للتوظيف : لقد أقرّ المشرع الجزائري مجموعة من الشروط التي يجب أن تتوافر في كل شخص يريد الالتحاق بوظيفة عمومية وهي الشروط التي يجب أن تتوافر في المحافظ العقاري من باب أولى لأنه موظف عام، تتمثل هذه الشروط فيما يلي :

أ- أن يكون جزائري الجنسية : أغلب دول العالم تحاول دائمًا جاهدة أن تقتصر وظائفها العامة على مواطنيها وهذا حرصًا منها على سلامتها وأمنها، ولقد أخذت الجزائر بهذا المبدأ، بالتالي فقد اشترطت في من يتقدم لإحدى الوظائف العامة أن يكون متمتعًا بالجنسية الجزائرية[1].

ب- أن يكون متمتعًا بحقوقه المدنية : بما أن المحافظ العقاري موظف عام لذلك لا يمكننا أن نتصور أن يتولى هذا المنصب شخصا محروما من حقوقه المدنية أو السياسية بسبب خيانته لوطنه، لهذا يشترط في المترشحين لهذا المنصب أن لا يكونوا قد حُكم عليهم بجناية مخلّة بالشرف أو الأمانة[2]، ويتم التأكد من ذلك عن طريق الرجوع إلى صحيفة السوابق القضائية التي تدون فيها سوابق المترشح لهذا المنصب، لأنه مُقدم على منصب من المناصب العليا في الدولة يتطلب شغلها حسن السيرة والخُلق ،لأن طبيعة عمله تتطلب مثل هذه الأخلاق باعتباره مؤتمنا على سجلات وأوراق رسمية متعلقة بالملكية العقارية وما يرد عليها من تصرفات قانونية [3].

ج- تسوية الوضعية القانونية اتجاه الخدمة الوطنية : على المترشح لهذا المنصب أن يقدم إما بطاقة الإعفاء من الخدمة الوطنية أو بطاقة الأداء أو شهادة إعفاء مؤقتة، المهم أن تكون وضعيته اتجاه الخدمة الوطنية واضحة وجليّة، غير أن الواقع لا يعترف بالشهادة المؤقتة بل يشترط بطاقة الإعفاء أو أداء الخدمة وإلّا يرفض الملف لأن الترشح هنا يتعلق بمنصب عالي، لذلك يجب توافر هذا الشرط في المترشح.

د-السن والقدرة البدنية والذهنية وكذا المؤهلات : لقد حدد المشرع الجزائري السن الأدنى للالتحاق بوظيفة عمومية بـ18 سنة كاملة بالإضافة لهذا الشرط يجب على المترشح لهذه الوظيفة أن يُثبت لياقته الصحية وذلك بتقديم شهادة طبية تثبت بأن المعني غير مصاب بأية علة تتنافى مع الوظيفة المترشح لها وكذلك يجب عليه تقديم ملف كامل بجميع المؤهلات والشهادات العلمية المتحصل عليها والمطلوبة لشغل

1 يُراجع في ذلك نص المادة (75) من الأمر (03/06)، السالف الذكر.
2 الطاهر بريك ، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013 ، ص 20.
3 يراجع في ذلك نص المادة (78) من الأمر (03/06)، السالف الذكر.

مثل هذه الوظيفة، وهو الأمر الذي أكدت عليه المادة (79) من الأمر (03/06) التي نصت على أنه : " يتوقف الالتحاق بالرتبة على إثبات التأهيل بشهادات أو إجازات أو مستوى تكوين".

وعليه يجب على المترشح لمنصب المحافظ العقاري أن تتوفر فيه جميع هذه الشروط التي تعتبر شروطا عامة للالتحاق بهذا المنصب باعتباره موظفا عام وهي أن يكون يحمل الجنسية الجزائرية وهذا ما يفرضه جانب الأمانة والحفاظ على استقرار سلامة الدولة ، كذلك يجب أن يكون مُتمتعًا بجميع حقوقه المدنية إذ لا يمكن تصور أن يتقدم لهذا المنصب شخص محروم من حقوقه المدنية نتيجة ارتكابه لجرم معين، وكذلك يجب أن يكون قد قام بتسوية وضعيته اتجاه الخدمة الوطنية باعتبارها إجراء إلزامي على كامل سكان البلاد حتى لا تتوقف مصالح الناس والدولة إذا ما تمّ استدعاؤه لأدائها.

كذلك يجب أن يكون قد بلغ السن القانونية، فبالنسبة للمحافظ العقاري يشترط أن يكون الشخص ممارس لمنصب مفتش رئيسي أو مفتش لمدة زمنية معينة، وبالتالي فالعمر بالتأكيد سيكون أكثر من السن الأدنى المحدد.

كما يجب أن يكون لديه جميع المؤهلات والشهادات العلمية المتطلبة للترشح لهذا المنصب.

سنتعرض في العنصر الموالي للشروط الخاصة التي وضعها المشرع الجزائري للالتحاق بهذا المنصب المُصنف ضمن المناصب العليا في البلاد نظرًا لأهميته البالغة.

2- الشروط الخاصة لتولي منصب المحافظ العقاري :

بالإضافة إلى الشروط العامة السابق ذكرها، هناك شروط أخرى خاصة لتولي منصب المحافظ العقاري والتي جاء بها المرسوم التنفيذي (116/92) السالف الذكر الذي اعتبره من المناصب العليا التابعة للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري[1]، فإن هذا المرسوم وضع شروط خاصة نصّ عليها انطلاقًا من أحكام المادة السادسة من هذا المرسوم وتتمثل الشروط فيما يلي :

أ- أن يكون المترشح لمنصب المحافظ العقاري من بين المفتشين الرئيسيين أو المتصرفين الإداريين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة لمدة خمس سنوات على الأقل، وهذا لتكون لهم دراية وإطلاع كاف وخبرة مهنية تؤهلهم لتولي مثل هذه المناصب الحسّاسة.

ب- أو أن يكون المترشح من بين المفتشين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة لمدة خمسة سنوات على الأقل.

المُلاحظ هنا بأن المشرع الجزائري ساوى في المدة بين المفتشين الرئيسيين والمفتشين وهي مدة خمس سنوات، فكان الأولى أن تكون المدة اللازمة لترشح المفتشين أكثر ولو بسنتين على الأقل حتى

1 يراجع في ذلك نص المادة (02) من المرسوم التنفيذي (116/92)، السالف الذكر.

تكون للرتبة قيمة، بالرغم من أنه وضع الفئة الأولى في الصنف (17) أما الفئة الثانية في الصنف (16) وهذا باعتبار أن هذه الوظيفة حسّاسة ولصاحبها مجموعة كبيرة من الصلاحيات الواسعة خاصة ما تعلق بالمجال العقاري.

بالتالي فإن هذا المنصب جدّ حسّاس، يجب على الشخص المترشح له أن يكون تتوفر فيه إضافة إلى الشروط العامة السابق ذكرها هذه الشروط التي جاء بها المرسوم التنفيذي (116/92) السالف الذكر.

بعد أن يتم قبول المترشح لهذا المنصب واجتيازه للمسابقة التي تفتح من قبل وزارة المالية يقوم بإتمام ملفه الإداري، بعد النجاح يجب عليه قبل تولي هذا المنصب أن يؤدي اليمين القانونية بالمجلس القضائي الكائن بدائرة اختصاصه المحافظة العقارية التي سيتولاها[1].

لقد اشترط المشرع أداء اليمين نظرًا لكون المحافظ العقاري يقوم بمهام عمومية مرتبطة بالملكية العقارية وهي ذات أهمية كبيرة في نظام الدولة [2]، لكون المحافظة تحتوي على مجموعة من الأسرار الخاصة بأصحاب الحقوق العينية التي يجب المحافظة عليها.

ثالثًا : إنهـــاء مهـام المحـــافظ العقـــاري

بعد أن تطرقنا إلى كيفية تعيين المحافظ العقاري والشروط الواجب توافرها للترشح لهذا المنصب العالي سنعرج من خلال هذا العنصر إلى كيفية إنهاء مهامه لكونه موظف عام، بالتالي فإن إنهاء الخدمة التام سيؤدي حتمًا إلى فقدان صفته كموظف[3]، ويكون هذا في الحالات التالية التي ذكرت على سبيل الحصر :

1- فقـدان الجنسـية الجزائريـة أو التجريـد منهـا : سبق وأن ذكرنا بأن الجنسية الجزائرية تعتبر شرط من الشروط العامة للتوظيف، وهذا ما أكدت عليه النصوص الجديدة أو القديمة الصادرة في هذا الشأن[4]، بالتالي فإن فقدانها أو التجريد منها سيؤدي حتمًا إلى فقدان صفة الموظف العام، وهذه هي الحالة الأولى المنصوص عليها في المادة (216) من الأمر (03/06) السالف الذكر لفقدان صفة الموظف العام، وعليه فإن المحافظ العقاري تُنهى مهامه متى فقد الجنسية أو جُرّد منها.

2- فقـدان الحقـوق المدنيـة : سبق وأن أشرنا بأن المشرع الجزائري اشترط على المترشح لهذا المنصب النوعي في الوظيفة العامة أن يكون مُتمتعًا بكامل حقوقه المدنية، وبمفهوم المخالفة فإنه

1 يُراجع في ذلك نص المادة (05) من المرسوم (63/76) ،السالف الذكر.
2 ربيعة صبايحي، دور المحافظ العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية ،العدد الثالث، سبتمبر2015، ص 215.
3 يُراجع في ذلك نص المادة (216) من الأمر(03/06)، السالف الذكر.
4 يُراجع في ذلك نص المادة (75) من نفس الأمر.

في حالة فقدان هذه الحقوق تنتفي عليه صفة الموظف العام وهو ما أكدته المادة (216) من الأمر (03/06) السالف الذكر.

يعتبر الحرمان من ممارسة الحقوق المدنية أو السياسية عقوبات تكميلية نصّ عليها المشرع الجزائري في قانون العقوبات[1]، بالتالي بما أن المحافظ العقاري موظف عام، فإنه متى ارتكب جُرما تمّ الحكم عليه بمقتضاه بالحرمان من ممارسة الحقوق المدنية، فهنا تنتفي عليه صفة الموظف العام ويجب إنهاء مهامه في هذه الحالة كذلك.

3- الاستقالة : متى تقدم المحافظ العقاري باستقالة وتمّ قبولها بصفة قانونية، فإنها هي الأخرى تعدّ حالة من حالات إنهاء مهامه، بالتالي يفقد صفته كموظف عام متى تمّ قبول هذه الاستقالة القانونية لكونها حقا معترفا به للموظف العام يُمارسه ضمن الشروط المنصوص عليها في القانون الساري المفعول[2]، مع أن الاستقالة تعتبر وسيلة تُخوّل للموظف قطع علاقته بالإدارة بصفة منفردة ولكن بشروط معينة، وعليه لا يمكن للموظف الاستغناء عن منصبه بعد تقديمه لطلب الاستقالة المكتوب ولكن يتعين عليه الالتزام بعمله إلى حين أن تفصح الإدارة برأيها بقبولها أو بانقضاء المدة المحددة لذلك، وهي شهرين من تاريخ إيداع الطلب، وقد يمدد هذا الأجل إلى (04) أشهر في حالات الضرورة القصوى[3].

من وجهة نظرنا نلاحظ بأن المشرع قد ألزم الموظف العام بضرورة أخذ رأي الإدارة من جهة وقد حدد المدة بشهرين والتي تمدد بشهرين إضافيين كحد أقصى، دون أن يتم تحديد المناصب المعينة بذلك لأننا نلاحظ أن هذا الأمر قد يستقيم في المناصب العليا والنوعية لأنه ليس من السهل على الإدارة سد الفراغ الذي سيتركه هذا الموظف أو الإطار السامي، في حين نلاحظ أن هذا الأمر يزيد من تعسف الإدارة على الموظف البسيط الذي يسعفه الحظ للالتحاق بمنصب آخر ولكن طول مدة رد الإدارة قد تحرمه من الالتحاق بمنصب عمله الجديد الذي قد يكون أكثر أجرًا من الأول.

4- العزل والتسريح : يعتبر العزل والتسريح من العقوبات التي تؤدي إلى إنهاء مهام المحافظ العقاري، التي تُقرر متى ارتكب خطأ جسيمًا، فالمشرع الجزائري نصّ على أن التسريح عقوبة من الدرجة الرابعة تتخذها السلطة التي لها صلاحية التعيين، يكون ذلك بقرار مُبرر بعد أخذ الرأي المُلزم من اللجنة الإدارية المتساوية الأعضاء المختصة، التي تجتمع كمجلس تأديبي ، كما منحت لها مهلة (45) يومًا من تاريخ إخطارها لتبتّ في القضية [4].

1 تُصنف العقوبات إلى أصلية وأخرى تبعية وتكميلية وهذا حسب نوع الجُرم المقترف.
2 يُراجع في ذلك نص المادة (217) من الأمر (03/06)، السالف الذكر.
3 يُراجع في ذلك نص المواد (218)، (219) و(220) من نفس الأمر.
4 يُراجع في ذلك نص المادتين (163) و(165) من نفس الأمر.

نلاحظ أن العبارتين متقاربتين في المعنى **العزل، التسريح** ، لكن نلاحظ بأن المشرع الجزائري في نص المادة (216) من الأمر (03/06) السالف الذكر نصّ على حالات معينة على سبيل الحصر بفقدان صفة الموظف العام لمنصبه عن طريق **العزل** ، ثم نص على عبارة التسريح لأن العزل يكون دائمًا بمناسبة ارتكاب خطأ مهني من الدرجة الرابعة وهو عقوبة من العقوبات التأديبية التي يتعرض لها الموظف، متى ارتكب خطأ مهني جسيم، أما **التسريح** فقد يكون في حالة إفلاس المؤسسة أو نقص المردودية التي تُلزم بالإنقاص من عدد العمال، والتسريح قد يكون قانوني متى كان خاضعًا لاتفاقيات العمل وقد يكون تعسفيًا إذا كان غير قانوني[1].

لكن الذي يهمنا في هذه النقطة بالذات أن المحافظ العقاري متى ارتكب خطأ جسيم وتقررت مسؤوليته التأديبية وكانت العقوبة هي العزل، فإنه في هذه الحالة يفقد صفته كموظف عام وبالتالي يتمّ إنهاء مهامه من منصب المحافظ العقاري.

الفرع الثالث: مهام وسلطات المحافظ العقاري

بعد أن تناولنا التعريف بالمحافظ العقاري باعتباره موظف عام، ثم تعرضنا إلى كيفية تعيينه من خلال تحديد الشروط العامة وكذا الخاصة المتطلبة في المترشح لهذا المنصب بالتفصيل، ولشرح ذلك سنحاول أن نتطرق من خلال هذا الفرع إلى المهام المنوطة بالمحافظ العقاري باعتباره العنصر الفعّال في المحافظة العقارية ،لأننا سبق وأن ذكرنا بأن هناك من الدول مَن أسندت هذه المهمة إلى قاض متخصص لضمان رقابة دقيقة لجميع التصرفات الواجبة الشهر من جهة وكذلك للحفاظ على الحقوق من الضياع أو الاغتصاب من جهة ثانية.

للمحافظ العقاري مجموعة كبيرة من المهام والصلاحيات سواء تلك المهام التي أُسندت له بمناسبة القيام بإجراءات الشهر العقاري، أو تلك التي مُنحت له لتحديد العلاقة بين الأجهزة والهيئات الإدارية وكذا الجمهور، سنُفصل في هذه المهام الإدارية أو شبه القضائية أحيانًا أخرى كما يلي :

أولًا: مهام المحافظ العقاري

أسند المشرع الجزائري جملة من المهام إلى المحافظ العقاري وهذا قصد تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية، نستشف ذلك من خلال نص المادة الثالثة من المرسوم (63/76) السالف الذكر.

عند التمعن في هذه المهام المذكور على سبيل الحصر، نلاحظ بأن المشرع قد أهمل مجموعة أخرى من المهام لأن دوره يبدأ منذ البدء في عمليات المسح العام للأراضي مرورا بتأسيس السجل العقاري

[1] الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 24.

من خلال القيام بالترقيم ويمتد إلى غاية ما بعد القيد كالتأشير والقيام بالإجراء لذلك سنفصّل في هذه المهام حسب هذه المراحل الثلاثة.

1- مهام المحافظ العقاري أثناء عمليات المسح العام : لا يمكن تطبيق نظام الشهر العيني إلا بعد القيام بعملية المسح العام للأراضي باعتبارها الوسيلة الوحيدة والآلية المتاحة لتطبيق هذا النظام، هذا ما أكدته المادة الثانية من الأمر (74/75) السالف الذكر، التي نصت على ما يلي : " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسًا ماديًا للسجل العقاري ".

يتجلى الدور الأساسي والهام الذي يقوم به المحافظ العقاري من خلال نص المادة السابعة من المرسوم (62/76) السالف الذكر، التي أكدت على أنه تنشأ لجنة مسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية وهذا بمجرد افتتاح عملية المسح العام للأراضي في إقليم هذه البلدية، تتكون هذه اللجنة من مجموعة من الأعضاء سبق ذكرهم والذين من بينهم المحافظ العقاري المختص إقليميًا الذي يُتابع مُجريات عملية المسح العام للأراضي على مستوى دائرة اختصاصه منذ الوهلة الأولى إلى غاية تسلمه لوثائق المسح[1].

بعد صدور التعليمة رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري أصبحت عملية التحقيق العقاري تتم تحت إشراف عونين محققين يمثلان أملاك الدولة والمحافظة العقارية وتمّ التأكيد على أن اللجنة البلدية للمسح تتشكل في إطار فرق تقوم بالأعمال الميدانية بالإضافة إلى ممثل عن إدارة مسح الأراضي الذي يقوم بالرسم على المخططات وتحديد ما هو موجود على أرض الواقع، ثم يقوم الأعوان المؤهلون بالتحقق من العقود والسندات المقدمة لهم عن طريق التحقيق العقاري، الذي يقوم به ممثل عن أملاك الدولة وكذا المحافظ العقاري من خلال فحص هذه السندات المقدمة وكذلك جمع الأقوال والتصريحات وتقدير الحيازة وتاريخها حسب المعطيات والمظاهر المادية، وكذلك لهم الحق في تقدير وجلب كل الملاحظات التي قد تنير التحقيق، هذا من أجل إعداد بطاقة تحقيق واضحة المعالم.

بالتالي نستطيع القول بأن المشرع الجزائري أحسن صُنعًا عندما نص على ضرورة مرافقة المحافظ العقاري لمجريات عملية المسح العام للأراضي لأن الكثير من المسائل يتم حلّها قبل إيداع هذه الوثائق لديه ، لأنه بعد عملية الإيداع يجب على المحافظ البدء في ترقيم العقارات وتسليم شهادات الترقيم المؤقتة والدفاتر العقارية، ومن ثمّ يمكن القول بأن المحافظ العقاري يقوم في هذه المرحلة بالمهام التالية :

– جمع الوثائق والبيانات من أجل إنجاح عملية المسح.

1 الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 54.

– التوفيق بين الأطراف في حالة وجود خلافات بخصوص الحدود.

– البت في المنازعات الواقعة بعد إيداع وثائق المسح بمقر البلدية.

– إبداء الرأي في اجتماع لجنة المسح بخصوص النظر في الاعتراضات المُسجلة [1].

إذن فالهدف الأساسي من إشراك المحافظ العقاري في هذه العمليات هو معالجة جميع الإشكالات والنزاعات قبل إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، لذلك حسنا فعل المشرع عندما أشرك المحافظ في هذه العمليات منذ بدايتها إلى غاية نهايتها.

2– مهام المحافظ العقاري خلال عملية تأسيس السجل العقاري : بعد إتمام جميع مراحل المسح العام للأراضي بداية بالمرحلة التحضيرية ثم الأعمال الميدانية نهاية بالأعمال الختامية ثم بعد معالجة ودراسة جميع الاعتراضات المسجلة خلال الشهر الذي يلي عملية الإيداع في مقر البلدية المعنية، يتم استنساخ صور من وثائق المسح من أجل إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميًا ويكون عدد النسخ ثلاثة توزع كالتالي :

– نسخة تودع بمقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول الجمهور لتسجيل الاعتراضات.

– نسخة تحفظ على مستوى مديرية المسح حتى تبقى المرجع لجميع الأطراف سواء الإدارات أو الأشخاص أو الخبراء وغيرهم.

– نسخة تودع على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميًا وهذا من أجل تأسيس السجل العقاري[2] فور استلام وثائق المسح من طرف المحافظ العقاري الذي ألزمه المشرع بضرورة تحرير محضر بالإيداع.

من هذا المنطلق يبدأ حساب الآجال بالنسبة للترقيمات العقارية وهذا ما سنأتي على بيانه بشيء من التفصيل في العناصر القادمة من الأطروحة، بالتالي فإن عملية الإيداع هي الحلقة الأخيرة التي تربط إدارة مسح الأراضي بالمحافظة العقارية في إطار عملية المسح العام للأراضي.

من هنا تبرز مهمة المحافظ العقاري الأساسية في عملية ترجمة ما جاء في وثائق المسح العام للأراضي في البطاقات العقارية التي ينشئها، كذلك السهر على عملية تحيين المعلومات الموجودة لديه مع المحفوظات الموجودة في مديرية المسح حتى يتم التأشير على الإجراء فيما يتعلق بالمعاملات العقارية مهما كان نوعها[3].

1 الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 60.

2 يراجع في ذلك نص المادة (10) من الأمر (74/75)، السالف الذكر.

3 يراجع في ذلك المواد (03) و(09) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر، كذلك الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 61،

لقد ألزم المشرع الجزائري على المحافظ العقاري إضافة إلى تحرير محضر يثبت من خلاله إيداع وثائق المسح لديه أن يقوم بإشهار هذا المحضر في أجل (08) أيام ابتداء من تاريخ الإيداع عن طريق الإعلان بالجرائد وكذلك اللصق في لوحة الإعلانات بالمحافظة العقارية ومقر البلدية المعنية وكذلك البلديات المجاورة بالإضافة إلى الأماكن العامة وهذا ما أكدت عليه التعليمة رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24 السالفة الذكر.

تجدر الإشارة إلى أنه يحق للمحافظ العقاري في هذه المرحلة رفض إيداع الوثائق إذا تفحصها ووجد بها خلل أو أخطاء مادية أو أن أغلب العقارات مسجلة في حساب المجهول ليعيدها لإدارة المسح حتى تُجرى عليها التعديلات اللازمة لأنه يكون مجبر من تاريخ الإيداع الرسمي لهذه الوثائق أي من يوم تحرير محضر التسليم الرسمي بالبدء في عملية تأسيس السجل العقاري، حيث يقوم بمنح شهادات الترقيم المؤقت وكذا الدفاتر العقارية بالنسبة للعقارات التي يكون ترقيمها نهائي، لذلك فإن عملية رفض الإيداع هنا لها ايجابية كبيرة فيما بعد في حسن سير عمليات الترقيم العقاري وحتى لا يضطر أصحاب الحقوق العينية إلى اللجوء إلى القضاء من أجل تصحيح الأخطاء الواردة في وثائق المسح العام للأراضي.

3- مهام المحافظ العقاري بعد تأسيس السجل العقاري :

بعد تسلم وثائق المسح يبدأ المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري وتسليم شهادات الترقيم المؤقت أو الدفاتر العقارية لأصحابها، بذلك يكون نظام الشهر العيني قد جُسّد طبقًا لما نصّ عليه الأمر (74/75) السالف الذكر، وعلى المحافظ العقاري أن يعمل على احترام مبادئ وخصائص هذا النظام لقد نصّت المادة الثالثة من المرسوم (63/76) على مجموعة من هذه المهام هي :

– إعداد ومسك البطاقات العقارية كاملة.

– إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكية أو الحقوق العينية الأخرى.

– فحص العقود.

– كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار.

– المحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.

– إعطاء المعلومات الموجودة في الوثائق المحفوظة على مستواه إلى الجمهور.

– السهر على حسن سير المحافظة العقارية.

إذن فالمحافظ العقاري يقوم على حسن سير المحافظة العقارية بما فيها أقسامها الثلاثة التي أشرنا إليهم في المطلب الأول من هذا المبحث ويقع على عاتقه حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق

الخاصة بعملية الشهر العقاري، كما يقوم بمسك السجل العقاري المتكون من مجموعة من البطاقات العقارية التي تُمثل الناطق الطبيعي لهذه العقارات الممسوحة، كما يمسك سجل الإيداع وهو عبارة عن سجل يتم فيه تسجيل كل الوثائق المودعة بالمحافظة العقارية من أجل القيام بإجراء الإشهار العقاري ويكون هذا السجل مُوقّع من طرف قاضي المحكمة الذي تقع المحافظة العقارية في دائرة اختصاصه كما يتم إيداع نسخة من هذه السجلات لدى أمانة ضبط المجلس القضائي المختص إقليميًا[1]، وهذا ما أكدته المادة (43) من المرسوم (63/76) السالف الذكر في فقرتها الثالثة التي نصّت على ما يلي: " تُودع في كل سنة نسخ من سجلات الايداع المُقفلة أثناء السنة المنصرمة بدون مصاريف لدى قسم كُتّاب المجلس القضائي المختص إقليميًا .

ويُحدد قرار من وزير المالية الطرق التقنية الممكن استعمالها من أجل إعداد النسخ التي تُودع لدى قسم الكُتّاب "[2].

يهدف المشرع من خلال نص هذه المادة إلى المحافظة على سجلات الإيداع الممسوكة على مستوى المحافظة من التلف أو الضياع أو أي طارئ قد يحدث، وهذا لكونها المرجع الأول والأخير للتأكد من مدى صحة المعلومات المتعلقة بأي عقار أو التصرفات التي أجريت عليه، لأنها ذات ترتيب تسلسلي يتم تسجيل كل الوثائق والسندات التي تقدم إلى إجراء الشهر العقاري.

بالإضافة إلى ما تقدم فإن المحافظ العقاري مُلزم بتقديم المعلومات على الوثائق الموجودة على مستوى المحافظة العقارية إلى الجمهور وكذلك الإدارات وذلك مقابل تحصيل رسوم محددة يتم تعديلها بموجب قانون المالية، كما له الحق في إعطاء نسخ أو مستخرجات من الوثائق المشهرة لطالبيها وهذا مقابل دفع رسوم يتم تحديدها هي الأخرى بنفس الطريقة.

نستشف من خلال ما تقدم بأن المحافظ العقاري له مهمة محاسباتية لأنه مكلف بتحصيل الرسوم والأتاوة اللازمة مقابل عمليات الإشهار أو إعطاء المعلومات[3].

يُناط بالمحافظ العقاري القيام بعملية شهر التصرفات العقارية وهذا بإتباع النصوص والقوانين السارية المفعول في هذا الإطار والتي تمر عبر مرحلتي الإيداع ثم الإجراء، التي سنفصل فيها في الباب الثاني من هذه الأطروحة عند الكلام عن الدعاوى المتعلقة بقرارات المحافظ العقاري والخاصة برفض الإيداع أو الإجراء وهذا بشيء من التفصيل بعد سرد مجموعة المهام التي أُسندت للمحافظ العقاري فإن لهذا الأخير كذلك مجموعة من السلطات إن صحّ التعبير التي سنوردها في العنصر التالي.

1 يراجع نص المادتين (41)، (43) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.
2 يراجع نص المادة (43) من نفس المرسوم.
3 نظم المشرع مسألة إعطاء المعلومات للجمهور في نص المواد من (55) إلى (60) من نفس المرسوم.

ثانيًا: سلطـــات المحـــافظ العقـــاري

من أجل تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية أو ما يُصطلح عليه الائتمان العقاري أخذ المشرع الجزائري بنظام الشهر العيني لما له من مزايا وفوائد تؤدي بالنتيجة إلى الوصول إلى الأهداف المرجوّة من عملية الشهر العقاري، ولحسن سير المعاملات العقارية، أوكل المشرع للمحافظ العقاري مجموعة من المهام حددها بموجب نصوص قانونية .

يكون المحافظ العقاري شريك أساسي منذ البداية في عملية المسح إلى غاية الانتهاء منها، ثم تبدأ المرحلة الثانية بعد إيداع هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميًا، حيث يبدأ في تأسيس السجل العقاري كما يقوم بالتأشير على كل إجراء أو تصرف في الحق العيني المشهر لديه وهذا لإعلام الكافّة بهذا التصرف حتى لا يدّعي شخص بعدم العلم بهذا الإجراء الوارد على الحق العيني العقاري[1].

لكي يمارس المحافظ العقاري كل هذه المهام خوّلت له مجموعة من السلطات فهو يقوم بالتحقق من هوية الأطراف ومدى صحة المعلومات الموجودة في العقود المقدمة لتلقي الإشهار، مع المعلومات الموجودة في البطاقات العقارية المحفوظة على مستواه، فمتى كانت المعلومات صحيحة فإنه يقوم بقبول الإيداع أو الإجراء وإذا كان العكس فإنه يقوم برفض الإيداع أو الإجراء كما له الحق في مصالحة الأطراف في حالة الاعتراض ضد الترقيم المؤقت، سنتطرق بشيء من التفصيل لكل هذه السلطات تباعًا من خلال ما يلي :

1- الصلح بين الأطراف : بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وتحرير محضر استلام هذه الوثائق تبدأ المرحلة النهائية وهي تأسيس السجل العقاري، من خلال إنشاء بطاقة عقارية خاصة بكل وحدة عقارية مُعلمة تقع داخل قسم مساحي معين، لذلك يقوم المحافظ العقاري بتحرير شهادات الترقيم المؤقت للعقارات المسجلة طبقًا لنص المادتين (13) و (14) من المرسوم (63/76) السالف الذكر وكذلك الترقيمات النهائية التي يسلم لأصحابها الدفاتر العقارية.

ما يهمنا في هذا العنصر هو الترقيمات المؤقتة التي خوّل المشرع الجزائري للمحافظ العقاري انطلاقًا من أحكام المادة (15) من المرسوم (63/76) السالف الذكر القيام بمحاولة مصالحة الأطراف.

لقد أكدت هذه المادة على أن الاحتجاج أو الاعتراض يكون بناء على رسالة موصى عليها أو يقيّد في سجل خاص يفتح لهذا الغرض على مستوى كل محافظة عقارية، يجب أن يبلّغ الاعتراض بالإضافة

1 الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 85.

إلى المحافظ العقاري إلى الطرف الخصم الذي سجل العقار محل الترقيم المؤقت لفائدته بناء على وثائق المسح، التي ترجمت في البطاقة العقارية وسواء كان هذا الترقيم مؤقت لمدة (04) أشهر أو سنتين[1].

حيث أنه عمليًا وفي أغلب المحافظات يتم فتح سجل خاص بتلقي الاعتراضات على مستوى المحافظة العقارية، بحيث يتم تبليغ كل من المحافظ العقاري وكذلك الخصم الذي سجل العقار بإسمه عن طريق محضر قضائي، لكي يتأكد المعترض من تسجيل هذا الاعتراض أو الاحتجاج لأنه مربوط بآجال معينة متى نفذت تحول هذا الترقيم من مؤقت إلى نهائي، يتطلب الطعن فيه إجراءات أكثر تعقيد سيتم الكلام عنها في حينها في العناصر القادمة.

لقد نصت المادة (15) المذكورة أعلاه صراحة بأنه تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر بذلك يكون له قوة الإلزام بين الأطراف المتصالحة، أما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل فإن المحافظ العقاري يحرر محضر بذلك يبلّغ لجميع الأطراف [2].

لقد أكدت الفقرة الأخيرة من نص المادة (15) السالفة الذكر بأنه يكون للطرف المعترض مهلة ستة أشهر ابتداءًا من تاريخ تبليغه بمحضر عدم الصلح من طرف المحافظ العقاري، لكي يرفع دعواه أمام القضاء المختص وإلّا اعتبر الاعتراض كأن لم يكن وتُرفض دعواه شكلًا لورودها خارج الآجال القانونية، بطبيعة الحال فإن هذه الدعوى يجب أن تُشهر في البطاقة العقارية عن طريق إيداعها بعد تسجيلها لدى الجهة القضائية المختصة لدى أمانة مكتب المحافظ العقاري، لكي يُؤشر بها على هامش البطاقة العقارية لهذا العقار محل المنازعة القضائية [3].

بناء على ما تقدم فإنه متى توصل المحافظ العقاري إلى تحرير محضر الصلح بين الطرفين وأدى هذا الاتفاق إلى تغيير في وثائق المسح ، فهنا عليه إرسال نسخة من هذا المحضر إلى مديرية مسح الأراضي من أجل تحيين المعلومات الموجودة على مستواها حتى يكون هناك دائما توافق وتطابق بين محفوظات مديرية المسح وما هو موجود في المحافظة العقارية [4].

تجدر الإشارة إلى أن محضر الصلح لا يؤثر في الطابع المؤقت للترقيم لأنه لا يتحول إلى ترقيم نهائي إلّا بعد استنفاذ الآجال المحددة في المادتين (13) و(14) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.

1 يراجع نص المادة (15) المعدّلة بموجب المرسوم التنفيذي (123/93)، السالف الذكر.
2 يراجع في ذلك نص المادتين (13) و(14) من نفس المرسوم، كذلك التعليمة (16) السالفة الذكر.
3 يراجع في ذلك التعليمة (16)، السالفة الذكر.
4 يراجع في ذلك نفس التعليمة .

في الأخير يتم التأشير بمراجع محضر الصلح بذكر تاريخه ورقمه في سجل المعارضات كما يؤشر بذلك في البطاقة العقارية في العمود المخصص لذلك[1]، يُعتبر محضر الصلح حجة على الطرفين لا يجوز مخالفته ويترجم ما جاء فيه على مستوى البطاقات العقارية وكذلك على مستوى مديرية مسح الأراضي كما تقدم بيانه.

نلاحظ بأن المشرع الجزائري منح للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف غير أنه لم يحدد أجلًا واضحًا للمحافظ العقاري لكي يقوم بتحرير محضر الصلح أو عدم الصلح، بالتالي فالأجل يبقى مفتوحًا إلى غاية تحرير محضر عدم الصلح ثم يبدأ أجل رفع الدعوى المحدد بستة أشهر (06) ابتداء من تاريخ تبليغه بمحضر عدم الصلح، بالتالي كان الأولى بالمشرع تدارك هذا الأمر من خلال إلزام المحافظ العقاري ليقوم بمحاولاته للصلح في أجل محدد ولا يُترك الأمر مفتوحًا لتصل في كثير من الحالات إلى سنوات خاصة في المحافظات ذات الإقليم الجغرافي الواسع لكثرة هذه الاعتراضات المسجلة.

بما أن الكلام على سلطات المحافظ نلاحظ بأن المشرع بالرغم من أنه ذكر في الفقرة الثانية من المادة (15) من المرسوم (63/76) السالف الذكر بأن المصالحة من السلطات الممنوحة للمحافظ العقاري إلّا أن هذه المادة ليست آمرة ولم تتضمن عبارة " يجب على المحافظ العقاري القيام بمصالحة " وبالتالي فالأمر جوازي لأنه من الناحية العملية كثيرًا ما يرفض بعض المحافظين الاعتراضات بحجة أن الوثائق عرفية أو غير واضحة وهي في الحقيقة حجج واهية باعتبار أن الشخص المستفيد من الترقيم المؤقت قد لا يكون بحوزته أي سند أو يكون قد قدّم سند عرفي له نفس القوة الثبوتية لسند المعترض وهذا الأمر انعكس سلبًا على الواقع العملي وأدى بالكثير من أصحاب الحقوق إلى اللجوء إلى القضاء قبل حصولهم على محضر عدم الصلح وفي هذه النقطة بالذات فراغ قانوني.

كما أن احتساب مهلة (06) أشهر هل يبدأ من تاريخ الرفض أو من تاريخ محضر عدم الصلح، وهل يُعتبر رفض الاعتراض محضر بعدم الصلح طالما أن المحافظ العقاري لم يسع إلى المُقاربة بين وجهات النظر، بل أنه لم يعقد هذه الجلسة إطلاقًا، بالتالي هل أن الشخص يكون له الخيار في رفع دعوى عقارية يُطالب من خلالها بإلغاء الترقيم المؤقت وإسناد هذا العقار إليه، أو إلغاء قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الاعتراض لعدم حجيته وفي هذا مفارقة في الاختصاص وكذلك في الآجال المحددة في رفع الدعوى لذلك كان الأولى بالمشرع بيان هذه المسألة المتشعبة وإزالة الغموض الذي

1 الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 109.

يكتنفها حتى يتم إرساء قواعد الشهر العيني خاصة مبدأ القوة الثبوتية المطلقة وكذلك للإنقاص من عدد الدعاوى المرفوعة أمام القضاء بشأن هذه المنازعات.

2- سلطة رفض الإيداع : بالإضافة إلى سلطة المصالحة بين الأطراف المتعلقة بالاعتراضات المسجلة ضد الترقيمات المؤقتة فإن المشرع الجزائري خوّل للمحافظ العقاري بمناسبة ممارسة وظائفه مجموعة من السلطات والصلاحيات التي من بينها، الحق في رفض الإيداع بالنسبة للوثائق المودعة من أجل الإشهار والتي تودع بقسم الإيداع وعمليات المحاسبة[1].

من أجل قبول الإيداع خوّل المشرع للمحافظ العقاري الحق في البحث والتحقق من هوية الأطراف المذكورين في السندات المقدمة للإشهار، كذلك مدى صحة الأوراق المقدمة إليه للتأشير عليها [2] وعليه متى اكتشف المحافظ العقاري أحد العيوب أو لاحظ نُقصًا في الوثائق المقدمة إليه للإشهار فإن له الحق في رفض إيداعها سواء كان الرفض كليًّا أو جزئيًا.

أ- حالات رفض الإيداع: لقد حصر المشرع الجزائري حالات الرفض الجزئي للإيداع في ثلاثة حالات وهي :

– حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة فقد تكون الوثيقة المودعة تتضمن العديد من أصحاب الحقوق العينية العقارية، قد يقبل الإيداع للبعض ويُرفض للآخر بسبب عيب أو نقص في هذه الوثيقة.

– حالة المزايدة إذا تعددت العقارات المُباعة بموجب عقد واحد فيُقبل بالنسبة لبعض العقارات ويُرفض للأخرى إلى حين تدارك النُقص وتصحيح الخطأ الوارد بها.

– إذا تعلقت الوثيقة المودعة بإشهار امتيازات أو رهون أو نسخة التنبيه المساوية للحجز وتضمنت خلافات في تعيين بعض العقارات دون الأخرى، فإنه يتم الرفض بالنسبة للعقارات التي يكون تعيينها ناقصًا [3].

لقد حدد المشرع الجزائري الأسباب التي يمكن من خلالها للمحافظ العقاري رفض الإيداع لكي يكون مسببًا تسبيبًا قانونيًا وإلا تعرض هذا القرار إلى النقض والإلغاء من طرف القضاء المختص، وهذا حتى لا يتعسف المحافظ العقاري في هذه السلطة الممنوحة له بموجب القانون وحددت هذه الحالات في نص المادة (100) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، وهي :

– عدم تقديم الدفتر العقاري.

---

1 يراجع في هذا القرار المؤرخ في 1991/06/04، المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظة العقارية، السالف الذكر.

2 يراجع نص المادة (22) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

3 يراجع نص المادة (106) فقرة (02)، (03)، (04) من نفس المرسوم.

– عدم تقديم إما مستخرج مسح الأراضي أو وثيقة القياس في حالة تغيير حدود ملكية أو السهو بذكر إحدى المعلومات في الوثيقة المقدمة كعدم ذكر أحد العقارات أو تقديم مستخرج يكون قد مضى عليه أكثر من ستة (06) أشهر.

– في حالة ما لم يتم التصديق على هوية الأطراف وكذلك الشرط الشخصي وفقًا لنص المواد من (62) إلى (65) والمادتين (102) و(103) من نفس المرسوم.

– وبصفة عامة في حالة عدم تقديم وثائق كان من الواجب تقديمها إلى المحافظ العقاري أو تكون هذه الوثائق ليست لها حجية الإثبات المطلوب.

– عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة (66) من نفس المرسوم.

– إذا لم تتضمن الجداول التي نصّ على إيداعها بموجب المواد (93)، (95) و(96) البيانات المطلوبة [1] أو تكون هذه الجداول محررة على غير الإستمارات المخصصة لذلك من طرف الإدارة.

– إذا تبين بأن العقد الذي قُدّم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل أو في حالة عدم وجود صور ونسخ عليها وفق التنظيم الجاري به العمل.

– في حالة مخالفة أحكام المواد من (67) إلى (71) من نفس المرسوم[2].

بالإضافة إلى هذه الحالات هناك حالات أخرى نصّ عليها قانون التسجيل وكذلك ما جاء في اجتهادات المحكمة العليا في قراراتها المتواترة والتي أكدت على أنه يمكن رفض الإيداع في حالتين :

– عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار : وهو إجراء بالغ الأهمية لكون أن عملية تحديد الرسم العقاري المتعلق بالإشهار يتحدد بحسب نوع التصرف وقيمة العقار، لأنه عبارة عن نسبة مئوية من القيمة التصريحية للعقار.

– عدم دفع رسوم الشهر العقاري مُسبقًا أثناء الإيداع : إن الرسم العقاري هي من الرسوم المستحقة بمناسبة كل عملية إشهار عقاري، تحدد بموجب قانون، بالتالي لا يمكن التنازل عليها أو الإعفاء منها إلّا بنص قانوني، لهذا يمكن للمحافظ العقاري رفض الإيداع متى امتنع صاحب الحق العيني عن دفع مستحقات الإشهار العقاري[3].

1 تتعلق المواد (93)، (95) و(96) من المرسوم (63/76) السالف الذكر بالجداول المتعلقة بقيد الرهون أو الامتيازات وكيفية تجديد قيد الرهن.

2 تتعلق هذه المواد بكيفيات إعداد الجداول الوصفية للتقسيم.

3 عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 275.

ب– إجراءات استصدار قرار رفض الإيداع : يتوجب على المحافظ العقاري قبل إصدار أي قرار متعلق برفض الإيداع أن يُحدد جميع النقائص أو حالات السهو التي تتضمنها الوثائق المُقدمة للإيداع هذا حتى يتسنى لذوي المصلحة تصحيح جميع هذه الأخطاء وتداركها لتجنب الرفض مرة أخرى [1].

بعد أن يحصر المحافظ العقاري جميع المخالفات والأخطاء يُجسّد رفض الإيداع عن طريق قرار يكون مؤرخ وموقع من طرفه، مع ضرورة أن يكون مُسببًا تسبيبًا قانونيًا بذكر النص القانوني الذي يبرر هذا الرفض، ثم يجب عليه تبليغ هذا القرار إلى المُوقّع على شهادة الهوية إما مباشرة أو عن طريق رسالة مُوصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام موجهة إلى الموطن المشار إليه في الوثيقة محل الإيداع [2].

لقد حدد المشرع مهلة (15) يومًا للمحافظ العقاري من يوم الإيداع حتى يُرسل قرار الرفض عن طريق التبليغ القانوني أو رسالة موصى عليها إلى الموطن المذكور في الوثيقة محل الإيداع على أن يُفتح أجل قدره (15) يومًا، ابتداء من تاريخ التبليغ أو الإشعار بالاستلام أو رفض الاستلام من أجل إتمام الوثيقة غير الصحيحة أو إيداع الوثيقة التعديلية، يتم التأشير في البطاقة العقارية في هذه الحالة بعبارة " إجراء قيد الانتظار ".

في حالة ما إذا لم يقم صاحب الشأن خلال الأجل الممنوح له من تدارك أو إصلاح السهو فإن المحافظ العقاري يرفض الإيداع، بقرار مسبب وتكتب عبارة الرفض في المكان المخصص للملاحظات في البطاقة العقارية كذلك.

على المحافظ العقاري السعي لتبليغ هذا القرار خلال ثمانية (08) أيام الموالية التي تلي مدة (15) يومًا[3]، يبقى لمحرر العقد في هذه الحالة أن يقوم بالطعن في قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الإيداع أمام الجهات القضائية المختصة في أجل شهرين من تاريخ تبليغه بهذا القرار[4].

إن المحافظ العقاري من الناحية العملية يقوم بمسك ملف رفض الإيداع الذي يقسم إلى أربعة ملفات فرعية وهي :

- ملف فرعي خاص بقضايا إنتظار الرفض.
- ملف فرعي خاص بقضايا مرفوضة للحفظ.
- ملف فرعي خاص بالرفض النهائي.
- ملف فرعي خاص بقضايا المنازعات.

1 خالد رمول، مرجع سابق، ص 104.
2 يراجع نص المادة (108) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.
3 يراجع نص المادة (107) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.
4 يراجع نص المادة (110) من نفس المرسوم.

بالتالي المحافظ العقاري عندما يقرر رفض الإيداع فإنه يؤشر على الملف على أساس أنه في قضايا انتظار الرفض، فإذا تجاوزت مدة الطعن بعد التبليغ ولم يطعن فيه المودع خلال أجل شهرين يرتب الملف في هذه الحالة ضمن الملف الفرعي الخاص بالرفض النهائي، أما إذا قام المتضرر بالطعن في قرار رفض الإيداع خلال الأجل القانوني المحدد بشهرين، فالملف يرتب في الملف الفرعي الخاص بقضايا المنازعات إلى غاية صدور حكم نهائي بات في القضية[1]، والحكم هنا لا يُخرج من حالتين.

إما أن يُؤيد قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الإيداع وفي هذه الحالة يرتب الملف في الملف الفرعي الخاص بالرفض النهائي، وإما أن يُلغي القضاء قرار المحافظ العقاري وفي هذه الحالة على المحافظ العقاري أن يقوم بإتمام إجراءات الشهر بطريقة عادية [2].

3- سلطة رفض الإجراء : بعد أن تطرقنا إلى الإيداع وكيفية رفضه عن طريق تفحص هذه الوثائق المقدمة للمحافظ العقاري فإن عملية الإجراء هي المرحلة التالية التي تلي عملية الإيداع من أجل إشهار الحقوق العينية.

إن المحافظ العقاري يكون حريصًا كل الحرص على المراقبة الدقيقة والمفصّلة لكل وثيقة مقدمة للإشهار، لكي يحقق هذا الإجراء أهدافه المرجوة منه وهي تحقيق الاستقرار والائتمان في المعاملات العقارية هذا من جهة، كذلك لكون المحافظ العقاري مسؤول عن الأخطاء المضرّة بالغير التي يرتكبها أثناء تأدية مهامه من جهة ثانية [3].

لقد حددت المادة (101) من المرسوم (63/76) السالف الذكر حالات رفض الإجراء، الذي يكون بعد قبول الإيداع وتتمثل هذه الحالات فيما يلي :

– عندما تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة.

– عندما تكون مراجع الإجراء السابق المطلوب بموجب الفقرة الأولى من المادة (95) غير صحيح في الوثيقة المقدمة للإشهار هذا الأمر يقتصر على مسألة تجديد قيد الرهون والامتيازات، بالتالي يجب أن تكون المراجع الموجودة في الوثائق الجديدة تتطابق تمامًا مع مراجع الإجراء السابق حتى يتم تنفيذ الإجراء وإلّا فإن المحافظ العقاري يرفض ذلك ويُسبب رفضه بهذه الحالة[4].

1 خالد رمول، مرجع سابق، ص 108.
2 عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 276.
3 يراجع نص المادتين (23) و(24) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.
4 نسيمة حشود، دور المحافظ العقاري في تنفيذ إجراء الشهر ومسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، مقال منشور بالمجلة الجزائرية،العدد الرابع، ديسمبر2012،ص 23.

– عندما يكون تعيين الأطراف وتعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة (65) غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.

– عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير للشخص المذكور كما هي في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية، ففي هذه الحالة كذلك يخول للمحافظ العقاري رفض الإجراء متى توفرت هذه الحالة.

– عندما ينتفي التحقيق المنصوص عليه في المادة (104) إلى نتيجة مفادها بأن الحق غير قابل للتصرف[1].

– عندما يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة (105) أي أن موضوع العقد ليس غير مشروع أو منافٍ للأخلاق والآداب العامة.

– آخر حالة وهي إذا تبيّن للمحافظ العقاري وقت التأشير بأن الإيداع كان من الواجب رفضه وهذا بعد فحص العقد بطريقة متأنية ودقيقة لأن المحافظ العقاري قد يغفل عن الأخطاء أو النقص وهذا لضيق الوقت وكثرة العقود، بالتالي يحق للمحافظ العقاري في هذه المرحلة كذلك رفض الإجراء على أساس أنه كان من الواجب رفض الإيداع أصلًا.

يتبيّن لنا من خلال ما سبق بأن المشرع الجزائري حصر أسباب وحالات رفض الإجراء بما ورد في نص المادة (101) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، بذلك يكون قد اتخذ موقفًا معاكسًا للمشرع الفرنسي الذي توسّع في أسباب وحالات الرفض، بل أنه منح السلطة الكاملة لمحافظ الرهون[2]، الذي يقابله المحافظ العقاري عندنا، بحيث يكون غير مقيد بحالات محددة في تقدير أسباب رفض الإيداع أو الإجراء وهذا عكس ما أكد عليه المشرع الجزائري[3].

غير أنه تجدر الإشارة إلى أن ذكر أسباب الرفض على سبيل الحصر من شأنه وضع حماية أكثر لأصحاب الحقوق من تعسف المحافظ العقاري، الذي يكون تحت رقابة القضاء متى رفض الإجراء دون تسبيب بناء على توفر أحد الحالات المنصوص عليها على سبيل الحصر.

1 بالرجوع إلى نص المادة (104) من المرسوم (63/76) نجدها تؤكد بأنه على المحافظ العقاري التأكد من أنه غير مؤشر على البطاقة العقارية بأي سبب من أسباب تقييد حرية التصرف من طرف صاحبه.

2 محافظ الرهون هو الشخص المكلف بتسيير الهيئة الإدارية المكلفة بالشهر العقاري عندهم أي بمثابة المحافظ العقاري عندنا.

3 الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 120.

للتعمق أكثر في هذه الجزئية فإنه وبعد أن بيّنا ووضحنا الحالات التي يرفض فيها المحافظ العقاري القيام بإجراء الإشهار سنوضح كيفية القيام بهذه العملية منذ البداية إلى غاية صدور قرار من المحافظ العقاري مفاده رفض الإجراء.

بداية يقوم المحافظ العقاري بنفسه أو بواسطة مساعديه بتفحص دقيق لكل الوثائق المودعة لديه قصد الإشهار، وفي حالة ما إذا تبيّن له وجود سبب من الأسباب المذكورة أعلاه فإنه يقوم مباشرة بتوقيف إجراء الشهر، ويصدر قرار الرفض الذي يُبلّغ مباشرة إلى محرر الوثيقة المودعة أو عن طريق رسالة مُضمنة الوصول وهذا تبعًا لإجراءات التسوية المنصوص عليها بنص المادة (107) من المرسوم (63/76) السالف الذكر وهذا مثل عملية الإيداع تمامًا كما سبق شرحه.

ومن ثمّ فإن المحافظ العقاري يُعطي مُهلة قدرها (15) يومًا للمُوقّع على شهادة الهوية ابتداء من تاريخ تبليغه بقرار الرفض حتى يتسنى له إتمام الإجراء أو الوثيقة الناقصة أو إيداع الوثيقة التعديلية في هذه الحالة فإن المودع عليه القيام إمّا :

– بإيداع الوثيقة الناقصة أو الوثيقة التعديلية خلال الآجال القانونية ومتى قام بذلك فإن المحافظ العقاري عليه القيام بتنفيذ الإجراء والتأشير على البطاقة العقارية، ويأخذ هذا الإجراء رتبته بأثر رجعي أي من تاريخ الإيداع أول مرة.

– متى رفض المودع تقديم الوثيقة الناقصة أو التعديلية إمّا لفوات الآجال أو عن طريق الإعلان على عدم القدرة على التصحيح، هنا يقوم المحافظ العقاري بتثبيت قراره ويصبح الرفض نهائيًا [1] .

على المحافظ العقاري القيام بتبليغ قرار الرفض إلى المُوقّع على شهادة الهوية خلال أجل (08) أيام الموالية لمهلة (15) يومًا.

تجدر الإشارة أنه إذا تبيّن للمحافظ العقاري بأنه أخطأ عند قيامه بإجراء الشهر العقاري فإن عليه أن يقوم مباشرة بإبلاغ المدير الولائي للحفظ العقاري، للقيام بمباشرة دعوى قضائية ضد المستفيد من عملية الشهر من أجل إبطال آثار هذه العملية لمخالفتها للقوانين والأنظمة مع وجوب شهر العريضة الافتتاحية للدعوى لأن الدعوى تتعلق بحق عيني عقاري مُشهر[2].

1 تجدر الإشارة هنا إلى حالات الرفض الجزئي التي نصت عليها المادة (106) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر كحالات نزع الملكية، إذا تعدد المالكين أو حالة المزايدة حسب قطع الأراضي في البيوع المنجزة في عقد واحد.

2 يراجع في ذلك نص المادة (85) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر، وكذلك نص المادة (17) و(519) من القانون رقم (09/08)، السالف الذكر، بالإضافة إلى الطاهر بريك، دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المعارف، قسم العلوم القانونية ، بجامعة البويرة، العدد 15، ديسمبر2013، ص 204.

بالإضافة إلى كل ما تقدم فإن المحافظ العقاري إذا ما اكتشف بأن هناك وثيقة تمّ إشهارها بها خطأ منسوب للأطراف، فإنه يُعلم المُوقّع على شهادة الهوية بهذا الخطأ ليتم تعديله، وفي حالة عدم استجابته فإنه لا يقوم بتنفيذ أي إجراء خاص بالشهر فيما يتعلق بهذا الحق المشار إليه بالوثيقة الخاطئة إلى حين تصحيحه عن طريق وثيقة تعديلية بحيث يؤشر بكل ذلك في الوثيقة وكذا البطاقة العقارية وكذلك الدفتر العقاري، بالتالي فالمحافظ العقاري يقوم بتجميد كل التصرفات على هذا العقار إلى غاية القيام بالتعديلات اللازمة والمطلوبة [1].

إذا تم إكتشاف أن هناك أخطاء مادية إرتكبها المحافظ العقاري سببت ضررا للغير ، فإن المشرع خول للشخص المتضرر أن يرجع على الدولة ليطالب بالتعويض لأن هذا الخطأ مهني، بالتالي فالدولة تتحمل في هذه الحالة المسؤولية عن أخطاء المحافظ العقاري[2]، غير أن أجل رفع هذه الدعوى حدد بسنة إبتداءا من تاريخ إكتشاف الفعل الضار و إلا سقط هذا الحق و في كل الأحوال تتقادم الدعوى بمرور (15) سنة من تاريخ حدوث الخطأ.

إن المشرع الجزائري لم يحدد مسؤولية المحافظ العقاري بدقة، حتى نفرق بين الخطأ البسيط والخطأ الجسيم الذي يستوجب قيام المسؤولية الشخصية ، كما لم يُحدد قانون السجل العقاري العقوبات التأديبية للمحافظ العقاري بإعتباره موظف في حالة خطأ، غير أنه بالنسبة للتشريعات المقارنة مثل المشرع الفرنسي نص صراحة على أن محافظ الرهون يكون مسؤولا عن الأضرار الناجمة عن إهماله أو تماطله في إعطاء المعلومات[3]، بالتالي يتعين هنا الرجوع إلى القواعد العامة و تطبيق قانون الوظيفة العمومية لأنه يطبق على كل موظف عام بما فيهم المحافظ العقاري، تجدر الإشارة في هذا الإطار بأن المحافظة العقارية تعمل تحت وصاية مديرية الحفظ العقاري الولائية وهي تخضع للرقابة من طرف المفتشية الجهوية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ثم إلى المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية[4].

لقد تدخل المشرع مؤخرًا بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/06/27 [5] الذي يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، والذي أكد

1 يراجع في ذلك نص المادة (109) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.

2 يراجع في ذلك نص المادة (23) من نفس المرسوم.

3 BEN AKZOUN CHabane; Le droit des réserves foncières, Office des publications universitaires, Alger, 1990.p45

4 محمد مصطفى زرباني، مرجع سابق، ص 105.

5 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/06/27 الذي يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 58، لسنة 2017.

من خلال نص المادة السابعة منه على أن مديرية الحفظ العقاري تكون تحت سلطة مدير ولائي للحفظ العقاري وهي تتكون من ثلاثة مصالح تضم كل مصلحة مكتبين كالتالي :

– مصلحة عمليات الشهر العقاري : تتكون من مكتبين هما : مكتب فحص عمليات الشهر العقاري والوثائق، مكتب تأسيس السجل العقاري والتوافق مع مسح الأراضي.

– مصلحة التنظيم والتحليل والرقابة : وتتكون هي الأخرى من: مكتب التنظيم ومعالجة المعلومة والمناهج، مكتب متعلق بمراقبة تسيير المحافظات العقارية والتحليل والإحصائيات.

– مصلحة المنازعات : وتنقسم بدورها إلى مكتبين هما: مكتب شؤون ما قبل المنازعات مكتب المنازعات العقارية ومسح الأراضي[1].

أما فيما يخص الولايات الكبرى فقد تمّ استحداث ثلاث مديريات لأملاك الدولة في الجزائر العاصمة ومديريتين في كل من قسنطينة ووهران بينما تمّ الاحتفاظ بمديرية واحدة للحفظ العقاري على مستوى هذه الولايات، وكان ذلك بموجب المرسوم التنفيذي (98/15)[2] المؤرخ في 2015/04/04 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي (65/91) السالف الذكر.

1 يراجع في ذلك نص المواد (08)، (09)، (10) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/06/27، السالف الذكر.

2 المرسوم التنفيذي (98/15) المؤرخ في 2015/04/04، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي(65/91)، السالف الذكر، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد18، لسنة 2015.

المبحث الثاني

ترقيم العقارات كنتيجة لإيداع وثائق المسح

بعد أن تطرقنا في المبحث الأول إلى الهيئة الإدارية التي كلفت بمسك السجل العقاري انطلاقًا من تعريفها ثم بيان تنظيمها الداخلي الذي يكون في شكل أقسام ، تُعهد لكل قسم مهمة معينة يقوم بها موظفون تحت إشراف المحافظ العقاري باعتباره المسؤول الأول عن هذه الهيئة، ثم أبرزنا مهام وسلطات هذا الأخير بمناسبة أدائه لمهامه، بعد كل هذا سنعرج من خلال هذا المبحث إلى كيفية ترقيم العقارات بناء على وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية ،لأن مسألة الترقيم هي عملية فنية تقوم بها المحافظة العقارية من خلال القسم المخوّل قانونًا بذلك وهذا بعد استلام وثائق المسح وإيداعها والبدء في إنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل وحدة عقارية ، يأخذ كل عقار رقم محدد داخل كل قسم مساحي تابع إلى البلدية التي يقع بها.

يُعرف العقار برقم القسم المساحي الذي يقع فيه ثم رقم مجموعة الملكية والبلدية لأن هذا الرقم لا يتكرر في نفس البلدية بكل هذه المعطيات .

يختلف الترقيم حسب نوعية السند الممسوك من طرف صاحب الحق العيني، فقد يكون الترقيم مؤقتًا أو نهائيًا كما قد يُسجل العقار في حساب المجهول إذا لم يتقرب حائزه من أعوان اللجنة التقنية لمسح الأراضي رغم الإعلان والإشهار بأعمالها في إقليم هذه البلدية، سنفصّل في كل ذلك من خلال هذا المبحث بداية بالترقيم المؤقت الذي قد يكون لمدة أربعة أشهر أو سنتين أو في حساب المجهول الذي صدرت بشأنه العديد من المذكرات والتعليمات من طرف المديرية العامة للأملاك الوطنية التي بيّنت كيفية تسوية وضعية هذه العقارات،سنقوم بمناقشة وتحليل هذه المعطيات.

ثم الترقيم النهائي وما ينتج عنه حين يسلم للشخص المستفيد منه دفتر عقاري مثبتًا للملكية باعتباره السند الوحيد المثبت للملكية في المناطق الممسوحة، وهذا ما أكده المشرع الجزائري وكذلك ما استقر عليه إجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة في العديد من قراراتهم المتواترة.

المطلب الأول : التـــــرقيم المـــــــؤقت

بعد استلام وثائق المسح من مديرية مسح الأراضي يستقبلها القسم المكلف على مستوى المحافظة العقارية، ليقوم بعملية إعداد البطاقات العقارية الخاصة بكل مجموعة ملكية، بحيث تكون هذه البطاقة بمثابة بطاقة التعريف الخاصة بهذا العقار، يتم تدوين كل المعلومات المتعلقة بالعقار وكذلك أصحاب الحقوق العينية العقارية على مستوى هذه البطاقة، بالتالي تكون هي الناطق الطبيعي للحالة القانونية للعقار بصفة عامة.

ترقم العقارات ترقيماً مؤقتاً أو نهائياً حسب وثائق المسح المودعة والأُسس القانونية التي يقوم عليها الترقيم، بناء على النصوص القانونية السارية المفعول، التي تحدد نوعية الترقيم الذي يمنح لكل عقار وهذا حسب نوعية السند المحتج به.

بالرجوع إلى نص المادتين (13) و(14) من المرسوم (63/76) السالف الذكر فإنا نجد بأن المشرع نصّ على نوعين من الترقيم المؤقت وهما، الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر والترقيم المؤقت لمدة سنتين، يصبح هذا الترقيم نهائي بانتهاء المدة القانونية وعدم تسجيل أي اعتراض بشأنه أو صدور حكم قضائي نهائي يرفض الاعتراض، لذلك سنحاول من خلال هذا المطلب بيان نوعي الترقيم المؤقت بشيء من التفصيل ثم خصصنا فرع ثالث وأخير للكلام عن الترقيم في حساب المجهول وما صاحب هذه النقطة بالذات من إشكاليات عملية وقضائية بحيث صدرت بشأنها مجموعة من التعليمات والمذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية وكذلك التعديل الذي جاء به القانون (10/14) المتعلق بقانون المالية لسنة 2015 والتعديل الأخير الذي تضمنه قانون المالية لسنة 2018، سنناقش كل نقاط الظل التي تكتنف هذه المسائل من خلال مايلي التالية.

الفرع الأول: الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

إن المحافظ العقاري هو المسؤول الأول على المحافظة العقارية، بالتالي تقع على عاتقه تكريس نتائج المسح المدونة في الوثائق الناجمة عن العمليات الميدانية لمسح الأراضي وهذا من خلال ترقيم هذه العقارات[1]، يكون هذا الترقيم بأثر رجعي بحيث يأخذ تاريخه من يوم الإمضاء على محضر استلام وثائق المسح وهذا حتى تكون هذه العملية وكأنها تمّت بشكل فوري وآني حتى تعطي الحجية لوثائق المسح لأنه قد يطرأ عليها تعديل أو تغيير في الميدان الواقعي.

1 يراجع في ذلك نص المادة (11) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر، التي تؤكد بأنه على المحافظ العقاري أن يقوم بترقيم العقارات بمجرد استلامه لوثائق المسح.

أولا: الوثائق الواجبة الإيداع

قد يكون الإيداع بالقسم المساحي كما قد يكون بمجموعة من الأقسام المساحية، لأنه لا يوجد في المرسوم (63/76) السالف الذكر ما يمنع ذلك أو ما يفيد إمكانية رفض إيداع وثيقة مساحية لوجود خلل بها ،لهذا السبب متى عاين المحافظ العقاري نقصا أو عيبًا فعليه مراسلة اللجنة المكلفة بهذه العملية عن طريق مراسلة إدارية لتدارك هذا الخلل أو النقص[1].

يتحقق المحافظ العقاري عند إيداع وثائق المسح خاصة من وجود الوثائق التالية :

- جداول الأقسام.
- سجل المساحة.
- مخططات المسح.
- جداول الحساب.
- بطاقات العقارات (T10).

تُعتبر هذه هي الوثائق الأساسية الواجبة الإيداع في المحافظة العقارية طبقا للتعليمة رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24 المتضمنة سير عمليات مسح الأراضي وترقيم العقارات.

يجب أن تكون هذه الوثائق خالية من أي شطب أو تحوير أو كشط وأن تكون واضحة ومقروءة هذا لكي لا يقع المحافظ العقاري في أي خطأ فيما بعد عند نقل المعلومات إلى البطاقة العقارية، أو أثناء شهر أي تصرف من التصرفات القانونية الواجبة الشهر والمتعلقة بهذا العقار [2].

تجدر الإشارة هنا بأن المحافظ العقاري يُعفى من تطبيق قاعدة الشهر المسبق بمناسبة إشهاره لوثائق المسح لكون أن هذه العملية مستثناة بموجب نص صريح وهو نص المادة (89) من المرسوم (63/76) السالف الذكر[3]، بالإضافة إلى حالة ثانية نصت عليها الفقرة الثانية من نفس المادة عندما يكون السند قد اكتسب تاريخًا ثابتًا قبل أول جانفي 1971.

لقد نص المشرع على هذا النوع من الترقيم انطلاقًا من نص المادة (13) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، التي تنص على ما يلي : "... يعتبر الترقيم مؤقتًا لمدة أربعة أشهر يجري سريانها من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب

1 عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 245.
2 ليلى زروقي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 442.
3 أكدت المادة (88) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر، بأنه لا يمكن القيام بأي إجراء إشهار بالمحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهاره مسبق.

المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقًا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال.

يصبح الترقيم المؤقت نهائيًا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما إذا لم يُعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت... ".

قبل أن نغوص أكثر في الأسس القانونية التي يعتمد عليها المحافظ العقاري لمنح الترقيم العقاري ارتأينا أن نوضح أولًا ما يُسمى بالسجل العقاري الذي يتمثل في مجموعة البطاقات العقارية الممسوكة على مستوى المحافظة العقارية.

إن المشرع الجزائري لم يُعرف صراحة السجل العقاري لكن ذكره في العديد من النصوص القانونية في حين أن المشرع المصري عرّف السجل العيني من خلال المادة الأولى من قانون السجل العيني بقولها "... السجل هو مجموعة الصحائف التي تُبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به..."[1].

كما عرّف المشرع اللبناني السجل العقاري من خلال المادة الأولى من القرار (188) الصادر بتاريخ 1926/03/15 المتضمن تحديد وتحرير العقارات بنصها : " السجل العقاري هو مجمل الوثائق التي تُبيّن فيها أوصاف كل عقار وتعين بها حالته الشرعية وتذكر فيها حقوقه وأعباؤه، وتورد فيها الانتقالات والتعديلات الطارئة عليه "[2].

كما عرّف بعض الفقهاء السجل العقاري من بينهم Soulageons George في قوله:".. القانون لا يعتبر في نظام السجلات العقارية المالك بل يعتبر العقار في حد ذاته فهو يتتبع العقار في انتقالاته المتتابعة لذلك يجب بداية تحديد العقار من حيث أنه وحدة متكاملة والسجل العقاري هو دفتر عام، لكل وحدة عقارية دفتر خاص بها تدرج جميع العمليات القانونية المتعلقة بالعقار بهذه الوثيقة "[3].

من خلال كل ما سبق يمكننا تعريف السجل العقاري بأنه مجموعة البطاقات العقارية التي يقوم المحافظ العقاري بإنشائها بعد استلامه لوثائق المسح العام للأراضي وتفحصها وترجمة ما جاء

1 بن عزان علي بن علي الهاشمي، الآثار القانونية للتسجيل العقاري، دراسة مقارنة، دار الفكر والقانون، المنصورة، مصر، 2014، ص 15.

2 جورج ن. شدراوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، الطبعة الثانية، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2005، ص 150.

3 علي كحلون، القانون العقاري الخاص، الطبعة الثانية، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2010، ص 374.

فيها، على مستوى هذه البطاقات لتكوّن في مجملها السجل العقاري الذي يُمسك على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميًا.

ثانيا: البطاقات العقارية

تختلف البطاقات العقارية بحسب نوعية العقار أو الطبيعة القانونية له وتفصيل ذلك كما يلي :

نصت المادة (20) من المرسوم (63/76) السالف الذكر بأن بطاقات العقارات تقسم إلى قسمين بالنسبة لكل بلدية معينة وهي بطاقات قطع الأراضي وبطاقات عقارية حضرية.

1- البطاقة الأبجدية نموذج (PR 10): ألزم المشرع المحافظ العقاري بضرورة مسك هذا النوع من البطاقات وهذا حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق بحيث تشمل كل بطاقة على تعيين أصحاب الحقوق المذكورين وكذا الشروط الشخصية للأشخاص الطبيعيين والمراجع الخاصة ببطاقات العقارات[1].

إن الهدف من وجود هذا النوع من البطاقات هو الاطلاع بشكل سريع على المالك وكذا العقارات التي له عليها حقوق عينية فكل بطاقة بها قسمين **علوي** تُقيّد فيه البيانات الخاصة بصاحب الحق وآخر **سفلي** خاص بتعيين العقارات الموجودة على البطاقة .

ترتب هذه البطاقات بصفة أبجدية حسب ألقاب الأشخاص أصحاب الحقوق، أما الأشخاص المعنوية ترتب ضمن مجموعة خاصة حسب الترتيب الأبجدي لها كذلك[2].

2- بطاقات قطع الأراضي نموذج (BR1): نصت على هذا النوع من البطاقات المادة (23) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، التي بيّنت بأن هذه البطاقات تنشأ لكل وحدة عقارية شملها المسح الريفي بحيث يتم عمليًا فرز وثائق المسح وترتيبها لتوضع في ملفات خاصة بكل وحدة عقارية لتنشأ لها بطاقات خاصة بها، ترتب هذه البطاقات حسب كل بلدية أبجديا وبالنسبة لكل بلدية حسب الترتيب الأبجدي للأقسام المرتبة تصاعديًا وفقًا لمخطط مسح الأراضي [3].

3- البطاقات العقارية الحضرية : اعتبر المشرع العقارات الحضرية تلك العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة وبمفهوم المخالفة تعتبر باقي العقارات هي عقارات ريفية وتنقسم هذه البطاقات بدورها إلى :

1 يراجع في ذلك المادة (44) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.
2 مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 36.
3 يراجع في ذلك المادة (26) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.

أ- البطاقة العامة للعقار نموذج (BR2) : أشارت إليها المادة (28) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، تنشأ هذه البطاقات إذا كان العقار مبني يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي.

يذكر في القسم العلوي منها البلدية الواقع بها العقار واسم الشارع والرقم وكذلك بيان مسح الأراضي ثم قسم سفلي يحتوي على ستة جداول تذكر فيها كل المعلومات المتعلقة بالعقار[1]، كذلك مجموع الحقوق العينية العقارية الواردة عليه، وترتب هذه البطاقات في مجموعة متميزة حسب كل بلدية، وفي كل بلدية حسب الشوارع والأرقام وعند الاقتضاء حسب القسم ورقم مخطط مسح الأراضي[2].

ب- البطاقة الخاصة للملكية المشتركة نموذج (BR3): تنشأ هذه البطاقة إذا كان العقار موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة، تُقيّد بها كل التأشيرات الخاصة التي تعني كل جزء من العقار المعني، فيؤشر بالتجزئة أو التقسيم المخصص للعقار على هذه البطاقة في المكان المخصص لذلك [3].

من خلال ما سبق نلاحظ بأن هناك نوعين للبطاقات العقارية وهي بطاقات قطع الأراضي أو الريفية والتي تنشأ بمناسبة إيداع وثائق المسح الريفي، أما النوع الثاني يتمثل في بطاقات العقارات الحضرية التي تنشأ بمناسبة إيداع وثائق المسح الحضري[4]، بالإضافة إلى البطاقة الأبجدية (PR10) التي تُستخدم بصدد طلب المعلومات لأنها تسهل عملية البحث لمعرفة مالك العقار.

تجدر الإشارة إلى أنه بالنسبة للمناطق غير الممسوحة المحافظ العقاري ينشأ البطاقات الشخصية التي ترتبط بإشهار الحقوق طبقًا لنظام الشهر الشخصي، الذي يعتمد على أسماء أصحاب حقوق، بالتالي تمسك هذه البطاقات بصفة مؤقتة إلى حين إتمام عملية المسح العام للأراضي على الرقعة الجغرافية التابعة لهذه المحافظة العقارية بحيث تحول هذه البطاقات بما يُلائم نظام الشهر العيني.

إذن عند إيداع وثائق المسح العام المتعلقة بالأقسام المساحية التي يكون بها حقوق عينية مشهرة طبقًا لنظام الشهر الشخصي فإن المحافظ العقاري يقوم باستبدال هذه البطاقات بأخرى تتوافق مع نظام الشهر العيني حيث تخصص بطاقة عقارية خاصة بكل وحدة عقارية[5].

1 يراجع في ذلك نص المادة (21) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.
2 يراجع في ذلك نص المواد من (27) إلى (32) من نفس المرسوم.
3 يراجع في ذلك نص المادة (28) من نفس المرسوم.
4 ريم مراحي ، مرجع سابق، ص 110.
5 يراجع في ذلك المادة (27) من الأمر (74/75) ،السالف الذكر وكذلك المادة (113) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.

إن المحافظ العقاري يقوم بالتأشير على البطاقات العقارية بحيث يجب عليه أن يظهر تاريخ الشهر ومراجعه في كل عملية تأشير وكذلك جميع البيانات المتعلقة بالوثائق المقدمة للشهر مثل تاريخ العقد أو القرار القضائي وغيرها، ثم نوع التصرف أو الاتفاق وكذلك الشروط ثم الموثق أو الهيئة الإدارية أو القضائية المحررة للوثيقة المراد شهرها ثم المبلغ الأساسي أو التقديري للعقار ومبلغ الدين في حالة تقييد الرهون العقارية، يتم التأشير بالحبر الأسود بخط واضح ومقروء أما التأشيرات الخاصة بتسجيل الرهون والامتيازات فإنها تتم بالحبر الأحمر، توضع أختام يتم فيها كتابة مراجع الإشهار وتاريخه ويمنع المحو والكشط ويجب التسطير بخط من الحبر بعد كل إجراء ليفهم بأن الحق العيني انتقل إلى المالك الجديد إذا ما تمّ شطب المالك السابق وهكذا.

لقد صدرت المذكرة رقم (8840)[1] المؤرخة في 07 سبتمبر 2014 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية وبالتحديد مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي و التي كان موضوعها حول قيد الرهون الرسمية المنصبة على الحق العيني العقاري والبنايات والمنشآت والتجهيزات ذات الطابع العقاري المنبثقة عن رخصة الشغل للأملاك العامة للدولة وهذا دائمًا في إطار تطبيق المادتين(69 مكرر) و(69 مكرر3) من القانون (30/90) السالف الذكر وهذا في إطار تشجيع الاستثمار وذلك بتمكين صاحب الحق العيني العقاري من الاستفادة من قروض بنكية عن طريق تأسيس رهن رسمي على هذه الحقوق والمنشآت كضمان لهذه القروض.

لقد اشترطت هذه المذكرة قبول تأسيس رهن الرسمي في حالة حصرية وهي إنجاز أو تعديل أو توسيع المشروع الذي يقع على الملك العمومي كما ألزمت هذه المذكرة القيام بإعداد عقد إداري يكون موضوع إشهار عقاري، يتم فيه تعيين العقار تعيينًا دقيقًا وكذلك تحديد رخصة الشغل الخاص والطبيعة القانونية لأن هذا العقد هو القاعدة لإنشاء الحق العيني العقاري الممنوح بموجب رخصة الشغل.

لقد أشارت هذه المذكرة كذلك بأنه تنشأ بطاقة عقارية تحت عنوان " أملاك عمومية للدولة " بحيث تحفظ في ترتيب خاص، هذا النوع من الأملاك العقارية .

يتم تدوين كل المعلومات ابتداءًا من المالك وهي الدولة يتم التعيين الدقيق للعقار ثم نوعية العقد ومراجع إعداده ومدة صلاحية رخصة الشغل والشروط الفاسخة ويؤشر على هذه البطاقة بمراجع قيد الرهن

1 المذكرة رقم (8840) المؤرخة في 07 سبتمبر 2014، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بقيد الرهون الرسمية المنصبة على الحق العيني العقاري والبنايات والمنشآت والتجهيزات ذات الطابع العقاري المنبثقة عن رخصة الشغل الخاصة بالأملاك العامة للدولة تطبيقا للمادتين (69 مكرر) و(69 مكرر3) من القانون (30/90).

الرسمي إن وُجد، كما أكّدت هذه المذكرة بأن قيد هذا الرهن يخضع لنفس الأحكام التنظيمية المعمول بها في مجال قيد الرهون الرسمية.

أما فيما يتعلق بالأخطاء التي تنسب إلى أعوان المحافظات العقارية والتي يتم اكتشافها عند التأشير على البطاقات، فإنه يمكن تصحيحها بمبادرة المحافظ العقاري أو بناء على طلب صاحب الحق العيني المشهر، مع العلم بأن التأشيرات الأولى الخاطئة تبقى على حالها والتي ترفق بالتصحيحات التي تسجل بتواريخ جديدة يُدوّن كل ذلك على مستوى البطاقة العقارية [1] وكل هذا حتى يكون السجل العقاري هو الناطق الطبيعي والمادي للوضعية الحقيقية للعقار، حتى نصل إلى الهدف الأسمى من الشهر العقاري وهو تحقيق الائتمان في المعاملات العقارية [2].

بعد أن وضحنا بشكل موجز السجل العقاري وكيفية التأشير على البطاقات العقارية سنحاول أن نتطرق إلى وسائل إثبات الحيازة التي يستفيد أصحابها من الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو بالأحرى الوثائق التي يعتمد عليها المحافظ العقاري في منح مثل هذا الترقيم.

ثالثا: الوثائق التي يعتمد عليها المحافظ العقاري في عملية الترقيم

بالرجوع إلى نص المادة (13) من المرسوم (63/76) السالف الذكر فإننا نستنتج أن المحافظ العقاري يعتمد في الترقيم إلى ما توصلت إليه لجان المسح من خلال الوثائق المودعة لديه التي تُبيّن مدى حيازة الأفراد للعقارات موضوع الترقيم العقاري، فيعطي الترقيم المؤقت بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية الذين يمارسون حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقًا للقوانين السارية المفعول وقد تكون الحيازة بسند رسمي أو وثيقة عُرفية، وتفصيل ذلك كما يلي :

1- الحيازة الثابتة بسندات رسمية : لقد تدخلت المديرية العامة للأملاك الوطنية من خلال المذكرة رقم (4618) [3] المؤرخة في 2004/09/04، المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة والمسجلة في حساب المجهول والتي تقدم أصحابها بطلب ترقيمها، بالرغم من أنهم يفتقدون لحقوق مشهرة، حيث بيّنت هذه المذكرة بأن المقصود بالعقود الرسمية كل العقود الموثقة والأحكام القضائية المعدة

1 يراجع في ذلك المادة (33) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.
2 مسعود رويصات ، مرجع سابق، ص 59.
3 المذكرة رقم (4618) المؤرخة في 2004/09/04، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة والمسجلة في حساب المجهول، حالة العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة .

قبل صدور المرسوم (63/76) والتي لم تقدم للإشهار بسبب الطبيعة الاختيارية لإشهار العقار آنذاك لكونه لم يكن إلزاميًا.

لقد أكدت هذه المذكرة بأن أصحاب الحقوق لو كانوا حاضرين في الميدان أثناء عمليات المسح العام للأراضي لاستفادوا من الترقيم النهائي طبقًا لنص المادة (12) من المرسوم (63/76)السالف الذكر.

ومن بين السندات المثبتة للحيازة نجد ما يلي :

أ- **شهادة الحيازة :** نص المشرع الجزائري على شهادة الحيازة انطلاقًا من أحكام المادة (39) من القانون (25/90) [1] المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري، التي جاء في محتواها بأنه يمكن لكل شخص يمارس حيازة هادئة، علانية ومستمرة على أرض خاصة في مناطق لم تشملها بعد عملية المسح العام للأراضي أن يحصل على سند حيازي يخضع لإجراءات التسجيل والإشهار العقاري وأكد هذا القانون بأنه سيصدر تنظيم يبيّن إجراءات الحصول على هذا السند[2].

بعد أقل من سنة صدر المرسوم التنفيذي (254/91) [3] المؤرخ في 1991/07/27 الذي يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها والذي أكد بأنها تعدّ وتسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميًا بمبادرة من الحائز أو الحائزين[4]، وفق مراحل وإجراءات بيّنها هذا المرسوم، بالتالي فهي تعتبر لبنة للمساهمة ولو بصفة غير مباشرة في تكوين السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية وهي تتم وفق نظام الشهر الشخصي[5]، وتحرر شهادة الحيازة في المناطق التي لم تشملها عملية المسح العام للأراضي وهو الأمر الذي أكده قرار المحكمة العليا رقم (333926) [6] المؤرخ في 2006/01/18.

بالتالي يمكن اعتبار شهادة الحيازة سندا رسميا مشهرا يثبت واقعة الحيازة القانونية وبالتالي يستفيد صاحب هذا الحق العيني من الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر لأنها تعد حيازة تسمح للمالك الظاهر باكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب، أي وكأن الحائز قد أثبت بأنه فعلا حائز لهذا العقار لمدة (15) سنة[7].

1 القانون (25/90) المؤرخ في 1990/11/18، المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر (26/95) المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 55، لسنة 1995.
2 بن عبيدة عبد الحفيظ، مرجع سابق، ص133.
3 المرسوم التنفيذي (254/91) ،السالف الذكر.
4 يُراجع في ذلك نص المادة (02) من نفس المرسوم .
5 حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 75.
6 جمال سايس، الحيازة العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، مرجع سابق، ص 207.
7 ليلى لبيض، مرجع سابق، ص 125.

ب– العقود التوثيقية : هي العقود التوثيقية المشهرة التي تتضمن معلومات غير كافية وغير دقيقة لتعيين العقار كأن يكون هناك فرق بين المساحة المذكورة في العقد المشهر وفي وثائق المسح التي أعدها أعضاء الفرقة الميدانية بعد حساب دقيق لأطوال هذا العقار، أو في حالة ما إذا كانت العقود المشهرة تتعلق بالتنازل عن حقوق ميراثية إلّا أنها غير محددة بشكل دقيق، ناف للجهالة ففي كل هذه الحالات ترقم هذه العقارات ترقيمًا مؤقتًا لمدة أربعة أشهر وهذا حتى تتاح الفرصة لأي شخص أن يعترض خلال الآجال القانونية ،لأن تلك الزيادة في المساحة غير المشهرة أو الحقوق المتنازل عنها غير معروفة وهذا حتى لا تضيع حقوق الأفراد ولتفادي التداخل الذي قد يحدث بين الجيران في المخططات المسحية فيما بعد عندما تصبح هذه الترقيمات نهائية.

يستمد العقد التوثيقي قوته من خلال ثلاثة عناصر هي: صفة الموثق الذي يعتبر شاهدا ممتازا كما أن القانون أضفى الرسمية على المعاملات التي يحررها الموثق، إضافة إلى أن إرادة الأطراف الودية تعطي هذا التصرف حجية مطلقة[1].

ج– الأحكام القضائية : نخص بالذكر في هذه النقطة تلك الأحكام القضائية التي تفصل في المنازعات العقارية، إلّا أنها لم تتطرق إلى حق الملكية متى تبيّن أن العقار محل الترقيم هو المعني والمقصود بالحكم القضائي، يجب أن يكون تاريخ الحكم سابق لعملية المسح العام للأراضي بـ(15) سنة أو أكثر حتى يتسنى للمحافظ العقاري الاعتماد عليه كقرينة، مفادها أن المستفيد من الحكم هو حائز لهذا العقار حيازة تمكّنه من اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب [2]، وكمثال عن هذه الأحكام نجد حكم ثبوت الشفعة في الدعوى التي يرفعها الشفيع على البائع والمشتري وكذلك حكم رسو المزاد العلني الذي يشهر بالمحافظة العقارية والذي يُطهر العقار من كل الحقوق العينية ، أو أي حكم قضائي فصل في نزاع عقاري إلّا أنه لم يتطرق صراحة إلى حق الملكية [3].

2– الحيازة بناء على سندات عرفية ثابتة التاريخ : يمكن أن تكون العقود العرفية الثابتة التاريخ قرينة على أن هذه الحيازة قانونية ومشروعة وتؤدي إلى اكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب الذي نصّت عليها المادة (13) من المرسوم (63/76) السالف الذكر والمتعلقة بالترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر.

1 عبد الرحمان بربارة، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة وفقا للتشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2016، ص 87.
2 ليلى لبيض، مرجع سابق ، ص 126.
3 ليلى طلبة، مرجع سابق، ص 81.

إن العقود العرفية الثابتة التاريخ تعتبر سندات صحيحة ومنتجة لآثارها بالرغم من كونها غير مشهرة، ومن ذلك نجد قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية رقم (348178)[1] المؤرخ في 2006/04/12، بالتالي فأصحاب هذه العقود العرفية يستفيدون من الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر لكون أن هذه العقود لا تكون دقيقة للغاية في المساحة والأطوال وبالتالي تعامل معاملة العقد المشهر الذي به معلومات غير كافية أو متناقضة مع ما جاء في وثائق المسح التي أعدتها لجنة المسح أثناء أعمالها الميدانية.

تعتبر عقود عرفية ذات تاريخ ثابت حسب نص المادة (328) من القانون المدني كل العقود التي تتوفر فيها إحدى الحالات التالية :

– من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

– من يوم التأشير به على يد ضابط عام مختص.

– من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

– من يوم تسجيله وفقًا لنص المادة (89) من المرسوم (63/76) والتي استثنت من قاعدة الشهر المسبق الإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري وهي عمليات المسح العام للأراضي بالإضافة إلى السندات الثابتة التاريخ قبل أول جانفي 1971 والتي لا يتطلب إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميًا من أجل الشهر، تطبيق قاعدة الشهر المسبق التي تتطلبها وتشترطها المادة (88) من نفس المرسوم.

إن المحافظ العقاري وتطبيقًا لنص المادة (13) من المرسوم (63/76) يتأكد ويتفحص وثائق المسح المودعة لديه فمتى وجد بأن هناك سندات تثبت الحيازة القانونية للعقار تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب أو أن هناك عقودا مشهرة مسبقًا كعقود الشهرة مثلًا ولكن هناك اختلاف في الحدود أو المساحة ،فإنه وفي هذه الحالات يرقم هذا العقار ترقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر، يتحول بعد انقضاء هذه المدة إلى ترقيم نهائي إذا لم يسجل أي اعتراض خلال هذه المدة أو سحب الاعتراض أو رفض لعدم جديته، عندما يصبح ترقيما نهائيا يستفيد صاحب الحق العيني من الدفتر العقاري لكونه الوثيقة الوحيدة المثبتة للملكية العقارية في المناطق الممسوحة وهذا ما استقر عليه اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة في العديد من قراراتهم المتواترة في هذا الشأن.

1 القرار رقم (348178) المؤرخ في 2006/04/12، الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، المنشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2006.

الفرع الثاني: الترقيم المؤقت لمدة سنتين

بعد أن تطرقنا في الفرع الأول إلى الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر الذي نصت عليه المادة (13) من المرسوم (63/76)، المتعلق بالأشخاص الذين يمارسون حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب وهذا دائمًا طبقًا للنصوص القانونية السارية المفعول فسننتقل في هذا العنصر إلى الحالة أو الصورة الثانية من صور الترقيم المؤقت والذي يكون مؤقتًا لمدة سنتين كاملتين.

نصّ المشرع الجزائري على هذا النوع من الترقيم انطلاقًا من أحكام نص المادة (14) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، التي نصّت على ما يلي : "... يعتبر الترقيم مؤقتًا لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندها لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.

يصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيًا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري يكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني... ".

تحسب مدة السنتين المنوّه عليها في هذه المادة من تاريخ الإيداع القانوني لوثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية ويعتبر الترقيم العقاري قد تمّ من تاريخ الإمضاء على محضر الاستلام أي أن الترقيم يكون بأثر رجعي[1].

بناء على ما تقدم فإننا نلاحظ بأن صياغة هذه المادة كان فيها نوع من التجاوز وهذا في فقرتها الأولى عندما نصّت على أن سريان مدة السنتين تبدأ من يوم إتمام هذا الترقيم فالمقصود بهذه العبارة هنا كان غامضًا لأن الترقيم يأخذ تاريخه بأثر رجعي من يوم استلام وثائق المسح أو الإيداع وليس من يوم انجاز أو إتمام هذا الترقيم بعد إنشاء البطاقة العقارية .

يبقى هذا الترقيم مؤقتًا طيلة مدة السنتين، لكنه يخوّل لصاحبه حق اللجوء إلى القضاء وله الحق في مباشرة الدعوى غير أنه لا يستطيع نقل ملكية العقار أو الحق العيني العقاري محل الترقيم المؤقت إلّا إذا تحول إلى ترقيم نهائي بعد انقضاء المدة المحددة لذلك قانونًا، بالتالي فالمحافظ العقاري إذا لم يتمكن من تحديد حقوق الملكية أو إذا لم يكن لأصحابها الظاهرين سندات إثبات كافية للملكية

1 يراجع في ذلك نص المادة (11) الفقرة الثانية من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

أو ليست لهم أي وثيقة تثبت ملكية العقار[1] أي قد تكون الحيازة بسند غير كاف أو دون سند أصلًا وتفصيل ذلك كما يلي :

أولًا : الحيازة بسند غير كاف

نصّت المادة (14) المذكورة أعلاه بأن المحافظ العقاري يعتمد على منح الترقيم المؤقت لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية كما أوضحت المذكرة رقم (4618) المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية عندما تطرقت إلى الشروط الموضوعية للتسوية عند غياب حقوق مشهرة وفرّقت بين ثلاثة حالات من بينها الحالة التي تكون بحوزة طالب الترقيم سند غير كاف لإثبات الملكية وهي الحالة التي تهمنا في هذه الجزئية بالذات حيث ناقشت المذكرة هذه النقطة وأكدت بأنه في بعض الحالات تكون السندات العرفية غير كافية وحددت بأن الأمر يتعلق بالعقود العرفية المتعلقة باقتناء لحقوق عقارية أو التبادل أو القسمة والتي تتضمن تاريخ ثابت بعد صدور قانون التوثيق، أي بعد1970/12/31 وأن يكتشف بعد فحص مدقق بأن هناك قرائن قوية تدل على تاريخ هذا العقد أو المحرر، بالتالي التأكد من أن هذا التاريخ هو فعلًا سابق لتاريخ مرور أعوان فرقة المسح الميدانية.

يتضح جليًّا بأن كل العقود العرفية المحررة بعد صدور قانون التوثيق أو تلك العقود التي ثبت بأنها محررة قبل مرور أعوان المسح العام للأراضي، تعتبر كلها عبارة عن سندات عرفية غير كافية لإثبات الملكية يتعين في هذه الحالة على المحافظ العقاري أن يقوم بترقيم هذه العقارات ترقيمًا مؤقتًا لمدة سنتين وهذا حتى يتسنى لكل صاحب حق عيني الاعتراض خلال الآجال القانونية، وفق الإجراءات المقررة قانونًا، وهذا من أجل إعطاء السجل العقاري القوة الثبوتية المطلقة التي هي من بين الخصائص الجوهرية التي يقوم عليها نظام الشهر العيني.

ثانيًا : حيازة العقار دون سند

لقد عالجت المذكرة رقم (4618) المشار إليها أعلاه حالة غياب السند المثبت للملكية وهي الحالات التي يفتقر أصحابها لسند يتعلق بحق الملكية، فقد أكدت هذه المذكرة على ضرورة بذل أقصى العناية للتكفل بهذه الوضعيات لكون الحائزين في هذه الحالة دون سند ومع ذلك يحوزون هذا العقار حيازة هادئة، علانية ومستمرة لها مظاهر مادية وبارزة للعيان.

1 ليلى لبيض، مرجع سابق، ص 126.

في هذا الإطار أكدت نفس المذكرة على ضرورة القيام بتحقيقات عقارية جديدة وفعلية للتأكد من أن صاحب الطلب يمارس حيازة حقيقية وفعلية، على الأقل منذ يوم انطلاق الأشغال الميدانية لعملية المسح العام وعليه يجب أن تكون هذه الحيازة لها مظاهر مادية ظاهرة وجليّة للعيان كشغل السكن أو زراعة الأرض الفلاحية أو إحاطتها بسياج أو بالبناء بشرط أن تكون هذه الحيازة مشروعة وقانونية.

إذا تبين للمحقق العقاري بأن الحيازة تعود إلى فترة ما قبل عملية المسح العام الأراضي، فهنا عليه أن يأخذ أقوال الطالب مدعمة بشهادة شخصين مصرح بها أمام موثق حتى يتسنى للمحافظ العقاري منح الترقيم المؤقت لمدة سنتين على هذا العقار[1].

بعد إنتهاء المحافظ العقاري من عملية تأسيس السجل العقاري وإعداد البطاقات المتعلقة بالعقارات المتواجدة بالأقسام المساحية التي تمّ إيداعها ،فإنه يمكن لأصحاب الحقوق العينية أن يطلبوا من المحافظ العقاري إعطائهم وثائق تشهد وتؤكد على هذه الحقوق.

على هذا الأساس إرتأينا أن نعرج في هذا الفرع إلى كيفية تسليم شهادة الترقيم المؤقت أما الدفتر العقاري الذي يسلم لأصحاب الحقوق العينية الذين استفادوا من الترقيم النهائي لعقاراتهم فسنؤجله إلى المطلب الثاني من هذا المبحث.

تسلم شهادة الترقيم المؤقت بناء على طلب يقدمه أصحاب الحقوق العينية العقارية المشهرة إلى المحافظ العقاري وهي تقتصر على العقارات المرقمة ترقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين[2].

بالرغم من أن شهادة الترقيم المؤقت لا تخول لصاحبها الحق في التصرف في الحق العيني العقاري إلا أنه تبقى هذه الشهادة بمثابة سند رسمي يثبت واقعة الحيازة أو بمثابة شهادة حيازة مشهرة وهذا ما أكدت عليه المادة (10) من القانون (22/03)[3] المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، التي تضمنت تعديل المادة (353) مكرر من قانون التسجيل، وعليه فإن صاحب شهادة الترقيم المؤقت يعتبر في مركز واضع اليد على العقار بسند.

مادام الشخص المستفيد من هذه الشهادة يعتبر حائزًا للعقار بسند صحيح مشهر، فإنه يمكنه تغيير طبيعة العقار وتشييد البناءات عليه وهذا بالحصول على رخصة البناء أو الهدم، كما يحق له تجزئة هذا

1 حمدي باشا عمرو ليلى زروقي، مرجع سابق، ص 511.
2 الطاهر بريك ، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص 72.
3 القانون (22/03) المؤرخ في2003/12/28 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 83، لسنة 2003.

العقار أو طلب شهادة تقسيم وهذا وفقًا للقانون (19/15) [1] المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، الذي ألغى في مادته (94) جميع الأحكام المخالفة له لاسيما أحكام المرسوم (1976/91) المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

بالتالي يتبين لنا بأن صاحب شهادة الترقيم المؤقت يستطيع أن يستفيد من نفس الحقوق التي يتمتع بها المالك من هدم أو بناء أو تجزئة أو تقسيم.

كما يمكن لصاحب شهادة الترقيم المؤقت أن يقوم برهن العقار بناء على هذه الشهادة، بالتالي يتحصل على قروض بنكية بالرغم من أن في ذلك مخالفة صريحة لما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة (884) من القانون المدني التي تشترط بأن يكون الراهن مالكًا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه حتى يصح الرهن.

كما يستطيع الشخص المستفيد من هذه الشهادة أن يثبت صفته في أي نزاع متعلق بهذا العقار وعليه تكون له كامل الصفة في هذه الدعاوى وهو ما أكدته المحكمة العليا في العديد من قراراتها المتوترة منها القرار رقم (367715) الصادر بتاريخ 2006/11/15 عن الغرفة العقارية والذي أكد مبدأ مفاده "... تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، بالتالي صفة التقاضي وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري الذي له القوة الثبوتية طالما لم يطعن فيه قضائيًا..."[2].

تجدر الإشارة إلى أن هناك شروطا وإجراءات يجب إتباعها كي تسلم شهادة الترقيم المؤقت تتمثل فيما يلي :

01- أن يكون الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين حسب نص المادتين (13) و(14) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.

02- يجب أن يقدم طلب للمحافظ العقاري من طرف صاحب الحق العيني العقاري.

03- تسجل شهادة الترقيم المؤقت بسجل الإيداعات لكونها ترتب مجموعة من الآثار التي سبق ذكرها وهذا ما أكدت عليه المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم (5616) [3] المؤرخة في 1991/12/28 التي أكدت صراحة على أن شهادة الترقيم المؤقت لها نفس الأثر الذي ترتبه شهادة

1 القانون (19/15) المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، المنشور بالجريدة الرسمية ،عدد 07، لسنة 2015.

2 لبيض ليلى، مرجع سابق، ص 129.

3 المذكرة رقم (5616) المؤرخة في 1991/12/28، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، منشورة بمجمع النصوص القانونية (تعليمات، منشورات، مذكرات)، لسنة 1991-1992، ص 146.

الحيازة المشهرة التي نصت عليها المادة (39) من القانون (25/90) السالف الذكر، ويعتبر المستفيد بهذا النوع من الترقيم كالحائز بسند صحيح كما له صفة المالك الظاهر طالما لم يطعن فيه إداريا أو قضائيا.

تحرر هذه الشهادة مقابل رسم ثابت مقدر بـ(500) دج يتم تعديلها بموجب قانون المالية، يؤشر بذلك على سجل الإيداع مع ضرورة الإشارة إلى أن الترقيم مؤقت.

04- يؤشر المحافظ العقاري على البطاقات العقارية المعنية بأنه سلم شهادة ترقيم مؤقت إلى صاحبها.

05- تحرر هذه الشهادة وتمضى من طرف المحافظ العقاري وتسلم إلى صاحبها وتدون بها كل المعلومات المتعلقة بالعقار وكذا صاحب الحق العيني العقاري وتاريخ إيداع وثائق هذا القسم المساحي الذي تتواجد به مجموعة الملكية [1].

الفرع الثالث: الترقيم في حساب المجهول

بعد أن تعرضنا إلى الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر ولمدة سنتين هناك نوع أخر من الترقيم وجب التطرق إليه قبل الكلام عن الترقيم النهائي، وهي العقارات المسجلة في حساب المجهول والتي لا زالت لحد الساعة تحدث إشكالات جد عميقة خاصة في الجانب العملي والتطبيقي، سواء خلال أجل السنتين للترقيم المؤقت أو بعد انتهاء هذه المدة وتحويله إلى ترقيم نهائي لفائدة الدولة وهو الأمر الذي سنتناوله من خلال هذا الفرع.

سبق وأن أشرنا بأن المديرية العامة للأملاك الدولة تصدر من حين لآخر التعليمات والمذكرات التي تسهل وتبين كيفية التعامل مع بعض الإشكالات العملية التي تصادف الأعوان أثناء قيامهم بمهامهم ومن بين هذه التعليمات تجد التعليمة رقم (16) المؤرخة في : 1998/05/24 والمتعلقة بسير عمليات المسح الأراضي والترقيم العقاري، التي تطرقت إلى كيفية مسك جدول الحساب الذي يبيّن عدد العقارات التي يملكها كل مالك وهو يضم خلاصة مسح الأراضي، وتدون فيه جميع العقارات التي يملكها المالك تحت رقم الحساب الممنوح له سواء كان هذا المالك شخصا طبيعيا أو معنويا.

سنحاول أن نُسلط الضوء على حساب المجهول الذي خُصّص له الرقم (00004) وهو الحساب الذي تدرج ضمنه جميع العقارات التي يبقى حائزوها أو مالكوها مجهولين أثناء العمليات الميدانية لفرق المسح العام للأراضي، وهذا نتيجة العديد من الأسباب، كعدم تقرب الحائز من اللجنة والمطالبة بتسجيل عقاره أو قد تكون نتيجة عدم تحلي فرقة المسح بالجدّية اللازمة وروح المسؤولية أثناء تأدية

1 الطاهر بريك ، المركز القانوني للمحافظ العقاري ، مرجع سابق، ص72 و73.

مهامها، كعدم القيام بترك إشعار بالمرور للمعنيين للحضور أثناء هذه العمليات الميدانية[1]، وكذلك نتيجة لعدم كفاية وسائل الإعلان والإشهار بأن عملية المسح قد بدأت في تلك المنطقة لأن اللصق في لوحة الإعلانات لا يكف ليعلم كل السكان أو القاطنين في تلك المنطقة.

أولا: المذكرات والتعليمات الصادرة بشأن حساب المجهول

نتيجة لكثرة العقارات المسجلة في حساب المجهول تدخلت المديرية العامة للأملاك الوطنية من خلال عدة مذكرات وتعليمات في هذا الشأن تبين كيفية تسوية وضعية هذه العقارات وتطهيرها من هذا الحساب إدارياً دون اللجوء إلى القضاء نذكر منها :

1- التعليمة رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24: وهي متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري بحيث بيّنت بأن تعديل المرسومين (62/76) و(63/76) أكد على عدة مسائل أهمها :

– أن عملية إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية يمكن أن يتم بالقسم المساحي أو مجموعة الأقسام المساحية المكونة للبلدية وهذا حتى يتم تسريع هذه العملية ولا تبقى بعض الأقسام المنجزة في انتظار أقسام أخرى قد تكون فيها عقبات أو مشاكل يستوجب حلّها مدّة كبير من الزمن، بالتالي يستفيد من له حقوق عينية عقارية في الأقسام المنتهية بها أعمال المسح العام من شهادة الترقيم المؤقت أو الدفاتر العقارية.

– خفضت مدة الترقيم المؤقت من خمسة سنوات إلى (04) أشهر إذا كان العقار موضوع حيازة بلغت مدة التقادم المكسب وإلى سنتين في حالة ما إذا لم يكن للحائز أي سند للإثبات أو كان السند المحتج به غير كاف، لذلك يمكننا القول بأن المشرع حسنا فعل بتخفيضه مدة الترقيم المؤقت، لأن مدة (05) سنوات هي مدة طويلة جدًا يبقى خلالها الترقيم مؤقتا بحيث لا يمكن لصاحبه التصرف في هذا العقار بنقل ملكيته طيلة هذه المدة، بالتالي فتقليص هذه المدة له إيجابية في هذا المجال.

لقد أشارت هذه المذكرة إلى أن العقارات التي لم يطالب بها أصحابها أثناء مرور فرقة المسح الميدانية يجب أن ترقم ترقيمًا مؤقتًا لفائدة الدولة وبعد نهاية مدة السنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، تُدرج ضمن أملاك الدولة كترقيم نهائي ما لم يُسجل اعتراض خلال هذه المدة من طرف المالك الحقيقي أو الحائز الفعلي الذي يطالب بتسوية وضعية عقاره وتطهيره من هذا الحساب دائمًا خلال هذه الآجال المحددة بسنتين[2]، أما إذا تجاوزت مدة السنتين فإن طلب التسوية يُرفض لكونه

1 عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 148.
2 حمدي باشا عمرو ليلى زروقي، مرجع سابق، ص 391.

ورد خارج الآجال وبالتالي لا يمكن تسوية وضعية هذا العقار إداريًا بل يجب اللجوء إلى القضاء المختص الأمر الذي سنتناوله في الفصل الثاني بشيء من التفصيل .

2- المذكرة رقم (4618) المؤرخة في 2004/09/04: كما صدرت في هذا الشأن كذلك هذه المذكرة والتي وجهت إلى كل من :

- المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
- مديري الحفظ العقاري وكذلك المفتشين الجهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

لقد تطرقت هذه المذكرة إلى كيفية تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول خاصة تلك العقارات التي يفتقد أصحابها لحقوق مشهرة.

تجدر الإشارة إلى أن الإدارة المركزية أقرّت بتقصير لجنان المسح العام للأراضي أثناء الأعمال الميدانية وهذا استنادًا إلى التقارير والشكاوى التي تصل إليها وكذلك بالنظر إلى العدد الهائل إلى العقارات المسجلة في حساب المجهول في الأقسام المساحية المودعة على مستوى المحافظات العقارية عبر كامل التراب الوطني.

لقد بيّنت هذه المذكرة الشروط الموضوعية للتسوية والإجراءات التطبيقية الواجبة الإتباع في هذا المجال وهذه الأخيرة هي التي تهمنا، بحيث ألزمت الطالب بتقديم طلبه إلى السيد مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يقيد جميع الطلبات في سجل خاص يفتح لهذا الغرض تُرقم جميع صفحاته وتختم من طرفه مقابل تسليم وصل للطالب يُثبت تقديمه لطلب التسوية.

يقوم مدير الحفظ العقاري بعدها مباشرة بمراسلة مصالح أملاك الدولة باعتبارها الهيئة المكلفة بضمان حماية حق ملكية الدولة، لأن الترقيم المؤقت لفائدتها لا يشكل قرينة على أن هذا العقار مُلك للدولة بالتالي عليه إبداء رأيه صراحة حول الوضعية القانونية لهذا العقار في نظر أملاك الدولة حتى لا تُسوى عقارات تابعة لإدارة أملاك الدولة لفائدة الخواص.

ثم يراسل مدير الحفظ العقاري كذلك مدير مسح الأراضي، الذي يأمر بدوره فرقة المسح لتنتقل من جديد إلى الميدان، لتحديد معالم الحدود وإعداد بطاقة تحقيق عقاري أو وثيقة القياس إن إستلزم الأمر لذلك لكي تكون هذه الحدود معلمة في المخطط المسحي العام بعد التأكد من أن الطالب بالفعل حائز هذا العقار وأن هذه الحيازة قانونية ومشروعة.

لقد أشارت هذه المذكرة إلى أن الآجال المخصصة لدراسة هذه الطلبات محددة بداية بـ(08) أيام الأولى التي تلي وضع الطلب يُباشر فيها المدير الولائي للحفظ العقاري هذه الإجراءات وحدد أجل رد كل من مديرية أملاك الدولة وكذا مديرية مسح الأراضي بـ(45) يومًا من تاريخ مراسلتهم حتى لا تبقى هذه الطلبات حبيسة الرفوف والخزائن في الإدارات.

3- المذكرة رقم (9642)[1] المؤرخة في 2008/10/22: بعد صدور المذكرة رقم (4618) بقيت الملفات عالقة على مستوى مديريات الحفظ العقاري نظرًا لمجموعة من الأسباب من بينها كثرة طلبات التسوية وعدم رد كل من إدارة أملاك الدولة وكذا مسح الأراضي نتيجة تراكم الملفات من جهة وكذلك غياب الوسائل المادية والبشرية الكفيلة بدراسة هذا العدد الهائل من الملفات من جهة أخرى، مما إستوجب تدخل الإدارة المركزية من خلال هذه المذكرة التي أكدت مرة أخرى على ضرورة تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول بناء على المذكرة رقم (2421) وكذا المذكرة رقم (4618).

غير أن ما يؤخذ على ما جاءت به هذه المذكرة أنها تطرقت فقط للعقارات التي يحوز أصحابها سندات لها حجية وركزت على أنه يمكن تسوية وضعية هذه العقارات حتى بعد مرور أجل السنتين أي حتى ولو أصبح هذا الترقيم نهائياً ولم تتطرق إلى صلب ما جاء في المذكرة رقم (4618) وهي العقارات التي ليس لحائزيها أي سندات رسمية مشهرة وبذلك فإننا نلاحظ بأن هذه المذكرة لم تلامس الجرح ولم تأتي بالدواء الشافي لهذه الإشكالات العملية.

لقد تدخل المشرع بموجب القانون رقم (10/14)[2] المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 من خلال المادة (67) منه والتي استحدثت المادة (23 مكرر) التي أدرجت ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر (74/75) السالف الذكر، التي أكدت على أنه " يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيمًا نهائيًا باسم الدولة "، أي أنه لم يعد هناك ما يسمى بحساب المجهول أصلًا وكان هذا عبارة عن حل أوجده المشرع لوضع حد لهذه العقارات.

إن تطبيق هذه المادة يؤدي إلى تناقض صريح بين النصوص المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وإعداد مسح الأراضي العام ونص هذه المادة الجديدة.

1 المذكرة رقم (9642) المؤرخة في 2008/10/22، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بكيفية تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول.

2 القانون (10/14) المؤرخ في 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 78، لسنة 2014.

حيث أنه يتم ترقيم العقارات التي تعود للدولة كترقيم مؤقت متى كانت الدولة لا تملك سنداً رسمياً يثبت أيلولة هذا العقار إليها وحسب نص هذه المادة يتم إسناد عقارات لم تُسجل لفائدة الدولة في عمليات المسح العام للأراضي بالرغم من أن هناك ممثل عن إدارة أملاك الدولة ضمن هذه الفرقة، الذي لم يطالب بإسناد هذه العقارات للدولة، ومع ذلك تسجل عقارات لم يُعرف حائزوها أو مالكوها لأنهم كانوا غائبين أو لأي سبب آخر باسم الدولة وكترقيم نهائي مباشرة.

حيث أنه بمفهوم المخالفة لهذه الفكرة فإن العقارات التي تحوزها الدولة بسند فإنها تستفيد من ترقيم مؤقت لمدة قد تصل سنتين في حين هذه العقارات ترقم ترقيماً نهائياً مباشرة، وفي هذا تناقض صريح في نصوص قانونية لازالت سارية المفعول وغيرها من التناقضات التي سنتطرق إليها بشيء من التفصيل في الباب الثاني من هذه المذكرة حتى لا نقع في التكرار.

4- التعليمة رقم (5543)[1] المؤرخة في 2017/05/23: بعد صدور قانون المالية لسنة 2015 ودخول المادة (67) منه حيّز التطبيق زادت على الطين بلّة وعقدت الأمر أكثر فأكثر، مما أدى إلى تزايد في عدد الشكاوى والتظلمات والمراسلات التي وجّهت إلى المديرية العامة على المستوى المركزي حول مسألة كيفية التعامل مع الملفات الخاصة بتسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول وعلى إثر ذلك أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية التعليمة رقم (5543) المؤرخة في 2017/05/23 والمتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول المتعلقة بالإيداعات التي تمّت قبل 2015/01/01 على أساس محاضر استلام ممضاة من طرف المحافظين العقاريين وكذلك طلبات التسوية المدعمة بعقود مشهرة.

لقد وضحت هذه التعليمة أن المادة (23 مكرر) المستحدثة بموجب قانون المالية لسنة 2015 تخص العقارات التي تكون وثائق مسحها مودعة بتاريخ لاحق لدخول هذه المادة حيّز التنفيذ، أما العقارات المسجلة في حساب المجهول فهي لا تخضع لهذه المادة وتخضع تسويتها للإجراءات السابقة وفق التعليمتان رقم (2421) و(4618).

لكن يبقى الأمر فيه نوع من الخلط وعدم الوضوح لأن المتمعن في نص المادة (23مكرر) يتبيّن له أنه لم يعد هناك ما يُسمى بحساب المجهول أصلًا، طالما أن العقارات التي لم يُطالب بها أصحابها ترقم نهائيًا لفائدة الدولة لكن هذه التعليمة فرّقت بين ما نصّت عليه المادة (23 مكرر) والعقارات المدرجة في حساب المجهول ، بالتالي فإن هذا الإشكال لا يزال قائماً في أرض الواقع في التطبيق العملي وسوف

[1] التعليمة رقم (5543) المؤرخة في 2017/05/23، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بكيفية تطبيق المادة (67) من قانون المالية لسنة 2015.

نحاول أن نعلق على كل هذه النصوص والتعليمات أكثر في الباب الثاني وبالتحديد في العنصر الذي سنتكلم فيه عن كيفية تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول عن طريق القضاء.

ثانيا: حساب العقارات غير المطالب بها طبقا لقانون المالية لسنة 2018:

نظرًا لما أحدثته المادة (23 مكرر) المستحدثة بموجب قانون المالية لسنة 2015 من إشكالات عملية وتظلمات رفعت على مستوى المديريات الولائية وكذلك على المستوى المركزي، أدى هذا الأمر إلى تدخل المشرع مرة أخرى بموجب القانون (11/17) [1] المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 من خلال المادة (89) منه والتي عدّلت أحكام المادة (23 مكرر) من الأمر (74/75) السالف الذكر المستحدثة بموجب قانون المالية لسنة 2015 وأصبحت تنص على ما يلي : " يُسجل كل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يُسمى: حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، ويُرقم ترقيمًا مؤقتًا لمدة خمسة عشر (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر خلال الآجال المذكورة أعلاه يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية قائمة بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكه.

وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقًا للتشريع المعمول به في أجل (02) سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية يقوم المحافظ العقاري بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة (02) سنتين باسم المعني يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب.

إذا تبيّن من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية يُرقم العقار المعني فورًا بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق.

بعد استنفاذ أجل خمسة عشر (15) سنة المذكور أعلاه يُرقم العقار نهائيًا باسم الدولة ".

1 القانون (11/17) المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 76، لسنة 2017.

ما نستخلصه من خلال نص المادة المذكورة أعلاه أن المشرع تراجع عن موقفه المعبر عنه بنص المادة (67) من قانون المالية لسنة 2015 التي تهدف إلى تسجيل العقارات التي لم يطالب بها أصحابها أثناء الأعمال الميدانية للمسح العام للأراضي باسم الدولة وكترقيم نهائي مباشرة.

إذن المشرع ومن خلال التعديل الأخير لنص المادة (23 مكرر) [1] أقر وأكد مرة أخرى على حساب المجهول والذي سمّاه في هذه المادة "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" وهو موقف سليم وسديد لأنه من غير الممكن إسناد العقارات التي لم يُطالب بها أصحابها لأنهم كانوا غائبين أو غير متواجدين أو لم يصلهم أي استدعاء من الفرقة الميدانية للمسح للدولة، بالرغم من أن أعوانها ممثلون في الفرقة ويؤكدون بأن العقار ليس تابع للدولة، مع ذلك فالقانون القديم يُلزم بإسناد هذه العقارات للدولة كترقيم نهائي أي أن حساب المجهول أصبح غير موجود أصلاً.

إن ما جاء في نص المادة المذكورة أعلاه بأن ترقيم هذه العقارات التي لم يُطالب بها أصحابها أثناء عمليات المسح يُرقم ترقيماً مؤقتاً لمدة خمسة عشرة (15) سنة تحسب من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ، إن هذا التعديل جاء بنوع جديد من الترقيمات المؤقتة، وهو الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة، بالتالي كان الأولى تعديل النصوص القانونية الواردة في المرسوم (63/76) السالف الذكر المتعلقة بأنواع الترقيم العقاري من باب أولى حتى لا يصبح هناك تعارض وعدم توافق بين النصوص القانونية السارية المفعول.

كذلك من الأمور التي جاءت بها هذه المادة وهي أنه طيلة مدة خمسة عشرة (15) سنة يمكن التقدم بطلب للمحافظ العقاري متى كان الطالب يملك سنداً مشهراً وفي حالة غياب دعوى قضائية أي ليس هناك عريضة افتتاحية للدعوى مشهرة في البطاقة العقارية لهذا العقار، فإنه يمكن للمحافظ العقاري بعد القيام بالتحريات والتحقيقات اللازمة ومراسلة مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي ترقيم هذا العقار باسم مالكه ويتحول الترقيم من مؤقت إلى نهائي.

أكد المشرع في هذه الحالة على ضرورة عدم وجود عريضة افتتاحية للدعوى أي أن لا يكون هذا العقار مُثقلاً بعريضة لكي يتمكن المحافظ العقاري من قبول الطلب وتسوية الوضعية وتحويل هذا الترقيم من مؤقت إلى نهائي لفائدة صاحب السند المشهر.

نلاحظ بأن هذا الاشتراط في غير محله لأنه يمكن أن يكون هذا الترقيم نهائياً لفائدة صاحب السند المشهر ولا يبقى في انتظار صدور حكم نهائي من القضاء ومتى صدر حكم يقضي بخلاف ذلك

1 القانون (11/17)، السالف الذكر.

فإنه سوف يتم تنفيذه عن طريق إيداعه بمعرفة أحد الموثقين ليترجم ما جاء في منطوق هذا الحكم في البطاقة العقارية لهذا العقار.

لقد اشترط المشرع في نفس المادة أنه إذا كان صاحب العقار تقدم بطلب وقدم سنداً غير مشهر كدليل على الحيازة المادية للعقار فإن الأجل هنا يقلّص إلى سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ويقوم في هذه الحالة المحافظ العقاري بالتحريات والتحقيق، وكما يراسل مديرية أملاك الدولة وإدارة مسح الأراضي، فإذا كانت التحقيقات كلها إيجابية لفائدة الطالب فإن المحافظ العقاري يقوم بترقيم هذا العقار كترقيم مؤقت لمدة سنتين تسري من تاريخ إيداع الطلب، وإذا تبيّن للمحافظ العقاري أثناء التحقيق بأن هذا العقار ملك للدولة أو الجماعات المحلية فإنه يُرقم فورًا بصفة نهائية بناء على ما أسفر عليه التحقيق.

نلاحظه في هذه الجزئية أن الفقرة السابقة لهذه العبارة أكدت على ضرورة أن يقوم المحافظ العقاري بمراسلة كل من مديرية أملاك الدولة وإدارة مسح الأراضي، فكيف إذن يتبيّن له بأن هذا العقار تابع للجماعات المحلية والمحافظ العقاري لم يُراسلها، فهنا نُلاحظ بأن هناك قصور وغموض في هذه النقطة بالذات كان الأولى تدارك ذلك.

إن المشرع كان في السابق قد عهد بهذه المهمة إلى لجنة ممثلة من مجموعة من الإدارات والتي من بينها ممثل عن الأملاك الوقفية[1] وتمّ الثناء على المشرع في هذه الجزئية بالذات، لأنه تدارك النقص المتعلق بتمثيل من يدافع عن الأملاك الوقفية في لجنة المسح، لكن نلاحظ بأن المشرع تراجع عن كل ذلك بالتعديل الأخير للمادة (23 مكرر) وأسند هذه المهمة إلى المحافظ العقاري، أي أنه أثقل كاهل المحافظ العقاري، فكان الأولى إسناد هذه المهمة إلى مديرية الحفظ العقاري، لأنها أكثر تفرعًا من المحافظ العقاري الذي له العديد من المهام، المتمثلة في مراقبة العقود والتأشير بكل العمليات المتعلقة بالإشهار العقاري في البطاقات العقارية وكذلك المحافظة على السجل العقاري والسهر على حسن سير المحافظة العقارية وغيرها من المهام، لذلك نلاحظ بأن المشرع قد أثقل كاهله بدراسة هذه الملفات، خاصة أمام كثرة هذا النوع من العقارات المسجلة في حساب المجهول، فهذا الأمر سيؤدي حتمًا إلى تراكم هذه الملفات من جهة، وكذلك إلى تعطيل الحركة المعهودة في المحافظات العقارية خاصة أمام نقص الموارد البشرية المؤهلة من جهة أخرى.

[1] يراجع في ذلك نص المادة (67) من القانون(10/14)، السالف الذكر.

لقد كان الأولى بالمشرع من أجل الوصول إلى نتائج تحقيق حقيقية أن يتم مشاركة ممثل عن الأملاك الوقفية وهذا للحرص على هذا النوع من الأملاك من الاعتداء عليها.

ما يُلاحظ أيضًا في نص المادة (23 مكرر) وفق التعديل الأخير، أنها أكدت بأنه بعد استنفاذ خمسة عشرة (15) سنة كاملة يُرقم العقار نهائيًا باسم الدولة، وما يتبادر إلى أذهاننا بأن المشرع في هذه المسألة أخذ بما يُسمى بالتقادم المكسب ، بالرغم من أن المشرع لم يعترف بسقوط حق الملكية بعدم الاستعمال وأن الملكية لا تكتسب بالتقادم متى كان هناك حق عيني عقاري مشهر وهو حق الملكية فإذا فرضنا أن هناك مالكاً لعقار بموجب عقد مشهر وكان هذا الشخص يقيم خارج الوطن ولم يتوصل إلى علمه بعملية المسح العام للأراضي ودام غياب هذا الشخص لمدة خمسة عشرة (15) سنة أو أكثر فإن هذا العقار يتحول من الترقيم في حساب العقارات غير المُطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي إلى الترقيم النهائي لفائدة الدولة وهذه مُعضلة كبيرة، لأنه كان من الواجب على المشرع الجزائري أن يفتح مسألة تسوية مثل هذه العقارات التي يحوز مالكوها سندات مشهرة مثبتة للملكية لأنها سندات رسمية وهذا لتقليص عدد القضايا التي تُرفع أمام الجهات القضائية المختصة في مثل هذه الحالات.

ما نلاحظه كذلك أن المشرع أقر بوجود ترقيم مؤقت لمدة خمسة عشرة (15) سنة وهو نوع جديد من الترقيمات العقارية لم تتعرض إليه النصوص القانونية المتخصصة في المسائل العقارية.

بالتالي كان الأجدر بالمشرع الجزائري لو ترك مسألة تسوية وضعية مثل هذه العقارات إلى مديرية الحفظ العقاري بالاشتراك مع أملاك الدولة ومسح الأراضي والجماعات المحلية وكذلك ممثل عن الأملاك الوقفية وكل إدارة يمكن لها أن تُفيد في عملية التحقيق الذي سيُجرى للوصول إلى الوضعية الحقيقية لهذا العقار، ليأخذ كل ذي حق حقه ويكون بذلك السجل العقاري يمثل الوضعية الحقيقية للعقارات ويكون بذلك وسيلة لتحقيق الائتمان العقاري.

إن ما يحسب على القانون (11/17)[1] كذلك هو نص المادة (88) منه والتي نصت على ما يلي :

" في حالة ما إذا كان عقار مرقم ترقيماً مؤقتاً موضوع مُطالبة من طرف الغير أثناء مدة الترقيم العقاري المؤقت على أساس عقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية ابتداء من تاريخ 05 يوليو سنة 1975 يتم ترقيمه نهائيًا باسم صاحب العقد، وهذا بعد التحريات المعهودة على مستوى السجل العقاري والتحقيق من طرف مصالح مسح الأراضي، قصد التأكد من أن العقد المقدم يتعلق بالعقار المرقم ترقيمًا مؤقتاً.

1 القانون (11/17) ، السالف الذكر.

يبلّغ قرار الترقيم النهائي مباشرة إلى الشخص المستفيد من الترقيم المؤقت في حالة ما إذا لم يكن لهذا الشخص موطن معروف ترسل نسخة من هذا القرار لغرض التبليغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للتعليق بلوحة الإعلانات لمقر بلدية موقع العقار ".

باستقراء ما جاءت به هذه المادة نلاحظ بأن المشرع قد خوّل بموجب هذه المادة للمحافظ العقاري سلطات أخرى جديدة تختلف تمامًا عن السلطات التي منحت له بموجب نص المادة (15) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، فالمحافظ كان في السابق بناء على نص المادة (15) يقوم بمحاولة الصلح بين الطرفين وهما الشخص الذي سجل باسمه العقار بناء على وثائق المسح العام المودعة وبين المعترض على هذا الترقيم المؤقت ولم يفرّق المشرع في نص هذه المادة بين المعترض الذي يملك سنداً رسمياً أو المعترض الذي له سند عرفي أو غيره.

بالتالي دور المحافظ في هذه الحالة محايد بحيث يحرر محضر صلح أو عدم صلح حسب الحالة لكن التعديل الجديد الذي جاء به قانون المالية لسنة 2018 خوّل للمحافظ أن يقوم مباشرة بالتحريات على مستوى السجل العقاري وأن يقوم بالتحقيق بمساعدة إدارة مسح الأراضي التي تقوم بإسقاط هذا العقد الرسمي المستظهر به بعد إيداع وثائق المسح العام لدى المحافظة العقارية ومتى تأكد بأن هذا العقد ينطبق تمامًا على العقار محل الترقيم المؤقت لفائدة الغير، فإنه يقوم مباشرة بترقيم هذا العقار ترقيماً نهائياً باسم صاحب العقد المشهر ويقوم كذلك بتبليغ هذا القرار إلى الشخص المستفيد والترقيم المؤقت وإذا لم يكن لدى هذا الأخير موطن معروف ترسل نسخة من هذا القرار للتعليق على مستوى لوحة الإعلانات بمقر البلدية التي تقع بها العقار محل الترقيم.

وعليه فالمشرع في هذه الحالة أعطى للمحافظ العقاري سلطة منح الترقيم النهائي مباشرة دون الرجوع إلى الشخص المستفيد بالترقيم المؤقت، وهذا لتفادي اللجوء إلى القضاء لأن المحافظ العقاري لو طبّق أحكام نص المادة (15) من المرسوم (63/76) السالف الذكر في هذا الشأن فبطبيعة الحال سوف يقوم بتحرير محضر عدم الصلح، بالتالي يضطر صاحب العقد الرسمي المشهر للجوء للقضاء من أجل إنصافه للمطالبة بإلغاء هذا الترقيم المؤقت وإعادة إسناده إليه.

إن التعديل الجديد الذي جاء به قانون المالية لسنة 2018 خوّل للمحافظ العقاري أن يقوم بعد التأكد والتحقيق بتسجيل هذا العقار كترقيم نهائي لفائدة صاحب العقد المشهر، وحسناً فعل المشرع عندما أقر هذا الإجراء دون اللجوء إلى محاولة الصلح التي قد تأخذ وقتا من الزمن.

لكن ما يؤخذ على نص المادة هو أنه في حالة ما إذا كان هذا العقار مسجّلاً لفائدة شخص بموجب عقد مشهر ولكن هناك فرق في المساحة مثلا بين ما هو موجود في العقد وما وجده أعوان المسح العام للأراضي، يكون الترقيم مؤقتاً لمدة أربعة أشهر وطالما أن ازدواجية الشهر أمر قائم ويمكن أن يحدث في إطار الشهر الشخصي يأتي شخص آخر له عقد مشهر في إطار نظام الشهر الشخصي ويكون هذا العقد ينطبق تمامًا على هذا العقار محل الترقيم المؤقت فهنا المحافظ العقاري ماذا يفعل؟

كذلك القارئ لنص المادة (88) من القانون (11/17) يكتشف بأنها عبارة عن تعديل لنص المادة (15) أو إضافة لها، في حين أن المشرع عندما ذكر هذه المادة لم يُشر لذلك، كان الأولى به ربط هذا التعديل بنص قانون قديم ساري المفعول حتى يكون تطبيق هذه المادة في أرض الواقع أكثر فعالية.

إن ما نلاحظه كذلك بشأن نص المادة (88) المشار إليها أعلاه بأن المشرع لم يفرد الترقيم المؤقت لمدة سنتين حتى يستبعد الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر الذي قد يكون بموجب سند رسمي مشهر ولكن هناك اختلاف في المساحة، بالتالي فالأولى بالمشرع أن يقتصر تطبيق ما جاء في المادة (88) على الترقيم المؤقت لمدة سنتين التي تعني بأن المستفيد من الترقيم المؤقت لا يحوز إطلاقًا على سند رسمي مشهر يثبت ملكيته حتى يتسنى للمحافظ العقاري معالجة هذه المسألة وفقًا لما جاءت به المادة (88) المشار إليها أعلاه.

المطلب الثاني : الترقيم النهائي

بعد أن تطرقنا إلى الترقيم المؤقت في المطلب الأول وبيّنا أنواعه وكذا المدة التي حددها المشرع لكي يصبح هذا الترقيم نهائياً متى انقضت المدة المحددة ولم يسجل أي اعتراض بشأنه أو سُجل الاعتراض ثم بعد ذلك تمّ سحبه أو التنازل عليه من طرف المعترض.

سنعرج في هذا المطلب إلى الترقيم النهائي، الذي نصّ عليه المشرع انطلاقا من أحكام نص المادة (12) وما بعدها من المرسوم (63/76) السالف الذكر، وسنفصّل ذلك ابتداء من بيان وتوضيح الأسس التي يعتمد عليها المحافظ العقاري في ترقيم هذه العقارات ترقيمًا نهائيًا على أساس وثائق المسح أو متى أصبح الترقيم المؤقت نهائياً وهذا من خلال الفرع الأول.

ثم نتطرق في الفرع الثاني إلى الدفتر العقاري باعتباره كأثر للترقيم النهائي الذي يسلمه المحافظ العقاري لصاحبه، لم يحدد المشرع آجال للاعتراض ضد هذه الترقيمات النهائية وعليه يمكن أن تكون محل إلغاء عن طريق رفع دعاوى أمام الجهات القضائية المختصة من أجل إلغاء الدفتر العقاري نهائيًا أو تعديله.

الفرع الأولّ: مصوّغات الاستفادة من الترقيم النهـــائي

لتحديد مصوغات الاستفادة من الترقيم النهائي يتوجب علينا الرجوع إلى نص المادة (12) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، التي نصّت على ما يلي " يعتبر الترقيم نهائيًا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكيها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقًا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية ".

يأخذ الترقيم تاريخه بأثر رجعي من يوم إمضاء محضر استلام وثائق المسح العام للأراضي باعتبار أن المحافظ العقاري يقوم بمجرد استلام وثائق المسح العام للأراضي بترقيم العقارات وهو ما أكدت عليه المادة (11) من المرسوم (63/76) السالف الذكر[1].

إن المحافظ العقاري يعتمد على المعلومات الموجودة في وثائق المسح لتحديد مساحة وطبيعة العقارات وكذلك الحدود ونوعية السند المحتج به، كل هذه المعلومات تكون موجودة في البطاقة العقارية (T10) ، ولتحديد أسس الترقيم النهائي فإن هذا الأمر يقوم على عنصرين إما من خلال السندات المقبولة المنصوص عليها في نص المادة (12) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، أو في حالة انقضاء مدة الترقيم المؤقت الواردة في المادتين (13) و(14) من نفس المرسوم مع خلوّ الاعتراض[2].

فالسندات الرسمية لا تترك مجالًا للشك بخصوص ملكية العقار المحقق فيه، بالتالي يكون الترقيم نهائياً لا يمكن إعادة النظر فيه إلّا عن طريق القضاء تطبيقًا لنص المادة (16) من المرسوم (63/76) السالف الذكر ولا مجال لاستقبال الاعتراضات لأن المستفيد من هذا الترقيم بيده سنداً رسمياً يُثبت ملكيته وله الحق في استغلال العقار بالوجه المفيد، لكن في المقابل ليس له الحق في التعسف في استعمال هذا الحق علواً أو عمقاً، غير أنه بالنسبة للمشرع الجزائري ليس له إجتهادات تخص التعدي على ملكية العلو بينما القضاء الفرنسي منع شركة بناء من إستعمال الرافعة وتحريكها إضراراً بالمالك الجار[3].

إن المشرع الفرنسي إعتبر حق الملكية مطلقا [4]وهو ما نستشفه من نص المادة (544) من القانون المدني الفرنسي التي نصت على ما يلي: " الملكية حق الانتفاع بالأشياء والتصرف بها بشكل مطلق تماماً، شرط ألا يكون استعمالها محظورا بالقوانين أو الأنظمة"[5]، والملاحظ أن النص الجزائري جاء

1 الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري ، مرجع سابق، ص 64.

2 ليلى لبيض، مرجع سابق، ص 130.

3 CHABAS Francois, : leçons de droit civil de propriété et ses démembrements, tome 2 deuxième volume, 8ème édition, Monthechrestian, 1994, paris, P.120

4 MICHEL Muller, droit civil : parcours juridiques, France, Edition Foucher , 2007,P.75.

5 جورج فيدركر ومن معه، القانون المدني الفرنسي بالعربية، الطبعة 108، جامعة القديس يوسف ، مركز الدراسات الحقوقية للعالم العربي، بيروت، 2009، ص 640.

مطابق للفرنسي مع الإشارة إلى حذف عبارة بشكل مطلق تماما،لأنه اعتبر أن الملكية تؤدي وظيفة اجتماعية.

سنفصل في السندات التي يعتمد عليها المحافظ العقاري كأساس لإعطاء الترقيم النهائي الآتي :

أولا:السندات الرسمية المشهرة

هي تلك السندات الصادرة عن الجهات الرسمية المخوّل لها تحرير العقود المتعلقة بحق الملكية العقارية التي استوفت شرطي الرسمية والإشهار، فمتى اكتسى المحرر صفة الرسمية كان حجة بذاته وذا قوة ثبوتية قاطعة في مواجهة الكافة وهو ما أكدت عليها المادة (324) من القانون المدني بقولها " يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره ويعتبر نافذًا في كامل التراب الوطني"[1].

بالتالي فالسندات الرسمية المشهرة هي تلك السندات المحررة من طرف موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، مثل عقود الشهرة وسندات الملكية الممنوحة في إطار القانون (02/07)[2] المؤرخ في2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وأي عقد رسمي مشهر متعلق بحق عيني أو بالأحرى حق الملكية باستثناء العقود المشهرة التي لم توضح فيها هذه الحقوق بدقة أو التعيين الدقيق للعقار من حيث المساحة والحدود مثلًا كأن تكون المساحة الموجودة في العقد مخالفة للمساحة التي عاينها أعوان المسح أثناء الأعمال الميدانية ففي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بترقيم هذا العقار ترقيماً مؤقتاً لمدة أربعة أشهر كما سبقت الإشارة إليه، حتى يتمكن الجيران مثلًا من الاعتراض في الآجال المحددة لتكون بعد ذلك الحدود نهائية متى استنفذ الترقيم المؤقت المدة المحددة بأربعة أشهر ولم يسجل ضده أي اعتراض.

خلاصة القول أن المحافظ العقاري يرقم العقار ترقيماً نهائياً متى كان صاحبه يملك سنداً رسمياً مشهراً مثبتاً للملكية وتضمن هذا العقد كل المعلومات المتعلقة بالعقار أو صاحبه ولم يكن هناك أي اختلاف بين ما احتواه العقد وما وجده المحافظ مدوّن في وثائق المسح المتعلقة به لكي يكون السجل العقاري يعكس الوضعية الحقيقية للعقار بصفة حقيقية.

ثانيا: السندات الرسمية غير المشهرة

هي تلك المحررات الرسمية التي لم يتم شهرها ومع ذلك يعتمد عليها في إثبات الحقوق مثل العقود التوثيقية غير المشهرة المتعلقة بعقد القسمة غير المشهر، خاصة العقود المحررة قبل صدور الأمر (74/75) السالف الذكر الذي أكد على وجوب إلزامية الشهر لانتقال الحق العيني العقاري فالشهر

1 نورة أورحمون، مرجع سابق، ص 47.

2 القانون (02/07) المؤرخ في 2007/02/25، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 15، لسنة 2007.

في السابق كان اختيارياً وعلى هذا الأساس يمكن الاعتماد على مثل هذه العقود كأساس لترقيم العقار ترقيماً نهائياً.

إلى جانب العقود التوثيقية غير المشهرة نجد كذلك الأحكام القضائية فهي الأخرى تُعدّ سندات رسمية يعتمد عليها في مسألة الترقيم النهائي متى كانت هذه الأحكام متعلقة بحق الملكية وتمّ فيها تعيين الحقوق بدقة لفائدة طالب الترقيم وكذا الحدود والتعيين الدقيق للعقار، لكن يشترط بأن يكون الحكم أو القرار حائزاً لقوة الشيء المقضي فيه أي يمكن استخراج الصيغة التنفيذية له حتى يتم إيداعه بمعرفة موثق ليقوم المحافظ بتنفيذ ما جاء في منطوق هذا الحكم أو القرار محل الإيداع.

إن هذه الأحكام يمكن أن تكون أساساً لمنح صاحب هذا العقار الترقيم النهائي، بمفهوم المخالفة فإن كل حكم لم يستوف هذه الشروط لا يمكن الأخذ به كأساس لحالات الترقيم النهائي بل يمكن إدراجه ضمن حالات للترقيم المؤقت[1].

يتوج الترقيم النهائي بتسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر سنداً إدارياً يشكل دليلًا قويًا مُثبتًا للملكية العقارية وهو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة طبقًا لنص المادة (19) من المرسوم (63/76) السالف الذكر والذي يُسلم إلى مالك العقار الممسوح[2]، يجب أن يكون الدفتر العقاري مطابقًا للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية[3].

نستنتج من خلال ما سبق بأن المشرع الجزائري أخذ بمبدأ عدم قابلية الحق المشهر المتعلق بالملكية العقارية للتقادم أي لا يمكن لأي كان أن يتحجج بمدة التقادم المكسب وهي (15) سنة من أجل اكتساب ملكية عقار أصلًا يعود لشخص بموجب دفتر عقاري، بالتالي لا يسقط هذا بعدم الإستعمال.

بينما المشرع المصري أجاز القيام بإشهار السند الصحيح الذي يعتبر تصرف قانوني يستند اليه واضع اليد في حيازته للعقار[4]، كما أجاز اكتساب حق الملكية وحق الانتفاع والاستعمال والارتفاق الظاهر بالتقادم بشرط أن يكون هذا الحق قابلًا للتعامل فيه وقابلًا للحيازة ولكي يتم الاكتساب بالتقادم يجب أن تكون الحيازة صحيحة مستوفية لعناصرها وتستمر لمدة (15) سنة[5]، نلاحظ بأن هذا المبدأ يختلف تمامًا مع مبادئ نظام الشهر العيني ولا يؤدي إلى إرساء قواعد هذا النظام ،التي من أهمها تحقيق الائتمان العقاري ، بالتالي لا يكف الحصول على وثيقة صادرة عن إدارة الشهر العقاري تثبت أيلولة هذا

1 ليلى لبيض، مرجع سابق، ص 130.

2 مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص117.

3 قرار وزير المالية الصادر بتاريخ 27 ماي 1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 20 ، لسنة 1977.

4 محمد المنجي، موسوعة الشهر العقاري (أوراق متفرقة واجبة الشهر)، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر 2007، ص 218.

5 خالد أمير عبدلي، مرجع سابق، ص 108.

العقار ولكن يجب استعمال هذا الحق وممارسة السلطات التي يخوّلها وإلّا سقط بالتقادم وعليه يُعاب على المشرع المصري هذا الأمر لأنه ساوى بين الحيازة والملكية في هذا الجانب.

أما المشرع التونسي فلقد أخذ بمبدأ عدم خضوع الحق المدرج بالسجل العقاري للسقوط بذلك يكون قد سلك نفس المنحى الذي أخذه المشرع الجزائري في هذا الشأن وجاء هذا النص في الفصل (307) المعدل بالقانون عدد (76) لسنة 1992 المؤرخ في 1992/05/04 الذي أكد صراحة بأنه لا يمكن لأي كان أن يتمسك بالحيازة مهما طالت مدة هذه الحيازة [1].

بالتالي فالتقادم المكسب لا تتناسب مع فكرة ومبادئ نظام الشهر العيني الذي يطهّر الملكية ويحميها من كل الشبهات ويجب الأخذ بمبدأ القيد المطلق غير القابل للنقض، ويبقى للشخص المتضرر الحق في المطالبة بالتعويض متى أصبح الترقيم نهائياً، هذا كله لتحقيق الائتمان العقاري لكي يكون كل من له سند مثبت للملكية صادر عن الهيئة المكلفة بمسك السجل العقاري، متأكداً من عدم زوال حقه بالتقادم أو عن طريق القضاء.

أما المشرع الجزائري بالرغم من أنه أخذ بمبدأ مفاده عدم اكتساب الحقوق العينية بالتقادم إلّا أنه أجاز الطعن في الترقيم النهائي ولم يحدد مدة لذلك وترك الأمر مفتوحًا على مصراعيه للقضاء للتدخل من حين لآخر كلما رُفعت أمامه قضية بشأن هذا الترقيم، للإدلاء بدلوه وتغيير هذا الترقيم لمن يستحقه، وهذا حسب نص المادة (16) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، وعلى هذا الأساس يمكن القول بأن المشرع الجزائري لم يأخذ بمبدأ القيد المطلق، الذي يعتبر من خصائص نظام الشهر العيني، لكنه اعتمد على القيد النسبي في تطبيقه لهذا النظام .

إن الأمر الذي نستشفه من خلال القرارات والأحكام القضائية الصادرة في هذا الشأن هو أن القضاء يُلغي الترقيم النهائي كلما تأكد عن طريق خبرة قضائية بالحيازة الأحق بالتفضيل والحماية فمتى كانت مظاهر الحيازة بارزة وكانت حيازة قانونية ومشروعة استجاب القضاء لذلك وقام بالمصادقة على الخبرة ومن ثمّ إلغاء الترقيم وإعادة تسجيل هذا العقار باسم رافع الدعوى، ومن ثمّ نُلاحظ بأن القضاء في تطبيقاته لم يُفرق بين الحيازة والملكية، فمن جهة يؤكد بأن الدفتر العقاري هو السند الوحيد المُثبت للملكية في المناطق الممسوحة ومن جهة أخرى يقبل الدعاوى الرامية إلى إلغاء الدفتر العقاري متى كانت هناك سندات مثبتة للحيازة ؟ سنحاول أن نسلط الضوء أكثر على هذه النقطة بالذات في الباب الثاني عند التطرق إلى التطبيقات القضائية.

1 منير الفرشيشي، الإجراءات في التسجيل العقاري، الطبعة الأولى، مجمع الأطرش للكتاب، تونس، 2014، ص 70.

بعد أن بيّنا الأسس التي يعتمد عليها المحافظ العقاري في ترقيم العقارات وإعطائها الترقيم النهائي فالمحافظ العقاري هنا لا يسلم شهادة تثبت بأن الترقيم النهائي قياسًا على الترقيم المؤقت، لكنه يقوم بإعداد الدفتر العقاري كونه نتيجة وأثراً للترقيم النهائي ،سنحاول أن نفصّل أكثر في هذه الوثيقة وكيفية إصدارها وطبيعتها القانونية من خلال الفرع الثاني.

الفرع الثاني :الدفتر العقاري كأثر للترقيم النهـــائي

بعد أن يتم إيداع وثائق المسح العام للأراضي على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميًا يبدأ المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري عن طريق إعداد بطاقة عقارية خاصة بكل وحدة عقارية ممسوحة وهذا دائمًا في إطار التجسيد الفعلي للسجل العقاري، يتم تدوين جميع المعلومات الموجودة في وثائق المسح على مستوى البطاقات العقارية المنشأة [1].

بعد أن يصبح الترقيم المؤقت نهائياً أو في حالة الترقيم النهائي مباشرة فإن المحافظ العقاري يقوم بإعداد وتسليم الدفتر العقاري باعتباره آخر حلقة في هذه السلسلة، لمن ثبت له حق الملكية لكون هذا السند وفقًا لمبادئ نظام الشهر العيني، هو السند الوحيد المثبت للملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة، لا يسلم هذا السند إلا للأشخاص الذين تثبت ملكيتهم للعقارات التي يحوزونها لذلك فالدفتر العقاري هو الناطق الطبيعي للوضعية القانونية و الحقيقية للعقارات لأنه لا يُسلم إلا بعد إجراء تحقيقات وتحريات مكثفة حسب ما تتطلبه أعمال المسح[2].

سنحاول في هذا الفرع أن نُسلّط الضوء الدفتر العقاري من خلال التطرق إلى طبيعتة القانونية وهذا بعد بيان كيفية إعداده وتحريره لأنه لا يسعنا الحديث عن هذا الأمر عند تطرقنا إلى منازعات الترقيم النهائي في الباب الثاني.

أولًا : كيفية إعداد وتسليم الدفتر العقاري

يتم إعداد الدفتر العقاري الذي يسلم إلى من ثبت حق الملكية لفائدته بعد أن يكون الترقيم نهائياً وهذا وفق نموذج محدد بموجب القرار الصادر عن وزير المالية المؤرخ في :1976/05/27[3] المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري وهو الأمر الذي أكدته المادة (54) من المرسوم (63/76)السالف الذكر وقبل الغوص في مسألة إعداد الدفتر العقاري سنعرج إلى تعريفه وتحديد مفهومه.

1 نورة أورحمون، مرجع سابق، ص 132.
2 عماد الدين رحايمية ، مرجع سابق، ص 221.
3 القرار الوزاري الصادر بتاريخ 27 ماي 1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري،السالف الذكر.

1- مفهوم الدفتر العقاري: عندما نرجع إلى القوانين والمراسيم والأوامر المنظّمة للمسائل العقارية لا نجد تعريفاً واضحاً للدفتر العقاري وهذا ما دفع بالفقه ليدلي بدلوه في هذا الجانب لذلك اختلفت التعاريف نذكر منها على سبيل المثال :

الدفتر العقاري هو " سند قانوني تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من أعباء "[1].

هناك من عرفه بأنه " وثيقة كاملة ومضبوطة ترسم الوضعية القانونية للعقار حيث تنسخ فيه البيانات الموجودة في البطاقات العقارية "[2].

وهناك من عرفه بأنه " الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات، ولا يسلم لصاحب العقار إلّا بعد تحقيق ميداني"[3].

في حين أن هناك آخرون قالوا بأنه " سند إداري يسلم من طرف مصلحة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم عليها بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري ويشترط أن يكون مطابقًا للنموذج المحدد بموجب القرار الصادر عن وزير المالية "[4].

وأيضًا عُرّف بأنه " وثيقة رسمية قانونية تسلم من طرف المحافظ العقاري لصاحب العقار تكشف عن الوضعية القانونية الحالية للعقار، تستند في قوتها لوثائق المسح تهدف إلى تأمين المعرفة الدقيقة لهذا العقار "[5].

ومن ثم يمكن تعريف الدفتر العقاري بالقول بأنه هو ذلك السند الرسمي الذي يسلّم لصاحب الحق العيني العقاري الذي ثبتت ملكيته بموجب وثائق المسح المترجمة في البطاقات العقارية المكوّنة للسجل العقاري يعدّه المحافظ العقاري ويسلمه لصاحبه وفقًا للنموذج المحدد بقرار وزير المالية ويُعتبر هو الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار.

2- بيانات الدفتر العقاري: أكدت المادة (54) المشار إليها أعلاه بأن الدفتر العقاري يجب أن يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27، كما بيّنت هذه المادة بأن الدفتر العقاري يجب أن يؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يُمحى والبياض يُشطب عليه بخط والجداول مُرقمة ومُوقعة.

1 جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 195.
2 منى تموح، مرجع سابق، ص 75.
3 مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مقال منشور بمجلة الموثق، العدد الثامن، الغرفة الوطنية للموثقين، 2002.
4 عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 131.
5 زهرة بن عمّار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011/2010، ص 118.

لقد أشارت المادة (45) من نفس المرسوم إلى أن الأسماء العائلية للأطراف تُكتب بأحرف كبيرة أما الأسماء الشخصية فتكتب بأحرف صغيرة مع الإشارة إلى أنه يمنع الكشط والتحشير، أما الأغلاط والسهو فتُصحح عن طريق الإحالات وتسجيلها بعد التأشير والموافقة عليها من طرف المحافظ العقاري كل هذا ليكتسي هذا السند الصفة الرسمية وتكون له الحجية المطلقة في إثبات الملكية العقارية.

لقد أكدت كذلك المادة (45) المذكورة آنفا إلى ضرورة التسطير بالحبر الأحمر بعد كل إجراء أي بعد كل عملية انتقال للحق العيني العقاري بحيث يوضح المحافظ العقاري تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تمّ هذا التسليم ويكون ذلك بضرورة التأشير على كل تصرف، يجب توقيع المحافظ العقاري وختمه لإثبات كل ذلك.

إن الدفتر العقاري يحتوي على إطار علوي أو ما يُسمى الديباجة به جداول بحيث يحتوي الإطار العلوي على جميع العناصر التي تُفيد تعيين العقار بدقة مثل البلدية، القسم المساحي، رقم مجموعة الملكية ورقم القطعة وما إليه من هذه المعلومات وتتمثل هذه الجداول فيما يلي :

– الجدول الأول فيحتوي على طبيعة العقار (أرض فلاحية، رعوية، بناية، أرض بيضاء...).

– الجدول الثاني يذكر فيه عنوان الملكية وهو مُعدّ لتدون فيه نفس الإجراءات المتعلقة بالملكية العقارية التي يستقبلها الجدول الثاني من البطاقات العقارية.

– الجدول الثالث عنوانه (الاشتراك بالفاصل) حيث تحدد فيه الارتفاقات.

– الجدول الرابع عنوانه (جزئيات وأعباء) وهي مهيأة لاستقبال جميع المعلومات المحددة في الجدول الرابع من البطاقات العقارية.

– الجدول الخامس الذي خُصص للامتيازات والرهون بحيث تُقيد فيه جميع الامتيازات أو الرهون المثقلة للعقار والتي تكون مُدوّنة في البطاقات العقارية.

– الجدول السادس يتضمن مكان للتأشير والتصديق وهو متعلق بإجراءات تسليم الدفتر العقاري ثم يليه توقيع وختم المحافظ مع بيان تاريخ التسليم وكيفيته أي هل استلمه المعني شخصيًا أم بوكالة قانونية حيث تذكر مراجعها وتدوّن كذلك في البطاقة العقارية للعقار[1].

3– تسليم الدفتر العقاري: تختلف طريقة تسليم الدفتر العقاري باختلاف الأشخاص أصحاب الحقوق العينية العقارية، فإذا كان المالك منفردًا فإن عملية التسليم تتم إليه بصفة مباشرة وشخصية وتدوّن معلومات الهوية المتعلقة به في سجل يُفتح لذلك ويوقع ويُبصم بأنه استلم هذا الدفتر.

1 نورة أورحمون، مرجع سابق، ص 183.

أما إذا كان العقار عبارة عن ملك مُشاع بين اثنين أو أكثر فإنه يتعين على المالكين على الشيوع تعيين وكيل عنهم بموجب وكالة رسمية وقانونية لتسلم الدفتر العقاري، يقوم المحافظ العقاري بتدوين كل هذه المعلومات المتعلقة بالوكيل ومراجع الوكالة في البطاقة العقارية بالإضافة إلى اسم الشخص الذي تسلمه[1].

تجدر الإشارة هنا أن الواقع العملي يُثير الكثير من الإشكالات التي يقع فيها المحافظ العقاري بحيث أنه يتعذر عليه إعداد الدفتر العقاري، من ذلك :

أ– إذا كانت وثائق المسح المودعة على مستوى المحافظة العقارية تفيد بأن هذا العقار هو في حيازة شخص معين مثلًا وشركائه، فإذا كان هذا الشخص عبارة عن أحد الورثة، فهنا الأمر سهل يستطيع أحد الورثة تمكين المحافظ العقاري من نسخة من الفريضة ويقوم الورثة بتوكيل أحدهم لتسلم الدفتر، لكن الإشكال يقع عندما يكون هذا العقار عبارة عن غوط[2]، مثلًا وله مجموعة من الشركاء الأحياء والأموات والقاصرين والمحجور عليهم لأنهم غير معرّفين في وثائق المسح المودعة لديه وبالتالي يتعذر عليه تحرير الدفتر العقاري، لأن هوية المالكين غير محددة وغير واضحة، هذا الأمر يستدعي تدخل القضاء وعليه يجب على من له مصلحة في ذلك أن يرفع قضية ضد الشخص المعلوم لتحديد الشركاء الذين معه في هذا العقار عن طريق إلزامه بذلك قضاء، وهذا الطريق يأخذ وقتًا طويلًا قد لا يصل المدعي رافع الدعوى إلى حل إذا تعنّت الشخص المعلوم المسجل في وثائق المسح وبالتالي يبقى المدعي يدور في حلقة مفرغة، كان الأولى على أعوان المسح أن يقوموا بتسجيل العقار لفائدة أشخاص معلومين ومحددين بصفاتهم وذواتهم وليس فلان وشركائه.

ب– إذا كان الشخص المسجل باسمه العقار مُتَوفياً منذ زمن بعيد وتعذّر تحرير الفريضة المتعلقة به لتشعب الورثة وكثرتهم وقد يكون فيهم القاصر والغائب والمحجور عليه، فالمحافظ العقاري في هذه الحالة كذلك يتعذر عليه تحرير الدفتر العقاري لأن أصحاب الحقوق العينية العقارية غير محددين بالاسم واللقب.

لقد أجاز المشرع الجزائري للمالك أو المالكين في حالة ضياع الدفتر العقاري أو تلفه أن يتحصلوا على دفتر عقاري جديد، بعد أن يتقدم بطلب مكتوب ومسبب بالأدلة التي تفيد فعلًا بأن الدفتر العقاري الأول قد ضاع منه، مثل التصريح بذلك لدى مصالح الأمن لأنه يعتبر وثيقة رسمية، ففي هذه الحالة

1 يراجع في ذلك نص المادة (46) الفقرة الأولى وكذلك المادة (47) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، وكذلك فردي كريمة ، الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 110.

2 تعريف الغوط: هو عبارة عن منخفض كبير يتم حفره بالوسائل التقليدية الى غاية الوصول الى الماء ليتم زراعة النخيل والاعتناء به وعندما يكون النخيل مثمر وباسق يطلق عليه مصطلح الغوط.

المحافظ العقاري يقوم بإعداد دفتر جديد مع ضرورة الإشارة بكل هذه المعلومات في البطاقة العقارية ويؤكد بأن الدفتر القديم مُلغى وليس له أي أثر قانوني [1].

تجدر الإشارة في هذه النقطة بالذات بأنه قد صدرت مؤخرًا تعليمة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية وبالتحديد مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي التعليمة رقم (10635)[2] المؤرخة في 2017/10/19 المتعلقة بحالة ضياع الدفتر العقاري.

لقد ذكرت هذه التعليمة بأن المادة (52) من المرسوم (63/76) السالف الذكر لم تنص صراحة على إحضار وثيقة التصريح بضياع الدفتر العقاري حتى يتمكن المحافظ العقاري من إصدار دفتر جديد بدل الضائع.

حيث أن هذه التعليمة بررت بأن مسألة الضياع أمر وارد طالما أن المحافظ العقاري يشترط تقديم الدفتر العقاري في كل عملية انتقال للحق العيني وبالتالي فإن كثرة انتقال العقارات من شخص لآخر قد تؤدي إلى ضياع هذه الوثيقة مما يضطر الكثيرون للجوء إلى مصالح الأمن للتصريح بالضياع وقد لا يكون بحوزة المصرّح نسخة منه لتحديد بمراجع الدفتر العقاري وفي إطار تكريس مبدأ تحسين الخدمة العمومية فإن المديرية العامة وجدت بأنه من الضروري التكفل بحالات ضياع الدفتر العقاري وذلك بإنشاء استمارة نموذجية تتضمن التصريح بالضياع توضع في متناول المعني بشرط أن يتم التصديق على إمضاء المعني أمام مصالح البلدية أو أمام مكتب توثيق.

بعد أن يقوم المعني بملء الاستمارة والتصديق على إمضائه يقوم المحافظ العقاري بعد تحصيله للحقوق المستحقة في هذه الحالة بإعداد مستخرج عن الدفتر العقاري وتدون جميع هذه المعلومات على مستوى البطاقة العقارية.

لقد أشارت هذه التعليمة بأنه بالنسبة للمُلّاك على الشيوع هناك حالتين وهما:

الحالة الأولى : وهي حالة ما إذا كان الدفتر المُسلم لأحد المُلّاك على الشيوع بموجب وكالة رسمية فهنا التصريح يقوم به حائز الدفتر فقط وفق نفس الإجراءات المذكورة أعلاه.

الحالة الثانية : إذا كان من تسلّم الدفتر شخصاً أجنبياً عن الملكية بموجب وكالة رسمية، فهنا على المحافظ العقاري أن يتلقى التصريح من طرف كامل المُلّاك على الشيوع دون استثناء أو من ينوب عنهم بموجب وكالة صريحة تفيد التصريح بالضياع.

1 يراجع في ذلك نص المادة (52) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.

2 التعليمة رقم (10635) المؤرخة في 2017/10/19، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بحالة ضياع الدفتر العقاري وإجراءات التكفل.

ولقد أرفقت هذه التعليمة بنموذج عن التصريح بضياع دفتر عقاري، بحيث خُصص إطار علوي للمحافظة العقارية تُدوّن فيه مراجع الدفتر العقاري والعقار، ثم إطار ثان خُصص للمُصرح المالك يُدوّن فيه جميع المعلومات الشخصية المتعلقة به مع الإمضاء والمصادقة في الأخير.

بهذا الإجراء تكون المديرية العامة للأملاك الوطنية قد سهّلت الأمر عن المُلّاك ولا يبقى في انتظار الحصول على تصريح بالضياع من الجهات الأمنية بل يكفي الاتصال بالمحافظة العقارية ومباشرة الإجراءات الواردة في هذه التعليمة للحصول على دفتر عقاري ثان.

كذلك الأمر في حالة ما إذا كان العقار مثلًا مسجلًا لفائدة شخص معين وكانت هناك منازعة قضائية بشأنه وصدر حكم أو قرار يقضي بإعادة تسجيل هذا العقار باسم رافع الدعوى فهنا بعد عملية الإيداع القانونية للحكم أو القرار القضائي المشمول بالصيغة التنفيذية، يقوم المحافظ العقاري بإرسال موجه للمالك القديم بضرورة تقديمه للدفتر العقاري ثم يُعذره مرة أخرى وإذا لم يستجب فإن المحافظ العقاري يقوم بتحرير دفتر يسلم للمالك الجديد، مع إلزام المحافظ بإبلاغ المالك القديم بأن الدفتر الذي بحوزته مُلغى ويقوم بالتأشير بكل هذه الأمور على البطاقة العقارية لهذا العقار باعتبارها الوثيقة الثبوتية للعقار تدوّن فيها جميع المعلومات التي تخصه.

بالتالي فالمحافظ العقاري يقوم بهذا الإجراء قياسًا على ما جاء في المذكرة رقم (4144) [1] الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، والتي وجهت إلى مديري أملاك الدولة وكذا مديري الحفظ العقاري عن طريق التبليغ من طرف المفتشين الجهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري عبر كامل التراب الوطني وكانت هذه المذكرة تتعلق بحالة عدم تسليم الدفتر العقاري للمالكين في الشيوع من طرف حائز الدفتر إذا كانوا بمناسبة التصرف في حصصهم المُشاعة.

صدرت هذه المذكرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بعد تلقيها عدة شكاوى وتقارير في شأن الملكية المشاعة والمسلم بشأنها دفتر عقاري لأحد المالكين بناء على وكالة رسمية، يثور الإشكال في حالة إمتناع حائز العقار على تقديم الدفتر العقاري للمالكين معه في الشيوع إذا أراد أحد منهم التصرف في حصته الشائعة باعتباره مالكاً ملكية تامة لهذه الحصة غير المفرزة.

وبما أن المحافظ العقاري مُلزم بنقل المعلومات الجديدة على مستوى الدفتر العقاري فهو يرفض الإيداع متى كان التصرف غير مُرفق بالدفتر العقاري لأنه يعتبر أحد أسباب رفض الإيداع من جهة

1 المذكرة رقم (4144) المؤرخة في 2007/06/03، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالدفتر العقاري المشترك في حالة رفض الحائز تسليمه للمالكين معه في الشيوع، منشورة بمجمع النصوص القانونية، لسنة 2007، ص 123.

ولأن الدفتر العقاري يعتبر الناطق الرسمي للوضعية الحقيقية للعقار وما هو مدون على مستوى البطاقة العقارية من جهة ثانية.

على هذا الأساس صدرت هذه المذكرة التي تؤكد بأن الأصل في الدفتر المشترك حسب نص المادة (47) من المرسوم (63/76) السالف الذكر أن يُودع لدى المحافظة العقارية يضبط كلما وجب ذلك أما تسليمه لأحد المُلّاك بموجب وكالة فهو استثناء من القاعدة.

بالتالي على المحافظ العقاري في هذه الحالة أن يقوم بإجراء الإشهار العقاري من دون طلب الدفتر العقاري على أن يُبلّغ حائز الدفتر ويُنذره بضرورة إيداع الدفتر قصد التأشير عليه في أجل (15) يومًا وعلى الطرف المودع للعقد أن يُصرح لدى الموثق بأنه حاول الحصول على الدفتر العقاري من حائزه لكنه لم يتمكن من ذلك بسبب تعسف هذا الأخير، فإذا استجاب الحائز وقدّم الدفتر يقوم المحافظ بتعديله وضبطه، أما إذا انتهى الأجل ولم يتقدم فإن المحافظ العقاري في هذه الحالة يقوم بإعداد دفتر جديد يتضمن جميع التأشيرات والملاحظات المدونة في البطاقة العقارية، ويُبلّغ الحائز بأن الدفتر العقاري الذي يحوزه لم يعد يُمثل السند القانوني لهذا العقار.

قياسًا على هذه الحالة فإن كل الحالات المشابهة لها يمكن التعامل معها على هذا النحو مثلاً عدم تقديم الدفتر العقاري بالنسبة لمن بحوزته بعد صدور حكم قضائي نهائي يقضي بإلغاء الترقيم وإعادة تسجيل هذا العقار باسم شخص آخر أو تعديل ما جاء في هذا الدفتر من مساحة وغيرها من الأحكام والقرارات القضائية التي تصدر في هذا الشأن.

إن المحافظ العقاري عمليًا يتعامل في مثل هذه الحالات بنفس الطريقة وهذا تطبيقًا للمذكرة المشار إليها أعلاه.

تجدر الإشارة أنه في حالة نقل ملكية عقار مثبت بموجب دفتر عقاري فإن هذا الإجراء لا يؤدي إلى استحداث بطاقة جديدة للعقار أو دفتر جديد وإنما يجب على المحافظ العقاري فقط أن يضبط المعلومات الموجودة في العقد المقدم للإشهار، بعد القيام بالإجراء يتم تحيين المعلومات الموجودة على مستوى البطاقة العقارية وكذا في الدفتر العقاري الذي أودعه المالك السابق ليتم تسليمه بعد ذلك للمالك الجديد وإلّا رفض الإيداع لعدم تسليم الدفتر العقاري[1].

أما في حالة القسمة التي ترد على العقارات المبنية أو التجزئة التي تكون في الأراضي غير المبنية فإنه تُنشأ بطاقات عقارية جديدة خاصة بكل حصة مفرزة بالتالي يكون لكل قطعة أو حصة دفتر جديد

1 يراجع في ذلك نص المادة (100) من المرسوم (63/76) ، السالف الذكر.

ويتم إلغاء الدفتر العقاري المتعلق بالقطعة الأم محل التجزئة أو التقسيم، يتم تدوين كل هذه المعلومات عل هامش البطاقة العقارية لهذا العقار.

إذن في الأخير هذه هي مجموعة من الحالات التي تصاحب تسليم الدفتر العقاري وما يطرأ من تغيرات خاصة بالأطراف أو بالعقار في حد ذاته، كالتجزئة أو التقسيم .

يبقى دائمًا الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة وهذا حسب ما أكدته المادة (19) من الأمر (74/75) السالف الذكر، وكذلك قرارات المحكمة العليا المتواترة في هذا الجانب.

سنحاول الآن أن نعرج على الطبيعة القانونية للدفتر العقاري لأنه على ضوء ذلك يمكن تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاعات التي تثار بشأن هذا السند.

ثانيًا : الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

إن الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة كما ذكرنا آنفًا ولكن هل يمكن اعتبار الدفتر العقاري سنداً قانونياً إدارياً كالعقد الإداري أم أنه عبارة عن قرار إداري صادر عن هيئة إدارية سنفصل في ذلك من خلال طرح الفكرتين وبيان حجج الطرفين لنخلص في الأخير إلى نتيجة يمكن الاعتماد عليها.

1- الدفتر العقاري عقد إداري: قبل أن نفصل أكثر في هذه المسألة علينا أولاً أن نوضح الضوابط التي يقوم عليها العقد الإداري بصفة عامة.

لقد عرف الدكتور (سليمان محمد الطماوي) العقد الإداري بأنه " العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه وتظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام وأن يتضمن العقد شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص وأن يخّول المتعاقد مع إدارة الاشتراك مباشرة في تسيير المرفق العام "[1].

كما عرفه الدكتور (محمد الصغير بعلي) بأنه " العقد أو الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام وفقًا لأساليب القانون العام بتضمينه شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص "[2].

1 زهرة بن عمار، مرجع سابق، ص 119، وكذلك سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، الطبعة الخامسة، مطبعة عين الشمس، مصر، سنة 1991، ص89.

2 ريم مراحي، مرجع سابق، ص129.

أما الدكتور (عمار بوضياف) فعرفه بأنه " العقد الذي يبرمه شخص من أشخاص القانون العام بقصد إدارة مرفق عام أو بمناسبة تسييره وتظهر نيته في الأخذ بأسلوب القانون العام وذلك بتضمين العقد شرطًا من الشروط غير المألوفة في عقود القانون الخاص"[1].

نستشف من هذه التعاريف بأن العقد الإداري يتضمن ثلاثة ضوابط وهي :

– أن تكون الإدارة طرفًا في العقد.

– اتصال العقد بنشاط المرفق العام.

– إتباع أساليب القانون العام.

سنحاول أن نسقط هذه الضوابط على الدفتر العقاري لمعرفة هل أنه عقد إداري أم لا ؟

إن العقد لا يكون إدارياً إلا إذا كان أحد أطرافه شخصاً من أشخاص القانون العام والمتمثل في الإدارة العمومية واتصل ذلك العقد بنشاط من أنشطة المرفق العام، بينما الدفتر العقاري الإدارة ليست طرفًا فيه بل هي التي أصدرته عن طريق موظفها والمتمثل في المحافظ العقاري، بالتالي ليس هناك طرفاً في الدفتر العقاري من أشخاص القانون العام ومن ثم لا يمكن إعتباره عقداً إدارياً.

إن من المتفق عليه بأن العنصر الأساسي في العقد هو تطابق الإرادتين وهو ما لا ينطبق على الدفتر العقاري كونه يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة[2] فلا يوجد مكان مخصص لتوقيع المستفيد من الدفتر العقاري ما عدا التوقيع في سجل التسليم الخاص بالمحافظة العقارية وعليه فإن مسألة تطابق الإرادتين غير متوفرة ولا موجودة بل مستبعدة تمامًا.

بخصوص الضابط الثاني للعقد الإداري وهو اتصال العقد بنشاط المرفق العام، فالدفتر العقاري هو عبارة عن سند مثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة وليس متعلق بصفة مباشرة بنشاط المرفق العام أو طريقة تسييره ولو غُصنا أكثر من ذلك فإننا يمكننا القول بأن الدفتر العقاري يحقق أهداف المرفق العام المتمثلة في استقرار المعاملات العقارية وتنظيم السوق العقارية، لأن العقار هو أساس الاستثمار الذي لا يقام إلا على عقار له سند رسمي لا يرقى له الشك[3]، من ثمة فإن العنصر والضابط الثاني غير متوفر لأن الدفتر العقاري ليس له علاقة مباشرة بنشاط المرفق العام أو تسييره.

أما الضابط الثالث فهو إتباع أساليب القانون العام باعتبار أن العقد الإداري يتضمن شروطًا استثنائية غير مألوفة في أحكام القانون الخاص، وإذا ما أسقطنا هذا العنصر على الدفتر العقاري

1 عمار بوضياف، الصفقات العمومية في الجزائر، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 41.
2 أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مقال منشور بمجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، العدد السادس، 2009 ، ص225.
3 عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 252.

فإننا لا نجد بأن الإدارة قد وضعت شروط استثنائية أو امتيازات خاصة بالإدارة في الدفتر العقاري لأنها أصدرت هذا الدفتر وفق نموذج معين محدد مسبقًا بموجب قرار وزاري لمن ثبتت ملكيته لهذا العقار وأصبح الترقيم نهائياً لفائدته.

وعليه وبناء على ما سبق فإن الدفتر العقاري لا تنطبق عليه أي خاصية من خصائص العقد الإداري وبالتالي يمكننا القول بأنه ليس عقداً إدارياً.

2- الدفتر العقاري قرار إداري : لم يعرف المشرع الجزائري القرار الإداري بل ترك هذا الأمر للفقه لذلك تعددت التعاريف الخاصة بالقرار الإداري[1]، فهناك من اعتبره بأنه " إفصاح من جانب الإدارة عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح في الشكل الذي يتطلبه القانون قصد إحداث أثر قانوني معين متى كان ذلك ممكنًا جائزًا قانونًا وكان الباعث تحقيق المصلحة العامة "[2].

وهناك من عرفه بأنه " إعلان للإدارة بقصد إحداث أثر قانوني إزاء الأفراد يصدر عن سلطة إدارية في شكل صورة تؤدي إلى التنفيذ المباشر"[3].

بعد سرد تعريف القرار الإداري السؤال الذي يطرح نفسه هنا هل أن الدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري ؟ وللإجابة عن هذا السؤال يجب إسقاط عناصر القرار الإداري على الدفتر العقاري والمتمثلة في :

- تصرف إداري يخضع في تحريره للشكل المحدد قانونًا.
- صادر عن هيئة إدارية.
- صادر عن الإرادة المنفردة لهذه الهيئة.
- يترتب عليه أثر قانوني.

بالرجوع إلى كيفية إعداد وإصدار الدفتر العقاري نجد بأن الدفتر العقاري عبارة عن تصرف قانوني صادر من طرف المحافظ العقاري باعتباره يمثل هيئة إدارية وهي المحافظة العقارية، يخضع في إصداره إلى شكل معين محدد قانونا بموجب قرار وزير المالية المشار إليه سابقا، بالتالي يشترك الدفتر العقاري مع القرار الإداري في هذه النقطة كون كلاهما يعتبر تصرفاً إدارياً يخضع في تحريره لشكل محدد قانونا هذا من جهة[4].

ومن جهة أخرى فالمحافظة العقارية هي عبارة عن إدارة تابعة إلى مديرية الحفظ العقاري تمارس مهامها تحت وصاية وزارة المالية، تخضع للوظيف العمومي فهي بذلك إدارة عمومية بالمفهوم الإداري

1 فضيل كوسة، القرار الإداري في ضوء قضاء مجلس الدولة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 20.
2 ريم مراحي، مرجع سابق، ص 131.
3JEAN FRANCOIS Brissan AUDE, droit administratif, univ de, BORDEAU, 2004, p 150
4 ليلى لبيض ، مرجع سابق، ص131.

الواسع وبالتالي فالدفتر العقاري صادر عن هيئة إدارية وهو يشترك مع القرار الإداري في العنصر الثاني كذلك.

أما العنصر الثالث للقرار الإداري هو كونه صادر عن الإرادة المنفردة للهيئة الإدارية، بإسقاط هذا العنصر على الدفتر العقاري فإننا نجده بطبيعة الحال يُعد من طرف المحافظ العقاري كما أشرنا سابقًا لأن المستفيد لا يوقع على الدفتر ولا يبصم فيه بل نجد فيه ختم المحافظ العقاري المختص إقليميًا فقط وتوقيع، وعليه فالدفتر العقاري يشترك مع القرار الإداري في هذا العنصر كذلك.

أما العنصر الأخير للقرار الإداري فهو ترتيب أثر قانوني فإذا أسقطنا هذا على الدفتر العقاري نجد أنه بالفعل يحدث أثراً قانونياً تجاه المستفيد واتجاه الغير، مثل القرارات الإدارية لأنه بمجرد استلام الدفتر العقاري يصبح المالك يتمتع بكافة صلاحيات التصرف والاستغلال في العقار وكل الحقوق المخوّلة له قانونًا بموجب هذا السند الرسمي، فالدفتر العقاري يحدث أثراً قانونياً يتعلق بحق الملكية.

في الأخير نستطيع أن نؤكد بأن الدفتر العقاري له نفس خصائص القرار الإداري المشار إليها أعلاه فهو يطابق مقومات القرار الإداري وعلى هذا الأساس اعتبر الدفتر العقاري قراراً إدارياً وهو ما استقر عليه اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة في العديد من القرارات المتواترة[1].

ثالثًا : حجية الدفتر العقاري

سنعرض بيان حجية الدفتر العقاري من خلال دراسة موقف المشرع ثم بعدها نرى موقف القضاء من خلال النزاعات المطروحة أمام الجهات القضائية المختصة والتي تعني الدفتر العقاري وتفصيل ذلك كما يلي :

1- موقف المشرع: بالرجوع إلى المرسوم (32/73) [2] المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الصادر تنفيذًا للأمر (73/71) السالف الذكر، وبالتحديد المادة (33) منه والتي نصت على ما يلي "... إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي المحدثة حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة، تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيّنة في شأن الملكية العقارية.

كما نصت المادة (19) من الأمر (74/75) السالف الذكر على ما يلي ".. تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند ملكيته..".

1 عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص254.
2 المرسوم (32/73) ، السالف الذكر.

بتحليل ما جاء في نص المادتين المذكورتين أعلاه نستنتج بأن المشرع أقر بأن الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في المناطق التي شملها المسح العام للأراضي، لكونه الناطق الطبيعي لما هو موجود على مستوى البطاقات العقارية، لا يسلم إلا لصاحبه بعد إجراء تحقيق عقاري ميداني وإيداع وثائق التحقيق على مستوى المحافظة العقارية، ثم تأسيس السجل العقاري المكون من مجموعة البطاقات العقارية التي تنشأ بمناسبة إيداع وثائق المسح ومتى أصبح الترقيم نهائياً فإنه من حق صاحب الحق العيني العقاري الاستفادة من دفتر عقاري يثبت ملكيته للعقار[1].

من خلال ما تقدم نستطيع القول بأن السندات العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971 وكذلك العقود الرسمية أو الأحكام القضائية النهائية الفاصلة في حق الملكية لا يمكن اعتمادها كسندات رسمية مثبتة للملكية في المناطق الممسوحة بل يجب في هذه الحالة على المالك أن يقدم الدفتر العقاري الذي أُعتبر السند الوحيد المثبت للملكية العقارية وهذا لإعطاء هذا السند الحجية الكاملة والمطلقة في إثبات الملكية اتجاه المالك أو اتجاه الغير[2].

2- موقف القضاء : لقد ساير القضاء موقف المشرع فيما يتعلق بإعطاء الدفتر العقاري الحجية الكاملة في إثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها ونستشف ذلك من خلال القرارات الصادرة عن المحكمة العليا أو مجلس الدولة والتي من بينها :

أ- الدفتر العقاري قرينة على الملكية : لقد اعتبر القضاء بأن الدفتر العقاري قرينة صحيحة لإقامة البينة في ثبوت الملكية وفي الإطار سنحلل قرار المحكمة العليا رقم (197920) [3] المؤرخ في 2000/06/20، الذي أكد على مبدأ مفاده " إن الدفتر العقاري المحرر على أساس مجموعة البطاقات العقارية للبلدية يشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيّنة في نشأة الملكية العقارية وبما أن قضاة المجلس لم يعتبروا في قضية الحال الدفتر العقاري المستظهر به سنداً لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون..".

إن أهم ما جاء في هذا القرار ما يلي: " حيث يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم بإلزام وجود دليل لإثبات الدعوى وذهبوا إلى القول بأن الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي لا يقوم مقام سند الملكية.

1 جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص147.
2 عماد الدين رحايمية ، مرجع سابق، ص267.
3 القرار رقم (197920) المؤرخ في 2000/06/20، الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا، المنشور بالمجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول، لسنة 2001، ص 252.

لكن من الثابت أن القانون على خلاف ذلك إذ يعتبر الدفتر العقاري بأنه الدليل الوحيد للإثبات الملكية العقارية عملاً بنص المادة (19) من الأمر (74/75) السالف الذكر وكذلك المادتين (32) و(33) من المرسوم(32/73) السالف الذكر.

من ثمة فإن القضاة متى توصلوا إلى عدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستظهار بالدفتر العقاري يكونون قد أخطأوا في تطبيق القانون ولم يُضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم مما يعرضه للنقض والإبطال ".

يتبيّن من خلال هذا القرار أن قضاة المحكمة العليا قد أيّدوا ما ذهب إليه المشرع الجزائري واعتبروا أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية في المناطق الممسوحة كونهم قاموا بنقض وإبطال القرار المطعون فيه، لأن قضاة المجلس لم يعتبروا الدفتر العقاري سنداً مثبتاً للملكية في حين أن هناك نصاً صريحاً يقضي بذلك وهو نص المادة (19) من الأمر (74/75) السالف الذكر ولو أن قضاة المحكمة العليا استشهدوا بالمرسوم التنفيذي الصادر في إطار الأمر (73/71) المتعلق بالثورة الزراعية المُلغى، إلا أن ذلك يفيد معرفة نية المشرع اتجاه الدفتر العقاري الصادر عن المحافظة العقارية لذلك فإن هناك من يعيب على القضاة الاستشهاد بهذا النص الذي جاء به المرسوم (32/73) الذي جاء تنفيذًا للأمر (73/71) المُلغى بموجب القانون (25/90) المعدل والمتمم والمتعلق بقانون التوجيه العقاري إلا أن هذا الأمر مفاده معرفة توجه القضاء في هذه المسألة التي أثبتت مسايرته لما جاء به المشرع في هذا الجانب لذلك فإن هذا القرار يؤكد بأن القضاء ساير المشرع فيما ذهب إليه بشأن الدفتر العقاري.

ب– الدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية في المناطق الممسوحة: لقد أكد على هذا المبدأ العديد من قرارات المحكمة العليا التي من بينها القرار رقم (259635) 1 المؤرخ في 2004/04/21 جاء هذا القرار بمبدأ مفاده " يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند ملكية طبقًا لنص المادة (19) من الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بعد استكمال الإجراءات والشكليات والآجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية فالنعي باعتماد القضاة على التصريحات دون جدوى " فقضاة المحكمة العليا اعتبروا أن الاعتماد على الدفتر العقاري كسند للملكية تطبيقاً سليماً للقانون وبذلك فإن هذا القرار أكد على نفس المبدأ الذي جاء به القرار الأول.

بالرجوع إلى القرارين المشار إليهما وكذلك الأوامر والمراسيم المتعلقة بالشأن العقاري نجدها تكلمت على أن الدفتر العقاري هو عبارة عن سند يُسلم إلى الشخص المالك الذي حُدد عقاره تحديدًا دقيقًا

1 القرار رقم (259635) المؤرخ في 04/21/ 2004، الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، المنشور بالمجلة القضائية، العدد الأول، لسنة 2005، ص 334.

بعد إتمام أشغال المسح العام للأراضي وبعد إيداع هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميًا والبدء بإنشاء البطاقات العقارية وتأسيس السجل العقاري، يستفيد كل من له حق عيني عقاري متعلق بترقيم نهائي بدفتر عقاري مثبت للملكية الذي يعتبر السند الأقوى ذو الحجية المطلقة في إثبات الملكية فالمالك إذا تصرف في عقاره وكان حائزًا على دفتر عقاري فإنه يلزم بتقديم الدفتر مع العقد المبرم أمام الضابط العمومي للقيام بعملية الإشهار، ومن ثمة انتقال الحق العيني العقاري لأنه لا ينتقل إلا بعد مراعاة عملية الإشهار العقاري، الأمر الذي أكدت عليه المادة (793) من القانون المدني، فالمحافظ العقاري بعد القيام بعملية الإشهار يؤشر في البطاقة العقارية وكذلك في الدفتر العقاري ليكون ما يحتويه هذا السند يتطابق مع ما هو مدون على مستوى البطاقة العقارية.

أما إذا كانت الملكية شائعة فالمحافظ العقاري لا يُعد مجموعة من الدفاتر العقارية بل يعد دفتراً عقارياً واحداً باسم جميع الشركاء في الشيوع، يسلمه إلى الوكيل الذي يختارونه بموجب وكالة رسمية مع ضرورة التأشير على مستوى البطاقة العقارية بكافة هذه الإجراءات، فإذا أراد أحد الشركاء التصرف في منابه وامتنع الشريك الذي بحوزته الدفتر العقاري عن تسليمه فإن المحافظ في هذه الحالة يقوم باعذاره طبقًا لما جاءت به المذكرة رقم(4144) السالفة الذكر.

رغم إعتبار أن الدفتر العقاري له الحجية المطلقة في إثبات الملكية العقارية وهذا ما أكده المشرع وكذلك القضاء من خلال مجموع الأحكام والقرارات الصادرة في هذا الشأن إلا أنه من جهة أخرى نلاحظ بأن المشرع قلل من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق العينية الأصلية المقيدة وهذا يعتبر خروجًا على مبادئ نظام الشهر العيني الذي من بين خصائصه هي الحجة الثبوتية المطلقة[1].

فالمشرع الجزائري أجاز الطعن في الترقيم النهائي ولم يقرر الأثر التطهيري للقيد وهذا استنادًا لنص المادة (16) من المرسوم (63/76) وكذلك المادة (24) من الأمر (74/75) وهذا ما أكده القضاء من خلال العديد من الأحكام والقرارات حين أجاز إمكانية إعادة النظر في الحقوق العينية المنشأة بموجب القيد الأول حتى ولو تحصل صاحبه على الدفتر العقاري وكان هذا الترقيم نهائياً مضت عليه مدة طويلة وهذا الأمر يتنافى والمبادئ التي جاء بها نظام الشهر العيني الذي أخذ به المشرع الجزائري انطلاقًا من أحكام الأمر (74/75) السالف الذكر[2].

1 نسيمة حشود، الحجية القانونية للدفتر العقاري، مقال منشور بمجلة حوليات جامعة الجزائر، العدد31، الجزء الثاني، جوان 2017، ص 26.

2 جمال بوشنافة، الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه ، كلية الحقوق، جامعة البليدة، جوان 2011، ص 322.

يمكن أن نخلص في نهاية هذا الفصل إلى أن عملية المسح العام للأراضي هي القوام المادي لتطبيق نظام الشهر العيني، بعد الانتهاء من هذه العملية يتم إيداع وثائق المسح العام لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميًا ليشرع في تأسيس السجل العقاري.

ثم قمنا بتسليط الضوء على الهيئة الإدارية المكلفة بمسك السجل العقاري التي يرأسها موظف عام يسمى المحافظ العقاري في حين أن هناك بعض التشريعات أسندت هذه المهمة إلى قاضٍ متخصص حتى يكون السجل العقاري يعكس الوضعية الحقيقية للعقار.

يعتمد المحافظ العقاري على نص المواد (12)، (13)،(14) من المرسوم(76/63) السالف الذكر في منح الترقيم العقاري سواء المؤقت أو النهائي.

لقد حاولنا حصر المهام المسندة للمحافظة العقارية التي وردت في عدة نصوص، واستنتجنا بأن المشرع الجزائري لم يفرق بين مهام المحافظة العقارية كهيئة إدارية ومهام المحافظ العقاري بإعتباره الركيزة الأساسية والعنصر الفعال الذي أسندت إليه مهمة تسيير المحافظة العقارية والتأشير والإمضاء على كافة الوثائق والسندات.

كما بيّنا بأنه موظف عام واسع الصلاحيات، إذ أن مهامه تبتدئ منذ انطلاق عمليات المسح العام للأراضي، باعتباره عضواً من أعضاء اللجنة الميدانية للمسح العام ثم بعد إيداع وثائق المسح العام والبدء في تأسيس السجل العقاري، كما يقوم بعملية التأشير على كافة السندات المقدمة للإشهار.

كما يقوم المحافظ العقاري بالتأشير وتسليم شهادات الترقيم المؤقت والدفاتر العقارية كذلك إمكانية مصالحة الأطراف بخصوص الاعتراضات التي تسجل ضد الترقيمات المؤقتة.

لقد قمنا بمناقشة ما أكّد عليه المشرع الجزائري بالنسبة لحالات رفض الإيداع أو الإجراء كونه قام بتقييد سلطة المحافظ العقاري لأنه ذكر هذه الحالات على سبيل الحصر، في حين أن هناك من التشريعات من ذكر حالات الرفض على سبيل المثال، وقمنا بإبراز الجوانب الايجابية والسلبية في ذلك.

لقد ثار جدل حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري هل هو قرار إداري أم عقد إداري وخلصنا في الأخير إلى أن الدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري، لأنه يحتوي على أغلب مقوّمات القرار الإداري ومن هذا المنطلق يمكن الطعن فيه أمام القضاء الإداري، الأمر الذي استقر عليه اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة في العديد من قراراتهم المتواترة.

و في نهاية هذا الباب يمكن أن نخلص إلى أن المشرع الجزائري تبنى نظام الشهر العيني موجب الأمر (74/75) وجعل عملية المسح العام هي القوام المادي لتطبيق هذا النظام.

لقد أسندت هذه العملية في بادئ الأمر إلى إدارة أملاك الدولة إلا أنها بقيت تتقدم بوتيرة بطيئة الأمر الذي جعل المشرع يتدخل ليُسندها إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، التي سُخرت لها كل الإمكانيات والوسائل المادية والبشرية لإتمام هذه العملية.

تباشر لجنة المسح التي يتم تعيينها بموجب قرار من الوالي المختص أعمالها على مستوى إقليم البلدية المعنية، ويتم ذلك بشكل تدريجي بداية بالتحضير لها ثم العمل الميداني وفي النهاية تُختتم هذه الأعمال ويتم إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية ليبدأ بعدها استقبال الاعتراضات خلال الأجل الذي يُفتتح لذلك.

تفصل لجنة المسح التي يرأسها قاض في جميع الاعتراضات الواردة إليها في الآجال، غير أنه تبيّن لنا وجود العديد من الإختلالات في عمل اللجنة من حيث التشكيلة وكذا الاختصاصات.

يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا لأن المشرع خوّل عملية مسك السجل العقاري إلى هيئة إدارية يرأسها موظف عام يسمى المحافظ العقاري، أسندت إليه العديد من الصلاحيات والإختصاصات.

يقوم المحافظ العقاري بتسليم شهادة الترقيم المؤقت للمستفيد بهذا الترقيم، بحيث يخول له الحق في الحصول على رخصة البناء أو الهدم كما تمنح له الصفة في مباشرة أي منازعة تثور بشأن هذا الترقيم غير أنه لا يمكنه التصرف في هذا الحق إلا بعد أن يصبح الترقيم نهائيا.

يُسلم المحافظ الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد المثبت للملكية في المناطق الممسوحة، متى أصبح الترقيم نهائياً، وقد إعتبر المشرع الجزائري الدفتر العقاري قراراً إدارياً، ومن ثمّة فإن المنازعات المتعلقة بإلغائه أو تعديله ترفع أمام القضاء الإداري.

الباب الثاني

منازعـــــات الـترقيـــــم العقـــــاري

الباب الثاني

منازعـــات الترقيـــــم العقـــــــاري

بعد أن تطرقنا في الباب الأول إلى النظام القانوني لعملية تأسيس السجل العقاري بداية بعملية المسح العام للأراضي وإجراءاتها القانونية والعملية، مرورًا بالإيداع الأولي على مستوى البلدية وتلقي الاعتراضات، ثم بيّنا كيفية فصل لجنة المسح التي يرأسها قاض في هذه الإشكالات والاعتراضات.

يتم بعد ذلك إيداع جميع الوثائق المسحية على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا باعتبارها الهيئة الإدارية المكلفة بمسك السجل العقاري والمحافظة عليه.

يتم إنشاء بطاقة عقارية خاصة بكل وحدة عقارية تدون فيها جميع المعلومات المتعلقة بالعقار وكذلك صاحب الحق العيني العقاري.

قد يصاحب هذه العملية نشوب العديد من المنازعات والإشكالات المتعلقة بعملية الترقيم العقاري ومن هنا تبرز مسألة الاختصاص القضائي بالنظر في مثل هذه المنازعات.

إن المشرع الجزائري نص صراحة على مسألة الاختصاص في بعض الدعاوى، كالترقيم المؤقت إذا كانت المنازعة بين أشخاص القانون الخاص، لكنه لم يحدد صراحة الاختصاص القضائي فيما يتعلق بمنازعات الترقيم النهائي أو قضايا إلغاء الدفتر العقاري، مما اضطرنا إلى تحليل ومناقشة بعض الأحكام والقرارات الصادرة عن الجهات القضائية المختلفة، لاستخلاص الموقف الذي تبناه المشرع الجزائري في هذا الجانب.

كما نتناول في هذا الباب كذلك كيفية تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول أو ما يطلق عليها بالعقارات غير المطالب بها أثناء أعمال المسح، على حد تعبير قانون المالية لسنة 2018، بالإضافة إلى مناقشة بعض المذكرات والتعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية في هذا الشأن، التي تهدف إلى بيان كيفية تسوية وضعية هذه العقارات وديًا.

كما سنقوم بتحليل لبعض الأحكام والقرارات القضائية حتى يكون لهذا العمل جانب تطبيقي وعملي لنخلص في الأخير إلى بعض التوصيات والإقترحات الخاصة بتعديل بعض المواد القانونية بما يتلائم والواقع العملي وهذا بالنظر دائمًا لبعض التشريعات المقارنة التي سبقت المشرع الجزائري في معالجتها لهذه المسائل ووجدت حلولا لبعض نقاط الظل التي تكتنف هذا الموضوع.

الفصل الأول

المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

الفصل الأول

المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

بعد أن تطرقنا في الباب الأول إلى النظام القانوني لعملية تأسيس السجل العقاري، بداية بعملية إعداد مسح الأراضي العام باعتبارها الآلية التي وضعها المشرع الجزائري لتطبيق نظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع بموجب الأمر (74/75) المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

ثم تناولنا مجريات عملية المسح منذ الافتتاح إلى غاية إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميًا، ثم سلطنا الضوء على هذه الإدارة باعتبارها الهيئة المكلفة بمسك السجل العقاري والمكلفة بعمليات الإشهار العقاري.

بطبيعة الحال كما سبق بيانه فإن عملية الترقيم العقاري تنتج عليها مجموعة من المنازعات والإشكالات التي يتطلب حلّها تدخل القضاء المختص الذي يتراوح بين القضاء العادي تارة والقضاء الإداري تارة أخرى حسب نوع القضية وأطرافها.

سنحاول من خلال هذا الفصل أن نقوم بحصر معظم الدعاوى المتعلقة بمنازعات الترقيم العقاري والتي يختص بها القضاء العادي، مبرزين بعض التطبيقات العملية عن طريق تحليل بعض الأحكام والقرارات القضائية في هذا المجال للوصول في الأخير إلى تحديد المنهج الذي اتبعه المشرع والقضاء الجزائري في هذا الجانب.

المبحث الأول

الدعاوى السابقة لمرحلة الإيداع لدى المحافظة العقارية

سبق وأن أشرنا بأنه بعد إتمام عملية المسح العام للأراضي، تقوم الفرق الميدانية للمسح بإيداع الوثائق على مستوى مقر البلدية المعنية، بحيث يُفتتح أجل قدره شهر كامل على الأقل وهذا حتى يطّلع عليها الجمهور، حتى يتمكن كل من له مصلحة من تقديم اعتراضه بشأن هذه الوثائق، يكون ذلك على مستوى سجل خاص يفتتح لهذا الغرض.

بعد نهاية المدة المفتوحة للاعتراض، يتم حصر جميع الاعتراضات الواردة خلال الآجال المحددة وهذا لدراستها على مستوى لجنة المسح التي يرأسها قاضٍ وهذا من أجل إيجاد حلول في محاولة منها لتقريب وجهات النظر بين المستفيد من الترقيم والمعترض وإن عجزت عن ذلك فإنها توجه الشخص المعترض إلى القضاء.

تودع بعد ذلك وثائق المسح العام للأراضي على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميًا[1]، ليبدأ المحافظ العقاري في عملية الترقيم وتأسيس السجل العقاري، قد يسبب هذا الترقيم ضررًا للغير، بالتالي يلتجأ الشخص المتضرر إلى القضاء لاسترجاع حقه المشروع.

سنحاول من خلال هذا المبحث التطرق إلى أغلب الدعاوى التي تسبق مرحلة الإيداع لدى المحافظة العقارية ولكن بداية سنتعرض إلى تحديد مفهوم الدعوى القضائية وتحديد شروط قبولها معرجين على خصوصية الدعوى الإدارية المتعلقة بدعاوى الشهر العقاري ثم نُسلّط الضوء في المطلب الثاني على إشكالات الأخطاء المادية ودعاوى الحدود المؤقتة.

1 يراجع في ذلك نص المادة (10) من الأمر (74/75)، السالف الذكر.

المطلب الأول: مضمــون الـدعـوى القضـائية

إن حق اللجوء إلى القضاء من الحقوق المكفولة دستوريًا بحيث يحق لكل شخص تضرر أن يلجأ إلى القضاء المختص للمطالبة بحماية هذا الحق، ذلك بالاعتماد على طرق قانونية وهي الدعوى القضائية التي أحاطها المشرع بجملة من الضمانات والشروط لتكون بذلك الوسيلة التي تستعمل لحماية الحق أو استرداده في حالة التعدي عليه أو سلبه.

إن الدعاوى التي نقصدها في إطار دراستنا لهذا الموضوع، هي تلك الدعاوى التي تُرفع أمام الجهات القضائية المختصة سواء القضاء العادي أو الإداري، والمتعلقة بمنازعات الترقيم العقاري المنبثقة عن أعمال المسح العام للأراضي أو التحقيق العقاري، أو تلك المتعلقة بإلغاء أو تعديل في الترقيم المؤقت أو النهائي.

كما سنعرج في آخر هذا المطلب إلى الحكم الفاصل في منازعة الترقيم العقاري باعتباره نتيجة للدعوى، فنتعرف على مفهومه ومراحل إصداره وكذلك طرق الطعن فيه.

لقد حدد المشرع الجزائري آليات وشروط معينة لمباشرة الدعوى وتفصيل ذلك من خلال الآتي.

الفرع الأول: تعريف الدعوى القضائية وتمييزها عن غيرها من المفاهيم

قبل الخوض في منازعة الترقيم العقاري يستوجب علينا في البداية التطرق لتعريف الدعوى القضائية وتمييزها عن غيرها من المفاهيم والمصطلحات المشابهة لها، وذلك لتكوين الرؤية لدى القارئ بالإطار العام لهذه الوسيلة القانونية، التي من خلالها خول المشرع لصاحب الحق اللجوء الى القضاء لحماية حقه كلما تمّ الاعتداء عليه أو سلبه.

لقد أحاط المشرع هذه الوسيلة بمجموعة من الضمانات والشروط حتى يتم قبول الإدعاء شكلًا والتطرق فيما بعد إلى موضوع النزاع المطروح على الجهات القضائية.

سنتناول في هذا التعريف الدعوى بصفة عامة وكذلك الدعوى الإدارية التي سنتعرض لها في الفصل الثاني من هذا الباب وذلك عند التطرق إلى المنازعات التي تكون من اختصاص القضاء الإداري حتى لا نكرر الكلام عن الدعوى القضائية وتحديد تعريفها القانوني.

أولًا : تعريف الدعوى

لقد منعت الدولة على الفرد أن يقتص حقّه بنفسه، ومقابل ذلك هيّأت له هيئة مكلفة بحماية هذا الحق وذلك عن طريق اللجوء إلى القضاء، يتم ذلك من خلال وسيلة يُعبر عنها اختصارًا بالدعوى[1].

الدعوى **لغة** هي الإدعاء أما **اصطلاحًا** فهي تتراوح بين معنيين، الأول سائد في الفقه بكونها سلطة أو حق وإن ثار الخلاف حول مضمونه وطبيعته، والثاني يندرج في العمل وهو المطالبة القضائية[2].

كما عُرفت الدعوى بأنها السلطة المُخوّلة لكل شخص له حق يعترف القانون بوجوده في أن يطلب حماية القضاء لإقرار هذا الحق إذا جُحد أو رُدّ الاعتداء عنه، أو استرداده إذا سُلب [3].

لقد عرّف الدكتور (بربارة عبد الرحمان) الدعوى بقوله أنها : " المطالبة باستعادة حق أو حمايته فهي وسيلة مشروعة للتعبير عن الرغبة في الدفاع عن الحق، وهي تبتدئ بإيداع عريضة افتتاح الدعوى ثم التكليف بالحضور في الزمان والمكان المحددين، وهي تختلف عن الخصومة التي تتشكل من مجموعة إجراءات تمثل الشق العملي أو التنفيذي لممارسة الحق"[4].

كما عرّفها الأستاذ (عبدلي علي) في مداخلة قدّمها بخصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية (09/08) المؤرخ في 2008/02/25 بأنها : " وسيلة إجرائية يلجأ إليها أي شخص طبيعي أو معنوي يدّعي حق أو يُطالب حمايته، فهي حق ساكن قبل تحريكها يتحول إلى حق متحرك بمجرد توجيه الإدّعاء إلى المدعى عليه "[5].

لم يُعرف المشرع الجزائري الدعوى في قانون المرافعات أو غيره تاركًا المسألة للفقه وهنا عكس المشرع الفرنسي الذي عرّف الدعوى في قانون الإجراءات المدنية بقوله :

L' action est le droit, pour l' auteur d' une prétention, d' être entendu sur le fond, de cette-ci afin que le juge la dise bien où mal fondée.

Pour l'adversaire, l' action est le droit de discuter le bien fondée de cette prétention [6].

1 ليلى لبيض، مرجع سابق، ص 227.
2 نفس المرجع، ص 227.
3 ليلى لبيض، شهر الدعاوى القضائية في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر، العدد التاسع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ماي2013، ص 314.
4 عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص 32.
5 علي عبدلي، مداخلة بخصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلة المحاماة لمنظمة المحامين ناحية باتنة، عدد خاص لليومين الدراسيين ببسكرة 24 و25 ديسمبر 2008، ص 44.
6 Art (10) code du procédure civil francé.

معنى ذلك أن الدعوى هي حق صاحب الإدّعاء في أن تسمع دعواه بحيث يفصل القاضي بتأسيسها أو عدم تأسيسها، أما بالنسبة للخصم فهي الحق في مناقشة مدى تأسيس إدّعاءات المدعي.

بعد أن قمنا بتعريف الدعوى بصفة عامة سنحاول أن نقوم بتعريف الدعوى الإدارية لأن لها خصوصية متعلقة بها، نُلاحظ بأن المشرع الجزائري لم يُعرّف كذلك الدعوى في مفهوم القانون العام وذلك للعديد من الاعتبارات منها :

– إن نظرية الدعوى فكرة تتسم بالأصالة والوحدة ومجالها هو قانون المرافعات.

– حداثة نظرية الدعوى الإدارية لكونها لم تظهر كدعوى مستقلة عن الدعوى العادية إلّا في نهاية القرن التاسع عشر.

– ليس هناك نصوص قانونية متكاملة لفكرة الدعوى مستقلة عن قانون المرافعات المدنية.

إن هذا الأمر أدّى إلى تعدد التعاريف الصادرة بهذا الشأن وذلك بتعدد وجهات النظر، فهناك من يرى بأن الدعوى مسألة إجرائية شكلية بحتة والبعض يُعرفها من وجهة نظر الزاوية الموضوعية المادية.

من بين هذه التعاريف نجد من يُعرّف الدعوى الإدارية بكونها: " تلك الدعوى التي تتضمن مجموعة الشكاوى القائمة على أساس حق أو قانون والتي تستهدف قرار سلطة عامة يتصل بسلطة إدارية أو قرار متعلق بتسيير المرافق العامة والتي تُرفع أمام جهة القضاء الإداري في ظل إجراءات قانون عام أو في نطاق إجراءات قانون خاص"[1].

نُلاحظ بأن هذا التعريف اقتصر على تحديد مفهوم الدعوى الإدارية التي تخضع إلى القضاء العادي بموجب نصوص قانونية خاصة بالرغم من أنه احتوى أغلب عناصر الدعوى الإدارية، لأن النزاع الإداري في الأصل يؤول إلى القضاء الإداري لا العادي .

لقد عرّف الدكتور (عمار عوابدي) الدعوى الإدارية بأنها : " حق الشخص والوسيلة القانونية في تحريك واستعمال سلطة القضاء المختص وفي نطاق مجموعة القواعد القانونية الشكلية والإجرائية والموضوعية المقررة للمطالبة بالاعتراف بحق أو للمطالبة بحماية حق أو مصلحة جوهرية نتيجة الاعتداء على هذا الحق أو هذه المصلحة بفعل الأعمال الإدارية غير المشروعة والضارة والمطالبة بإزالتها وإصلاح الأضرار الناجمة عنها"[2].

1 عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2014، ص 229.
2 نفس المرجع، ص 230.

كما عرفها الدكتور (عمار بوضياف) بقوله بأنها: المنازعة التي أخضعها المشرع نوعيا لولاية القضاء الإداري دون غيره وفقا لإجراءات خاصة وأخضعها موضوعاً لأحكام تختلف عن تلك المقررة في القضاء العادي، فالعبرة بوجود المنازعة الإدارية يكون باعتراف المشرع للقضاء الإداري بالفصل فيها[1].

ثانيًا : تمييز الدعوى عن غيرها من المفاهيم

بعد أن قمنا بتعريف الدعوى بصفة عامة وكذلك الدعوى الإدارية بصفة خاصة فإن الأمر يستوجب علينا تبيان معناها بصفة واضحة وجليّة لأنها قد تلتبس بالحق أو بالخصومة القضائية أو ما يُسمى بحق اللجوء إلى القضاء مما تعيّن علينا إزالة هذا الغموض واللُبس من خلال ما يلي :

1- الدعوى والحق الذي تحميه : إن الدعوى هي الحق في أحد ظواهره أو هي الحق نفسه في إحدى حالاته، أو بعبارة أخرى هي الحق متحركًا إلى القضاء، فالحق يُمثل حالة قانونية هادئة أما الدعوى فهي حالة قانونية للحق وقت التحرك، بالتالي وفقًا للنظرية التقليدية فلا خلاف بين الدعوى والحق إلّا بقدر الحركة والسكون من خلاف[2].

2- الدعوى والمطالبة القضائية: الدعوى هي سُلطة مخوّلة لصاحب الحق في اللجوء إلى القضاء بحيث يكون له مُطلق الحرية في استعمالها أو عدم استعمالها، أي أنها موجودة سواء استعملها صاحب الحق أو لم يستعملها، أما المطالبة القضائية فهي تنشأ متى تمّ مباشرة الدعوى وذلك وفق إجراءات شكلية نصّ عليها قانون المرافعات، فترك الخصومة لا يعني التنازل عن الحق في رفع الدعوى،أي لا يعني التنازل عن الحق الذي يبقى قائمًا، إلّا إذا تنازل المدعي صراحة عن المطالبة القانونية، كأن يسحب طلبه المتضمن التعويض عن الضرر القائم في المسؤولية التقصيرية للمدعى عليه، فليس للمدعي رفع الدعوى مرة أخرى للمطالبة بجبر نفس الضرر الذي سبق وأن تنازل عنه، أما إذا كان ترك الخصومة لأجل تصحيح إجراء شكلي يكون قد أغفله المدعي، كعدم قيام المدعي بشهر الدعوى مثلًا فالحق المطالب به يظل قائمًا ولا يؤدي ترك الخصومة بشأنه إلى سقوطه[3].

3- الدعوى وحق اللجوء إلى القضاء : حق اللجوء إلى القضاء أو التقاضي من الحقوق العامة التي كفلها الدستور، ولا يمكن أن تتم مسائلة أي شخص عن الضرر الذي يلحق بالغير نتيجة استعماله لهذا الحق، إلّا إذا تعسف أو أساء استعماله، وهذا الحق لا ينقضي بالتقادم ولا يجوز التنازل عنه

1 عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية ، القسم الأول، الإطار النظري للمنازعات الإدارية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2013، ص225.
2 ليلى لبيض، منازعات الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 229.
3 عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مرجع سابق، ص 33.

لأن الحماية المقررة لصاحب الحق تثبت له طالما كان استعماله لحقه مشروعًا، أما إذا أُستعمل هذا الحق على نحو غير مشروع سقطت عنه تلك الحماية[1].

أما الحق في الدعوى فهو محدد لشخص معين، وهو من يقع عليه الاعتداء وهو الذي يمكنه أن يتنازل عنه وكذلك قد ينقضي أو يسقط هذا الحق بالتقادم[2].

الفرع الثاني: خصائص الدعوى القضائية وشروط قبولها

بعد أن قمنا بتعريف الدعوى القضائية وتميّزها عن غيرها من المفاهيم والمصطلحات، سنحاول من خلال هذا العنصر بيان خصائص الدعوى القضائية بصفة عامة وكذلك الدعوى الإدارية التي لها خصوصياتها المتعلقة بها، لأن منازعات الشهر العقاري يتراوح الاختصاص بشأنها بين القضاء العادي والقضاء الإداري حسب نوع الدعوى وكذا أطراف الخصومة وتفصيل ذلك كما يلي :

أولًا : خصائص الدعوى القضائية

إن الدعوى هي الوسيلة التي منحها القانون للمدعي للمطالبة بحماية حقه أو المركز القانوني فهي بذلك قد تشبه الحقوق الشخصية لأنها تتأثر بصفات الحق الذي تهدف لحمايته وخصائص الدعوى تتمثل في :

1- الدعوى حق وليست واجبًا : إن حق استعمال الدعوى اختياري فلا يجبر الشخص على مباشرتها، فله حق اللجوء إلى القضاء أو الاكتفاء بالصلح أو التحكيم ،لأنه يطالب بحماية حقا شخصيًا وليس حق جماعي فالمصلحة تعني المدعي لوحده.

2- الدعوى حق يمكن التنازل عنه ولكن لا يجوز الحرمان منه :سبق و أن قلنا بأن الشخص مُخير في مباشرة الدعوى، لكون هذا الحق ليس واجبا، بالتالي يمكن التنازل عنه، لكن بالمقابل لا يجوز الحرمان منها، لأن التنازل هنا لا يعني الحق الموضوعي الذي تحميه الدعوى، كأن يتفق الخصوم على درجة واحدة للتقاضي، فهذا الأمر مخالف للنظام العام والآداب العامة، و بذلك لا يمكن الاتفاق على مباشرة الدعوى لأنه إخلال بحق مقدس ومكرّس دستورًا ،غير أنه يمكن الاتفاق على فض النزاعات عن طريق التحكيم أو تحديد اختصاص جهة معينة للفصل في المنازعات التي تثور بين الأطراف.

1 رشيد شميشم، التعسف في استعمال الملكية العقارية، دار الخلدونية ، القبة، الجزائر، دون سنة نشر، ص 09.
2 ليلى لبيض، منازعات الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 231.

كنتيجة لما سبق فإنه يمكن القول بأنه يجوز التنازل عن الحق برمته ولكن لا يجوز التنازل عن حق اللجوء إلى القضاء[1].

3- الدعوى حق يمكن حوالته وانتقاله : بما أن الدعوى حق خاص فهي تقبل الحوالة أثناء الحياة للخلف الخاص كالمشتري مثلًا أو بعد الوفاة للخلف العام كالورثة وهذا بانتقال الحق الموضوعي الذي تحميه، وعليه يمكن للمشتري مباشرة الدعوى التي سبق وأن رفعها البائع لأنه أصبح له صفة في النزاع وكذلك الأمر بالنسبة للورثة لأن الحق الموضوعي انتقل إليهم بمجرد الوفاة ومن ثم لهم الحق في رفع الدعاوى المتعلقة بهذا الحق[2]، غير أنه هناك حقوق لا تكون قابلة للانتقال للورثة كدعوى التعويض عن الضرر الأدبي إلّا إذا كان المورث قد سبق وأن رفعها أثناء حياته فلهم الحق في مواصلة الدعوى [3].

4- الدعوى تقبل الانقضاء بالتقادم : أي أن الدعوى تخضع لآجال محددة يجب رفعها خلالها متى انقضت هذه المدة تقادمت الدعوى وليس بالضرورة انقضاء الحق الموضوعي الذي تحميه، ومثال ذلك الآجال المنصوص عليها في المادة (829) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الخاصة بالطعن في القرار الإداري ، متى انقضت هذه المدة ولم تُرفع الدعوى فإن الحق في رفع الدعوى يسقط ويتحصن بذلك القرار من دعوى الإلغاء وكذلك الأمر بالنسبة للدعوى التي ترفع لإلغاء الترقيم المؤقت التي حدد لها أجل ستة (06) أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح [4].

ثانيا : خصائص الدعوى الإدارية

بعد أن بينا خصائص الدعوى بصفة عامة سنتطرق إلى خصائص الدعوى الإدارية التي لها ما يميزها عن سائر الدعاوى القضائية العادية، من بينها الطبيعة القانونية لجهة الاختصاص القضائي بالنظر والفصل في الدعوى الإدارية واختلاف مركز الخصوم الذي يقوم على مبدأ اللامساواة وكذلك طبيعة الحكم الإداري وغيرها وتفصيل ذلك كما يلي :

1- القضاء الإداري المختص بالفصل في مثل هذه الدعاوى : إذا كان القضاء العادي هو قضاء تفسيري وتطبيقي للقانون فإن جهة الفصل في الدعوى الإدارية هو القضاء الإداري وهذا في معظم الدول التي أخذت بمبدأ ازدواجية القضاء، فهذه الجهة تختلف تمامًا عن القضاء العادي من حيث التشكيلة

1 ليلى لبيض، منازعات الشهر العقاري، مرجع سابق ، ص 232.
2 يراجع في ذلك نص المادة (15) من الأمر (74/75)، السالف الذكر.
3 ليلى لبيض، منازعات الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 233.
4 يراجع في ذلك نص المادة (15) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

القضاة والإجراءات المتبعة وكذا منهجية العمل ونطاق الاختصاص وكذلك من حيث القانون المطبق لأن أحد أطراف الدعوى من أشخاص القانون العام، وهذا تكريسا لمبدأ الازدواجية القضائية الذي تبناه المشرع الجزائري وأقرّه من خلال دستور سنة 1996[1].

2- اختلاف مركز الخصوم : مبدأ التقاضي يقوم على المساواة أمام القضاء إلّا أن مركز الأطراف يختلف لأن أحد طرفي الدعوى من أشخاص القانون العام، يحوز السلطات العامة ويمارس مظاهر السيادة ،لأنها تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة، ولا يمكن ربط المنازعة الإدارية بأعمال السلطة الإدارية أو أعوان الدولة لأن في ذلك تقليص من مجال المنازعات الإدارية، فمثلا المنازعة بين المحامي وهيئة المحامين لا تحتوي على سلطة إدارية من حيث أطراف الدعوى، لأن المنظمة ليست إدارة عمومية [2].

3- امتيازات السلطة العامة : يحق للإدارة أن تقوم بتنفيذ قراراتها لما لها من سلطة عامة تخول لها سلطة التنفيذ الجبري لقراراتها غير أن الأشخاص العاديين الذين يطالبون بحقوق من السلطات العامة ليس لهم الحق في أن يقتصوا حقوقهم بأيديهم، إلّا عن طريق رفع دعوى قضائية أمام جهة القضاء الإداري وإلّا تمت متابعتهم بأخطاء مدنية أو جرم جنائي[3].

4- طبيعة قواعد القانون الإداري : إن طبيعة القواعد التي تحكم الدعوى القضائية الإدارية هي قواعد ذات طبيعة خاصة استثنائية، غير مألوفة في قواعد القانون العادي، نلاحظ بأن قواعد القانون العادي لا تستغرق أحكام نظرية الدعوى الإدارية كنظرية الموظف الفعلي أو المسؤولية الإدارية وغيرها من المبادئ المعروفة في القانون الإداري[4].

5- أهداف الدعوى الإدارية : إن الدعوى الإدارية بموجبها تخضع الإدارة العامة لمبدأ الشرعية ولرقابة القضاء، فهي وسيلة مراقبة أعمال الإدارة ، تهدف لحماية المصلحة العامة من خلال تطبيق النظام القانوني، بالتالي فهي دعوى موضوعية وليست دعوى شخصية ذاتية مثل الدعوى العادية[5].

6- للدعوى الإدارية قواعد خاصة بها : وهذا من خلال قانون المرافعات الخاص بها أو قانون الإجراءات الإدارية الخاص بها بما يتلاءم مع طبيعة الجهة القضائية المختصة بالفصل في مثل هذه الدعاوى بناء على موضوع النزاع وأطرافه.

1 سعيد بوعلي، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، طبعة 2015، دار بلقيس للنشر، الجزائر ، ص 19.
2 عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية ، القسم الأول، ص 226.
3 عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، مرجع سابق ، ص 243.
4 نفس المرجع، ص 249.
5 نفس المرجع، ص 251.

ثالثا : شروط قبول الدعوى القضائية

بعد أن تطرقنا إلى خصائص الدعوى القضائية سواء تلك المرفوعة أمام القضاء العادي أو الإداري سنحاول أن نتطرق إلى شروط قبول الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة بصفة عامة ثم نخصّص الشروط الخاصة بالدعوى الإدارية.

إن المنازعة القضائية التي سنتطرق إليها في هذه الأطروحة هي تلك الدعاوى الرامية إلى إلغاء أو تعديل أو نقض أو فسخ حقوق عقارية مشهرة سنبدأ في بادئ الأمر بالشروط العامة ثم الشروط الخاصة لمثل هذه الدعاوى التي لها طبيعة خاصة وتفصيل ذلك كما يلي :

1- الشروط العامة لرفع الدعوى القضائية : نجد هذه الشروط في قانون الإجراءات المدنية والإدارية (09/08) لأنه قانون إجرائي شكلي، ضيّق من حرية المدعي رافع الدعوى، لكي لا يتعسف في استعمال هذا الحق وحدد شروط يجب توافرها بعريضة الدعوى وأخرى يجب أن تتوفر في أطراف الدعوى وتفصيل ذلك كما يلي :

أ- الشروط المتعلقة بعريضة افتتاح الدعوى : نصت المادة (14) من القانون (09/08) السالف الذكر على ضرورة أن تكون العريضة مكتوبة وموقعة ومؤرخة يودعها المدعي أو محاميه بأمانة ضبط المحكمة بعدد نسخ يساوي عدد الأطراف، وهذا حتى يمكن كل طرف من نسخة خاصة به وتبقى العريضة الأصلية في الملف الأصلي على مستوى المحكمة.

تمّ التعليق على هذه المادة من طرف الأستاذ (سائح سنقوقة) وهذا فيما يخص عبارة (الأطراف) لأنها عبارة عامة تشمل المدعي ولكن المقصود بها في هذا الموضع هو نسخة للمحكمة والبقية للمدعى عليهم[1]، أما المدعي فهو رافع الدعوى يحوز نسخة من العريضة بطبيعة الحال.

أما المادة (15) من القانون (09/08) السالف الذكر، فقد تطرقت إلى البيانات الواجب توافرها في عريضة افتتاح الدعوى التي ترفع أمام المحكمة العادية أما المحكمة الإدارية فقد أكدت المادة (816) من نفس القانون على ضرورة توفر العريضة على البيانات المذكورة في المادة (15) أي أنها أحالت إلى أحكام هذه المادة التي أكدت على بيانات يجب أن تتضمنها عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلًا وهي:

- الجهة القضائية التي تُرفع أمامها الدعوى.

1 سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الأول، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011، ص 48.

– اسم ولقب وموطن المدعي.

– اسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم فآخر موطن له[1].

– الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي.

– عرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.

– الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.

لقد أكد المشرع في هذه المادة على بيانات ضرورية يجب توفرها في العريضة وإلّا تمّ رفضها لأن الهدف من ذكرها هو حماية النظام العام فيما يتعلق بالاختصاص ودفع الجهالة بالأطراف ولحسن سير مرفق القضاء[2].

هناك من انتقد المشرع في هذه المادة عندما أشار إلى عبارة الوسائل في الفقرة الخامسة من هذه المادة لأنه كان الأولى بالمشرع أن لا يقع في التكرار كونه يقصد الأدلة المؤيدة لطلبات المدعي وكذلك عبارة الوسائل لفظة عامة وليست دقيقة والأجدر ذكر عبارة الأسانيد، لأنها تفيد في المعنى أفضل[3].

إن المشرع عندما تطرق إلى الدعوى في الجانب الإداري وبالتحديد نص المادة (815) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجدها تنص على ما يلي : " مع مراعاة أحكام المادة (827) ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من محام ".

نلاحظ بأن المشرع بموجب القانون (09/08) السالف الذكر لأول مرة نص على إلزامية التمثيل بمحام أمام جهة القضاء الإداري وهو بذلك حذا حذو المشرع اللبناني لأنه نص على إلزامية التمثيل بواسطة محام أمام القضاء وهو استثناء من القاعدة العامة التي تقضي بأن يتولى صاحب الحق الدفاع على مصالحه، لكن لكثرة القوانين وتشعبها ارتأى المشرع ضرورة الاستعانة بأهل الاختصاص حماية لحقوق المتقاضين[4].

1 الهدف من هذا الشرط للرجوع إليه أثناء تبليغ العريضة أو الحكم، أو فيما يتعلق بالتنفيذ بعد صدور الحكم القضائي.
2 عبد الرحمان بربارة ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص 50.
3 سائح سنقوقة، الجزء الأول، مرجع سابق، ص 52.
4 بدوي حنا، موسوعة القضايا العقارية (السجل العقاري)، الجزء الرابع، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2009، ص 229.

أما بالنسبة للمادة (827) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد أعفت صراحة الدولة والأشخاص المعنوية المذكورين في المادة (800) من نفس القانون من ضرورة وجوبية التمثيل بمحام أمام جهة القضاء الإداري وإكتفت بإلزامية أن توقع العريضة من طرف الممثل القانوني للهيئة المعنية وأن تقدم من طرفه أمام الجهات القضائية.

تجدر الإشارة هنا بأن المشرع وحرصًا منه على ضرورة ممارسة كل مواطن لحقه في اللجوء إلى القضاء فإن الشخص الذي لا يكون قادرًا على مباشرة هذا الحق أو توكيل محام، فإن المشرع نص على أن مثل هؤلاء الأشخاص يحق لهم طلب المساعدة القضائية وذلك بتوكيل محام مجانًا تدفع الدولة أتعابه كما يستفيد هذا الشخص من مجانية المصاريف القضائية وكذا الخبرات[1]، ويمكن تلخيص شروط قبول العريضة فيما يلي :

أ–**1**– **الكتابة** : يقصد بها الكتابة التي تأخذ شكل عريضة تودع بأمانة الضبط، مقابل تسديد حقوق التسجيل أو الرسم القضائي باستثناء الحالات المعفاة من ذلك كالدولة أو البلدية أو غيرها وفي العموم في كل حالة نص عليها القانون صراحة بأنها مُستثناة، يفصل رئيس المحكمة في كل المسائل المتعلقة بالإعفاء من الرسم القضائي بأمر غير قابل للطعن[2]، يجب أن تكون هذه العريضة موقعة من طرف المدعي أو محاميه أو وكيله القانوني.

لقد نصت المادة (16) من نفس القانون بأنه يجب أن تقيّد العريضة في سجل خاص حسب ترتيب ورودها مع بيان أسماء وألقاب الخصوم ورقم القضية وتاريخ أول جلسة، تسلم نسخ العرائض للمدعي من أجل القيام بالتبليغ وعلى أمين الضبط أن يحترم أجل (20) يوماً بين يوم التسجيل وأول جلسة ما لم ينص القانون على خلاف ذلك لأنه قد يمدد هذا الأجل إلى ثلاثة أشهر إذا كان الشخص المكلف بالحضور يقيم خارج الوطن[3].

أ–**2**– **تحديد أطراف الخصومة القضائية** : يجب على المدعي أن يُحدد صفته في العريضة وكذلك المدعى عليه والمدخل في الخصام إن وُجد وذلك بذكر اسم ولقب وموطن كل منهم وهذا ليتحقق التبليغ وكذلك الأمر بالنسبة لتنفيذ الحكم ويجوز تدارك الخطأ بعريضة أو مذكرة تصحيحية [4].

1القانون(02/09)، المؤرخ في29 فيفري 2009، المتعلق بالمساعدة القضائية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 15، لسنة 2009 .

2 يراجع في ذلك الفقرة الثانية من المادة (17) من القانون (09/08)، السالف الذكر.

3 ليلى لبيض، منازعات الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 246.

4 عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 203.

أ-3- شمول العريضة على موجز الوقائع والطلبات والأسانيد التي تُؤسس عليها الدعوى : على المدعي أن يقوم بسرد موجز لأهم الوقائع وتحديد الطلبات القضائية، ذلك اعتمادًا على ذكر الأُسس القانونية التي تعتمد عليها هذه الدعوى، حتى يتمكن المدعى عليه أو دفاعه من الرد على هذه الدفوع والطلبات كي يتمكن القاضي من بسط رقابته على الدعوى ويكون مُلمًّا بالموضوع ليفصل فيه وفقًا لمبادئ العدالة الشرعية[1].

أ-4- ضرورة تحديد الجهة القضائية المختصة وأن تكون نسخ العريضة بعدد الأطراف: إن تحديد الجهة القضائية الهدف منه تمكين المدعى عليه من الحضور أمام الجهة القضائية المختصة في اليوم والساعة المحددين مُسبقًا في الوقت المناسب، لإبداء ملاحظاته ودفوعه في الدعوى المرفوعة ضده.

أما مسألة عدد النسخ يجب أن تكون بعدد الخصوم لأن جميع الأطراف متساوون في الحق في إبداء وسائل دفاعهم فيحق لكل منهم توكيل محام مستقل عن الآخر وذلك لكي يتمكن هو الآخر من تحضير دفوعه وطلباته[2].

ب- الشروط المتعلقة بالمدعي والأطراف : بعد أن حددنا الشروط المتعلقة بعريضة الدعوى نُلاحظ بأن المشرع قام بوضع شروط يجب توافرها في من يُوجّه الإدعاء باسمهم والنظر في ما لهم من صفة بالنسبة للحق أو المركز القانوني المدعى به، وقد يكون رافع الدعوى شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً كما قد يكون واحدًا أو متعددًا[3].

يمكن تحديد الشروط المتعلقة بالمدعي والأطراف بنص المادتين (13) و(67) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لقد نصت المادة (13) على ما يلي : "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون.

– يثير القاضي تلقائيًا انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه.

– كما يثير تلقائيًا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون ".

أكد المشرع صراحة بأنه لا يجوز لمن لا صفة له أن يرفع دعوى أمام القضاء، كذلك الأمر بالنسبة لمن لا مصلحة له وكان النص عامًا أي يشمل المدعي أو المدعى عليه، إلّا أن ما يُلاحظ بشأن هذه المادة هو أن المشرع خوّل للقاضي أن يثير انعدام الصفة تلقائيًا في المدعي أو المدعى عليه

1 ليلى لبيض، منازعات الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 245.
2 عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 284.
3 ليلى لبيض، منازعات الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 235.

وكذلك الأمر بالنسبة للإذن الذي اشترطه المشرع، أما المصلحة لم يدرجها ضمن ذلك أي لم يعتبرها من النظام العام فلا يثيرها القاضي من تلقاء نفسه وتفصيل ذلك كما يلي :

ب–1– الصفة : هي الحق في المطالبة أمام القضاء، أي لتقبل الدعوى يجب أن ترفع من ذي صفة ضد ذي صفة، فتنسب للمدعي إيجابًا بينما للمدعى عليه سلبًا[1]، فالصفة هي تلك العلاقة المباشرة التي تربط أطراف الدعوى بموضوع النزاع، كمن يرفع دعوى يطالب فيها باسترجاع عقار، يجب عليه أولًا أن يقدم وثائق تثبت ملكيته لهذا العقار ومن يطالب ببدل الإيجار عليه أن يقدم عقد الإيجار وهكذا[2].

ينبغي أن تستمر الصفة طوال مراحل الدعوى لأنه متى زالت أصبحت الدعوى غير مقبولة والقاضي يقضي برفض الدعوى لإنعدام الصفة ولو من تلقاء نفسه فالصفة أقرها القانون للشخص الطبيعي وكذلك لبعض الهيئات والمجموعات كالنقابات أو المنظمات أو الجمعيات وغيرها[3]، كما قرن المشرع انعدام الصفة بانعدام الحق في التقاضي، بالتالي يحكم القاضي بعدم القبول[4] .

تجدر الإشارة إلى أن الصفة في الدعوى تختلف عن الصفة في التقاضي، لأنه قد يكون الشخص له صفة في الدعوى ، لكن لا يمكنه مباشرة دعواه شخصيًا وذلك بسبب عذر مشروع، في هذه الحالة خوّل القانون لهذا الشخص الحق في أن يمثله شخص آخر في الإجراءات، كأن يُوكل شخص بموجب وكالة خاصة أو ينوبه محام، فقد يكون التمثيل صحيح ورغم ذلك قد ترفض الدعوى لانعدام الصفة وفي هذه الحالة بالذات يتجلّى الفرق بين الصفة في الدعوى والصفة في التقاضي أو التمثيل[5].

ب–2– المصلحة القائمة أو المحتملة : يُقصد بالمصلحة تلك المنفعة التي يحققها صاحب المطالبة القضائية عند اللجوء إلى العدالة، لأن القضاء ليس دارًا للإفتاء فهو يتدخل لحماية حق أقرّه القانون بالتالي فالمصلحة القائمة هي التي تستند إلى حق أو مركز قانوني تعرض للعدوان أو الضرر الذي يستوجب التعويض، فالمصلحة هي مناط الدعوى[6].

أما المصلحة المحتملة فهي التي تكون قبل وقوع الضرر الذي قد يتولد مستقبلًا، كالجدار المهدد بالسقوط ففي هذه الحالة يحق اللجوء إلى القضاء لدفع هذا الضرر وله كافة المصلحة في ذلك، وهذه هي

1 سيد علي زادي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع المنازعة الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 24.
2 سائح سنقوقة، الجزء الأول، مرجع سابق، ص 45.
3 ليلى لبيض، منازعات الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 238.
4 يراجع في ذلك نص المادة (67) من القانون (09/08)، السالف الذكر.
5 عبد الرحمان بربارة ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص 36.
6 ليلى لبيض، منازعات الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 238.

المصلحة المحتملة، ويجب أن تكون المصلحة مشروعة يحميها القانون، فلا يمكن لشخص أن يُطالب بحماية حق لا يقره القانون مثل المطالبة بإلزام الطرف الآخر بتنفيذ إلتزامه المتمثل في تسليم المخدرات المتفق عليها[1].

يجب أن تكون المصلحة كذلك قانونية ومشروعة، فمتى كانت المصلحة غير مشروعة فإنها لا تكفي لقبول الطلب القضائي[2].

إن من يرفع دعوى يطالب فيها استرجاع عقار، عليه تقديم أساس الملكية حتى تثبت صفته كمالك[3] ومن يدّعي الإيجار عليه تقديم عقد الإيجار، والصفة يمكن أن تثبت بكل طرق الإثبات لأنه قد يتعذر إثبات الصفة في بعض الأحيان بوثيقة كمن يقوم بهدم بعض الجدران الخاصة ببيته ليكون محل تجاري في عمارة لكونه أصبح مالكًا لهذا العقار وقد رفع بقية الساكنين دعوى إستعجالية ضده بوقف الأشغال إلا أن دعواهم رُفضت لانعدام الصفة بحجة أن المالك هو ديوان الترقية والتسيير العقاري من جهة ولكون القائم بالأشغال مالك للعقار من جهة ثانية، وهذا خطأ في التقدير لأن هذا المحل قد يؤدي إلى فقدان توازن العمارة وإلى كارثة كبيرة إذا تم تغيير في الأساسات، لذلك يعتبر مفهوم الصفة مرن يتغير حسب كل حالة [4].

إن هذا الشرح لشروط قبول الدعوى يجرّنا للتطرق إلى الأهلية باعتبارها من شروط صحة إجراءات الخصومة، والأهلية التي نقصدها في هذا الجانب هي أهلية الأداء التي نصّ عليها المشرع إنطلاقا من المادتين (40)[5] و(50)[6] من القانون المدني السالف الذكر.

لذلك يمكن لأحد أطراف الدعوى التمسك بعدم توفر الأهلية وبالنتيجة الدفع ببطلان الإجراءات ولا يحق له الدفع بعدم قبول الدعوى، لأن ناقص الأهلية أو عديمها قد تكون دعواه مقبولة إذا تحققت مصلحته في رفض الدعوى، إلّا أن تخلّف الأهلية لديه يؤدي إلى عجزه عن مباشرة الدعوى بنفسه ويمكنه أن يباشرها بمن ينوبه وهو وليّه أو الوصي عليه وهو الأمر الذي أكدت عليه المادة (64) من قانون

1 سائح سنقوقة، الجزء الأول، مرجع سابق، ص 46.
2 نصر الدين علوقة، بولقصيبات محمود، القضاء العقاري الاستعجالي في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار الكتاب الحديث ، الجزائر، جوان 2016، ص124 .
3 لقد استبعد قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد الأهلية المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية القديم لأنه أصبح يعتبرها شرطاً لصحة المطالبة القضائية عوض ما كانت عليه سابقًا وهو كونها شرطاً من شروط قبول الدعوى.
4 سائح سنقوقة، الجزء الأول، مرجع سابق، ص 46.
5 يراجع في ذلك نص المادة (40) من الأمر(58/75) ، التي نصت على الأهلية بالنسبة للأشخاص الطبيعيين.
6 يراجع في ذلك نص المادة (50) من نفس الأمر، التي نصت على الأهلية بالنسبة للأشخاص المعنويين.

الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على ما يلي : " حالات بطلان العقود غير القضائية والإجراءات من حيث موضوعها محددة على سبيل الحصر فيما يأتي :

– إنعدام الأهلية للخصوم.

– إنعدام الأهلية أو التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي ".

نستشف من خلال هذه المادة أن المشرع حدد حالات بطلان العقود غير القضائية والإجراءات على سبيل الحصر في انعدام الأهلية أو التفويض لممثل الشخص الطبيعي.

وعلى هذا الأساس فإن القاضي يحكم بها من تلقاء نفسه لأنها من النظام العام وهو الأمر الذي أكدت عليه المادة (65) من نفس القانون التي تفيد بأن القاضي يثير من تلقاء نفسه انعدام الأهلية أما بالنسبة لانعدام التفويض فهو أمر جوازي، بالتالي ليس من النظام العام عكس الأهلية.

2– الشروط الخاصة لرفع الدعوى القضائية : ما يُهمنا في هذا الجانب تلك الدعاوى المتعلقة بنقض أو إبطال أو تعديل أو فسخ حقوق ناتجة عن وثائق تمّ شهرها بالإضافة إلى الدعاوى التي ترفع ضد قرارات المحافظ العقاري المتمثلة في رفض الإيداع أو رفض الإجراء وتفصيل ذلك كما يلي :

أ– **احترام الميعاد المقرر قانونًا لرفع الدعوى** : نفرق في هذا بين ما يلي:

أ–**1**– **بالنسبة للترقيم المؤقت** : بعد تحرير محضر عدم الصلح فإن للمعترض مدة قدرها ستة(06) أشهر من أجل رفع الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة وإلّا أُعتبر الاعتراض كأن لم يكن ففي حالة رفع الدعوى أمام القضاء فإن الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضى به [1].

أ–**2**– **بالنسبة للترقيم النهائي** : بالرغم من أن المشرع اعتبر الدفتر العقاري قراراً إدارياً لكونه يعتبر أثراً للترقيم النهائي إلّا أنه لم يُطبق عليه المادة (829) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمتعلقة بدعوى الإلغاء الخاصة بالقرار الإداري بصفة عامة التي حددت بـأربعة أشهر قابلة للزيادة إن كان هناك تظلم، بل ترك المشرع الباب على مصراعيه بحيث يمكن لأي شخص أن يرفع دعوى ضد الدفتر العقاري أو الترقيم النهائي، حتى بعد سنوات وكذلك لا يمكن الحديث عن الميعاد المحدد لإلغاء الترقيم النهائي أو الدفتر العقاري لأن المشرع الجزائري بالرغم من أنه أخذ بنظام الشهر العيني، إلا أنه لم يأخذ بمبدأ القيد المطلق بل أخذ بمبدأ القيد النسبي.

1 يراجع في ذلك نص المادة (2/16) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

أ-3- بالنسبة للطعن في قرارات المحافظ العقاري : نصّ المشرع على أجل لذلك وحدد المدة بشهرين تسري من تاريخ التبليغ الشخصي أو الإشعار بالاستلام أو رفض الرسالة الموصى عليها من أجل الطعن في قرار رفض الإيداع أو رفض الإجراء وهذا ما أكدت عليه المادة (110) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، ومتى انقضت المدة فإن الجهة القضائية ملزمة بالقضاء بعدم قبول الدعوى لسقوط الحق الذي يحميه القانون وهو ما أكدت عليه المادتان (68)[1] و(69)[2] من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ب- احترام الاختصاص الإقليمي والنوعي للجهة القضائية المعروض أمامها النزاع : بما أن المنازعات التي سنتطرق إليها كلها تخص حقوق عينية عقارية وهي منازعات الترقيم العقاري فإن محل هذه الدعوى دائمًا العقار والاختصاص الإقليمي ينعقد للمحكمة التي يقع فيها العقار أو الحق العيني العقاري محل المطالبة القضائية في دائرة اختصاصها، وهذا ما أكدت عليه المواد (37) و(38) و(40) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذلك الأمر بالنسبة لقرارات الرفض الصادرة عن المحافظ العقاري وهذا بصدد الاختصاص الإقليمي.

أما الاختصاص النوعي في مثل هذه القضايا فإن الاختصاص يؤول للمحكمة الإدارية بخصوص الدعاوى الرامية إلى إلغاء كل من قرار رفض الإيداع أو رفض الإجراء لأنه عبارة عن قرار إداري صادراً عن موظف عمومي يمثل هيئة إدارية وهي المحافظة العقارية.

أما بالنسبة لمنازعات الترقيم المؤقت فإنها تتراوح بين القضاء العادي متى كان أطراف الدعوى من أشخاص القانون الخاص[3]، أما إذا كان أحد الأطراف من أشخاص القانون العام فإن الاختصاص ينعقد إلى جهة القضاء الإداري وهي المحكمة الإدارية تطبيقًا للمعيار العضوي الذي أخذ به المشرع الجزائري انطلاقًا من أحكام المواد (800) وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويعتبر الاختصاص النوعي أو الإقليمي من النظام العام بالنسبة للقضاء الإداري يثيرها القاضي من تلقاء نفسه حتى ولو لم يثرها الخصوم وفي أي مرحلة كانت عليها الدعوى[4].

1 المادة (68) من القانون (09/08)، السالف الذكر، التي تنص على : " أنه يمكن للخصوم تقديم الدفع بعدم القبول في أية مرحلة كانت عليها الدعوى ولو بعد تقديم دفوع في الموضوع".

2 المادة (96) من نفس القانون، التي تنص على : " يجب على القاضي أن يثير تلقائيًا الدفع بعدم القبول إذا كان من النظام العام لاسيما عند عدم احترام آجال طرق الطعن أو عند غياب طرق الطعن".

3 يراجع في ذلك نص المادة (516) من نفس القانون.

4 يراجع في ذلك نص المادة (807) من نفس القانون .

ج- **ضرورة شهر عريضة افتتاح الدعوى :** نصت المادة (85) من المرسوم (63/76) السالف الذكر على ما يلي : " إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تمّ إشهارها لا يمكن قبولها إلّا إذا تمّ إشهارها مسبقًا طبقًا لنص المادة (14) الفقرة الرابعة من الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/15 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ويتم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشيرة الإشهار".

لقد نصت في هذا الإطار المادة (17) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي:" يجب إشهار عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقًا للقانون، وتقديمها في أول جلسة يُنادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلًا ما لم يثبت إيداعها للإشهار".

في هذا الإطار أكدت كذلك المادة (519) من نفس القانون على ضرورة مراعاة الأحكام المتعلقة بشهر دعاوى فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق تمّ شهرها مسبقًا.

تجدر الإشارة في هذا المقام إلى أن مسألة شهر عريضة افتتاح الدعوى لم يكن من النظام العام لأنه لم ينص عليها قانون إجرائي بل وردت بنص المادة (85) من المرسوم (63/76) السالف الذكر الأمر الذي أكده قرار المحكمة العليا رقم (196021)[1] المؤرخ في 2000/09/27، الذي أكد بأن نص هذه المادة المذكورة أعلاه وردت لحماية مصالح خاصة، بالتالي فإن إثارتها تلقائيا من طرف قضاة المجلس يعد تجاوزاً للسلطة ويعرض القرار المطعون فيه للنقض.

بالتالي لا يمكن للقضاة إثارة هذا الدفع إلا إذا أثاره أحد الخصوم وتمسك به ، وهو الأمر الذي أقره قرار المحكمة رقم (186606)[2] المؤرخ في 2000/03/24، الذي أكد على مبدأ مفاده متى تمسك الطاعن بعدم شهر الدعوى من طرف المدعين الأصليين وعدم مراعاة قضاة الموضوع أحكام المادة (85) يعرض القرار للنقض.

غير أنه وبعد صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد فقد نص في أكثر من مادة منه على ضرورة شهر العريضة الافتتاحية للدعاوى الرامية إلى نقض أو تعديل في حق عيني عقاري مشهر

1 قرار المحكمة العليا رقم (196021)، الصادر بتاريخ 2000/09/27، المنشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية بالمحكمة العليا، الجزء الأول، قسم الوثائق، 2004 ، ص 160.
2 قرار المحكمة العليا رقم (186606)، الصادر بتاريخ 2000/03/24، المنشور بنفس المجلة، ص166.

متعلق بعقار وإلا فإنه يتم التصريح بعدم قبول الدعوى شكلا ، ومن ثم أصبح شهر الدعوى إجراء شكليا لابد منه في بعض القضايا المتعلقة بالعقار أو بحق عيني عقاري مشهر لأنه نص عليها قانون إجرائي.

إن الهدف من شهر عريضة افتتاح الدعوى إذا كانت تتعلق بعقار أو حق عيني عقاري هو حماية مصالح الغير حسن النية وهذا حتى يتسنى لأي شخص أن يتأكد قبل إبرام أي عقد بشأن هذه العقارات بأنها محل منازعة قضائية أم لا وهذا عن طريق طلب بيان معلومات كامل من المحافظة العقارية التي تمسك البطاقات العقارية الخاصة بهذا العقار، التي يتمّ تدوين جميع المعلومات المتعلقة بهذا العقار عليها، يتم شهر العريضة عن طريق ما يسمى بالتأشير الهامشي على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل دعوى الإبطال أو الإلغاء أو النقض أو الفسخ لحقوق تمّ شهرها بالمحافظة العقارية[1].

تجدر الإشارة هنا بأن إشهار الدعوى على مستوى البطاقة العقارية لا يعني عدم التصرف في هذا العقار أو الحق العيني العقاري لأن هذا الأمر لا يحُول دون قيام المالك بالتصرف في عقاره أي لا يمكن حرمانه من هذا الحق، أما بالنسبة للشخص الذي انتقل إليه العقار فقرينة العلم لديه قوية فلا يمكن التمسك بعدم العلم طالما كانت الدعوى مشهرة على مستوى البطاقة العقارية قبل إجراء التصرف.

يسمى شهر الدعوى عمليا بالتأشير الهامشي على مستوى البطاقة العقارية ، فالمشرع الجزائري لم يحدد المصطلحات المتعلقة بالشهر بصفة دقيقة عكس المشرع المصري الذي فصل في هذه المسألة بالتحديد عندما فصّل في طلبات التأشير الهامشي في المذكرة الإيضاحية أكد بأنه صورة من الشهر تتعلق عادة بمحرر سبق شهره مثل الإجازة في الرهن الحيازي العقاري أو شطب قيد الرهن أو التنازل عن مرتبة الرهن[2]، كما حدد المشرع المصري مشتملات طلب التأشير الهامشي وبيّن بأنه سُمي بهذا الاسم لأنه يتم تدوين البيانات على هامش المحرر أو في ورقة زرقاء منفصلة ترفق به[3].

تقيد التأشيرات حسب تسلسل قيدها في الدفاتر المعدة لذلك مقابل دفع الرسم المطلوب، ثم يقوم مكتب الشهر بإبلاغ الكاتب الرئيسي للمحفوظات كل شهر بكل التأشيرات الهامشية التي تم شهرها وبهذا الشكل يكون لهذا الإجراء حجية مطلقة ويكون نافذا[4].

1 كريمة فردي، مرجع سابق، ص 04.
2 سعيد سعد عبد السلام، الوجيز في أحكام قانون الشهر العقاري والسجل العيني، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة ، 2008، ص 25.
3 حمزة مندي محمد، التعليق على نصوص قانون تنظيم الشهر العقاري، طبعة 2016، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 184.
4 نفس المرجع، ص 186.

لقد أكدت على كل ذلك المذكرة رقم (3875) [1] المؤرخة في 1993/07/22 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية التي نبّهت مديرية الحفظ العقاري بأن الدعاوى يتم شهرها لحفظ حق المدعي في حال صدور حكم قضائي في صالحه ولكن بالمقابل لا توقف هذه العملية أي تصرف في العقار لاحق لعملية إشهار الدعوى[2].

الفرع الثالث: الـحكم القـضائــي الفاصل في الدعوى

بعد أن تطرقنا إلى تعريف الدعوى القضائية وقمنا بتمييزها عن غيرها من المصطلحات والمفاهيم ثم قمنا ببيان الشروط العامة والخاصة لقبول الدعوى القضائية بصفة عامة ودعوى منازعة الترقيم العقاري بصفة خاصة باعتبارها محور دراستنا سنحاول من خلال هذا الفرع التطرق إلى مفهوم الحكم القضائي الفاصل في منازعة الترقيم العقاري بتعريفه وإبراز مكوناته ثم خطوات إصداره ثم الآثار المترتبة عن مثل هذه الأحكام وطرق الطعن فيها لأن نهاية كل دعوى هو صدور حكم أو قرار قضائي فاصل فيها وتفصيل ذلك كما يلي :

أولًا : مفهوم الحكم القضائي

يُعتبر الحكم القضائي الآلية التي تنتهي بها أي منازعة قضائية، سنحاول أن نعطي لمحة ولو بشكل موجز عن ذلك حتى يكون لنا تصور عام لهذه المنازعة منذ تسجيلها على مستوى الجهة القضائية المختصة إلى غاية صدور حكم أو قرار فاصل في الموضوع وكيفية تنفيذه لأنه بطبيعة الحال يترتب عليه تغيير في الحقوق العينية العقارية.

1- تعريف الحكم القضائي : نصت المادة الثامنة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها الأخيرة على ما يلي : " يُقصد بالأحكام القضائية في هذا القانون الأوامر والأحكام والقرارات القضائية " باستقراء هذه الفقرة نلاحظ بأن المشرع قام بشرح عبارة الأحكام القضائية بكونها لفظاً عاماً يشمل الأوامر والأحكام والقرارات.

يوجد في الفقه تعريفات متعددة للأحكام القضائية لعّل أهمها ما يلي :

الحكم القضائي بصفة عامة هو قرار تصدره جهة مشكلة وفقًا للقانون للفصل فيما يعرض عليها من منازعات وفقًا للإجراءات المقررة قانونًا بحكم ينهي الخصومة، بحيث تستنفذ المحكمة ولايتها بإصداره.

1 المذكرة رقم (3875)، المؤرخة في 1993/07/22، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بضرورة التأكيد على شهر الدعاوى وأن هذا الإجراء لا يحول دون قيام المالك بالتصرف بعد شهر الدعوى.
2 عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 210.

يترتب على النطق بالحكم أن يخرج النزاع من ولاية المحكمة التي أصدرته ويصبح حائزًا لحجّيته أو لقوته القانونية، فقد يثبت حقوقا[1]، كما يترتب عليه آجال للطّعن ضد هذا الحكم تبتدأ منذ تاريخ تبليغه.

بطبيعة الحال يجب أن يصدر هذا الحكم من شخص تتوفر فيه الولاية والاختصاص أي مؤهلًا قانونًا لإصداره[2].

2- مكوّنات الحكم القضائي : يتكون كل حكم قضائي من عدة أجزاء نفصلها فيما يلي :

أ- الدّيباجة : وهي مقدمة الحكم التي يجب أن تصدر بإسم الشعب وفيها يجب ذكر عبارة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية تحت طائلة البطلان[3]، كما ألزم المشرّع ذكر الجهة القضائية وكذا أسماء وألقاب وصفات القضاة الذين تداولوا في القضية، تاريخ النطق به، اسم ولقب ممثل النيابة العامة إذا كان طرفاً في الدعوى، اسم ولقب أمين الضبط الذي حضر مع تشكيلة الحكم، أسماء وألقاب الخصوم وموطن كل منهم وإذا كان أحد الأطراف شخصاً معنوياً فيجب ذكر طبيعته وتسميته ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي، كما يجب ذكر أسماء وألقاب المحامين أو من قام بتمثيل أو مساعدة الخصوم وأخيرًا يجب أن ينوه بأن الحكم نُطق به في جلسة علانية [4].

إن هذه البيانات تعتبر من النظام العام ويترتب على تخلفها بطلان الحكم، إلا إذا ثبت من وثائق القضية أو سجل الجلسات أنه تمّ فعلًا مراعاة القواعد القانونية [5].

ب- الوقائع : هي بمثابة سرد تاريخي للنزاع يُبين فيه القاضي طلبات الخصوم ووسائل دفاعهم وجميع الحجج القانونية التي استندوا إليها في الدعوى المعروضة أمامه.

ج- تسبيب الحكم : على القاضي أن يقوم بعد سرد الوقائع بوضع الأسانيد والحجج التي كوّن من خلالها قناعته حتى نتأكد بأنه بالفعل قد إطّلع على كل الوثائق والسندات واستخلص الحقيقة لكي يستطيع تكييف القضية وفقًا للقانون، وكذلك حتى يتسنى للخصم مناقشتها على مستوى الاستئناف أو الطعن بالنقض وتسبق أسباب الحكم منطوقه وتنفصل عنه بعبارة لهذه الأسباب[6].

1 محمود أنيس بكر عمر، الحكم في الدعوى الإدارية وتنفيذه، ماي 2013، بدون دار أو مكان للنشر، ص 63.
2 ليلى لبيض، منازعات الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 257.
3 يراجع في ذلك نص المادة (275) من القانون (09/08)، السالف الذكر.
4 يراجع في ذلك نص المادة (276) من نفس القانون.
5 يراجع في ذلك نص المادة (283) من نفس القانون .
6 يراجع في ذلك نص المادة (1/277) من نفس القانون .

لا يجوز النطق بالحكم إلا بعد تسبيبه ويجب على القاضي أن يُشير إلى النصوص القانونية المطبقة على تلك القضية[1]، لأن القاضي يفصل في المنازعة المطروحة أمامه استنادا إلى القواعد القانونية الواجب تطبيقها حتى وإن لم يثرها الأطراف[2].

د- منطوق الحكم : هو القرار الذي توصلت إليه المحكمة في القضية المعروضة أمامها خلال الجلسة العلانية التي تتبع النطق بالحكم، ويعتبر هذا الجزء أهم ما في الحكم، بالتالي يجب أن يكون واضحًا ودقيقًا، لأنه هو الجزء الذي سيكون محل تنفيذ في المستقبل متى أصبح هذا الحكم نهائيًا[3]، يجب أن يكون منطوق الحكم فيه إجابة عن إدعاءات الخصوم سواء بالنسبة للطّلبات الأصلية أو الاحتياطية كما يكون هذا المنطوق مسبوقاً بعبارة لهذه الأسباب[4].

هـ- توقيع رئيس الجلسة والكاتب : يجب أن يوقع القاضي رئيس الجلسة وكذا كاتب الضبط على النسخة الأصلية من الحكم لكي يعطيها الصفة الرسمية[5]، وإن تعذر على القاضي الذي أصدره أو أمين الضبط التوقيع فإن رئيس الجهة القضائية يُعين قاضياً أو أمين ضبط آخر ليقوم بهذه المهمة[6].

ثانيًا : خطوات إصدار الحكم القضائي

يصدر الحكم القضائي بعد المداولة والنطق به في جلسة علانية، كما يجب أن يُحرر في الشكل القانوني وتفصيل ذلك كما يلي :

1- المداولة : تتشكل المحكمة العادية من قاض فرد، أما المجالس القضائية وكذا المحاكم الإدارية تتشكل من رئيس ومستشارين إثنين وعليه فإن المداولة تعني تكوين قناعة واتخاذ قرار في النزاع المعروض أمامهم وتعني المشاورة والمناقشة حول إدعاءات ومطالب الخصوم[7].

1 محمود أنيس بكر عمر ، مرجع سابق، ص 68.

2 CROZE Hervé: le Procès civil- Connaissance du Droit, DALLOZ , 1997.p37.

3 حمدون ذوايدية، تنفيذ الأحكام القضائية الإدارية في القانون الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2015، ص45.

4 يراجع في ذلك نص المادة (277) من القانون (09/08)، السالف الذكر.

5 نقلا عن ليلى لبيض، منازعات الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 260 COUCHEZ Gérard: avec la collaboration de laglade jean Pierre et lebeau Daniel procedure civil dalloz, 1998

6 يراجع في ذلك نص المادة (279) من القانون (09/08)، السالف الذكر.

7 يراجع في ذلك نص المادة (277) من نفس القانون.

يجب أن تكون المداولة سرّية طبقًا لنص المادة (269) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يحضرها كل قضاة التشكيلة دون ممثل النيابة والخصوم أو محاميهم وأمين الضبط وهذا حتى يكون هناك حياد وموضوعية في الحكم.

2- النطق بالحكم : يقرأ رئيس الجلسة منطوق الحكم في جلسة علانية وذلك بحضور قضاة التشكيلة[1]، يمكن أن ينطق بالحكم في الحال أو يؤجل إلى جلسة لاحقة شريطة أن يُبلّغ الخصوم بذلك.

لا يجوز تمديد المداولة إلّا للضرورة على أن لا تتجاوز جلستين متتاليتين وهذا ما أكدت عليه المادة (271) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بمجرد النطق بالحكم يكون النزاع قد خرج من ولاية الجهة التي أصدرته ولا يمكن تبديله أو تغييره لأنه يتعلق بالنظام العام[2]، إلا فيما يتعلق بالدعوى التفسيرية أو دعاوى تصحيح الأخطاء المادية التي يمكن أن ترفع ضد الحكم أو القرار، كالخطأ في تحديد إسم المدعي مثلا أو غموض في منطوق الحكم أو القرار و من ثم يرفع من له مصلحة، دعوى تفسيرية حتى يتمكن من تنفيذ هذا الحكم أو القرار[3].

3- تحرير الحكم : يجب أن يكون الحكم مُحرراً باللغة العربية تحت طائلة البطلان[4]، كما يجب أن يحرر بعد جلسة النطق من طرف رئيس الجلسة إذا كان قاضياً فرداً أو من أحد قضاة التشكيلة الذي كان مستشار مقرر فيها إذا كانت التشكيلة تتكون من عدة قضاة .

ثالثًا : الآثار المترتبة عن الأحكام القضائية وطرق الطعن فيها

بعد صدور الحكم القضائي تترتب عليه جملة من الآثار، كما أنه يبدأ حساب آجال الطعن قبل أن يصبح نهائيا وتفصيل ذلك كما يلي:

1- الآثار المترتبة عن الأحكام القضائية : لا يكفي صدور الحكم القضائي حتى ينتج آثاره بل يجب تبليغه للخصم، حتى تقوم عليه الحجة والبيّنة ويتحقق العلم اليقيني به من جهة، كذلك لبدء حساب آجال الطعن أو الاستئناف حتى يكون الحكم نهائياً إذا كان ابتدائيًا باستثناء الأحكام المشمولة بالنفاذ المعجّل والأوامر الإستعجالية لأنها تكون قابلة للتنفيذ رغم المعارضة والاستئناف من جهة ثانية[5]، أما

1 يراجع في ذلك نص المادة (273) من القانون (09/08)، السالف الذكر.
2 ليلى لبيض، منازعات الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 261.
3 يراجع في ذلك نص المادة (285) وما بعدها من القانون (09/08)، السالف الذكر.
4 يراجع في ذلك نص المادة (08) من نفس القانون.
5 يراجع في ذلك نص المادة (609) من نفس القانون.

بالنسبة لأحكام المحاكم الإدارية فهي عبارة عن سندات تنفيذية متى صدرت حضورية، وبذلك فالاستئناف ضدها لا يوقف التنفيذ أي تكون نافذة مباشرة [1].

من خلال ما تقدم يمكننا أن نوجز الآثار المترتبة على صدور الأحكام القضائية فيما يلي :

– تمكين المحكوم له من التنفيذ متى أمهر الحكم أو القرار بالصيغة التنفيذية ولا يتسنى له ذلك إلّا بعد إعطاء المنفذ عليه فرصة للتنفيذ الاختياري.

– بدء سريان مواعيد الطعن ضد هذه الأحكام.

– استنفاذ ولاية المحكمة على النزاع ، فلا يمكن للقاضي إعادة النظر في النزاع بعد النطق بالحكم أي أن القاضي متى نطق بالحكم باسم الشعب الجزائري أصبح مُلكًا للخصوم، فلا يمكن للقاضي أن يتدخل بتعديله إلّا في حالات حصرية بدعوى جديدة ، كالدعوى التفسيرية أو تصحيح الأخطاء المادية[2] كذلك في حالة الطعن بالمعارضة أو اعتراض الغير الخارج عن الخصومة أو التماس إعادة النظر.

– حصول المدعي على سند رسمي متى أصبح هذا الحكم نهائياً وحائز لقوة الشيء المقضى به فإنه يعتبر سنداً له حجيته لا يمكن الطعن فيه إلّا بالتزوير، هذا ما أكدته المادة (284) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2– طرق الطعن في الأحكام القضائية : إن القضاة مثل كل البشر قد يخطؤون أو يصيبون لذلك كرّس الدستور مبدأ التقاضي على درجتين، وتطبيقا لهذا المبدأ كان لزامًا إمكانية إعادة النظر في الحكم لتدارك ما وقع فيه من خلل أو خطأ لنصل إلى تحقيق المساواة والعدل.

من خلال ما سبق حاول المشرّع الجزائري على غرار باقي التشريعات في العالم تحديد طرق الطعن وبيان الآجال المحددة لذلك وقسمت هذه الطرق إلى نوعين طرق الطعن العادية وطرق الطعن غير العادية وتفصيل ذلك كما يلي :

أ– **طرق الطعن العادية** : أقر المشرع الجزائري طريقتين للطعن العادي وهما المعارضة والاستئناف وسنتناولها تباعًا كما يلي :

أ–1– المعارضة : هي الطريقة العادية للطعن في الحكم القضائي متى كان صادرًا غيابيًا بحيث خوّل المشرع للمستفيد من حكم غيابي حق اللجوء لنفس المحكمة التي أصدرت هذا الحكم، حتى تُتاح

1 يراجع في ذلك نص المادة (600) من القانون (09/08)، السالف الذكر.
2 يراجع في ذلك أحكام المواد (285) و (286) من نفس القانون.

له فرصة تقديم دفاعه لأن القاضي في هذه الحالة قد يُغير رأيه إذا سمع من الطرفين، بالتالي يفصل القاضي في الدعوى من جديد ويعتبر الحكم أو القرار المُعارض فيه كأن لم يكن ما لم يكن مشمولاً بالنفاذ المُعجّل[1].

حُدد أجل المعارضة بشهر واحد إبتداء من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم أو القرار الغيابي، تُرفع المعارضة أمام القسم المدني أو العقاري بعريضة افتتاح دعوى مرفقة بنسخة من الحكم المعارض فيه تحت طائلة عدم قبول المعارضة شكلًا [2].

إن المعارضة توقف مفعول مبدأ حجيّة الشيء المقضى فيه بمجرّد تسجيلها إلّا إذا كانت هذه الأحكام مشمولة بالنفاذ المعجّل، وهو الأمر الذي أكدت عليه المادة (323) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أ-**2**- **الاستئناف** : هو كذلك من طرق الطعن العادية يلجأ إليه المتضرر من حكم صادر عن الدرجة الأولى يهدف من خلاله للحصول على قرار من جهة قضائية أعلى درجة لإلغاء هذا الحكم أو تعديله.

فالاستئناف حق للمدّعي والمدّعى عليه على حد سواء لأن الناس سواسية أمام العدالة فلا يمكن حرمان شخص من درجة من درجات التقاضي[3]، لأن هذا المبدأ كرّسه ونصّ عليه الدستور باعتباره القانون الأسمى في البلاد، وبذلك فهو من النظام العام.

إن للاستئناف عدة آثار من بينها :

– الأثر الناقل : يترتب على الاستئناف نقل النزاع إلى الدرجة الثانية لتفصل فيه من جديد.

– على المستأنف أن لا يقدم طلبات موضوعية جديدة أمام قاضي الدرجة الثانية بل يجب التمسك بطلبات الدرجة الأولى[4].

– الأثر الموقف للاستئناف : يُوقف تنفيذ الأحكام بصفة عامة أو الإستثناء فإنه متى إشتملت على النفاذ المعجل لا يوقف الاستئناف التنفيذ، وهذا ما أكدت عليه المادة (323) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على هذا الأثر باعتباره من طرق الطعن العادية .

1 يراجع في ذلك نص المادة (327) من القانون (09/08)، السالف الذكر.
2 يراجع في ذلك نص المادتين (329) و(330) من نفس القانون.
3 يراجع في ذلك نص المادة (06) من نفس القانون.
4 يراجع في ذلك نص المادة (340) من نفس القانون .

ب- طرق الطعن غير العادية : هي طرق للطعن استثنائية في حالات معينة حددها القانون وحصرها بحيث يحق للطرف المتضرر أن يُؤسّس طعنه على عيب معين شاب هذا الحكم أو القرار وتتمثل هذه الطرق فيما يلي :

ب-1- الطعن بالنقض : يعتبر الطعن بالنقض من بين طرق الطعن غير العادية، يرفع أمام المحكمة العليا ضد الأحكام النهائية أو القرارات القضائية وهذا لمخالفتها للقانون، لأن الأصل أن المحكمة العليا هي محكمة قانون وليست محكمة موضوع، بالتالي فهي تراقب مدى تطبيق قضاة الموضوع للقانون كونها تقضي بعد قبول الطعن بالنقض شكلا، إما بقبول الطعن ومن ثم تُعيد الأطراف وتُحيلهم على نفس المجلس مشكلا بتشكيلة أخرى أو مجلس آخر وهذا بعد نقض القرار المطعون فيه وإما أن تحكم برفض الطعن بالنقض موضوعًا لعدم التأسيس.

حدد المشرع الجزائري الأحكام التي يجوز الطعن فيها بالنقض وهي الأحكام الصادرة كآخر درجة من المحاكم أو المجالس القضائية [1]، بالإضافة إلى الأحكام والقرارات الصادرة عن آخر درجة والتي تُنهي الخصومة بالفصل في أحد الدفوع الشكلية أو عدم القبول أو أي دفع عارض آخر[2].

حدد المشرع أجل الطعن بالنقض بشهرين من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم المطعون فيه إذا كان التبليغ شخصيًا، ويُمدد هذا الأجل إلى ثلاثة أشهر إذا كان التبليغ في الموطن واستلم التبليغ شخص آخر نيابة عنه[3]، يتوقف هذا الأجل إذا تقدم أحد الطرفين بطلب المساعدة القضائية وهذا ما أكدت عليه المادة (356) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يُرفع الطعن بالنقض بعريضة تسجل لدى أمانة ضبط المحكمة العليا كما يجوز تسجيلها أمام أمانة ضبط المجلس القضائي الذي صدر في دائرة اختصاصه الحكم أو القرار محل الطعن بالنقض وهذا في إطار تقريب الإدارة من المواطن أو ما يسمى الإدارة الإلكترونية، التي تسهر مديرية العصرنة على مستوى وزارة العدل إلى تحقيقها، بحيث يمكن متابعة القضية من خلال تطبيقة المحكمة العليا المتواجدة بالمجلس القضائي، ومتى صدر قرار في القضية يمكن استخراج نسخة من قرار المحكمة العليا من ذات المجلس بعد توقيعه الكترونيا.

ب-1-1- أوجه الطعن بالنقض : يجب أن تتضمن عريضة الطعن بالنقض تحت طائلة عدم قبولها شكلًا أوجه الطعن المُثارة من طرف الطاعن، والمذكورة في المادة (358) من قانون الإجراءات

1 يراجع في ذلك نص المادة (349) من القانون (09/08)، السالف الذكر.
2 يراجع في ذلك نص المادة (350) من نفس القانون.
3 يراجع في ذلك نص المادة (354) من نفس القانون.

المدنية والإدارية كما خوّل القانون للمحكمة العليا أن تُثير أوجه أخرى لم يُثرها الخصوم وهذا عملًا بأحكام المادة (360) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ب–1–2– آثار الطعن بالنقض : إن عريضة الطعن بالنقض تنقل النزاع على مستوى المحكمة العليا في حدود المسائل القانونية وذلك بقبول الطعن بالنقض أو رفضه إذ نادرًا ما تفصل المحكمة العليا موضوعيًا في نزاع معين، إلا إذا بقي النزاع يتراوح بين المجلس والمحكمة العليا لأكثر من مرة مثلًا.

إن الأثر الثاني للطعن بالنقض هو أنه لا يوقف التنفيذ وهو الأمر الذي نصّت عليه المادة (361) من القانون (09/08) صراحة بقولها : " لا يترتب على الطعن بالنقض وقف تنفيذ الحكم أو القرار ما عدا في المواد المتعلقة بحالة الأشخاص أو أهليتهم وفي دعوى التزوير ".

ب–2– الطعن بالتماس إعادة النظر : هو من طرق الطعن غير العادية يلجأ إليه المتقاضي لنقض الحكم أو القرار من نفس الجهة التي أصدرته للحصول على حكم جديد في القضية[1]، أي الحصول على حكم أو قرار جديد في قضية صدر فيها حكم أو قرار حائزاً لقوة الشيء المقضى فيه، بحيث يفصل القاضي من جديد في الموضوع [2].

ب–2–1– الأحكام القابلة للالتماس : لقد نصّ المشرع الجزائري في المادة (390) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن الأوامر والأحكام والقرارات كلها خاضعة لالتماس إعادة النظر إذا كانت حائزة لقوة الشيء المقضي فيه، بالتالي لا يمكن ممارسة هذا الحق إلّا إذا استنفذت طرق الطعن العادية ويُرفع الالتماس أمام نفس الجهة التي أصدرت الأمر أو الحكم أو القرار.

ب–2–2– أسباب الالتماس : نصت المادة (392) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه لا يمكن تقديم إلتماس إعادة النظر إلّا في حالتين هما :

– إذا بُني الحكم أو القرار أو الأمر على شهادة شهود أو على وثائق اعترف بتزويرها أو ثبت قضائيًا تزويرها بعد صدور ذلك الحكم أو القرار أو الأمر وحيازته قوة الشيء المقضى فيه.

– إذا اكتشفت بعد صدور الحكم أو القرار أو الأمر الحائز لقوة الشيء المقضى فيه أوراق حاسمة في الدعوى كانت محتجزة عمدًا لدى أحد الخصوم.

1 ليلى لبيض، منازعات الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 274.
2 يراجع في ذلك نص المادة (390) من القانون (09/08)، السالف الذكر.

ب–2–3– ميعاد الالتماس : يُرفع الالتماس في أجل شهرين يبدأ سريانه من تاريخ ثبوت تزوير شهادة الشهود أو تاريخ اكتشاف الوثيقة المحتجزة.

لقد اشترط المشرع لذلك تقديم كفالة توضع بأمانة ضبط الجهة القضائية ويجب أن لا تقل عن عشرين ألف دينار جزائري (20000.00 دج) [1].

ب–2–4– شروط الالتماس : من خلال ما تقدم يمكن حصر الشروط الواجب توافرها حتى يتم قبول الالتماس من طرف الجهة القضائية المعنية والتي تتمثل في :

– يجب أن يكون الالتماس مقدماً خلال الآجال القانونية المنصوص عليها.

– يجب أن يكون الإلتماس مبنيًا على أحد الوجهين المذكورين في نص المادة (392) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

– لا يمكن أن يقدم الالتماس على حكم فاصل في الالتماس[2].

– أن يقدم المُلتمس كفالة لا تقل عن عشرين ألف دينار جزائري (20000.00دج)، بالتالي فالقاضي متى رفض الالتماس يُصادر قيمة الكفالة وتعتبر كغرامة على الملتمس وإذا قُبل الالتماس فإن القاضي يمكنه رد الكفالة، كما أعطى المشرع للقاضي السلطة التقديرية في الغرامة المدنية في حالة رفض الالتماس والتي تكون تتراوح بين(10000.00دج) و(20000.00دج) إضافة إلى التعويضات التي قد يُطالب بها الطرف المتضرر من هذه الدعوى[3].

ب–2–5– آثار الالتماس : للالتماس أثران هما:

– لا يوقف الالتماس تنفيذ الحكم المطعون فيه [4].

– لا يمكن الطعن بالالتماس في حكم صادر في الالتماس أي لا التماس على التماس وهذا ما أكدته المادة (396) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، من أجل وضع حد للنزاع وكذلك لاستقرار الأحكام والقرارات القضائية [5].

1 يراجع في ذلك نص المادة (393) من القانون (09/08)، السالف الذكر.
2 يراجع في ذلك نص المادة (396) من نفس القانون .
3 يراجع في ذلك نص المادة (397) من نفس القانون.
4 يراجع في ذلك نص المادة (348) من نفس القانون.
5 ليلى لبيض، منازعات الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 276.

ب–3– الطعن عن طريق اعتراض الغير الخارج عن الخصومة: هو كذلك من طرق الطعن غير العادية التي نصّ عليها المشرع، خصّها لطائفة معينة من الأشخاص يكونون قد لحقهم ضرر جراء هذا الحكم أو القرار أو الأمر الذي ليسوا طرفًا فيه.

يرفع اعتراض الغير الخارج عن الخصومة ضد كل أمر أو حكم أو قرار بحيث يمكن للقاضي من خلال إعادة النظر في الوقائع والقضية من جديد[1].

ب–3–1– الأشخاص الذين لهم الحق في رفع الاعتراض : يُرفع الاعتراض من كل شخص له مصلحة ولم يكن طرفًا في الحكم أو القرار أو الأمر المطعون فيه [2]، كما يجوز لدائني أحد الخصوم أو خلفهم حتى ولو كانوا ممثلين في الدعوى أن يتقدموا باعتراض الغير الخارج عن الخصومة بشرط أن يكون الحكم أو القرار أو الأمر قد مسّ بحقوقهم بسبب الغش[3].

لقد تم انتقاد المشرع في نص المادة (382) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية عندما ذكر عبارة " ولو كانوا ممثلين في الدعوى " لأن اعتراض الغير الخارج عن الخصومة طريقة إستثنائية مخصصة في الأصل لمن لم يكن طرفا في الدعوى الأصلية ومع ذلك لحقه ضررا جرّاء هذا الحكم أو القرار القضائي، وعلى هذا الأساس تبقى العبارة المذكورة بدون موضوع.

ب–3–2– ميعاد الاعتراض : حدد المشرع أجلاً طويل المدى لاعتراض الغير الخارج عن الخصومة وهو (15) سنة من تاريخ صدور الأمر أو الحكم أو القرار، لكنه قلّص هذا الأجل إلى شهرين في حالة التبليغ الرسمي، بشرط أن يُشار إلى ذلك في محضر التبليغ أي يُبلّغ الطرف الآخر بأن له الحق في مدة شهرين لممارسة حقه في الاعتراض[4].

ب–3–3– إجراءات الإعتراض : يرفع الإعتراض وفق الأشكال المقررة لرفع الدعوى ويقدم أمام نفس الجهة القضائية التي أصدرت الأمر أو الحكم أو القرار بشرط أن يدفع مبلغ قدره عشرون ألف دينار جزائري (20000.00 دج) بأمانة الضبط ويُثبت ذلك بواسطة وصل[5].

لقد حدد المشرع كذلك سلطات القاضي في هذا النوع من الطعون، بحيث خوّل له الحق في إلغاء ما أُعترض عليه وسبب ضررا للمعترض، مع بقاء الحكم أو القرار القضائي منتجًا لآثاره بالنسبة للخصوم

1 يراجع في ذلك نص المادة (380) من القانون (09/08)، السالف الذكر.
2 يراجع في ذلك نص المادة (382) من نفس القانون.
3 يراجع في ذلك نص المادة (348) من نفس القانون.
4 يراجع في ذلك نص المادة (384) من نفس القانون.
5 يراجع في ذلك نص المادة (385) من نفس القانون.

الأصليين ما عدا المسائل التي لا تقبل التجزئة[1].

كما يحق للقاضي رفض الاعتراض متى تبيّن له أنه كيدي، وفي هذه الحالة يمكنه أن يحكم على المعترض بغرامة مدنية من (10000.00دج) إلى (20000.00دج) وذلك دون الإخلال بالتعويضات المدنية التي يطالب بها الخصوم.

كما نصّ المشرع صراحة بأنه يجوز الطعن في الحكم أو القرار أو الأمر الصادر في شأن إعتراض الغير الخارج عن الخصومة بنفس طرق الطعن المقررة قانونا[2].

المطلب الثاني: إشكالات الأخطاء المادية ودعاوى الحدود المؤقتة

بعد أن تناولنا في المطلب الأول تعريف الدعوى القضائية بصفة عامة وبالتحديد الدعوى القضائية الرامية إلى نقض أو إبطال أو فسخ أو تعديل في حق عيني عقاري وقمنا ببيان الشروط العامة والخاصة لمثل هذه الدعاوى، سنحاول أن نتطرق بشيء من التفصيل إلى هذه الدعاوى بالترتيب لأنه أول ما يثور النزاع يكون أثناء الأشغال الميدانية لعملية المسح العام للأراضي من ذلك دعاوى تصحيح الأخطاء المادية التي تكون قد وقعت أثناء هذه الأعمال، ثم الدعاوى المتعلقة بالحدود المؤقتة التي تمّ رسمها في المخططات ووثائق المسح العام للأراضي، لذلك نسلّط الضوء في هذا العنصر على هذه الدعاوى قبل التطرق للنزاعات الأخرى التي تثور بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وسنحاول من خلال العناصر الموالية أن نفصل في كل هذه المعطيات.

الفرع الأول: إشكالات تصحيح الأخطاء المادية

إن عملية إعداد مسح الأراضي العام يقوم بها أعوان مكلفون بذلك طبقًا للقانون[3]، وبما أنهم من البشر فإن عملهم لا يمكن أن يكون كاملًا مهما حاولوا واجتهدوا في تحديد الحدود وأخذ القياسات فقد يكون الخطأ في عملية القياس في حد ذاتها أو في نقل المعلومات والبيانات من الميدان إلى الوثائق المسحية.

لذلك سنحاول تحديد أسباب الأخطاء المادية أولا، ثم نبيّن كيفية معالجة وتسوية هذه الأخطاء إدارياً أو قضائيا مع تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في مثل هذه المنازعات وتفصيل ذلك من خلال ما يتقدم من نقاط.

1 يراجع في ذلك نص المادة (387) من القانون (09/08)، السالف الذكر.
2 يراجع في ذلك نص المادة (389) من نفس القانون.
3 يراجع في ذلك نص المادة (05) من الأمر (74/75)، السالف الذكر.

أولا: أسباب الأخطاء المادية

إذا تمعنا في أسباب هذه الأخطاء نجد بأن هذا راجع لمجموعة من الأسباب على رأسها نقص التكوين والتأطير لدى الأعوان الذين يقومون بالأعمال الميدانية من جهة وكذلك لنقص الوسائل المادية المسخرة للقيام بهذه العملية من آلات ومعدات متطورة تساعد بشكل مباشر في إتمام هذه العمليات في أقرب وقت ممكن وكذلك بدقة وضبط متناهيين من جهة ثانية[1].

إضافة لذلك على الجهات المعنية القيام بتكوين متخصص لهؤلاء الأعوان لتحسين مستواهم، كذلك يجب أن تكون هناك مسؤولية في عملية تدوين المعلومات الموجودة في وثائق المسح، بالمقابل تحديد تحفيزات لتشجيعهم على التفاني في عملهم للوصول إلى عمليات مسحية حقيقية تؤدي بالفعل إلى تطهير العقارات وتثبيت الملكية العقارية.

نلاحظ من جهة أخرى بأن أعضاء لجنة المسح تتألف من عدة ممثلين لجهات إدارية مختلفة وهناك تجاهل لجهات إدارية فاعلة، أدّى هذا الأمر إلى اختلاف التوجهات والأفكار، مما يُصعب انعقاد اجتماعاتها وصعوبة توافقها على رأي واحد وموحد في الإشكالات المعروضة أمامها، لأن هذه الإشكالات والأخطاء تخلف مستقبلًا مشاكل ونزاعات تنشأ بمجرد إيداع هذه الوثائق على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميًا.

ثانيا: كيفية تصحيح الأخطاء المادية في نظر المشرع الجزائري

إذا تفطن صاحب الحق العيني العقاري بالخطأ بعد إيداع وثائق المسح العام للأراضي على مستوى البلدية المعنية، فإنه يقوم بإعلام الأعوان الذين يمكنهم التصرف والقيام بتصحيح هذه الأخطاء المادية التي تتعلق بالمساحة أو هوية صاحب الحق العيني العقاري فإذا تمّ تصحيح ذلك يتم تعديل كل الوثائق المسحية، وإذا لم يتم ذلك يرفع هذا الإشكال للنظر فيه على مستوى لجنة المسح التي يترأسها قاض، لكن بالمقابل إذا تطرقنا إلى سلطات هذه اللجنة نرى بأنها محدودة ومحصورة في عملية تحديد الحدود فقط مع العلم أن غالبية الاعتراضات التي تسجل أثناء عملية الإيداع الأولية على مستوى البلدية تخص الحق العيني بحد ذاته وليس مسألة الحدود التي تطرقت إليها المادة (12)[2] من الأمر (74/75) السالف الذكر.

1 خليفة الذهبي، مقال بعنوان " الأسباب المؤدية للطعن في الترقيم النهائي " تمّت المشاركة به في الملتقى المغاربي المنعقد يومي 17 و18 أفريل 2018 بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الأخوة منتوري بقسنطينة، المعنون بـ" القوة الثبوتية للدفاتر العقارية وإشكالات إلغائها ".

2 يراجع في ذلك نص المادة (12) من الأمر (74/75)، الذي جاء بصفة العموم في بداية النص ليقتصر في نهايته على الإشكالات المتعلقة بالحدود فقط.

لم ينص المشرع صراحة على عملية تصحيح الأخطاء المادية الواردة في وثائق المسح وآلية تسوية ذلك ولكن الأمر يُستعصى بعد إيداع هذه الوثائق على مستوى المحافظة العقارية لأن كل تغيير في هذه الوثائق يؤدي إلى مسائلة جزائية لمن قام بذلك، لأنه يعتبر تحريفاً وتزويراً في وثائق مسحية رسمية.

إن المشرع الجزائري تكلم عن الأغلاط التي تنسب إلى أعوان المحافظات العقارية بنص المادة (33)[1] من المرسوم (63/76) السالف الذكر وبالتحديد الفقرة الثالثة منها التي نصت على ما يلي: " إن الأغلاط التي تنسب إلى أعوان المحافظات التي تتم معاينتها في التأشيرات على البطاقات بعد تقديم السجل العقاري الذي تسليمه منصوص عليه في المادة (08) من الأمر (74/75) المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري يمكن تصحيحها إما بمبادرة المحافظ وإما بناء على طلب حائز السجل العقاري.

وفي جميع الحالات فإن التأشيرات الأولى تبقى على حالها والتصحيحات المسجلة بتاريخها ".

بالرجوع لنص المادة المذكورة أعلاه نجدها نصت فقط على مسألة تصحيح الأغلاط التي تنسب إلى أعوان المحافظات العقارية المختصة إقليميًا، بحيث خوّل لهم المشرع بموجب هذه المادة اللجوء إلى تصحيح هذه الأغلاط أو الأخطاء التي يكتشفها المحافظ العقاري أثناء قيامه بعملية التأشير على البطاقات العقارية، ولكن يجب المحافظة على التأشير الأول الخاطئ ويُصحح بتأشير آخر يذكر فيه المحافظ سبب قيامه بهذا الإجراء، حتى تكون البطاقة العقارية تعكس الواقع الفعلي للوضعية الحقيقية للعقار وتكون كل الإجراءات التي تمّت عليه مسجلة ومفهرسة في السجل العقاري حتى يتحمل كل شخص نتيجة أخطائه.

يمكن للمحافظ أن يقوم بهذا الإجراء تلقائيًا إذا ما تبيّن له وجود الخطأ، أو بناء على طلب صاحب الحق العيني العقاري.

لقد أشار المشرع في نص المادة (21)[2] من المرسوم (62/76) السالف الذكر على أنه يمكن للمصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي أن تقوم بإصلاح التغييرات التي لا تضر بالوضعية القانونية للعقارات، ويفهم مما سبق بأنه هناك إمكانية لتصحيح الأخطاء المادية ويعتبر هذا الإجراء قانونيا أي يمكن تصحيح هذه الأخطاء إداريا دون اللجوء إلى القضاء.

1 المادة (33) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.
2 يراجع في ذلك نص المادة (21) من المرسوم (62/76)، السالف الذكر.

لقد تدخلت المديرية العامة للأملاك الوطنية في هذا الإطار من خلال المذكرة رقم (3883)[1] المؤرخة في 2004/07/24 المتعلقة بكيفية التعامل مع الفارق في المساحة المعاينة في مصفوفة المسح، خاصة إذا تجاوز الفارق نسبة (20/1) من المساحة المذكورة في سند الملكية الذي يدل على المساحة الحقيقية، فمتى كان الاختلاف في المساحة لا يتعدى قيمة (20/1) فإنه يمكن إشهاره طبقًا للقانون.

أما إذا تجاوز الاختلاف هذه النسبة فلا بد في هذه الحالة من تسوية هذه الوضعيات من خلال قيام صاحب الحق العيني بتقديم عريضة يطالب فيها بالتحقيق قصد تصحيح الأخطاء الواردة في المساحة، تقدم هذه العريضة إلى مدير مسح الأراضي مع ضرورة إرفاقها بنسخة من العقد المشهر كما يمكنه الاتصال بالمحافظ العقاري الذي عليه مراسلة إدارة المسح كتابيًا للتحقق من هذا الفارق وإذا ما تمّ التأكد من وجود خطأ فعليهم تصحيحه على أن تودع لدى المحافظة العقارية الأوراق الجديدة وترسل نسخة منها للمحافظ العقاري الذي عليه القيام بالتصحيح على مستواه، بما يطابق الورقة الجديدة وهذا دائمًا متى كان الترقيم مؤقتاً، أما إذا كان الترقيم نهائياً فإنه لا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء وهذا حسب نص المادة (16) من المرسوم (63/76) السالف الذكر[2].

في هذا الصدد نلاحظ بأن القضاء كذلك ساير هذا الاتجاه وهذا ما أكده قرار المحكمة العليا رقم (448919)[3] المؤرخ في 2008/04/23 والذي أكد على مبدأ مفاده : " عدم تطابق مضمون الدفتر العقاري، ميدانيًا مع العقد الرسمي يُنقص من حجيته ويجعله قابلًا للتعديل ".

جاء هذا النص ليؤكد إمكانية تعديل الدفتر العقاري عن طريق القضاء طالما كان هذا الأخير لا يتوافق مع ما جاء في العقد، الذي على أساسه تمّ ترقيم هذا العقار، بالتالي يجب أن يتدخل القضاء لتعديله وغالبًا ما يكون ذلك بعد إصدار حكم يأمر بإجراء بخبرة قضائية لأنها مسألة تقنية تستوجب الاستعانة بأهل الخبرة والاختصاص.

إن عملية تصحيح الأخطاء المادية موجودة في أغلب القوانين المقارنة وكمثال لذلك نأخذ القضاء اللبناني الذي أقر بهذه العملية وقيّدها بالأخطاء المادية البسيطة التي تكون ناتجة عن عدم مطابقة القيد

1 المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص القانونية (تعليمات، منشورات، مذكرات)، لسنة 2004، ص 129و130.

2 عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 147.

3 قرار المحكمة العليا رقم (448919) المؤرخ في 2008/04/23، المنشور بالمجلة القضائية للمحكمة العليا، الجزء الثاني، فيفري 2014، ص 457.

مع مضمون السندات والوثائق المثبتة للحق، أما الأخطاء الأخرى فلا يكون تصحيحها من اختصاص أمين السجل العقاري[1].

أما المشرع المصري فقد نص هو الآخر على إمكانية أن يقوم أمين السجل العيني من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أصحاب الشأن من تصحيح الأخطاء المادية البحتة ، لكنه قيّد ذلك بأن يكون التصحيح قبل القيد، أما الأخطاء الموضوعية كالخطأ الوارد في نقل مضمون العقد المشهر فيتم تصحيحها عن طريق محرر موثق آخر أو حكم قضائي[2].

ثالثا: تصحيح الأخطاء المادية في نظر المشرع اللبناني

لقد اعتبر القضاء اللبناني أن الترقيم متى أصبح نهائيًا فإنه لا يجوز الطعن فيه على الإطلاق لأنه أخذ بمبدأ القيد المطلق للشهر العيني وأكبر دليل على ذلك قرار لمحكمة جبل لبنان تحت رقم (48) الصادر بتاريخ 1982/11/30 الذي أكد على أن طلب تعديل مضمون خريطة المساحة يتم بموجب إقامة دعوى وتسجيلها في الصحيفة العينية ضمن مهلة سنتين من تاريخ إيداع الخريطة لدى أمانة السجل العقاري، حيث اعتمد القرار على نص المادة (09) من قانون الشهر التي تؤكد على عدم إمكانية تعديل مضمون خريطة المساحة ولا إقامة أي دعوى بشأنها بعد انقضاء سنتين من تاريخ الإيداع[3]، أي أن المشرع اللبناني سمح بذلك متى كان الترقيم مؤقتًا يمكن التصحيح ولكن بموجب دعوى يتم شهرها في السجل العقاري وليس بطلب إداري يقدم إلى إدارة المسح أو المحافظ العقاري كما جاء به المشرع الجزائري.

لقد اعتبر المشرع اللبناني الأخطاء المادية المتمثلة في الغلط الواقع في خريطة المساحة بسبب السهو أو التناقض بين معطيات الخريطة وما هو مدون في وثائق السجل العقاري، بحيث أقرت المادة (15) من القرار (188) أن يقوم أمين السجل العقاري بتصحيح هذه الأخطاء ما لم يعترض على ذلك أي شخص له مصلحة في ذلك وإذا حدث وأن اعترض على ذلك فهنا يجب أن يطلب التصحيح من طرف القاضي العقاري لأنه يعتبر المرجع في تصحيح هذه الأخطاء المادية ، لكي يكون السجل العقاري يعكس الوضعية الفعلية والحقيقية للعقار لأنه متى أصبح القيد نهائياً تحصن من المراجعة القضائية ، وهو من أهم المبادئ التي جاء بها نظام الشهر العيني[4].

1 بدوي حنا باشا، الملكية العقارية، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2009، ص 186.
2 حمزة مندي محمد، المشكلات العملية في نظام السجل العيني، مرجع سابق، ص71.
3 بدوي حنا باشا، الملكية العقارية، الجزء الرابع، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2009، ص 170.
4 حسين عبد اللطيف حمدان، مرجع سابق، ص 194-195.

رابعا: تصحيح الأخطاء المادية في نظر المشرع المصري

أما المشرع المصري فقد أجاز هو الآخر تصحيح الأخطاء المادية التي تكون على مستوى السجل العقاري وذلك عن طريق طلب يقوم به مكتب التسجيل تلقائيًا أو من طرف صاحب الشأن، الأمر الذي نصّت عليه المادة (39) من قانون السجل العيني التي نصت على ما يلي : " لا يجوز إجراء تغيير في البيانات الواردة في السجل العيني إلّا بمقتضى محررات موثقة صادرة ممن يملك التصرف في الحقوق الثابتة في السجل أو بمقتضى حكم أو قرار صادر عن المحكمة التي يقع القسم المساحي في دائرتها أو من اللجنة القضائية المُشار إليها في المادة (21) أعلاه.

وللأمين أن يُصحح الأخطاء المادية البحتة في السجل العيني من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أصحاب الشأن طالما لم يتم العقد.

في حالة إتمام القيد وجب عليه عدم إجراء التصحيح إلّا بعد إخطار ذوي الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول، ويحرر الأمين محضرًا يوضح فيه أسباب الخطأ وكيفية كشفه"[1].

لقد فصل المشرع المصري في نوعية الأخطاء فقد تكون أخطاء مادية بحتة كالخطأ في اسم أو لقب المعني أو خطأ في المساحة فهذه الأخطاء تعدل تلقائيًا بطلب من الأمين أو من ذوي الشأن ويُحرر محضر يُبين فيه كيفية اكتشاف الخطأ وما هي التصحيحات التي ترد عليه.

أما الأخطاء الموضوعية فهي الأخطاء التي تكون بشأن مضمون المحرر، بيّن المنشور رقم (10) الصادر سنة 2006 كيفية تصحيح هذه الأخطاء بحيث يتم ذلك بموجب محرر موثق صادر عن من يملك حق التصرف، أو بموجب حكم نهائي صادر عن المحكمة المختصة يتم التصحيح وفق إجراءات القيد العادية[2].

نخلص في الأخير إلى أنه هناك أخطاء يقع فيها الأعوان المكلفون بعملية المسح العام للأراضي وهذا نتيجة العديد من الأسباب نذكر منها :

– العقود العرفية التي يكون محتواها غير دقيق : إن المساحة في العقد العرفي غالبًا ما تكون تقريبية تختلف عن الواقع، فهنا يصعب الأمر على فرقة المسح في تحديد المساحة الحقيقية، وبالتالي يقوم

1 أسامة العربي، الموسوعة الشاملة لقوانين الشهر العقاري والتوثيق والرسوم القضائية، الطبعة الأولى، دار العربي للنشر و التوزيع، مصر، 2001، ص 53.

2 حمزة مندي محمد، المشكلات العملية في نظام السجل العيني، مرجع سابق، ص 70و71.

أعضاء لجنة المسح بعملية التحقيق والاستقصاء بكافة الطرق بسماع الجيران أو استجواب الأشخاص المذكورين في العقود ليصلوا إلى المساحة الحقيقية للعقار محل المسح[1].

– نقص تكوين أعوان المسح من جهة وكذلك نقص الموارد و الوسائل المادية كالآلات الدقيقة التي تُسهل عملية القيام بهذه الأعمال الميدانية من جهة ثانية وكذلك البحث عن برامج إلكترونية تساعد في تحديد المعلومات والمعطيات التي يتم تدوينها ميدانيًا لتجمع في الحواسيب حتى يتم تكوين قاعدة بيانات ومعطيات بحيث تكون المعلومات دقيقة بشكل كبير.

– عدم التقرب من أعضاء لجنة المسح : بالرغم من أنه يتم الإعلان عن هذه العمليات على مستوى البلدية في الساحات العمومية أو المساجد وغيرها من وسائل الإعلان إضافة إلى أنه قد يقوم أعضاء لجنة المسح بترك استدعاءات على مستوى مساكن المعنيين في شكل وثيقة (T3) لتحديد تاريخ القيام بعملية التحقيق الميداني، إلّا أن أغلبية الحائزين لا يستجيبون لهذه الاستدعاءات أو يكونوا غائبين إضافة إلى جهل الملّاك بأهداف هذه العملية وعدم وعيهم بأهميتها، لأنه يُساورهم الخوف بأنه سوف تُسلّط عليهم ضرائب مضاعفة إذا قاموا بالتصريح بهذه الممتلكات [2].

الفرع الثاني: دعــاوى الحـدود المؤقتـة

بعد الانتهاء من الأعمال الميدانية يتم إيداع وثائق المسح العام للأراضي على مستوى البلدية المعنية ليُفتتح أجل قدره شهر على الأقل وهذا لاستقبال الاعتراضات المحتملة التي يتم جمعها تمهيدًا لاجتماع لجنة المسح للبت فيها، تدون جميع هذه الاعتراضات في سجل خاص يفتح لهذا الغرض.

لقد تم إسناد رئاسة هذه اللجنة إلى قاض يُعيّن من طرف رئيس الجهة القضائية التي تقع البلدية في دائرة اختصاصها الإقليمي، لكن الملاحظ أن قرارات هذه اللجنة لا تكون نافذة إلّا بعد المصادقة عليها من طرف الوالي، بالتالي يمكننا القول بأن الدور الشبه قضائي يضمحل أمام الصبغة الإدارية لأن أغلب الأعضاء الباقين هم عبارة عن إداريين ما عدا ممثل القطاع العسكري أو ممثل الخبراء والموثقين، إضافة إلى أن هذه اللجنة لا يمكنها الفصل في الاعتراضات بموجب أحكام قضائية[3].

سنقوم بالبحث عن الآجال التي وضعها المشرع لرفع مثل هذه الدعاوى وكذا بعض الإشكالات التي أفرزها الواقع العملي، ذلك من خلال الآتي.

1 نعيمة حاجي ، مرجع سابق، ص 150.
2 خليفة الذهبي، مرجع سابق.
3 عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 210 .

أولا: آجال رفع دعاوى الأخطاء المادية

لقد نصّ المشرع على أنه يمكن تقديم الشكاوى كتابياً لدى رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية أو شفويًا إلى ممثل عن لجنة المسح التي يكون لها مكتب على مستوى البلدية[1].

نلاحظ بأن المشرع في نص المادة (11) من المرسوم (62/76) السالف الذكر، لم يُحدد نوع الاعتراض أو الشكاوى، غير أنه وفي الفقرة الأخيرة من نص المادة (12) من نفس المرسوم نجده قيّد سلطات هذه اللجنة وحصرها في مسألة الحدود فقط.

كما نصت المادة (13) من المرسوم (62/76) السالف الذكر على ما يلي : " تعتبر الوثائق المساحية إذن مطابقة للوضعية الحالية للملكيات ويعمل بها باستثناء الأجزاء المتنازع عليها " أي أن الوثائق المسحية تعتبر الناطق الطبيعي للوضعية الحقيقية للعقارات طالما لم يكن هناك نزاعات أي تُستثنى من ذلك العقارات المتنازع فيها.

ثم نصت المادة (14) من نفس المرسوم على ما يلي : " يُعطى أجل قدره ثلاثة أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميًا وعند انقضاء هذا الأجل فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصبح نهائية ما عدا الغلط المادي المعترف به وما عدا حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلّا بينه وبين جيرانه المباشرين.

وفي جميع الحالات فإن التعديلات المدخلة على الوثائق المساحية تتم بمناسبة أشغال محافظة مسح الأراضي".

باستقراء المادتين السابقتين نلاحظ بأن لجنة المسح تفحص هذه الشكاوى والاعتراضات بحيث تحدد جلسة للنظر فيها، يتم تبليغ الأطراف المعنية للحضور أمام أعضاء اللجنة التي يرأسها القاضي، لتحاول التوفيق بينهم، فإذا توصلت اللجنة إلى إيجاد حلول توفيقية بين المتنازعين فإن هذا الحل يترجم ويُجسد على وثائق المسح، وعليه يتم تعديل الحدود بناء على الاتفاق، لكن إذا لم تُوفَق في ذلك فإنها تُبقي على الحدود المؤقتة للعقارات كما كانت بالمخططات المرفقة بوثائق المسح ويُوجّه الطرف المعترض إلى العدالة لاتخاذ ما يراه مناسبًا [2].

1 يراجع في ذلك نص المادة (11) من المرسوم (62/76)، السالف الذكر.
2 عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 32.

يُعطى للشاكي مهلة قدرها ثلاثة أشهر لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة وإذا انقضى هذا الأجل ولم تُرفع الدعوى فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصبح نهائية باستثناء الغلط المادي.

إن الاختصاص في هذه الحالة يتوزع بين القضاء العادي أو الإداري، فإذا تعلق الأمر بنزاع قائم بين شخصين أو أكثر من أشخاص القانون الخاص كالشركات المدنية أو التجارية فإن القضاء المختص هو القضاء العادي وبالتحديد القسم العقاري[1]، مع العلم أن لجنة المسح لا تكون طرفًا في النزاع.

أما إذا كان النزاع بين أشخاص القانون العام أو أحد أطراف الدعوى من هؤلاء الأشخاص كالهيئات والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية فإن الاختصاص يؤول في هذه الحالة إلى القضاء الإداري عملًا بأحكام المادة (800) وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2].

بالرجوع إلى نص المادة الثامنة من المرسوم (62/76) السالف الذكر فإن اللجنة تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات ويجب أن يكون التصويت بثلثي الأعضاء الحاضرين وإذا تساوت الأصوات يُرجح صوت الرئيس وتُنفذ القرارات بموجب مقرر من الوالي.

إنه باستقراء نص المادة (14) من المرسوم (62/76) السالف الذكر، نلاحظ بأن المشرع لم يحدد من أين يبدأ حساب مدة الثلاثة أشهر لأنه إذا اعتبرنا أن هذه المدة يبدأ حسابها من يوم انعقاد لجنة المسح غير أن المادة الثامنة من المرسوم (62/76) السالف الذكر أكدت بأن قرارات هذه اللجنة لا تكون نافذة إلّا بعد مصادقة الوالي الذي قد يتطلب مدة من الزمن، بالتالي لا يمكن حساب الأجل من تاريخ انعقاد لجنة المسح ولكن بعد المصادقة عليه من الوالي وتبليغ الشاكي بذلك بالطرق القانونية حتى يكون التبليغ قانونياً ومنتجاً لآثاره.

أما إذا اعتبرنا أن المدة يبدأ سريانها من يوم صدور مقرر الوالي القاضي بالمصادقة على قرارات هذه اللجنة وبعد تبليغ الشاكي بذلك فإننا نجد أنفسنا أمام إشكالية أخرى وهي شهر الدعوى لأن الدعوى المتعلقة بتغيير الحدود تهدف إلى تعديل حق عيني عقاري طبقًا لنص المادة (17) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذلك المادة (85) من المرسوم (63/76) السالف الذكر وفي هذه الحالة يجب على المشرع إمّا أن ينص صراحة على استثناء هذه الدعاوى من مسألة الشهر أو إسقاط هذا الشرط بشأنها حتى يتسنى للأطراف المتنازعة رفع الدعوى لإرجاع الحقوق لأصحابها.

1 يراجع في ذلك المادتين (511) و (40) من القانون (09/08)، السالف الذكر.
2 عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 191 .

الحل الآخر هو أن مهلة الثلاثة أشهر تبدأ من تاريخ الإيداع لدى المحافظة العقارية بالتالي يتمكن الشاكي من شهر العريضة الافتتاحية للدعوى والمطالبة أمام القضاء بتحديد الحدود وضبطها لكي لا ترفض الدعوى شكلًا لعدم القيام بإجراء الشهر أو تُرفض شكلًا لورودها قبل أوانها، إلا أن هذه الحالة تتقاطع مع مسألة الاعتراض ضد الترقيم المؤقت و إجراءاته الخاصة المنصوص عليها إنطلاقا من نص المادة (15) من المرسوم (63/76)، وبالتالي يبقى الأمر غامضا يحتاج إلى تدخل المشرع من خلال تعديل نص المادة (14) من المرسوم (62/76) السالف الذكر لوضع حد لذلك.

ثانيا: مدى إقرار بعض التشريعات المقارنة بهذه الدعاوى

1- بالنسبة للمشرع التونسي: إن عملية المسح العام تختلف من مشرع لآخر، فمثلا بالنسبة للمشرع التونسي، فإن عملية تسجيل العقارات أو المسح تقوم بإجرائه لجنة خاصة، يرأسها أحد أعضاء المحكمة العقارية ثم تجري هذه اللجنة بحثًا حول كل عقار ويحرر محضر، يتضمن حالة كل عقار.

يتشكل لدى اللجنة خارطة أولية يتم إعلانها بالجريدة الرسمية والصحافة والإذاعة حتى يتسنى لكل من له مصلحة الإعتراض على نتيجة المسح أمام المحكمة العقارية.

وإذا انتهت المدة المحددة لاستقبال هذه الاعتراضات يتم إجراء القيد الأول لهذه العقارات وهذا بمبادرة رئيس هذه اللجنة [1].

كما يمكن تقديم مطلب التسجيل أمام المحكمة العقارية المختصة بمثل هذه القضايا بحيث تسند القضية إلى قاض مقرر، مع ضرورة إنابة محام في ذلك كل هذا للحفاظ على حقوق طالبي التسجيل[2].

نلاحظ أن هذه الإجراءات تُعطي مصداقية أكبر للجنة المسح، بحيث أنها تفصل في الاعتراضات والشكاوى المرفوعة أمامها بأحكام قضائية وليس مجرد مقرارات إدارية يصادق عليها الوالي مثلما هو معمول به في الجزائر، كذلك توسيع صلاحيات هذه اللجنة بالنظر في كل أنواع النزاعات وليس حصرها في مسألة تحديد الحدود فقط، لأن أغلب الاعتراضات المسجلة تكون بخصوص الحق العيني العقاري وليس الحدود المؤقته، لأنه قد يستغل أحد الأفراد غياب جاره ويقوم بتسجيل هذا العقار باسمه خاصة وأنه يمكنه ذلك ولو لم يُقدم أي سند رسمي أو عرفي يُثبت أيلولة هذا العقار إليه، لأنه يُكتفى بالتصريحات والمظاهر المادية للحيازة أثناء عملية التحقيق الميدانية ثم يتفاجأ صاحب الحيازة الحقيقية

1 حمزة مندي محمد، المشكلات العملية في نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص 96.
2 علي كحلون، التعليق على مجلة الحقوق العينية و قانون التحيين ، الطبعة الثالثة، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس،2015، ص 644.

بعد إيداع وثائق المسح لدى البلدية بتسجيل عقاره بإسم الغير، مما يضطره إلى تسجيل اعتراض في الآجال، ثم تدرس اللجنة هذا الإعتراض وتقوم باستدعاء الطرفين وإذا لم تُوفق بينهما تسلم المعترض مقرر يفيد توجيهه للعدالة.

في هذه الحالة نلاحظ بأن دور هذه اللجنة كان سلبيًا لأبعد الحدود لأنه كان بإمكانها أن تقوم بعملية تحقيق ميدانية ثانية ويقوم الأعوان المؤهلون بإسقاط جميع الوثائق التي بحوزة الطرفين وسماع الحائزين المجاورين وكل من له دراية للوصول إلى الحقيقة خاصة وأن اللجنة مُشكّلة من خبراء وتقنيين وموثق وهم أشخاص لهم كفاءة وخبرة كان من الأولى الاستفادة من ذلك والقيام بحل الإشكال عوضا من البقاء في الحياد ودفع المعترضين إلى العدالة لإثقال كاهل القضاء بنزاعات كان يمكن حلّها على مستوى لجنة المسح.

2- بالنسبة للمشرع اللبناني: إن المشرع اللبناني حسنا فعل عندما أوكل رئاسة لجنة التحديد والتحرير إلى قاض، وخوّل له إمكانية فحص الإدعاءات والإعتراضات التي تردُ على محاضر التحديد والتحرير ويتم هذا وفق إجراءات خاصة نصّ عليها القرار رقم (186) السالف الذكر، ويكون ذلك بموجب أحكام قضائية حتى تكون لأعمال هذه اللجنة الصبغة القضائية.

يقوم القاضي العقاري بعد ذلك بالمصادقة على هذه المحاضر بقرارات لها قوة الأحكام القضائية وبذلك تصبح هذه المحاضر تُشكل خريطة المساحة وتعتبر أساسًا لتسجيل العقارات[1].

يُعيّن القاضي بموجب مرسوم من رئيس الدولة ويستعين هذا القاضي بمسّاح له مهام إدارية وأخرى قضائية، فمهامه الإدارية تتمثل في :

- تحديد تاريخ البدء بأعمال التحديد والتحرير.
- تأمين حسن سير أعمال التحديد والتحرير.
- إعلان إختتام أعمال التحديد والتحرير المؤقتة والنهائية.
- تثبيت محاضر التحديد التي لم يقع عليها أي إعتراض وإرسالها إلى أمانة السجل العقاري.
- القيام بوظيفة أمين السجل العقاري في سماع واستلام العقود.
- توزيع الأنصبة الإرثية وقسمة التركة [2].

1 حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بيروت، لبنان ،دون سنة نشر، ص 130.
2 حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص 49.

أما صلاحياته القضائية تتمثل في :

– البتّ في الخلافات التي تقع أثناء التحديد والتحرير بين الحائزين فإذا كان الخلاف على تحديد الحدود أو أعمال التحديد فالقاضي يفصل في ذلك بقرارات لا تخضع للإستئناف، لكن يمكن الاعتراض عليها وفقًا لإجراءات معينة، أما الاعتراضات المتعلقة بحق الملكية أو الحقوق العينية، فالقاضي في هذه الحالة يُصدر حكماً بعد إجراء محاكمة خاصة وفقًا لما نصّ عليه القرار رقم (186) ويكون الحكم قابلًا للإستئناف.

– يحق للقاضي فرض العقوبات الجزائية ضد كل من يعارض إجراءات عملية التحديد والتحرير وضد كل مساح أو مأمور يتهاون في تأدية واجباته المترتبة عليه بموجب القرار(186) وهي أحكام لا تقبل المراجعة وهي نافذة فورًا، كذلك الأمر بالنسبة للشخص الذي يسجل ملك غيره بوثائق مزورة أو بتصريحات كاذبة أو بشهادة زور[1].

بالمقارنة بالمشرع اللبناني نلاحظ بأنه يتم تثبيت الحدود بالنسبة للمحاضر التي لم يرد ضدها أي اعتراض فيصدر القاضي المنفرد أو العقاري قراراً بالتثبيت والترقين[2]، التي تكون نافذة وترسل إلى المكتب العقاري، خوّل المشرع للقاضي الحق في الرجوع على قراره بالإلغاء إذا تبيّن له أن المحضر المثبت وقع عليه إعتراض ويعتبر هذا خطأ مادياً، أما المحاضر الباقية فتُرتب حسب جدول التحرير المؤقت وذلك تمهيدًا لتصفية هذه الإعتراضات والنظر بشأنها للفصل فيها.

إضافة إلى كل ذلك فقد منح المشرع اللبناني مهلة (15) يومًا للمصالحة بين الأطراف أو يتدخل القاضي العقاري الذي له صلاحية التحقيق أو المعاينة الميدانية للعقار محل النزاع، بعد صدور الحكم يُدّون ما جاء فيه على مستوى المحاضر ويوقعها القاضي فإذا استأنف الحكم يؤشر بذلك على محضر التحديد والتحرير والوثائق المرفقة به المراسلة إلى أمين السجل العقاري[3].

نلاحظ من خلال ما سبق أن الكثير من التشريعات المقارنة أسندت مهمة المسح العام للأراضي بإعتبارها الآلية الوحيدة التي تم اعتمادها لتطبيق نظام الشهر العيني إلى هيئة أوكلت إليها مجموعة من الصلاحيات، بحيث يمكن لهذه الأخيرة الفصل في أغلب النزاعات التي تُثار بشأن هذه العملية منذ بدايتها إلى غاية اختتامها.

1 حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، مرجع سابق ، ص 51 و52.
2 أي الترقيم العقاري عندنا.
3 حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري، مرجع سابق ، ص 84 و76.

في حين أن المشرع الجزائري أوكل مهمة المسح العام لهيئة، خوّل لها مجموعة من الصلاحيات يرأسها قاض[1]، لكن بالرغم من ذلك لم يوسع في صلاحياتها، مما جعل دورها يكون سلبيًا في الكثير من النزاعات وقيّد قراراتها بأن لا تكون نافذة إلّا بعد مصادقة الوالي، مما أدى بالكثير من الأشخاص وأصحاب الحقوق العينية العقارية إلى رفع دعاوى أمام القضاء المختص، للفصل في هذه الاعتراضات والشكاوى المتعلقة بالحدود أو بالحق العيني العقاري في حد ذاته.

بما أن هذه اللجنة مُكوّنة من قاض عقاري وكذلك خبراء عقاريين ومسّاحين طبوغرافيين وموثقين وغيرهم من ذوي الخبرة، فكان الأولى أن تكون قرارات هذه اللجنة عبارة عن أحكام قضائية تصدر بعد إجراء عملية تحقيق ثانية على هذه العقارات المعترض بشأنها، وإن تطلّب الأمر تنتقل اللجنة ميدانيًا للمعاينة وسماع الملاك المجاورين وإسقاط الوثائق المحتج بها للتأكد من الحائز الفعلي أو صاحب الحق العيني العقاري الأولى بالحماية، تقرر اللجنة فيما بعد، ويكون قرارها بمصادقة القاضي حتى تكون له الصبغة القضائية ويحق للطرف الآخر أن يستأنف هذا الحكم أمام الجهات القضائية المختصة، بالتالي نكون قد خففنا على عاتق القضاء دعاوى الدرجة الأولى التي يمكن حلّها.

لأنه لو إفترضنا أن الطرف المتضرر إتجه إلى القضاء العقاري فإن القاضي بطبيعة الحال سوف يقوم بتعيين خبير للانتقال إلى العقار محل الاعتراض وإسقاط جميع الوثائق المُحتج بها وإنارة المحكمة بالرأي السديد، ثم بعد إيداع الخبير للخبرة تُعاد القضية للجدولة ليفصل فيها القاضي من جديد إما برفض الاعتراض أو بقبوله وبالنتيجة تعديل وثائق المسح حسب ما أقره هذا الحكم متى أصبح نهائيًا وحائز لقوة الشيء المقضى فيه.

يمكننا القول بأن الأخطاء المادية يُمكن أن تُصحح إداريًا أو قضائيًا حسب الحالة أما بالنسبة لدعوى تحديد الحدود المتعلقة أو الناتجة عن عملية المسح العام للأراضي فعلى الشخص المعترض على هذه الحدود أن يُسجل إعتراضًا خلال الأجل عند إيداع الوثائق على مستوى البلدية ليتم تسجيل هذا الإعتراض في السجل الخاص الذي يُفتح لهذا الغرض.

بعد انتهاء مدة الإيداع التي لا يجب أن تقل عن شهر يتم غلق السجل وترتيب الإعتراضات الواردة ليتم دراستها وفحصها على مستوى لجنة المسح التي يرأسها قاض، تُحدد هذه اللجنة تاريخ لانعقاد جلستها لتقوم بدراسة هذه الملفات بأغلبية أعضائها، حيث يتم استدعاء الطرفين المتخاصمين، تحاول اللجنة التوفيق بينهما، فإذا توصلت إلى حل ودّي يُترجم ذلك على مستوى وثائق المسح، وفي الحالة العكسية

[1] يراجع في ذلك نص المادة(07) من المرسوم (62/76)، السالف الذكر.

توجّه الطرف المعترض إلى القضاء، وهنا تكون له مهلة ثلاثة أشهر للجوء إلى القضاء وإلّا أعتبرت الحدود نهائية ويتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميًا.

يرفع الشخص المعترض دعواه في هذه الحالة أمام المحكمة العادية وبالتحديد القسم العقاري متى كان الطرفين من أشخاص القانون الخاص، لأن اللجنة ليست طرفًا في الدعوى، وبالتحديد أمام المحكمة التي يقع العقار محل النزاع في دائرة اختصاصها الإقليمي.

ترفع الدعوى وفق الشروط المُنوّه عليها سابقًا ما عدا الشرط الخاص المتعلق بشهر العريضة الافتتاحية للدعوى لأن المشرع لم ينص صراحة على استحداث بطاقة مؤقتة وكذلك لأن وثائق المسح لم يتم إيداعها لدى المحافظة العقارية.

بالتالي يمكننا القول بأن هذه الدعاوى لا تشهر حتى وإن كانت تتعلق بحق عيني عقاري، ومن ثم متى قبلت الدعوى شكلًا، ينظر القاضي في الدعوى من الناحية الموضوعية، فإذا كان طلب المدعي غير مؤسس فإن القاضي يرفض دعواه لعدم التأسيس، أما إذا كان الطلب مؤسساً ومبرراً فإن القاضي يحكم له بطلباته متى تأكد من جدّيتها وللقاضي أن يستعين بخبير عقاري يُسهل مأمورية المحكمة وعليه متى أصبح الحكم نهائياً فإنه يتم تغيير وثائق المسح بناء على ما ورد في الحكم القضائي.

أما إذا كان أحد أطراف الدعوى من أشخاص القانون العام فإن القضاء المختص في هذه الحالة هو القضاء الإداري تطبيقًا للمعيار العضوي الذي أخذ به المشرع الجزائري انطلاقًا من أحكام المادة (800) وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

المبحث الثاني

التطبيقات القضائية لدعاوى الترقيم المؤقت

بعد أن تعرضنا في المبحث الأول إلى بيان مضمون الدعوى القضائية بشكل عام، وبالتحديد منازعة الترقيم العقاري كما حاولنا تحديد المفهوم العام للحكم القضائي الفاصل في هذه المنازعة، قمنا بالتعرض لبعض الدعاوى التي تكون سابقة لمرحلة إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، مثل إشكالات الأخطاء المادية والدعاوى المتعلقة بالحدود المؤقتة التي يرسمها أعضاء اللجنة الميدانية لعملية المسح العام للأراضي.

سنحاول من خلال هذا المبحث التعرض إلى بعض التطبيقات العملية المتعلقة دائمًا بالمنازعات التي يختص بها القضاء العادي، من خلال تحليل بعض الأحكام والقرارات القضائية المتعلقة بالترقيم المؤقت سواء لمدة أربعة أشهر أو سنتين، باعتبار أن المشرع الجزائري تبنى نظام الازدواجية القضائية بموجب دستور 1996[1]، حتى نستطيع أن نفرق بين المنازعات التي تؤول للقضاء العادي ثم تلك التي تؤول إلى القضاء الإداري في الفصل الآخر.

ثم نتناول في المطلب الثاني الترقيم المؤقت في حساب المجهول وكيفية تطهير العقارات من هذا الحساب عمليا منذ إيداع الطلب إلى غاية الفصل فيه، مُسلطين الضوء على عدد من التعليمات والمذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية في هذا الصدد التي حاولت التدخل من حين إلى آخر لبيان طرق تطهير هذه العقارات، لندرس بالتفصيل التعديل الأخير الذي جاء به قانون المالية لسنة 2018 من خلال تعديله لنص المادة (23 مكرر) من الأمر(74/75) المستحدثة بموجب قانون المالية لسنة 2015، كما نثير العديد من الإشكالات العملية بشأن هذه المسألة.

من خلال بيان ايجابيات وسلبيات التعديل الأخير الذي جاء به قانون المالية لسنة 2018 وكذلك التعليمة الأخيرة الصادرة في هذا الشأن التي بينت كيفية تطبيق النص الجديد للمادة (23 مكرر) المعدلة.

[1] دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي (438/96) المؤرخ في1996/12/07، المعدل والمتمم بالقانون (01/16) المؤرخ في 2016/03/06، المتضمن التعديل الدستوري، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد14، لسنة 2016 .

المطلب الأول:الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين

متى تم رفض طلب التسوية الودية للعقارات المسجلة في حساب المجهول أو ما أصطلح عليه قانون المالية لسنة 2018، العقارات غير المطالب بها أثناء عمليات المسح، فإن ما على الطالب في هذه الحالة إلا اللجوء إلى القضاء المختص، وهو القضاء الإداري في هذه الحالة بإعتبار أن الإدارة طرفًا في النزاع وهذا تطبيقًا للمعيار العضوي الذي أخذ به المشرع الجزائري.

سنحاول من خلال هذا المطلب دراسة المنازعات التي يختص بها القضاء العادي في هذا الإطار وهي منازعات الترقيم المؤقت، سواء لمدة أربعة أشهر أو سنتين متى كان طرفا الخصومة أو الدعوى القضائية من أشخاص القانون الخاص وهذا ما جاءت به المادة (516) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصّت صراحة بأن النزاعات بشأن الترقيم المؤقت بين أشخاص القانون الخاص تكون من إختصاص القسم العقاري في المحكمة العادية التي يكون العقار محل النزاع يقع في دائرة اختصاصها سنفصل كل ذلك مع محاولة تحليل بعض الأحكام والقرارات القضائية للخروج بتوصيات إيجابية يمكن الإعتماد عليها في التعديلات القادمة لهذه النصوص.

الفرع الأول: كيفية دراسة الاعتراضات عمليًا

بعد إيداع وثائق المسح العام للأراضي لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميًا، يقوم المحافظ العقاري بالبدء في ترقيم العقارات وهذا حسب السندات التي تكون بحوزة الملاك أو الحائزين ولقد نص المشرع من خلال المادتين (13) و(14) على الملاك أو الحائزين الذين يستفيدون من الترقيم المؤقت بناء على السندات المقدمة من طرفهم.

أقر المشرع الجزائري مدة معينة يبقى فيها الترقيم مؤقتًا[1]، وهذا لكي يفسح المجال أمام أي شخص قد يتضرر من هذا الترقيم للإعتراض عليه خلال الآجال المحددة قانونًا.

وقبل الغوص أكثر في كيفية دراسة الاعتراضات لابد أن نُبيّن الطبيعة القانونية للترقيم المؤقت في نظر المشرع الجزائري والتشريعات المقارنة حتى تكون لدينا صورة واضحة على هذا النوع من الترقيم العقاري لنتمكن فيما بعد من تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في مثل هذه النزاعات، وكذلك كيفية فصل قضاة الموضوع عمليا في النزاعات المثارة في هذا الإطار.

[1] للمزيد من المعلومات تراجع في ذلك الصفحة 152 من هذه الأطروحة.

أولا: طبيعة الترقيم المؤقت

لقد وضّح المشرع من خلال قانون المالية لسنة 2003 بأن شهادة الترقيم المؤقت لها نفس الأثر القانوني لشهادة الحيازة، لكون كل منهما لا يسمحان للمستفيد بهما بالتصرف في العقار لمدة معينة ثم تدخل المشرع من خلال قانون المالية لسنة 2018 وقام بتعديل المادة (353) من قانون التسجيل عندما حدد الرسم الثابت الواجب دفعه بمناسبة الحصول على شهادة الترقيم المؤقت والذي رُفع من (1000) دج إلى (1500) دج.

إن التعليمة رقم (365)[1] الصادرة عن مديرية أملاك الوطنية بتاريخ 2018/01/10، أشارت بأنه تم تعديل أحكام المادة (02/353) الفقرة السابعة بحيث تم حذف عبارة أن شهادة الترقيم المؤقت تحمل نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة، بالتالي لا يكون لشهادة الترقيم المؤقت أي أثر قانوني.

من وجهة نظرنا نلاحظ بأن هذه التعليمة عندما قامت بشرح التعديل الأخير لنص المادة (02/353) من قانون التسجيل حادت عن الصواب، عندما أشارت بأن هذه الشهادة ليس لها أي أثر قانوني وبمفهوم المخالفة أي أن هذه الوثيقة يقوم باستخراجها المستفيد منها مقابل دفع رسوم وأتاوى نص عليها القانون ومع ذلك ليس لها أي أثر قانوني.

إن هذا الشرح لا يتوافق مع ما استقر عليه اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة في الكثير من قراراتهم المتواترة في هذا الشأن بحيث اعترف للشخص المستفيد من شهادة الترقيم المؤقت بصفة التقاضي وتتم معاملته معاملة المالك الظاهر[2]، لأن هذه الشهادة هي الخطوة الأولى التي تؤدي إلى الحصول على الترقيم النهائي، الذي يسلم لصاحبه الدفتر العقاري ما لم يسجل أي اعتراض ضده خلال الأجل المحدد لهذا الترقيم، وعليه يحق للشخص المستفيد بهذه الوثيقة الحصول على رخصة البناء أو الهدم أو التجزئة لأنها وثيقة تثبت واقعة الحيازة المادية على هذا العقار.

لكي نسلط الضوء أكثر على الترقيم المؤقت نحاول دراسة ما جاءت به بعض القوانين المقارنة بهذا الشأن لمعرفة الطبيعة القانونية لهذه الشهادة في نظر التشريعات المقارنة التي أخذت بنظام الشهر العيني.

1- المشرع اللبناني : بعد الانتهاء من عملية التحديد والتحرير تعطى مدة قدرها ثلاثون يومًا لتلقي الاعتراضات، بعد ذلك يصدر قاضي الصلح أو القاضي العقاري قرارًا يختم به هذه العمليات يلصق هذا القرار على باب قاعة الجلسات بالمحكمة، كما يبلغ لذوي الشأن وينشر في الجريدة الرسمية، كما يقوم

[1] التعليمة رقم (365) الصادرة عن مديرية أملاك الوطنية بتاريخ 2018/01/10، المتعلقة برسم الإشهار العقاري من خلال تعديل المادة (353-1) من قانون التسجيل ، بموجب قانون المالية ، لسنة 2018.

[2] يراجع في ذلك نص المادة (14) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

هذا القاضي بفحص محاضر التحديد المؤقت في كل منطقة انطلقت فيها هذه العملية، ومن ثمة يصادق عليها ويأمر بقيدها في السجل العقاري، أي أن هناك عملية رقابة قبلية تتم قبل إعداد السجل العقاري بحيث ترقم العقارات التي لم يسجل ضدها أي اعتراض، ثم يقوم بفرز العقارات التي تم تقديم اعتراض بشأنها[1].

ترتب الاعتراضات لكي ينظر فيها القاضي، فإذا كانت هذه الاعتراضات بشأن الحدود المشتركة بين المنطقة العقارية الجاري فيها العمل ومنطقة أخرى مجاورة، يقوم القاضي العقاري بدعوة المالكين والمعترضين لسماع أقوالهم والتدقيق في وثائقهم وإن تطلب الأمر المعاينة الميدانية للعقار مع الاستعانة بذوي الاختصاص لتحديد نقاط الارتكاز ثم يتم تغيير الحدود بموجب حكم.

أما الاعتراضات المسجلة ضد العقارات التي شملتها عملية التحديد والتحرير ففي هذه الحالة يقوم القاضي بتثبيت الحدود كما جاءت في مخطط التحديد، أو بتحديثها عن طريق تكليف رئيس الأعمال الفنية بتنفيذ هذا القرار بمساعدة أحد المهندسين المختصين، يتم ذلك تحت إشراف القاضي، تُعلم الحدود الجديدة بعلامات بارزة في أرض الواقع وكذلك يتم إسقاطها في مخطط التحديد.

يبت القاضي في الاعتراضات عن طريق تحديد موعد ومكان النظر فيها على أن يبلغ هذا الحكم لذوي الشأن قبل (15) يومًا من تاريخ الجلسة، يقوم القاضي في هذه الفترة بالتحقق من الدعوى والقيام بالتحقيق أو المعاينة الميدانية لهذا العقار[2].

في حالة غياب المعترض عن الجلسة يعتبر اعتراضه لاغيًا، يصدر حكماً غيابياً غير قابل للمعارضة بل للاستئناف خلال(15) يوما من تاريخ التبليغ.

بما أن المشرع اللبناني أخذ بمبدأ القيد المطلق فإنه متى أصبح الترقيم نهائياً لعدم تسجيل أي اعتراض ضده خلال المدة المحددة قانونًا، فإنه لا يمكن رفع دعوى ضد هذا الترقيم، لأن الحقوق العينية العقارية تكون بذلك قد اكتسبت القوة الثبوتية المطلقة، في هذه الحالة لا يبقى لذوي الشأن إلا حق اللجوء للقضاء المختص للمطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج عن تسجيل عقار شخص ما باسم شخص أخر عن طريق الخداع والغش، ترفع هذه الدعوى أمام المحاكم العادية بالنسبة للمشرع اللبناني.

لقد برّر المشرع اللبناني أخذه بهذا المبدأ لكون أن عملية التحديد والتحرير تهدف إلى تثبيت الملكية العقارية وحسم النزاعات القائمة بشأنها بإعطائها الصفة النهائية، لتكون بعد قيدها بالسجل العقاري في

[1] ياسين غانم، القضاء العقاري المؤقت والدائم(دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، مطبعة كرم، بدون مكان للنشر، سنة1991، ص 141.

[2] نفس المرجع، ص 149.

منأى عن كل النزاعات، ما عدى دعوى التعويض التي تعتبر دعوى مستقلة بذاتها لكنها لا تقبل إلا من الشخص الذي لم يتسنّ له الاعتراض أمام القاضي العقاري في الآجال المحددة وهي فترة الترقيم المؤقت[1].

نلاحظ في هذا الصدد بأن المشرع اللبناني عكس المشرع الجزائري أعطى صلاحية البت في الاعتراضات للقاضي العقاري بموجب حكم قضائي وليس مقرر يصادق عليه الوالي كما هو الحال عندنا ليكون بذلك المشرع قد قلّص من عدد القضايا التي ترفع أمام القضاء بخصوص هذه العقارات، كما خوّل للقاضي الحق في القيام بالمعاينة الميدانية لتحديد صاحب الحق وله أن يطلب المساعدة من ذوي الاختصاص.

2- المشرع الأردني : بعد القيام بعملية التسجيل بناء على طلب صاحب الحق ونفقته يتم الإعلان عن ذلك في الصحف والأماكن العامة، ثم تقوم اللجنة بإصدار قرارها بعد التحقق من إدعاءات الطالب يمكن لمقدم طلب الاعتراض على قرار اللجنة استئناف قرار هذه اللجنة خلال (15) يومًا الموالية للتبليغ.

اعتمد المشرع الأردني على مبدأ الحجية المطلقة للقيد، لأنه نص على أنه لا يجوز لأي محكمة في الأردن أن تسمع أي اعتراض على القيد المطلق، بينما نصت المادة الثالثة من قانون التسوية على جواز إعادة النظر في الحق العيني العقاري إذا اقتنعت المحكمة بصحة الدعوى، بأن تصدر قراراً بتصحيح جدول الحقوق بشرط أن لا يكون هذا الحق قد انتقل إلى شخص آخر لأنه في هذه الحالة يحق للمحكمة الحكم بالتعويض العادل والمنصف للمتضرر[2].

لقد انتقد المشرع الأردني في هذه النقطة بالذات، لكونه أخذ بمبدأ القيد المطلق صراحة مع ذلك أجاز الطعن في حالات معينة بالرغم من أنه اعتبرها استثناء من القاعدة العامة، إلا أنه يجب عليه الإبقاء على صحة القيد للمحافظة على استقرار المعاملات العقارية.

نلاحظ بأن المشرع الأردني قد أخذ بمبدأ القيد المطلق ومع ذلك أجاز الطعن إذا اقتنعت المحكمة بالدعوى وقيّدت ذلك بأن يكون الحق المعترض عليه لم ينتقل إلى شخص آخر، أما إذا انتقل إلى شخص آخر فإن المعترض يبقى له الحق في المطالبة بالتعويض فقط، وهذا تذبذب وعدم استقرار في الأخذ بمبدأ واضح.

3- المشرع المغربي : يطلق المشرع المغربي على نظام السجل العيني مصطلح التحفيظ العقاري بحيث نلاحظ بأنه أولى أهمية بالغة لمسألة الإعلان والإعلام، ذلك عندما ألزم بضرورة عدم الاكتفاء

[1] ياسين غانم، مرجع سابق، ص 247 و 248.

[2] تيسير عبد الله المكيد العساف ، السجل العقاري (دراسة قانونية مقارنة) ، الطبعة الأولى ، منشورات الحلبي القانونية ، 2009 ، ص 183.

بتعليق قرار التحديد، بل يجب توجيه إستدعاء لكل من يُهمه الأمر كطالب التحفيظ، المعترض، الملاك المجاورين وكذلك إعلام السلطات المحلية لحفظ الأمن عند الضرورة.

لقد أسندت مهمة التحديد إلى المحافظ العقاري أو من ينوبه بمساعدة مهندس مُحلف تابع لمصلحة التصميم والمسح الطوبوغرافي، وهي الإدارة التي تطابق إدارة مسح الأراضي عندنا، هذا للوقوف على مدى جدية الحيازة ومدتها و مظاهرها، كذلك مدى جدية الاعتراضات وهذا للتقليص من النزاعات التي تنشب فيما بعد.

لقد حدد المشرع المغربي مدة معينة لتقديم التعرّض، وهي شهران من يوم نشر إعلان مطلب التسجيل في الجريدة الرسمية، أو بعد انتهاء التحديد المؤقت، يقدم التعرّض إما في شكل تصريح بمصلحة إدارة المحافظة يحرر بشأنه محضراً في نسختين، أو في شكل مكتوب يقدمه دائمًا المعترض إلى إدارة الحفظ العقاري، أي أنه قد يكون شفوياً أو كتابياً مع ضرورة بيان الحقوق المعترض عليها .

لقد ألزم المشرع المحافظ العقاري بأن يقوم بتضمين هذه التعرّضات[1] في سجل خاص، يُفتح لذلك ويجب أن يقدم المعترض المستندات المثبتة لإدعائه للتأكد من مدى جديتها أو ينذرهم بأنهم سوف يتعرضون إلى تسليط غرامات وتعويضات تلزمهم بأدائها المحكمة، نظرًا لتعسفهم في استعمال حقهم المتمثل في حق التعرض، ذلك لكي لا يُقدم على التعرض إلا صاحب الحق[2].

يكون للمحافظ السلطة التقديرية بعد دراسة ملف التعرض، إما بالإبقاء عليه لمدة محددة نتيجة اعتبارات ظهرت له، أو اعتباره مُلغى ولا قيمة له، ذلك بعد دراسة الوثائق المرفقة بهذا التعرض، يكون قرار المحافظ قابل للطعن خلال أجل (15) يوما أمام المحكمة الإبتدائية التي تفصل فيه بصفة نهائية وإستعجالية، كما يجوز للمحافظ أن يُحيل ملف التعرّض إلى المحكمة إذا لم يُوفق لإجراء الصلح بين الطرفين للفصل فيه بحكم قضائي.

إن المشرع المغربي أخذ بمبدأ القيد المطلق للشهر العيني، بحيث أنه لا يقبل أي طعن ضده متى كان نهائيًا، إلا أنه أجاز للمتضرر إمكانية المطالبة بالتعويض في حالة التدليس فقط بأن يُلزم من قام بالتدليس بأداء التعويضات من خلال دعوى شخصية[3].

[1] وهو مصطلح يستعمله المشرع المغربي يقابله عندنا الاعتراضات التي تسجل ضد الترقيم المؤقت.

[2] عبد العلي بن حمد العبودي ، نظام التحفيظ العقاري واشهار الحقوق العينية بالمملكة المغاربية ، الطبعة الأولى ، المركز الثقافي العربي ، الدار بيضاء ، المغرب ، 2003 ، ص 47 و51.

3 محمد بن أحمد بوناب، الحقوق على العقارات (دراسة شاملة لواقع العقار وللحقوق العينية على ضوء التشريع المغربي)، الطبعة الأولى، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، المغرب، 2009، ص60.

إذا كان هذا المُدلّس مُعسراً ولا يمكنه أن يدفع مبلغ التعويض فإنه يحل محله صندوق التأمينات المحدد لهذا الغرض[1]، بحيث يمكن للمتضرر المطالبة بثمن العقار وكذلك المبالغ الأخرى لجبر الضرر والخسارة[2].

لقد أجاز المشرع إمكانية تقديم التعرّض أمام المحافظ العقاري حتى خارج الآجال القانونية وهذا استثنائيًا فقط، الأمر الذي نص عليه تعديل الفصل (29) من ظهير التحفيظ العقاري، إلا أنه وجهت له عدة انتقادات، ذلك لأن هذه الآلية يجب أن تمنح لرئيس المحكمة للفصل في ذلك إذا كان الملف معروضاً على المحكمة حتى تنظر في مدى جديته و الوثائق المرفقة به[3].

بعد أن تعرضنا إلى بعض التشريعات التي أخذت بنظام الشهر العيني والتي طبقت أهم خاصية لهذا النظام وهي مبدأ القيد المطلق، نلاحظ أن المشرع الجزائري عندما تبنى نظام الشهر العيني من جهة وعدم تطبيقه لمبدأ القيد المطلق من جهة ثانية، ترك الباب مفتوحًا للنزاعات العقارية المثارة في هذا الجانب، هذا يؤدي إلى إثقال كاهل القضاء بنزاعات ليس لها نهاية، من ثمة لا يمكن الوصول إلى تحقيق الائتمان والاستقرار في المعاملات العقارية، طالما أن صاحب الحق العيني العقاري ليس آمنًا على ملكيته من المنازعة القضائية، التي قد تؤدي إلى إلغاء هذا الحق وإسناده إلى شخص آخر في أي وقت ممكن.

في المقابل نرى بأن مسألة الأخذ بمبدأ القيد المطلق مع الإبقاء على الحق في المطالبة بالتعويض العادل والمنصف في هذا الصدد من شأنها جبر الضرر، الذي قد يلحق بالبعض جراء القيام بعملية المسح العام للأراضي ومن ثم تأسيس السجل العقاري وفي المقابل نحقق الاستقرار والائتمان العقاري لباقي أصحاب الحقوق العينية المشهرة.

ثانيا:إستقبال الاعتراضات ودراستها

منح المشرع سلطة استقبال الاعتراضات وكيفية التعامل معها إلى المحافظ العقاري ونستشف ذلك من خلال نص المادة (15) من المرسوم (63/76) السالف الذكر التي نصت صراحة على ما يلي : " يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين (13) و(14) أعلاه بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الإحتجاج في سجل يُفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية.

تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطرف وتحرير محضر عن المصالحة وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص.

[1] يراجع في ذلك نص الفصل (100) من ظهير 12 أوت 1913 من القانون المغربي المتعلق بتقييد الأملاك العقارية .
[2] عبد العلي بن محمد العبودي ، مرجع السابق ، ص 140و 141.
[3] محمد خيري ، مرجع سابق، ص 230.

وفي حالة ما إن كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف.

وتكون للطرف المدعي مهلة (06) أشهر ابتداءً من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى، كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة.

تشهر الدعاوى القضائية والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفق أحكام المادة (85) أدناه."

باستقراء هذه المادة نلاحظ بأن المشرع الجزائري خوّل إمكانية تقديم الاعتراضات ضد الترقيمات المؤقتة سواء الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين، ذلك لتمكين أصحاب الحقوق من الاعتراض وتسوية وضعيتهم إداريا، في حالة تحرير محضر صلح بين الأطراف الذي تكون له كامل الحجية في مواجهة جميع الأطراف ليتم تغيير وثائق المسح بناء على ما جاء في هذا المحضر.

تجدر الإشارة في هذا الإطار بأن المشرع الجزائري وبموجب القانون (11/17)[1] وبالتحديد في المادة (88) منه والتي نصت على ما يلي: " في حالة ما إذا كان عقار مرقم ترقيمًا مؤقتًا موضوع مطالبة من طرف الغير أثناء مدة الترقيم العقاري المؤقت على أساس عقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية ابتداءًا من تاريخ 05 يوليو 1975 يتم ترقيمه نهائيًا باسم صاحب العقد وهذا بعد التحريات المعهودة على مستوى السجل العقاري والتحقيق من طرف مصالح مسح الأراضي، قصد التأكد من أن العقد المقدم يتعلق بالعقار المرقم ترقيمًا مؤقتًا.

يبلغ قرار الترقيم النهائي مباشرة إلى الشخص المستفيد من الترقيم المؤقت في حالة ما إذا لم يكن لهذا الشخص موطن معروف ترسل نسخة من هذا القرار بغرض التبليغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للتعليق بلوحة الإعلانات لمقر البلدية موقع العقار".

حسنا فعل المشرع من خلال هذا التعديل الأخير بحيث خوّل للمحافظ العقاري الحق في استقبال الاعتراضات، متى كان الترقيم مؤقتًا، يحق للمالك الذي له سند مشهر أن يقدم طلب إسناد العقار إليه، متى تأكد المحافظ بأن هذا السند مسجّل على مستوى السجل العقاري وأن هذا السند يتعلق بهذا العقار وهذا بعد مراسلة إدارة مسح الأراضي، التي تعاين العقار ميدانيًا وتسقط هذا السند وتتأكد من المطابقة.

إن المحافظ العقاري في هذه الحالة لا يقوم بجلسة صلح طبقًا لنص المادة (15) المذكورة أعلاه بل يقوم بترقيم هذا العقار ترقيماً نهائياً مباشرة، على أن يبلغ الشخص المستفيد من هذا الترقيم المؤقت

[1] القانون (11/17) ، السالف الذكر.

لأنه فيما قبل كان على المحافظ العقاري أن يقوم بجلسة الصلح وإذا امتنع الطرف المستفيد من الترقيم المؤقت على الحضور لجلسة الصلح فإن الشخص الذي يحوز سند ملكية مشهر عليه اللجوء إلى القضاء في حين أن الطرف الذي يحوز سنداً عرفياً أو ليس له سند أصلاً يبقى مستفيدًا بهذا الترقيم المؤقت.

أما إذا كان الطرف الثاني يحوز سند ملكية عرفي، فإن عليه في هذه الحالة أن يقدم اعتراض خلال الآجال القانونية، إما خلال أربعة أشهر أو سنتين حسب نوع الترقيم المؤقت، يسجل هذا الاعتراض في سجل خاص يفتح لهذا الغرض، ثم يقوم المعترض بإبلاغ المستفيد من الترقيم المؤقت عن طريق تبليغه بمعرفة أحد المحضرين القضائيين، يحدد بعدها المحافظ العقاري موعد لجلسة الصلح المنصوص عليها انطلاقا من أحكام نص المادة (15) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.

إلا أنه من الناحية العملية نلاحظ بأن المشرع لم يُلزم المحافظ العقاري بالسعي لإنعقاد هذه الجلسة في أجل محدد، مما انعكس سلبًا على مستوى دراسة هذه الملفات، بحيث نجد أن هناك اعتراضات استغرقت مدة سنوات ولم يقم خلالها المحافظ العقاري بجلسة الصلح، لأن هذه المادة لم تأت بصيغة الأمر بل بصيغة الجواز وعلى هذا الأساس، فإنه كان الأولى بالمشرع تعديل هذا النص القانوني، بإلزام المحافظ العقاري بأن يقوم في أجل محدد بهذه الجلسة وأن يحرر محضر عدم الصلح متى فشلت مساعيه وباءت بالفشل، لأن الترقيم المؤقت يبقى محافظًا على طابعه المؤقت إلى حين صدور حكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه[1].

لقد كان المحافظون كثيرا ما يؤجلون جلسات الصلح في حالة غياب أحد الأطراف، لأن الشخص الذي سجل العقار لفائدته يغيب في الغالب عن الجلسة، حتى لا يتحصل الطرف الأخر على محضر عدم الصلح، ونتيجة لكثرة هذه الاعتراضات من جهة ولعدد المسؤوليات والمهام المنوطة بالمحافظ العقاري من جهة ثانية، جعلت الكثير من هذه الملفات تبقى لسنوات دون تسوية، بالتالي يبقى الترقيم مؤقتاً طيلة هذه المدة.

نظرًا لهذه الوضعية الكارثية بخصوص هذه الملفات ونتيجة للتقارير السلبية التي تصل الإدارة المركزية وكذلك الشكاوى التي يتقدم بها ذوو المصلحة والشأن، أدى كل ذلك إلى تدخل المديرية العامة لأملاك الدولة بموجب المذكرة رقم (7285)[2] المؤرخة في 2014/07/15 التي وجهت إلى مديرية الحفظ العقاري لكل الولايات وكذلك إلى المفتشين الجهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري، حول مسألة كيفية

[1] يراجع في ذلك الفقرة الثانية من المادة (16) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

[2] المذكرة رقم (7285) المؤرخة في 2014/07/15، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المتعلقة بكيفية معالجة حالات الاعتراض، المنشورة بمجمع النصوص القانونية الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الوطنية لسنة 2014 ، ص 157 و 159.

معالجة غياب المعترض أو المعترض ضده أثناء جلسة الصلح، حيث أقرت هذه المذكرة بأن هناك صعوبة يواجهها المحافظ العقاري في كيفية التعامل مع الوضعيات المتعلقة بالترقيم المؤقت التي لم يتطرق إليها المرسوم (63/76) السالف الذكر من خلال نص المادة (15) منه.

لقد أقرت هذه المذكرة بأنه في كثير من الأحيان إذا غاب المعترض أو المعترض ضده يؤدي هذا الأمر بالمحافظ العقاري في معظم الأحيان إلى تحرير محضر عدم الصلح مباشرة وهذا بعد تمديد في تحديد تاريخ جلسة الصلح الذي قد يفوق السنة.

وفي هذا الصدد فرّقت المذكرة بين حالتين :

-**الأولى : في حالة غياب المعترض:** يكون بعد تحديد تاريخ جلسة الصلح الذي حُدد الأجل ب(08) أيام بعد تقديم الاعتراض، فإن غاب المعترض يقوم المحافظ العقاري بتخصيص جلسة صلح ثانية على أن لا يتعدى تاريخها مدة شهر بعد إرسال الاستدعاءات إلى كلا الطرفين، فإن غاب المعترض في هذه الجلسة كذلك، يكون قد غاب للمرة الثانية رغم تبليغه واستدعائه بذلك قانونًا، في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر عدم جدوى جلسة الصلح، بالتالي يعتبر الاعتراض دون أثر ويجب إخطار المعترض بذلك ومن ثمة يشطب من البطاقة العقارية للأسباب المذكورة أعلاه، لأنه لو كان بالفعل صاحب حق لبقي يدافع عن حقه وأبسط قرينة على ذلك هو حضوره لجلسة الصلح ليقدم ما لديه من سندات وأدلة ، بالتالي فإن غيابه غير المبرر يُفسر على أن هذا الاعتراض غير جدّي، ومن ثم لا تكون هناك فائدة من إطالة النزاع والذهاب للقضاء لإثقال كاهله بمسائل يمكن حلها إداريًا[1].

-**الثانية : هي حالة غياب المعترض ضده:** أي حالة غياب الشخص الذي استفاد من الترقيم المؤقت، ففي هذه الحالة كذلك على المحافظ العقاري أن يقوم بتخصيص جلسة ثانية للصلح إذا غاب المعترض ضده عن الجلسة الأولى، على أن لا تتعدى مدة شهر كذلك وهذا دائمًا بعد استدعاء كلا الطرفين، فإذا تغيّب المعترض ضده في الجلسة الثانية كذلك فإنه يتعيّن على المحافظ العقاري إعداد محضر عدم الصلح وليس محضر عدم جدوى جلسة الصلح كما في حالة الأولى، وهذا في إطار ما نصت عليه أحكام المادة (15) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.

من ثمة يقوم المحافظ العقاري بإبلاغ جميع الأطراف بنتائج هذه العملية، بالتالي متى طبّق المحافظون العقاريون محتوى هذه المذكرة فإنه سوف يتم معالجة هذه الملفات في أقرب الآجال.

[1] تراجع في ذلك المذكرة رقم (7285) السالفة الذكر.

إن المتمعن في نص المادة (15) في فقرتها ما قبل الأخيرة عندما حددت أجل الستة (06) أشهر لرفع الدعوى تحت طائلة رفض الدعوى، أن يتقدم بالاعتراض أمام الجهات القضائية المختصة عندما نحلل هذه العبارات نفهم منها بأنه بعد إنتهاء هذه المدة لا يمكن رفع الدعوى ضد هذا الترقيم العقاري.

لكن الحقيقة عكس ذلك فإن الترقيم يتحول من مؤقت إلى نهائي، وبما أن المشرع الجزائري لم يأخذ بمبدأ القيد المطلق للشهر العقاري، فإنه يمكن الاعتراض ضد الترقيم النهائي أمام الجهات القضائية المختصة[1]، بالتالي نلاحظ أن المشرع الجزائري عندما أخذ بمبدأ القيد النسبي فتح المجال أكثر للنزاعات العقارية التي لا تنتهي بشأن الملكية العقارية، من ثمة لا يمكن الوصول إلى تحقيق ما يسمى الائتمان العقاري، فكل شخص حتى وإن كان يملك دفتراً عقارياً إلا أنه لا يأمن من رفع دعوى في أي وقت من الأوقات تستهدف إلغاء حقه العيني المشهر.

الفرع الثاني: التعليق على أحكام وقرارات قضائية

إن الهدف من جعل الترقيم مؤقتًا لمدة معينة هو فسح المجال أمام أي شخص متضرر من هذا الترقيم، للاعتراض أو الطعن فيه، سبق أن بيّنا كيفية دراسة الاعتراض عمليًا، فالمحافظ العقاري قد لا يُوفّق في كل الأحوال لإجراء محضر الصلح، لأنه في غالب الأحيان يتشبث كل طرف برأيه، وأمام عدم وجود سندات مشهرة يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر عدم الصلح الذي يُبلغ لجميع الأطراف ومنه يبدأ سريان أجل رفع الدعوى المتعلقة بإلغاء هذا الترقيم المؤقت أو التعديل فيه.

لقد حدد المشرع هذه الآجال بستة (06) أشهر في نص المادة (15) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، يكون ذلك تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلا لأن مسألة الآجال من النظام العام يثيرها القاضي من تلقاء نفسه حتى ولو لم يُثرها الخصوم.

سبق وأن بينا الاختصاص القضائي بالنسبة لقضايا الترقيم المؤقت وهو القسم العقاري أمام المحكمة العادية، متى كان طرفا النزاع من أشخاص القانون الخاص[2]، بمفهوم المخالفة متى كان أحد أطراف النزاع من أشخاص القانون العام، فإن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري تطبيقًا للمعيار العضوي.

سنحاول أن نقوم بتحليل بعض الأحكام والقرارات المتعلقة بالترقيم المؤقت والتي فصل فيها القضاء العادي باعتباره صاحب الاختصاص في ذلك كما تقدم وهذا باستخلاص توجه المشرع الجزائري ومعرفة كيفية معالجة قضاة الموضوع لمثل هذه الدعاوى، ومن بين هذه الأحكام و القرارات نجد:

[1] يراجع في ذلك نص المادة (16) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.
[2] يراجع في ذلك نص المادة (516) من القانون (09/08)، السالف الذكر.

أولا: ثبوت صفة التقاضي للمستفيد بالترقيم المؤقت

إن من بين الشروط المستوجبة لرفع الدعوى أن تكون للشخص صفة التقاضي[1]، فهل للشخص المستفيد من الترقيم المؤقت هذه الصفة ؟

لقد أجابت على ذلك قرارات المحكمة العليا المتواترة التي أكدت بأن للشخص المستفيد من الترقيم المؤقت صفة التقاضي، بل ويعامل معاملة المالك الظاهر ومن بين هذه القرارات نجد القرار رقم (367715)[2] المؤرخ في 2006/11/15 والذي جاء بمبدأ مفاده " أن شهادة الترقيم المؤقت تعطي لصاحبها صفة المالك الظاهر ، بالتالي صفة التقاضي وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الثبوتية طالما لم يطعن فيه قضائيًا ".

تتلخص وقائع القضية بأن السيد (ي.ش.ح) طعن بالنقض ضد قرار صادر عن مجلس قضاء تيزي وزو بتاريخ 2004/08/11 القاضي بتأييد الحكم المستأنف الذي فصل بعدم قبول الدعوى شكلاً لإنعدام الصفة.

حيث أن الطاعن دعّم طعنه بوجه وحيد وهو إنعدام وقصور وتناقض الأسباب ومخالفة القانون والخطأ في تطبيقه لكون القرار لم يعتبر الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية.

لقد برر قضاة المحكمة العليا قرارهم القاضي بنقض وإبطال القرار المطعون فيه لكون أن قضاة الموضوع بالرغم من أن الطاعن قدّم شهادة الترقيم المؤقت أثناء النزاع إلا أنهم رفضوا الدعوى لانعدام الصفة، وبذلك فهم لم يُطبقوا صحيح القانون، لأن هذه الشهادة تعطي لصاحبها صفة المالك الظاهر عملاً بالمادتين (13) و(14) من المرسوم (63/76) لأنها تؤدي إلى الحصول على الدفتر العقاري فيما بعد، الذي يعتبر السند الوحيد المثبت للملكية بالنسبة للمناطق الممسوحة، وبما أن قضاة الموضوع لم يأخذوا هذه النصوص القانونية بعين الاعتبار فإنهم بذلك يكونون قد عرّضوا قرارهم للنقض والإبطال، على هذا الأساس صدر القرار القاضي بنقض وإبطال القرار المطعون فيه وإحالة أطراف القضية على نفس المجلس مشكلاً من هيئة أخرى للفصل فيه من جديد طبقًا للقانون.

نستخلص من هذا القرار أن شهادة الترقيم المؤقت تعطي لصاحبها صفة التقاضي لأنه سيحصل فيما بعد على الدفتر العقاري، متى أصبح هذا الترقيم نهائيًا وعليه يجب أن تكون للمستفيد بهذا النوع من الترقيم صفة التقاضي وهذا للدفاع عن حقوقه أمام الجهات القضائية ضد كل اعتداء قبل أن يصبح هذا الترقيم نهائي.

---

[1] يراجع في ذلك نص المادة (13) من القانون (09/08)، السالف الذكر.

[2] سايس جمال،الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري،الجزء الأول،الطبعة الأولى، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر 2004 ، ص 443.

سنحاول فيما يلي تحليل بعض الأحكام والقرارات ذات صلة بهذا الموضوع لكي نتمكن من تحديد الإطار العام لهذه المنازعة وكيفية الفصل فيها من طرف القضاء المختص.

ثانيا: عدم اشتراط الإعتراض المسبق لمباشرة الدعوى

تجدر الإشارة إلى أنه لا يشترط أن يقوم الشخص بالاعتراض عند إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية بعد الانتهاء من الأعمال الميدانية للمسح، الأمر الذي كرّسه القرار رقم (704846)[1] الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2012/04/12 الذي جاء بمبدأ مفاده " أنه لا يشترط لقبول الدعوى أمام الجهة القضائية لاحقًا، وجوب الاعتراض المسبق على الترقيم المؤقت أمام اللجنة البلدية لمسح الأراضي.

تتلخص وقائع القضية في أن الطاعن (ل. ر) قام بالطعن بالنقض ضد قرار صادر عن مجلس قضاء تيزي وزو بتاريخ 2009/12/21 قضى بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد بعدم قبول الدعوى شكلاً.

حيث أن دفاع الطاعن قدّم وجهًا وحيدًا للنقض، مفاده إنعدام الأساس القانوني باعتبار بأن قضاة المجلس لما ألغوا الحكم المستأنف وقضوا برفض الدعوى شكلاً على أساس أن الطاعن لم يقم بالاعتراض أمام لجنة المسح هو تسبيب منعدم الأساس القانوني، لأنه لا يوجد أي نص قانوني صريح يُلزم القيام بالاعتراض على مستوى لجنة المسح وإلا يرفض الاعتراض فيما بعد شكلاً ، وبما أن الترقيم لا يزال مؤقتًا فإنه يحق للطاعن الاعتراض عليه خلال الآجال القانونية أمام الجهة القضائية المختصة.

حيث أن قضاة المحكمة العليا وبالرجوع إلى نص المواد من(12) إلى(16) من المرسوم (63/76) السالف الذكر وجدوا بأن هذه المواد تنظم الترقيم المؤقت وكيفية الاعتراض عليه، لم تُلزم بضرورة الاعتراض المسبق أمام لجنة المسح التي يرأسها القاضي، وعليه فإن قضاة المجلس يكونون بذلك قد عرّضوا قرارهم للنقض والإبطال وبذلك صدر قرار المحكمة العليا المذكور أعلاه.

نستشف من هذا القرار بأن الاعتراض على الترقيم المؤقت أمام المحافظة العقارية لا يلزمه بالضرورة الاعتراض أمام لجنة المسح التي يرأسها القاضي، لأن المرسوم (63/76) السالف الذكر عندما تطرق إلى كيفية تلقي الاعتراضات ضد الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين، أكد بأنه يجب أن يكون ذلك بموجب رسالة موصى بها إلى المحافظ العقاري وإلى المستفيد من هذا الترقيم، يُقيد هذا الاعتراض في سجل خاص[2]، لم يشترط المشرع من خلال هذا المرسوم ضرورة الاعتراض المسبق أمام

[1] قرار المحكمة العليا رقم (704846)، الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2012/04/12 ، المنشور بمجلة المحكمة العليا ، سنة 2012 ، العدد الثاني، ص 390.

[2] يراجع في ذلك نص المادة (15) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

لجنة المسح، بالتالي يمكن لكل شخص له مصلحة أن يقوم بالاعتراض ضد الترقيم المؤقت خلال الآجال القانونية أمام المحافظ العقاري المختص، لأن الهدف من الترقيم المؤقت هو ترك المجال والوقت لكل من له مصلحة قائمة أو محتملة للاعتراض قبل أن يصبح هذا الترقيم نهائيا.

إن بعض الدول التي أخذت بمبدأ القيد المطلق[1] لا تُجيز الطعن ضد الترقيم النهائي، بل للمتضرر الحق في المطالبة بالتعويض فقط متى أثبت أن له حق قد تم الاعتداء عليه، وهذا من أجل تحقيق ما يُسمى بالائتمان العقاري، الذي هو من بين الأهداف التي يرمي إليها كل مشرع .

ثالثا: إختصاص القضاء العادي بمنازعات الترقيم المؤقت

إن القضاء العادي هو المختص حسب نص المادة (516) من القانون (09/08) السالف الذكر بالفصل في منازعات الترقيم المؤقت بين أشخاص القانون الخاص وهو الأمر الذي تُرجم في العديد من الأحكام والقرارات التي من بينها القرار الصادر عن مجلس قضاء الوادي رقم (2014/630) [2] المؤرخ في 2014/03/31.

تتلخص وقائع قضية الحال في أن المستأنف عليهم قاموا بتسجيل قضية أمام القسم العقاري بمحكمة الوادي للمطالبة بإلغاء الترقيم المؤقت الذي استفاد به المستأنف، أصدرت المحكمة حكمًا بتعيين خبير في النزاع للتأكد من وثائق الطرفين وإسقاطها على أرض النزاع ومن ثمة القول من الحائز الفعلي لهذا العقار.

قام الخبير بإنجاز خبرته التي أكد فيها بأن المستأنف عليهم هم الحائزون الفعليون، وبذلك صدر الحكم المؤرخ في 2013/04/01 الذي قضى بالمصادقة على الخبرة محل الترجيع وبحسبها إلغاء الترقيم المؤقت، ثم قام المستأنف برفع استئناف ضد هذا الحكم ليصدر القرار المؤرخ في 2014/04/31 الذي قضى بتأييد الحكم المستأنف.

يتضح من خلال هذا القرار أن القضاء العادي هو الجهة القضائية التي ألغت الترقيم المؤقت لكون طرفا الدعوى من أشخاص القانون الخاص[3]، أي تم التأكيد على أن الاختصاص في مثل هذه القضايا يؤول دون منازع إلى جهة القضاء العادي وبالتحديد القسم العقاري للمحكمة التي يقع العقار محل النزاع في دائرة اختصاصها الإقليمي.

---

[1] المشرع اللبناني وغيره ممن أخذ بمبدأ القيد المطلق للقيد.

[2] القرار رقم (2013/630) ، المؤرخ في 2014/03/31 ،الصادر عن الغرفة العقارية، مجلس قضاء الوادي ، قرار غير منشور، يراجع في ذلك الملحق رقم 02.

[3] يراجع في ذلك نص المادة (516) من القانون (09/08)، السالف الذكر.

إن القضاة تأكدوا من الحيازة الأحق بالتفضيل وهي الحيازة الأسبق باعتبار أن هذا العقار كان يحوزه ورثة المستأنف عليهم بموجب العقد العرفي المؤرخ في 1945/06/16 والذي يعتبر عقد ثابت التاريخ منتج لأثاره وله كامل الحجية القانونية، طبقا لنص المادة الثامنة من القانون المدني و كذلك ما استقر عليه اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة في قراراتهم المتواترة.

وفي نفس السياق نجد كذلك القرار الصادر عن مجلس قضاء الوادي تحت رقم (2014/589) المؤرخ في2014/03/31[1]، تتلخص وقائع قضية الحال في أن المستأنفين سجلوا استئنافهم ضد الحكم الصادر عن محكمة الوادي بتاريخ 2011/12/12 الذي قضى بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة وأسسوا دعواهم على تعديل الترقيم المؤقت المسجل لفائدة المستأنف عليه وإعادة تسجيله باسم جميع الورثة باعتبار أن هذا العقار عبارة عن تركة مُشاعة لم يتم قسمتها بينهم.

حيث أن المستأنف عليه استغل حيازته لمحل النزاع باعتباره أحد الورثة وظهر بمظهر المالك أمام فرقة المسح وقام بتسجيل العقار لفائدته الخاصة.

حيث أن المجلس تأكد من أن العقار يعود لمورث الطرفين والمستأنف عليه لم يقدم ما يثبت أيلولة هذا العقار إليه أو انتقاله من المورث للمستأنف عليه بموجب عقد يفيد ذلك، بالتالي وأمام تمسك بقية الورثة بحيازة العقار فإن المجلس استجاب لطلباتهم لأن الحيازة لا تقوم بمجرد رخصة أو على عمل يُتحمل على سبيل التسامح لكون المستأنف عليه هو أخ المستأنف عليهم وقد استغل كونه وارثاً معهم لممارسة هذه الحيازة للظهور بمظهر المالك.

على هذا الأساس فقد استجاب المجلس لطلبات المستأنف عليهم وبذلك أصدر قراره المؤرخ في2014/03/31 الذي قضى بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد بإلغاء الترقيم المؤقت المسجل لفائدة المستأنف عليه وإعادة تسجيل العقار محل النزاع باسم جميع الورثة المذكورين في الفريضة.

نستخلص من خلال هذا القرار أن القضاء أكد مرة أخرى بأن الاختصاص النوعي بإعادة النظر في منازعات الترقيم المؤقت هو للقضاء العادي وبالتحديد القسم العقاري أو الغرفة العقارية طالما كان طرفا النزاع من أشخاص القانون الخاص.

كما نلاحظ بأن قضاة الموضوع في نظرهم في مسألة الترقيم المؤقت ناقشوا الحيازة المشروعة الأولى بالحماية وهي حيازة المستأنفين، بالتالي فالقضاة دائما يبحثون في الحيازة الأحق بالتفضيل عند فصلهم في مثل هذه القضايا.

[1] القرار رقم (2013/589)، المؤرخ في 2014/03/31، الصادر عن الغرفة العقارية، مجلس قضاء الوادي، قرار غير منشور، يراجع في ذلك الملحق رقم 03.

من خلال القرارين السابقين نلاحظ بأن قضاة الموضوع يبحثون دائمًا في الحيازة الفعلية لمحل النزاع وبيان مظاهرها وعلى ضوء ذلك تفصل الجهة القضائية المختصة في طلب إلغاء الترقيم المؤقت أو طلب تعديله وذلك بالنظر إلى المفاضلة بين السندات المقدمة من الطرفين.

رابعا: المفاضلة بين السندات الثبوتية في منازعات الترقيم المؤقت

إن القاضي العادي الذي يطرح أمامه النزاع المتعلق بالترقيم المؤقت يبحث دائما في المفاضلة بين السندات المقدمة أمامه من قبل الأطراف لإثبات إدعاءاتهم وفي هذا الإطار نجد قرار المحكمة العليا رقم (246259)[1] المؤرخ في 2004/02/25 على أكد على مبدأ مفاده " الفصل في الاعتراض ضد الترقيم المؤقت يكون على ضوء الترجيح أو المفاضلة بين السندات المقدمة من قبل الأطراف، من حيث قوة الثبوتية، وعند الاقتضاء على أساس الحيازة الأحق بالتفضيل، عملاً بالمادتين(13) و(14) من المرسوم (63/76) السالف الذكر".

تتلخص وقائع القضية في أن الطاعن (ت. ل) طعن بالنقض في القرار الصادر عن مجلس قضاء أم البواقي الذي قضى بالمصادقة على الحكم المستأنف الصادر عن محكمة قايس والذي فصل برفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث أن الطاعن استند في طعنه على وجهين، الأول مأخوذ من إنعدام الأساس القانوني على أساس أن القرار المطعون فيه لم يذكر النصوص القانونية التي أسس عليها قراره، أما الوجه الآخر فمأخوذ من إنعدام وقصور وتناقض الأسباب لأن الحكم المؤيد بالقرار رفض الدعوى لعدم حجية الوثيقة العرفية بينما القرار أيّد الحكم لعدم تقديم هذه الوثيقة التي يلتمس الطاعن إلغاءها، بالتالي فالحكم والقرار لم يقدما أسبابًا كافية وتناقضا في التعليل.

حيث أن قضاة المحكمة العليا وانطلاقًا من الوجه الثاني المُثار من طرف الطاعن فالدعوى الأصلية كانت ترمي إلى إبطال وثيقة محررة من طرف المحافظ العقاري، والمتمثلة في شهادة الترقيم المؤقت التي مُنحت للمطعون ضده (ح. م) بموجب وثائق المسح التي تم إيداعها على مستوى المحافظة العقارية.

[1] القرار رقم (246259)، الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا ، المؤرخ في 2004/02/25 ، المنشور بمجلة المحكمة العليا، لسنة 2007 ، العدد الأول ، ص 383.

حيث أن الطاعن دفع بأن هذه القطعة محل الترقيم المؤقت ملك له ورثها عن أبيه التي آلت إليه بموجب العقد العرفي المؤرخ في 1909/09/06[1].

حيث أن مديرية الحفظ العقاري أكدت بأن هذا العقار مسجل وفقًا لوثائق المسح لفائدة المطعون ضده وأن هذا الترقيم لا يزال مؤقتًا ولم يستلم الدفتر العقاري بعد.

حيث أن قضاة المحكمة العليا تأكدوا من أن النزاع يتعلق بالترقيم المؤقت لمدة سنتين وفقًا لنص المادة (14) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، لذلك أعابوا على قضاة الموضوع عدم دراسة ومناقشة العقد المقدم من طرف الطاعن والبحث في مدى مطابقته بالعقار محل النزاع من عدمه، بالمقابل دراسة الوثائق التي قدمها المطعون ضده لتسجيل العقار محل النزاع باسمه، ومن ثم كان عليهم الفصل في مدى القوة الثبوتية لهذه السندات من جهة وكذلك البحث في الحيازة الأجدر والأسبق، لأنها الأحق بالتفضيل لكل هذه الأسباب مجتمعة فإن قضاة المجلس لم يُسببوا قرارهم تسبيبًا كافيًا وعليه كان عرضة للنقض والإبطال.

نستخلص من خلال هذا القرار بأن قضاة المحكمة العليا أعابوا على قضاة المجلس أنهم لم يقوموا بدراسة الوثائق والسندات المقدمة لهم من طرفي النزاع، والتأكد من مدى مطابقتها للعقار محل الترقيم المؤقت، لأنه كان عليهم لزامًا الفصل من خلال المفاضلة بين هذه السندات المقدمة من طرف الطاعن وكذلك المطعون ضده، التي سبق وأن قدمها أمام لجنة المسح حتى سجل هذا العقار باسمه، طالما أن الترقيم لازال مؤقتًا، لأن الحق في الترقيم يكون لمن لديه سند أقوى من جهة وكذلك الحيازة المادية للعقار، فالحيازة القانونية الأسبق هي الحيازة الأولى بالتفضيل .

بما أن قضاة المجلس لم يتعرضوا لهذه النقاط بل إكتفوا بتأييد الحكم، الذي قضى برفض الدعوى لعدم التأسيس دون أن يُسببوا قرارهم تسبيبًا قانونيًا كافيًا، يكونون بذلك قد عرّضوا قرارهم للنقض والإبطال.

كما نستخلص من خلال هذا القرار أنه يجب على قضاة الموضوع في الدعاوى الرامية إلى إلغاء الترقيم المؤقت، البحث في السندات والوثائق المقدمة ومدى مطابقتها بالعقار محل النزاع من جهة، وكذلك البحث في الحيازة الأحق بالتفضيل وهي الحيازة الأسبق في الوجود من جهة ثانية، وهو المبدأ الذي أخذت به الكثير من الدول العربية في تشريعاتها الداخلية، منها المشرع العراقي الذي أكد بأنه لا يمكن

[1] يعتبر هذا العقد العرفي منتج لأثاره وله كل القوة الثبوتية وهذا ما أكد عليه العديد من قرارات المحكمة العليا المتواترة التي من بينها القرار رقم(614074) المؤرخ في2011/04/14، المنشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الأول، لسنة 2012 ، ص 163.

مزاحمة صاحب الحق اللاحق من طرف صاحب حق آخر إلا إذا ثبت أن حق صاحب الحق المزاحم ثابت التاريخ قبل نشوء الحق الأول وتبلّور هذا من خلال مبدأ سُمي" الأسبق تاريخًا أفضل قانونًا "[1].

خامسا: عدم اختصاص القضاء الإداري بالنظر في كل منازعات الترقيم العقاري

للتأكيد أكثر عن الاختصاص الأصيل للقضاء العقاري في الفصل في منازعات الترقيم المؤقت القائم بين أشخاص القانون الخاص، سنقوم بتحليل الحكم الإداري الصادر عن المحكمة الإدارية بالوادي بتاريخ : 2018/01/22[2] الذي صدر بشأن منازعة متعلقة بترقيم مؤقت بين شخصين من أشخاص القانون الخاص لكون أن هناك من يتجه إلى القضاء الإداري للمطالبة بإلغاء الترقيم المؤقت.

لقد أكد هذا الحكم على مبدأ مفاده أن القضاء الإداري لا يمكنه إعادة النظر في الترقيم المؤقت بين أشخاص القانون الخاص لأنه ليس مختصًا نوعيًا.

حيث أن وقائع القضية تتلخص في أن المدعي (ع. ص) قام برفع دعوى أمام المحكمة الإدارية بتاريخ 2016/08/01 ضد المدعى عليهم (ورثة.ع) مفادها بأنه يحوز عقارًا يقع بواد العلندة وعند مرور أعوان المسح سُجل العقار باسم المدعى عليهم وقد قام بتسجيل اعتراض ضد هذا الترقيم المؤقت أمام المحافظة العقارية بالوادي.

حيث أن المدعي توجه بعد ذلك إلى القضاء الإداري مطالبًا بإلغاء هذا الترقيم المؤقت، حيث أن المدعى عليهم قدموا دفع شكلي مفاده أن محكمة الحال غير مختصة نوعيًا بالفصل في نزاع الحال طبقًا لنص المادة (516) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذه المادة آمرة ومن النظام العام لا يمكن بأي حال من الأحوال مخالفتها، بالإضافة إلى كون المدعي لم يبيّن مآل الاعتراض المقدم من طرفه أمام المحافظ العقاري، مما يجعل دعواه سابقة لأوانها.

حيث أن المدعى عليهم قدموا ما يثبت أيلولة هذا العقار إليهم منذ سنة 1982.

حيث أن المحكمة الإدارية فصلت في الموضوع بتعيين خبير للتأكد من الحيازة باعتبارها واقعة مادية يمكن إثباتها بكل الطرق بموجب الحكم الإداري المؤرخ في 2017/01/23.

حيث أن الخبير أنجز الخبرة وقام المدعى عليهم في الأصل بإعادة السير في الدعوى مطالبين بإعتماد الخبرة وبالنتيجة رفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس.

حيث أن قضاة المحكمة الإدارية بعد الترجيع أعادوا النظر في الدعوى الحالية من الجانب الشكلي وذلك بإعادة دراسة نص المادة (516) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي كانت صريحة فيما

1 عبد الكريم صالح عبد الكريم، نظرية ترجيح السند الأفضل في تزاحم الحقوق (دراسة تحليلية ومقارنة في القانون المدني) الطبعة الأولى، منشورات دار حلب الحقوقية، بيروت، لبنان، ص 207.

2 حكم صادر عن المحكمة الإدارية بالوادي بتاريخ 2018/01/22، حكم غير منشور ، يراجع في ذلك الملحق رقم 04.

يتعلق بالاختصاص، الذي يؤول للقسم العقاري بدون منازع إذا كان أطراف الدعوى من أشخاص القانون الخاص، وبما أن قضية الحال قائمة بين أشخاص القانون الخاص والترقيم لا زال مؤقتاً وقت رفع الدعوى فإنه لا يمكن للمحكمة بسط رقابتها على قضية الحال لأنها ليست مختصة نوعيًا.

إن الاختصاص النوعي في القضاء الإداري من النظام العام يمكن إثارته في أي مرحلة كانت عليها الدعوى[1]، وعليه وتطبيقًا للمادة المذكورة أعلاه أصدرت المحكمة الإدارية حكمها المؤرخ في : 2018/01/22 الذي قضى بعدم الاختصاص النوعي.

نستخلص من هذا الحكم بأن القسم العقاري هو صاحب الاختصاص الأصيل بإعادة النظر في الترقيم المؤقت، الأمر الثابت من خلال الأحكام والقرارات السابقة، التي تؤكد في مجملها هذا الاختصاص فالقضاء العادي فصل في هذه المنازعات أما القضاء الإداري أكد على عدم اختصاصه نوعيًا في الفصل في مثل هذه الدعاوى.

إن المشرع التونسي لا يُفرق في هذه المسألة بين أطراف الدعوى بل أن إعادة النظر في الترقيم العقاري تؤول دائمًا إلى القضاء العادي لأنها من الاختصاص الأصيل للقسم العقاري أو ما يسمى عندهم بالمحكمة العقارية التي كانت تأخذ بمبدأ نهائية أحكام التسجيل العقاري الصادرة عن هذه المحكمة أي لا تكون هذه الأحكام خاضعة لطرق الطعن سواء العادية أو غير العادية.

إلا أنه برزت عدة أراء تدعو إلى إعادة النظر في حكم المحكمة العقارية، لذلك قام المشرع التونسي بتنقيح هذه القوانين لتصبح هذه الأحكام قابلة للطعن بالتعقيب، لم يكتف المشرع التونسي عند هذا الحد بل أصدر قانونًا أخر أعطى إمكانية استئناف أحكام التحيين[2].

فالطعن بالتعقيب خصص لأحكام التسجيل لأنه لا يمر بالاستئناف، أما أحكام التحيين فتكون خاضعة للاستئناف وهو ما أكد عليه القانون(67) لسنة2009 المؤرخ في 12 أوت2009.

لقد نص المشرع التونسي على أجل خاص بالاستئناف في المادة العقارية، مخالف تماما لأجل الاستئناف في المادة المدنية، بحيث نلاحظ بأنه اعتمد على أن آجال الاستئناف لا تبتدئ من تاريخ الإعلام بالحكم أو تبليغه ولا من تاريخ صدوره، بل من تاريخ إدراجه بالسجل العقاري، وقد حدد مدة الاستئناف بستون يوما .

لقد اعتبر المشرع التونسي التسجيل القضائي للعقارات هو الأداة القانونية التي بموجبها ينتقل العقار من نظام العقارات غير المسجلة إلى نظام العقارات المسجلة، فهو لم ينص على آلية إدارية خاصة

[1] يراجع في ذلك نص المادة (807) من القانون (09/08)، السالف الذكر.

[2] منير الفرشيشي ، محاضرات في القانون العقاري التونسي ، الطبعة الثانية ، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص ، تونس ، 2014 ، ص 95.

لتسوية وضعية هذه العقارات مثل ما فعل المشرع الجزائري، كذلك نلاحظ بأنه بالرغم من أن المشرع التونسي أخذ بمبدأ القيد المطلق إلا أنه أجاز مراجعته عن طريق القضاء و في الأصل لا يمكن ذلك بناء على الخصائص و المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني [1].

المطلب الثاني: الترقيم المؤقت في حساب المجهول

بعد أن يتم إيداع وثائق المسح العام للأراضي لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميًا، يقوم المحافظ العقاري عن طريق القسم المكلف بهذه العمليات بتسجيل العقارات وذلك من خلال إنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل وحدة عقارية في إطار تأسيس السجل العقاري.

ترقم هذه العقارات لفائدة أصحابها وحائزيها إما ترقيماً مؤقتاً أو نهائياً مباشرة، أما العقارات التي لم يتم التعرف على أصحابها خصص لها رقم حساب خاص وهو (00004) حتى يتسنى لأصحاب الحقوق طلب تسوية وضعية هذه العقارات وتطهيرها من حساب المجهول.

سنحاول في هذا العنصر أن نذكر بالتسلسل المذكرات والتعليمات التي صدرت في هذا الشأن مبرزين كذلك التعديلات التي قام بها المشرع في النصوص القانونية لنحاول أن نصل في الأخير إلى تقييم هذه التعديلات.

الفرع الأول: تسوية وضعية العقارات المجهولة قبل قانون المالية لسنة 2018

لقد حددت التعليمة رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري كيفية مسك جدول الحساب الذي يضم خلاصة عملية المسح، الذي تدوّن فيه جميع العقارات التي شملتها عملية المسح العام للأراضي، حيث يتم تخصيص رقم حساب خاص لكل مالك،كما حددت هذه التعليمة أرقام الحساب الخاصة بالأشخاص المعنوية العامة التي نصت عليها المادة (800) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بالإضافة إلى الأملاك الوقفية التي لها كامل الشخصية المعنوية، تدرج هذه الأملاك في حسابات خاصة[2].

بما أنه تمّ تسجيل عدد كبير من العقارات في حساب المجهول في الأقسام المودعة على مستوى المحافظات العقارية أحدث هذا الأمر إشكالًا كبيرًا يتمثل في كيفية التعامل ومعالجة هذه الوضعيات من أجل تطهير هذه العقارات من حساب المجهول.

---

[1] منير الفرشيشي ، محاضرات في القانون العقاري التونسي، مرجع سابق، ص113.

[2] لقد حددت هذه التعليمة بأن يكون الحساب رقم (00001) مخصص لأملاك الدولة ثم الرقم (00002) لأملاك الولاية ثم الرقم (00003) لأملاك البلدية والرقم (00004) لحساب المجهول، ثم الرقم (00005) للأملاك الوقفية وتليها الحسابات الأخرى تباعًا.

نتيجة لذلك سجلت العديد من الشكاوى والتظلمات بشأن هذه المسألة على مستوى المديريات الولائية وكذلك المديرية العامة للأملاك الوطنية أدى هذا الأمر إلى تدخل الإدارة في أكثر من مرة عن طريق إصدار تعليمات ومذكرات تُبيّن فيها كيفية التعامل مع مثل هذه الملفات وطرق تسويتها.

لقد أسندت التعليمة رقم (16) المشار إليها أعلاه هذه العقارات إلى الدولة بعد مرور سنتين من تاريخ الإيداع لدى المحافظة العقارية ولم يتقدم أياً كان بطلب التسوية لتُدمج هذه العقارات ضمن أملاك الدولة، زاد هذا الإجراء الطين بله، خاصة وأن أغلب هذه العقارات تُدرج في هذا الحساب نتيجة عدم تحلّي الفرق الميدانية للمسح بالجدّية اللازمة أو عدم قيامها بإرسال إشعارات للحائزين أو الملّاك أو نقص عملية التبليغ والإعلان عن هذه العمليات الميدانية أو نظرًا لغياب أصحاب الحقوق العينية في تلك الفترة.

لقد شهدت الفترة قبل صدور قانون المالية لسنة 2018 العديد من التعليمات والمذكرات التي تناولت كيفية التعامل مع الملفات العالقة الخاصة بتسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول دائمًا لا يقع الإشكال بالنسبة للأشخاص الذين يحوزون شهادات أو عقود مشهرة لأنهم اكتسبوا حق الملكية وفق سند مشهر طبقاً للقوانين المعمول بها وهي سندات رسمية لها كامل الحجية القانونية.

إن الإشكال دائمًا يطرح بالنسبة للعقارات التي يحوز أصحابها على سندات عرفية أو لا يحوزون على سندات أصلًا لذلك سنُركز على الحالة الثانية لأنها الأكثر شيوعًا من الناحية العملية وسنسرد بعض هذه التعليمات والمذكرات التي صدرت في هذا الشأن تباعا حسب التسلسل الزمني.

أولًا : تسوية وضعية العقارات المجهولة في إطار المذكرة رقم (4618)

لقد صدرت عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المذكرة رقم (2421)[1] المؤرخة في2003/05/02 التي جاءت بخصوص العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة ولكنها مسجلة في حساب المجهول وخصصت حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهرة، ونصّت هذه التعليمة على أن العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات مشهرة ستصدر مذكرة أخرى تبيّن كيفية تسوية وضعية هذه العقارات.

بعد أكثر من سنة من صدور المذكرة (2421) صدرت المذكرة (4618)[2] التي وجّهت إلى المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي وكذلك مديرو أملاك الدولة و الحفظ العقاري الولائيين وكذلك للمفتشين الجهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري، كان موضوع هذه المذكرة محددا بالعقارات الواقعة في

1 عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، مرجع سابق، ص 504 .

2 المذكرة رقم (4618) المؤرخة في 2004/09/04، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المنشورة بمجموعة النصوص القانونية للأملاك الوطنية، لسنة 2004، ص 97.

مناطق ممسوحة والمسجلة في حساب المجهول، بالتحديد العقارات التي يُطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة.

أقرت المديرية العامة للأملاك الوطنية بموجب هذه المذكرة بخطورة الوضعية الناجمة عن العدد غير المقبول و الهائل للعقارات المدرجة في حساب المجهول بالنسبة للمناطق الممسوحة .

لقد أرجعت هذه المذكرة السبب في تسجيل العقارات في حساب المجهول إلى حالتين، الأولى أن يكون صاحب الحيازة غائبًا وقت التحقيق الميداني، والحالة الثانية هي عدم تحلي فرقة المسح بالجديّة اللازمة في مهامها المتمثلة في الانتقال إلى العقار وترك الإشعارات لأصحاب الحقوق، بالتالي يجب على الإدارة التكفل بتسوية وضعية هذه العقارات من خلال تطهيرها من هذا الحساب.

لقد حددت المديرية العامة للأملاك الوطنية من خلال هذه المذكرة الشروط الموضوعية للتسوية وذلك بالبحث في نوعية السند المحتج به وقسمت إلى ثلاثة حالات وهي :

– أن يكون صاحب الطلب يحوز سنداً معترفاً به قانونًا لإثبات الملكية ولكنه غير مشهر.

– إذا كان بحوزته سند غير كاف لإثبات الملكية.

– حالة غياب السند كليّا.

ثم بعد أن فصّلت هذه المذكرات في نوعية السندات المحتج بها بيّنت الطريقة العملية لتقديم الطلب وعليه على الحائز في هذه الحالة أن يقدم طلب تسوية وضعية عقاره وتطهيره من حساب المجهول إلى السيد المدير الولائي للحفظ العقاري، يرفق هذا الطلب بكل الوثائق والسندات التي بحوزة الطالب بشأن هذا العقار، يُقيّد هذا الطلب في سجل خاص يفتحه المدير الولائي للحفظ العقاري بحيث يُرقم صفحاته ويختمها، يسلم للطالب وصل يثبت تقديمه لهذا الطلب يُبين فيه الرقم التسلسلي لهذا الطلب وتاريخه.

يقوم المدير الولائي في ظرف (05) أيام من تاريخ تسلمه للطلب بمراسلة مدير أملاك الدولة الذي يجب عليه أن يُبدي رأيه حول الوضعية القانونية للعقار اتجاه إدارته للتأكد من ملكية العقار، هل يؤول للدولة أم ملكية خاصة.

يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري كذلك بمراسلة المدير الولائي لمسح الأراضي وهذا بعد نتيجة التحقيق الذي يكلّف به المحافظ العقاري، كذلك يشكل مدير المسح فرقة عمل ميدانية لتحديد المعالم وإعداد بطاقة التحقيق أو وثيقة القياس إذا كان العقار جزءا من مجموعة ملكية كبيرة مع ضرورة تلقي تصريحات الشهود إن وُجدوا.

لقد حددت هذه المذكرة آجال الرد بالنسبة لمديرية أملاك الدولة وكذلك مسح الأراضي لكي لا تبقى الملفات عالقة وحددت لهم أجل قدره (45) يومًا من تاريخ استلامهم للمراسلة.

وعليه تكون نتيجة التحقيق إما :

– استفادة الطالب من ترقيم نهائي إذا كان السند له حجية قانونية مُثبتة للملكية.

– ترقيماً مؤقتاً لمدة (04) أشهر إذا كانت الحيازة لها أكثر من (15) سنة.

– ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين عند عدم إمكانية تحديد مدة الحيازة ويكون ذلك من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية [1].

إن المتمعن في هذه المذكرة يجد بأنها عمليًا لم تُؤت بثمارها المرجوّة منها من خلال العديد من الصعوبات مثل عدم رد كل من إدارة أملاك الدولة في الوقت المناسب خاصة وإن هذه المذكرة لم تتطرق إلى حالة عدم الرد، فهل يُعتبر عدم الرد خلال الآجال المحددة رداً إيجابيًا ، كذلك الحال بالنسبة لمديرية مسح الأراضي التي لازالت لحد الساعة لم تنته من أشغال عملية المسح العام للأراضي الذي بدأت فيه منذ سنة 1976 ولم تكتمل نتيجة العديد من الصعوبات والعوائق، فهل يمكن أن يكون لديها موظفون يمكنهم القيام بالتحقيق الميداني ودراسة مثل هذه الملفات ؟!.

إن هذا الأمر أدّى إلى تراكم هذه الملفات على مستوى المديريات الولائية للحفظ العقاري وأصبح المدريرون يبحثون على أي سبب شكلي لرفض الطلب ومن بين هذه الأسباب هي فوات أجل السنتين لأنه بعد هذا الأجل يُحول هذا العقار لفائدة الدولة ولكن عمليًا لم يتم تحويل أغلب هذه العقارات لفائدة الدولة غير أنه يتم رفض طلب التسوية لأنه تجاوز مدة السنتين بناء على التعليمة رقم (16) المُشار إليها أعلاه من ناحية وكذلك لأن هناك أقسام مساحية تمّ إيداعها منذ سنوات ، وبذلك يتم رفض الطلب لأنه جاء خارج الآجال القانونية من ناحية أخرى.

ثانيًا : تسوية وضعية العقارات المجهولة في إطار المذكرة رقم (9642)

نتيجة لبقاء الإشكاليات المتعلقة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول عالقة ، كما أن المواطنين لم يستفيدوا من محتوى المذكرتين (2421) و(4618) وهذا لأن الآجال المحددة بسنتين قد استنفذت وعليه تمّ رفض طلباتهم أو أنها بقيت في انتظار رد كل من إدارة أملاك الدولة أو مديرية مسح الأراضي.

بعد أن تقدم الكثير من هؤلاء بشكايات على مستوى المديرية العامة للأملاك الوطنية تدخّلت هذه الأخيرة من جديد بموجب المذكرة رقم (9642)[2] المؤرخة في 2008/10/22 والتي جاءت كتذكير لمسألة تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول.

1 عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، مرجع سابق، ص 514 .

2 المذكرة رقم (9642) المؤرخة في 2008/10/22 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المنشورة بمجموعة النصوص القانونية للأملاك الوطنية، لسنة 2008، ص 165.

لقد ركّزت هذه المذكرة على الأشخاص الذين يحوزون سندات مشهرة أو سندات لها حجية لإثبات الملكية، بالتالي مهما كان تاريخ الإيداع فإن هؤلاء يستفيدون من تسوية وضعية عقاراتهم وتطهيرها من طابع المجهول أي لا اعتبار لتاريخ الإيداع، أما الأشخاص الذي يحوزون سندات عرفية أو لا يملكون سندات أصلًا وتجاوزت مدة السنتين من الإيداع خارج نطاق تطبيق هذه المذكرة مما يُجبرهم إلى اللجوء إلى القضاء المختص من أجل تسوية وضعية عقاراتهم، في حين أنه كان الأولى أن تتم تسوية ملفاتهم إداريًا وليس قضائيًا لأننا بذلك نُثقل كاهل القضاء بدعاوى يمكن تسويتها وحلّها إداريًا.

نلاحظ أن وضعية هذه العقارات لم تجد حلاً عمليًا بناء على المذكرات السابقة وبقيت عملية تسوية وضعية هذه العقارات عالقة وغير مُجدية.

ثالثًا : وضعية العقارات التي لم يطالب بها في ظل قانون المالية لسنة 2015

لقد تدخل المشرع بموجب المادة (67) من القانون (10/14)[1] المتضمن قانون المالية لسنة 2015 وذلك باستحداثه للمادة (23 مكرر) من الأمر (74/75) السالف الذكر التي نصت على ما يلي : " يُرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيمًا نهائيًا باسم الدولة.

في حالة إحتجاج مبرر بسند ملكية قانوني فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلًا في غضون خمسة عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية الولائية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية بترقيم المُلك المطالب به باسم مالكه " .

من خلال هذا التعديل الذي جاء به قانون المالية لسنة 2015 نلاحظ بأن أعوان المسح العام للأراضي لو طبّقوا نص المادة المذكورة أعلاه فإنهم سيقومون بترقيم العقارات التي لم يطالب بها أثناء هذه الأعمال الميدانية للمسح لفائدة الدولة، التي تستفيد من ترقيم نهائي مباشرة ولا يمكن الاعتراض أو الاحتجاج ضد هذا الترقيم إداريًا، إلا إذا كان الحائز يملك سندًا مشهرًا مُثبتًا لحق الملكية، بالتالي نلاحظ بأن هذه المادة ضيّقت من حدود التسوية الإدارية لمثل هذه العقارات.

لقد خوّلت هذه المادة الجديدة للمحافظ العقاري في حدود (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح الحق في أن يُعيد النظر في هذا الترقيم النهائي، متى كانت نتائج التحقيق كلها إيجابية وكان رأي اللجنة كذلك، إن هذا الأمر مُخالف لنص قانوني آخر وهو ما جاءت به المادة (16) من المرسوم (63/76)

1 القانون (10/14) ، السالف الذكر.

السالف الذكر، التي تؤكد بأنه لا يمكن إعادة النظر في الترقيم النهائي إلّا عن طريق القضاء وهذا تناقض صريح بين نصوص قانونية سارية المفعول.

إن الأمر الإيجابي الذي يُحسب لصالح المشرع من خلال هذا التعديل الجديد هو أنه تمّ توسيع دائرة اللجنة المكلفة بدراسة هذه الملفات المتعلقة بتطهير العقارات من حساب المجهول بحيث تمّت إضافة ممثل عن مديرية الفلاحة وممثل عن الشؤون الدينية والأوقاف والبلدية التي يقع العقار في إقليمها وهذا حتى تتأكد اللجنة من أن هذا العقار المُراد تسوية وضعيته ليس ملكاً وقفياً[1]، أو أرض فلاحية تابعة للدولة تمت الاستفادة منها في إطار أنماط استغلال الأراضي الفلاحية وفقًا للآليات والنصوص القانونية المنظمة لعملية استغلال العقار الفلاحي التي عرفت العديد من الأنماط منذ الاستقلال إلى غاية الآن تغيرت حسب التوجه الأيدلوجي للدولة وكذلك حسب نجاعة هذه الأنماط في أرض الواقع.

ففي السابق كانت الدولة تمنح استغلال هذه الأراضي في إطار المستثمرات المسيّرة ذاتيا، ثم المستثمرات الفلاحية، وكذا قانون الاستصلاح القابل للتنازل المعلق على شرط فاسخ، إذ بعد قيام المستصلح بإستغلال الأرض الممنوحة له في إطار هذا القانون يتم معاينة ذلك ليرفع الشرط الفاسخ عن الجزء المستغل فعليا من الأرض، ثم الامتياز بحيث تحتفظ الدولة بملكية الرقبة وتمنح الأراضي في إطار الاستثمار بموجب عقود الامتياز المحددة المدة من أجل تشجيع الاستثمار من جهة والمحافظة على الأوعية العقارية التابعة للدولة من جهة ثانية والتي تكون قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوى شهرية تتكفل بجمعها مفتشية أملاك الدولة التي يكون العقار محل الاستثمار يقع في دائرة اختصاص إقليمها[2].

إن نص المادة (23 مكرر) أسقط تمامًا ما يسمى بحساب المجهول لأن كل عقار لم يطالب به يرقم مباشرة ترقيماً نهائياً لفائدة الدولة، وعليه فإن هذا النص يفتح إشكالًا عمليًا وهو كيفية التعامل مع العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل صدور هذا القانون.

إن نص هذه المادة تتعارض مع أحكام المرسوم (63/76) السالف الذكر فكيف يُعقل أن يتم تسجيل عقار تحوزه الدولة دون سند وتطالب به عن طريق ممثلها في الأشغال الميدانية لعملية المسح

1 القانون (11/91) المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد21، لسنة 1991، الذي عرّف الملك الوقفي وبيّنه.

2 القانون (18/83) المؤرخ في 1983/08/13، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 34، لسنة 1983.

- القانون (19/87) المؤرخ في 1987/12/08، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 50، لسنة 1987.

- القانون (03/10) المؤرخ في 2010/08/15، المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 46، لسنة 2010.

العام ومع ذلك تستفيد بالترقيم المؤقت لهذا العقار، ثم يكون هذا الترقيم قابلاً للإعتراض ضده طيلة مدة الترقيم المؤقت في حين أن هذا التعديل أسند عقارات لم تطالب بها الدولة لكونها حيازات تابعة للخواص ومع ذلك يتم إسنادها للدولة وبترقيم نهائي مباشرة، فالأصل أنه يتم معاملة الدولة أو المؤسسات الإدارية معاملة واحدة كمعاملة الأفراد الطبيعيين أو المعنويين الذين يحكمهم القانون الخاص وهذا الأمر مكرس في الكثير من التشريعات المقارنة مثل المشرع اللبناني الذي لم يمنح للإدارات العامة أو الشخصيات العامة امتياز بالنسبة لعملية التحديد والتحرير[1].

إن المادة (12) من المرسوم (63/76) قد حصرت الحالات التي يستفيد أصحابها من ترقيم نهائي مباشرة وذلك إذا كانوا يحوزون سندات رسمية مثبتة للملكية ومشهرة ، في حين أن المادة (23 مكرر) أسندت عقارات مجهولة المالك إلى الدولة وكترقيم نهائي مباشرة وهذا تناقض صريح كذلك بين نصوص قانونية سارية المفعول.

من ثم فإن هذا التعديل عوض أن يأتي بحلول جذرية لمشكلة العقارات المسجلة في حساب المجهول عقَّد الأمر أكثر من السابق وغلق باب التسوية الودية، بالتالي لم يتبق أمام الحائزين إلّا اللجوء إلى القضاء لإنصافهم.

رابعًا : تسوية وضعية العقارات المدرجة في حساب المجهول في إطار المذكرة رقم (5543)

تعتبر المذكرة رقم (5543)[2] المؤرخة في 2017/05/23 والمتعلقة بتسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول الخاصة بالإيداعات التي تمّت قبل2015/01/01، بحيث أقرت المديرية العامة للأملاك الوطنية من خلال هذه المذكرة بأنها لا تزال تتلقى مراسلات وشكاوى حول مسألة كيفية التعامل مع الملفات العالقة بخصوص تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول والتي تمّ إيداع أقسامها قبل2015/01/01.

بيّنت المديرية من خلال هذه المذكرة بأن العقارات المسجلة في حساب المجهول هي فئة متميزة على العقارات المقصودة بنص المادة (23 مكرر)، بالتالي لا يُطبق عليها أحكام هذه المادة.

ركزت هذه المذكرة على الملفات المودعة لدى مصالحها قبل صدور قانون المالية لسنة 2015 فهذه الملفات تُعالج وفق ما جاءت به المذكرتان (2421) و(4618)، كما شدّدت بأن المهلة المحددة لدراسة هذه الملفات كآخر أجل هي 2017/12/31.

1 بدوي حنا، مرجع سابق، ص 333.

2 المذكرة رقم (5543) المؤرخة في 2017/05/23، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول الخاصة بالإيداعات التي تمّت قبل2015/01/01.

أما بالنسبة للعقارات التي يقدم أصحابها طلب التسوية بعد صدور قانون المالية حتى ولو كانت وثائق المسح مودعة قبل 2015/01/01، فإنه لا يمكن إعادة النظر أو دراسة هذه الملفات إلّا تلك التي يحوز أصحابها على سندات مشهرة ، وتتم التسوية وفق التعليمة رقم (2421).

نلاحظ بأن هذه المذكرة لم تأت بالجديد ولكنها سايرت ما جاء به قانون المالية لسنة 2015[1] بالتالي بقيت هذه الملفات عالقة، بل عمليًا فإن أعوان المسح وقعوا في إحراج كبير بالنسبة للعقارات التي لم يطالب بها أصحابها لأنهم غائبون أو منشغلون، فهذه المذكرة حاولت الفصل بين العقارات المسجلة في حساب المجهول وما جاءت به المادة (23 مكرر) ولكن هذا الأمر ليس مُبرر.

كل هذه الإشكالات أدّت بالمديرية العامة للأملاك الوطنية للبحث عن صياغة جديدة لهذه المادة لما سببته من مشاكل وعوائق متعلقة بتسوية وضعية مثل هذه العقارات، بحيث أنها ذكرت في الصفحة الأولى من هذه المذكرة بأن العقارات المسجلة في حساب المجهول تُعدّ فئة متميزة عن العقارات التي تكلمت عنها المادة (23 مكرر) لأنها لم تسجل باسم الدولة خلال عمليات المسح العام للأراضي بالتالي لا تخضع تسويتها للإجراء الجديد الذي سطرته هذه المادة المستحدثة بموجب قانون المالية لسنة 2015 إلا أنها من جهة ثانية لو طبق أعوان المسح ما جاء به نص المادة المستحدثة بموجب قانون المالية لسنة 2015 فإنه لا يوجد ما يسمى بحساب المجهول على الإطلاق وهذا تناقض صريح بين النص القانوني والمذكرة الشارحة لهذه المادة.

كما ذكرنا سابقًا فقد وجّهت مجموعة كبيرة من الانتقادات لهذه المادة منها :

– إن هذه المادة حذفت ما يسمى بحساب المجهول لأن كل العقارات التي لم يطالب بها تسجّل مباشرة لفائدة الدولة، بالتالي ما هي العقارات التي تسجل في حساب المجهول في نظر المذكرة ؟

– أسندت جميع العقارات التي لم يطالب بها أثناء عمليات المسح العام للأراضي للدولة مباشرة وكترقيم نهائي، وهذا أمر غير مستصاغ فبالرغم من أن الدولة ممثلة بعون في العمليات الميدانية، بحيث يُصرح هذا العون بأن العقار يحوزه الخواص وليس تابعا للدولة ومع ذلك إذا لم يتقدم الحائزون إلى لجنة المسح فإن هذا العقار يُسجل باسم الدولة كترقيم نهائي مباشرة.

– التناقضات الخطيرة التي جاءت بها هذه المادة فيما يتعلق بمخالفة أحكام المادة (12) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، التي تُبين السندات والوثائق التي يتمّ بموجبها منح الترقيم النهائي لم تذكر الحالة التي جاءت بها المادة (23 مكرر) كذلك المادة (16) من نفس المرسوم تؤكد بأنه لا يمكن إعادة النظر في الترقيم النهائي إلّا عن طريق القضاء في حين أن المادة (23 مكرر) خوّلت

1 يراجع في ذلك نص المادة (67) القانون من القانون (10/14) ، السالف الذكر.

للمحافظ العقاري دراسة ملفات الترقيم النهائي الذي جاءت به المادة (23 مكرر) دون اللجوء إلى القضاء طيلة مدة (15) سنة كاملة وهذا تناقض صريح بيّن مواد ونصوص قانونية سارية المفعول.

لذلك نلاحظ أنه كان الأولى بالمشرع تعديل مجموعة المواد المتعلقة بالمجال العقاري بصفة عامة بما يواكب والتطورات الحاصلة في مختلف الميادين خاصّة ما تعلق بالعقار الذي ارتبط بالاستثمار سواء الداخلي أو الخارجي.

فلا يمكن تعديل هذه المراسيم أو القوانين التي لها بالغ الأهمية بموجب قانون المالية الذي يصدر في آخر كل سنة، لأنه في الأصل متعلق بالميزانية والموازنة العامة للدولة وأمور أخرى إقتصادية ليس لها علاقة مباشرة بالعقار، بالتالي فإننا ومن هذا المنبر نناشد المشرع الجزائري للقيام بنهضة أو بالأحرى بثورة في القوانين المتعلقة بالعقار بما يتناسب والتوجه الأيدلوجي للدولة لدفع عجلة التنمية واستقطاب المستثمرين الأجانب، لأن آخر التعديلات الصريحة لهذه النصوص القانونية مضى عليها أكثر من عقدين من الزمن.

الفرع الثاني: تسوية وضعية العقارات المجهولة في ظل قانون المالية لسنة 2018

نتيجة للانتقادات الكثيرة التي وجهت لنص المادة (23 مكرر) المستحدثة بموجب قانون المالية لسنة 2015، تطلب الأمر تدخل المشرع مرة أخرى لتعديل هذه المادة ، وبالفعل تم ذلك بموجب القانون رقم (11/17)[1] المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 وبالتحديد المادة (89) منه التي عدلت أحكام المادة (23 مكرر) من الأمر (74/75) السالف الذكر والتي أصبحت محررة كالتالي : " يُسجل كل عقار تابع للخواص 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 " ويرقم ترقيمًا مؤقتًا لمدة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر خلال الآجال المذكورة أعلاه يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية قائمة بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي بالترقيم النهائي للعقار المطالب باسم مالكه.

وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقًا للتشريع المعمول به في أجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية يقوم المحافظ العقاري بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين باسم المعني يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب.

[1] القانون (11/17) ، السالف الذكر.

إذا تبيّن من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية يُرقم العقار المعني فورًا وبصفة نهائية وفق نتائج التحقيق.

بعد استنفاذ أجل (15) سنة المذكورة أعلاه يُرقم العقار نهائيًا باسم الدولة ".

نلاحظ بشأن هذه المادة مجموعة من الملاحظات نقسمها حسب رأينا إلى قسمين، سلبية وإيجابية.

أولا: الملاحظات الإيجابية

– أعاد المشرع التأكيد على أن العقارات التي لم يطالب بها أصحابها أثناء عمليات المسح العام للأراضي لا تسند للدولة مباشرة ، بل تسجل ضمن حساب خاص سُمي حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، مما يتيح لأصحاب الحقوق مجال التسوية الإدارية لمثل هذه العقارات من أجل تطهيرها من هذا الحساب وإسنادها إليهم دون اللجوء إلى القضاء وإثقال كاهله بنزاعات يمكن تسويتها إداريًا بإعتبار أن هذه العقارات لم تسند للدولة مباشرة، بل أدرجت كترقيم مؤقت لمدة (15) سنة في هذا الحساب.

– حدد المشرع بموجب هذه المادة، المدة التي يبقى فيها هذا العقار في هذا الحساب وهي (15) سنه بدلاً من السنتين التي جاءت بها التعليمة رقم (16)[1] المؤرخة في 1998/05/25 وهذه المدة كافية ليتقدم ذوي الشأن من أجل تسوية وضعية هذه العقارت.

– مدة السنتين للترقيم المؤقت بالنسبة لصاحب الطلب الذي لا يملك سنداً مشهراً وكان التحقيق إيجابيًا بالنسبة إليه تبدأ منذ تاريخ إيداع الطلب وليس إيداع وثائق المسح، أي أن الترقيم لا يسري بأثر رجعي في هذه الحالة عكس الإيداع الأولي للوثائق، بحيث تُرقم العقارات بأثر رجعي أي بتاريخ إيداع وثائق المسح لدى تلك المحافظة العقارية وهذا حتى يتسنى لكل شخص الإعتراض على هذا الترقيم المؤقت طيلة مدة السنتين كاملة.

– أكدت هذه المادة على أن الأشخاص الذين لهم سندات رسمية مشهرة لهم الحق في التقدم بهذا الطلب خلال مدة (15) سنة، بشرط أن لا تكون هناك دعوى قضائية قائمة مقيدة بالبطاقة العقارية لهذا العقار، ومتى تأكد المحافظ العقاري بعد التحقيق والتحريات بأن هذا السند ينطبق على العقار فإنه يقوم بترقيمه مباشرة باسم مالكه ويكون الترقيم في هذه الحالة نهائيًا، بالتالي لا يضطر إلى القيام بجلسة الصلح المنصوص عليها في نص المادة (15) من المرسوم(63/76) السالف الذكر، بل عليه تبليغ المستفيد بالترقيم المؤقت الذي أُلغي بعد إسناد العقار إلى مالكه الحقيقي بموجب سند رسمي مُشهر.

– بعد استنفاذ مدة (15) سنة كاملة يرقم العقار نهائيًا لفائدة الدولة ولا يبقى مُعلق في هذا الحساب وتعتبر الدولة قد اكتسبت حق الملكية عن طريق التقادم المكسب .

1 تراجع في ذلك التعليمة رقم (16)، السالفة الذكر.

– أكدت هذه المادة على أن المحافظ العقاري هو الذي يقوم بدراسة هذه الملفات المتضمنة تسوية وضعية العقارات المدرجة في هذا الحساب الخاص ،الذي عليه القيام بالتحقيق والتحريات اللازمة بالتنسيق مع مصالح أملاك الدولة وإدارة مسح الأراضي.

ثانيا: الملاحظات السلبية

بالنسبة للملاحظات السلبية فهي كثيرة لأننا كباحثين نحاول دائمًا انتقاد المشرع وتبيان مَواطن الخلل وإبراز نقاط الظل التي غفل عنها، لنخلص في الأخير إلى توصيات أو اقتراحات يمكن الاعتماد عليها في التعديلات اللاحقة لهذه القوانين أو النصوص القانونية بصفة عامة ويمكن أن نلخص هذه الانتقادات فيما يلي :

– نصت المادة (23 مكرر)[1] المعدلة على أن هذه العقارات تسجل في حساب خاص يسمى " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" وهي نفسها العقارات المسجلة في حساب المجهول، فهذا التعديل طال تسمية هذا الحساب مع أن المحتوى نفسه، وهي تلك العقارات التي لم يتعرف أعوان المسح العام للأراضي على حائزها أو مالكها لغيابه أو عدم تقدمه إليها أو عدم علمه بمجريات هذه العمليات الميدانية.

– نصّت هذه المادة كذلك على أن هذه العقارات تُرقم ترقيمًا مؤقتًا في هذا الحساب لمدة (15) سنة كاملة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وبذلك فإننا نلاحظ بأن هناك نوع جديد من الترقيم المؤقت وهو الترقيم المؤقت لمدة (15) سنة وهذا الأمر يتعارض مع المواد (13) و(14) من المرسوم (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري، التي تؤكد بأنه هناك نوعان من الترقيم المؤقت وهما الترقيم المؤقت لمدة (04) أشهر والثاني لمدة سنتين، وهذا تناقض بين نصوص قانونية سارية المفعول فكان الأولى بالمشرع القيام بتعديل المرسوم عوض أن يقوم بتعديل مادة من الأمر (74/75) السالف الذكر بموجب قانون المالية بما يتعارض والنصوص القانونية المتخصصة في هذا الجانب.

– أسندت هذه المادة كذلك دراسة هذه الملفات للمحافظ العقاري، نلاحظ بأن هذا الأمر لا يستقيم لأنه كان الأولى بالمشرع إسناد دراسة هذه الملفات إلى مديرية الحفظ العقاري، لأن مهام المحافظ كثيرة وهذا الأمر يعرقل السير الحسن للمحافظة العقارية، في المقابل هناك إطارات ومحققون ومفتشون يعملون في إدارة الحفظ العقاري يمكنهم الإطّلاع على كل الوثائق الممسوكة على مستوى المحافظة العقارية لهذا السبب كان على المشرع تدارك هذا الأمر بإسناد عملية دراسة هذه الملفات إلى مديرية الحفظ العقاري لأن أغلب الملفات المتعلقة بالتطهير من حساب المجهول لازالت عالقة على مستوى المديرية.

1 تراجع في ذلك المادة (89) من القانون (11/17)، السالف الذكر.

– خوّلت هذه المادة للمحافظ العقاري إمكانية إعادة النظر في الترقيم المؤقت لمدة (15) سنة بالنسبة للذين يحوزون سندات مشهرة أما الذين لهم سندات غير مشهرة فإن لهم الحق في تقديم الطلب خلال سنتين فقط من تاريخ إيداع الطلب، بالتالي بعد فوات أجل السنتين لا يحق لهم تقديم طلبهم لأنه يكون خارج الآجال القانونية.

نلاحظ بشأن هذه النقطة بالذات بأن هذه العقارات متى انقضت مدة السنتين من الإيداع تبقى مدة ثلاثة عشرة (13) سنة في هذا الحساب لتحول فيما بعد إلى إدارة أملاك الدولة، إذن ما الفائدة من ذلك إذا كانت لم تمنح للحائزين الحق في المطالبة بتسوية وضعيتهم طيلة هذه المدة، طالما أن هذه العملية تتم عن طريق التحقيق والتحري والمعاينة الميدانية للتأكد من الحيازة ومظاهرها المادية وتاريخها إذن نلاحظ أن هذه العقارات تبقى فترة ثلاثة عشرة(13) سنة في هذا الحساب دون إسنادها إلى حائزيها الأصليين مما يضطر إلى اللجوء للقضاء للمطالبة بحقوقهم المشروعة، وعليه فبالنسبة لهذه المسالة بالذات على المشرع تدارك ذلك بالقول بإمكانية تقديم الطلب طيلة مدة الترقيم مؤقت.

– في آخر هذه المادة أسند المشرع العقار بعد مرور (15) سنة إلى الدولة وكأن لسان حال يقول أن الدولة إكتسبت هذا العقار بالتقادم المكسب وهو (15) سنة أو بمفهوم المخالفة أن الحق العيني العقاري لذوي الحقوق قد سقط لعدم التقدم بالطلب خلال مدة التقادم المسقط بالنسبة إليهم مع الإشارة إلى أن حق الملكية لا يسقط بعدم الاستعمال، بالتالي فملكية ذوي الحقوق لا تسقط بالتقادم، لأن العقار إذا سُجل في هذا الحساب فهناك قرينة كبيرة مفادها أنه ليس تابعاً للدولة لأن العون الذي يمثلها لم يُطالب به، وعليه يجب أن يبقى هذا العقار في هذا الحساب إلى أن يأتي الحائزون أو المالكون الحقيقيون لأنه إذا نُسب إلى إدارة أملاك الدولة فإنه لا يمكن تسويته إداريًا فيما بعد، لأنه ترقيم نهائي لا يمكن إعادة النظر فيه إلّا عن طريق القضاء المختص والأكثر من ذلك فإن عملية التحقيق الميداني هي التي ستكشف عن الوضعية الحقيقية للعقار، هل هو تابع للدولة أم للخواص ومن ثم إسناده إلى صاحبه .

– نصت كذلك هذه المادة على أنه إذا تبيّن من التحقيق والتحريات التي يقوم بها المحافظ العقاري أن العقار ملك للدولة أو الجماعات المحلية فإنه يُرقم فورًا بصفة نهائية وهذه العبارة تحمل معنيين الأول إذا كانت الدولة أو الجماعات المحلية تملك العقار، أي لها سند رسمي مشهر، في هذه الحالة يجب أن يُرقم العقار نهائيًا لفائدتهم مع الإشارة إلى مُساءلة العون المكلف على هذا التهاون، أما إذا كانت نتيجة التحقيق تُفيد بأن هذا العقار في حيازة الدولة أو الجماعات المحلية فهنا نلاحظ بأن هذه الحالة فيها فراغ قانوني فهل يقوم المحافظ العقاري بالترقيم النهائي أم الترقيم المؤقت لمدة سنتين وكيف يتصرف في هذه الحالة، نلاحظ بأن هناك غموض يجب أن يُتَدارك وذلك بإضافة متى كانت الدولة أو الجماعات

المحلية حائزة لهذا العقار دون سند مشهر فإنها تستفيد من ترقيم مؤقت لمدة سنتين يبدأ سريانه من تاريخ التحقيق إذا لم تتقدم بطلب رسمي للمحافظ العقاري وهذا تطبيقا لمبدأ المساواة أمام القانون.

– بعد أن أثنينا على المشرع بموجب التعديل الذي جاء به قانون المالية لسنة 2015 فيما يتعلق باللجنة المكلفة بدراسة هذه الملفات، بحيث تدارك النقص الذي كان في تشكيل لجنة المسح وهو ممثل عن الأملاك الوقفية أو بعض الإدارات الفاعلة كمديرية الفلاحة أو الثقافة وغيرها، نلاحظ بأن المشرع في هذا التعديل الأخير أسقط ممثل الأملاك الوقفية، بالتالي يعود الانتقاد الأول المتعلق بإغفال عنصر مهم في تشكيل لجنة المسح وكذلك في دراسة مثل هذه الملفات المتعلقة بالعقارات التي لم يطالب بها أصحابها أثناء أعمال المسح العام للأراضي، لأنه من الممكن أن تكون عقارات وقفية سُجلت في هذا الحساب ويمكن أن تُسند للدولة بعد مرور (15) سنة غير أن الأملاك الوقفية لا يمكن تملكها، لأن للوقف الشخصية المعنوية الخاصة به[1] لذلك فهذه المسألة تُشكل العديد من الإشكالات العملية فيما بعد وجب على المشرع تدارك ذلك.

ثالثا: التسوية الإدارية للعقارات التي لم يطالب بها في ظل المذكرة رقم (4060)

بعد صدور قانون المالية لسنة 2018 الذي عدّل المادة (23 مكرر) من الأمر (74/75) السالف الذكر المستحدثة بموجب قانون المالية لسنة 2015 وذلك من خلال المادة (89) منه أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية المذكرة رقم (4060)[2] المؤرخة في 2018/04/05 التي بيّنت كيفية التطبيق العملي لمحتوى المادة المذكورة أعلاه، بل أكثر من ذلك تعرّضت هذه المذكرة إلى العقارات التي تمّ دمجها إلى أملاك الدولة كترقيم نهائي مباشرة تطبيقًا للمادة (67) من قانون المالية لسنة2015.

لقد أمرت هذه المذكرة بإعادة تحويل هذه العقارات المسجلة باسم الدولة نهائيًا إلى حساب العقارات غير المُطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي على أساس أن يتم تسوية وضعية هذه العقارات بناء على ما جاءت به المادة (89) من القانون رقم (11/17).

نُلاحظ بأن هذه العقارات إذا تمّ تحويلها إلى هذا الحساب تُسوى في حالة واحدة وهي الحالة التي يحوز أصحابها سندات مشهرة والذين لهم الحق في التقدم بالطلب طيلة مدة (15) سنة كاملة من تاريخ الإيداع، أما الأشخاص الذين يحوزون سندات غير مشهرة أو سندات عرفية بطبيعة الحال أجل السنتين يكون قد فات، بالتالي لا يمكنهم تقديم طلب التسوية ومن ثَمَّ تبقى هذه العقارات طيلة مدة (15) سنة في هذا الحساب لتدمج مرة أخرى في حساب الدولة بترقيم نهائي، بالإضافة إلى المدة

1 يراجع في ذلك نص المادة (05) من القانون (10/91)، السالف الذكر.

2 المذكرة رقم (4060) المؤرخة في 2018/04/05، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بكيفية تطبيق المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018.

هل تحتسب من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية أو من تاريخ التحويل إلى الحساب الجديد، كلها إشكالات كان على المشرع حلّها وإزالة اللبس و الغموض الذي يكتنفها.

بالتالي لا يبقى لأصحاب الحقوق أو الحائزين في هذه الحالة إلّا اللجوء إلى القضاء للمطالبة بتسوية وضعية عقاراتهم في حين أنه كان بالإمكان تسوية هذه الملفات إداريًا.

أما فيما يتعلق بشرح نص المادة (89) من القانون (11/17) فقد وضّحت هذه المذكرة الخطوات العملية الواجب إتباعها لتسوية وضعية هذه العقارات.

حدّدت المذكرة بأن العقارات المقصودة بهذه المادة هي تلك العقارات التابعة للخواص، الذين لم يتقدموا أمام لجنة المسح لتسجيل عقاراتهم ولم تكن محل طلب تسجيل منذ البدء في عملية المسح العام إلى غاية إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية، تُسجل جميع هذه العقارات في هذا الحساب الجديد واستثنت هذه المذكرة كل العقارات التابعة للدولة أو لإحدى الجماعات المحلية أو لأي هيئة عمومية أو الأملاك الوقفية، التي لا يمكن تسجيلها في هذا الحساب، بل يجب على الأعوان الإشارة إلى ذلك صراحة في الإستمارة (T10).

بمفهوم المخالفة لما جاءت به هذه المذكرة فإن العقارات التي تُسجل في هذا الحساب هناك قرينة قوية تُفيد بأن هذه العقارات تابعة للخواص ولا تعود للدولة أو إحدى الجماعات المحلية ، لكن المادة (89) أكدت بأنه إذا أسفرت نتائج التحقيق بأن هذه العقارات تابعة للدولة أو الجماعات المحلية فإنه يتم ترقيمها نهائيًا لفائدتها وهذا تناقض لأنه لا يمكن تسجيل عقار بصفة نهائية، إلا إذا كان صاحبه له سند من السندات الواردة في نص المادة (12) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.

لقد أكدت هذه المذكرة بأن نص المادة (89) المشار إليها أعلاه جاء عام ويشمل كل العقارات المدعمة بسندات ملكية مشهرة أو سندات غير مشهرة أو على أساس الحيازة الفعلية طبقًا للتشريع المعمول به.

لقد قامت هذه المذكرة بشرح هذه الحالات الثلاثة بحيث بيّنت السندات المشهرة بأنها كل الوثائق المُكرّسة لحق عيني عقاري مشهر بالمحافظة العقارية، ثابت ومُؤكد في البطاقة العقارية الموجودة على مستوى المحافظة، كالعقود المحررة من طرف الموثق أو السلطة الإدارية المخولة وكذلك الأمر بالنسبة للأحكام والقرارات القضائية.

أما السندات غير المشهرة المقصود بها تلك السندات المُعدة في الشكل الرسمي أو العرفي ولها كامل الحجية ومعترف بها بالنسبة لإثبات حق الملكية[1]، وهي تلك المحررات الصادرة قبل صدور

[1] مثل العقود المحررة أمام المحكمة الشرعية ، فقد اعتبرتها قرارات المحكمة العليا بأنها سندات رسمية منتجة لآثارها.

الأمر (74/75) السالف الذكر الذي أضفى الطابع الإلزامي للشهر العقاري، أو العقود و المحررات المعدة من طرف الموثقين إلا أنهم لم يقوموا بإشهارها، في هذه الحالة أجازت هذه المذكرة الأخذ بهذه السندات شريطة توافقها مع البطاقة العقارية الممسوكة فيما يتعلق بأصل الملكية، كذلك الأمر بالنسبة للأحكام والقرارات القضائية الصادرة بعد صدور الأمر (74/75) السالف الذكر والتي لم تقدم للإشهار.

كما أكدت كذلك بأن العقود الرسمية التي أُعدّت قبل صدور قانون التوثيق والتي حررت من طرف كتاب الضبط أو الموثقين أو القُضاة الشرعيين تعتبر عقود رسمية منتجة لآثارها، وهذا ما استقر عليه اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة في الكثير من قراراتهم المتواترة ومثال ذلك قرار المحكمة العليا رقم (264528)[1] المؤرخ في 2004/02/25 الذي أكد بأن العقود الصادرة عن قضاة المحكمة الشرعية تُعد عقودا رسمية منتجة لآثارها، بالتالي يمكن إيداع هذه العقود والسندات حتى بالنسبة للمناطق غير الممسوحة وذلك بالاستعانة بخبير عقاري يقوم بإسقاط ما جاء في هذا السند العُرفي في مخطط يتم المصادقة عليه من طرف إدارة مسح الأراضي، ثم يتم إيداعه لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميًا لأن الحدود المذكورة فيها تتغير وكذلك المساحة لا تكون محددة في غالب الأحيان لذلك يجب اللجوء إلى خبير لتحديد ذلك.

كما أضافت هذه المذكرة إلى مجموعة السندات، تلك العقود العُرفية التي اكتسبت تاريخًا ثابتًا قبل جانفي 1971 وفقا لنص المادة (328) من القانون المدني.

ثم في الأخير أقرّت هذه المذكرة بأن هناك حالات لا يحوز أصحابها على أي سند مشهر لكنهم يتمسكون بالحيازة الفعلية طويلة الأمد، واشترطت أن تكون مدعّمة بوثائق مثل الأوراق الجبائية، شهادات الحيازة، عقود التعمير، قرارات وعقود إدارية وكذلك أحكام قضائية فاصلة في مسألة الحيازة، كذلك الأمر بالنسبة للعقود العرفية التي إكتسبت تاريخًا ثابتًا بين جوان 1983 وديسمبر1992 والمقصود بذلك تلك العقود التي سُجلت لدى مصلحة التسجيل والطابع من أجل الحفظ، لأنه بعد سنة 1992 [2] تم التوقف عن هذا الإجراء الذي بقي يخص العقود والمحررات الرسمية فقط.

بعد ذلك بيّنت هذه المذكرة كيفية التكفّل بالطلبات المتعلقة بتطهير العقارات من حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، بحيث أكدت أن هذه العملية تتم تحت إشراف مدير الحفظ الولائي الذي يسهر على تطبيق القوانين والتعليمات الصادرة في هذا الشأن، ثم عرجت هذه المذكرة وركزت

1 قرار رقم (264528) صادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، بتاريخ 2004/02/25، المنشور بمجلة المحكمة العليا ، لسنة 2004، العدد الثاني ، ص 414.

2 يراجع في ذلك نص المادة (351) من قانون التسجيل المستحدثة بموجب القانون (25/91)المؤرخ في 1991/12/18 المتضمن قانون المالية لسنة1992،المنشور بالجريدة الرسمية، عدد65، لسنة 1991.

على الطلبات المرفقة بسندات غير مشهرة والمقدمة بشأن أقسام مساحية لم تتجاوز مدة السنتين من الإيداع فإن مهمة التسوية بالنسبة لهذه الملفات تُسند إلى المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يتصل بمدير أملاك الدولة لمشاركته في دراسة هذه الملفات.

نلاحظ بأن هذه المذكرة خالفت النص القانوني المتمثل في نص المادة (89) من قانون المالية لأنه كان الأَولى التنويه على ذلك في النص القانوني الذي نصّ صراحة بأن المحافظ العقاري هو من يسهر على القيام بالتحريات والتحقيق، بالرغم من أن هذا الإجراء في نظرنا هو السليم، وهو تكليف إدارة الحفظ العقاري عوض المحافظ بهذه المهمة لِما له من انشغالات ومهام أخرى لا تُحصى ولا تُعدّ.

أما بالنسبة للطلبات المدعمة بسندات مشهرة، فهنا ألزمت المذكرة ضرورة تقديم الطلب على مستوى المحافظة العقارية مُرفقًا بكل الوثائق الثبوتية وعلى الفور يقوم المحافظ بقيد الطلب في سجل خاص يُفتح لهذا الغرض بحيث يكون مختومًا وموقعًا من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري، ثم يقوم بالتحقق من تاريخ إيداع وثائق القسم المساحي المتواجد به العقار، ليتأكد من أنه لم يتجاوز (15) سنة، ثم يتأكد من عدم وجود إعتراض أو عريضة إفتتاحية للدعوى مشهرة كما عليه الاتصال بمديرية أملاك الدولة وإدارة الحفظ العقاري، للتأكد من عدم وجود دعوى ضد هذا العقار، ثم يتأكد من شهر هذه الوثيقة المقدمة مع الطلب على مستواه أو لدى المحافظة العقارية الأم أو المحافظة التي تكون تابعة لولاية أخرى للتأكد من مراجع الإشهار وتطابقها مع السند المقدّم.

لقد نوّهت هذه المذكرة بأنه على مدير أملاك الدولة أن لا يتجاوز مدة الشهرين من تاريخ استلامه للطلب، للرد عليه على أن يكون واضحًا وصريحًا يؤكد عدم وجود حقوق للدولة وفي الحالة العكسية عليه توضيح السندات التي بموجبها آل هذا العقار إليها.

ثم يقوم المحافظ بعد ذلك بمراسلة مدير مسح الأراضي للتحقق من تطابق التعيين الوارد في العقد المحتج به، أي إسقاط هذا السند على أرض الواقع والتأكد من أنه يخص العقار محل طلب التسوية أما في حالة الملكية المشتركة المتوفرة على الجدول الوصفي للتقسيم المشهر، فليس هناك ضرورة في هذه الحالة لمراسلة مديرية مسح الأراضي.

على إدارة مسح الأراضي أن تُبلّغ جوابها للمحافظ العقاري في غضون شهر من تاريخ استلامها الطلب من المحافظ العقاري، ذلك بعد مطابقة الحدود وأرقام التجزئات القديمة والمخططات القديمة والحدود الطبيعية التي يمكن الاعتماد عليها كمعالم ثابتة، للتأكد في الأخير من أن هذا السند بالفعل يتعلق بهذا العقار محل المطالبة.

كما تقوم إدارة المسح في حالة المطالبة بجزء من مجموعة الملكية المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، بالتكفل بالتأشير على وثيقة القياس المُعدّة من طرف مهندس خبير عقاري بسعي من المعني، التي تقدم للمحافظ العقاري في نفس الأجل، حيث يحدد في وثيقة القياس المساحة المطالب بها من طرف الطالب، ليعطى لها بعد ذلك رقم خاص بها و رقم يعطى للمساحة المتبقية مع بقاء الجزء المتبقي غير المُطالب به في نفس الحساب ويبقى يخضع لنفس الإجراءات المتعلقة بالتسوية.

متى كانت نتائج التحقيق إيجابية بالنسبة للطالب، فإن المحافظ العقاري يقوم بالترقيم مباشرة لفائدة الطالب، وإذا كان التحقيق سلبي، يُبلّغ المعني بالسبب الذي حال دون إجراء عملية التسوية، وله في هذه الحالة حق اللجوء إلى القضاء المختص للمطالبة بحقوقه المشروعة لأنه حق كفله الدستور لكل مواطن جزائري.

لقد تطرقت هذه المذكرة في الفقرة (2–2) إلى كيفية معالجة الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو تلك المقدمة على أساس ممارسة الحيازة، أُسندت هذه المهمة إلى المدير الولائي للحفظ العقاري وفرّقت هذه المذكرة بين ثلاثة حالات وهي :

الحالة الأولى : عندما يكون الطالب يحوز سنداً رسمياً مشهراً مثل عقد توثيقي محرر قبل صدور الأمر (74/75) أو حكم قضائي اكتسب حجية الأمر المقضى فيه، أو تلك العقود المحررة من طرف كُتّاب الضبط أو القضاة الشرعيين قبل صدور الأمر (91/70) المتضمن قانون التوثيق.

الحالة الثانية : المتعلقة بالعقود العرفية التي اكتسبت تاريخًا قبل 1971/01/01 وفقًا لأحكام المادة (328) من القانون المدني.

الحالة الثالثة : المتعلقة بتقدير وقائع الحيازة المثارة من قبل العارض على أساس الوثائق المقدمة من طرفه كحالة وجود شهادة حيازة مشهرة بالمحافظة العقارية ، بالتالي متى مضى على هذه الحيازة أربعة عشر(14) سنة فإن هذا الأمر يؤكد بأن هذه الحيازة لها خمسة عشر(15) سنة ومن ثمّ قيام حق الملكية عن طريق التقادم المكسب.

أما إذا كان الطالب قدّم سندًا آخر غير شهادة الحيازة، فإنه على مدير الحفظ العقاري في هذه الحالة الاعتماد على إجراء مقارنة بين الوثيقة المقدمة والسندات المحفوظة على مستوى المحافظة العقارية التي استفاد أصحابها بترقيمات عقارية لاستخلاص النتائج، التي تؤكد بأن الطالب بالفعل حائز لهذا العقار أم لا، كأن يرد اسمه باعتباره أحد الحائزين المجاورين عند ذكر الحدود في وثيقة الغير، إضافة إلى المعاينة الميدانية التي تقوم بها مصالح أملاك الدولة ،لأن الحيازة القانونية هي تلك الحيازة التي

يظهر فيها الحائز بمظهر المالك للعقار أو للحق العيني أما الحيازة التي فقدت عنصرها المعنوي تسمى حيازة عرضية [1].

لقد بيّنت هذه المذكرة بأنه في هذه الحالات الثلاثة يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بإخطار المحافظ خلال (08) أيام بالطلب المرفق بالسند المحتج به، ليتأكد بأن الطالب ليس له سند مشهر وأن هذه الوثيقة غير مستعملة كسند لترقيم مجموعة ملكية أخرى، كما أمهلت المحافظ العقاري مدة (15) يومًا للرد.

على المدير أن يتأكد في هذه الحالة من عدم وجود دعوى قضائية مشهرة بخصوص هذا العقار بالإضافة إلى أن وثائق المسح لم تتجاوز أجل السنتين من الإيداع.

يراسل مدير الحفظ العقاري إدارة أملاك الدولة في أجل (08) أيام بعد التحريات المنجزة على مستوى المحافظة العقارية، وعلى هذا الأخير أن يكون رده واضحًا بخصوص وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة، مع ذكر السند الذي يُثبت أيلولة هذه الحقوق في حالة وجودها، على أن لا يتجاوز هذا الرد أجل الشهرين من تاريخ استلام الطلب.

بالموازاة مع ذلك يراسل المدير كذلك إدارة مسح الأراضي للتأكد من مطابقة العقار المطالب به مع مجموعة الملكية محل المطالبة وحدد أجل قدره شهر واحد لترد إدارة المسح مرفقة ردها بمحضر تعيين الحدود أو وثيقة القياس إذا كان العقار المطالب به جزء من مجموعة ملكية ويبقى الجزء المتبقى مسجل في نفس الحساب و يخضع لنفس إجراءات التسوية.

متى كانت كل التحريات والتحقيقات التي أُنجزت تؤكد في مجملها على أن حيازة هذا العقار قائمة فإن المدير الولائي للحفظ العقاري يُبلّغ المحافظ بطلب الترقيم المؤقت لهذا العقار المطالب به باسم المعني لمدة سنتين يبدأ سريانها من تاريخ إيداع طلب التسوية.

بما أن الترقيم في هذه الحالة يكون مؤقتاً لمدة سنتين فإن المحافظ العقاري مُخوّل قانونًا بتلقي المعارضات المحتملة ضد هذا الترقيم وهذا وفقًا لنص المادة (15) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.

نلاحظ بأن هذه المذكرة في هذه الفقرة قد أدمجت الأشخاص الحائزين على سندات محررة من طرف القضاة الشرعيين أو كُتّاب الضبط قبل صدور قانون التوثيق في حالة الترقيم المؤقت لمدة سنتين في حين أن هذه السندات طبقًا لنص المادة (13) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، تؤكد بأن

1 هامل لفتة العجيلي، أحكام دعاوى حماية الحيازة (دراسة في ضوء أحكام القانون وآراء الفقه وتطبيقات القضاء) الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، 2015، ص 09.

مثل هؤلاء الأشخاص يستفيدون من ترقيم مؤقت لمدة أربعة (04) أشهر فقط وفي هذا تناقض صريح مع نصوص قانونية سارية المفعول، لأن هذه المادة أكدت بأن الأشخاص الذين يمارسون حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب لهم الحق في الاستفادة بهذا الترقيم المؤقت لمدة أربعة(04) أشهر وليس لمدة سنتين كما جاء في هذه المذكرة.

الأكثر من ذلك فان كل اجتهادات وقرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة تؤكد بأن العقود المحررة قبل صدور قانون التوثيق الثابتة التاريخ وغير المشهرة تُعد عقودًا صحيحة منتجة لآثارها لا تحتاج إلى إشهار جديد، بل تبقى حجة على طرفي العقد طالما كان هذا العقد العرفي مُسجّل ومحرر وفقا للقانون المدني القديم[1]، خاصة بالنسبة للعقود المحررة من طرف القضاة الشرعيين لأنها عقود تكتسي الطابع الرسمي[2]، بالتالي كان الأولى أن تؤكد هذه المذكرة على أن أصحاب هذه العقود يستفيدون من ترقيم نهائي مباشرة وليس من ترقيم مؤقت لمدة سنتين.

ثم تطرقت هذه المذكرة إلى أحكام إنتقالية أهمها :

– بالنسبة للعقارات المسجلة في حساب المجهول قبل تاريخ 2014/12/31 يتم إدماجها في هذا الحساب الجديد ويتم تسويتها حسب الكيفيات التي جاءت بها المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018 وميّزت بين الطلب المرفوض موضوعيًا الذي لا يمكن إعادة تقديمه، أما الطلب المرفوض شكلًا لفوات الآجال فإنه يمكن إعادة دراسته.

لكن المُلاحظ في هذا الشأن بأن هذه العقارات إذا تمّ احتساب تاريخ إيداعها القديم لدى المحافظة العقارية فإنه لا يمكن تقديم هذا الطلب لكون أجل السنتين قد مضى إذا لم يكن بحوزة الطالب سند مشهر.

بالتالي نلاحظ أن المشرع ترك هذه النقطة غامضة لأنه كان الأولى به الأخذ من يوم تاريخ إعادة التسجيل أو الإدراج في الحساب الجديد.

أما بالنسبة للعقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقًا لنص المادة (67) من قانون المالية لسنة 2015، فإنه متى كانت هذه العقارات لا تؤول للدولة أي عندما تكون ملكية الدولة مفترضة، فإنها كذلك يجب أن يتم تحويلها إلى الحساب الجديد الخاص بالعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، على أن يتم فرز مسبق لهذه العقارات على أساس إستمارة التحقيقات المسحية لتحويل العقارات

1 يراجع في ذلك قرار المحكمة العليا رقم (614074) المؤرخ 2011/04/14، المنشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الأول، لسنة 2012، ص163.

2 عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، مرجع سابق، ص154.

التي أُدمجت في حساب الدولة لعدم التعرف على مُلّاكها أو حائزيها فقط، ومن ثم يتم تطهير هذه العقارات وفق هذه المذكرة.

إن هذه العقارات إذا تمّ تحويلها إلى هذا الحساب فإن مدة السنتين تكون قد مضت، بالتالي لا يمكن طلب تسوية وضعية هذه العقارات، لأن الطلب يكون خارج الآجال بالنسبة للأشخاص الذين ليس لديهم سندات مشهرة، من ثمّ فإن هذا الإجراء لم يحقق الأهداف المرجوّة منه، لأنه من الأفضل أن يتم إحتساب مدة السنتين ابتداء من تاريخ التحويل إلى هذا الحساب الجديد، حتى يتمكن الحائزون من تسوية وضعية عقاراتهم ويتحقق ما يُسمى بالمساواة أمام الأعباء العامة وحتى لا يكون هناك ضحايا لقانون المالية آنذاك في هذا الجانب بالذات.

في الأخير يمكن أن نقول بأن المشرع الجزائري أصاب عندما قام بتعديل المادة (23مكرر) من الأمر (74/75) السالف الذكر، المستحدثة بموجب قانون المالية لسنة 2015، هذا من خلال نص المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018 بالإضافة إلى التعليمة (4060) المؤرخة في 2018/04/05 التي بيّنت كيفية تطبيق نص المادة المذكورة أعلاه.

لازالت هذه التعليمة حديثة بحيث أن الواقع العملي هو الذي يحدد مدى نجاح هذه المذكرة ومدى احتوائها للمشاكل العملية لهذه العقارات المسجلة في هذا الحساب، مع ضرورة القيام بتعديل النصوص القانونية المتعلقة بالعقار في هذا الجانب، لأنه هناك نصوص قانونية متناقضة سارية المفعول كذلك هناك مجموعة من الانتقادات التي سبق وأن أشرنا إليها.

رغم كل الانتقادات الموجهة تبقى للمذكرة الأخيرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2018/04/05 لها جملة من المسائل الايجابية، لو طُبقت في أرض الواقع فسوف تُعطي الفرصة لكثير من الحائزين أو المالكين لتطهير عقاراتهم من هذا الحساب دون اللجوء إلى القضاء للمطالبة بالتسوية القضائية لهذه العقارات.

بالمقارنة بالمشرع التونسي الذي تطرق هو الآخر إلى العقارات غير المسجلة، إلا أنه لم يتعرض لذلك في نصوص قانونية تبين كيفية تسجيل هذه العقارات، فهي تخضع في تونس إلى مزيج من أحكام الشريعة الإسلامية و العرف وبعض النصوص المتفرقة[1]، عكس العقارات المسجلة التي نظمها تقنين وضعي اصطُلح عليه " القانون العقاري" وكان ذلك في نهاية القرن التاسع عشر[2].

لقد تم تصنيف النزاعات المتعلقة بالعقارات غير المسجلة إلى ثلاثة أقسام وهي:

[1] قال بهذا الوصف الأستاذ الهادي سعيّد وهذا قبل سن مجلة الحقوق العينية.

2 الأسعد الشنوفي، إثبات ملكية العقارات غير المسجلة ، الطبعة الأولى، منشورات مجمع الأطرش، تونس2014، ص53.

– مواجهة بين عقدين.

– مواجهة بين حوز وعقد، أي بين حيازة وعقد رسمي.

– مواجهة بين حوزين، أي بين حيازتين[1].

على هذا الأساس فإن القضاء ينظر في هذه المسألة إنطلاقا من تفضيل الحيازة السابقة على الحيازة اللاحقة بشرط أن تكون الحيازة سليمة من العيوب.

أما إذا كان النزاع بين حيازة و سند ملكية فهنا تستعين المحاكم بمبدأ الأسبقية كمعيار لحل المواجهات و النزاعات التي تثار بهذا الشأن.

في هذا الصدد شدّدت محكمة التعقيب التونسية على ترسيخ مبدأ مفاده" التقادم المكسب للملكية الذي يتمسك به المطلوب لرد الدعوى هو من الدفوع الجوهرية التي يتوقف عليها الفصل في القضية على اعتبار أن عناصر الحيازة متوفرة في جانب المتمسك بها من عدمه"[2].

إن تطبيق هذا المبدأ يؤدي إلى رفض دعوى الطرف الذي يدعي الملكية متى تم قبول الدفع الموضوعي المتعلق بالحيازة ، بالتالي يكون القاضي حسم في النزاع المتعلق بأصل الحق[3].

أما إذا كانت المواجهة بين سندات ملكية ففي هذه الحالة يجب الأخذ بمعيار الأسبقية في التسجيل بالتالي على القاضي البحث في تاريخ تسجيل العقدين فالأسبق هو الأولى بالحماية وهو الأمر الذي كرسته محكمة التعقيب التونسية في الكثير من قراراتها[4].

نلاحظ بأن المشرع التونسي تقريبا أخذ بنفس المبادئ التي اعتمدها المشرع الجزائري، مثل مسألة الحيازة الأحق بالتفضيل هي الحيازة الأسبق، كذلك الأمر بالنسبة للأسبقية في التسجيل فيما يتعلق بالعقود المشهرة، غير أن المشرع التونسي لم يُفرد العقارات غير المسجلة بنصوص خاصة بها تُبين كيفية تسوية وضعيتها وتطهيرها من هذه الحسابات، الأمر الذي جعل أصحاب الحقوق يلتجئون إلى القضاء بالرغم من أن المشرع التونسي أخذ بمبدأ القيد المطلق إلا أنه تراجع عن ذلك مرحليا لكونه سمح بالطعن بالتعقيب في أحكام المحكمة العقارية، وكذلك الاستئناف في أحكام التحيين.

1 هذا تصنيف فقهي جاء به الفقيه بوتياه- نقلا عن الأسعد الشنوفي،مرجع سابق، ص103.

2 قرار تعقيبي مدني، عدد (33686)، مؤرخ في 1994/02/15، نشرية محكمة التعقيب التونسية لسنة1997، ص187.

3 الأسعد الشنوفي، مرجع سابق، ص120.

4 قرار تعقيبي مدني، عدد (588)، مؤرخ في 1978/10/31، نشرية محكمة التعقيب التونسية، الجزء الثاني لسنة 1978 ص229.

وفي الأخير يمكننا **أن نخلص من خلال هذا الفصل** إلى نتيجة مفادها، أن الترقيم المؤقت يمنح للمستفيد صفة التقاضي لأنه يعتبر المالك الظاهر، هذا ما إستقر عليه اجتهاد المحكمة العليا في الكثير من قراراتها المتواترة والتي تعرضنا لبعضها بالرغم من أن المديرية العامة للأملاك الوطنية في مذكرتها التي صدرت مؤخرًا بتاريخ 10 جانفي 2018 المتعلقة برسم الإشهار العقاري الذي تم تعديله وفقا لقانون المالية لسنة 2018 عندما شرحت تعديل أحكام المادة (02/352) الفقرة السابعة، المتعلقة بالرسم الثابت الواجب دفعه بمناسبة الحصول على شهادة الترقيم المؤقت، أشارت إلى حذف عبارة " تحمل شهادة الترقيم العقاري المؤقت نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة ".

لقد فسرت هذه التعليمة حذف هذه العبارة بكون أن شهادة الترقيم المؤقت، ليس لها أي أثر قانوني، وقلنا بأننا لا نتوافق مع هذه الرؤية النصّية، لأن هذه الشهادة تعتبر سند رسمي صادر عن المحافظ العقاري المكلّف بمسك السجل العقاري، هذا مقابل دفع مستحقات الرسم العقاري، كما لها مراجع للإشهار وهي تُعبر عن ما وُجد في وثائق المسح المودعة على مستوى المحافظة العقارية وفي الأخير لا يكون لهذه الشهادة أي أثر قانوني.

لكل هذه الأسباب مجتمعة يمكننا القول في الأخير بأن شهادة الترقيم العقاري هي سند رسمي يُمكّن صاحبه من الحق في رفع الدعوى القضائية، لأن له كامل الصفة وهذا ما استقرت عليه المحكمة العليا ومجلس الدولة في الكثير من قراراتهم المتواترة .

إن الترقيم يأخذ تاريخه بأثر رجعي، أي منذ إمضاء محضر الاستلام من طرف المحافظ العقاري والمستفيد من هذا الترقيم يحق له الاستفادة من الدفتر العقاري، متى أصبح هذا الترقيم نهائيًا أي أنه الطريق المؤدي إلى الحصول على الدفتر العقاري، الذي يعتبر السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة، طالما لم يسجل ضده أي اعتراض خلال الآجال القانونية.

بالتالي فقد رأينا من خلال تحليلنا لبعض القرارات والأحكام الصادرة عن الجهات القضائية المختصة التي فصلت في الدعاوى المتعلقة بالترقيم المؤقت، والتي أكدت في مجملها بأن الاختصاص يؤول إلى القضاء العادي، متى كان طرفي النزاع من أشخاص القانون الخاص وإلى القضاء الإداري متى كان أحد الطرفين من أشخاص القانون العام وسنتعرض لهذه الحالة عند الكلام عن اختصاص القضاء الإداري بالفصل في دعاوى الترقيم المؤقت في الفصل الأخير من هذه الأطروحة.

كما قمنا بدراسة كيفية تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول التي اصطلح عليها بعد صدور قانون المالية لسنة 2018 حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي باعتبار أن هذه العقارات تسجل كترقيم مؤقت في هذا الحساب لمدة سنتين في بادئ الأمر، بناء على ما

نصت عليه التعليمة (16) التي أكدت بأن هذه العقارات تحوّل بعد سنتين من تاريخ الإيداع إلى حساب الدولة غير أن هذا الأمر عمليا أدى إلى تحويل عدد من عقارات الخواص لحساب الدولة بغير وجه حق.

تدخّل المشرع بموجب قانون المالية لسنة 2015 باستحداث المادة (23 مكرر) غير أن ذلك زاد الطين بلّة بحيث نصت هذه المادة بإسناد هذه العقارات إلى الدولة مباشرة وبترقيم نهائي.

لقد تلقت المديرية العامة للأملاك الوطنية عدداً هائلاً من الشكاوى في هذا الإطار الأمر الذي عجّل بتدخل المشرع مرة أخرى لتدارك الوضع، و بالفعل تم ذلك بموجب قانون المالية لسنة 2018 الذي عدّل المادة(23 مكرر) السالفة الذكر بحيث أسندت هذه العقارات في حساب خاص كترقيم مؤقت لمدة (15) سنة، تتم مراجعته خلال هذه المدة متى كان لدى صاحب الحق العيني حق مشهر، أما إذا كان لطالب التسوية سند عرفي فله الحق في تقديم طلبه خلال مدة سنتين من تاريخ الإيداع، فإذا كان التحقيق إيجابياً فإنه يتم ترقيم هذا العقار مؤقتا لمدة سنتين، يبدأ سريانها من تاريخ تقديم الطلب، كما ناقشنا ما جاءت به المذكرة الأخيرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية التي بيّنت كيفية استقبال الطلبات وطريقة معالجتها، بالرغم من الانتقادات التي وّجهت لنص المادة (23 مكرر) المعدّلة، إلا أنها تبقى السبيل الوحيد للتسوية الإدارية لتطهير هذه العقارات من هذا الحساب وإسنادها إلى أصحابها عوض اللجوء إلى القضاء للمطالبة بهذه التسوية.

كما عرّجنا في الأخير إلى المشرّع التونسي وكيف تعامل مع العقارات غير المسجلة باعتباره لم يحدد نصوص قانونية واضحة في هذا الإطار وترك الأمر إلى القضاء الذي له الحق في مراجعة السجل العقاري و لكن في حدود ضيّقة لكونه اعتمد مبدأ القيد المطلق .

الفصل الثاني

المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

الفصل الثاني

المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

تناولنا في الفصل الأول المنازعات التي يختص بها القضاء العادي، حيث قمنا بالتطرق أولًا إلى المنازعة القضائية التي تبتدئ بالدعوى التي ترفع أمام الجهات القضائية المختصة، كما تطرقنا إلى شروط منازعة الترقيم العقاري العامة والخاصة التي وضعها المشرع كإلزامية إشهار العريضة الافتتاحية للدعوى إذا تعلق الأمر بنقض أو إبطال أو تغيير حق عيني عقاري، وتنتهي هذه الدعوى دائمًا بحكم أو قرار قضائي.

ثم وقفنا على بعض الدعاوى التي تكون من اختصاص القضاء العادي، مثل دعاوى تصحيح الأخطاء المادية في أعمال المسح وكذلك الحدود المؤقتة الناتجة عن هذه العمليات، ثم سلّطنا الضوء على بعض التطبيقات العملية لهذه الدعاوى سواء ما تعلق منها بالترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين، ذلك من خلال التعليق على بعض الأحكام والقرارات القضائية الصادرة في هذا الشأن، كما بيّنا في الأخير كيفية التعامل إداريًا مع الملفات الخاصة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول متى كان هذا الترقيم مؤقتًا حسب النصوص القانونية الصادرة في هذا الإطار.

سنخص بالدراسة في هذا الفصل الشق الثاني من هذه المنازعات وهي تلك التي تؤول إلى القضاء الإداري، وهي الدعاوى المتعلقة بالترقيم المؤقت، متى كان أحد أطراف الدعوى من أشخاص القانون العام، أو دعاوى الترقيم النهائي بالإضافة إلى الطعن في قرارات المحافظ العقاري المتعلقة برفض الإيداع أو الإلغاء باعتبارها قرارات إدارية، كل هذا من خلال المبحث الأول.

ثم نتناول في المبحث الثاني التعليق على بعض الأحكام والقرارات القضائية الصادرة في هذا الشأن سواء في المحاكم الإدارية لكونها الجهة الابتدائية في القضاء الإداري، أو تلك الصادرة عن مجلس الدولة باعتباره الدرجة الثانية للتقاضي وتفصيل ذلك كما يلي :

المبحث الأول

الدعاوى المتعلقة بالترقيم وقرارات المحافظ العقاري

بعد أن يصبح الترقيم نهائي يحق لصاحب الحق العيني العقاري التصرف في هذا الحق بكافة أوجه التصرف، عكس الترقيم المؤقت الذي لا يمكن لصاحبه التصرف فيه، لكونه مؤقتًا يمكن الاعتراض ضده بالرغم من أنه يُعطي للمستفيد منه الحق في التقاضي وكذلك الحق في طلب رخصة البناء أو التجزئة فهو بذلك يعامل معاملة المالك الظاهر والحائز حين النية بسند صحيح.

إذا تصرف المالك في عقاره الذي يملكه بموجب الدفتر العقاري فإن المشرع أوجب عليه تقديم هذا الدفتر بمناسبة كل عملية تغيير في الحق العيني العقاري، ليكون دائمًا مطابقًا للبطاقة العقارية الممسوكة على مستوى المحافظة العقارية.

لقد خوّل المشرع في هذا الإطار للمحافظ العقاري الحق في رفض الإيداع أو الإجراء، بموجب قرار مُسبب يتم الطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة وهي القضاء الإداري باعتبار أن هذا العمل صادر من موظف عمومي يمثل هيئة إدارية.

لم يحدد المشرع الجزائري مجال اختصاص القضاء الإداري بالنظر في منازعات الترقيم النهائي أو قرارات المحافظ العقاري، لكن وتطبيقًا للمعيار العضوي الذي اعتمده المشرع انطلاقًا من نص المادة (800) وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنه متى كان أحد أطراف الدعوى من الأشخاص المذكورين في هذه المواد فإن في النزاع فإن الاختصاص يؤول للقضاء الإداري سواء كان الترقيم مؤقتاً أو نهائياً.

سنفصل كل ذلك من خلال المطلب الأول أما المطلب الآخر سنتناول فيه الدعاوى المتعلقة بقرارات المحافظ العقاري المتمثلة في رفض الإيداع أو الإجراء.

المطلب الأول : دعاوى الترقيم المؤقت والنهائي

إن الدعاوى المتعلقة بإلغاء أو نقض أو إبطال حقوق عينية عقارية مؤقتة أو نهائية عندما يكون أحد أطراف الدعوى شخصاً من أشخاص القانون العام، فإن الجهة القضائية المختصة هي القضاء الإداري وهذا بمفهوم المخالفة لنص المادة (516) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذلك ما يفهم من نص المادة (800) وما بعدها من نفس القانون، سنتعرض للدعاوى المتعلقة بالترقيم المؤقت في الفرع الأول ثم الترقيم النهائي في الفرع الثاني وتفصيل ذلك كما يلي.

الفرع الأول : دعاوى الترقيم المؤقت الخاضعة للقضاء الإداري

تخضع المنازعات المثارة بصدد الترقيم المؤقت إلى القضاء العادي أو الإداري حسب طبيعة النزاع وكذلك أطرافه إنطلاقا من معايير اختلفت التشريعات بشأنها، وهو ما يدفعنا إلى دراسة موقف المشرع الجزائري ثم بعض التشريعات المقارنة وهذا من خلال ما التالي.

أولًا : بالنسبة للمشرع الجزائري : بالرجوع إلى نص المادة (516) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد بأن المشرع الجزائري نص صراحة على أن المنازعات المُثارة بشأن الترقيم المؤقت تؤول إلى اختصاص القضاء العادي، متى كان أطراف الدعوى من أشخاص القانون الخاص، وبمفهوم المخالفة لهذه المادة فإنه متى كان أحد أطراف الدعوى من أشخاص القانون العام فإن النظر في هذه الدعاوى يخرج من ولاية القضاء العادي إلى القضاء الإداري تطبيقًا للمعيار العضوي الذي جاءت به المادة (800) وما بعدها من نفس القانون.

بما أن المشرع لم ينص صراحة على اختصاص القضاء الإداري في هذا الجانب، فإننا نستشف ذلك خلال التطبيقات القضائية لهذه المنازعات، في هذا الإطار نجد قرار المحكمة العليا رقم (392317)[1] المؤرخ في 2007/03/14 الذي جاء بمبدأ مفاده أنه " ينعقد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري متى كانت وكالة مسح الأراضي أو المحافظة العقارية طرفًا في النزاع".

تتلخص وقائع هذا الملف في أن المسمى (ح.س) طعن بالنقض بتاريخ 2005/04/12 في القرار الصادر عن مجلس قضاء الجزائر بتاريخ 2004/10/02 الذي قضى بتأييد الحكم المستأنف الذي ألزم وكالة مسح الأراضي بتصحيح المساحة التي تؤول للمدعين.

1 جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، 2013، ص 588.

لقد أثار الطاعن بالنقض ثلاثة أوجه وهي :

الوجه الأول مأخوذ من مخالفة قاعدة جوهرية في الإجراءات، على أساس أن الطاعن ليس له صفة في النزاع لأن القطعة محل النزاع لا تحمل إسمه وهو أجنبي عنها، وقد سبق له وأن تمسك بهذا الدفع أمام قاضي الدرجة الأولى، بالإضافة إلى عدم إطلاع النائب العام على الملف لأنه دفع بعدم الاختصاص النوعي وهذا طبقًا لنص المادة (3/141) من قانون الإجراءات المدنية التي تفيد بضرورة إطلاع النائب العام بالقضايا التي تتضمن الاختصاص بصلاحية الجهة القضائية بالنظر في الدعوى.

أما الوجه الثاني فمأخوذ من مخالفة القانون، لعدم إحترام أحكام المادة (14) من المرسوم (62/76)، التي تفيد بضرورة تقديم الشكوى في أجل ثلاثة أشهر الأمر الذي لم يحترمه المطعون ضده والآجال من النظام العام، كذلك خرق المادة (23) من الأمر (74/75) وكذلك نص المادة (308) من القانون المدني، وهذه النصوص القانونية تتعلق بانقضاء الدعوى لسقوطها بالتقادم.

في حين أن الوجه الثالث والأخير يتعلق بنقصان التعليل وانعدام الأساس الشرعي للحكم وهذا من خلال عدم رد المطعون ضدهم، الذي يُعد بمثابة قصور في التعليل يجعل الحكم منعدم للأساس القانوني.

حيث أن قضاة المحكمة العليا أثاروا تلقائيًا الوجه المتعلق بعدم الاختصاص لأنه طبقًا لنص المادة (07) من قانون الإجراءات المدنية فإن المجالس القضائية تختص بالفصل ابتدائيًا بحكم قابل للاستئناف أمام المحكمة العليا في جميع القضايا أيّا كانت طبيعتها التي تكون الدولة أو الولاية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفًا فيها.

بما أن وكالة مسح الأراضي والمحافظة العقارية مؤسستان عموميتان ذات طابع إداري وهما طرفان في النزاع وبما أن الاختصاص النوعي من النظام العام يجوز إثارته في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، مما استوجب القول بأن قضاة الموضوع يكونون بذلك قد خالفوا تطبيق القانون وبذلك يكونون قد عرّضوا قرارهم للنقض وعليه أصدرت المحكمة العليا قرارها بالنقض دون إحالة للقرار وكذلك الحكم المستأنف[1].

1 النقض بدون إحالة: أي إلغاء القرار المطعون فيه ولكن لا يحال الأطراف و القضية إلى المجلس للمحاكمة مرة أخرى لأن الإختصاص النوعي من النظام العام وبما أن الجهة القضائية غير مختصة قضت المحمكة العليا بالنقض بدون إحالة.

نستخلص من هذا القرار بأن قضاة المحكمة العليا أكدوا مرة أخرى بأن المشرع لازال يأخذ بالمعيار العضوي، فيما يتعلق بالاختصاص القضائي، فمتى كانت هناك منازعة أحد أطرافها من أشخاص القانون العام فإن الاختصاص ينعقد مباشرة إلى القضاء الإداري بدون منازع والاختصاص النوعي من النظام العام يجوز إثارته في أي مرحلة من مراحل الدعوى ويمكن أن تُثيره الجهة القضائية تلقائيًا.

ترفع دعاوى الترقيم المؤقت التي يكون أحد أطرافها شخصاً من أشخاص القانون العام أمام جهة القضاء الإداري، وهي المحكمة الإدارية التي يقع العقار محل النزاع في دائرة اختصاصها الإقليمي، وهذا دائمًا بعد القيام بمحاولة الصلح الودية المنصوص عليها في نص المادة (15) من المرسوم (63/76) بنفس الإجراءات السابقة، فإذا فشلت مساعي الصلح الودية، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح يسلم للمعترض الذي يكون له أجل قدره ستة أشهر للجوء إلى القضاء لرفع دعوى قضائية للمطالبة بتعديل هذا الترقيم أو إلغائه وإذا لم يقم برفع الدعوى خلال هذه الآجال يصبح الاعتراض كأن لم يكن، بذلك يتم شطبه من البطاقة الخاصة بهذا العقار.

يُشترط في هذه الدعوى نفس الشروط العامة والخاصة في الدعاوى التي تُرفع أمام القضاء العادي لأن أنجع طريقة لبسط الرقابة عن أعمال الإدارة العمومية هي الرقابة القضائية، فهي أكثر أنواع الرقابة حيادًا وموضوعية[1]، لأنها تهدف إلى ضمان تحقيق مبدأ المشروعية خاصة بعدما أصبح لديها الحق في توجيه أوامر للإدارة وإلزامها بالقيام بشيء ما[2]، بعدما كان هذا الأمر لا يمكن تطبيقه في ظل القوانين السابقة، فالسلطة القضائية تمارس هذه الرقابة باستقلالية عن الجهاز الإداري[3]، مما يحقق ضمانات كافية للمتقاضين المتضررين من تعسف الإدارة.

حيث أن المشرع لم يضع هذه الآلية أو المَكَنَة لدى القاضي العادي وهذا لما تتمتع به الإدارة أو الهيئة العمومية ذات الصبغة الإدارية من إمتيازات السلطة العامة.

تجدر الإشارة إلى أن مسألة تحديد الاختصاص بين القضاء العادي والإداري من النظام العام كما سبق بيانه، غير أن عملية التحديد لا تتم على أساس معين بين الأطراف فقط، لأنه قد تكون إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية أو أحد أشخاص القانون العام بصفة عامة طرفا في النزاع

1 أحمد سويقات، الرقابة على أعمال الإدارة العمومية في الجزائر، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، فرع القانون العام، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015/2014، ص 264.
2 يُراجع في ذلك نص المادة (980) من القانون (09/08)، السالف الذكر.
3 ما يحقق المبدأ الدستوري القاضي بالفصل ما بين السلطات.

أو في الدعوى ومع ذلك يكون القضاء العادي هو المختص ولا نتكلم في هذا الإطار عن الاستثناءات الواردة بموجب نصوص قانونية لا تقبل التأويل[1]، بل نقصد تلك القضايا التي يتم فيها إدراج أحد هذه الأطراف بعبارة (بحضور) أي متى كان هذا النزاع لا يعني هذا الطرف بطريقة مباشرة فإن الاختصاص والولاية تبقى للقضاء العادي وهذا الأمر الذي نستشفه من خلال قرار المحكمة العليا رقم (621245)[2] الصادر بتاريخ 2010/10/14 الذي أقر بمبدأ مفاده: مجرد حضور (بحضور) طرف إداري في نزاع قضائي قائم بين شخصين خاضعين للقانون الخاص لا يجعل القضاء الإداري مختصًا نوعيًا للفصل فيه.

حيث أن (ب.م) طعن بطريق النقض ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء سطيف بتاريخ 2008/05/27 القاضي بقبول الاستئناف شكلًا وفي الموضوع إلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد بعدم الاختصاص النوعي.

لقد قدم الطاعن بواسطة دفاعه مذكرة تتضمن ثلاثة أوجه للطعن بالنقض وهي:

الوجه الأول مأخوذ من انعدام الأساس القانوني طبقًا لنص المادة (233) الفقرة الثالثة من قانون الإجراءات المدنية الذي مفاده أن الطاعن لم ينازع البلدية لأنه طالب بإلزام المدعى عليهم بهدم البناية نتيجة الأضرار اللاحقة به ومن ثم فلا مبرر للقضاء بعدم الاختصاص.

أما الوجه الثاني فمأخوذ من تجاوز السلطة طبقاً لنص المادة (233) الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية لكون قضاة المجلس جانبوا الصواب حين ألغوا الحكم وفصلوا من جديد بعدم الاختصاص استنادًا إلى طلب البلدية الاحتياطي الرامي إلى التعويض.

في حين أن الوجه الأخير مأخوذ من القصور وتناقض الأسباب طبقاً لنص المادة (233) الفقرة الرابعة من قانون الإجراءات المدنية التي مفادها أن الأسباب التي اعتمد عليها القضاة لتبرير موقفهم ليست قانونية طالما أن النزاع يتعلق بإزالة ضرر تسبب فيه المدعى عليهم في الطعن.

حيث أن المدعى عليهم في الطعن رافعوا ملتمسين برفض الطعن بالنقض.

حيث أن الطعن كان مستوفيًا للأوضاع القانونية لذلك تمّ قبوله شكلًا.

1 مثل المنازعات المتعلقة بالتبادل بين الدولة وأشخاص القانون الخاص التي نصت عليها المادة (517) من القانون (09/08) السالف الذكر.

2 قرار المحكمة العليا رقم (621245) الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بتاريخ 2010/10/14، المنشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الأول، لسنة 2011، ص 137.

حيث أن قضاة المحكمة العليا ناقشوا الوجه الأول المأخوذ من انعدام الأساس القانوني فقد تأكدوا بالفعل بأن الوقائع تتعلق بهدم بناء مشيد من طرف المدعى عليهم في الطعن خرقًا للقانون ولقواعد العمران، والأضرار اللاحقة بالمدعي في الطعن تتمثل في حجب الرؤية والتهوية والنور عن مسكنه، وهذا الأمر ثابت من خلال الخبرة التي خلصت إلى أن المطلات مفتوحة مباشرة على ملكية الطاعن خرقًا للقانون لاسيما المادتين (691) و(709) من القانون المدني واقترحت غلقها.

حيث أن قضاة المجلس لتبرير موقفهم بعدم الاختصاص النوعي، أكدوا على أن المُدخلة في الخصام ليست سوى طرف منظم والنزاع لا يعنيها بشكل مباشر، بالتالي يكون هذا القرار عرضة للنقض لانعدام أساسه القانوني ومخالفته للقانون.

حيث أن قضاة المحكمة العليا ودون مناقشة بقية أوجه الطعن صرحت بنقض وإبطال القرار المطعون فيه بإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلًا من هيئة أخرى للفصل فيه من جديد وفقًا للقانون.

نستخلص من هذا الأخير بأنه ليس كل نزاع يكون فيه أحد أشخاص القانون العام طرفاً ينعقد الاختصاص إلى القضاء الإداري، إلا إذا كان معني بصفة مباشرة بالنزاع وليس بحضوره فقط بصفته هيئة منظمة أو غير ذلك، ومن ثم فإن الاختصاص ينعقد إذا كان العقار محل النزاع يتعلق بترقيم مؤقت يؤول إلى شخص من أشخاص القانون العام أو العكس، عندما يكون هذا الترقيم يؤول إلى شخص من أشخاص القانون الخاص غير أن الدعوى ترفع من طرف شخص من أشخاص القانون العام للطعن في هذا الترقيم، ففي هاتين الحالتين الطرف العام معني مباشرة بالمنازعة ومن ثم فالاختصاص ينعقد إلى القضاء الإداري تطبيقًا للمعيار العضوي الذي تبناه المشرع كأساس لتوزيع الاختصاص بين جهتي القضاء العادي والإداري[1].

نلاحظ بأن القضاء يؤكد دائماً بأن الاختصاص النوعي ينعقد إلى القضاء الإداري عندما يكون أحد أطراف الدعوى من أشخاص القانون العام، فالمشرع الجزائري لم ينص على ذلك صراحة ولكن كان الأولى به النص على ذلك باعتباره نص على المنازعات التي تكون بين أشخاص القانون الخاص المتعلقة بالترقيم المؤقت بحيث أكد بأنها تؤول إلى القضاء العادي[2].

1 عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الأول، مرجع سابق، ص 229.
2 يراجع في ذلك نص المادة (516) من القانون (09/08)، السالف الذكر.

ثانيًا : بالنسبة للمشرع المغربي : يطلق المشرع المغربي على عبارة الاعتراض ضد الترقيم العقاري مصطلح (التعرض على التحفيظ) بحيث تتم دراسة هذه التعرضات إداريًا ومتى انتهت هذه المرحلة تبدأ مرحلة جديدة و هي المرحلة القضائية بحيث يقوم المحافظ العقاري بإحالة كامل الملف المتعلق بالتعرض إلى كتابة ضبط المحكمة المختصة وهي المحكمة الابتدائية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها الإقليمي[1].

يقوم كاتب الضبط بتسجيل دعوى التعرض ثم يقوم بإعطاء رقم تسلسلي بعد ذلك يعرض الملف على رئيس المحكمة الذي يقوم بتعيين قاض مقرر يكلف بتحضير القضية.

إن المشرع المغربي قام بتوحيد المحاكم، ولم يُعر لتمييز الاختصاص أيّة أهمية، لكونه أوكل جميع قضايا المُحَفّظة للمحكمة الابتدائية، يقوم القاضي المقرر في هذا الإطار بدور هام سنسلط عليه الضوء فيما يلي :

1- دور القاضي المقرر في قضية التعرض عن التحفيظ : يُعين القاضي المقرر من طرف رئيس المحكمة لكي يقوم بالبحث في النزاع لأن المحكمة تعتمد على هذا التقرير في إصدار حكمها.

يقوم القاضي المقرر بدور شبيه بمهام قاضي التحقيق، فله الحق في اتخاذ أي إجراء يراه ضروريًا للوصول للحقيقة، مثل طلب مساعدة مهندس تابع للمحافظة العقارية كما يمكنه سماع الشهود والانتقال إلى عين المكان للقيام بالتحديد بمساعدة مهندس مختص وإلى غير ذلك من المهام والسلطات الواسعة التي منحت له، فمثلًا يحق للقاضي المقرر متى اقتنع بضرورة التنقل إلى عين المكان بأن يقوم بتحديد جميع المصاريف المتطلبة للقيام بهذا الإجراء، بحيث يجب أن تكون هذه المصاريف حقيقية وغير مبالغ فيها، يبقى الخروج مُعلقًا إلى غاية إيداع الرصيد المطلوب من قبل الأطراف وبالتحديد الطرف الذي طلب التنقل إلى عين المكان.

يقوم القاضي بتحديد أجل لدفع مصاريف التنقل على أن يكون منطقيًا في تحديد المبلغ المطلوب فإذا انتهت المدة دون أن يقوم الطرف المكلف بإيداع هذه المصاريف، فإن القاضي يوجه إليه إنذار ويعطيه أجلاً آخراً فإذا تعذر عليه دفع المصاريف فعلى القاضي اتخاذ أحد الإجراءات التالية :

1 محمد خيري، مرجع سابق، ص 273.

– إما أنه يُلغي عملية التنقل إلى عين المكان ويقوم باستدعاء الأطراف وسماعهم في مكتبه ويكتفي بالوثائق المودعة لديه.

– أو يقوم باستدعاء الأطراف لمكتبه ويحاول إقناعهم بأهمية التنقل وضرورة إيداع المصاريف.

– أما الحالة الأخيرة فإنه إذا كان المعترض هو الذي إمتنع وكان لابد من المعاينة الميدانية فهذا دليل على أن الاعتراض كيدي وتعسفي[1].

أشار المشرع المغربي إلى أنه بالرغم من تنقل ملف الاعتراض إلى المحكمة على أساس فشل محاولات الصلح التي قام بها المحافظ، إلّا أن ذلك لا يمنع قيام القاضي المقرر بحسم النزاع عن طريق إتفاق الطرفين، بعد أن يُنهي القاضي المقرر جميع الإجراءات وتصبح القضية جاهزة للحكم، يُهيئ تقريراً إجمالياً تعتمد عليه المحكمة أثناء صدور الحكم.

2– كيفية الفصل في قضايا التعرض: تدرج القضية للمداولة على أن تُعلم المحكمة الأطراف بهذه الجلسة كما يتم إبلاغ النيابة لإبداء طلباتها، تنعقد الجلسة بداية بقيام القاضي المقرر بتلاوة تقريره دون أن يُبدي رأيه في القضية، يحق للأطراف أو محاميهم إبداء ملاحظاتهم وتقديم ما لديهم من جديد بخصوص هذه القضية، ثم تقدم النيابة طلباتها متى تمّ تبليغها بالقضية مثل القضايا المتعلقة بفاقدي الأهلية، أما في الحالات العادية فلا يجب تبليغ النيابة.

في النهاية تصدر المحكمة رأيها في شكل حكم مباشرة أو بعد المداولة، يكون الحكم في مثل هذه القضايا إما بصحة التعرض أو برفضه[2].

بعد صدور الحكم من المحكمة الابتدائية، يكون قابلاً للطعن عن طريق الاستئناف أي أن هذا الحكم يكون في كل الأحوال ابتدائيًا وليس نهائي.

يتم معالجة القضية في الإستئناف بنفس المراحل التي مرت عليها في الدرجة الأولى، بحيث يُعين لها قاض مقرر يقوم بأبحاث تكميلية يستند فيها إلى ما توصل إليه القاضي المقرر الأول ويطلع على وثائق الأطراف ووسائل دفاعهم، كما يمكن لهذا الأخير أن يقوم بمعاينة العقار للتأكد من مدى صحة إدعاءات الأطراف بعد أداء المصاريف بنفس الطريقة السابقة.

1 محمد خيري، مرجع سابق، ص 285.
2 نفس المرجع ، ص 305.

يتضمن قرار الاستئناف إما تأييد الحكم الابتدائي ورفض الاستئناف، وإما إلغاء الحكم الابتدائي وقبول الاستئناف والحكم من جديد في التعرض، يكون هذا القرار قابلاً للتنفيذ من طرف المحافظ العقاري متى كان هذا القرار نهائيا[1].

في السابق كان قرار محكمة الاستئناف غير قابل للطعن إلا من طرف النيابة أو لمصلحة القانون ولكن بعد التعديلات التي أقرها المشرع المغربي في هذا الإطار أصبح بالإمكان الطعن بالنقض لدى المجلس الأعلى.

في نهاية المطاف يتم تنفيذ هذا الحكم أو القرار عن طريق إحالة الصيغة التنفيذية إلى المحافظ العقاري إما من طرف المحكمة تلقائيًا أو بناء على طلب أحد أطراف الدعوى، وعلى المحافظ التأكد من وجود شهادة عدم الاستئناف أو عدم الطعن بالنقض حسب الحالة قبل قيامه بالتنفيذ[2].

بذلك يكون العقار قد خرج من وضعية (عقار في طور التحفيظ) ليكون ضمن العقارات المُحفظة بقرار من المحافظ العقاري.

تجدر الإشارة إلى أن المشرع المغربي وللحد من الاعتراضات الكيدية ضد الترقيمات العقارية نصّ صراحة أن التعرض الذي يكون بسوء نية يُعاقب صاحبه، تطبيقًا لنظرية التعسف في استعمال الحق في تقديم التعرض، لذلك خوّل للقاضي الحق في الحكم على صاحب هذا التعرض الكيدي بغرامة تتراوح بين 10 إلى 1000 درهم إضافة إلى التعويض المستحق للطرف المتضرر[3]، ثم بعد تعديل الفصل (48) تم رفع الغرامة إلى عشرة في المئة من قيمة العقار، كل ذلك لوضع حد لمثل هذه التعرضات الكيدية.

في الأخير نستخلص ما يلي :

– أن المشرع المغربي بالرغم من أنه أجاز تقديم الاعتراض ضد الترقيمات المؤقتة إلى أن قيّدها في إطار خاص وأكد بأن الاختصاص القضائي يؤول في كل الأحوال إلى المحكمة الابتدائية بغض النظر عن أطراف الدعوى.

1 محمد خيري، مرجع سابق ، ص 339.

2 نفس المرجع، ص 361.

3 يراجع في ذلك نص الفصل (48) من ظهير 12 أوت 1913 المغربي التي نص على ما يلي : " كل طلب تحفيظ أو تعرض ثبت صدوره عن تعسف أو تقدير أو سوء نية يوجب الحكم ضد صاحبه بغرامة تتراوح بين 10 دراهم و1000 درهم بقطع النظر عن التعويض المستحق للأطراف المتضررة ".

– بعد فشل المحافظ في عملية التسوية الإدارية للتعرضات يقوم المحافظ العقاري بتحويل الملف إلى المحكمة الابتدائية المختصة وهي المحكمة التي يقع العقار محل النزاع في دائرة اختصاصها الإقليمي، بحيث يُقيد هذا التعرض لدى أمانة الضبط ويكلف رئيس المحكمة قاضياً مقرراً لدراسة الملف للقيام بعملية التحقيق الواسعة في الوثائق والمستندات، كما يمكنه التنقل للعقار على نفقة المعترض.

– تفصل المحكمة في الاعتراض بعد انتهاء القاضي المقرر من إتمام تقريره بحكم قابل للاستئناف.

– يمكن أن يتم الطعن بالنقض ضد هذا القرار أمام المجلس الأعلى، كما أن المشرع المغربي لم يقم بالتفريق بين أطراف الدعوى، لأن المحكمة العقارية هي صاحبة الاختصاص الأصيل بالنظر في مثل هذه النزاعات.

ثالثًا : بالنسبة للمشرع التونسي : إن من بين المبادئ التي اعتمد عليها المشرع التونسي في الجانب العقاري هي :

– أن يكون تسجيل العقارات بدفاتر الشهر العيني متحققاً بموجب حكم قضائي.

– أن يكون التسجيل العقاري نهائياً لا يمكن الرجوع فيه وذلك لتحقيق استقرار في المعاملات العقارية.

– الأثر التطهيري لأحكام التسجيل العقاري واختيار المنهج القضائي لأحكام التسجيل من شأنه تحقيق ضمانًا أكثر لهذه الحقوق[1].

بعد أن كانت أحكام المحكمة العقارية غير قابلة للطعن وهذا للحفاظ على استقرار المعاملات العقارية وبعد مناداة العديد من رجال القانون بضرورة مراجعة هذه الوضعية، أدى هذا الأمر إلى تطوير وسائل عمل المحكمة العقارية بإعادة هيكلتها جزئيًا بإنشاء دائرة قضائية عليا تتولى مراجعة أحكام هذه المحكمة فيما يتعلق بالتسجيل العقاري وحصرها في بعض العيوب التي قد تشوب هذه الأحكام والتي تمّ حصرها في خمسة عيوب.

إن هذا الإصلاح لم يف بالغرض المطلوب وهو تحقيق تعادلية بين الحقوق وبين استقرار الملكية العقارية، لذلك تمّ إعادة النظر في هذه المنظومة إلى إمكانية التعقيب في أحكام التسجيل لدى محكمة التعقيب أي أن أحكام المحكمة العقارية أصبحت تحت رقابة أعلى جهاز قضائي تونسي[2].

1 منير الفرشيشي، محاضرات في القانون العقاري التونسي، مرجع سابق، ص 70-71.
2 نفس المرجع، ص 73.

إن المشرع التونسي نص كذلك في الفصل (328) من مجلة الحقوق العينية على ضرورة أن يُعين رئيس المحكمة العقارية قاضياً مقرراً بمجرد تقديم مطلب التسجيل، إلّا أنه أعفى هؤلاء القضاة من الحكم بل يمكنه تقديم رأيه في مدى صحة هذا المطلب ورأيه غير ملزم للمحكمة[1].

يقوم القاضي المقرر بالتحقيق والبحث في مدى صحة مطلب التسجيل وله كل السلطة في ذلك كما فرّق المشرع التونسي في تشكيلة المحكمة العقارية، فهي تتشكل من ثلاثة قضاة بالنسبة للتسجيل الاختياري أما في حالة التسجيل الإجباري فهي تتشكل من قاض فرد إن كان مطلب التسجيل مستكمل الأبحاث ولم يكن به أي اعتراض، ومن ثلاثة قضاة في الحالات الأخرى وتعتبر أحكام المحكمة العقارية نهائية لا تقبل الاستئناف إلا عن طريق الطعن بالنقض[2]، بالإضافة لذلك فقد أقر المشرع التونسي وجوبية الإنابة عن طريق محام في مطلب التسجيل وهذا للحفاظ على حقوق طالبي التسجيل.

نلاحظ بأن المشرع التونسي بالرغم من أنه أخذ بمبدأ القيد المطلق للشهر العقاري، إلّا أنه تراجع عن ذلك جزئيًا، عندما أكد على خضوع أحكام المحكمة العقارية للطعن بالنقض، بعد أن كانت نهائية لا تقبل أي شكل من أشكال الطعن، أما من حيث الاختصاص نلاحظ كذلك بأن المشرع التونسي مثل المغربي لم يفرّق بين أطراف الدعوى في هذه المنازعات لتحديد الاختصاص بل اعتبر نوع النزاع كمعيار وبما أن هناك قضاء متخصص ومحكمة خاصة بالمسائل العقارية فهي صاحبة الولاية العامة بإعادة النظر في هذه المسائل لأنها صاحبة الاختصاص الأصيل للنظر في القضايا العقارية.

من خلال دراستنا لبعض للتشريعات المقارنة نلاحظ بأنه كان الأجدر بالمشرع الجزائري أن يُخضع جميع المنازعات العقارية إلى المحكمة العقارية التي ينشئها باعتبارها جهة قضائية متخصصة في هذا الجانب و لكثرة القوانين الصادرة في هذا المجال من جهة وللعدد الهائل للنزاعات العقارية من جهة أخرى، فمتى كان القاضي متخصص تمكّن من إصدار أحكام تكون عادلة، وهذا بعد تحديد قاض مقرر لكل قضية يقوم بدراسة هذه الملفات والقيام بكافة الأبحاث اللازمة تُسخر له كل الوسائل المادية والبشرية المتاحة، للتأكد من مدى صحة الاعتراض، في المقابل على المشرع الجزائري كذلك أن يحذو حذو المشرع المغربي عندما نص على غرامة مالية معتبرة في حالة ما تمّ اكتشاف أن دعوى الاعتراض كيدية لكون المعترض تعسّف في استعمال هذا الحق لوضع حد لهذه الدعاوى التي تثقل كاهل القضاء.

1 منير الفرشيشي، الإجراءات في التسجيل العقاري، مرجع سابق، ص 110.
2 نفس المرجع، ص 115.

الـــفرع الـــثاني: دعـــاوى الـــترقيم النـــهائي

بعد أن تناولنا دعاوى الترقيم المؤقت التي تؤول إلى القضاء الإداري بالرغم من أن المشرع نصّ صراحة إلى أن مثل هذه الدعاوى تؤول إلى القضاء العادي بشرط أن يكون طرفا الدعوى من أشخاص القانون الخاص سنحاول التطرق إلى الشق الثاني من هذه المنازعات.

باستقرائنا لنص المادة (800) وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذلك بمفهوم المخالفة لنص المادة (516) من نفس القانون وكذلك بتعليقنا على بعض قرارات المحكمة العليا الصادرة في هذا الإطار، فإننا نجد بأن المشرع الجزائري قد أقرّ من خلال كل ما سبق بأن مثل هذه الدعاوى بالرغم من أنها تتعلق بترقيمات مؤقتة إلّا أنها تؤول إلى القضاء الإداري.

أولا: إمكانية الطعن في الترقيم النهائي

إن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على اختصاص القضاء الإداري بالنظر في المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي مثلما فعل بالنسبة للترقيم المؤقت.

بما أن المشرع الجزائري لم يأخذ بالحجية المطلقة للترقيم النهائي في السجل العقاري مثلما فعلت مع بعض التشريعات المقارنة [1]، ونستشف ذلك من خلال نص المادة (16) من المرسوم (63/76) السالف الذكر لكونه أجاز الطعن في الترقيم النهائي.

بالنسبة للتشريعات المقارنة نجد المشرع اللبناني الذي اعتبر بأن الحق المشهر يكتسب حماية قانونية تجعله في مأمن من أيّة مطالبة قضائية أو اعتراض من أي شخص، لأن هذا الحق بمجرد شهره يُطهر من جميع العيوب باستثناء حالة الخداع التي أجاز فيها الطعن[2].

أما المشرع الألماني فقد أخذ هو الآخر بمبدأ القيد المطلق على أساس أن الشهر يُطهر الحق الأمر الذي اعتمده المشرع الأسترالي كذلك، بينما المشرع المصري فقد أخذ بالمبدأين ونستشف ذلك من خلال ما يلي :

1 مثل المشرع التونسي والمغربي وغيرها من التشريعات التي أخذت بمبدأ القيد المطلق.

2 جورج ن. شدراوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، الطبعة الثالثة، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2010، ص77 ، كذلك حنا بدوي، موسوعة القضايا العقارية (الملكية العقارية)، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2009، ص 185.

نصت المادة (37) من قانون السجل العيني على أنه :" يكون للسجل العيني قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه"، في حين أننا نلاحظ بأنه خالف هذا المبدأ في اللائحة التنفيذية لهذا القانون في نص المادة (116) التي نصت على ما يلي : " يدون في قسم الصحيفة الخاصة بالقيود الواردة على حق الملكية وصحف الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في الحقوق المقيدة في السجل وجودًا أو صحة أو نفاذًا"[1].

لقد جعل المشرع المصري فترة محددة يجوز فيها المطالبة بتحيين ما جاء في دفاتر السجل العيني وهي مدة سنة من تاريخ نشر البيانات المتعلقة بالسجل العيني، تكون المطالبة أمام اللجنة القضائية للسجل العيني، وبعد تجاوز مدة سنة ولم تقدم أي اعتراضات أو قدمت وتمّ رفضها فإن القيود المقيدة في هذا السجل تكتسب حجية مطلقة وبذلك يكون هذا القيد غير قابل لأيّة طعن[2].

أما المشرع الجزائري فبالرغم من أنه أخذ بنظام الشهر العيني منذ صدور الأمر (74/75) السالف الذكر، ومن بين أهم خصائص هذا النظام ومميزاته هو مبدأ القيد المطلق، إلا أننا نلاحظ بأنه لم يأخذ بهذا المبدأ، بل أقر واعتمد مبدأ القيد النسبي للشهر العقاري، نستشف ذلك من خلال عدة نصوص قانونية من بينها نص المادة (85) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، التي ألزمت بضرورة شهر الدعاوى الرامية إلى نقض أو إبطال أو تعديل حق عيني عقاري وكذلك نص المادة (17) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي اشترطت شهر العريضة الافتتاحية إذا تعلقت الدعوى بعقار أو حق عيني عقاري مشهر، ومن هنا يمكننا القول بأن المشرع الجزائري أجاز الطعن في الحقوق المشهرة.

بناء على ما تقدم من استقراء للنصوص القانونية السارية المفعول، نستنتج بأن المشرع الجزائري لم يأخذ بمبدأ القيد المطلق، لأنه أجاز الطعن في هذه الترقيمات سواء المؤقتة كما بيناه سابقًا وكذلك بالنسبة للترقيمات النهائية التي نصّت عليها صراحة المادة (16) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.

بالتالي فإن المستفيد من الترقيم النهائي الذي يحوز على سندات أو وثائق مقبولة تتوافق مع ما جاءت به المادة (12) من نفس المرسوم أو المستفيد من الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين واستنفذت المدة القانونية ولم يسجل ضده أي اعتراض إداري أو قضائي وتحول إلى ترقيم نهائي، كل هذه الترقيمات معنية بنص المادة (16) من نفس المرسوم، أي لا يكون هذا الترقيم في منأى

1 فتحي ويس، مرجع سابق، ص 457.
2 حمزة مندي محمد، مرجع سابق، ص 40.

عن المطالبة القضائية في أي وقت، وعليه لا يكون هناك استقرار في المعاملات العقارية ولا يمكن أن نصل إلى ما يسمى الائتمان العقاري.

بما أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على اختصاص القضاء الإداري بإعادة النظر في هذه الترقيمات إلّا أن هذا الأمر أدى إلى تدخل القضاء من خلال الأحكام والقرارات القضائية التي حددت الجهة المختصة بإعادة النظر في مثل هذه الدعاوى.

إن الترقيم النهائي لا تسلم للمستفيد به شهادة إدارية تُثبت ذلك، مثل ما هو الحال بالنسبة للترقيم المؤقت، لكن نتيجة هذا الترقيم هو تسليم الدفتر العقاري، الذي اعتبر قرار إداري لذلك فإن اختصاص إعادة النظر فيه يؤول للقضاء الإداري وليس العادي لكونه صاحب الاختصاص الأصيل في مثل هذه المنازعات من جهة، وكذلك لأن الدعاوى الرامية إلى تعديل أو إلغاء الترقيمات النهائية ترفع ضد وزير المالية ممثلًا قانونًا من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي أين يوجد العقار محل النزاع إذن هناك طرف في هذه الدعوى من أشخاص القانون العام وتطبيقًا للمعيار العضوي الذي أخذ به المشرع الجزائري فإن القضاء المختص هو القضاء الإداري.

ثانيا: مدى حجية الدفتر العقاري

بعد أن يصبح الترقيم نهائياً يحق للشخص المستفيد بهذا الترقيم طلب تسليمه الدفتر العقاري لأنه السند الوحيد المثبت للملكية في المناطق الممسوحة، بالرغم من أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على الإختصاص القضائي فيما يتعلق بمنازعات الدفتر العقاري، إلا أن القضاء أكد في الكثير ما القرارات بأن الاختصاص ينعقد إلى القضاء الإداري، بإعتبار أن الدفتر العقاري أعتبر قرار إداري كما سبق بيانه وفي هذا الصدد سنقوم بتحليل قرار المحكمة العليا رقم (666056)[1] الصادر بتاريخ 2011/07/14 الذي جاء بمبدأ مفاده : " لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلّا أمام القضاء الإداري ".

حيث تعود وقائع هذه القضية إلى أن الطاعنين ورثة المرحومة (ص.ز) طعنوا بالنقض ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء برج بوعريريج بتاريخ 2009/02/28 الذي قضى بتأييد الحكم المستأنف الذي قضى بدوره بصرف الأطراف إلى بيع القطع موضوع النزاع بالمزاد العلني لصالح كل الأطراف.

1 جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، منشورات كليك ، الجزائر 2014، ص 737.

حيث أن الطاعنين رفعوا الدعوى الحالية مطالبين بإجراء قسمة للقطع الأربعة موضوع النزاع، وبعد الخبرة ادعوا أن هناك قسمة ودية تمّت بين الأطراف، لأن الإخوة الذكور أخذوا نصيبهم المتمثل في ثلاثة قطع مشكلة للجزء الأكبر من التركة وأن الجزء المتبقي يتمثل في القطع الأربعة محل النزاع نصيب الإناث من التركة وأن مورثي المطعون ضدهم أقحموا أسمائهم إلى جانب أصحاب الحق في الدفاتر العقارية المتعلقة بهذه القطع محل النزاع.

حيث أن الطاعنين وتدعيمًا لطعنهم قدموا سبعة أوجه للطعن بالنقض وتفصيل ذلك كما يلي :

الوجه الأول والثاني مأخوذ من مخالفة وإغفال قاعدة جوهرية في الإجراءات بدعوى أنه لم يتم تحديد مُسبق لتاريخ المداولة في القرار ولم يتم وقف الفصل في القضية إلى غاية البت في المستند المدعى تزويره بحكم نهائي.

الوجه الثالث فمأخوذ من السهو في إحدى الطلبات وخرق المادة (144) من قانون الإجراءات المدنية.

في حين أن الوجه الرابع مأخوذ من تجاوز السلطة على أساس أن القرار صادق على تقرير الخبرة وتجاهل الإقرار المُدلى به بوجود قسمة ودية تعود إلى 60 سنة مضت.

أما الوجهان الخامس والسادس مأخوذان من انعدام الأساس القانوني وقصور الأسباب بدعوى أن قضاة الموضوع لم يناقشوا الدفوع المثارة أمامهم والمتمثلة في أن الخبير لم يحترم المأمورية المكلف بها ولم يحصر مخلفات المورث الأصلي.

أما الوجه السابع والأخير فهو مأخوذ من تناقض الأحكام.

حيث أن قضاة المحكمة العليا ردوا على جميع الأوجه المثارة من طرف الطاعنين بما يلي:

عن الوجه الأول والثاني لارتباطهما فإنه لا معنى ولا وجود لأي نص متعلق بتاريخ المداولة الذي ذكره الطاعنون، كما أنه وبعد تفحص أوراق الملف فإن قضاة المحكمة العليا عند مراجعتهم للمذكرات لم يجدوا أي طلب بخصوص وقف الفصل في الدعوى الحالية إلى غاية الفصل في دعوى التزوير ولا يوجد أي دفع متعلق بالتزوير ولا يوجد هناك دعوى إدارية بخصوص الدفاتر الحالية

أما الأخطاء المادية في أسماء الأطراف فهي أخطاء مطبعية قابلة للتصحيح أمام نفس الجهة [1] وعليه فالوجهان غير جديّين يستوجب رفضهما.

أما الوجه الثالث فهو مبني على حالتين معًا من الحالات المنصوص عليها على سبيل الحصر في المادة (358) من قانون الإجراءات المدنية مما يجعله مخالفًا للمادة (565) من نفس القانون والتي توجب عدم قبوله.

في حين أن الوجه الرابع المأخوذ من تجاوز السلطة، لا ينطبق مع مضمونه المنصب على عدم مناقشة الدفوع، بالتالي فهو يندرج ضمن قصور الأسباب وعليه فإن هذا الوجه كذلك غير سديد يستوجب رفضه.

أما فيما يتعلق بالوجهين الخامس والسادس لارتباطهما والمتعلقين بكون قضاة الموضوع لم يناقشوا دفوع الطاعنين المتعلقة بكون الخبير لم يحترم مأمورية الحكم التمهيدي، لأنه لم يحصر مخلفات المورث الأصلي ولم يتصل بالمحافظة العقارية، بالنسبة للأخطاء في المساحة الناتج عن تصريحات الأطراف في حين أن هذه المسألة تسند إلى إدارة المسح مما جعل الطاعنون يطالبون بإلغاء الخبرة وتعيين خبير آخر وهي دفوع لم يتم مناقشتها.

حيث أن قضاة المحكمة العليا أكدوا بأن هذه الدفوع تُثار لأول مرة في الطعن الحالي وهي دفوع وجيهة من شأنها لو صحّت أن تُغير وجهة الفصل في الدعوى وكذلك باعتبار أن الطلب الأساسي مرفوض مبدئيًا لكون المطعون ضدهم مالكين على الشيوع مع الطاعنين بموجب دفاتر عقارية، لا يمكن إلغاؤها أو مناقشة مضمونها إلّا أمام القضاء الإداري، وبما أن الطاعنين لم يقدموا قيامهم برفع دعوى إلغاء موازية في هذا الشأن، بالتالي فالقرار المطعون ضده مؤسس ومُسبب بما فيه الكفاية وعليه فالوجهان غير مؤسسين يتعين رفضهما.

أما بالنسبة للوجه الأخير فهو يستوجب وجود طعن مشكل ضد قرارين اثنين، الشرط غير المتوفر في الطعن الحالي، مما يجعل هذا الوجه غير قابل للنقاش وغير مقبول وبالتالي فهذا الوجه غير مؤسس كذلك يتعين رفضه.

1 يراجع في ذلك نص المادتين (285) و(286) من القانون (09/08)، السالف الذكر.

وعليه فإن قضاة المحكمة العليا بعد قبول الطعن شكلًا صرّحوا برفضه موضوعًا مع تحميل الطاعنين المصاريف القضائية.

نستخلص من خلال هذا القرار بأن قضاة المحكمة العليا أكدوا صراحة بأن الدعاوى التي ترفع ضد الدفاتر العقارية الناتجة عن الترقيمات النهائية لا يمكن مناقشتها أو تعديلها إلّا أمام القضاء الإداري وعلى هذا الأساس فإن القضاء الإداري هو الوحيد المختص بإعادة النظر في المنازعات المتعلقة بالترقيمات النهائية بصفة عامة، كان الأولى بالمشرع الجزائري النص على ذلك صراحة وعدم ترك الأمر مُبهمًا مما أدى إلى فتح المجال للقضاء لإدلاء بدلوه في هذا الجانب.

إذا كانت منازعات الترقيم المؤقت التي يكون أحد أطرافها شخصاً من أشخاص القانون العام تؤول كما بيّنا في الفرع السابق إلى القضاء الإداري فمن باب أولى أن تكون منازعات الترقيمات النهائية تؤول هي الأخرى إلى القضاء الإداري باعتبار أن أحد أطراف الدعوى من أشخاص القانون العام، لأن القضاء سوف يأمر المكلف بمسك السجل العقاري الذي ليس له أهلية التقاضي، فالدعوى تُرفع ضد وزير المالية الذي يمثله على مستوى المحكمة الإدارية المدير الولائي للحفظ العقاري وعلى مستوى مجلس الدولة المدير العام للأملاك الوطنية[1]، ولا يمكن رفع الدعوى ضد هذا الطرف أمام القضاء العادي.

كما نلاحظ بشأن هذا القرار الصادر عن المحكمة العليا أنه لم يناقش الملف من منظور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد الصادر بموجب القانون (09/08) فإنه بالرجوع إلى نص المادة (1062) من نفس القانون نجدها نصت على ما يلي :" يسري مفعول هذا القانون بعد سنة (1) من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية " وبالرجوع إلى قضية الحال نلاحظ بأن الطاعنين سجلوا طعنهم بالنقض بتاريخ 2009/10/11 والأصل هو التقيد بالقانون الجديد لأنه أصبح ساري المفعول منذ تاريخ 2009/04/23 وتبقى هذه النقطة محل خلاف لأنه هناك من يرى أن تبقى الدعاوى التي ترفع خلال مدة السنة المحددة لسريان مفعول هذا القانون خاضعة للقانون القديم[2].

لاحظنا كذلك بأن قضاة المحكمة العليا أكدوا بأن الطاعنين لم يسبق لهم أن قدموا دفوعًا ضد الخبرة المصادق عليها، بالتالي لا يمكن تقديم هذه الدفوع على مستوى المحكمة العليا وهو الأمر الذي

1 يراجع في ذلك القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20، المتعلق بتمثيل وزير المالية في المنازعات التي يكون فيها طرف، منشور بالجريدة الرسمية، عدد 20، لسنة 1999.
2 سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثاني، مرجع سابق، ص 1237.

كرسته المحكمة العليا في الكثير من قراراتها التي من بينها القرار رقم (669244)[1] المؤرخ في 2011/07/14 الذي أكد على مبدأ مفاده :" لا تشكل المناقشات المتعلقة بعناصر الخبرة أسبابًا لاستئناف الحكم أو الطعن فيه بالنقض إذا لم تُثر مُسبقًا أمام الجهة القضائية الفاصلة في نتائج الخبرة ".

تتلخص وقائع هذه القضية أن (ب.م) طعن بالنقض ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء بسكرة بتاريخ 2009/06/01 القاضي بقبول إعادة السير في الدعوى شكلًا وفي الموضوع المصادقة على تقرير الخبرة وبحسبها إلغاء الحكم المستأنف القاضي برفض الدعوى شكلًا لعدم الإثبات والقضاء من جديد بإلزام المدعي في الطعن بعدم التعرض للمدعى عليه في الطعن في استغلال الأرض محل النزاع.

حيث أن الطاعن قدم ثلاثة أوجه للطعن وهي :

الوجه الأول مأخوذ من مخالفة القانون الداخلي لكون أن الخبرة اعتمدت على شهادة مخالفة لمقتضيات المادة (152) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مما يتعين معه نقض وإبطال القرار.

الوجه الثاني فمأخوذ من تجاوز السلطة : لأن القرار ذكر في حيثياته أنه بعد المعاينة الميدانية والإطلاع على وثائق الطرفين وسماع الفلاحين المجاورين، إلّا أنه بالرجوع إلى الخبرة نجد بأن الخبير استمع إلى شاهد الخصم فقط مما يتعين معه كذلك نقض وإبطال القرار.

أما الوجه الثالث والأخير فمأخوذ من انعدام الأساس القانوني لكون المدعى عليه في الطعن ادّعى بأنه يحوز (15) هكتاراً في حين الوثيقة المستظهر بها في الملف تتعلق بقطعة أرض مساحتها (05) هكتارات فقط وهذا تناقض لم يناقشه قضاة المجلس.

حيث أن قضاة المحكمة العليا أجابوا على هذه الأوجه بما يلي :

عن الوجه الأول يتضح بأن المدعي في الطعن لم يسبق له وأن أثار هذا الدفع أمام المجلس وهذا ما أكدت عليه المادة (1/145) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مما يتعين معه رفض هذا الوجه.

أما الوجه الثاني فبالرجوع إلى القرار يتضح أن الحيثية محل التعليق جاءت خلاصة لما توصل إليه المجلس ولم يتجاوزوا سلطتهم، بالتالي هذا الوجه كذلك غير مؤسس.

1 القرار رقم (669244) المؤرخ في 2011/07/14، صادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، المنشور بمجلة المحكمة العليا، لسنة 2012، العدد الأول، ص 189.

أما الوجه الأخير فبالرجوع إلى القرار المطعون فيه نجد بأن المجلس حقق في الحيازة وتأكد من أنها تعود لسنة 1982 وفي المقابل المدعي في الطعن لم يقدم أي دليل على حيازته وبذلك فإن قضاة المجلس أسسوا قرارهم تأسيسًا قانونيًا وعليه فإن هذا الوجه كذلك غير مؤسس يتعين رفضه.

لكل هذه الأسباب مجتمعة قضت المحكمة العليا بعد قبول الطعن شكلًا والتصريح برفض الطعن موضوعًا لعدم التأسيس.

نستخلص من هذا القرار بأن الدفوع التي وجهت للخبرة يجب أن توجه خلال المناقشة بعد الترجيع وأمام الجهة الفاصلة في نتائج الخبرة.

إن المشرع الجزائري بالرغم من أنه لم ينص صراحة على الاختصاص النوعي لجهة القضاء الإداري بالنظر في المنازعات المتعلقة بالترقيمات النهائية أو الدفاتر العقارية إلا أن الاختصاص يؤول حسب اجتهادات المحكمة العليا ومجلس الدولة إلى القضاء الإداري في حين أن بعض التشريعات المقارنة أوكلت هذه المهمة إلى القضاء العادي وبالتحديد القاضي العقاري باعتباره صاحب الاختصاص الأصيل بالنظر في مثل هذه المنازعات[1].

سنحاول أن نقوم بتحليل بعض الأحكام والقرارات القضائية الصادرة في هذا الشأن ونسلط الضوء على كيفية معالجة هذه القضايا من قبل قضاة الموضوع.

تنتهي هذه النزاعات بأحكام أو قرارات تكون قابلة للتنفيذ عن طريق الإيداع بمعرفة أحد الموثقين أو المحضرين أو عن طريق كاتب الضبط، لكي يتم شهر هذا الحكم يجب أن تكون العريضة الافتتاحية لهذا النزاع مشهرة من قبل في المحافظة العقارية[2]، يعتبر الحكم القضائي الصادر في هذا الشأن حجية العقد الرسمي وهو الأمر الذي أكدته المادة (284) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

إلّا أنه تجدر الإشارة إلى أنه ليس كل القرارات تكون قابلة للشهر بل أن منها ما يكون غير قابل للشهر كالقرارات السلبية مثل تلك القرارات التي تفسر عدم رد الإدارة بالرفض الضمني أو عندما يكون

1 أحمد ضيف، مرجع سابق، ص 233.

2 جميلة جبار، الحكم القضائي كسند لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد السابع، العدد الثاني، جوان 2018، ص 21.

القرار لا يقبل الإشهار، كالقرار القاضي بالموافقة على إلحاق طفل بمؤسسة معينة وهذا من اجتهاد مجلس الدولة الفرنسي أما المشرع الجزائري فلم يتعرض لمثل هذه القضايا[1].

إن المتتبع إلى تطور النظام القضائي الجزائري يلاحظ بأن المشرع قد تبنى الازدواجية القضائية من خلال نص المادة (152) من التعديل الدستوري لسنة 1996 وبالتحديد في فقرتها الثانية.

لقد تطور هذا النظام شيئًا فشيئًا إلى أن تمّ استحداث المحاكم الإدارية وكذا مجلس الدولة اللذين أسندت لهم مهمة الفصل في القضايا الإدارية، التي تكون فيها الإدارة أو أحد أشخاص القانون العام طرفًا في النزاع[2]، نستشف ذلك من خلال نص المادة (800) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

إن القانون العضوي للمحاكم الإدارية رقم (02/98) أكد في نص المادة الثانية منه على أنه " تخضع الإجراءات المطبقة أمام المحاكم الإدارية لأحكام قانون إجراءات المدنية " ومن ثم يمكن القول بأن المشرع الجزائري أخذ بالمعيار العضوي في هذا الجانب صراحة، بالتالي كل المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي أو الدفتر العقاري تخضع إلى جهة القضاء الإداري وبالتحديد المحكمة الإدارية التي يقع العقار محل النزاع في دائرة اختصاصها الإقليمي[3].

تجدر الإشارة إلى أن المشرع المصري أجاز هو الآخر الطعن في التصرفات المقيدة في السجل العقاري الأمر الذي أكدته المادة(41) من قانون الشهر العقاري المصري التي أقرت بأنه يمكن إبطال القيد إذا نتج عن إغفال البيانات ضرر بسبب عدم ضبطها، بشرط أن يتم التأشير في هامش السجل بكل الدعاوى التي تهدف إلى الطعن في التصرف الذي تضمنه المحرر[4].

أما إذا كانت العريضة غير مشهرة فإن الحكم الصادر بشأنها يتم إشهاره عن طريق التسجيل حتى يحتج الغير من هذا التاريخ ، في حين الدعاوى التي سبق التأشير بها في هامش السجل أو البطاقة العقارية التي سبق تسجيلها يتم شهر الحكم الفاصل فيها عن طريق التأشير الهامشي وهي الطريقة الثانية

1 براهيم مباركي، المبادئ التي تحكم شهر القرار الإداري، مقال منشور بالمجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، العدد الأول، جويلية 2016، ص 360.

2 عبد الحليم مشري، تطور الإختصاص القضائي للمحاكم الإدارية في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد الرابع، 2009، ص 154.

3 عبد القادر عيساوي، الحكم القضائي ومتطلبات السجل العقاري، مقال منشور بمجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الجلفة، المجلد العاشر، العدد الأول، ديسمبر 2017، ص 257.

4 عباس قاسم مهدي الداقوقي، دعوى إبطال تسجيل العقار، دار السنهوري، بيروت لبنان، 2017 ، ص 146.

لإشهار الحكم القضائي بالنسبة للمشرع المصري، بالإضافة للطريقة الأولى والمتمثلة في التسجيل التي أقرها القضاء من خلال محكمة النقض المصرية [1].

المطلب الثاني: دعاوى رفض الإيداع والإجراء

بعد أن تناولنا دعاوى الترقيم العقاري سواء المؤقت أو النهائي وفصّلنا فيها من خلال بيان الجهة القضائية المختصة نوعيًا بمثل هذه الدعاوى فإن هناك نوع آخر من النزاعات يظهر بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وتأسيس السجل العقاري وهي الدعاوى الرامية لإلغاء قرارات المحافظ.

إن العقار يتم انتقاله من شخص لآخر عن طريق التصرف لكونه يعتبر من الأموال القارة، على هذا الأساس يجب قيد وتدوين أي تصرف يقع عليه على مستوى البطاقة المتعلقة به الممسوكة في المحافظة العقارية، من ثم على المحافظ أن يتأكد من قانونية هذه السندات والوثائق ومدى مطابقتها للمعلومات الموجودة في محفوظاته.

إن المحافظ العقاري هو الشخص الذي يلعب الدور البارز والأساسي في المحافظة العقارية ومن ثمّ فهو الشخص الذي يقوم بتأسيس السجل العقاري، بالإضافة إلى كونه يقوم بتفحص العقود والسندات المقدمة للإشهار فإنه يقوم كذلك بتسليم شهادات الترقيم المؤقت والدفاتر العقارية متى أصبح الترقيم نهائيا.

يؤشر المحافظ العقاري على البطاقات العقارية بمناسبة أي تصرف يرد على العقار و يجب عليه في هذا الإطار مراعاة قاعدتي الرسمية والشهر المسبق[2].

نتيجة لأهمية هذا المنصب فإن هناك من الدول من أسندت هذه المهمة إلى قاض متخصص لأن المحافظ العقاري منحه المشرع العديد من الصلاحيات والسلطات مثل رفض الإيداع أو الإجراء وكذلك سلطة المصالحة بين الأطراف بحيث يتم تغيير ما ورد في البطاقات العقارية بناء على ما جاء في محضر الصلح[3]، وتفصيل ذلك كما يلي :

1 محمد المنجي، موسوعة الشهر العقاري، التعليق على نصوص قانون الشهر العقاري، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2007، ص 405 و406.
2 مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 126.
3 عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 153.

الفرع الأول: دعاوى رفض الإيداع

سبق أن بيّنا في الباب الأول من هذه الأطروحة سلطات ومهام المحافظة العقارية التي من بينها سلطة رفض الإيداع للوثائق التي تودع من أجل تلقي الإشهار على مستوى المحافظة العقارية وبالضبط لدى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة.

أولا: حالات رفض الإيداع

يعتبر الإيداع إجراء قانوني لابد منه في عملية الشهر، يتعلق بالعقود المنشئة للحقوق العينية أو الناقلة للملكية بالإضافة إلى القرارات القضائية ووثائق المسح وغيرها[1]، لذلك حدد المشرع الجزائري أسباب رفض الإيداع في نص المادة (100) من المرسوم (63/76) السالف الذكر وهي :

– عدم تقديم الدفتر العقاري أو مستخرج مسح الأراضي أو وثيقة القياس في حالة تغيير حدود الملكية.

– عند السهو عن ذكر إحدى العقارات أو يكون تاريخ المستخرج قد تجاوز أكثر من ستة أشهر.

– عندما يكون التصديق على هوية الأطراف أو على الشرط الشخصي لم يتم ولم يثبت وفقًا للشروط التي نصّ عليها القانون.

– عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها للمحافظ لم تقدم له أو لم تعط الإثبات المطلوب.

– عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة (66) من المرسوم (63/76).

– إذا كانت الجداول المنصوص عليها في المواد (93)، (95)، (98) غير محررة على الاستمارة النموذجية.

– عند مخالفة الشروط الشكلية في تحرير العقود المطلوب شهرها.

– في حالة مخالفة أحكام المواد من (67) إلى (71) من المرسوم (63/76) المتعلقة بالوثائق الملحقة كعدم احتوائها على البيانات اللازمة[2].

بالإضافة إلى هذه الحالات هناك حالتان نصّت عليهما المادة (353) من قانون التسجيل وهما :

– حالة غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف.

– حالة عدم الدفع المسبق لرسوم الإشهار من طرف المودع.

1 عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية ، القسم الثاني، الجوانب التطبيقية للمنازعات الإدارية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2013، ص 402.

2 عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 154.

بالإضافة لما سبق فقد حصر المشرع كذلك حالات الرفض الجزئي للإيداع فيما يلي :

– حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إذا كانت الوثيقة المودعة تشمل أكثر من عقار فقد يقبل للبعض ويرفض للبعض.

– حالة المزايدة إذا تعددت العقارات المُباعة.

– إذا تعلقت الوثيقة المودعة بإشهار امتيازات أو رهون أو نسخة التنبيه الخاصة بالحجز، فقد تقبل بالنسبة للبعض وتُرفض للبعض الآخر[1].

نلاحظ من خلال ما سبق بأن المشرع الجزائري ذكر أسباب رفض الإيداع على سبيل الحصر ولم يترك مجالًا لسلطة التقديرية للمحافظ العقاري، لكي لا يتعسف هذا الأخير في تطبيق هذه السلطة الممنوحة له، لكن بالمقارنة ببعض التشريعات الأخرى نلاحظ أنها منحت المُكلف بمسك السجل العقاري سلطة واسعة في هذا المجال مثل حالة صدور قانون جديد ما بين فترة الإيداع وفترة دراسة هذه الوثيقة وهي الحالة التي أوردها المشرع الفرنسي ضمن حالات رفض الإيداع بحيث يُمكن للمكلف بمحافظة الرهون رفض الإيداع إذا لم تتوافق الوثيقة المودعة مع النصوص الجديدة الصادرة في هذا الشأن[2].

أما المشرع المصري فمن خلال نص المادة (55) من القانون رقم (142/64) المتعلق بنظام السجل العيني، نلاحظ بأنه لم يحدد حالات معينة لرفض الإيداع بل ذكرها على سبيل المثال، غير أنه قيّدها بشرط عام وهو عدم إستيفاء الطلب للشروط اللازمة واشترط أن يكون الرفض مُسببًا حتى يتمكن الشخص المخاطب بهذا القرار من اللجوء للقضاء لفحص مدى مشروعية هذا القرار[3].

من وجه نظرنا نلاحظ أن ترك الأمر على إطلاقه مثل ما نصّ عليه المشرع المصري فيه إجحاف لحق المُودعين، لأن المحافظ العقاري له كل السلطة في الرفض، ومن ثمّة فقد يتعسف في استعمال هذا الحق، ولا يُمكن تبرير ذلك بكون أن هذه القرارات قابلة للإلغاء أمام الجهات القضائية المختصة، فإن هذا الأمر يأخذ وقت طويل، مما يؤدي إلى تعطل مصالح أصحاب الحقوق العينية، في المقابل فإن تقييد المحافظ في حالات الرفض من شأنه المحافظة على حقوق المُودعين وحماية لهم من تعسفه في استعمال

1 يراجع في ذلك نص المادة (106) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

2 جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار هومة، عين مليلة، الجزائر، السنة 2014 ، ص 179.

3 عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري (في ضوء القضاء والفقه)، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1999، ص 180.

هذا الحق ولكن يجب أن يتم تعديل هذه الحالات من حين للآخر بما يتناسب والمستجدات ويواكب التطورات الحاصلة في هذا المجال.

لقد أكد المشرع الجزائري على أنه يجب أن تكون قرارات المحافظ العقاري المتعلقة برفض الإيداع مُسببة ويجب تبليغها إلى محرر العقد مقابل إمضائه بالاستلام أو المواطن المُشار إليه في العقد وهذا بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع طلب بالاستلام [1].

يقوم المحافظ العقاري بنفس الإجراءات المُنوّه عليها سابقًا في الباب الأول من الأطروحة والتي نظّمها المشرع من المواد (100) إلى (110) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.

يصدر المحافظ العقاري قراره برفض الإيداع بعد إعطاء مهلة (15) يومًا لمودع الوثيقة لتدارك النقص أو الخلل الذي إكتشفه المحافظ أثناء تفحصه لهذه الوثيقة، يبدأ سريان هذا الأجل من تاريخ التبليغ ويؤشر على البطاقة العقارية في هذه الحالة بإجراء قيد الانتظار، إذا لم يقم صاحب الشأن بتدارك هذا النقص أو إصلاح السهو فإن المحافظ العقاري يرفض الإيداع بقرار مُسبب، يجب أن يبلغ للمعني خلال الثمانية أيام الموالية لصدوره[2].

ثانيا: كيفية رفع دعوى إلغاء قرار رفض الإيداع

حدد المشرع أجلاً قدره شهران من تاريخ التبليغ بقرار المحافظ العقاري القاضي برفض الإيداع أو الإجراء لرفع دعوى للمطالبة بإلغائه أمام الجهات القضائية المختصة[3].

ترفع هذه الدعوى أمام جهة القضاء الإداري وفي المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها الإقليمي، بما أن المحافظ العقاري موظف يترأس هيئة إدارية وهي المحافظة العقارية، فإن القرارات التي يصدرها تُعدّ قرارات إدارية وبطبيعة الحال فإن طلب إلغاء هذه القرارات يُرفع أمام جهات القضاء الإداري.

يجب أن تُرفع الدعوى خلال الأجل المحدد بشهرين وإلّا يتمّ رفض الدعوى شكلًا لعدم احترام الآجال لأنها من النظام العام لا يجوز مخالفتها.

إننا نلاحظ بأن المشرع الجزائري حدد الأجل المتعلق برفع الدعوى المتضمنة إلغاء قرار رفض الإيداع أو الإجراء بشهرين في حين أن القاعدة العامة هي أربعة أشهر بالنسبة لدعاوى الإلغاء التي ترفع

1 فتحي ويس، مرجع سابق، ص 371.
2 يراجع في ذلك نص المادة (107) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.
3 يراجع في ذلك نص المادة (110) من نفس المرسوم.

ضد القرارات الإدارية الأخرى[1]، فالمشرع قصّر المدة في هذه الحالة لأن الخاص يُقيّد العام ولكن النص الأول جاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهو النص العام في حين أن هذا النص جاء في مرسوم ووفقًا لقاعدة توازي الأشكال فإنه يجب أن ينص القانون على هذا النص الخاص.

لقد عرفت دعوى الإلغاء بكونها الدعوى الفردية أو الجماعية المرفوعة أمام القضاء الإداري بغرض إلغاء قرار إداري[2].

ترفع دعوى الإلغاء حسب الشكل المنصوص عليه بالمادة (14) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذلك المادة (815) من نفس القانون، فالدعاوى التي ترمي إلى إلغاء قرار المحافظ العقاري تُرفع أمام المحكمة الإدارية، وفقًا للأشكال والإجراءات التي تخضع لها باقي الدعاوى، وتجدر الإشارة إلى أن هذه الدعاوى لا يشترط شهرها لأنها لا تهدف إلى فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض أو تعديل حقوق مشهرة بل تهدف إلى إلغاء قرار إداري صادر عن موظف عام[3].

ترفع الدعوى ضد وزير المالية ممثلًا قانونًا من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي[4]، لأن المحافظ العقاري ليس له الأهلية القانونية للتقاضي والقضاء الإداري له الحق في فحص مدى مشروعية قرار المحافظ من عدمه وهل بالفعل طبّق القوانين السارية المفعول والمتعلقة بعمليات الشهر العقاري أم لا ؟

يرتب المحافظ العقاري هذه الملفات الخاصة برفض الإيداع وإذا أصدر قراره بالرفض يؤشر به على البطاقة العقارية ويوضع الملف في قضايا إنتظار الرفض فإذا تجاوزت مدة شهرين ولم ترفع الدعوى يوضع الملف ضمن ملفات الرفض النهائي، أما إذا قام المودع برفع دعوى قضائية فينتقل الملف إلى قسم المنازعات إلى غاية صدور حكم نهائي.

تجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري لا يخرج من دائرة الأشخاص المخاطبين بأحكام القانون الذي يقرر لهم حقوق ويحملهم التزامات، خاصة ما تعلق بعلاقاتهم المهنية، فالمحافظ العقاري يخضع بالإضافة إلى القوانين الخاصة التي تنظم عمله إلى القوانين العامة المتعلقة بالوظيفة العمومية، لكونه

1 يراجع في ذلك نص المادة (829) من القانون (09/08)، السالف الذكر.
2 عبد الله مسعودي، شهر الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار مشهر، مقال منشور بمجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد العاشر، العدد الثاني، الجزء الأول، جوان 2017، ص 75 .
3 ليلى لبيض، شهر الدعاوى القضائية في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص141.
4 القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20،السالف الذكر.

موظفًا عموميًا، وعليه فإن كل تقصير من طرفه في تنفيذ الواجبات المهنية يعتبر خطأ مهنيًا يعرضه لعقوبة تأديبية قد تصل في بعض الأحيان إلى عقوبة جزائية[1].

وكأصل عام فالموظف لا يُسأل عن أخطائه المرتكبة بسبب تأدية مهامه إلّا إذا توافرت الأركان المخالفة التي ترتب المسؤولية التأديبية، لكن قيام هذه المسؤولية لا يعني قيام المسؤولية الجنائية إلا في حالات معينة بحيث أن وصف الخطأ المهني يمكن أن يكون تأديبيًا وجريمة في آن واحد مثل اختلاس الأموال العامة وتزوير في المحررات والوثائق الرسمية والرشوة وغيرها[2].

إن الموظف قد يتعرض إلى العقوبة التأديبية وإلى المتابعة الجزائية ولا يعد ذلك تكرارًا في العقوبة لأن كل عقوبة لها طبيعتها الخاصة التي تختلف عن الأخرى.

لقد نص المشرع الجزائري على قيام المسؤولية المرفقية كذلك إذا قام المحافظ العقاري بالإضرار بالغير، ونستشف ذلك من خلال نص المادة (23) من الأمر (74/75) السالف الذكر، التي نصت على ما يلي : " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه، ودعاوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى، وتتقادم الدعوى بمرور 15 عامًا ابتداء من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير".

عند قيام المسؤولية وتحققها يقابلها التعويض للشخص المتضرر من هذا الفعل الضار[3].

عند رفع الدعوى المتضمنة إلغاء قرار المحافظ العقاري فالقاضي يفحص مدى مشروعية هذا القرار وعدم وجود العيوب التي قد تشوب أي قرار إداري متى تحققت يكون قابلاً للإلغاء من طرف قاضي الموضوع.

فالقاضي ينظر في الدعوى من الناحية الشكلية أولًا، ثم يتطرق للموضوع بالبحث في مدى مشروعية القرار المطعون فيه أمامه، فإذا وجد قرار المحافظ العقاري برفض الإيداع قانونياً، فإنه

1 الجيلاني العكلي، المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري، مقال منشور بمجلة القانون، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد زبانة، غرداية، العدد الثامن، سنة 2017، ص222.

2 نظرًا لخطورة هذه الأفعال وجسامتها عاقب المشرع عليها إداريًا وجنائيًا بل أنه جعل لها نظامًا خاصًا مستقل بها من خلال القانون (01/06) المؤرخ في 2006/02/20 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية ،عدد 14، لسنة 2006.

3 الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص 167.

يرفض الدعوى لعدم التأسيس[1]، وإذا ما وجد بأن المحافظ العقاري تجاوز السلطة الممنوحة له وتعسف في استعمال سلطته بأن منع المودع من حقه في شهر هذه الوثيقة، فإن القاضي في هذه الحالة يُلغي قرار المحافظ العقاري لعدم مشروعيته.

في السابق لم يكن القاضي الإداري له الحق في توجيه أوامر للإدارة بصفة عامة ولكن بعد إلغاء قانون الإجراءات المدنية وصدور القانون (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي دخل حيّز التنفيذ منذ أفريل 2009[2]، فإنه أصبح بالإمكان توجيه أوامر للإدارة باعتباره وسيلة لإلزامها على التنفيذ، فالإقرار بسلطة توجيه الأوامر للإدارة معارض لمبدأ الفصل ما بين السلطات وإنما هذا يعتبر من الأمور التي يتطلبها مبدأ خضوع الدولة للقانون[3].

قد تكون هذه الأوامر سابقة على تنفيذ الحكم الأصلي طبقًا لما نصت عليه المادة (978) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتتضمن هذه الإجراءات التي تصدر بهدف أمر الإدارة أو شخص من أشخاص القانون العام في الحكم القضائي وهو الأمر الذي نص عليه المشرع الفرنسي كذلك في هذا الإطار وهذه هي الحالة الأولى.

أما الحالة الثانية فهي إذا أغفل المدعي المطالبة بالأمر في الدعوى فله حق تدارك ذلك بعد الامتناع عن التنفيذ مثل حالة رفض الإدارة الامتثال للأوامر القضائية التي تلزمها بالقيام بشيء معين أو أداء حق من الحقوق للطرف المستفيد من السند التنفيذي، ومن ثم يصدر قرار إداري يعطيها أجلاً جديدا للتنفيذ [4].

إن المتتبع عمليًا لقرارات القاضي الإداري الجزائري يلاحظ بأنه لازال لم يُطبق كل السلطات التي مُنحت إليه بموجب القانون (09/08) السالف الذكر، لأن هذا القانون خوّل للقاضي الحق في توجيه أوامر للإدارة بل وأكثر من ذلك تسليط غرامة تهديدية لإجبارها على الامتثال لأحكام القانون وتنفيذًا للقرارات القضائية الصادرة في هذا الشأن.

1 سعيد بوعلي، مرجع سابق، ص 122.
2 استعمل مصطلح (أمر) في بعض المواد القانون (09/08)، السالف الذكر وهي المواد (978)، (979)، (980) و(981).
3 أمال يعيش تمام، سلطات القاضي الإداري في توجيه أوامر للإدارة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2011، ص 281.
4 نفس المرجع، ص 284.

الفرع الثاني: دعاوى رفض الإجراء

سنتناول في هذا الفرع الدعاوى الرامية إلى إلغاء القرار الثاني من القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري وهو قرار رفض الإجراء، الذي يأتي كمرحلة ثانية بعد قبول إيداع الوثيقة المقدمة للإشهار على مستوى المحافظة العقارية، كما سنقوم بتحليل حكم وقرار متعلقين بإلغاء قرار المحافظ العقاري الرامي إلى رفض الإجراء حتى نقف عمليا على كيفية رفع الدعوى الرامية إلى رفض قرار المحافظ العقاري أمام القضاء الإداري المختص ولكن قبل ذلك سنوضح كيفية رفض الإجراء وتحديد الأجل الذي يمنحه المحافظ للمودع للقيام بتصحيح الإجراء قبل رفضه وذلك من خلال ما سيتقدم من نقاط.

أولا: كيفية رفض الإجراء

إن المحافظ العقاري بعد أن يقوم بتفحص ودراسة الوثائق المقدمة له من أجل الإشهار إن وجد سبب من أسباب الرفض المذكورة في نص المادة (101) من المرسوم (63/76) السالف الذكر وتكون هذه الحالات بعد قبول الإيداع، إن المشرع الجزائري قد حصر حالات رفض الإجراء ولم يترك الأمر على إطلاقه، وبذلك يكون قد قيّد من سلطة المحافظ العقاري في هذا الجانب حماية لأصحاب الحقوق من تعسف المحافظ العقاري من جهة ليبسط القضاء رقابته في هذا الإطار للتأكد من مدى احترام المحافظ للنصوص القانونية السارية المفعول.

إن عملية الإيداع تخص جميع الحقوق والسندات المشهرة في المحافظة العقارية لأن المشرع حدد العمل بنظام الشهر الشخصي إلى غاية إتمام إجراءات المسح العام للأراضي بحيث تستبدل شهادات الملكية بالدفاتر العقارية، الأمر الوارد بنص المادة (32) من قانون إثبات الملكية الخاصة، فكل الوثائق المشهرة متى أراد صاحب الحق العيني العقاري التصرف في هذا الحق أو إثقاله بقيد أو رهن فإن كل عملية تتم وفقًا للنصوص القانونية السارية المفعول والمتعلقة بإيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية[1].

إذا تأكد المحافظ العقاري من وجود أحد الحالات المذكورة في نص المادة (101) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، فإنه يقوم بتبليغ قرار رفض الإجراء إلى المُوقّع على التصديق أو القائم بتحرير الوثيقة المقدمة للإشهار، بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام.

1 بدر الدين محمدي، الشهر العقاري وأثره في تنشيط الاستثمار ودعم مناخ الأعمال بالجزائر، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية،المجلد الثاني، العدد الأول، جويلية 2011، ص104.

يُفتح أجل قدره (15) يومًا من تاريخ تبليغ قرار الرفض لتصحيح الخطأ أو تدارك السهو[1]، فإذا قام المودع بتصحيح الإجراء خلال الأجل المحدد أو تدارك النقص أو السهو فإن المحافظ يقوم بإشهار هذه الوثيقة كما له الحق في إيداع وثيقة تعديلية، وفي هذه الحالة كذلك يقوم المحافظ بالقيام بالإجراء بالتأشير على البطاقة العقارية بما يفيد ذلك ومن ثمّة يأخذ هذا الإجراء رتبته بأثر رجعي أي من تاريخ الإيداع.

أما إذا انتهى أجل(15) يوماً ومع ذلك لم يقم المودع بالتصحيح المطلوب منه، فإن المحافظ العقاري يثبت قراره بالرفض ليصبح نهائياً، وعليه في هذه الحالة القيام بتبليغ قرار الرفض إلى الموقع على شهادة الهوية في أجل (08) أيام الموالية لمهلة (15) يومًا[2].

إذا تبيّن للمحافظ العقاري بأن الوثيقة التي تمّ إشهارها بها خطأ منسوب للأطراف فله الحق في إعلام محرر العقد لتدارك هذا الأمر، من خلال وثيقة تعديلية وإذا إمتنع، فإن المحافظ يوقف كل التصرفات الواردة بشأن هذا العقار إلى غاية القيام بالتصحيح ويؤشر بكل هذه العمليات على مستوى البطاقة العقارية التي تعكس الوضعية الحقيقية للعقار[3]، إلّا أن الفقرة الأخيرة من نص المادة (109) من المرسوم (63/76) السالف الذكر أكدت بأنه يمكن إشهار محرر أو قرار قضائي صدر دون مساعدة صاحب الحق أو ضده.

تجدر الإشارة إلى أنه وفي كل الأحوال متى تم اكتشاف أن هناك أخطاء مادية ارتكبها المحافظ العقاري وسببت هذه الأخطاء أضراراً للغير فإنه يحق لهؤلاء الرجوع على الدولة بطلب للتعويض عن الخطأ المهني لأن الدولة تتحمل المسؤولية في هذه الحالة.

ترفع الدعوى الرامية إلى إلغاء قرار المحافظ العقاري الذي يهدف إلى رفض الإجراء بنفس الشروط والأشكال المستوجبة لرفع أي دعوى إدارية إلّا أن الآجال محددة هنا بشهرين من تاريخ التبليغ الرسمي[4] عكس المبدأ وهو أربعة أشهر في باقي القرارات الإدارية بصفة عامة ، والقضاء المختص في هذه الحالة هو القضاء الإداري بطبيعة الحال لأنه المخوّل قانونًا بفحص مدى مشروعية هذا القرار من عدمه لذلك على المحافظ متى قرر رفض الإجراء، أن يُسبب قراره المتعلق بالرفض وبيان وجه التناقض والخلل

1 نسيمة حشود، دور المحافظ العقاري في تنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته وفقًا للتشريع الجزائري، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، العدد الرابع ، ديسمبر2012، ص14.

2 يراجع في ذلك نص المادة (107) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

3 يراجع في ذلك نص المادة (109) من نفس المرسوم.

4 يراجع في ذلك نص المادة (110) من نفس المرسوم.

في الوثائق المودعة والوثائق المحفوظة على مستواه[1] ويشير إلى الإهمال أو الإغفال لبعض البيانات وفي المقابل أقر المشرع بمسؤولية المحافظ العقاري متى تجاوز في إستعمال السلطة المخوّلة إليه لذلك عليه التحلي باليقظة الشديدة في مباشرة مهامه، لأن أي خطأ قد يقع فيه يكون له انعكاس سلبي ومباشر على الملكية العقارية[2].

إذا ما تمّ رفع دعوى بهدف إلغاء قرار المحافظ العقاري خلال الأجل المحدد لذلك فإن الملف يترتب ضمن ملفات المنازعات، وإذا انتهى الأجل المحدد ولم تُسجل الدعوى فإن الملف يحفظ في الملفات المتعلقة برفض الإيداع النهائي.

تجدر الإشارة إلى أنه قد يقوم المحافظ العقاري برفض الإجراء جزئيًا، مثل ما تطرقنا إليه بالنسبة للإيداع سابقًا، لكن عليه في هذه الحالة التأشير على البطاقة العقارية بما يفيد القيام بهذا الإجراء لتكون البطاقة العقارية هي الناطق الطبيعي للوضعية الحقيقية للعقار.

إذا رفع المتضرر دعوى من أجل إلغاء قرار المحافظ العقاري فإن الحكم لا يخرج من إحدى الحالتين التاليتين :

الحالة الأولى : قد يؤيد القضاء الإداري قرار المحافظ العقاري على أساس أنه قانوني وشرعي وبالتالي يرتب الملف في هذه الحالة ضمن الملفات الخاصة بالرفض النهائي.

الحالة الثانية : قد يقوم القضاء الإداري بإلغاء قرار المحافظ العقاري لعدم مشروعيته وفي هذه الحالة على هذا الأخير القيام بإتمام إجراءات الشهر العقاري بطريقة عادية [3].

لقد حاولنا أن نتطرق لبعض التطبيقات العملية لقضايا رفض الإيداع أو الإجراء، لكن وجدنا بأن مثل هذه القضايا نادرة، ولقد تحصلنا على حكم إداري صادر عن المحكمة الإدارية بالوادي تم استئنافه أمام مجلس الدولة الذي نظر في استئناف هذا الحكم وأصدر قراره بشأنه.

1 رشيد محمودي، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001/2000، ص 83.
2 حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري ، مرجع سابق، ص 267.
3 الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص 118.

سنحاول أن نقوم بتحليل هذا الحكم والقرار، لنقف على كيفية معالجة قضاة الموضوع لمثل هذه الدعاوى للتأكد متى قام المحافظ العقاري بتجاوز السلطة المخوّلة له بموجب النصوص القانونية السارية المفعول.

لم يحدد المشرع الجزائري بصفة واضحة وجلية مسؤولية المحافظ العقاري لذلك من الناحية العملية نلاحظ بأن الدولة هي التي تتحمل تبعات الأخطاء التي يقع فيها وكذلك التعويض إلا في حالة الخطأ الجسيم الذي تقوم فيه المسؤولية الجزائية كالتزوير أو الرشوة أو غيرها[1].

ولتسليط الضوء أكثر على تعامل القضاء مع مثل هذه القضايا نقوم بتحليل بعض الأحكام والقرارات ذات الصلة بالموضوع كما يلي :

ثانيا : الطعن في قرارات رفض الإيداع

بعد صدور قرار المحافظ العقاري المتضمن رفض الإيداع يقوم الشخص المتضرر من هذا القرار باللجوء إلى القضاء الإداري الذي له الحق في فحص مدى مشروعية هذا القرار وسنقوم بتحليل حكم إداري ثم قرار صادر عن مجلس الدولة في هذا الإطار.

تتلخص وقائع الحكم الإداري في أن المدعي قام بتسجيل دعوى أمام كتابة ضبط المحكمة الإدارية بالوادي بتاريخ 2012/04/30[2] ضد وزير المالية ممثلًا قانونًا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي يلتمس من خلالها بإلزام المحافظ العقاري بإتمام إجراءات إشهار عقد البيع المحرر لدى الموثق.

لقد اعتمد المدعي في دعواه على أساس أنه اشترى سكنًا بالوادي من طرف شركة، بموجب عقد رسمي محرر من طرف الموثق، الذي قام بإيداع هذا العقد لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميًا من أجل إشهاره، إلا أن المحافظ قام برفض الإيداع وقام بتبليغه بعد الأجل المحدد في نص المادة (107) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.

إن المدعي قام بتصحيح الإجراءات المتعلقة بالترخيص وقام بإيداع ثانٍ إلّا أن المحافظ لم يرد عليه.

1 محمد مصطفى زرباني ، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع قانون أعمال، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر01، 2011/2010، ص 105.

2 حكم إداري صادر عن المحكمة الإدارية بالوادي بتاريخ 2012/10/15، غير منشور، يراجع في ذلك الملحق رقم 05.

إن المدعى عليه رافع بخرق نص المادة (16) الفقرة الثالثة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتعلقة بأجل (20) يومًا بين التبليغ وتاريخ أول جلسة وكذلك عدم شهر الدعوى، و التمس رفض الدعوى شكلًا وفي الموضوع أكد بأن البائع من جنسية فرنسية والمشتري جزائري والقانون الساري المفعول يشترط الترخيص الإداري من الولاية، والمحافظ لم يقم بالرد خلال الأجل لعدم وجود الترخيص والمدعى عليه اتصل بالولاية التي أكدت عدم وجود الترخيص، لأن البائع لم يقم بتقديم الطلب إلى مصالح الولاية والمدّعي أعاد إيداع نفس الوثيقة دون أن يقوم بالتصحيحات المنوه عليها كما أنه تمّ توقيف الموثّق محرر العقد بموجب قرار وزير العدل رقم(7461) المؤرخ في 2011/01/18 وهذا في إطار متابعة جزائية بمناسبة هذه القضية بالذات، لذلك التمس رفض الدعوى .

حيث أن المدعي ردّ على ما جاء في مذكرة المدعى عليه مؤكدًا أن الدعوى لا تتطلب الإشهار لأن العقد لم يتم إشهاره أصلًا .

حيث أن محافظ الدولة التمس تطبيق القانون .

حيث أن قضاة المحكمة الإدارية وفي تأسيسهم لحكمهم أكّدوا بأن الدفع المتعلق بشهر الدعوى لا يستقيم في قضية الحال، لأنها لا تتعلّق بنقض أو إبطال أو إلغاء حق عيني عقاري مشهر، ممّا يتعيّن معه استبعاد هذا الدفع الشكلي لعدم جديته.

حيث أن القضاة تأكدوا بأن المدعي اشترى سكنًا من الشركة بموجب عقد بيع رسمي محرر لدى موثق منذ 2009/06/24 وهو العقد الذي تمّ إيداعه على مستوى المحافظة العقارية للإشهار إلا أنه تمّ رفض الإيداع بتاريخ 2010/11/23 .

حيث أن المحافظ العقاري قام برفض الإجراء بعد عدّة أشهر من الإيداع، بذلك يكون المحافظ قد خالف مقتضيات المادة (107) من المرسوم (63/76) السالف الذكر[1]، وبما أن المحافظ رفض الإيداع الأولي لعدم وجود الترخيص الأمر الذي جعل المدعي يُعيد الإيداع مرة أخرى والمحافظ العقاري لم يقم برفض الإيداع خلال أجل (15) يومًا المنصوص عليها في المادة المذكورة أعلاه كما أنه لم يؤشر بالإجراء في نفس الوقت.

1 لم يرد سبب الرفض المتعلق بالترخيص ضمن الحالات المنصوص عليها على سبيل الحصر.

إن قضاة المحكمة الإدارية وبغض النظر عن الترخيص الولائي المسبق الذي يهدف إلى التأكد من مدى المديونية ومن ثمّ التخليص عن طريق الاستيفاء الجبري بالاقتطاع هذا من جهة، وكذلك فإن الشركة الأم البائعة كانت تنشط في إطار الاستثمار مهما كانت جنسيتها، فهي تخضع لأحكام القانون التجاري وهي معفاة من الرخصة الإدارية الأمر الذي تؤكده التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم (2004/85) ومن ثمّ فإن العقد المودع غير مشوب بأي مخالفة تشريعية أو تنظيمية، يتعين إشهاره حتى يكون حجة فيما بين الطرفين وكذلك بالنسبة للغير، وعلى هذا الأساس فإن قضاة المحكمة الإدارية قرروا بعد قبول الدعوى شكلًا القضاء بإلزام مدير الحفظ العقاري بإتمام إجراءات إشهار عقد البيع المحرر لدى الموثق.

ما نستخلصه من خلال هذا الحكم أن قضاة المحكمة الإدارية لم يتطرقوا إلى شيء جوهري وهي الآجال المنصوص عليها في المادة (110) من المرسوم (63/76) السالف الذكر التي تحدد أجل رفع دعوى إلغاء قرار المحافظ العقاري بشهرين من تاريخ التبليغ، وإذا لم ترفع الدعوى خلال هذا الأجل فإن قرار الرفض يصبح نهائياً ويتحصّن من إعادة النظر في مدى مشروعيته والآجال من النظام العام لا يجوز مخالفتها.

بالرجوع إلى حيثيات الحكم الإداري نستشف بأن المدعي في دعوى الحال سجل الدعوى بتاريخ 2012/04/30 في حين أن رفض الإيداع بُلّغ للمدعي منذ 2010/11/23، وبذلك فإن الآجال المحددة لرفع دعوى الإلغاء تكون قد تجاوزت مدة الشهرين[1]، أما مسألة الإيداع الثانية تمت دون تصحيح الهدف منه هو المراوغة والاحتيال على الآجال المذكورة أعلاه لأن المحافظ لم يقم بالرفض خلال (15) يومًا المنصوص عليها في المادة (107) من المرسوم (63/76) السالف الذكر والمشرع في هذه الحالة لم ينص على أن عدم الرفض بصفة صريحة يُعدّ رفضًا للإيداع، لأن هذه المسألة تعتبر فراغ تشريعي يستوجب تداركه لكي تحفظ حقوق الجميع.

بالنظر إلى الحكم الإداري نلاحظ بأن المحافظ العقاري ليس له صفة التقاضي، لذلك فإن الدعاوى الرامية إلى إلغاء قرارات المحافظ العقاري ترفع ضد وزير المالية الذي يمثله على مستوى المحكمة الإدارية المدير الولائي للحفظ العقاري.

1 يراجع في ذلك نص المادة (110) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.

كما نستشف من خلال هذا الحكم الإداري بأن القاضي الإداري عمليًا بدأ في تطبيق ما جاء به قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد الذي خوّل للقضاء الحق في توجيه أوامر للإدارة بصفة مباشرة وصريحة أو غير مباشرة وهذا في إطار النصوص القانونية السارية المفعول، لأن القاضي الإداري يعتبر حامي الحريات والحاجز المنيع ضد تعسف الإدارة [1].

كما نستخلص أن قضاة المحكمة الإدارية ركزوا في تأسيسهم لهذا الحكم الذي ألزم على ضرورة إتمام إجراءات البيع على أساس أن المحافظ لم يقم خلال الأجل المحدد بـ(15) يومًا بالرفض وكذلك لم يقم بالقيام بالشهر وفُسر هذا الرفض على أساس أنه قبول ضمني يستوجب تطبيقه.

حيث أنه وبمجرد صدور حكم المحكمة الإدارية بالوادي المؤرخ في 10/15/ 2012 الذي قضى بقبول الدعوى شكلًا، وفي الموضوع إلزام وزير المالية ممثلًا قانونًا بمدير الحفظ العقاري بإتمام إجراءات إشهار عقد البيع المحرر من طرف الموثق بتاريخ 2009/06/24 المشار إليه أعلاه، قام وزير المالية الممثل قانونًا من طرف المدير العام للأملاك الوطنية[2]، باستئناف الحكم والتمس بعد قبول الاستئناف شكلًا لوروده خلال الآجال القضاء بإلغاء الحكم المستأنف والفصل من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس، إثر ذلك صدر قرار مجلس الدولة المؤرخ في 2014/06/26[3].

حيث أن المستأنف أسس استئنافه على أن قضاة الدرجة الأولى خالفوا قاعدة جوهرية والمتمثلة في عدم شهر العريضة الافتتاحية للدعوى طبقا لنص المادة (17) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهذه المسألة من النظام العام.

حيث أن المستأنف أكد كذلك على القصور في التسبيب والخطأ في تطبيق القانون وذلك لأن قضاة المحكمة الإدارية ردوا على ما أثاره المستأنف عن مسألة الترخيص الولائي المسبق بقولهم ، بغض النظر عن الإدعاءات المتعلقة بالترخيص الولائي المسبق الذي مؤداه وطبيعته القانونية يهدف إلى التأكد من مدى المديونية ومن ثم التخليص عن طريق الاستيفاء الجبري بالاقتطاع ، وكذلك كون الشركة تنشط

1 عبد الكريم بن منصور، الإزدواجية القضائية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص 83.
2 القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20، السالف الذكر.
3 قرار مجلس الدولة رقم (85751) المؤرخ في 2014/06/26 الصادر عن الغرفة الرابعة لمجلس الدولة، غير منشور، يراجع في ذلك الملحق رقم 06 .

في إطار الاستثمار ومن ثم فهي معفاة من الرخص الإدارية وهذا ما أكدته التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم (2004/85).

حيث أن تحليل قضاة الدرجة الأولى غير صحيح لأن إلزام الأجانب بضرورة الحصول على الترخيص الولائي المسبق ليس هدفه الاستيفاء الجبري ولكن لأسباب أخرى منها الرقابة.

أما فيما يتعلق بكون البائعة تنشط في إطار الاستثمار طرحٌ لا ينطبق على قضية الحال لأن المذكرة المشار إليها أعلاه تؤكد بأن الذي يستفيد من الإعفاء من الرخصة يجب أن تثبت له صفة المستثمر أولًا، وذلك بأن يمر على الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار التي تقدم إشهاداً بذلك ويجب أن تكون المعاملة تتعلق بالاستثمار وفق القوانين السارية المفعول في حين أن البائعة قامت بمعاملة تجارية بحتة.

حيث أن المستأنف أكد بأن قضاة الدرجة الأولى خالفوا القانون لما حمّلوا الخزينة العمومية المصاريف القضائية، في حين أن الدولة مُعفاة من دفع الرسوم طبقًا لنص المادة (04) من القانون (12/98)[1] المتضمن قانون المالية لسنة 1999.

حيث أن المستأنف أكد بأن المحافظ العقاري وبعد فحصه لعقد البيع الصادر من شخص أجنبي والذي يتطلب الترخيص بينما الموثق ضمّن العقد تاريخ ورقم الترخيص ولم يرفق نسخة منه للتأكد وقد طلبها المحافظ، إلّا أن الموثق لم يقدم هذا الترخيص، بالتالي فإنه برفضه للإجراء يكون قد طبّق صحيح القانون وكان على قضاة الدرجة الأولى رفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث أن المستأنف عليه التمس تأييد الحكم المستأنف وناقش مسألة شهر الدعوى فقط وأكد بأنه لا مجال لشهرها لأنها تتعلق بالمطالبة بإتمام إجراء شهر عقد، بالإضافة إلى أن التمسك بالترخيص في غير محله، لأن السكن عائلي وقد تمّ إيداع العقد منذ 2010/12/08 إلّا أن المحافظ لم يرد بالقبول أو الرفض والشركة البائعة غير معنية بالترخيص الإداري.

حيث أن محافظ الدولة التمس قبول الاستئناف شكلًا وفي الموضوع إلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس على أساس أن قضاة الدرجة الأولى لم يراعوا أحكام

[1] القانون (12/98) المؤرخ في 1998/12/31، المتضمن قانون المالية لسنة 1999، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 98، لسنة 1998.

الأمر (15/64)[1] المعدل والمتمم بالمرسوم (344/83) الذي يستوجب تقديم رخصة إدارية من أجل تجسيد مبدأ الرقابة.

حيث أن قضاة مجلس الدولة أكدوا بأنه على المستثمر المُعفى من تقديم الترخيص الولائي المسبق أن يقدم إثبات صفة المستثمر بموجب إشهاد من الوكالة الوطنية للإستثمار وإثبات أن المعاملة مرتبطة بالإستثمار.

حيث أن قضاة مجلس الدولة أعابوا على قضاة الدرجة الأولى تحميل الدولة المصاريف القضائية في حين أنها معفاة منها قانونًا.

كما أكد قضاة مجلس الدولة بأن الدفع المتعلق بإشهار العريضة لا يستقيم في دعوى الحال لأن العريضة لا تتعلق بنقض أو تعديل أو إبطال حقوق عقارية مشهرة بل بإتمام إجراءات شهر عقد توثيقي.

حيث أن العقد المراد إشهاره قام بإبرامه مدير شركة ذو جنسية فرنسية لفائدة المستأنف عليه والقانون الجزائري يتطلب في مثل هذه المعاملات ضرورة تقديم ترخيص إداري وفقًا للمرسوم (344/83)[2] ويستثنى من ذلك من تُثبت لهم صفة المستثمر في إطار الأمر (03/01)[3].

حيث أن قضاة مجلس الدولة وبتفحصهم للعقد محل الإيداع المتعلق ببيع سكن أشار إلى الترخيص الإداري الصادر لفائدة الشركة في 2009/06/13، والمحافظ العقاري رفض الإيداع لعدم إرفاق نسخة منه والثابت من الملف الذي أمامهم بأن هذا الإجراء لم يحترم ولم يُنفذ، مما يجعل قرار المحافظ مؤسساً ومبرراً وبذلك فإن قضاة الدرجة الأولى لم يقدروا الوقائع تقديرًا سليمًا وبحكمهم هذا يكونو قد أخطأوا في تطبيق القانون، على هذا الأساس قرر قضاة مجلس الدولة قبول الإستئناف شكلًا وفي الموضوع إلغاء الحكم المستأنف والفصل من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس.

يستخلص من هذا القرار أن قضاة مجلس الدولة أسّسوا قرارهم بكون قضاة الدرجة الأولى لم يتفحصوا الملف جيدًا ولم يقدروا الوقائع، لكون أن الموثق ضمّن في العقد المشهر تاريخ الترخيص الإداري إلّا أنه لم يرفق نسخة منه مع العقد محل الإيداع، لذلك رفض المحافظ العقد للمرة الأولى كما أن

[1] المرسوم (15/64) المؤرخ في 1964/01/20، المتضمن حرية المعاملات العقارية، المنشور بالجريدة الرسمية عدد07، لسنة 1964.

[2] المرسوم (344/83) المؤرخ في 1983/05/21، المتضمن حرية المعاملات العقارية، المعدل للمرسوم (15/64) المنشور بالجريدة الرسمية، عدد21، لسنة 1983.

3 الأمر (03/01) المؤرخ في 2001/08/20، المتعلق بتطوير الاستثمار، السالف الذكر.

الموثق أعاد إيداع نفس العقد ولم يقدم نسخة من الترخيص الإداري في الإيداع الثاني الذي كان الهدف منه التحايل على الآجال المنصوص عليها في المادة (110) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.

بالتالي ما نستنتجه كذلك أن القضاء المختص هو القضاء الإداري باعتبار أن رفض الإيداع أو الإجراء هو قرار إداري صادر عن موظف عام.

نظرًا لأن المشرع الجزائري قيّد حالات رفض الإيداع أو الإجراء أي أنه قيّد سلطة المحافظ العقاري ولم يترك الأمر مُتاح للمحافظ العقاري وهذا حفاظًا على حقوق المُودعين من تعسفه.

الأمر الذي تَرجم في أرض الواقع قلة الدعاوى الرامية إلى إلغاء قرارات المحافظ العقاري، لأنه يجب عليه أن يُسبب قراره الرامي إلى رفض الإيداع أو الإجراء، فالمودع أو محرر العقد أو الوثيقة يمكنه تدارك النقص أو السهو وإعادة الإيداع مرة ثانية بعد التصحيح أو تدارك الخطأ أو السهو.

في الأخير يمكن القول بأن دعاوى إلغاء قرارات المحافظ المتعلقة برفض الإيداع أو الإجراء ترفع وفقًا الأشكال والشروط المتطلبة في باقي الدعاوى إلّا أنها لا ترفع ضد المحافظ العقاري مباشرة لأنه لا يملك أهلية التقاضي بل ترفع ضد وزير المالية الذي يمثله على مستوى المحاكم الإدارية مدير الحفظ العقاري الولائي وعلى مستوى مجلس الدولة المدير العام للأملاك الوطنية والجهة القضائية المختصة هي القضاء الإداري.

تجدر الإشارة إلى أن أجل رفع هذه الدعوى هي شهرين من تاريخ تبليغ الرفض والقضاء يفصل بعد قبول الدعوى شكلا، القضاء برفض قرار المحافظ العقاري وإلزامه بمواصلة الإجراء وذلك لعدم مشروعية قرار الرفض أو رفض الدعوى لعدم التأسيس متى كان قرار المحافظ العقاري شرعياً وقانونياً.

المبحث الثاني

التطبيقات القضائية المتعلقة بالترقيم العقاري

بعد أن تطرقنا في المبحث الأول للدعاوى المتعلقة بالترقيم المؤقت أو النهائي وكذلك تلك المتعلقة بقرارات المحافظ العقاري الخاصة برفض الإيداع أو رفض الإجراء ورأينا بأنها دعاوى يجب أن يحترم بمناسبتها جميع الشروط والشكليات المتطلبة في أي دعوى قضائية، وتبيّن أن إختصاص إعادة النظر في هذه الدعاوى يؤول للقضاء الإداري بالرغم من أن المشرع لم ينص صراحة على ذلك، لأن ذلك يستشف من الأحكام والقرارات الصادرة في هذا الشأن، سنحاول من خلال هذا المبحث تحليل بعض الأحكام والقرارات الإدارية الصادرة بشأن هذه الدعاوى من خلال التعرض إلى التطبيقات القضائية الخاصة بالترقيم المؤقت في المطلب الأول ثم القرارات والأحكام الإدارية الصادرة بشأن الدعاوى المتعلقة بالترقيم النهائي في المطلب الثاني حتى يكون للمذكرة جانب عملي وتطبيقي ونستشف من خلاله توجهات القاضي الإداري فيما يتعلق بهذه القضايا.

المطلب الأول: التطبيقات القضائية الخاصة بالترقيم المؤقت

نتناول فيما يلي تحليل بعض الأحكام والقرارات الصادرة عن الجهات الإدارية التي عالجت قضايا الترقيم العقاري المؤقت، لنستشف من خلالها كيفية تعاطي القاضي الإداري مع مثل هذه القضايا عمليًا وبما أن المشرع لم ينص صراحة على الاختصاص القضائي بالنسبة لهذه القضايا فإن هذا الأمر يستوجب علينا أن نستنبطه من خلال توصيات القاضي الإداري الذي أدلى بدلوه في هذا المجال.

الفرع الأول: تطبيقات الترقيم المؤقت في أحكام المحاكم الإدارية

إن المحافظ العقاري ليس مؤهلًا قانونا لتمثيل الإدارة أمام القضاء، فالدعوى تكون ضد وزير المالية الذي يمثّله على مستوى المحاكم الإدارية مدير الحفظ العقاري الولائي وعلى مستوى مجلس الدولة المدير العام للأملاك الوطنية الأمر الثابت من خلال القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20 السالف الذكر بالإضافة إلى قرار مجلس الدولة رقم (13334)[1] المؤرخ في 2003/05/06، الذي أكد هو الآخر بأن مديري أملاك الدولة والحفظ العقاري بالولايات يتمتعون بصفة التقاضي لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في

1 جمال سايس، الإجتهاد الجزائري في القضاء العقاري،الجزء الثاني، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر، 2013 ، ص 919.

الـدعاوى المرفوعـة ضـده أمـام العدالـة وأسـس القضـاة قـرارهم هـذا علـى القـرار الـوزاري المـؤرخ فـي 1999/02/20 المذكور أعلاه.

أولا: عيوب القرار الإداري

قبل أن نتطرق إلى تحليل ومناقشة بعض الأحكام والقرارات الإدارية سنعرج على بيان عيوب القرار الإداري التـي مـن خلالهـا يمكـن للقاضـي تأسـيس حكمـه أو قـراره وتضـبط هـذه المسـألة النظريـة العامـة للقرارات الإدارية، وهي كالآتي :

1- **عيب الاختصاص** : يُقصد به عدم القدرة على مباشرة عمل إداري معين، نظرًا لضرورة صدوره من عضو أو جهة مختصة [1]، فالأصل هو أن يقوم كل موظف عام بمزاولة الإختصاصات المنوّطة به على الوجه الصحيح، طبقًا للنصوص القانونية واللوائح التنظيمية السارية المفعول، فمتى أصدر الموظف قراراً إدارياً خارج اختصاصه نكون أمام عيب عدم الاختصاص[2].

يعتبر عيب الاختصاص من النظام العام، يمكن إثارته في أي مرحلة من مراحل الدعوى، كما قد يثيره القاضي من تلقاء نفسه متى ثبت وجود هذا العيب، الأمر الذي يؤدي إلى إبطال القرار الإداري ويصبح مجرد عملا مادياً وليس قانونيًا يحق لكن من تضرر منه المطالبة بإلغائه[3].

2- **عيب مخالفة الشكل** : لقد عرفه (سليمان محمد الطماوي) بأنه " عدم إحترام القواعد الإجرائية أو الشكلية المحددة لإصدار القرارات الإدارية في القوانين واللوائح سواء كان ذلك بإهمال تلك القواعد كليّة أو بمخالفتها جزئيًا "[4].

يُقصد به بالنسبة للقرار الإداري بصفة عامة ذلك الإطار أو القالب الذي تحدده القوانين والأنظمة لشكل القرار الإداري، فإذا صدر دون الإلتزام بهذا الشكل يكون مُعيبًا شكلًا وقابلًا للإلغاء لعدم مشروعيته الشكلية.

---

1 حسين طاهري، القانون الإداري والمؤسسات الإدارية (التنظيم الإداري- النشاط الإداري)، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2007، ص 162.

2ROGER.Bonnard: Précis de droit administratif, 4edition, librairie générale de droit et de jurisprudence 20rue soufflot,paris1943. p 99.

كذلك عمر بوجادي، إختصاص القضاء الإداري في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2011، ص 123.

3 نفس المرجع، ص 123.

4 سليمان محمد الطماوي، مرجع سابق، ص 733.

كـذلك الأمـر بالنسـبة للـدفتر العقـاري لأن شـكله محـدد بموجـب القـرار الـوزاري المـؤرخ فـي 1976/05/27 السالف الذكر، ولو إفترضنا بأنه لا يمكن مخالفة شكله. إلّا أنه يمكن أن يمنح للمستفيد دون أن يقوم بدفع المستحقات الخاصة بالشهر العقاري، ومتى تحقق ذلك أمكن المطالبة بإلغائه.

3- **عيب السبب** : إن القاعدة العامة في إصدار القرارات الإدارية هي عدم تسبيبها إلّا إذا نصّ القانون صراحة على وجوب تسبيبها وهذا لإعطاء الفرصة للقاضي الإداري لبسط رقابته لفحص مدى مشروعيته من عدمه[1].

بالتـالي متـى تبـيّن للمتضـرر بـأن المحـافظ العقـاري خـالف النصـوص القانونيـة السـارية المفعـول في إصداره لشهادة الترقيم المؤقت أو الدفتر العقاري فله الحق في اللجوء إلى القضاء المختص للمطالبة بإلغاء هذا الإجراء والقضاء المختص في مثل هذه الدعاوى هو القضاء الإداري بدون منازع[2].

4- **عيب مخالفة القانون:** يتحقق هذا العيب إذا قامت الإدارة بمخالفة قاعدة قانونية عند قيامها بإصدار القرار الإداري خارج إختصاصها أو الإمتناع عن إصدار قرار هو من مهامها وإختصاصها ومن ثمّة يمكن للشخص المتضرر المطالبة أمام القضاء بحماية حقه المشروع أو طلب إسترداده[3].

5- **عيب الانحراف بالسلطة** : متى سعى مصدر القرار إلى تحقيق غاية غير تلك التي من أجل تحقيقها منح هذه السلطة، نكون أمام هذا العيب[4]، بالتالي فهذا العيب يصعب إثباته لأنه يدخل في النية الخفية لمصدر القرار، وعلى الشخص المتضرر أن يثبت هذا أمام القضاء، كأن يقوم المحافظ العقاري بالإنحياز لشخص ويقوم بتسليمه شهادة ترقيم مؤقت أو دفتر عقاري بقصد المحاباة وليس إحترامًا للقوانين والأنظمة المعمول بها، ومتى تأكد القضاء من ذلك فإنه سوف يقضي بإلغاء هذا الإجراء لعدم قانونيته وإلّا يتم رفض الدعوى لعدم التأسيس[5].

بعد أن ذكرنـا العيـوب التـي قد تشـوب القرار الإداري بصـفة عامـة سـواء مـا تعلـق بشـهادة التـرقيم المؤقت أو الدفتر العقاري، فالقاضـي الإداري من مهامـه الأصيلة هو البحث في مدى مشروعية القرارات

1 عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية ، القسم الثاني، مرجع سابق، ص 64.
2 عماد الدين رحايمية، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، (دراسة في ضوء آراء الفقه وأحكام القضاء)، طبعة 2017 ، دار الحكمة للنشر، الجزائر، ص 312.
3 عمر بوجادي، مرجع سابق، ص 132.
4 حسين طاهري، مرجع سابق، ص 175.
5 عماد الدين رحايمية، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري،(دراسة في ضوء آراء الفقه وأحكام القضاء)، مرجع سابق، ص 320.

التي تصدر عن المحافظ العقاري، لذلك سنتناول أولا تحليل لبعض الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية ثم مجلس الدولة بخصوص منازعات الترقيم المؤقت.

سنقوم بتحليل بعض الأحكام الصادرة عن المحكمة الإدارية والمتعلقة بالترقيم المؤقت إذا قامت الدولة بالاعتراض ضد الترقيم المستفيد به شخص من أشخاص القانون الخاص، وفي الحالة العكسية عندما تكون الدولة مستفيدة بترقيم مؤقت ويقوم طرف آخر من أشخاص القانون الخاص بالاعتراض ضد هذا الترقيم، ثم يرفع دعوى للمطالبة إما بتعديل هذا الترقيم المؤقت أو إلغائه وتفصيل ذلك كما يلي :

ثانيا : دعاوى الإعتراضات الصادرة عن أشخاص القانون الخاص ضد الترقيم المؤقت

قد يتم تسجيل عقاراً أثناء عملية المسح العام للأراضي لفائدة الدولة، وبما أنها لا تحوز على سند رسمي مثبت للملكية فإنه يتم ترقيم هذا العقار لفائدتها كترقيم مؤقت.

إذا كان هذا العقار يحوزه أحد الخواص فإن هذا الأخير متى علم بنتائج عملية المسح يقوم بتسجيل اعتراض خلال الآجال على مستوى المحافظة العقارية بعد إيداع وثائق المسح على مستواها.

يقوم المحافظ العقاري وطبقًا لنص المادة (15) من المرسوم (63/76) السالف الذكر باستقبال هذه الاعتراضات وتسجيلها في سجل خاص ثم يقوم بتحديد جلسة الصلح، إذا باءت محاولاته بالفشل يحرر محضر عدم الصلح، وفي هذه الحالة يكون للمعترض أجل قدره ستة (06) أشهر للقيام برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة وهي القضاء الإداري في هذه الحالة، للمطالبة بإلغاء أو تعديل هذا الترقيم المؤقت، وسنحاول توضيح هذه المسألة أكثر من خلال التحليل والمناقشة للأحكام التالية:

نجد في هذا الإطار حكم المحكمة الإدارية بالوادي بتاريخ 2016/11/28[1] الذي أكد هذا على مبدأ مفاده " الترقيم المؤقت المسجل لفائدة الدولة متى ضمّ حيازات تابعة للخواص وكانت الحيازة ثابتة ولها مظاهر مادية يمكن مراجعته أمام القضاء الإداري ".

تتلخص وقائع هذه القضية في أنه وأثناء مرور أعوان المسح العام للأراضي تمّ تسجيل حيازة المدعية في قضية الحال لفائدة أملاك الدولة كترقيم مؤقت، بالرغم من أن المدعية تستغل جزءا من هذا العقار وبه (25) نخلة مثمرة وشجرتان للزيتون وكذلك (08) نخلات مُسنة وبئر وغيرها من الآثار المادية للحيازة.

1 حكم إداري صادر عن المحكمة الإدارية بالوادي بتاريخ 2016/11/28، غير منشور، يراجع في ذلك الملحق07.

إن المدعية تقدمت باعتراض أمام المحافظ العقاري بقمار أين يقع العقار وتمّ رفض الإعتراض بسبب عدم التأكد من الوثائق المقدمة.

لقد تقدمت المدعية بالوثائق العرفية التي تُثبت تواتر الحيازة إلى أن وصلت إليها وذلك قبل مرور أعوان المسح بسنوات مما يؤكد بأن هذه الحيازة مشروعة وقانونية.

إن المحكمة ولحسم النزاع أمرت بالاستعانة بخبرة فنية، لذلك قضت بتعيين خبير للبحث في الحيازة وبيان مظاهرها والوثاق التي تستند إليها وذلك بموجب الحكم الإداري المؤرخ في 2016/02/22، تطبيقا لمبدأ حرية القاضي في الاستعانة بكل وسائل الإثبات[1]، فالخبرة القضائية تعتبر من وسائل الإثبات التي يحق التمسك بها لتدعيم الإدعاء أمام القضاء وهي ترقى عن الشهادة لأن الخبير ليس بشاهد بل عبارة عن شخص مفوّض من طرف القضاء للبحث في مسألة فنية لمساعدة القاضي في تكوين قناعاته عوض إنتقال المحكمة للعقار محل النزاع[2].

أعادت المدعية السير في الدعوى مطالبة بالمصادقة على تقرير الخبرة وبحسبها إلغاء الترقيم المؤقت المسجل لفائدة أملاك الدولة وإعادة تسجيل الجزء الذي تحوزه المدعية باسمها ولفائدتها.

إن الخبرة أجابت على كل الانشغالات التي عبر عنها الحكم الإداري المؤرخ 2016/02/22 وأكدت بأن المدعية تحوز جزء من مجموعة الملكية محل النزاع وأن المظاهر المادية للحيازة واضحة وجليّة، والأكثر من ذلك أن المُلّاك المجاورين شهدوا بأن هذا العقار يعود للمدعية منذ سنة 2000 وأن مساحة عقارها هي 11650 م^2.

حيث أن قضاة المحكمة الإدارية بعد تفحصهم للوثائق المقدمة من طرف المدعية واستقرائهم للخبرة المنجزة التي أكدت حيازة المدعية وأن بها مظاهر مادية متعددة تتمثل في بئر وزروب ونخيل وأشجار مثمرة بمساحة قدرها 11650 م^2 خاصة وأن هناك شهادة إدارية محررة من طرف بلدية الرقيبة تُفيد هي الأخرى الحيازة المشروعة للمدعية.

1 مسعود زبدة، القرائن القضائية ، طبعة 2011، دار الأمل للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، ص144.
2 حسين تونسي، المعاينة والخبرة القضائية في المواد المدنية والتجارية، طبعة 2017، دار الخلدونية، الجزائر، ص 238 و239.

حيث أن قضاة المحكمة الإدارية في الأخير خلصوا إلى ضرورة المصادقة على تقرير الخبرة وبحسبها إلغاء الترقيم المؤقت المسجل لفائدة أملاك الدولة مع الأمر بتسجيله بإسم المرجعة بمساحة 11650 م^2 حسب المخطط المرفق بالخبرة.

نستخلص من هذا الحكم بأن قضاة المحكمة الإدارية مُخوّلون بإعادة النظر في الترقيم المؤقت متى كان أحد أطراف الدعوى من أشخاص القانون العام، وفي هذا الملف العقار مسجل لفائدة الدولة كما لاحظنا بأن قضاة الموضوع حاولوا البحث في الحيازة الأسبق والأولى بالحماية لأن أعضاء فرقة المسح الميدانية قد يخطؤون أثناء قيامهم بمهامهم ويُسندون عقارات تابعة للخواص إلى الدولة.

إن القضاء عادة لا يقوم بإلغاء الترقيم مباشرة إلّا بعد صدور حكم إداري يقضي بتعيين أحد الخبراء المعتمدين للانتقال للعقار محل النزاع وإسقاط جميع الوثائق التي يحوزها الأطراف والتأكد من المظاهر المادية للحيازة، بعد المعاينة الميدانية له وذلك عوض انتقال المحكمة[1]، لأنه من المستحيل أن تنتقل المحكمة إلى كل العقارات بالنظر إلى عدد وحجم القضايا المرفوعة أمامها والمتعلقة بالترقيم العقاري ومن ثم فإن الخبير المُعيّن ينير المحكمة بالرأي السديد ويتأكد من الحيازة ومساحتها الفعلية.

إن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على الاختصاص القضائي لمثل هذه القضايا إلّا أن الواقع العملي يؤكد بأن القضاء هو الآخر أخذ بالمعيار العضوي الذي جاء في نص المادة (800) وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما لاحظنا بأن القضاء الإداري أصبح بإمكانه توجيه الأمر للإدارة بضرورة الإلغاء وإعادة التسجيل وذلك تطبيقًا للنصوص القانونية التي جاء بها القانون (09/08) السالف الذكر.

كما أكّد القضاء الإداري على اختصاصه بإعادة النظر في الترقيم المؤقت متى كان أحد الأطراف من أشخاص القانون الخاص، وفي هذا الإطار نجد الحكم الإداري المؤرخ في 2017/05/29[2] الذي أكد هو الآخر على نفس المبدأ.

تتلخص وقائع هذه القضية في أن المدعين أقاموا دعوى أمام المحكمة الإدارية بالوادي ضد كل من وزير المالية ممثلًا بمدير أملاك الدولة وكذلك ممثلًا بمدير الحفظ العقاري كل حسب

1 محمود توفيق اسكندر، الخبرة القضائية، الطبعة السادسة، دار هومة ، الجزائر، 2010، ص141.
2 حكم إداري صادر عن المحكمة الإدارية بالوادي بتاريخ 2017/05/29، غير منشور، يراجع في ذلك الملحق 08.

إختصاصه مطالبين بإلغاء الترقيم المؤقت للعقار المتمثل في مجموعة الملكية رقم (65) المتواجدة بالقسم المساحي رقم (65) بالدبيلة المسجل بإسم الدولة.

حيث أن المدعين سبق لهم وأن سجلوا اعتراضا ضد هذا الترقيم خلال الآجال القانونية [1]، وبعد رفض الإعتراض سجلوا دعوى من أجل إلغاء هذا الترقيم، لم يتم الفصل في الطلب القضائي بحكم نهائي لذلك فالترقيم يحافظ على طابعه المؤقت.

حيث أن قضاة المحكمة الإدارية وأثناء مناقشتهم لطلبات المدعين أكدوا بأنهم يمتسكون بالحيازة لذلك تمّ استبعاد الدفع الذي تقدمت به إدارة أملاك الدولة، لأنهم لم يطالبوا بالملكية، بما أن الحيازة من المسائل المادية وهي واقعة قانونية من أجل إثباتها يجب الاستعانة بأهل الاختصاص للتأكد من مظاهرها المادية.

حيث أن قضاة الموضوع تأكدوا بعد فحص وثائق المدعين أن هناك شكاً قائماً لمصلحتهم ودرءًا لهذا الشك لتفصل المحكمة باليقين، قضت وقبل الفصل في الموضوع بتعيين خبير عقاري للتأكد من الحيازة وتاريخها وتحديد العقار محل النزاع موقعًا ومساحة وحدودًا.

نستخلص من هذه المناقشة أن هذا الحكم أكد بأن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري فيما يتعلق بإعادة النظر في دعاوى الترقيم المؤقت متى كان أحد أطراف الدعوى من أشخاص القانون العام، كما أكد هذا الحكم بأن الترقيم المؤقت متى سجل ضده اعتراض ورفع الأمر للقضاء فإنه يحافظ على طابعه المؤقت إلى حين الفصل فيه بحكم نهائي.

كما نلاحظ بأن قضاة الموضوع بعد تفحصهم للوثائق المقدمة من طرف المدعين تبيّن لهم بأن هناك قرينة قوية تفيد بأن المدعين، حائزون لهذا العقار الذي سُجل لفائدة الدولة أثناء عمليات المسح العام للأراضي، وبما أن الدولة لا تملك هذا العقار بسند رسمي فإنه تمّ تسجيل هذا العقار لفائدتها كترقيم مؤقت وفقًا للنصوص القانونية السارية المفعول.

بما أن الحيازة واقعة مادية يمكن إثباتها بكافة طرق الإثبات، أسندت مهمة البحث في الحيازة والتأكد من مظاهرها المادية إلى خبير لتسهيل مأمورية المحكمة للفصل فيما بعد في الطلب القضائي وفق معطيات وحقائق ملموسة.

1 يراجع نص المادة (2/16) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، التي تؤكد بأن الترقيم يبقى مؤقتا إلى غاية صدور حكم قضائي بات في النزاع.

ثالثا: دعاوى الاعتراضات الصادرة من الدولة ضد الترقيم المؤقت

قد يتم تسجيل عقار أثناء عملية المسح العام للأراضي لفائدة أحد الخواص وتقوم الدولة بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية بتسجيل اعتراض ضد هذا الترقيم المؤقت، ومن ثم سنحاول دراسة وتحليل بعض الأحكام الصادرة في هذا الشأن لنرى كيف عالج قضاة الموضوع هذه الدعاوى ومن بين هذه الأحكام نجد ما يلي :

لقد صدر في هذا السياق عن المحكمة الإدارية ببسكرة الحكم المؤرخ في 2012/11/12[1] تتلخص وقائع هذه القضية في أن المدعى عليهم وهم الورثة الشرعيون للمرحوم (ش.ط) الذي كان يحوز أثناء حياته حصة نخيل بموجب عقود رسمية ثابتة التاريخ لكونها مسجلة بالمحكمة الشرعية وهي عقد بيع مؤرخ في 1916 وعقد إبراء بتاريخ 1918 وعقد قسمة مؤرخ في 1950.

أثناء مرور أعوان المسح العام للأراضي تمّ تسجيل العقار محل النزاع لفائدة المدعى عليهم وبعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية سُلم لهم المحافظ العقاري شهادة الترقيم المؤقت بتاريخ 2005/09/27، بعد ذلك سجلت إدارة أملاك الدولة إعتراضها ضد هذا الترقيم وبعد محاولات للصلح فشل المحافظ في التقريب بين وجهات نظر الطرفين على إثر ذلك حُرر محضر عدم الصلح بتاريخ 2009/05/24.

إن إدارة أملاك الدولة قامت برفع دعوى أمام مجلس قضاء بسكرة انتهت برفض الدعوى لعدم صحة الإجراءات، ثم أقامت دعوى أخرى أمام نفس الجهة القضائية انتهت بصدور قرار قضى بتعيين خبير في النزاع ثم بعد الترجيع تمّ تعيين خبير آخر في النزاع أكد بأن محل النزاع أرض بها غوط قديم وأن حيازة المدعى عليهم ترتكز إلى سندات ثابتة التاريخ، ومن ثم صدر الحكم الإداري المؤرخ في 2012/11/12، الذي قضى بالمصادقة على تقرير الخبرة محل الترجيع وبحسبها إلغاء إعتراض مديرية أملاك الدولة مع إلزام المرجع ضده الثاني بتسجيل القطعة الأرضية محل النزاع رقم (53) من القسم المساحي رقم (23) بالوادي باسم المرجعين.

نستخلص من هذا الحكم أنه سواء كان المعترض شخصاً من أشخاص القانون الخاص أو العام فإن الاختصاص يتحدد بناء على أطراف الدعوى، فمتى كان أحد الأطراف شخصاً من أشخاص القانون العام مدعي أو مدعى عليه فإن الاختصاص ينعقد إلى القضاء الإداري دون منازع.

1 الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية ببسكرة بتاريخ 2012/11/12، غير منشور، يراجع في ذلك الملحق 09.

إن القضاء الإداري دائمًا فيما يتعلق بقضايا الترقيم العقاري يبحث عن الحيازة ومظاهرها وتاريخها فالحيازة الأقدم هي الأولى بالحماية والتفضيل، وعادة ما يعيّن القضاة في مثل هذه الدعاوى خبير في النزاع يبحث في السندات والوثائق المقدمة له والتي تثبت الحيازة المادية.

يقوم هذا الأخير بالإنتقال للعقار محل النزاع لمعاينته ميدانيًا والتأكد من الحيازة ومظاهرها المادية لينير المحكمة بالرأي السديد.

متى كانت الخبرة إيجابية فإن القضاء يستجيب لما جاء فيها وعلى ضوئها يتم رفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس، إذا كانت كيدية، أو يتم فيها مراجعة الترقيم العقاري لفائدة من تأكدت حيازته الفعلية على أرض الواقع.

إذن متى كانت الدولة معترضة أو معترض ضدها وكانت طرفاً في الدعوى فإن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري تطبيقًا للمعيار العضوي الذي أخذ به المشرع الجزائري، ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية التي يقع العقار محل النزاع في دائرة إختصاصها الإقليمي.

كذلك في هذا الإطار وللتأكيد على اختصاص القضاء الإداري سنحلل حكم إداري صادر عن المحكمة الإدارية بالوادي بتاريخ 2016/04/18[1] يتعلق بمنازعة الترقيم المؤقت إذا كانت أملاك الدولة هي التي رفعت الدعوى ضد شخص من أشخاص القانون الخاص.

تتلخص وقائع هذه القضية في أن إدارة أملاك الدولة قامت برفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية بالوادي بتاريخ 2012/09/24 ضد شخص من أشخاص القانون الخاص استفاد بترقيم مؤقت بناء على عملية المسح العام للأراضي كما استفاد بشهادة ترقيم مؤقت.

لقد قامت إدارة أملاك الدولة بتسجيل اعتراض ضد هذا الترقيم الذي استفاد به المدعى عليه وقد فصلت لجنة المسح التي يرأسها قاض بإحالة وتوجيه المعترض إلى القضاء بعدما باءت محاولات الصلح بالفشل، وأسست إدارة أملاك الدولة اعتراضها على أساس أن العقار محل النزاع أرض شاغرة ولا يوجد أي أثر للحيازة وتمسكت بملكية الدولة طبقًا للنصوص القانونية السارية المفعول على هذا الأساس طالبت من خلال دعواها بإلغاء الترقيم المؤقت وتسجيل العقار محل النزاع بإسم إدارة أملاك الدولة ولفائدتها.

1 حكم إداري صادر عن المحكمة الإدارية بالوادي بتاريخ 2016/04/18، غير منشور، يراجع في ذلك الملحق10.

إن مدير الحفظ العقاري أجاب بأنه قام بتعيين الحقوق وفقًا للنصوص القانونية السارية المفعول والتمس القول بصحة الإجراءات التي قام بها.

أما محافظ الدولة التمس تطبيق القانون.

إن قضاة الموضوع بعد تفحصهم لوثائق الملف المعروض أمامهم، خاصة أن المدعية طالبت بإلغاء الترقيم المؤقت باعتبار أن الأرض محل النزاع شاغرة وبيضاء، ولكي تتأكد المحكمة من الحيازة وأثارها، عليها أن تستعين بخبير مختص للقيام بتحديد العقار وإسقاط الوثائق التي بحوزة الأطراف بعد معاينته ميدانيًا تحديد حدوده وجواره وما هي المظاهر المادية لهذه الحيازة، لذلك صدر عن المحكمة الحكم الإداري المؤرخ في 2013/01/28 الذي قضى بقبول الدعوى شكلًا وقبل الفصل في الموضوع تعيين خبير عقاري للقيام بالمهام المسندة إليه بموجب هذا الحكم وهي البحث في الحيازة.

إن الخبير المعيّن بموجب هذا الحكم قام بإنجاز الخبرة المسندة إليه وأودعها لدى أمانة ضبط المحكمة بناء على المهام المسندة إليه بناء على الحكم الآمر بالخبرة.

لقد قام المدعى عليه في الأصل بإعادة السير في الدعوى لأن الخبرة محل الترجيع أكدت بأنه الحائز لهذا العقار وأن هناك مظاهر مادية لهذه الحيازة، لذلك إلتمس المصادقة على تقرير الخبرة وبحسبها رفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس.

إن قضاة المحكمة الإدارية وأثناء المناقشة القانونية تأكدوا بأن الخبير المعيّن بموجب الحكم الإداري المؤرخ في 2013/01/28 إنتقل بالفعل إلى العقار محل النزاع واستلم وثائق الطرفين، كما قام بسماع المُلّاك المجاورين وتأكد من أن حيازة المرجع تتمثل في قطعة أرض مساحتها 6510 م^2 معلومة الحدود من كل الجهات، وأنه حسب وثائق المسح سُجل لفائدة المرجع وفقًا للوثيقة العرفية المؤرخة في 1998/02/23 أي قبل مرور أعوان المسح بسنوات.

لقد تأكد قضاة المحكمة الإدارية بأن المرجع ضده لم يقدم أي سند أو وثيقة تثبت أيلولة العقار إليه وأمام المظاهر المادية للحيازة التي وقف عليها الخبير وتأكيده للحيازة المشروعة فإن طلب إلغاء هذا الترقيم غير مؤسس، على هذا الأساس أصدرت المحكمة الإدارية حكمها المؤرخ في 2016/04/18 الذي قضى بالمصادقة على تقرير الخبرة وبحسبها رفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس.

نستخلص من هذا الحكم كذلك نفس المبدأ السابق وهو أن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري دون منازع في دعاوى إعادة النظر في الترقيم المؤقت متى كان أحد أطراف الدعوى من أشخاص القانون العام.

كما نستخلص من هذا الحكم أن قضاة المحكمة الإدارية يركزون على الحيازة الفعلية وتاريخ هذه الحيازة وتحديد مظاهرها المادية، يكون ذلك دائمًا بعد الاستعانة بخبرة قضائية تسهل مأمورية المحكمة.

يحدد القاضي الإداري مستحقات الخبير الذي عليه أن يقوم بالمهام المسندة إليه بموجب الحكم الذي عينه، ويحق له الاعتذار عن القيام بهذه المهام، إذا كان هناك مانع يحول دون قيامه بالمهمة المسندة إليه، ومتى أنجز الخبير تقريره فإن الحكم يعتمد على ما جاء في هذا التقرير في غالب الأحيان إلا أن القضاة غير ملزمين بما جاء بالخبرة[1].

تجدر الإشارة إلى أنه يحق للقاضي الإداري أن يستمع للشهود في إطار السلطة الإيجابية الممنوحة له في تحضير الدعوى ، كما للمحكمة أن تأمر باعتماد الإثبات بشهادة الشهود متى رأت في ذلك فائدة للوصول للحقيقة ، يتم سماع الشهود أمام المحكمة ويجوز لها إنابة أحد قضاتها لإجرائه حرصا على الوقت، تؤدى الشهادة شفاهة وبحضور الخصوم وإلا اعتبرت باطلة[2].

كما نلاحظ بأن القاضي الإداري بصفة عامة يطبق في الإختصاص القضائي المعيار العضوي كأصل عام، في حين أن هناك استثناءات ينص عليها القانون بشكل خاص، والخاص دائمًا يقيّد العام ومثال ذلك نص المادة (517) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على ما يلي : " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة مع عقارات تابعة لملكية الخواص"، مفاد هذه المادة هو أن النزاع يؤول إلى القضاء العادي بالرغم من أن أحد أطراف الدعوى من أشخاص القانون العام وهذا في مسألة التبادل فقط وهذا خروج عن مبدأ المعيار العضوي[3] الذي أخذ به المشرع الجزائري في عدة مسائل لأنه اعتمد هذا المعيار كأصل عام، أما الإستثناء فهو وارد في نصوص خاصة منها نص المادة المذكور أعلاه.

---

[1] محمود توفيق اسكندر، مرجع سابق، ص 145.

2 محمد يوسف علاّم، شهادة الشهود كوسيلة إثبات أمام القضاء الإداري(بين القانون الوضعي والشريعة الإسلامية، دراسة مقارنة)، الطبعة الثانية، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، مصر، 2017، ص 264 و265 .

3 عبد العزيز برقوق، معيار إختصاص القاضي الإداري من النص إلى الإجتهاد، المقاربات القاصرة، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية، مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحي فارس بالمدية، المجلد الثالث، العدد الثاني، جوان 2017، ص 05.

الفرع الثاني: تطبيقات الترقيم المؤقت في قرارات مجلس الدولة

بعد أن تناولنا في الفرع الأول تحليل بعض الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية والمتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت عندما يكون أحد أطراف الدعوى شخصاً من أشخاص القانون العام، وتأكدنا بأن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري وهذا تطبيقًا للمعيار العضوي الذي أخذ به المشرع الجزائري كأصل عام في مثل هذه القضايا.

سنسلط الضوء على بعض قرارات مجلس الدولة الصادرة في هذا الإطار للتعمق أكثر ولمعرفة كيفية تعامل القضاء في الفصل في قضايا الترقيم المؤقت، تفصيل ذلك كما يلي :

أولًا : فيما يتعلق بدعاوى الاعتراضات الصادرة من طرف أملاك الدولة ضد الترقيم المؤقت

قد يتم ترقيم عقار وفق وثائق المسح باسم شخص من أشخاص القانون الخاص، ثم تقوم إدارة أملاك الدولة بتسجيل اعتراض ضد هذا الترقيم في هذه الحالة سوف يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر عدم الصلح لأنه من غير الممكن أن يتنازل الشخص عن حيازته لفائدة أملاك الدولة، ومن ثم على هذه الأخيرة القيام برفع دعوى أمام القضاء المختص خلال مدة ستة (06) أشهر وإلّا يعتبر الإعتراض غير جدّي ويشطب من البطاقة العقارية.

لتوضيح هذه المسألة أكثر سنقوم بتحليل قرار مجلس الدولة رقم (086501)[1] المؤرخ في 2014/09/24 الذي أكد على مبدأ مفاده " الترقيم المؤقت الذي يستند إلى عقود ثابتة التاريخ لا يمكن إلغاؤه بناء على مجرد إدعاءات".

تتلخص وقائع القضية في أن ورثة (ش.ط) ورثوا عن أبيهم عقاراً يتمثل في حصة نخيل آل لمورثهم بموجب عقود رسمية ثابتة التاريخ مسجلة في المحكمة الشرعية، وأن إدارة أملاك الدولة قامت بتسجيل اعتراض ضد هذا الترقيم المؤقت بتاريخ 2005/09/27 غير أن المحافظ العقاري لم يحرر محضر عدم الصلح إلّا في 2009/05/24.

لقد قامت إدارة أملاك الدولة برفع دعوى ضد هذا الترقيم، وقد سبق أن صدر قرار قضى بتعيين خبير للتأكد من الحيازة، وبعد الترجيع صدر الحكم الإداري المؤرخ في 2012/11/12 الذي قضى بعد المصادقة على تقرير الخبرة بإلغاء الإعتراض الصادر عن إدارة أملاك الدولة.

1 قرار مجلس الدولة رقم (086501) المؤرخ في 2014/07/24، قرار غير منشور، يراجع في ذلك الملحق رقم11.

إن المدير العام للأملاك الوطنية باعتباره المؤهل قانونًا لتمثيل وزير المالية على مستوى مجلس الدولة[1]، قام برفع استئناف ضد هذا الحكم الإداري وأسس استئنافه بكون القطعة الأرضية محل النزاع أرضاً بيضاء شاغرة ولا يوجد بها أي أثر من آثار الحيازة وهذا حسب تقرير قامت به مصالحها، كما دفع بأن قضاة الدرجة الأولى لم يحترموا ما نصت عليه المادة (793) من القانون المدني والنصوص القانونية السارية المفعول المتعلقة بقانون الأملاك الوطنية، وعلى هذا الأساس طالب بإلغاء الحكم المستأنف والفصل من جديد بإعادة تسجيل هذا العقار باسم أملاك الدولة ولفائدتها، كما أعاب على الحكم أنه مشوب بعيب القصور في التسبيب.

لقد أجاب المستأنف عليهم مؤكدين بأنهم الورثة الشرعيون للمرحوم (ش.ط) الذي كان يحوز أثناء حياته حصة نخيل بموجب عقود رسمية ثابتة التاريخ، صادرة عن المحكمة الشرعية وكذلك محضر معاينة يثبت الحيازة المادية، كما أن أعوان المسح أثناء مرورهم وجدوهم في عين المكان وعلى هذا الأساس تمّ تسجيل هذا العقار لفائدتهم.

إن قضاة الدرجة الأولى قاموا بتعيين أكثر من خبير في النزاع، للتأكد من الحيازة وقد جاءت الخبرتين متطابقتين وأكدتا بأن العقار محل النزاع عبارة عن أرض بها غوط قديم، وأن الحيازة ترتكز على عقود وسندات رسمية وأن هناك عدة مظاهر للحيازة المادية التي مرّ عليها أزيد من (95) سنة.

بعد غلق باب المرافعات أُحيل الملف إلى السيد محافظ الدولة الذي إلتمس تعيين خبير جديد لأن الخبرة التي صادق عليها الحكم المستأنف جاءت غامضة.

إن قضاة مجلس الدولة وبعد تفحصهم للوثائق والملف المعروض أمامهم توصلوا إلى أن قضاة الدرجة الأولى أسسوا حكمهم بناء إلى ما توصلت إليه الخبرة المصادق عليها، لأن العقار محل النزاع تعود حيازته للمستأنف عليهم بموجب سندات رسمية ثابتة التاريخ، كما أنهم قاموا بتحديد معالم الحدود بينهم وبين جيرانهم منذ سنة 1999، والعقار محل النزاع ليس أرضاً بيضاء كما يدعي المستأنف وإنما به شجرة وبقايا أشجار النخيل وآثار لمسكن قديم وهو مُعلم الحدود من كل الجهات، وقد قام الخبير بتوضيح كل ذلك في الخبرة المصادق عليها، لذلك أكد قضاة مجلس الدولة بأن الحكم المستأنف كان صائبًا فيما قضى به، لهذا صرح مجلس الدولة بقبول الاستئناف شكلًا، وفي الموضوع قضى بتأييد الحكم المستأنف.

1 القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20، السالف الذكر.

نستخلص من هذا القرار أن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري في مثل هذه القضايا المتعلقة بالترقيم المؤقت.

نلاحظ بشأن هذا القرار أن إدارة أملاك الدولة سجلت اعتراضها منذ 2005/09/27 في حين أن المحافظ العقاري حرر محضر عدم الصلح بتاريخ 2009/05/24، أي بعد مرور حوالي (04) سنوات وهي مدة طويلة جدًا، كان يتوجب على المحافظ العقاري القيام بهذه الإجراءات وفقًا لنص المادة (15) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، غير أنه وبما أن نص هذه المادة لم يأت بصيغة الأمر وأمام كثرة هذه الملفات وكثرة انشغال المحافظ العقاري، فإن مسألة الاعتراضات كانت تأخذ وقتًا طويلًا جدًا كون المحافظ لا يسعى غالبا إلى تحديد تاريخ قريب للقيام بالصلح.

إلّا أنه وبعد الشكاوى التي وصلت إلى المديريات الولائية والمركزية بشأن هذا الأمر بالذات، أدى الأمر إلى تدخل المديرية العامة للأملاك الوطنية من خلال المذكرة رقم (7285)[1] المؤرخة في 2014/07/15 المشار إليها سابقًا، التي حددت كيفية معالجة حالة غياب المعترض أو المعترض ضده أثناء جلسة الصلح، ألزمت المحافظ العقاري بالقيام بجلسة الصلح التي قد تمدد إلى جلسة أخرى على أن لا تتجاوز المدة بين الجلستين شهر، على هذا الأساس فإنه وبتطبيق ما جاءت به هذه التعليمة فإن الاعتراضات لن تبقى مدة طويلة حتى يتم توجيه الأطراف للقضاء في حالة عدم الصلح.

كما نلاحظ بأن القاضي الإداري عادة ما يحاول أن يتأكد من الحيازة المشروعة والفعلية للعقار محل النزاع قبل الفصل في موضوع الدعوى ويكون ذلك من خلال تعيين خبير عقاري ينتقل إلى العقار وينير المحكمة بالرأي السديد، وعلى ضوء الخبرة يمكن للقاضي أن يؤسس قراره بالنظر إلى جدّية الإعتراض من عدمه.

لقد لاحظنا بأنه بالرغم من وجود سندات ووثائق قدمها ورثة المرحوم (ش.ط) إلا أن المحكمة الإدارية قامت بتعيين أكثر من خبير، للتأكد من الحيازة خاصة أن إدارة أملاك الدولة قدمت محضراً مفاده أن العقار عبارة عن قطعة أرض بيضاء شاغرة وهذا للحفاظ على حقوق الدولة في مواجهة الخواص.

على هذا الأساس فإن قضاة المحكمة الإدارية لمّا صادقوا على الخبرة الثانية التي جاءت متطابقة مع الأولى ورفضوا إعتراض أملاك الدولة لعدم التأسيس يكونون قد طبّقوا صحيح القانون.

[1] المذكرة رقم (7285) المؤرخة في 2014/07/15،الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ،المتعلقة بكيفية معالجة حالة غياب المعترض أو المعترض ضده،المنشورة بمجمع النصوص، لسنة 2014، ص157.

ثانيا : فيما يتعلق بدعاوى إلغاء شهادات الترقيم المؤقت التي استفادت بها الدولة

نناقش في هذا العنصر الحالة العكسية وهي إذا كان العقار مسجل لفائدة أملاك الدولة كترقيم مؤقت ويقوم شخص من أشخاص القانون الخاص بتسجيل إعتراض ضد هذا الترقيم، فإن الإختصاص يؤول دائمًا إلى القضاء الإداري، هذا ما سنوضحه من خلال مناقشة وتحليل قرار مجلس الدولة رقم (081745)[1] المؤرخ في 2014/02/27 الذي أكد على مبدأ مفاده " إن العقود العرفية المحررة بعد صدور قانون التوثيق وكذلك الشهادات الصادرة من طرف البلدية ليس لها الحجية القانونية في إثبات الملكية ومن ثم إمكانية إلغاء الترقيم المؤقت الذي استفادت به أملاك الدولة ".

تتلخص وقائع هذه القضية في أن وزير المالية الممثل من طرف المدير العام للأملاك الوطنية قام بتسجيل إستئناف ضد الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية ببسكرة بتاريخ 2012/04/4، الذي قضى بقبول إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة مع إخراج المدعى عليها الثالثة من الخصام ثم إعتماد الخبرة جزئيًا، والقضاء من جديد بإلغاء الترقيم المؤقت المسجل بإسم أملاك الدولة مع إعادة تسجيل العقار محل النزاع باسم المستأنف عليهم.

حيث أنه تمّ تسجيل العقار أثناء عمليات المسح العام للأراضي باسم الدولة لأنها أرض شاغرة والدولة لا تملك سنداً رسمياً يُفيد أيلولة هذا العقار إليها، تمّ إسناد هذا العقار للدولة كترقيم مؤقت وفقًا للنصوص القانونية السارية المفعول وعلى هذا الأساس استفادت أملاك الدولة بالترقيم المؤقت للعقار محل النزاع منذ 2010/01/18 وهو تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

بناء على هذه المعطيات تقدم المستأنف عليهم باعتراض ضد هذا الترقيم المؤقت ثم قاموا برفع دعوى ضد وزير المالية ممثلًا بمديري الحفظ العقاري وأملاك الدولة كل حسب اختصاصه وكذلك مديرية مسح الأراضي لولاية الوادي، طالبوا من خلالها بإلغاء هذا الترقيم وإعادة تسجيل العقار باسمهم ولفائدتهم انتهت هذه الدعوى بتعيين خبير، وبعد إعادة السير في الدعوى صدر الحكم الإداري محل الاستئناف.

لقد أسّس هذا الاستئناف على مجموعة من الدفوع أهمها :

1 قرار مجلس الدولة رقم (081745) المؤرخ في 2014/02/27، قرار غير منشور، يراجع في ذلك الملحق رقم01.

– إن إخراج قضاة الدرجة الأولى لمدير مسح الأراضي لولاية الوادي فيه مخالفة لإجراءات جوهرية لأن العمليات الميدانيّة للمسح العام تقوم بها هذه الإدارة، وهي المكلّفة بهذه المهمّة، وعملية الترقيم تكون بناء على ما دُوّن في وثائق المسح من معلومات و معطيات حول حق الملكية والحقوق العينية العقارية ومن ثمّ إخراجها من الخصام غير قانوني، ولها كامل الصفة في ذلك ووجودها في النزاع مهم وضروري.

– تمسّك المستأنف بدفع مفاده إغفال شكل جوهري في الإجراءات والمتمثّل في عدم تبليغه بالخبرة والمرفقات، وعدم شهر العريضة بعد إعادة السير في الدعوى كما أن المستأنف عليهم أضافوا طلب إلغاء الترقيم العقاري لمجموعة ملكية أخرى من نفس القسم المساحي وهذا طلب جديد.

– لقد أكّد المستأنف بأن قضاة الدرجة الأولى لم يُسبّبوا حكمهم لأنهم استندوا إلى وثائق ليس لها حجية قانونية، خاصة وأن المساحة المذكورة في الشهادة الإدارية تتضمّن مساحة مبالغ فيها أكبر بكثير من مساحة مجموعة الملكية محل النزاع.

لكل هذه الأسباب مجتمعة فإن المستأنف يلتمس إلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس.

ردّ المستأنف عليهم بأنهم يحوزون قطعة أرض صالحة للبناء آلت إليهم بموجب السند المؤرخ في 1972/09/05 وكذا الشهادة الإدارية الصادرة عن البلدية منذ 1989/10/20.

أما فيما يتعلق بإخراج إدارة مسح الأراضي فإن قضاة الدرجة الأولى لم يخالفوا القانون لأن دورها إنتهى بمجرد تسليم وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية وعملها تقني محض.

أما فيما يتعلق بشهر عريضة الترجيع فإنه يكفي إشهار العريضة الافتتاحية وقد مُكّن المستأنف من الخبرة والمرفقات من طرف أمانة ضبط المحكمة، وعليه فالحكم المستأنف مُسبب وقانوني.

أما محافظ الدولة فقد التمس تعيين خبير يقوم بنفس المهام المبينة في القرار الصادر بتاريخ 2011/04/24 لأن الخبرة المصادق عليها جزئيًا جاءت غامضة ومُبهمة.

إن قضاة مجلس الدولة لما رجعوا إلى الخبرة المصادق عليها جزئيًا وجدوا أن الخبير أكد بأن العقار طبيعته عبارة عن أرض شاغرة تابعة لغوط المستأنف عليهم، وهي مخصصة للبناء تمثل جزء من عقار يحوزه المستأنف عليهم بموجب السند المؤرخ في 1972/09/05 وقد تمّ استغلال معظم هذه الأرض في البناء والقطع المطالب بها في هذه القضية تمثل 05% من المساحة الإجمالية.

إن قضاة مجلس الدولة وبعد تفحص سندات المستأنف عليهم خلصوا إلى نتيجة مفادها أن المستأنف عليهم لا يملكون سند ملكية رسمي يثبت أحقيتهم في الإستفادة من ترقيم عقاري، أما الشهادة المحتج بها المؤرخة في 1972/09/05 والشهادة الإدارية المسلمة لهم من طرف البلدية ليس لها الحجية القانونية، على هذا الأساس فإن الحكم جانب الصواب فيما قضى به وعليه قرر مجلس الدولة إلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد برفض دعوى المستأنف عليهم لعدم التأسيس.

إن المُتمعن في حيثيات هذا القرار يرى بأن قضاة الدرجة الأولى أسسوا قرارهم الذي قضى بإلغاء الترقيم المؤقت الذي إستفادت به الدولة وإعادة تسجيل العقار باسم المستأنف عليهم ولفائدتهم بناء على نتائج الخبرة القضائية التي أمر بها القضاء، التي أكدت الحيازة المادية التي توارثها المستأنف عليهم أبًا عن جد والمظاهر المادية لها، المتمثلة في المسكن القديم وكذلك السند المؤرخ في 1972 والشهادة الإدارية الصادرة من البلدية، غير أن كل هذه المعطيات لم تشفع لهم، لذلك صدر هذا القرار الذي أكد بأن كل هذه السندات ليست رسمية ولكي يُعتد بها يجب أن تكون مُحررة قبل صدور قانون التوثيق ومسجلة في المحكمة الشرعية لأن القضاء إعتبر هذه السندات رسمية ومنتجة لآثارها.

نلاحظ كذلك بأن قضاة مجلس الدولة لم يراعوا الحيازة التي استمرت عدة عقود من الزمن لأن الدولة التي استفادت بهذا الترقيم لا تملك سنداً رسمياً، لهذا استفادت بترقيم مؤقت لذلك كان عليهم البحث في الحيازة القانونية التي استوجب المشرع حمايتها.

إن قرارات المحكمة العليا المتواترة تؤكد في مجملها بأن الحيازة واقعة مادية يمكن إثباتها بكل طرق الإثبات، وهناك قرارات ذهبت أبعد من ذلك كونها لم تشترط في الحيازة توافر السند الصحيح من هذه القرارات قرار المحكمة العليا رقم (300815)[1] المؤرخ في 2005/05/18 الذي أكد على مبدأ مفاده: " تقوم الملكية على أساس التقادم المكسب عند توافر شروط الحيازة ولا يشترط فيها توافر السند الصحيح واعتبر هذا القرار بأن القانون المدني الجزائري لا يفرق بين التقادم المكسب وبين الملكية التي لها سندات أو التي ليس لها سندات ".

تتلخص وقائع هذا الملف في أن الطاعنين سجلوا طعن بالنقض ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو الذي قضى بالمصادقة على الخبرة والقضاء من جديد بإلغاء الحكم المستأنف وبالنتيجة رفض الدعوى الأصلية وتدعيمًا لطعنهم قدموا بواسطة محاميهم أربعة أوجه للطعن مفادها :

1 جمال سايس، الملكية العقارية في الإجتهاد القضائي الجزائري، الجزء الأول، مرجع سابق، ص 411.

الوجه الأول مأخوذ من تجاوز السلطة لأن القضاة طالبوا بالبحث عن المالك الأصلي في حين أن الدعوى تتعلق بالحيازة فقط.

أما الوجه الثاني فمأخوذ من إنعدام الأساس القانوني لأن التمسك بالحيازة والتقادم المكسب يكون في العقارات التي لها سندات ملكية رسمية والطرف الآخر لم يقدم سنداً صحيحاً وفقًا لنص المادة (828) من القانون المدني.

أما الوجه الثالث فمأخوذ من إنعدام وقصور الأسباب لأن قضاة المجلس قرروا أن مورث الطاعنين لا يملك إلا جزء من العقار محل النزاع وعليه لا يجوز لهم طرده منه.

أما الوجه الأخير فمأخوذ من مخالفة القانون لأن القرار المطعون فيه أقر بحيازة المطعون ضده دون أن يقدم سند صحيح وفقًا لنص المادة (828) من القانون المدني.

لقد ناقش قضاة المحكمة العليا هذه الأوجه المثارة من طرف الطاعن كما يلي:

بالنسبة للوجه الأول بما أن قضاة المجلس فصلوا في هذا الملف المعاد إليهم بعد الإحالة من المحكمة العليا فهم مطالبين بالتمسك بالمسائل القانونية التي فصلت فيها المحكمة العليا وبما أنهم قاموا بتعيين خبير في النزاع لم يتجاوزوا سلطتهم وعليه فالوجه المثار غير وجيه.

أما الوجه الثاني والرابع المتعلقان بمخالفة القانون وانعدام الأساس القانوني فالأصل في اكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب يقوم على أساس الحيازة، فالقانون المدني لا يفرق في التقادم المكسب بين الملكية التي لها سندات والتي ليس لها سندات، فالعقارات التي لها سندات لا يمكن أن تكون محلًا للتقادم المكسب، وبالرجوع إلى ملف القضية يتبيّن أن القضاة تأكدوا بأن المطعون ضده حاز العقار المتنازع عليه مدة (40) سنة دون معارضة وعلى هذا الأساس طبّقوا التقادم المكسب.

أما فيما يتعلق بالوجه الثالث فقد خلص القضاة إلى أن الحيازة موجودة وثابتة والمطعون ضده له الحق في التمسك بالتقادم المكسب ومن ثم فالقرار المطعون ضده مؤسس في هذا الجانب ومن ثمّ فهذا الوجه كذلك يتعين رفضه، وعلى هذا الأساس صدر قرار المحكمة العليا الذي قضى في الشكل قبول الطعن شكلًا وفي الموضوع رفضه لعدم التأسيس.

نستخلص مما سبق بأنه على المعترض أن لا يكتفي بتسجيل الإعتراض أمام المحافظ العقاري فقط بل عليه أن يقوم برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة وحددت له مهلة مقدرة بستة (06) أشهر من تاريخ تبليغه بمحضر عدم الصلح، وإلّا يتم شطب هذا الإعتراض لعدم جديته.

يتم رفع الدعوى أمام القضاء الإداري متى كانت الدولة أو أحد أشخاص القانون العام طرفاً في المنازعة القضائية حتى ولو كان الترقيم مؤقتًا، وهذا تطبيقًا للمعيار العضوي .

لقد رأينا بأن القضاة غالبًا ما يبحثون في الحيازة الفعلية وللتأكد من ذلك غالبًا ما يقومون بتعيين خبير مختص يُكلف بمهمة المعاينة الميدانية وإسقاط وثائق الطرفين والقول من الحائز الفعلي وإنارة العدالة بالرأي السديد.

إن القاضي غير ملزم بما جاء في الخبرة بل عليه تسبيب استبعاده لنتائج الخبرة، كما له الحق في أن يأمر باستكمال التحقيق أو إسناد نفس المهمة لخبير آخر[1]، ومتى أجابت الخبرة عن كل الانشغالات التي عبّر عنها الحكم أو القرار الذي أمر بها، فإنه يتم المصادقة عليها كليًا أو جزئيًا حسب الحالة وحسب ما توصل إليه القضاة، بعد تفحص ودراسة مستندات القضية المعروضة أمامهم،

من ثم وبناء عليه يتم قبول الدعوى وإلغاء الترقيم وإعادة تسجيل العقار باسم المعترض متى كان إعتراضه جدّيًا وقانونيًا وفي الحالة العكسية يتم رفض دعواه لعدم التأسيس.

كما لاحظنا بأن القضاة عند فصلهم في هذه الدعاوى يبحثون على الحيازة الأحق بالتفضيل والحماية وكذلك السندات والحيازة المادية أو الفعلية التي تؤكدها دائمًا الخبرة القضائية.

يجب التذكير أن مثل هذه الدعاوى ترفع وفقًا للشروط العامة والخاصة التي سبق مناقشتها بالإضافة إلى شهر الدعوى القضائية على مستوى البطاقة الخاصة بهذا العقار، لأنها تندرج ضمن الحالات التي نصت عليها المادة (17) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذلك نص المادة (85) من المرسوم (63/76) السالف الذكر[2]، غير أن هذا الأمر إلزامي بالنسبة للمناطق التي شملها المسح أما البقية فحسب رأي مجلس الدولة فعملية الإشهار جوازية [3].

1 يراجع في ذلك نص المادتين (140) و(141) من القانون (09/08)، السالف الذكر.
2 فهيمة قسوري ، شهر الدعاوى والأحكام القضائية العقارية، مقال منشور بمجلة المنتدى القانوني، قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد السابع، أفريل 2010، ص 330.
3 يراجع في ذلك قرار مجلس الدولة رقم (203024) المؤرخ في 2000/06/12 نقلا عن عبد الله مسعودي، مرجع سابق ، ص 81.

يتم تنفيذ الأحكام القضائية الخاصة بمنازعات الترقيم العقاري المؤقت عن طريق إيداعها بمعرفة موثق لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميًا، ليتم التأشير بما جاءت به على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل النزاع، يُنجز هذا الإجراء المحافظ العقاري الذي يقوم بتغيير المالك حسب ما جاء في الحكم القضائي.

إن الحكم القضائي الصادر من المحكمة الإدارية يعتبر من السندات التنفيذية التي ذكرت ضمن أحكام المادة (600) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وتطبيقًا لمبدأ المشروعية أقر المشرع للمحافظ العقاري سلطة تصحيح الأخطاء المادية بمفرده وكذلك بسط رقابته على الوثائق المودعة لديه بما فيها الأحكام القضائية[1].

في المقابل قيّد المشرّع هذه السلطة الممنوحة للمحافظ العقاري بأن أقرّ بقيام مسؤوليته متى سجّل ضدّه خطأ مهني، باعتباره موظفاً عاماً يخضع لقانون الوظيفة العمومية، إلاّ أن ما يُعاب على المشرع الجزائري أنه لم يتطرق لمسألة القوة القاهرة أو الإكراه المادي أو المعنوي وأثره على ترتيب المسؤولية الإدارية [2].

لكن عمليًا نلاحظ بأن عملية إيداع الأحكام القضائية قد تستغرق وقتًا طويلا خاصة إذا كان الحكم قد قضى بإعادة تسجيل جزء فقط من مجموعة الملكية محل النزاع، بحيث يجب على الشخص المستفيد من هذا الحكم السعي من أجل إعداد وثيقة القياس من طرف خبير عقاري مختص يقوم بأخذ القياسات مع مطابقته مع المخطط الأصلي الموجود بمديرية مسح الأراضي، كما يعد مخطط بياني يوضح فيه كل ما سبق .

يتم على إثر ذلك التأشير على المخطط من طرف إدارة مسح الأراضي، يتم إرفاق هذا المخطط بالحكم القضائي المراد إيداعه على مستوى المحافظة العقارية وبذلك يتم إعدام مجموعة الملكية محل النزاع واستحداث مجموعتين ملكيّة جديدتين تكون إحداها بالمساحة المحكوم له بها والأخرى بالمساحة المتبقية.

1 عبد القادر عيساوي، مرجع سابق، ص 255.
2 الجيلالي العكلي، مرجع سابق، ص 220 .

لكن الملاحظ أن المشرع حدّد فترة إيداع الأحكام القضائية، وهي ثلاثة (03) أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية[1]، وهذا حسب تعديل الذي أقرّه قانون المالية لسنة 1999 السالف الذكر انطلاقا من أحكام المادة (31) منه.

نحن نرى بأن هذا الوقت غير كاف فالأصل بما أنه سند تنفيذي لا يتقادم إلا بعد مضي(15) سنة كاملة، كذلك القاعدة العامة تؤكد بأنه لا يكفي لنفاذ القرار الإداري في مواجهة المخاطبين به أن يصدر صحيحًا بل يجب أن يتوفر العلم لدى هؤلاء حتى يمكن الاحتجاج به اتجاههم، بالتالي ليكون الحكم نافذا يجب أن يكون حضورياً لجميع الأطراف أو يُبلّغ الطرف الغائب وبعد استنفاذ آجال المعارضة يمكن استخراج الصيغة التنفيذية لمباشرة عملية الإيداع بعدها[2].

يمكن أن يتم الإيداع بمعرفة موثق أو أمين الضبط وكذلك المحضر القضائي باعتباره المكلف بتنفيذ هذه الأحكام والقرارات القضائية وذلك عن طريق إيداعه لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميًا[3].

يكمن عنصر التنفيذ في الحكم الإداري عندما يأمر القاضي بتنفيذ الحكم القضائي لأن ذلك ضرورة مُلحّة لكي تكون للسلطة القضائية هيبتها وبذلك تحسم المنازعة بصفة نهائية.

بالرجوع إلى القانون (09/08) نجد بأن المشرع نصّ على سلطة القاضي بأمر الإدارة وله أن يلزمها في نفس الحكم القضائي باتخاذ تدابير معيّنة، كما له الحق في أن يحدد أجل للتنفيذ عند الاقتضاء[4]، وتعتبر هذه السلطة التي منحها المشرع للقاضي الإداري ذات هدفين هما، الحرص على فعالية الأحكام الإدارية ومن جهة أخرى مواجهة امتناع الإدارة بعد مرور مدة ثلاثة أشهر من التبليغ الرسمي طبقا لنص المادة (987) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[5].

1 عبد العظيم سلطاني، الدورالرقابي للمحافظ العقاري على عملية الشهر، مقال منشور بمجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، المجلد العاشر، العدد الأول، جوان 2017، ص382.

2 براهيم مباركي، مرجع سابق، ص 359.

3 هدى قبابي، إيداع العقود والأحكام القضائية بالمحافظة العقارية، مقال منشور بمجلة العلوم السياسية والقانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، المجلد التاسع، العدد الأول، جانفي 2018،ص 465.

4 سهام براهيمي، فائزة براهيمي، الإعتراف القانوني للقاضي الإداري بمواجهة الإدارة في تنفيذ الأحكام القضائية، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد العاشر، جانفي 2014، ص 212.

5 حمدون ذوايدية، تنفيذ الأحكام القضائية الإدارية في القانون الجزائري ، دار الهدى، الجزائر ، 2015، ص 28.

المطلب الثاني: التطبيقات القضائية الخاصة بالترقيم النهائي

بعد أن تطرقنا في المطلب الأول إلى تحليل بعض الأحكام والقرارات القضائية الصادرة عن جهة القضاء الإداري والخاصة بمنازعات الترقيم المؤقت إذا كان أحد أطراف الدعوى شخصاً من أشخاص القانون العام سواء كانت الدولة هي المعترضة أو العكس.

لاحظنا بأنه بعد تحرير محضر عدم الصلح لا يمكن إعادة النظر في هذه الترقيمات إلّا عن طريق القضاء المختص، إلّا إذا تنازل الطرف المعترض أو أقر الطرف الآخر بجدية هذا الاعتراض.

متى أصبح الترقيم المؤقت نهائيًا إما بفوات الآجال وعدم تسجيل أي إعتراض أو دعوى، أو عندما يكون الترقيم نهائيًا مباشرة وفقًا لنص المادة (12) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، فإنه لا يمكن إعادة النظر في هذا الترقيم إلّا عن طريق القضاء.

وهذا ما أكده المشرع صراحة من خلال نص المادة (16) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، سواء كان الترقيم النهائي مسجلاً لفائدة أملاك الدولة أو في حساب المجهول فإن إعادة النظر في هذا الترقيم النهائي لا يكون إلّا عن طريق القضاء.

سنحاول أن نحلل بعض الأحكام والقرارات لكي نرى كيف يتعامل القضاء مع مثل هذه الدعاوى وعلى أي أساس قانوني يتم تأسيس هذه الأحكام والقرارات كل ذلك من خلال الفرعين التاليين :

الفرع الأول: تطبيقات الترقيم النهائي في أحكام المحاكم الإدارية

سنقوم في هذا الفرع بدراسة و تحليل لبعض الأمثلة العملية عن قضايا طرحت أمام المحكمة الإدارية بالوادي والتي استقرت فيها على مبادئ تتعلق بالموضوع محل الدراسة، سواء تلك المنازعات المتعلقة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول والتي أصبح الترقيم بشأنها نهائياً، أو العقارات المسجلة في حساب الدولة، لتتضح الصورة أكثر ومن بين هذه الأحكام نجد :

أولا : كيفية الفصل في المنازعات المتعلقة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول

نتطرق في هذا العنصر إلى التعليق على بعض الأحكام الصادرة عن المحكمة الإدارية بخصوص العقارات المسجلة في حساب المجهول وما يكتنف هذا الموضوع من إشكالات عملية، سنفصل ذلك من خلال ما يلي:

1- **الحيازة المادية كسبب لإلغاء الترقيم النهائي :** و في هذا الإطار سنحلل بعض الأحكام الإدارية الصادرة في هذا الشأن والمتعلقة بمنازعات الترقيم النهائي عندما يكون العقار مسجل في حساب الجهول ومن ذلك نجد الحكم الإداري المؤرخ في 2017/02/27[1]، تتلخص وقائع هذه القضية في أن المدعي(ب.م) رفع دعوى ضد وزير المالية الذي يمثله مدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري كل حسب إختصاصه، يلتمس من خلالها إلغاء الترقيم النهائي للعقار المسجل في حساب المجهول مؤكدًا بأنه يحوز غوطاً مشجرًا بالنخيل اندثر بسبب ظاهرة صعود المياه، وقد قام بتسوية أرضه بأمر من السلطات المحلية لدفن المياه الراكدة وله حدود معلومة وهو محاط بجدران من الجهات الأربعة آل إليه عن طريق عقد الشراء العرفي المؤرخ في 1982/09/09 وأثناء مرور أعوان المسح سُجل عقاره في حساب المجهول.

لقد قدم المدعي للمحكمة بأنه سعى لتسوية وضعية عقاره وتطهيره من حساب المجهول إلّا أن طلبه تمّ رفضه لأنه جاء خارج الآجال القانونية المحددة بسنتين[2].

رد مدير أملاك الدولة بصفته ممثلاً عن وزير المالية بأنه يتمسك بملكية الدولة للعقار محل النزاع وأثار دفع شكلي بعدم شهر العريضة الافتتاحية للدعوى، وأكد بأن العقار يؤول للدولة بموجب التعليمة رقم (16).

حيث أن مدير الحفظ العقاري بصفته ممثلًا عن وزير المالية أكد هو الآخر بأن الترقيم أصبح نهائياً لا يمكن إعادة النظر فيه إلّا عن طريق القضاء.

حيث أن قضاة المحكمة الإدارية للوقوف عن كثب عن النزاع والتأكد من الحيازة أسندت الأمر لأهل الاختصاص، للقيام بمعاينة العقار وتحديده موقعًا ومساحة وحدودًا، للتأكد من الحائز الفعلي وهذا بعد إسقاط السندات التي بحوزة الأطراف وبذلك صدر الحكم الإداري المؤرخ في 2016/01/18.

لقد قام الخبير بالمهام المسندة إليه بموجب الحكم المؤرخ في 2016/01/18 وأعاد المدعي السير في الدعوى من جديد، طالب من خلالها المصادقة على تقرير الخبرة وبحسبها إلغاء الترقيم النهائي للعقار المسجل في حساب المجهول وإعادة تسجيل الجزء الذي يحوزه بإسمه ولفائدته.

1 الحكم الإداري الصادر عن المحكمة الإدارية بالوادي بتاريخ 2017/02/27، حكم غير منشور، يراجع في ذلك الملحق رقم 12.

2 قبل صدور التعليمة الأخيرة رقم (4060) المؤرخة في 2018/04/05 كان يتم رفض الطلبات المتعلقة بتطهير العقارات من حساب المجهول وذلك لأنها جاءت خارج الآجال المحدد بسنتين وفقًا للتعليمة رقم (16) السالفة الذكر.

رد المرجع ضده الأول مؤكدًا أن الخبير إعتمد في خبرته على وثائق عرفية كما أن المرجع قام بالبناء بدون ترخيص لذلك إلتمس رفض الدعوى لعدم التأسيس.

إن المرجع ضده الثاني أكد سابق دفوعه وإلتمس الإشهاد له بصحة الإجراءات وبالنتيجة رفض دعوى المرجع لعدم التأسيس، وبعد غلق باب المرافعات قام قضاة المحكمة الإدارية بتفحص ملف القضية وتبيّن لهم بأن عريضة الترجيع جاءت مستوفية لكافة الشروط الشكلية، أما من حيث الموضوع، فبالرجوع إلى الخبرة محل الترجيع نجدها تؤكد بأن العقار هو جزء من غوط إندثر نخيله بسبب ظاهرة صعود المياه، وأن العقار ذا شكل هندسي رباعي الأضلاع محاط بسور من الجهات الأربعة وبه بابان حديديان كبيران وأن هذا العقار يتوسط غيطان مملوكة للخواص والخبير أكد على تواتر الحيازة إلى أن وصلت للمرجع منذ 1982 وهذا قبل مرور أعوان المسح بسنوات عديدة، كما أن شهادة المُلّاك المجاورين التي وثقها الخبير تؤكد بأن المرجع حائز لهذا العقار حيازة هادئة وعلانية ومستمرة دون انقطاع.

بناء على ما تقدم أقر قضاة المحكمة الإدارية بأن الحيازة ثابتة وقانونية، لذلك صدر هذا الحكم الذي صادق على الخبرة القضائية وبحسبها إلغاء الترقيم النهائي وإعادة تسجيل الجزء الذي يمثل حيازة المرجع باسمه ولفائدته.

نستخلص من هذا الحكم الإداري بأنه أكد على الاختصاص القضائي المتعلق بإلغاء الترقيم النهائي الذي ينعقد للقضاء الإداري دون منازع.

نلاحظ كذلك بأن الملفات الخاصة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول يتم تقديم طلب تسويتها إداريًا لدى مديرية الحفظ العقاري، متى رفض الطلب فإنه ما على الحائز إلّا اللجوء إلى القضاء الإداري المختص بالفصل في مثل هذه المنازعات متى أصبح الترقيم نهائيًا.

نستشف كذلك من خلال هذا الحكم الإداري أن قضاة الموضوع غالبًا ما يقومون بتعيين خبير في النزاع متى أثبت المدعي حيازته المشروعة والقانونية من خلال تقديمه للسندات المثبتة لها وكذا محضر معاينة معزز بالصور الفوتوغرافية، التي تبين المظاهر المادية للحيازة، ويعتبر هذا الإجراء من مظاهر الدور الإيجابي للقاضي الإداري الذي يجوز له أن ينتقل للمعاينة أو تعيين خبير[1].

1 مصطفى أحمد أبوعمرو، نبيل إبراهيم سعد، الإثبات في المواد المدنية و التجارية ،الطبعة الأولى ، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان،2011، ص 09.

غير أنه عمليا غالبًا ما يقوم قضاة الموضوع بتعيين خبير لمعاينة العقار والبحث في الحيازة وإنارة المحكمة بالرأي السديد.

متى أجابت الخبرة عن كل الانشغالات التي عبّر عنها الحكم الآمر بها، فإنه يتم المصادقة عليها ومن ثمّ الاستجابة لطلب المدعي، إذا كان مشروعًا أو رفض دعواه لعدم التأسيس إذا كان العكس.

متى تأكد القضاة بأن المدعي حائز لهذا العقار بموجب سند عرفي ثابت التاريخ الذي يعتبر من الأدلة التي تُثبت ملكية العقارات الخاصة بشرط أن يكون هذا العقد مكتوب أو مترجم إلى اللغة العربية إذا كان محرر بغير ذلك، ويجب أن يكون مُوقّع من أطرافه حتى يتسنى الاعتداد به في إثبات الحيازة المشروعة[1].

كما لاحظنا بأنه بالرغم من أن العقار لازال في حساب المجهول إلّا أنه تمّ إدخال مديرية أملاك الدولة باعتبارها أحد المدعى عليهم، لأن هناك قرينة مفادها أنه متى كان العقار مسجل في حساب المجهول فإنه مستبعد أن يكون ملكاً للدولة لأنها ممثلة بعضو في لجنة المسح، ولم يطالب به أثناء الأعمال الميدانية لأنه يحق له المطالبة بإسناد أي عقار يتضح بأنه تابع للدولة، أما الخواص فقد لا يعلمون بمجريات عملية المسح العام للأراضي ومن ثمّ يتغيبون ويُدرج عقارهم في هذا الحساب، سوف نقوم بتحليل حكم إداري آخر في هذا الإطار حتى نُسلّط الضوء على أغلب نقاط الظل التي تكتنف هذا الموضوع.

2- **التسوية القضائية للعقارات المجهولة:** بالإضافة إلى الحكم السابق فإن العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل صدور التعليمة رقم (4060) فإنه متى استوفى الترقيم مدة السنتين فإنه لا يمكن للإدارة تسوية وضعية هذه العقارات لذلك غالبا ما يلجأ الكثير من أصحاب الحقوق إلى القضاء لتطهير عقاراتهم من طابع المجهول وإسنادها إليهم وفي هذا السياق نجد الحكم الإداري المؤرخ في 2018/04/16[2] أكد هذا الحكم الإداري على نفس المبادئ التي جاء بها الحكم السابق، تتلخص وقائع هذه القضية في أن المدعي أقام دعوى ضد وزير المالية ممثلًا بمدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري كل حسب اختصاصه، مفادها أنه يحوز عقاراً يقع بحي شعبي آل إليه عن طريق عقد الشراء

1 حنان عزيزية، قماري نضرة بن ددوش، آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية والسياسية، جماعة عمار ثليجي، الأغواط، العدد السادس، جوان 2017، ص207.
2 حكم إداري صادر عن المحكمة الإدارية بالوادي بتاريخ 2018/04/16، حكم غير منشور، يراجع في ذلك الملحق رقم 13.

العرفي يتمثل في سكن عائلي يشغله مع عائلته وأثناء مرور أعوان المسح تمّ إدراج عقاره في حساب المجهول.

أكد المدعي في قضية الحال بأنه حاول إداريًا تسوية وضعية عقاره عن طريق تقديمه للطلب أمام مديرية الحفظ العقاري إلّا أنه تمّ رفض طلبه لأنه جاء خارج الآجال القانونية المحددة بسنتين حسب التعليمة رقم (16) على هذا الأساس فهو يلتمس في الأصل إلغاء الترقيم النهائي المسجل في حساب المجهول مع إعادة تسجيله بإسمه، وفي الاحتياط ندب خبير يتأكد من الحيازة الفعلية.

بعد قيام المدعي بالتبليغ قام مدير الحفظ العقاري بتقديم مذكرة جواب أهم ما جاء فيها أن سبب رفض التسوية الودية كون الطلب جاء خارج الآجال والعقد العرفي ليس له حجية قانونية، لذلك التمس رفض الدعوى لعدم التأسيس، بينما المدعى عليه الثاني قدم دفع شكلي مفاده أن العريضة الافتتاحية غير مشهرة وأن الوثائق المحتج بها عرفية لا ترقى للسندات الرسمية، وعليه التمس رفض الدعوى لعدم التأسيس.

أما محافظ الدولة فقد التمس تعيين خبير للبحث في الحيازة.

إن قضاة المحكمة الإدارية وبعد تفحصهم لهذا الملف وللتأكد من الحيازة تطلب الأمر الاستعانة بخبرة فنية مختصة لذلك قضت المحكمة بتعيين خبير بموجب الحكم الإداري المؤرخ في 2017/06/19.

بعد إنجاز الخبرة وإيداعها لدى أمانة الضبط، قام المرجع بإعادة السير في الدعوى مطالبًا بالمصادقة على تقرير الخبرة وبحسبها إلغاء الترقيم النهائي المسجل في حساب المجهول وإعادة تسجيله باسمه ولفائدته.

إن المرجع ضده وزير المالية الممثل من طرف مدير الحفظ العقاري أكد سابق دفوعه مبرزًا أن الترقيم النهائي لا يمكن إعادة النظر فيه إلّا عن طريق القضاء طبقًا لنص المادة (16) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، لذلك التمس القول بصحة الإجراءات التي قام بها.

أما المرجع ضده الثاني أجاب بمذكرة أهم ما جاء فيها أن الخبير اعتمد في خبرته على وثائق عرفية ليس لها حجية قانونية، كما اعتمد على تصريحات المُلّاك المجاورين وهذا الأمر لا يستقيم قانونًا لأن الحيازة تُكرّس بسندات لها حجية، لذلك التمس استبعاد الخبرة مع رفض الدعوى لعدم التأسيس.

في حين أن محافظ الدولة التمس المصادقة على طلبات المرجع وهذا بناء على نتائج الخبرة محل الترجيع.

لقد أكد قضاة المحكمة الإدارية بأن الترجيع جاء وفق الأوضاع والشكليات المقررة قانونًا مما يتعين معه التصريح بقبول الترجيع شكلًا.

أما من حيث الموضوع فإن المرجع طالب بالمصادقة على الخبرة، لأن الخبير توصّل إلى أنه الحائز الفعلي للعقار محل النزاع و أن جوهر النزاع يتعلق بإلغاء ترقيم نهائي لعقار مسجل في حساب المجهول وإعادة تسجيله بإسم المرجع.

إن قضاة المحكمة الإدارية بعد تفحصهم للخبرة القضائية وجدوا بأن الخبير إطلع على وثائق المرجع والردود الكتابية للمرجع ضدها واستمع للمُلّاك المجاورين، ثم توصل إلى أن العقار محل النزاع يتمثل في مسكن عائلي ومحلات تجارية، تقع بحي شعبي قديم يتوسط مساكن وتجمعات سكنية تابعة للخواص، يحوزه المرجع منذ شرائه سنة 2004 وهو يستغله في الأعمال التجارية والسكن بالنسبة للطابق العلوي، كما أن الخبير تأكد بأن كل الوثائق المقدمة له من طرف المرجع تنطبق على العقار محل النزاع بذلك يكون الخبير قد حسم مسألة الحيازة وقد أجاب عن كل الانشغالات التي عبّر عنها الحكم الإداري الآمر بالخبرة.

حيث أن قضاة الموضوع بعد دراستهم للملف والخبرة تأكدوا بأنه يجب الاستجابة لطلب المرجع على هذا الأساس صدر الحكم الإداري المؤرخ في 2018/04/16، الذي قضى بالمصادقة على تقرير الخبرة وبحسبها إلغاء الترقيم النهائي وإعادة تسجيله بإسم المرجع ولفائدته.

ما نستخلصه من هذا الحكم هو أنه أكد على أن المنازعات التي يكون أحد أطرافها شخصاً من أشخاص القانون العام ومتعلقة بإلغاء ترقيم نهائي في حساب المجهول فإن القضاء المختص هو القضاء الإداري دون منازع.

نلاحظ بأن قضاة المحكمة الإدارية بالرغم من أن المدعي في هذا الملف قدم طلب التسوية الإدارية لدى مدير الحفظ العقاري إلا أنه تمّ رفض طلبه لأنه جاء خارج الآجال، غير أنه تمّ قبول دعواه شكلًا لأنه يتمسك بالحيازة التي تعتبر واقعة مادية يمكن إثباتها بكل الطرق.

إن القضاة في مسألة البحث في الحيازة غالبًا ما يقومون بتعيين خبير للقيام بخبرة فنية، عن طريق الإنتقال للعقار محل النزاع ومعاينته ميدانيًا وبعد إسقاط الوثائق المحتج بها للتأكد من أنها تتعلق بهذا العقار يقوم الخبير بسماع المُلّاك المجاورين للتأكد من إستمرارية الحيازة وجديتها.

كما نستخلص بأنه يمكن للقضاء أن يقوم بإلغاء الترقيم النهائي إذا كانت كل المعطيات تشير إلى أن صاحب الدعوى على حق وحيازته مشروعة وقانونية متى أكدت الخبرة القضائية هذه النتائج فإن القضاء يستجيب لطلبات صاحب الدعوى وذلك بإلغاء الترقيم وإعادة تسجيل الجزء الذي ثبتت حيازته من طرفه.

كما نلاحظ بأن القضاء أصبح يستطيع أن يوجه أوامر للإدارة بإلغاء الترقيم وإعادة التسجيل وهذا ما يترجم التطبيق العملي للأحكام الجديدة التي جاء بها قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد قد أعطى الحق للقاضي الإداري في توجيه أوامر للإدارة وهذا حفاظًا على مصالح أصحاب الحقوق وحماية للحقوق التي كرّسها الدستور باعتباره أسمى قانون في البلاد.

إن المشرع الجزائري لم يُصرّح مباشرة باختصاص القضاء الإداري، لأنه لم ينظم إختصاص القاضي الإداري على أساس واضح في مجمله مثلما فعل بالنسبة للقاضي العادي[1]، خاصة فيما يتعلق بالمسائل الخاصة بمنازعات الترقيم العقاري سواء المؤقت إذا كان أحد الأطراف شخص من أشخاص القانون العام وكذلك الأمر بالنسبة للترقيم النهائي.

كما نستنتج بأن مسألة تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول تتم قضائيًا متى كان الترقيم نهائيًا، أما عمليًا فقد تمّ صدور مذكرة مؤخرًا في 2018/04/05 تتعلق بكيفية تسوية هذه الملفات حتى ولو كان الإيداع تجاوز مدة السنتين ولكن هناك العديد من الملاحظات المسجلة بشأن هذه التعليمة سبق مناقشتها.

ثانيا : كيفية الفصل في المنازعات المتعلقة بالعقارات المسجلة في حساب الدولة

إن إختصاص القضاء الإداري يبقى قائما بالنظر في منازعات الترقيم النهائي سواء كان العقار مسجل في حساب المجهول كما سبق بيانه أوفي حساب أملاك الدولة ، الأمر الذي يجرّنا إلى تحليل بعض الأحكام الصادرة بشأن ذلك منها، الحكم الإداري المؤرخ في 2016/10/10[2] تتلخص وقائع

1 عبد العزيز برقوق، مرجع سابق، ص 04.

2 الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بالوادي بتاريخ 2016/10/10، غير منشور، يراجع في ذلك الملحق رقم 14.

هذا الملف في أن المدعي أقام دعوى ضد وزير المالية ممثلًا من طرف مدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري كل حسب اختصاصه وكذلك مديرية مسح الأراضي ممثلة من طرف مديرها، يلتمس فيها إلغاء الترقيم النهائي للعقار محل النزاع الذي يشير إلى أن هذا العقار مسجل لفائدة الدولة وبالنتيجة إعادة تسجيله باسمه ولفائدته.

لقد قدم المدعي مجموعة من السندات والوثائق التي تفيد تواتر الحيازة وأكد بأنه سبق وأن إعترض في الآجال أمام لجنة المسح على مستوى البلدية لكن دون جدوى و لقد وجّهته اللجنة للعدالة بعد دراسة إعتراضه.

لقد قدّم مدير الحفظ العقاري مذكرة أهم ما جاء فيها أن الترقيم نهائي لا يمكن تعديله إلا عن طريق القضاء وأكد أن العقار عبارة عن براح تابع لغوط تؤول ملكيته للدولة والتمس الإشهاد له بصحة الإجراءات التي قام بها.

أما مدير أملاك الدولة فقد قدّم مذكرة أهم ما جاء فيها هو الدفع الشكلي المتعلق بعدم شهر العريضة الافتتاحية للدعوى طبقًا لنص المادة (17) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وفي الموضوع أكد بأن هذا العقار مسجل نهائي باسم الدولة، وأن أعوان المسح أثناء مرورهم بالعقار محل النزاع لم يجدوا أي مظهر للحيازة والمدعي اعتدى على عقار ملك للدولة والتمس رفض الدعوى لعدم التأسيس.

أما مديرية مسح الأراضي قدّمت مذكرة طالبت من خلالها بإخراجها من الخصام وأكدت بأن الإجراء الذي قامت به أولي يمكن الطعن فيه والتمست إخراجها من الخصام.

لقد عقّب المدعي بأنه قام بإشهار العريضة الافتتاحية وأن العقار عبارة عن غوط إندثرت معالمه بفعل ظاهرة صعود المياه مؤكدًا على مشروعية حيازته.

أكدت المحكمة بأن جوهر النزاع يتعلق بإلغاء ترقيم نهائي لصالح الدولة، لكن بتفحص وثائق المدعي تبيّن بأنه حائز لهذا العقار قبل مرور أعوان المسح بسنوات عديدة وأن محضر المعاينة المعزز بالصور الفوتوغرافية أكد وجود مظاهر مادية للحيازة، وهذه المسألة فنية تتطلب الإستعانة بأهل الإختصاص، لذلك صدر الحكم الإداري المؤرخ في 2014/12/22 الذي قضى بتعيين خبير للبحث في الحيازة وإفادة المحكمة بالرأي السديد.

لقد قام الخبير المُعين بإنجاز الخبرة المطلوبة منه وبعد إيداعها على مستوى أمانة ضبط المحكمة قام المدعي في الأصل بإعادة السير في الدعوى مؤكدًا أن العقار يستعمله كحظيرة مُحاطة بسور بها نخيل ومساحات مزروعة ومرآب للمركبات انتقل إليه بالتواتر مند سنة 2005، مؤكدا بأن فرقة المسح سجلت العقار في حساب المجهول في بادئ الأمر رغم وجود الحراس والعمال بالمكان كما أن الخبير استمع إلى المُلّاك المجاورين الذين أكدوا بأن الحائز الفعلي لهذا العقار هو المرجع الذي يستغله منذ سنة 2005.

خلص الخبير في نهاية تقريره إلى أن العقار عبارة عن حظيرة مبنية ومحاطة بسور إسمنتي بطول 440 متر والمرجع هو الحائز لهذا العقار الذي يتربع على مساحة إجمالية قدرها 07 هكتار 22 آر و22 سنتيار، وعلى هذا الأساس طالب المرجع بالمصادقة على تقرير الخبرة ومن ثمّ إلغاء الترقيم النهائي المسجل لفائدة الدولة وإعادة تسجيله بإسمه ولفائدته.

قدم المرجع ضده مدير أملاك الدولة دفعًا مفاده أن المرجع لم يقدم أي سند رسمي وأن الخبير اعتمد على شهادة المُلّاك المجاورين وهذا لا يكفي لإثبات حيازته وأكد بأن العقار تنعدم به آثار الحيازة.

في حين أن مدير الحفظ العقاري تمسك بسابق طلباته المقدمة في الدعوى الأصلية وكذلك المدعى عليه الثالث.

لقد أكد قضاة المحكمة الإدارية بأن المرجع قدم لإثبات حيازته العقد العرفي المتضمن بيع قطعة أرض وكذلك القسمة الودية، وللوقوف على هذه الحيازة بشكل دقيق قامت المحكمة بتعيين خبير أسندت له مجموعة من المهام.

لقد تبيّن لقضاة المحكمة أن الخبير قام بالمهام المسندة إليه وأكد بأن العقار يتكون من جزئين الأول عبارة عن حظيرة مبنية والثاني أرض فلاحية بها طوابي وأغراس ومنشآت فلاحية وقد حدد مساحتها الإجمالية وقام في خلاصة تقريره، على التأكيد بأن حيازة المرجع ثابتة ومؤكدة مما يتعين معه المصادقة على الخبرة والإستجابة لطلبات المرجع.

على هذا الأساس أصدرت المحكمة حكمها المؤرخ في 2016/10/10، الذي قضى بالمصادقة على تقرير الخبرة وبالنتيجة إلغاء الترقيم النهائي المسجل لفائدة أملاك الدولة مع الأمر بتسجيله باسم المرجع بمساحة قدرها 72222 م^2 وتمّ إعفاء المرجع ضدهم من المصاريف القضائية.

نستخلص من هذا الحكم الإداري ما يلي :

إن القضاء الإداري هو المختص بالنظر في الدعاوى المتعلقة بالترقيم النهائي إذا كان هذا الترقيم لفائدة الدولة.

كما نلاحظ بأنه بالرغم من أن الدولة مالكة لهذا العقار بموجب ترقيم نهائي، إلّا أنه بعد ثبوت حيازة المدعي إستجابت المحكمة لطلبه وأسندت هذا العقار إليه بعد إلغاء الترقيم النهائي الذي استفادت به الدولة، فهل نفهم من ذلك أن المشرع الجزائري يُجيز اكتساب الملكية عن طريق الحيازة أو بالأحرى هل يسقط حق الملكية بعدم الإستعمال؟

إن المتمعن في هذه الأحكام يلاحظ بأن المشرع يجيز الطعن في الترقيم النهائي، بالرغم من أنه إعتمد على نظام الشهر العيني الذي من بين مميزاته وخصائصه مبدأ القيد المطلق، أي أنه غير قابل لإعادة النظر، لكن نلاحظ بأن المشرع الجزائري لم يأخذ بهذا المبدأ بل أخذ بالقيد النسبي وبذلك فإن كل التصرفات بعد شهرها تكون قابلة للطعن في نظر المشرع الجزائري الذي اعتبر أن التصرف هو مصدر الحق[1].

كما أن من بين المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني وهو مبدأ خطر التقادم المكسب أي أن من تم تسجيل عقار باسمه في السجل العقاري، يُصبح في منأى عن كل الدعاوى الرامية إلى إلغاء الترقيم الذي إستفاد به، وإن توافرت فيه كل الشروط القانونية في المطالبة القضائية، وبالرجوع للنصوص القانونية السارية المفعول فإننا نلاحظ بأن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على حضر التقادم المكسب صراحة، بل بالعكس فإن القضاء الجزائري أقر إكتساب هذه الحقوق بالتقادم المكسب، أي أنه يمكن اكتساب ملكية عقار له دفتر عقاري إذا كانت مدة الحيازة تتجاوز (15) سنة دون انقطاع[2]، وهو ما تترجمه هذه الأحكام التي نناقشها.

1 جمال بوشنافة، الأثر المنشئ للشهر وأثره على العقد كأحد أهم أسباب كسب الملكية العقارية (دراسة تحليلية على ضوء التشريع والإجتهاد القضائي الجزائري)، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، العدد الرابع، جانفي 2011، ص 125.

2 العمرية بوقرة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2016/2015، ص 123.

نرى من وجهة نظرنا بأن الأولى عدم جواز باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب بالنسبة للمناطق الممسوحة ولكن يمكن اقتصار هذا الأمر على المناطق غير الممسوحة إلى غاية الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي والنص على ذلك صراحة في القوانين السارية المفعول.

إنّ القضاة عند تحليلهم لهذا الملف بالرغم من أن الدولة مالكة لهذا العقار بموجب ترقيم نهائي إلّا أنهم اعتمدوا البحث في الحيازة الأولى بالحماية ولم يتأكدوا حتى من مدة التقادم المكسب بل اكتفوا بالحيازة الفعلية بموجب مظاهر مادية في أرض الواقع ومن هذا المنطلق قاموا بإلغاء الترقيم النهائي وأسندوا العقار للحائز الفعلي.

إضافة للحكم السابق فأن نجد بأن القاضي يفصل في المنازعات المثارة بشأن الترقيم النهائي بإعتبار أن الدولة أو أحد أشخاص القانون العام طرف في الدعوى تطبيقا للمعيار العضوي الذي أخذ به المشرع ، يتجلى ذلك من خلال الحكم الإداري المؤرخ في 2018/06/11[1]، تتلخص وقائع هذا الملف في أن المدعي أقام دعوى إدارية ضد وزير المالية ممثلًا من طرف مدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري كل حسب إختصاصه أكد فيها أنه يحوز مزرعة مساحتها حوالي (11) هكتار، آلت إليه عن طريق الشراء العرفي وعند مرور أعوان المسح العام للأراضي سُجل عقاره باسم الدولة، لذلك يلتمس إلغاء الترقيم النهائي وإعادة تسجيل هذا العقار باسمه ولفائدته.

بعد قيامه بالتبليغ القانوني للمدعى عليهما قدم مدير الحفظ العقاري مذكرة جوابية أكد فيها أن العقار مُسجل لفائدة الدولة وأن الوثائق المقدمة من طرف المدعي عرفية لا حجية لها لذلك التمس القول بصحة الإجراءات التي قام بها.

أما مدير أملاك الدولة فقدم هو الآخر مذكرة جوابية قدم من خلالها دفع شكلي يتعلق بعدم إشهار العريضة الإفتتاحية للدعوى، وتمسك بملكية العقار لفائدته وصرّح بأن العقود المقدمة من طرف المدعي لا حجية قانونية لها، ومن ثمّ التمس رفض الدعوى شكلًا ورفضها موضوعًا لعدم التأسيس.

بعد غلق باب المرافعات عرض الملف على محافظ الدولة الذي التمس تعيين خبير للتأكد من صحة إدعاءات المدعي.

1 الحكم الإداري الصادر عن المحكمة الإدارية بالوادي بتاريخ 2018/06/11، حكم غير منشور، يراجع في ذلك الملحق رقم 15.

إن قضاة المحكمة الإدارية وعند تفحصهم لهذا الملف وجدوا بأن العريضة الإفتتاحية للدعوى مشهرة وهي موجودة بالملف مما يتعين معه استبعاد الدفع الشكلي لعدم جديته، كما أنهم ناقشوا دفوع أملاك الدولة وأكدوا بأن طلب المدعي مؤسس على الحيازة وليس الملكية ومن ثمّ استبعدت الدفوع المثارة من طرف إدارة أملاك الدولة المتعلقة بالوثائق المثبتة للملكية.

بما أن الحيازة من المسائل المادية التي تحتاج لذوي الإختصاص التقني لإثباتها والتأكد منها بتفحص السندات المقدمة من طرف المدعي لاحظ قضاة المحكمة الإدارية بأن هناك شك لمصلحة المدعي، لدرء هذا الشك والفصل باليقين، أصدرت المحكمة حكمها المؤرخ في 2017/05/22 الذي قضى بتعيين خبير في النزاع للبحث في الحيازة.

قام الخبير المُعين بالمهمة المسندة إليه وبعد إيداع تقريره لدى أمانة ضبط المحكمة قام المرجع بإعادة السير في الدعوى، إلتمس فيها قبول الدعوى شكلًا وفي الموضوع المصادقة على تقرير الخبرة ومن ثمّ إلغاء الترقيم النهائي للعقار محل النزاع وإعادة تسجيله باسم المرجع ولفائدته، وأكد بأن الخبير قام بالمهام المسندة إليه على أحسن وجه، كونه قام بمعاينة العقار محل النزاع وأسقط جميع الوثائق التي وجدها تنطبق عليه وقام بوصف العقار بأنه عبارة عن مزرعة محاطة بطوابي بها نخيل وأشجار الزيتون المثمرة و(07) آبار للسقي ومخازن وأكد بأن الحائز الفعلي هو المرجع منذ سنة 2004.

بعد التبليغ القانوني قدم مدير أملاك الدولة مذكرة أكد فيها أن الخبير اعتمد على سماع المُلّاك المجاورين وهذا لا يستقيم، ولم يعتمد على أي سند رسمي، والملكية للدولة بقوة القانون وهي غير قابلة للتصرف ولا تكتسب بالتقادم، بالتالي فالخبرة غير دقيقة يتعين إستبعادها ومن ثم إلتمس التصريح برفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس.

أما مدير الحفظ العقاري تمسك بسابق طلباته ودفوعه المقدمة في الدعوى الأصلية.

إن محافظ الدولة التمس اعتماد الخبرة محل الترجيع.

إن قضاة المحكمة الإدارية استبعدوا الدفع الذي تقدمت به إدارة أملاك الدولة، لأن المرجع يتمسك بالحيازة وليس الملكية، والمرجع قدم العقد العرفي وكذلك محضر المعاينة و الترخيص الإداري الصادر عن بلدية سيدي عون، وأثناء مرور أعوان المسح سجل العقار في حساب المجهول وهذه قرينة على أنه ليس ملك للدولة، وبعد أن أصبح الترقيم نهائي أُسند للدولة.

بما أن النزاع ذا طابع فني فإن المحكمة أسندت الأمر إلى أهل الاختصاص، والخبير قام بالمهام المسندة إليه وخلص في آخر تقريره إلى أن العقار في حيازة المرجع منذ سنوات عديدة، ومن ثمّ فإنه يتعين الاستجابة لطلبه الرامي إلى إلغاء الترقيم النهائي وإعادة تسجيل هذا العقار باسمه ولفائدته وبذلك صدر الحكم الإداري المؤرخ في 2018/06/11، الذي قضى بالمصادقة على تقرير الخبرة وبحسبها إلغاء الترقيم النهائي المسجل لفائدة أملاك الدولة مع الأمر بإعادة تسجيله باسم المرجع وبالمساحة المحددة بالخبرة المبينة بالمخطط البياني المرفق بها.

نستخلص من هذا الحكم بأنه يمكن إلغاء الترقيم النهائي المسجل لفائدة أملاك الدولة، بإثبات الحيازة القانونية التي تكون ثبتت بالسندات والوثائق بالإضافة إلى السيطرة المادية للعقار أي أن تكون الحيازة لها مظاهر مادية وملموسة وهو الأمر الذي أكدته المحكمة العليا في العديد من قراراتها منها القرار (300815) المؤرخ في 2005/05/18 [1].

كما نلاحظ بأنه أكد على إختصاص القضاء الإداري الأصيل بالفصل في مثل هذه الدعاوى التي لم ينص عليها المشرع صراحة.

من خلال كل ما سبق نلاحظ بأن قضاة المحكمة الإدارية غالبًا ما يستعينون بالخبراء الذين تُسند لهم مهام تحدد بموجب أحكام قضائية، يكون ذلك مقابل أتعاب يتحملها رافع الدعوى، تحددها الجهة القضائية المرفوع أمامها النزاع، بعد استصدار الصيغة التنفيذية للحكم الآمر بالخبرة، ينتقل الخبير ويقوم بمهمته على نفقة المدعي لإنارة المحكمة بالرأي السديد.

كما نلاحظ بأن المشرع الجزائري عند إعادة النظر في الترقيمات النهائية أو المؤقتة دائمًا يرجع إلى تفضيل الحيازة القانونية والمشروعة التي لها مظاهر مادية وملموسة في أرض الواقع.

من وجهة نظرنا نلاحظ بأن هذه المسألة لها جوانب إيجابية وأخرى سلبية، فالإيجابية منها تتمثل في أن أصحاب الحقوق العينية الحقيقيين يصبح لهم الحق في المطالبة باسترداد حقوقهم وإسناد هذه العقارات إلى أصحابها الحقيقيين الذين يحوزونها، خاصة أن المشرع لم يحدد فترة محددة يمكن فيها إعادة النظر في هذا الترقيم، وهذا الأمر يخالف مبادئ القضاء الإداري فيما يتعلق بفحص مدى المشروعية لأن هناك آجال محددة متى انقضت يتحصّن القرار من إعادة النظر في مدى مشروعيته.

1 جمال سايس، الحيازة العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، مرجع سابق، ص 200.

أما المسائل السلبية فإنها تتمثل في أن الشخص بالرغم من أنه مستفيد بترقيم نهائي أو حتى دفتر عقاري، لكنه لا يكون في مأمن من الدعاوى التي تهدف إلى إلغاء هذا الترقيم مما ينعكس سلبًا على تحقيق الاستقرار والاطمئنان في المعاملات العقارية، وهذا الأمر لا يؤدي إلى تشجيع الاستثمار والقيام بالمشاريع الحيوية، لأن الدولة لا تملك أوعيتها العقارية بصفة كاملة، ففي أي وقت يمكن أن يرفع أي شخص دعوى من أجل إلغاء هذا الترقيم أو الدفتر العقاري ويتمسك رافع الدعوى بالحيازة المشروعة والقانونية، وهذا يتنافى مع المبادئ الأساسية التي يقوم عليها نظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري.

لأننا يمكن أن نفترض أن هناك مراجعة قد تكون بالنسبة للترقيمات المؤقتة أما النهائية فالأصل أنها ثابتة لا تتغير ولا يمكن الطعن فيها أو المطالبة بإلغائها، ومتى كان هناك شخص متضرر من هذا الترقيم يمكنه المطالبة بالتعويض وهذا ما اتبعته الكثير من التشريعات التي أخذت بهذا النظام.

الفرع الثاني : تطبيقات الترقيم النهائي في قرارات مجلس الدولة

بعد أن تطرقنا لبعض أحكام المحاكم الإدارية المتعلقة بالترقيم النهائي، سنحاول أن نعرج على بعض قرارات مجلس الدولة الصادرة في هذا الإطار، لنقوم بتحليلها واستخلاص النتائج لتتضح الصورة أكثر فيما يتعلق بمنازعات الترقيم النهائي، سواء من خلال الاختصاص أو كيفية دراسة هذه الملفات وطريقة الفصل فيها، وكذا بيان الأسس التي يعتمد عليها القاضي الإداري في الفصل في مثل هذه المنازعات، تفصيل ذلك من خلال ما يلي:

أولا : عدم جواز إعادة النظر في الترقيم النهائي أو الدفتر العقاري إلّا عن طريق القضاء

بعد إتمام عملية المسح العام للأراضي يتم تأسيس السجل العقاري مباشرة بعد إيداع هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميًا، يمنح المحافظ العقاري المُلّاك إما شهادة تُثبت أن الترقيم مؤقتاً أو يسلم لهم الدفتر العقاري متى أصبح الترقيم نهائياً، فالشخص المستفيد بالدفتر العقاري لا يجوز الإحتجاج ضده بسندات عرفية لوضع الحدود بينه وبين غيره مادامت أن هذه الدفاتر لم يتم إلغاؤها من طرف القضاء وهو الأمر الذي كرسه قرار المحكمة العليا رقم (282811)[1] المؤرخ في 2005/02/23.

1 جمال سايس ، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول ، مرجع سابق، ص 487.

تتلخص وقائع هذا الملف في أن (ت. ب) أقام طعنًا بالنقض ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو بتاريخ 2000/12/09 الذي قضى بعد إعادة السير في الدعوى بالمصادقة على تقرير الخبرة وبالنتيجة إلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد برفض الدعوى الرامية إلى وضع الحدود بين ملكية الأطراف وتحديد الاعتداء.

لقد أثار الطاعن ثلاثة أوجه للطعن وهي :

الوجه الأول مأخوذ من انعدام الأساس القانوني لأن الخبيرين حددا التعدي المرتكب على الجهات الثلاثة وامتنعا عن تحديد التعدي الواقع على الممر، كما أن العمليات التي قامت بها مديرية مسح الأراضي هي محل منازعة قضائية.

الوجه الثاني مأخوذ من انعدام وعدم كفاية أو تناقض الأسباب، فالخبير لاحظ وجود تعدي في الجهة الشرقية ولم يقم بالقياسات، وخلص إلى أنه يجب أن تبقى الحالة كما هي عليه، بالتالي فهو متناقض مع تقريره، كما أن المجلس لا يجوز له أن يأخذ برأي الخبير طبقًا لنص للمادة (54) من قانون الإجراءات المدنية وبما أن المجلس لم يجب على طلبات العارض ومن ثمّ يعتبر القرار عديم التسبيب.

أما الوجه الأخير فمأخوذ من مخالفة أو سوء تطبيق القانون، لأنه تمّ تجاهل مقتضيات المادة (703) من القانون المدني ومعالم الحدود لم يتم وضعها خاصة وأنه تمّ توسيع الممر من 12 مترا إلى 14 مترا.

حيث أن قضاة المحكمة العليا أجابوا عن الأوجه المثارة من طرف الطاعن بما يلي :

بالرجوع إلى مستندات الملف تبيّن لهم بأن طلب المدعي في الطعن أمام محكمة الدرجة الأولى كان يرمي إلى تعيين خبير لوضع معالم الحدود بين ملكيات الأطراف وتحديد التعدي، في حين أن قضاة الإستئناف عاينوا بأن كل واحد من الأطراف يشغل العقار الذي يملكه حسب السجل العقاري الذي تأسس بعد إيداع وثائق المسح العام لتلك المنطقة.

بناء على الأمر (74/75) والمرسوم (63/76) السالفي الذكر فإن الدعوى الرامية لتحديد المعالم بناء على وثائق وأسانيد قديمة للملكية، تشير إلى تعديل الحقوق العينية المكرسة في السجل العقاري فإن قضاة المجلس لما رفضوا الدعوى كانوا على صواب، ما دام شغل الأماكن كرس بمنح كل واحد من المالكين في النزاع دفتر عقاري الذي يكون عائقًا بالنسبة لهذه الدعوى لأنه يتوجب عليه أولًا الاعتراض

على هذه الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي يستفيد صاحبه بالدفتر العقاري الذي يُعتبر السند الوحيد المثبت للملكية في المناطق الممسوحة إلى غاية تقديم الدليل المعاكس ومن ثمّ تمّ رفض الطعن لعدم التأسيس.

نستخلص من هذا القرار أنه كرّس ما جاءت به المادة (16) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، التي تؤكد بأنه لا يمكن إعادة النظر في الترقيم النهائي للعقارات المجسدة في الدفتر العقاري إلّا عن طريق القضاء.

كما لا يمكن للقضاة مناقشة وثائق قديمة إذا كانت تخص عقارات شملتها عملية المسح العام للأراضي واستفاد أصحابها بالدفاتر العقارية، خاصة إذا تعلق الأمر بمسألة الحدود، التي تكون قد حددت أثناء عمليات المسح العام للأراضي، إلّا إذا إستدل بها رافع الدعوى للتمسك بالحيازة في مواجهة الدفاتر العقارية في إطار الدعاوى التي تهدف إلى إلغاء أو تعديل الترقيمات النهائية.

كما أكد هذا القرار على إختصاص القضاء الإداري فيما يتعلق بمنازعات الترقيم النهائي.

ثانيا : القضاء الإداري هو المختص بإعادة النظر في الدفاتر العقارية

يجب التطرق أولا إلى مسألة الاختصاص القضائي فيما يتعلق بالمنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي أو الدفتر العقاري وفي هذا الإطار نجد قرار المحكمة العليا رقم (666056)[1] الصادر بتاريخ 2011/07/14 الذي جاء بمبدأ مفاده: " لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري ".

تتلخص وقائع هذه القضية في أن الطاعنين ورثة المرحومة (ص.ز) بنت (ج) طعنوا بالنقض بتاريخ 2009/10/11 ضد قرار صادر عن مجلس قضاء برج بوعريريج بتاريخ 2009/02/28 القاضي بتأييد الحكم المستأنف.

إن المدعى عليهم في الطعن تمّ تبليغهم بعريضة الطعن إلّا أنهم لم يودعوا مذكرة جواب.

أما الطاعنين فقد أثاروا سبعة أوجه للطعن.

1 القرار رقم (666056) المؤرخ في 2011/07/14، الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، المنشور بمجلة المحكمة العليا، لسنة 2012، العدد الأول، ص 184.

قضت المحكمة بصرف الأطراف إلى بيع القطع موضوع النزاع بالمزاد العلني لصالح كامل الأطراف لأن الطرفين مالكان لهذه العقارات محل النزاع.

حيث أن الأوجه المثارة من طرف الطاعنين تتمثل فيما يلي :

الوجه الأول والثاني لإرتباطهما مأخوذان من مخالفة وإغفال قاعدة جوهرية في الإجراءات على أساس أنه لم يتم تحديد مسبق لتاريخ المداولة في القرار موضوع الطعن كما أنه لم يؤخذ فيه بوقف السير في الدعوى إلى غاية الفصل في المستند المدعى بتزويره.

إن قضاة المحكمة العليا بتفحصهم لملف الحال لم يجدوا نصاً متعلقاً بتاريخ المداولة كما أنه لا وجود في مذكرات جوابهم لأي طلب بخصوص وقف الفصل في الدعوى الحالية إلى غاية الفصل في دعوى التزوير، كما أنه لا وجود لأي دفع بالتزوير، أما فيما يتعلق بالأخطاء المادية في أسماء بعض الأطراف فهي أخطاء يمكن تصحيحها أمام نفس الجهة القضائية، وعلى هذا الأساس فالوجهان غير جديّان يستوجب استبعادهما.

أما الوجه الثالث المأخوذ من السهو في إحدى الطلبات وخرق المادة (144) من قانون الإجراءات المدنية، إن هذا الوجه مبني على حالتين من الحالات المنصوص عليها على سبيل الحصر في المادة (358) من قانون الإجراءات المدنية، مما يجعله مخالفًا للمادة (565) من نفس القانون مما يتعين معه عدم القبول في هذه الحالة.

في حين أن الوجه الرابع مأخوذ من تجاوز السلطة، وذلك بدعوى أن القرار صادق على تقرير الخبرة الذي تجاوز الإقرار المُدلى به بوجود قسمة ودّية بينهم تعود إلى 60 سنة مضت، غير أن قضاة المحكمة وجدوا أن عنوان الوجه لا ينطبق مع مضمونه المنصب على عدم مناقشة الدفوع، الذي يندرج في قصور الأسباب وعليه فإن هذا الوجه غير سديد.

في حين أن الوجهين الخامس والسادس معًا لإرتباطهما، مأخوذان من انعدام الأساس القانوني وقصور الأسباب بدعوى أن قضاة الموضوع لم يناقشوا دفوع الطاعنين التي مفادها أن الخبير لم يحترم مأمورية الحكم التمهيدي، لأنه لم يحصر مخلف المورث الأصلي ولم يتصل بالمحافظة العقارية وأن هذا الأمر ناتج عن تصريحات غير مضبوطة للمالكين مما جعل الطاعنين يطالبون بإلغاء الخبرة وتعيين خبير آخر ليتم مناقشة هذه الدفوع.

إن قضاة المحكمة العليا وجدوا أن كثيرًا من هذه الدفوع تُثار لأول مرة في الطعن الحالي وهي دفوع غير وجيهة، لأنها حتى ولو صحّت لن تغير من وجهة نظر الفصل في الدعوى، لأن القرار مبني على أساس أن الطرفين مالكان على الشياع بموجب دفاتر عقارية لا يمكن إلغاؤها أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري، في المقابل لم يدفع الطاعنون بوجود أي دعوى موازية مرفوعة أمام القضاء الإداري وعليه فالقرار مؤسس قانونًا ومسبب بما فيه الكفاية والوجهان غير مؤسسين يتعين رفضهما.

أما الوجه الأخير فمأخوذ من التناقض طبقا لنص المادة (14/358) من قانون الإجراءات المدنية على حد الصيغة الواردة في عنوان الوجه، وهي فقرة تتعلق بحالة وجود طعن مشكل ضد قرارين الأمر الذي لا يتوفر في دعوى الحال وعليه فهذا الوجه غير قابل للنقاش وغير مقبول.

لكل هذه الأسباب مجتمعة أصدرت المحكمة العليا قراراها المشار إليه أعلاه والقاضي بعد قبول الطعن شكلًا ورفضه موضوعًا.

نستنتج من خلال هذا القرار بأنه أكد صراحة ودون لُبس من طرف أعلى هيئة قضائية تمثل القضاء العادي بأنه لا يمكن إعادة النظر في الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلّا أمام القضاء الإداري، لأن الدفاتر العقارية أعتبرت قرارات إدارية ومن ثمّ فإن دعاوى الإلغاء أو التعديل بشأنها تؤول دون منازع إلى القضاء الإداري.

إن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على إختصاص القضاء الإداري في مثل هذه القضايا لكن الواقع العملي والتطبيقي من خلال قرارات مجلس الدولة أو المحكمة العليا تؤكد في مجملها أن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري دون منازع.

ثالثا : عدم جواز إلغاء الدفتر العقاري إلّا بناء على سند صحيح يناقضه

أقر هذا المبدأ قرار مجلس الدولة في إطار الملف رقم (084318)[1] المؤرخ في 2014/04/24 تتلخص الوقائع في أن (ق.ع) قام بتسجيل استئناف ضد الحكم الإداري الصادر عن المحكمة الإدارية بالوادي بتاريخ 2012/05/21 الذي قضى برفض دعواه لعدم التأسيس.

تدعيمًا للاستئناف قدم المستأنف عريضة بواسطة محاميه مفادها أن الحكم بُلّغ له في 2012/08/30 وقد قام بالاستئناف في الآجال القانونية.

1 قرار مجلس الدولة رقم (084318) المؤرخ في 2014/04/24 ، قرار غير منشور، يراجع في ذلك الملحق رقم 16.

أما في الموضوع أكد بأنه يحوز عقارًا به مجموعة من النخيل المثمر آل إليه عن طريق عقد الشراء العرفي المؤرخ في 2004/04/28.

كما أكد المستأنف أنه وعند مرور أعوان المسح تمّ تسجيل هذا العقار باسم المستأنف عليهم وعلى هذا الأساس قام المستأنف عليهم بإستخراج الدفتر العقاري من المحافظة العقارية.

لقد أكد المستأنف بأن العقار محل النزاع تمّ تسجيله بناء على شهادة شهود وأن هناك أحد الشهود تراجع عن شهادته فيما بعد واعترف بخطئه وقدم محضر تلقي تصريحات مُعد أمام محضر قضائي، أكد فيه الشاهد أن العقار يحوزه المستأنف منذ سنة 2004، وعلى هذا الأساس فهو يطالب بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد بإلغاء الدفتر العقاري وإعادة تسجيل هذا العقار باسمه للأسباب التالية :

– أن الحكم رفض الدعوى لعدم التأسيس بحجة أن العقار يعود لمورث المستأنف عليهم دون إعطاء تفسيرًا لهذه النتيجة التي توصل إليها قضاة الدرجة الأولى وهذا مخالف لنص المادة (277) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

– إن المستأنف أكد مرة أخرى بأنه أسّس دعواه على الحيازة وليس الملكية التي تثبت بعقد رسمي وبذلك فالحكم المستأنف أخلط بين دعوى الحيازة والملكية.

– المستأنف عليهم لم يقدموا أي دليل يثبت حيازتهم أو ملكيتهم للعقار ما عدى الدفتر العقاري المطعون فيه الذي بُنيَ على شهادة شاهد تراجع عن شهادته وعليه فالحكم متناقض مع نفسه.

لكل هذه الأسباب مجتمعة فالمستأنف أكد على طلباته السابقة وفي الاحتياط ندب خبير عقاري للبحث عن الحائز الفعلي للعقار محل النزاع.

إن المستأنف عليهم أكدوا بأن العقار تمّ تسجيله مؤقتًا باسم مورثهم لمدة سنتين والمستأنف لم يقم طيلة هذه المدة بتقديم أي اعتراض، وفي سنة 2007 استفادوا بالدفتر العقاري بعد أن أصبح الترقيم نهائياً والمستأنف لم يحرك ساكنًا، إلا خلال سنة 2011، لذلك التمسوا تأييد الحكم المستأنف لأنه أصاب فيما قضى به وبالنتيجة رفض الاستئناف لعدم التأسيس.

حيث أن محافظ الدولة التمس في طلباته تعيين خبير عقاري في القضية.

بعد غلق باب المرافعات هُيّأت القضية للفصل.

إن قضاة مجلس الدولة قبلوا الاستئناف شكلًا، لأنه ورد خلال الآجال القانونية أما من حيث الموضوع تبيّن لهم أن النزاع يتعلق بالدفتر العقاري الذي سُلم للمستأنف عليهم وفق الإجراءات القانونية المعمول بها.

إن المستأنف أعاب على الحكم محل الاستئناف عدم مناقشته لطلباته وأن هناك خلط وقع فيه قضاة الدرجة الأولى بين الحيازة والملكية غير أنه وبالرجوع إلى الحكم المستأنف تبيّن لهم بأنه مؤسس باعتبار أن المستأنف أقر بأن العقار ملك للمستأنف عليهم ولم يثبت بدوره ملكيته.

بما أن المستأنف لم يقدم أي سند صحيح يثبت ما يدّعيه فإنه يتعين تأييد الحكم المستأنف لأنه كان صائبًا فيما قضى به.

نستخلص من خلال هذا القرار أن قضاة مجلس الدولة أسسوا قرارهم على أنه لا يمكن إلغاء الدفتر العقاري بمجرد سندات عرفية فالمستأنف رافع من أجل إلغاء دفتر عقاري ولم يقدم أي سند صحيح، مع العلم أن المشرع الجزائري ومنذ صدور قانون التوثيق أوجب خضوع كل العقود التي يكون محلها عقار إلى الرسمية، وبعد صدور القوانين المنظمة للإشهار أصبحت كل العقود التي تتعلق بالحقوق العينية الأصلية واجبة الشهر ولا تنتقل هذه الحقوق إلّا من يوم شهرها في المحافظة العقارية[1]، وهذا من أجل الحفاظ على حقوق جميع الأطراف في المواجهة فيما بينهم أو الغير لأن مهمة الإشهار هي إعلام الكافة.

كذلك نلاحظ بأن المستأنف إدّعى حيازته لهذا العقار منذ سنة 2004، غير أن عملية المسح العام للأراضي مرت بالمنطقة في غضون سنة 2005 واستفاد المستأنف عليهم بالترقيم المؤقت ثم سُلّم لهم الدفتر العقاري سنة 2007، بينما المستأنف إدعى أن هذا التاريخ هو وقت مرور أعوان المسح وفي هذا مغالطة وتظليل للعدالة.

حيث أن المستأنف لم يستطع الإجابة على الدفع المقدم من طرف المستأنف عليهم وهو عدم تقديمه للإعتراض خلال الآجال القانونية المحددة بسنتين، ولو كان بالفعل حائزًا لقام أعوان المسح بتسجيل هذا العقار باسمه أثناء الأعمال الميدانية.

كما نلاحظ أن المستأنف ناقض نفسه لما اعترف بملكية المستأنف عليهم وفي المقابل لم يقدم أي سنداً صحيحاً يمكن الإعتماد عليه للاستجابة لطلباته.

وعليه نخلص إلى أن هذا القرار كرّس مبدأ إختصاص القاضي الإداري بإعادة النظر في الترقيمات النهائية أو الدفاتر العقارية كما أنه لا يمكن إلغاء الدفتر العقاري بمجرد سند عرفي، بل

1 يراجع في ذلك نص المادة (793) من الأمر (58/75)، السالف الذكر.

يجب تقديم سند صحيح يناقضه، أي أن القضاء لم يقم بإلغاء الدفتر العقاري في هذه الحالة بناء على المعطيات والسندات التي إحتواها هذا الملف والتي سبق مناقشتها.

فالمشرع الجزائري فرّق بين القيمة القانونية للعقود العرفية الثابتة التاريخ وذلك من خلال أن العقود العرفية المحررة قبل جانفي 1971 يُعتد بها في إثبات الملكية العقارية لأنها تعتبر سندات رسمية متى كانت مسجلة لدى المحكمة الشرعية.

أما بعد صدور المرسوم (63/76) السالف الذكر، أصبح لا يمكن شهر العقود العرفية الثابتة التاريخ تطبيقًا لنص المادة (88) من هذا المرسوم التي استوجبت قاعدة الشهر المسبق، غير أنه وبعد تعديل هذا المرسوم سنة 1980 تمّ التراجع عن هذه القاعدة في بعض الحالات واستثنت العقود المثبتة من طرف المحاكم وذلك بعد تقديم إشهاد من البلدية يثبت أن هذا العقار لا يدخل ضمن صندوق الثورة الزراعية أو الإحتياطات العقارية، وذلك تمهيدًا لشهرها.

ثم قام المشرع من خلال التعديل الذي جاء به في المرسوم (123/93) تحقيق الإستقرار في المعاملات العقارية، بحيث أصبح الشهر إلزامياً وليس إختيارياً بالإضافة إلى الرسمية ولقد وافقت كل أحكام وقرارات القضاء هذا المبدأ[1].

رابعا : عدم أخذ المشرع الجزائري بمبدأ القيد المطلق في نظام الشهر العيني

بالرغم من أن المشرع الجزائري قد تبنّى نظام الشهر العيني بموجب الأمر (74/75) السالف الذكر، إلّا أنه لم يأخذ بأهم خاصية في هذا النظام وهي القيد المطلق، كونه إعتمد على مبدأ القيد النسبي، وهو الأمر الذي نستشفه من خلال نص المادة (16) من المرسوم (63/76) السالف الذكر التي أجازت الطعن في الترقيم النهائي والأصل هو تعديل هذه المادة بحيث يكون هناك مرحلتان لتأسيس السجل العيني، الأولى تمهيدية يجوز خلالها الطعن في هذه الترقيمات، أما الثانية فيتطهر القيد ويصبح نهائياً لا يمكن الطعن فيه وهذا لتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية[2].

سنقوم بمناقشة أحد قرارات مجلس الدولة الذي قضى بإلغاء الدفتر العقاري وهو القرار رقم(087484)[3] المؤرخ في 2014/11/27، وتتلخص وقائع هذا الملف فيما يلي :

1 حنان عزيزية، قماري نضرة بن ددوش، مرجع سابق، ص 208.
2 جمال بوشنافة، الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص 326.
3 قرار مجلس الدولة رقم (087484) المؤرخ في 2014/11/27، قرار غير منشور، يراجع في ذلك الملحق رقم 17.

قام وزير المالية ممثلًا من طرف المدير العام للأملاك الوطنية باستئناف القرار الصادر عن الغرفة الإدارية بمجلس قضاء بسكرة المؤرخ في 2011/09/25، الذي قضى علنيًا في الشكل قبول إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة وفي الموضوع اعتماد الخبرة وبحسبها القضاء بإبطال الدفتر العقاري المتعلق بالقطعة الأرضية رقم (123) المتواجدة بالقسم المساحي رقم (023) بالوادي.

حيث أنه تمّ تسجيل العقار محل النزاع في إطار عملية المسح العام للأراضي في حساب المجهول وبعد انتهاء مدة السنتين تم ترقيم هذا العقار لفائدة الدولة كترقيم نهائي، ثم بعد ذلك استفادت الدولة بالدفتر العقاري محل طلب الإلغاء.

قام المستأنف عليهم برفع دعوى، طالبوا من خلالها بإلغاء هذا الدفتر العقاري على أساس أن العقار محل الدفتر العقاري في حيازتهم منذ عقود من الزمن.

صدر عن مجلس قضاء بسكرة وبالتحديد في الغرفة العقارية قرار تمهيدي بتاريخ 2008/10/08 ثم قرار تمهيدي ثان بتاريخ 2010/10/17 ، وبعد إعادة السير في الدعوى تمت المصادقة على تقرير الخبرة وصدر القرار محل الاستئناف.

إن المدير العام للأملاك الوطنية اعتبر أن القرار غير صائب وطالب بإلغائه للأسباب التالية :

– إن القرار المستأنف خالف قاعدة جوهرية في الإجراءات وذلك بعدم شهر العريضة الافتتاحية للدعوى وهذا الأمر مخالف لنص المادة (17) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

– مخالفة القرار المستأنف لأحكام المادة (277) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تستوجب التسبيب، فالقرار المستأنف اعتبر المستأنف عليهم تتوفر فيهم شروط الحيازة ولم يُبيّن كيف توصل إلى هذا الرأي، لأنهم لم يقدموا أي دليل يُثبت بصفة قانونية أنهم يحوزون هذا العقار لأن الخبرة أكدت بأن نخيل المستأنف عليه اندثر منذ نحو (25) سنة.

إن المستأنف عليهم أجابوا بواسطة محاميهم على هذه الدفوع بما يلي :

– إن العريضة الافتتاحية للدعوى مشهرة بالمحافظة العقارية بالوادي منذ 2008/06/16 وهذا عكس ما يزعمه المستأنف وهي مرفقة بالملف الأصلي.

– إن المستأنف عليهم يحوزون العقار بموجب عقود رسمية مسجلة بالمحكمة الشرعية بتاريخ 1929/10/31 ثم عقد القسمة المسجل كذلك بتاريخ 1929/10/31 بالإضافة إلى الحكم المدني الصادر بتاريخ 1979/04/04.

كما أكد المستأنف عليهم عدم علمهم بمجريات عملية المسح، وأكبر دليل على أن العقار تابع للخواص هو تسجيله في حساب المجهول، لذلك يطالبون بصرف النظر على الدفوع المقدمة من المستأنف لأنها غير مبررة، لذلك يلتمسون تأييد القرار المستأنف.

إن محافظ الدولة قدّم طلباته الرامية إلى رفض الاستئناف لعدم التأسيس.

إن قضاة مجلس الدولة قاموا بالرد على الدفوع المثارة من طرف المستأنف بما يلي :

– فيما يتعلق بالدفع بعدم إشهار عريضة إفتتاح الدعوى اعتبره قضاة مجلس الدولة غير مبرر لأن العريضة الافتتاحية تم إشهارها بالفعل وهي مرفقة بالملف.

إن قضاة مجلس الدولة أكدوا بأن قضاة الدرجة الأولى أسسوا قرارهم بناءًا على تقرير الخبرة وما جاء فيها، التي أكدت بأن المستأنف عليهم كانوا حائزين لهذا العقار من خلال مورثيهم وأنها ما تزال مستغلة من طرفهم، بذلك يكون القرار صائب فيما قضى به وقد طبّق صحيح القانون، مما يتعين معه تأييد القرار المستأنف، بذلك صدر قرار مجلس الدولة الذي قضى بقبول الاستئناف شكلًا وفي الموضوع تأييد الحكم المستأنف.

نستخلص من هذا القرار أن مجلس الدولة صادق وأيّد القرار الذي قضى بإلغاء الدفتر العقاري الذي سبق وأن استفادت به الدولة، غير أن هذا الإلغاء تمّ بعد الاستعانة بالخبراء، الذين بحثوا في الحيازة وقاموا بإسقاط الوثائق وتأكدوا أنها تخص العقار محل النزاع وهي سندات ثابتة التاريخ المسجلة لدى المحكمة الشرعية، إعتبرتها أغلب قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة سندات رسمية منتجة لآثارها القانونية[1].

تعتبر هذه العقود سندات ذات حجية قانونية، شأنها في ذلك شأن العقود الرسمية المشهرة لكن يشترط في العقود المحررة في الفترة بين 1964 وأول جانفي 1971 تقديم الرخصة الإدارية

1 من بين هذه القرارات نجد قرار المحكمة العليا رقم (264528) المؤرخ في 2004/02/25 السالف الذكر، والذي أكد بأن العقد الصادر عن قاضي المحكمة الشرعية يعد من العقود الرسمية.

التي تُسلم لهم من طرف الوالي، عملًا بأحكام المرسوم (15/64)[1] المؤرخ في 1964/01/20 المتضمن حرية المعاملات العقارية المعدل والمتمم، لكنه بعد أن تبنى المشرع نظام الشهر العيني بموجب الأمر (74/75) السالف الذكر أصبح شهر العقود إلزامياً لأن أثرها لا يكون بين الأطراف أو الغير إلّا من تاريخ شهرها أو قيدها على مستوى البطاقات العقارية[2].

لاحظنا بأن الخبرتين جاءتا متطابقتين وأكدتا بأن العقار يؤول دون منازع للمستأنف عليهم وأنهم توارثوه أبًا عن جد، ولا زال بحوزتهم لحد الساعة وأن السندات التي بحوزتهم رسمية تمكنهم من الإستفادة بالترقيم النهائي مباشرة، لو قُدمت أثناء الأعمال الميدانية للمسح العام للأراضي.

بالتالي نلاحظ بأن المشرع الجزائري أجاز إمكانية الطعن في الدفتر العقاري أو الترقيم النهائي، أي أنه لم يأخذ بمبدأ القيد المطلق مثلما فعلت أغلب التشريعات التي أخذت بنظام الشهر العيني، كالمشرع المصري الذي حضر إثبات تملك أي عقار يخضع لقانون السجل العيني بموجب الحيازة المادية المتمثلة في وضع اليد، إلا أنه استثنى الأحكام التي تصدر مُثبته للملكية[3].

نستنتج كذلك بأن المشرع الجزائري اشترط شهر الدعاوى المتعلقة بإلغاء أو تعديل في الترقيمات العقارية وذلك لكي لا يحتج الغير أو المتصرف إليه ويدّعي عدم العلم، لأن شهر العريضة في البطاقة العقارية لا يحول دون التصرف في العقار، فيحق لصاحب الحق العيني نقل ملكية هذا العقار أو إثقاله بحق عيني أو إيجاره وغيرها من التصرفات.

أما مسألة إلزامية الشهر فالأصل فيها هو حماية مصلحة الغير حسن النية، الذي يُقدم على التعامل في العقار، باستقراء نص المادة (86) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، فإنه يفهم منها أن مناط حجية الحكم القاضي بفسخ أو إبطال أو نقض أو إلغاء الحق العيني في مواجهة الخلف الخاص هو شهر العريضة الإفتتاحية للدعوى[4].

1 المرسوم (15/64)، السالف الذكر.

2 محمد لعشاش، الحماية العقارية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص 252.

3 حسين يوسف خضر، الحماية القانونية لكسب الملكية العقارية بعقد البيع، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي الإسكندرية 2015، ص 460.

4 أحمد سويقات، الرقابة على أعمال الإدارة العمومية في الجزائر، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه العلوم القانونية، فرع قانون عام، قسم الحقوق، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015/2014، ص 266.

أما فيما يتعلق بما جاء به قانون الإجراءات المدنية والإدارية من مفاهيم جديدة منها، صلاحية توجيه أوامر للإدارة تدخل في إطار الرقابة القضائية على أعمال الإدارة للبحث في مدى ملائمة العمل الإداري للقانون، وهذا حماية لأصحاب الحقوق من تعسف الإدارة، ومن ثمّ أصبح القاضي الإداري يحكم بإلغاء الترقيم ويأمر بإعادة تسجيله باسم من ثبت الحق إليه، غير أن هذا الأمر مرتبط بتحريك الدعوى فلا يمكن للقاضي التدخل مباشرة لبسط رقابته كما أن رفع الدعوى مُكلِف للمتقاضي على أساس أنه ملزم بتعيين محام ليدافع عن حقوقه[1].

كما نلاحظ بأن المشرع الجزائري نصّ على الغرامة التهديدية، كوسيلة للضغط على الإدارة وإجبارها على التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، بعدما كان هذا الأمر غير متاح لأنه جُمِّد بموجب الإجتهادات المتعاقبة بدعوى عدم وجود نص قانوني صريح، ومن ثمّ اعترف للقاضي الإداري بسلطة توقيع الغرامة التهديدية ضد أي شخص من أشخاص القانون العام، إذا امتنع عن تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة ضده، وهذا الأمر يزيد من مصداقية القاضي الإداري باعتباره ينظر للإدارة والشخص الطبيعي بنظرة متساوية أمام القضاء وهذا ما يساهم في بناء دولة القانون[2].

يتم في الأخير تنفيذ الحكم أو القرار الذي قضى بتغيير في الحقوق العينية العقارية[3]، عن طريق إيداعه بمعرفة موثق أو محضر قضائي، لكن عمليا جرت العادة أن يقوم بها موثق لأنه من يقوم بتحرير العقود والوثائق المعدة للشهر العقاري.

إن عملية التنفيذ تسند في بعض التشريعات المقارنة إلى دوائر خاصة بالتنفيذ مثلما هو الحال عليه لدى المشرع الأردني إذ كانت في السابق تقوم بها مديريات التسجيل ثم أصبحت مؤخرا تسند إلى المحاكم النظامية بمقتضى القانون الصادر سنة 2007[4].

1 وهيبة عثامنة، النظام القانوني للشهر العقاري دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة01 2016/2015، ص 199.

2 سفيان بوفراش، مبدأ التعليل الوجوبي للقرارات الإدارية في الجزائر أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص 302.

3 يقصد بتغيير الحقوق العينية العقارية :نقض أو تعديل أو فسخ في هذه الحقوق الأمر الذي نصت عليه المادة (85) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.

4 صلاح الدين شوشاري، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية والشرعية ، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان ، الأردن، 2009، ص59.

نخلص من خلال هذا الفصل إلى أن المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري التي يختص بها القاضي الإداري محددة في دعاوى الترقيم المؤقت التي يكون أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام، لأن المشرع لم ينص على ذلك صراحة عكس منازعات الترقيم المؤقت التي تكون بين أشخاص القانون الخاص، ويفهم ذلك من خلال التطبيقات العملية والقضائية التي تمّ تحليلها ومناقشتها وكذلك من خلال المعيار العضوي الذي أخذ به المشرع الجزائري إنطلاقًا من أحكام المادة (800) وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الأمر الذي ينطبق كذلك على دعاوى الترقيم النهائي، التي غالبًا ما يترتب عنها تسليم الدفتر العقاري الذي اعتبر قرار إداري كما جاء بيانه، فالإختصاص الأصيل للدعاوى الرامية إلى إلغاء قرار إداري هو القضاء الإداري بدون منازع، وتأكدنا من هذا الأمر من خلال تحليل بعض الأحكام والقرارات القضائية التي كشفت على توجه القضاء الذي أكد بأنه لا يمكن إعادة النظر في الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلّا أمام القضاء الإداري، إضافة إلى ذلك فإنه هناك دائمًا شخص من أشخاص القانون العام طرف في الدعوى، وهو وزير المالية الممثل من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري أو أملاك الدولة، أو المدير العام للأملاك الوطنية كل حسب اختصاصه وحسب درجة التقاضي.

كما لاحظنا أن المشرع الجزائري بالرغم من أنه أخذ بنظام الشهر العيني منذ صدور الأمر (74/75) السالف الذكر، إلّا أن المشرع لم يأخذ بأهم مبدأ من مبادئ نظام الشهر العيني، وهو القيد المطلق والأثر المطهر للشهر العقاري، بل أخذ بالقيد النسبي، لأنه أجاز الطعن في الترقيم النهائي ولم يحدد مهلة للطعن في هذا الترقيم وترك الأمر مفتوحًا على مصراعيه.

لذلك وجهت العديد من الإنتقادات للمشرع الجزائري بخصوص هذه النقطة بالذّات، لأن عدم وضع أجل محدد للطعن في الترقيم النهائي لا يؤدي إلى تحقيق الإستقرار في المعاملات العقاري.

كما لاحظنا بأن القاضي الإداري الذي ينظر في مثل هذه الدعاوى يتحقق من الحيازة الأولى بالحماية، والتي تستند إلى سندات صحيحة وحيازة فعلية ولا يتأتى ذلك إلّا بالوقوف الميداني على ذلك من خلال إسناد هذه المهمة إلى أحد الخبراء العقاريين الذي يُسقط الوثائق على العقار محل النزاع ويتأكد من الحيازة ومن ثم يصادق على هذه الخبرة متى أجابت على كل الإنشغالات التي عبّر عنها الحكم الآمر بها.

غير أن البحث في مسألة الحيازة هو من صميم عمل القاضي العقاري في القضاء العادي، إلا أن القاضي الإداري عمليا أصبح مُولعا بالتحقيق في الحيازة بإعتبارها حتمية لابد منها ، حتى يتسنى له إعادة النظر في الترقيم العقاري.

نخلص في نهاية هذا الباب من الأطروحة إلى أنه بعد قيام المحافظ بتأسيس السجل العقاري ومن ثمّة ترقيم هذه العقارات سواء ترقيم مؤقت أو نهائي، فإن هناك نزاعات تثور بشأن هذه العملية بإعتبار أن لجنة المسح لا تفصل في الحق العيني بل تبت في مسألة الحدود فقط، وعليه فإن النزاعات تبقى معلقة إلى غاية إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.

يستقبل المحافظ العقاري الإعتراضات المسجلة ضد الترقيمات المؤقتة، الذي عليه السعي للقيام بعملية الصلح في أقرب الآجال وقد صدرت تعليمة من المديرية العامة للأملاك الوطنية في هذا الإطار فإذا حرر محضر صلح يترجم هذا الأخير في وثائق المسح و يكون حجة على أطرافه وفي الحالة العكسية يحرر محضر عدم الصلح ليوجّه الطرف المعترض إلى العدالة.

ترفع الدعاوى المتعلقة بإلغاء الترقيمات المؤقتة بين أشخاص القانون الخاص أمام القسم العقاري بالمحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار محل النزاع وهذا تطبيقا لنص المادة (516) من قانون الاجراءات المدنية والإدارية، كما أن هناك منازعات أخرى تؤول إلى القضاء العادي كدعاوى تحديد الحدود.

في المقابل لم ينص المشرع على إختصاص القضاء الإداري فيما يتعلق بمنازعات الترقيم النهائي أو الدفتر العقاري، الذي أجاز الطعن فيهما صراحة بموجب المادة (16) من المرسوم (63/76) لأن المشرع الجزائري لم يأخذ بمبدأ القيد المطلق الذي يعتبر من بين أهم أسس نظام الشهر العيني.

وفي الأخير قمنا بتحليل بعض الأحكام والقرارات القضائية، التي استوضحنا من خلالها كيفية تعامل القاضي العادي والإداري مع مثل هذه المنازعات، مُسلطين الضوء على نقاط الظل التي تكتنف جوانب هذا الموضوع، وقد حاولنا التطرق من خلال دراستنا لموقف بعض التشريعات المقارنة للإستفادة منها قصد إيجاد حلول لبعض الاشكالات التي لازالت عالقة في الواقع العملي.

الخـاتمـــــة

الـــخاتـــــمة

إن تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني يُعد خطوة إيجابية للتخلص من العيوب الكثيرة التي صاحبت تطبيق نظام الشهر الشخصي باعتباره موروث استعماري، ومن أهم هذه العيوب ازدواجية الشهر بحيث يكون لعقار واحد أكثر من سند رسمي الأمر الذي يزيد من تعقيد وضعية العقار، بالتالي عدم تحقيق الأهداف المرجوّة من تطبيق نظام الشهر العيني.

إن الآلية الوحيدة لتطبيق نظام الشهر العيني هي عملية المسح العام للأراضي، التي تمثل القوام المادي لتأسيس السجل العقاري، وقد إنطلقت هذه العملية منذ السبعينات وسخرت لها الدولة عدة إمكانيات مادية وبشرية، قصد إتمامها عبر كامل التراب الوطني في أقرب الآجال، وهو الأمر الذي لم يتحقق لحد الساعة نتيجة الصعوبات والعراقيل التي حالت دون ذلك.

لقد قمنا بداية بتحديد المفاهيم العامة لهذه العملية، من خلال تسليط الضوء على الهيئة المكلفة بها، التي بيّنا أساسها القانوني وتنظيمها الهيكلي وكيفية عملها، ثم تطرقنا إلى لجنة المسح التي تتشكل بمجرد إفتتاح هذه الأعمال في إقليم بلدية معينة، بعد نهاية أعمال المسح تقوم هذه اللجنة بإرسال وثائق المسح إلى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، لأن المشرع الجزائري أوكل مهمة مسك السجل العقاري إلى هيئة إدارية يرأسها موظف عام يُسمى المحافظ العقاري.

تودع لدى المحافظة العقارية وثائق المسح العام للأراضي، ليتم على إثر ذلك البدء في عملية تأسيس السجل العقاري، بحيث يعتمد المحافظ العقاري على ما جاء في وثائق المسح المودعة لديه في عملية الترقيم العقاري وعلى ضوء ذلك يمنح الترقيم المؤقت أو النهائي، يسلم للمستفيد من الترقيم شهادة تثبت بأن هذا الترقيم مؤقتا، أما المستفيد بالترقيم النهائي يسلم له الدفتر العقاري، الذي أعتبر السند الوحيد المثبت للملكية في المناطق الممسوحة، إلا أنه يمكن الطعن فيه أمام القضاء وهو الأمر الذي إستقر عليه مجلس الدولة والمحكمة العليا في العديد من قراراتهما المتواترة.

تنتج عن عملية الترقيم العقاري عدة منازعات، تم تفصيلها من خلال هذه الدراسة، بداية بالمنازعات التي تؤول إلى القضاء العادي المتمثلة في دعاوى إعادة النظر في الترقيم المؤقت متى كان طرفي الدعوى من أشخاص القانون الخاص، وهو الأمر الذي نصت عليه المادة (516) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية صراحة، بحيث ترفع الدعوى أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل المنازعة القضائية وتحديدًا أمام القسم العقاري.

أما الدعوى المتعلقة بالترقيم النهائي فهي تؤول إلى القضاء الإداري على أساس أن الإدارة دائما طرفا في المنازعة هذا من جهة، إضافة إلى أن النزاع غالبا ما ينشأ بعد الترقيم النهائي و تسليم الدفتر العقاري، هذا الأخير أعتبر بمثابة قرار إداري صادر عن المحافظة العقارية من جهة ثانية، ومن ثمّة فاختصاص إعادة النظر فيه يؤول إلى القضاء الإداري بدون منازع، كما لاحظنا بأن المحكمة العليا ومجلس الدولة دأبا في هذا الإطار من خلال قراراتهم المتواترة التي تؤكد بأن الإختصاص في مثل هذه القضايا يؤول للقضاء الإداري.

كما تعرضنا في إطار منازعة الترقيم العقاري بشيء من التفصيل لكيفية تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول التي صدرت بشأنها العديد من النصوص القانونية والتعليمات التي تهدف إلى تسوية وضعية هذه العقارات وتطهيرها من هذا الحساب.

وبصدد مناقشة مسألة الإختصاص القضائي في منازعات الترقيم العقاري تطرقنا إلى بعض التطبيقات القضائية ذات الصلة بالموضوع من خلال تحليل بعض الأحكام والقرارات القضائية سواء تلك المتعلقة بإختصاص القضاء العادي أو تلك الصادرة عن القضاء الإداري موضحين كيفية تعامل القضاء مع هذا النوع من المنازعات والأسس التي يستند إليها قضاة الموضوع للفصل فيها.

إنطلاقا مما سبق التطرق إليه من خلال هذه الدراسة وما أثرناه من نقاط جوهرية حول الموضوع **خلصنا إلى النتائج التالية:**

1. رغم تبني الجزائر لنظام الشهر العيني منذ السبعينات إلا أن تطبيقه لا يزال حديث رهانات الساعة بحكم الإشكالات القانونية والميدانية التي تعترض سبيل تطبيق هذا النظام.
2. إن تشكيلة لجنة المسح العام للأراضي لم تُدرج ممثلا عن الأملاك الوقفية رغم تعديل المرسوم (62/76) بعد صدور قانون الأوقاف (10/91) .
3. بالرغم من الدور البارز لبعض الأعضاء في لجنة المسح، إلا أن ترتيبهم لم يُدرج حسب الأهمية فإدارة مسح الأراضي بالرغم من الجهود المبذولة من طرفها إلا أن ترتيبها كان آخر الأعضاء.
4. يترأس لجنة المسح قاض إلا أن قراراتها إدارية، لكونها لا تكون نافذة إلا بعد مصادقة الوالي المختص إقليميا، وعلى هذا الأساس تبقى السلطات المخولة لهذه اللجنة محدودة.

5. لم يفرّق المشرع الجزائري بين مهام المحافظة العقارية كهيئة إدارية من جهة ومهام المحافظ العقاري باعتباره الركيزة الأساسية والعضو الفعال فيها من جهة أخرى، لأنه من يقوم بالتأشير والإمضاء على كافة الوثائق التي تستخرج من المحافظة العقارية دون غيره .

6. لم تأت المادة (15) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، بصيغة الإلزام للمحافظ العقاري، فيما يتعلق بمهمة مصالحة الأطراف في حالة الإعتراض على الترقيم المؤقت، مما إنعكس سلبا وأدى إلى تراكم الاعتراضات لعدة سنوات دون القيام بإجراء عملية الصلح.

7. لم يضع المشرع إمكانية تخوّل التراجع عن الاعتراض بعد تحرير محضر عدم الصلح من طرف المحافظ العقاري متى قبل الطرفين بذلك قبل تسجيل الدعوى القضائية الرامية إلى إلغاء الترقيم المؤقت.

8. لم يحدد المشرع مصير حالة سكوت المحافظ العقاري بشأن إيداع الوثائق المقدمة للإشهار بعد فوات الآجال المحددة بخمسة عشرة (15) يوما المنصوص عليها بالمادة (107) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.

9. لقد لاحظنا بأن المشرع الجزائري لم يحدد صراحة الإختصاص القضائي فيما يتعلق بمنازعات الترقيم النهائي، غير أنه يفهم صراحة بمفهوم المخالفة من نص المادة (516) المذكورة آنفا، أنه إذا كان أحد أطراف الدعوى شخصا من أشخاص القانون العام فإن الاختصاص ينعقد للقضاء الإداري تطبيقا للمعيار العضوي الذي أخذ به المشرع الجزائري إنطلاقا من أحكام المادة (800) وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

10. حددت المادة (99) من المرسوم (63/76) السالف الذكر آجال إيداع الوثائق والسندات حيث حددت أجل قدره ثلاثة (03) أشهر لإيداع الأحكام والقرارات القضائية من اليوم الذي صارت فيه نهائية، الأمر الذي يتعارض مع كون الصيغة التنفيذية للحكم أو القرار محل الإيداع لا تتقادم إلا بمضي (15) سنة، طبقا لنص المادة (630) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

11. إن الدفتر العقاري في نظر المشرع الجزائري عبارة عن قرار إداري، إلا أن آجال الطعن فيه لم يحددها وتركها مفتوحة، عكس ما ورد في المادة (829) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي حددت آجال الطعن في القرار الإداري بأربعة أشهر يتحصّن بعدها القرار من فحص مدى مشروعيته.

12. بالرغم من أن مسألة البحث في الحيازة، تُعد من صميم عمل القاضي العادي، إلا أن المشرع خوّل للقاضي الإداري إلغاء الدفتر العقاري أو الترقيم النهائي متى ثبتت الحيازة للمدعي، أي أنه يمكن اكتساب الملكية عن طريق الحيازة التي إعتبرها المشرع من خلال القانون المدني سببا من أسباب كسب الملكية العقارية الأمر الذي جسّده القاضي الإداري في تعامله مع دعاوى الترقيم العقاري.

13. أقرّ المشرع من خلال قانون المالية لسنة 2018 بوجود نوع جديد من الترقيمات المؤقتة لمدة خمسة عشرة (15) سنة، وهذا الأمر يتنافى مع النصوص القانونية السارية المفعول، التي تؤكد بأن أقصى أجل للترقيم المؤقت هو سنتين فقط.

14. إثر التعديل الذي جاء به قانون المالية لسنة 2018 فيما يتعلق بمراجعة حقوق الشهر العقاري لم يتم ذكر العبارة التي تفيد بأن شهادة الترقيم المؤقت لها نفس الآثار المترتبة على شهادة الحيازة، وتم تفسير ذلك من خلال التعليمة الصادرة في هذا الصدد بأن هذه الشهادة لم يعد لها أي أثر قانوني وهذا تحليل خاطئ، يتعارض مع قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة التي تؤكد في مجملها بأن شهادة الترقيم المؤقت تعطي لصاحبها الحق في التقاضي بحيث تكون له كامل الصفة لممارسة الدعوى، كما يعامل معاملة الحائز بسند صحيح لذا يعتبر المالك الظاهر للعقار.

15. لم يتضمن التعديل الأخير والتعليمة الصادرة بشأنه تسوية طلبات أصحاب العقارات المجهولة الذين لهم سند عرفي وإقتصر فقط على إمكانية تسوية طلب صاحب السند الرسمي والمشهر، الذي يبقى حقه مضمونا إداريا أو قضائيا، وبذلك فإن هذا التعديل لم يستأصل المشكلة من جذورها .

16. لقد إستحدث قانون المالية الجديد من خلال المادة (88) التي خوّلت للمحافظ العقاري في حالة الاعتراض على الترقيم المؤقت من طرف صاحب السند الرسمي أن يقوم بعد التحقيق ومطابقة الوثائق والسندات المشهرة المقدمة له بتحويل هذا الترقيم بإسم المعترض صاحب السند كترقيم نهائي مباشرة دون القيام بعملية محاولة الصلح المنصوص عليها بموجب نص المادة (15) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، ثم يبلغ المستفيد بالترقيم المؤقت بهذا الإجراء، الأمر الذي يقلل من كثرة المنازعات المثارة في هذا الصدد.

17. لقد ترك المشرع أمر مراجعة السجل العقاري للقضاء وبالنتيجة لم يعتمد مبدأ القيد المطلق في نظام الشهر العيني بل أخذ بمبدأ القيد النسبي لأنه أجاز الطعن في الترقيم النهائي.

18. لا يمكن مناقشة وثائق قديمة إذا كانت تتعلق بعقارات شملتها عملية المسح العام للأراضي وإستفاد أصحابها بالدفاتر العقارية خاصة فيما يتعلق بالحدود.

19. لقد خرج القاضي الإداري عن المألوف بحيث أصبح بإمكانه توجيه أوامر للإدارة قد تصل إلى حد تسليط الغرامة التهديدية، الأمر الذي كرّسه القانون (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد.

ومن خلال النتائج المتوصل إليها يتضح بأن المشرع قد حاول ضبط أحكام نظام الشهر العيني غير أنه لا زالت هناك بعض الإشكالات والنقائص التي يتحتم إعادة النظر فيها، حتى يكون الترقيم الناتج عن تأسيس السجل العقاري ذو فعالية أكثر ويعمل على تثبيت الملكية العقارية، لذلك نقدم **التوصيات التالية:**

1. ضرورة تسخير الوسائل المادية والبشرية من أجل إتمام عملية المسح العام للأراضي عبر كامل التراب الوطني في أقرب الآجال.

2. ضرورة إنتقاء الأعوان المؤهلين وتحفيزهم قصد بذل العناية والجهد اللازمين في هذه العملية لأن أغلب النزاعات يكون أساسها ما ورد في وثائق المسح، الأمر الذي ينعكس إيجابا من خلال تأسيس سجل عقاري يعكس الوضعية الحقيقية للعقارات التي شملتها هذه العملية.

3. تفعيل دور الإعلام المرئي والسمعي والمكتوب في الإعلان عن إفتتاح عملية المسح العام وذلك بالإهتمام بنشر الإعلانات في الأماكن العامة والمساجد والساحات العمومية من أجل التقليل من عدد العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح.

4. تعديل المادة السابعة (07) من المرسوم (62/76) بإضافة ممثل عن الأملاك الوقفية كعضو أساسي في اللجنة حتى يُحافظ على هذه الأملاك من الضياع والإعتداء.

5. ضرورة ترتيب أعضاء لجنة المسح المذكورين في نص المادة السابعة (07) من المرسوم (62/76) وفقا للأهمية والدور المنوط بكل عضو من أعضائها.

6. توسيع صلاحيات لجنة المسح التي يرأسها قاض، بحيث يصبح لها الحق في إعادة النظر في الحق العيني العقاري ولا يقتصر دورها على مناقشة الحدود فقط، كما يمكنها الفصل في المنازعات والإعتراضات المقدمة في مرحلة الايداع بالبلدية أو التي تثور أثناء أشغال المسح وذلك بموجب حكم قضائي قابل للاستئناف، لا سيما وأن القاضي له الحق في الإستعانة بأعضاء اللجنة كالخبير العقاري أو أعوان المسح الذين قاموا بالأشغال الميدانية، لكي لا يتم إثقال كاهل القضاء بمنازعات يمكن الفصل فيها من قبل هذه اللجنة.

7. إستحداث نص قانوني يتيح تسليط غرامة مالية معتبرة على الشخص المعترض على عملية الترقيم متى تبين بأن إعتراضه كيدي وغير جدي على أن تكون على سبيل المثال في حدود غرامة تساوي عشرة بالمائة 10% من قيمة العقار على غرار بعض التشريعات المقارنة، كل ذلك من أجل وضع حد للاعتراضات التي تسجل على مستوى المحافظة العقارية دون سبب وجيه .

8. إسناد مهمة تسيير المحافظة العقارية إلى قاض متخصص نظرا لأهمية الوثائق المحفوظة على مستواها أو التي تصدر عن هذه الإدارة من جهة وكذلك للمهام الموكلة للمحافظ العقاري التي اعتبرت شبه قضائية من جهة أخرى.

9. ضرورة إستحداث نص قانوني يُمكّن المحافظ العقاري في حالات معينة الحق في رفض إيداع وثائق المسح وإرجاعها إلى لجنة المسح لإتمام المهام المسندة إليها على أكمل وجه وذلك في حالة ما إذا كانت نسبة العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح أكثر من خمسة بالمائة مثلا.

10. ضرورة تعديل نص المادة (15) من المرسوم (63/76) بتحديد أجل معين للمحافظ العقاري لكي يقوم خلاله بعملية الصلح ولا يكفي أن تحدد هذا الأمر تعليمة أو مذكرة بل يجب أن يحدده القانون حتى تكون له أهمية وإلزامية ومن ثمة يسهل تطبيقه.

11. مراجعة المادة (99) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، فيما يتعلق بآجال إيداع الوثائق والسندات التي حددت أجل قدره ثلاثة (03) أشهر لإيداع الأحكام والقرارات القضائية من اليوم الذي صارت فيه نهائية، في حين أن المادة (630) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أكدت بأن الحقوق التي تضمنتها الأحكام والقرارات القضائية النهائية باعتبارها سندات تنفيذية، تتقادم بمضي خمسة عشرة (15) سنة، وهو الأمر الذي يخلق تناقض في الآجال ويجعل الأجل المنصوص عليه في المادة (99) المذكورة أعلاه بدون موضوع، مما يتعين تمديد هذه الآجال بما يتوافق وتقادم السند التنفيذي.

12. تعديل نص المادة (107) من المرسوم (63/76) السالف الذكر بتحديد حالة سكوت المحافظ العقاري بشأن إيداع الوثائق المقدمة للإشهار بعد فوات الآجال المحددة بخمسة عشرة (15) يوما على أساس أنه رفض ضمني للإيداع أو قبول لإزالة اللبس والغموض.

13. تعديل نص المادة (110) من المرسوم (63/76) بتمديد أجل الطعن في قرارات المحافظ العقاري إلى أربعة أشهر لتتوافق مع نص المادة (829) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

14. يجب إستحداث نصوص قانونية تُحدد الاختصاص القضائي فيما يتعلق بمنازعات الترقيم المؤقت إذا كان أحد أطراف الدعوى من أشخاص القانون العام، أو تلك المتعلقة بالترقيم النهائي وذلك لإزالة الغموض واللبس بالنسبة لتنازع الاختصاص القضائي فيما يتعلق بمنازعات الترقيم العقاري.

15. تفعيل التوافق بين السجل العقاري ومسح الأراضي من خلال تحيين جميع التصرفات التي ترد عليه حتى يكون السجل العقاري الناطق الطبيعي للوضعية الحقيقية للعقار، كل ذلك من اجل تحقيق التطابق في المعلومات المحفوظة في كل من المحافظة العقارية ومديرية المسح وهو ما يطلق عليه بالتكامل الإداري بينهما.

وختاما فإننا نؤكد على أنه رغم الجهد المبذول في إعداد هذه الدراسة إلا أنه قد يعتريها نقص أو سهو الذي يرجع إلى طبيعة العمل البشري فجل من لا يخطئ، ونرجو أن نكون قد وُفقنا إلى حد ما في ملامسة أغلب نقاط الظل التي تكتنف هذا الموضوع، وبذلك تكون هذه الدراسة محطة ومنطلقا جديدا لبحوث مستقبلية بشأن المنظومة القانونية التي تهدف إلى ضبط واستقرار الملكية العقارية.

الملاحـــــق

الملحق رقم 01

نسخة عادية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

قرار

مجلس الدولة

الغرفة الرابعة

القسم الأول

رقم الملف: 081745

رقم الفهرس: 14/00192

قرار بتاريخ:

2014/02/27

قضية:

وزير المالية

ضد /

المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الاراضي ومن معه

(عقار)

مبلغ الرسم: /

فصلا في الدعوى المرفوعة بين :

1): وزير المالية ممثلا من طرف المدير العام للاملاك الوطنية

الكائن مقره (هم) بـــ: حي مالكي بن عكنون الجزائر

من جهة

و بين:

1): المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الاراضي

الكائن مقره (هم) بـــ: 27 شارع أمحمد بوشاقور الجزائر العاصمة

2): [redacted]

الكائن مقره (هم) بـــ: الساكنون بأولاد لخضر الدريميني بلدية الدبيلة ولاية الوادي

و القائم في حقه(هم) الأستاذ (ة): علي هويدي

الكائن مقره بـــ: ساحة العراق ،حي أولاد حمد الوادي

من جهة أخرى

إن مجلس الدولة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ:

السابع و العشرون من شهر فيفري سنة ألفين و أربعة عشر

بمقتضى القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 1998/05/30 و المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه وعمله، المعدل و المتمم.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد 876، 884، 888، 889، 898، 899، 915 و 916 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) زرارقة ضرار مستشار الدولة المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) روابحي محمدي محافظ الدولة

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر القرار الآتي:

الوقائع و الإجراءات

أنه بموجب عريضة مودعة و مسجلة لدى كتابة ضبط مجلس الدولة بتاريخ

مجلس الدولة
رئاسة أمانة الضبط

رقم الملف: 081745
رقم الفهرس: 14/00192

2012/06/25 تحت رقم 081745 استأنف السيد وزير المالية ممثلا بالمدير العام للأملاك الوطنية الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية ببسكرة بتاريخ 2012/4/4 القاضي بقبول إعادة السير في الدعوى بعد إنجاز الخبرة و إخراج المدعى عليها الثالثة من الخصام لانعدام الصفة وبإفراغ القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 2011/04/24 واعتماد الخبرة محل الترجيع جزئيا المحررة من طرف الخبير لعويد عبد الله و القضاء بإلغاء الترقيم المؤقت لمجموعة الملكية رقم 91 من القسم السياحي رقم 68 بمساحة 825م2 الكائنة بحي أولاد لحضر الدريميني بلدية الدبيلة و تسجيلها بإسم المرجعين و رفض ما زاد على ذلك من الطلبات لعدم التأسيس.

تذكيرا للوقائع و للأجراءات صرّح المستأنف أنه بمناسبة عملية المسح العام للأراضي تم تسجيل مجموعة الملكية رقم 91 قسم 68 ببلدية بإسم الدولة كونها أرض شاغرة لا مالك لها وتم الترقيم المؤقت للعقار على أساس وثائق المسح المودعة بتاريخ 2010/01/18 لدى المحافظة العقارية المختصة.

وأنه بتاريخ 2011/7/9 تقدم المستأنف عليهم برفع دعوى ضد كل من مدير أملاك الدولة
ومدير الحفظ العقاري و كذا مدير مسح الأراضي لولاية الوادي إلتمسوا من خلالها تسجيل القطعة الأرضية رقم 91 من القسم السياحي 68 ببلدية الدبيلة بإسمهم بدلا من الدولة وإنتهت هذه الدعوى إلى تعيين خبيرا و بعد إنجاز الخبرة صدر الحكم محل الإستئناف.

و تعليلا لإستئنافه صرّح المستأنف أن إخراج قضاة المحكمة لمدير مسح الأراضي لولاية الوادي من الخصام خالفو إجراءات جوهرية كون مصالح مسح الأراضي هي المكلفة بعملية التسجيل في إطار المسح العام للأراضي و عملية الترقيم تكون بناء على ما دون بوثائق المسح من معلومات حول حق الملكية والحقوق العينية و بالتالي فإن وجودها كطرق في النزاع ضروري ولا يمكن الحكم بإنعدام صفتها.

مجلس الدولة
رئاسة أمانة الضبط

و أضاف المستأنف أن الحكم المستأنف أغفل شكل جوهري في الإجراءات المنصوص عليه في المادة 277 فقرة 3 من ق.إ.م.إ التي تلزم الرد على كل الطلبات والأوجه المثارة ومنها عدم تبليغ تقرير الخبـــرة و عدم شهر العريضة بعد الرجوع

رقم الملف: 081745
رقم الفهرس: 14/00192

بالإضافة كون المستأنف عليهم أضافو طلب إلغاء الترقيم العقاري لمجموعة الملكية رقم 111 و 112 من القسم 68 فهو طلب جديد يستوجب إشهار العريضة الإرجاع لاسيما أن العقارين مرقمين بصفة نهائية باسم الدولة ولم يناقشو مسألة ملكية الدولة للعقار محل النزاع بموجب المادة 773 من القانون المدني و المواد و المواد 39، 48، 54 مكرر من قانون رقم 30/90 والمتمم بالقانون رقم 14/08المتضمّن قانون الأملاك الوطنية و أن قضاة الدرجة الأولى لم يسببو حكمهم مما يفيد أحقية المستأنف عليهم في تملّك العقار وأن احتجاجهم بالوثيقة المؤرخة في وشهادة مسلمة من طرف البلدية ليس لها حجية قانونية و أن هذا السند يتضمّن مساحة مبالغ فيها 20000م2 و تفوق مساحة مجموعة الملكية محل النزاع 825م2 وعليه طبقا لكل هذه الأسباب فإن المستأنف يطالب بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء برفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس.

و أجاب المستأنف عليهم القائم في حقهم الأستاذ علي هويدي بأنهم يحوزون قطعة ارض صالحة للبناء آلت إليهم بمقتضى الموجب رقم 440 المؤرخ في 1972/09/5 المسجل لدى المحكمة وكذا الشهادة الإدارية الصادرة عن بلدية الدبيلة بتاريخ1989/10/20.

أما بخصوص الدفوع المثارة فإن قضاة الدرجة الأولى لم يخالفوا القانون بإخراج مديرية مسح الأراضي من الخصومة لكونها دورها انتهى عند عملية الترقيم وأن هذا العمل تقني محض أن موضوع عدم إشهار العريضة فإن العرضية الأصلية مشهرة وقد تم تمكين المستأنف من الخبرة محل الترجيع و المرفقات على مستوى أمانة ضبط المحكمة و قد ناقش الخبرة وأما عن الطلب الجديد الذي يؤسس عليه لمجموعة الملكية رقم 112/11 قد تم استبعادهما من خلال الحكم الإداري المستأنف.

و بالتالي فإن الحكم تم تسبيبه تسبيبا كافيا و عليه فإنهم يطالبون تأييده.
حيث أنه لا يوجد بملف القضية على أنه تم تبليغ عريضة الاستئناف لمدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تبليغا قانونيا.

حيث أن محافظ الدولة صرح بأن الخبرة التي صادق عليها الحكم المستأنف جزئيا جاءت غامضة ومبهمة و لم تجب بكيفية واضحة عن جميع التساؤلات لذلك يتعيّن قبل الفصل في الدفوع إجراء خبرة مصادقة تنجز نفس المهام المبنية بالقرار التمهيدي الصادر بتاريخ 2011/04/24.

مجلس الدولة
رئاسة أمانة الضبط

رقم الملف: 081745
رقم الفهرس: 14/00192

وعلـــــيه فـــإن مجلس الدولـــــة

- من حيث الشكـــــل:

حيث أن الاستئناف جاء وفقا للأوضاع القانونية المقررة و عليه يتعيّن التصريح بقبوله شكلا.

-من حيث الموضوع:

حيث أن يتبيّن من ملف القضية أن النزاع ينصب إلى تسجيل القطعة الأرضية باسم المدعين [redacted] بدلا من إدارة أملاك الدولة.

و أن الدعوى المرفوعة آلت إلى صدور قرار تمهيدي مؤرخ في 2011/04/24 قضى بتعيين خبيرا لأجراء تحقيق حول محل النزاع.

حيث بعد إعادة السير في الدعوى صدر الحكم محل الاستئناف الذي قضى بإفراغ القرار التمهيدي المذكور أعلاه مع المصادقة على تقرير الخبرة المحرر من طرف الخبير لعويد عبد الله جزئيا

و بحسبه القضاء بإلغاء الترقيم المؤقت لمجموعة ملكية رقم 91 من القسم السياحي رقم 68 بمساحة 825م2 والكائنة بحي أولاد محضر الدريمني بلدية الدبيلة و تسجيلها بإسم المرجعين فريق علال.

حيث أن المستأنف يلتمس إلغاء الحكم المستأنف و برفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس بحجة أن العقار محل النزاع أرض شاغرة هي ملك للدولة بموجب الأجراء الأولي في السجل العقاري على أساس المادة 773 من ق.م و قانون أملاك الدولة و أن المدعين لا يملكون أي سند ملكية رسمي يثبت أحقيتهم فيها.

حيث أن الخبير خلص في خبرته إلى طبيعة العقار كانت أصلا أرضا شاغرة تابعة لغوط مورث المدعين و مخصصة أصلا للبناء كما هو ثابت في سند الحيازة للمدعين بموجب عدد 440 المؤرخ في1972/09/05 بمساحة إجمالية ثابتة لهم مقدارها 20000م2 وتم استغلالها معظمها تدريجيا ببناء مساكن عليها منذ 1972 إلى يومنا هذا والقطع المطالب بها من طرف المدعين مجموع مساحتها طبقا لمخططات المسح العام حوالي 900+1355+885=3080م2 و هذا يمثل 15بالمائة من مجموع المساحة الثابتة

مجلس الدولة
رئاسة أمانة الضبط

رقم الملف: 081745
رقم الفهرس: 14/00192

للمدعين بسند محرر من طرف موثق وتم استغلال من طرفهم منذ أزيد عن 40 سنة وقبل إنجاز عملية المسح العام بالمنطقة قام المدعو بإنجاز بناء

حيث أن المستأنف عليهم لا يملكون سند ملكية رسمي يثبت أحقيتهم في الإستفادة من ترقيم عقاري بإسمهم و أن الشهادة المحتج بها و المؤرخة في 1972/09/05 والشهادة المسلمة من طرف البلدية ليس لها حجية قانونية وعليه فإن الحكم لم يصيب فيما قضى وعليه قرر المجلس إلغائه و الفصل من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس
حيث أن المصاريف القضائية سجلها المستأنف عليهم.

فلهـــــــــــذه الأســـــــبـــاب

ـــــ يقـرر مجلـس الدولـة: علانيا غيابيا لمدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وحضوريا للباقي ونهائيا
ـــــ في الشكـــل: قبول الاستئناف.
ـــــ في الموضوع: إلغاء الحكم المستأنف و الفصل من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس
مع تحميل المستأنف عليهم المصاريف القضائية.

مجلس الدولة
رئاسة أمانة الضبط

رقم الملف: 081745
رقم الفهرس: 14/00192

بذا صـــدر القـــرار و وقـــع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتـــاريخ **السابع و العشرون من شهـــر فيـــــــفري سنـــــة ألفيـــن و أربعة عشر**

من قبل **الغرفة الرابعة القسم الأول** بمجلس الدولة المتشكلة من السيدات والسادة :

منور يحياوي نعيمة	الرئـــيس
زرارقة ضرار	مستشار الدولة مقـــررا
عبد الصادوق سمية	مستشار الدولة
بكير سعاد	مستشار الدولة
رحيم أحمد	مستشار الدولة
حططاش أحمد	مستشار الدولة
وبحضور السيد (ة): روابحي محمدي	محـــافظ الـــدولـــة
وبمساعد ة السيد (ة): حجوط حسان	أمـــيـــن الضبـــط

الرئيـــــس المستشارالمقـــــرر أميـــن الضـــــــبط

مجلس الدولة
رئاسة أمانة الضبط

نسخة عادية

رقـم الملف: 081745
رقم الفهرس: 14/00192

الملحق رقم 02

نسخة عادية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

قـــــرار

وزارة العـــــدل
مجلس قضاء: الوادي
الـغـرفـــة: العقارية

رقم القضية: 13/00630
رقم الفهرس: 14/00154
جلسة يـوم: 14/03/31

إن مجلس قضاء الوادي بجلسته العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة
في الواحد و الثلاثون من شهر مارس سنة ألفين و أربعة عشر
برئاسة السيد (ة): بن سليطان رشيد رئيسا مقررا
و بعضوية السيد(ة): حامي وريدة مستشارا
و بعضوية السيد(ة): رحمون عدنان مستشارا
وبمحضر السيد (ة): يابوس محمد نائب عام
وبمساعدة السيد (ة): سلطاني بلقاسم أمين ضبط

صـدر القـرار الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم13/00630

بيـــن:

بين:

1): مستأنف حاضر

العنوان : الوادي
المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة): ذهب الصغير .

ضـــد /

ورثة المرحوم

من جهـــة

و بين:

1): **ورثة المرحوم** / مستأنف عليه حاضر

العنوان : الوادي
المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة): شيخة بلقاسم عبد الله + شلالقة بد الدين .

من جهة أخرى

ضريبة الدمغة 10 دج

** بيـــــــان وقـــــائع الدعوى **

بموجب عريضة استئناف مودعة لدي أمانة ضبط المجلس بتاريخ 2013/12/25 تحت رقم630أقام المستأنف [redacted] بن عبد الله -بواسطة دفاعه الأستاذ ذهب الصغير دعوى الأستئناف ضد المستأنف عليهم ورثة [redacted] ذالك في الحكم العقاري الصادر عن محكمة الوادي بتاريخ 2013/04/01-فهرس 447 والذي قضى باعتماد خبرة الخبير بنحرز الله محمد وبالنتيجة إلغاء قرار الترقيم المؤقت الممنوح للمرجع ضده بوزنة محمد علي بن عبد الله .وقد جاء في عريضة الأستئناف أن الأستئناف جاء في الأجال القانونية . وفي الموضوع أضاف أنه يجوز قطعة أرض منذ عدة سنوات أين قام خلال سنة 2004 تسجيله أمام لجنة مسح الأرضي بالوادي وتم ترقيمها مؤقتا بإسمه وبعد عدة سنوات من ترقيم الأرض وإشهارها رفع المستأنف عليهم دعواهم الحالية يدعون من خلالها أن الترقيم المؤقت الخاص به واقع على أرضهم التي ألت لهم بالأراث من مورثهم فصدر حكم تعيين الخبير بنحرز الله محمد .هذا الأخير أنجز خبرته وبعد الترجيع صدر الحكم المستأنف وأضاف أنه بالرجوع الي عريضة إفتتاح الدعوى فإن المستأنف عليهم رفعوا دعواهم يدعون حيازتهم لغوط آل لهم عن طريق الإرث من والدهم حيمر معمر وقدموا لإثبات حيازتهم فريضة وعقد بيع عرفي إلا أن حيازتهم للأرض محل الترقيم غير ثابتة باعتبار أن حيازة مورثهم الأصل غير ثابتة على أساس أن مورثهم دخل في نزاع حول كامل القطعة الأرضية مع أشخاص أخرين ولم يتم الفصل فيه نهائ

منذ عدة سنوات وهذا ثابت في الحكم العقاري الصادر عن محكمة الوادي بتاريخ 2009/06/08 تحت رقم 632 ومادم أن حيازة مورثهم أصلا لا زالت غير ثابتة لعدم توفير شروط الحيازة المنمثلة في الهدوء والاستمرارية وبالتالى فإنه لا يمكن أن تنتقل الحيازة من السلف الى الخلف وهي غير ثابتة وأن اعتماد قاضي المحكمة على مجرد وثيقة عرفية ليس لها اي حجية قانونية فيه خرق صريح للمادة 524 ق إ م .وأضاف أن ترقيم الأرض بأسمه كان بعد قيام لجنة المسح بالمرور بالأ رض محل النزاع وإيجادهم للمستأنف بالأرض التي كان يحوزها منذ عدة سنوات وأن عملية المسح كانت خلال سنة 2004 وانهم لم يرفعوا دعواهم إلا بعد مرور أكثر من سنة من تواجد المستأنف بالأرض وعلى تسجيل الأرض بإسمه منذ سنة 2004 مع أن جميع دعاوى الحيازة يجب رفعها خلال مدة سنة من فقدانها أو التعرض لها ورغم إثاره هذا الدفع فإن قاضي الدرجة الاولى لم يناقشه وأضاف أن قاضي الدرجة الأول صادق على الخبرة على أساس أن الخبيرقام بالمهام المسنده إليه إلا أن قاضي الدرجة الأولى لم يضع أصلا أهم مهمة للخبير تتعلق بدعاوى الحيازة وهي تحديد أثار الحيازة وفي الحقيقة أن الخبيير لم يساعد للفصل في النزاع وهذا لوجود وثائق لها حجية قانونية تناقض تماما ما توصل أليه الخبيير وتؤكد عدم قيامه بالمهام المسندة أليه ذلك أنه تم تحديد مهمة استدعاء جميع الأطراف في حين نجد الخبير قام باستدعاء طرف واحد من المستأنف عليهم على أساس أنه وكيل على باقي الاطراف في حين انه تم عزله كوكيل منذ سنة 2009 بموجب عزل وكيل صادر بتاريخ 2009/12/03 مبلغ له وأن الخبير أكد السيطرة الفعلية للمستأنف عليهم منذ 40 سنة على أساس حيازة مورثهم في حين أن المستأنف عليهم ليس لهم أي سيطرة فعلية وهذا مؤكد من خلال تواجد المستأنف بالأرض محل النزاع منذ عدة سنوات أخرها سنة 2004 عند مرور لجنة المسح ومن جهة أخري فأن جيازة مورثهم غير ثابتة لحد الأن وهي محل النزاع منذ عدة سنوات وان مورثهم هو المدعي في كل الدعاوي وكان يدعى فقدان حيازته وبالتالى كيف أن السيطرة الفعلية تعود للمستأنف عليهم منذ 40سنة لذلك فهو يلتمس إلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد برفض الدعوى الأصلية لغدم التاسيس .

-أجاب المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم الأستاذين سيخة بالقاسم عبد الله وشلالقة يدر الدين بمذكره أهم ما جاء فيها أنه من المقرر قانونا والمستقر عليه قضاء أن الفصل في الأعتراض القضائي على الترقيم المؤقت يكون على ضوء الترجيح أو المفاضلة بين السندات المقدمة من الأطراف من حيث قوتها الثبوتية وعند الإقتضاء على أساس الحيازة الأحق بالتفضيل والثابت في القضية الحال أن المستأنف عليهم وبمناسبة إعتراضهم قدموا للمناقشة نسخة من عقد عرفي مؤرخ في 1945/06/16 أضافة الى عدة أحكام قضائية نهائيةتزيد مدتها على 15سنة تفيد في مجملها حيازة مورثهم لقطعة الأرض محل النزاع ولم يقدم في المقابل المستأنف ما يفيد حيازته سوى عقد عرفي مؤرخ في 2002/03/13 تم على ضوءه تسجيل قطعة الأرض بإسمه وبإعتبار أن الحيازة الأحق بالتفضيل هي الحيازة الأسبق في التاريخ وما دام أن حيازتهم أسبق في التاريخ فإنه يتعين رفض طلبه لعدم التاسيس وأضافوا أن المستأنف يدفع برفع الدعوى خارج الأجال القانونية بإعتبار أن عملية المسح سنة 2004 وهو تاريخ تواجده محل النزاع فهذا دفع مردود لأن موضوع النزاع يتعلق بإلغاء الترقيم المؤقت الذي شمل حيازتهم إضافة الى عدم تقديم المستأنف ما يفيد حيازته محل النزاع للفترة المشار إليها مما يتعين رفض طلبه وبخصوص الخبره فأن دفع المستأنف بعدم تقييد الخبره بالمهام وذلك من خلال استدعاء المستأنف عليهم في شخص موكلهم المنتهية وكالته فهو دفع غير جدي لعدم تعلقه باصل الحق إضافة الى عدم التمسك به من فريق المستأنف عليهم الدين لهم الصفة والمصلحة في إثارته وبخصوص دفعه بقصور الخبره لعدم تحديدها أثار الحيازة المادية ومن له السيطرة الفعلية في ظل وجود حكم عقاري بين مورثهم والغير فهو دفع مردود لأن الحكم المستند عليه لم يفصل في أصل الحق المتنازع عليه بحكم نهائي ولم ينفي حيازة مورثهم وأن الخبرة قد بينت بوضوح أن السيطرة المادية والفعلية تعود لهم منذ 1945 تبعا لتصريحات الملاك والمستندات التي مفادها وقوع نزاعات بين مورثهم والغير إنتهت بوضع حدود فاصلة بين ملكه والأملاك المجاورة لذلك.فهم يلتمسون تأييد الحكم المستأنف .

رقم الجدول: 13/00630
رقم الفهرس: 14/00154

** وعـــليـــه فـــإن المـجـــــلـــس **

- بعد الإطلاع على ملف الإجراءات المتبعة بين الأطراف المذكورين أعلاه .
- بعد الإطلاع على المواد : 01 ، 02 ، 03 ، 13 ، 14 ، 15 ، 19 ، 332 ، 333 ، 336 ، 339 إلى 347 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .
- بعد الإطلاع على مستندات الإطراف ومذكراتهم وطلباتهم .
- بعد الإستماع إلى السيد بن سليطان رشيد في تلاوة تقريره المكتوب بجلسة المرافعة .
- بعد المداولة القانونية .

من حيث الشكل : حيث أن الأستئناف جاء وفقا للإجراءات والمواعيد القانونية مما يتغيين قبوله .

في الموضوع : حيث أن المستأنف يرافع المستأنف عليهم يلتمس إلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد برفض الدعوى الأصلية لعدم التاسيس ويبرر طلباته وفقا لما جاء به تفصلا في شرح وقائع دعواه .

-حيث أن المستأنف عليهم أجابوا يلتمسون تأييد الحكم المستأنف ويبررون طلباتهم ودفوعهم وفقا لما جاءوا به تفصلا في مذكراتهم الجوابية .

- حيث خلص المجلس من خلال ملف القضية والوثائق الموفقة به أن المستأنف عليهم (المدعين أصلا) رفعوا دعواهم الحالية ضد المستأنف (المدعي عليه أصليا) يلتمسون إلغاء الترقيم المؤقت المسجل بإسمه على أرضهم التي يحوزونها والتي إنجزت لهم بالميراث من مورثهم أرضهم الذي ألت له بالشراء بموجب عقد بيع عرفي محرر في 1945/06/16 تحت رقم 363625. والمودع لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ 2011/01/24 على أساس أن المدعى عليه استغل مرور لجنة مسح الأرضي بالمنطقة وقام بتسجيلها بإسمه مدعيا حيازتها في حين أن المدعي عليه بدفع بحيازته لمكان النزاع .

-حيث أنتهي النزاع بصدور حكم بتاريخ 2012/05/07 عن محكمة الوادي يقضي بتعيين الخبير بن حرزالله في النزاع هذا الأخير أنجز خبرته واودعها أمانة الضبط .

-حيث أن الخبير المذكور توصل في نتائج خبرته وأن وثائق المدعيين تنطبق على محل النزاع وأنه من خلال المعاينة الميدانية ودراسة الوثائق وسماع تصرحات الملاك المجاورين تأكد بأن المدعين يحوزون القطعة الارضية بحيث قاموا بدفن الغوط وتسوية الارضية وأنه وقعت عدة نزاعات علي القطعة الارضية بينهم وبين الجيران وكذلك بلدية الوادي وتم الفصل النهائي في تحديد الحدود مابينهم وتوصل الي أنهم لهم السيطرة المادية الفعلية للعقار منذ 1945 كما توصل الخبير الي أن العقد العرفي المقدم من المستأنف (المدعى عليه) بتاريخ 2002/03/13 والذي إشتري به قطعة أرضية لا تتطابق مع محل النزاع كون قطعته تقع في أرض هود علي بن عثمان الواقعة جنوب هود حيمر معمر.

- وحيث خلص المجلس من خلال نتائج الخبرة وأن طلبات المستأنف عليهم جاءت مؤسسة وكما لذلك فأن الحكم المستأنف جاء صائبا فيما قضى به .

-وحيث أن دفع المستأنف أن الخبير قام بأستدعاء طرف واحد من المستأنف عليهم على أساس أنه وكيل على باقي الأطراف في حين أنه معزول فأن هذا الدفع في غير محله لأن المصلحة والصفة في إثارته تكون للمستأنف عليهم وليس للمستأنف .

-وحيث أن دفع المستأنف بأن عملية المسح كانت خلال سنة 2004 وأن المستأنف عليهم لم يرفعوا دعواهم إلا بعد مرور أكثرمن سنة فإن هذا الدفع في غير محله لأنه لا يوجد بملف القضية ما يفيد علم المستأنف عليهم بهذا التسجيل بذلك التاريخ وفضلا عن ذلك فإن مجرد التصريح لاعوان مسح الأرضي بالحيازة لايفيد الحيازة المادية لأرض النزاع وهو مالم يتاكد بتقرير الخبرة.

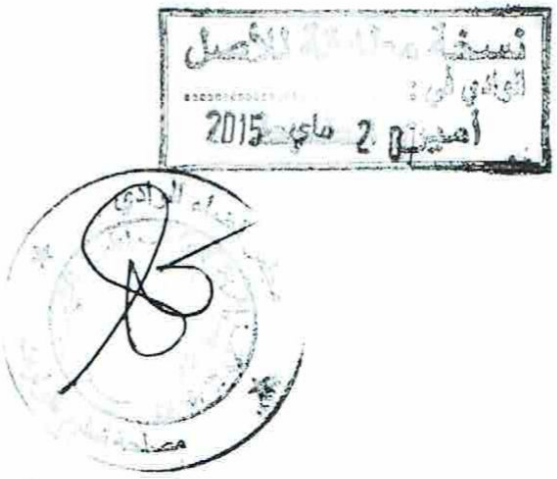
-وحيث بناء على ما سبق فأنه يتعيين تأييد الحكم المستأنف لصوابه وتحميل المستأنف المصاريف القضائية .

** لهـــــــــذه الأســـــبـــاب **

رقم الجدول: 13/00630
رقم الفهرس: 14/00154

قرر المجلس علنيا حضوريا نهائيا
في الشكل :قبول الاستئناف .
في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف المصاريف القضائية .
هكذا صدر هذا القرار وأفصح به جهارا بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه .
ولصحة ما سطر أمضينا نحن الرئيس المقرر وأمين الضبط على أصل هذا القرار .

الرئيـس (ة)المقرر(ة) أميـن الضبـط



1064
12

رقم الجدول: 13/00630
رقم الفهرس: 14/00154

الملحق رقم 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

نسخة عادية

وزارة العـــدل
مجلس قضاء: الوادي
الـغـرفـــة: العقارية

باسم الشعب الجزائري

قـرار

إن مجـلس قضـاء الوادي بجلسته العلـنية المنـعقدة بـقاعة الجلسات لـقصر العدالة
في الواحد و الثلاثون من شهر مـارس سنـة الفين و أربعة عشر
رقم القضية: 13/00589
رقم الفهرس: 14/00152
جلسة يـوم: 14/03/31

برئاسة السيد (ة): بن سليطان رشيد رئيسا مقررا
و بعضوية السيد(ة): حامي وريدة مستشارا
و بعضوية السيد(ة): رحمون عدنان مستشارا
وبمحضر السيد (ة): يابوس محمد نائب عام
وبمساعدة السيد (ة): سلطاني بلقاسم أمين ضبط

صـدر القـرار الآتي بيانه في الـقضـية المنـشورة لديه تحت رقـم13/00589

بيـــن:

بين:

1): ورثة المرحوم [redacted] مستأنف حاضر

/

العنوان [redacted]
المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة): معيوة العانش.

من جهـــة

ضـــد /

و بين:

1): [redacted] مستأنف عليه حاضر

العنوان : [redacted]
المباشرللخصام بواسطة الأستاذ (ة): فوهمة الزهرة .

من جهة أخرى

** بيـان وقـائع الدعوى **

-بموجب عريضة استئناف مودعة لدي أمانة ضبط المجلس بتاريخ 2013/12/04 تحت رقم 589 أقام المستانفيين ورثة المرحوم [redacted] وورثة إبنه المرحوم [redacted] بواسطة دفاعهم الإستاذ معيوه العانش دعوى الاستئناف ضد المستأنف عليه [redacted] وذلك في الحكم العقاري الصادر عن محكمة الوادي بتاريخ 2011/12/12 فهرس 1235 والذي قضي بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة وقد جاء في عريضة الاستئناف أن المستانفيين والمستأنف عليه كلهم ورثة للمرحوم [redacted] المتوفي بتاريخ 2000/10/23 حسب الفريضتين وأنه من ضمن التركة التي خلفها مورث الطرفيين والتي لا تزال على الشيوع عقار عبارة عن أرض محاطة مساحتها 404 م بحي الشهداء بالوادي والذي حازه مورثهم منذ أواخر الستينات بعد شراءه بعقد عرفي كما هو ثابت بشهادة الشهود وأنه أثناء مرور أعوان مسح الأراضي وفي غفلة منهم قام المستأنف عليه بالتصريح بهذا العقار لفائدته وسجله بإسمه مؤقتا تحت رقم الملكية 256 قسم مساحي 99أودع بالمحافظة العقارية بترقيم مؤقت بتاريخ 2010/11/02 وأنه سجلوا اعتراض على هذا الترقيم بتاريخ 2010/12/15 وتم إجراء محاولة صلح وفي ظل تغنت المستأنف عليه تسلموا محضر عدم صلح بتاريخ 2011/03/16 تحت رقم 376 وأنهم رفعوا دعوى الحال الإلغاء هذا الترقيم وتسجيله باسم

جميع الورثة فصدر الحكم المستأنف على أساس أنهم لم يقدموا أية وثيقة تثبت علاقتهم بالعقار محل النزاع باستثناء وثيقة شهادة الشهود التي لا يمكن الاستناد عليها في إثبات الحيازة وأضافوا أن الحكم تناقض لأنه لم يجري أي ترجيح أو مفاضلة بين سندات الطرفين وناقش سندات المستأنفين لوحدها دون أن يتطرق لسندات المستأنف عليه وكان يتعين مطالبته بتقديم سنداته التي بني عليها التصريح الأول لدى فرقة المسح وأضافوا أن المستأنف عليه كان مؤتمن على حيازة محل النزاع لفائدة جميع الورثة وأنهم أثبتوا أن محل النزاع يدخل ضمن التركة بشهادة الشهود المسموعين أمام المحكمة علما أن مورثهم قام ببناء العقار سنة 1975 وأن أحد الشهود شارك في البناء وبالتالي كيف يعقل أن يكون المستأنف عليه وهو من مواليد 1968 أن يحوز ويبني محل النزاع في سنة 1975 وعمره لا يتجاوز 7سنوات وإذا كان محل النزاع انتقل إليه من والده قبل وفاته فعليه تقديم ما يثبت ذلك وأضافوا أن النزاع الحالي يتطلب خبير ليتحقق في أصل الحيازة وصاحبها القانوني والاتصال بمسح الأرضي والحفظ العقاري لاسيما وأن هناك تقرير خبرة صادر عن الخبير العقاري أحفيظ فؤاد مؤرخ في 2004/12/15 بمناسبة تعينه لحصر التركة مورث الأطراف والذي عاين وحصر العقار محل النزاع ضمن التركة قبل التصريح به وترقيمه باسم المستأنف عليه لذلك فهم يلتمسون إلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد أصلا بإلغاء الترقيم المؤقت المسجل بالمحافظة العقارية بالوادي بتاريخ 2010/11/02 لفائدة المستأنف عليه لمجموعة الملكية رقم 256 القسم الصاحي رقم 99 مساحتها 404م الواقعة بحي الشهداء بالوادي وإعادة تسجيليها باسم جميع ورثة المرحوم [redacted] حسب الفريضة الشرعية واحتياطيا تعيين خبير في النزاع وتحديد صاحب العقار الحقيقي .

وأجاب المستأنف عليه بواسطة دفاعه [redacted] بمذكرة أهم ما جاء فيها أن أصل النزاع حملة يشنها واحد من فريق المستأنفين ضده مستغلا ساحة القضاء لتشويه سمعته بعد محاولات فاشلة في الشق الجزائي الذي انصفه بالبراءة في عدة أحكام جزائية والأكثر من ذلك فقد انتظروا كثيرا لرفع استئنافهم وذلك بعد حوالي ثلاث سنوات من صدور الحكم ولو كانوا متضررين ما كانوا لينتظروا كل هذه المدة وأن مزاعمهم مردها الخلط بين مخلفات تركة مورثهم وأملاك المستأنف ضده لان العقار محل النزاع انتقل من الهالك في حياته لابنه المستأنف عليه بالشراء واين الغرابة في المبايعة بين الوالد وابنه بدون رسمية بحكم الثقة ودرجة القرابة بينهما وأضاف أن المستأنفين لم يقدموا ما يثبت علاقتهم بالعقار محل النزاع سوى شهود لم يؤكدوا مزاعمهم ولم يحسموا كونه من مخلفات الهالك إلا بناء على وصية منه وأنتهي إلى القول أن قاضي الدرجة الأولى أصاب في حكمه لذلك فهو يلتمس تاييد الحكم المستأنف

-رد المستأنفين بمذكرة تمسكوا فيها سابق طلباتهم ودفوعهم .

** وعليه فإن المجلس **

- بعد الإطلاع على ملف الإجراءات المتبعة بين الأطراف المذكورين أعلاه .
- بعد الإطلاع على المواد : 01 ، 02 ، 03 ، 13 ، 14 ، 15 ، 19 ، 332 ، 333 ، 336 ، 339 إلى 347 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .
- بعد الإطلاع على مستندات الأطراف ومذكراتهم وطلباتهم .
- بعد الإستماع إلى السيد بن سليمان رشيد في تلاوة تقريره المكتوب بجلسة المرافعة .
- بعد المداولة القانونية .

من حيث الشكل :حيث أن الاستئناف جاء وفقا للاجراءات والمواعيد القانونية مما يتعين قبوله .

في الموضوع :

- حيث أن المستأنفين يرافعون المستأنف عليه يلتمسون إلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد أصلا بإلغاء الترقيم المؤقت المسجل بالمحافظة العقارية بتاريخ 2010/11/02 لفائدة المستأنف عليه بمجموعه الملكية رقم 256 القسم99 بمساحة 404 م² الواقعة بحي الشهداء بالوادي وتسجيلها باسم جميع ورثة المرحوم مهارة سعيدي بن محمد حسب الفريضة واحتياطيا تعيين خبير في النزاع لتحديد صاحب العقار ويبررون طلباتهم وفقا لما جاءوا به تفصيلا في شرح وقائع دعواهم .

رقم الجدول: 13/00589
رقم الفهرس: 14/00152

- حيث أن المستأنف عليه أجاب بلتمس تأييد الحكم المستأنف ويبرر طلباته وفقا لما جاء به في مذكراته الجوابية .
- حيث خلص المجلس من خلال ملف القضية والوثائق المرفقة به وأن المستأنفين (المدعين أصليا) رفعوا دعوى الحال ضد المستأنف عليه (المدعى عليه أصليا) يدعون من خلالها أنهم جميعا ورثة للمرحوم [redacted] المتوفي 2000/10/23 والذي خلف ضمن التركة على الشيوع العقار محل النزاع الذي حازه مورثهم منذ أواخر الستينات بعد شراءه بعقد عرفي وأوضحوا أن المستأنف عليه كان مؤتمن على حيازة محل النزاع باعتباره أحد الورثة وظهر بمظهر المالك أمام فرقة المسح وقام بتسجيل العقار باسمه دون وجه حق في حين أن المستأنف عليه دفع بأن المستأنفين لم يقدموا ما يثبت ادعائهم بوثائق رسمية وعلى مستوى الاستئناف دفع بأن العقار انتقل إليه من والده بالشراء بموجب الثقة ودرجة القرابة بين البائع والشاري .
- وحيث خلص المجلس أن دعوى الحال تتعلق بحماية الحيازة هذه الأخيرة يجوز إثباتها بكافة الطرق .
- وحيث خلص المجلس أن المستأنفين وتأكيدا لادعائهم تم سماع الشاهد [redacted] أمام المحكمة الذي أكد أن مورث المدعيين كان يملك عقار يقع بحي الشهداء بالوادي بمساحة 20×20 في أرض مبينه على شكل مستودعات غير منتهية البناء وأنه من بين من شاركوا في البناء وقد آل العقار بعد وفاته لجميع الورثة دون حصول قسمة .
-وحيث كذلك فإن المستأنفين قدموا على مستوى الاستئناف تقرير خبرة للخبير أحفيظ فؤاد بمناسبة دعوى قسمة تركة وبناء على حكم صادر عن محكمة الوادي بتاريخ 2004/04/06 من أجل حصر التركة وتحديد الحصص ، أين كان المستأنف عليه الحالي مدعى عليه أين تم حصر التركة من العقارات من بينها بناية غير تامة مساحة 400 م ² بحي الشهداء وخلص الخبير أن التركة وخاصة العقارات غير قابلة للقسمة بالنظر مساحتها ووضعيتها .
- وحيث فضلا عن ذلك فإن المستأنف عليه يقر بأن العقار محل النزاع يعود لوالده ويدعي بأنه باعه له قيد حياته بموجب الثقة ودون تقديم اي اثبات على إدعاءه كما أن تقرير الخبرة السالف الذكر يفيد تلقي تصريحاته دون ذكر عملية البيع المزعومة .
- وحيث بناء على ما سبق فإن المجلس خلص وأن العقار محل النزاع كان في حيازة مورث الأطراف وأنه بعد وفاة هذا الأخير انتقلت الحيازة لجميع الورثة طبقا للمادة 814 من القانون المدني .
- وحيث وعلى فرض حيازة المستأنف عليه لمكان النزاع رغم علمه أنه من التركة ويعود لجميع الورثة لا يفيد قيام الحيازة بركنيها المادي والمعنوي لأن الحيازة طبقا للمادة 808 من القانون المدني لا تقوم على عمل يأتيه الغير على انه مجرد رخصة أو على عمل يتحمله على سبيل التسامح ومن ثمة وباعتبار المستأنف عليه اخ وعم لباقي المستأنفين فإن حيازته لمحل النزاع لم تكن إلا على سبيل التسامح من باقي الورثة بإعتباره وارثا معهم ومؤتمن على حيازتهم .
- وحيث لذلك فإن المجلس خلص وأن طلبات المستأنفين جاءت مؤسسة يستجاب لهم فيها بعد إلغاء الحكم المستأنف لعدم صوابه وتحميل المستأنف عليه المصاريف القضائية .

** لهذه الأسباب **

قرر المجلس علنيا حضوريا نهائيا
في الشكل :قبول الاستئناف .
في الموضوع : إلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد بالغاء الترقيم المؤقت المسجل بالمحافظة العقارية بالوادي بتاريخ 2010/11/02 لفائدة المستأنف عليه مهاوة بلقاسم لمجموعة الملكية رقم 256 بالقسم الساحي رقم 99 بمساحة 404 م 2 الواقعة بحي الشهداء الوادي وإعادة تسجيلها باسم جميع ورثة المرحوم [redacted] وتحميل المستأنف عليه المصاريف القضائية .
هكذا صدر هذا القرار وأفصح به جهارا بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه .
ولصحة ما سطر أمضينا نحن الرئيس المقرر وأمين الضبط على أصل هذا القرار .

رقم الجدول: 13/00589
رقم الفهرس: 14/00152

الرئيـس (ة) المقرر (ة)

أميـن الضبـط



الملحق رقم 04

نسخة عادية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: الوادي
الغرفة رقم: 01

رقم القضية: 17/00705
رقم الفهرس: 18/00054
جلسة يوم: 18/01/22

مبلغ الرسم/ 1500 دج

المدعي:

المدعى عليه:

إن المحكمة الادارية الوادي بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة في الثاني و العشرون من شهر جانفي سنة ألفين و ثمانية عشر

برئاسة السيد (ة): **محجوب تاسعديت** رئيسا
بعضوية السيد (ة): **بوزيد مراد** مستشارا
و بعضوية السيد(ة): **شرابي أحمد** مستشارا مقررا
وبمحضر السيد (ة): **عمراني كمال** محافظ الدولة
وبمساعدة السيد (ة): **غرياني محمد العيد** أمين الضبط

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم:17/00705

بين:

1):**ورثة المرحوم** **المرجع**

العنوان: بلدية الوادي ولاية الوادي
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): **شركة المحامين علي هويدي ومن معه**

من جهة

وبين

1): **المرجع ضده**
العنوان : حي 400 مسكن بلدية الوادي ولاية الوادي
المباشر للخصام بنفسه

2):**وزير المالية ممثلا عنه مدير الحفظ العقاري بولاية الوادي** **المرجع ضده**
المباشر للخصام بنفسه

من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية بالوادي

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2018/01/22

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد 876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) شرابي أحمد المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) عمراني كمال محافظ الدولة

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

رقم الجدول: 17/00705
رقم الفهرس: 18/00054

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والاجراءات :

بموجب عريضة إعادة السير في الدعوى بعد انجاز الخبرة مودعة بامانة ضبط المحكمة الإدارية بالوادي بتاريخ 18/07/2017. تحت رقم 705 أعاد المرجعين [redacted] وهم1 [redacted] .2 [redacted] .3 [redacted] .4 [redacted] المباشرين للخصام بواسطة وكيلهم الأستاذ علي اهو يدي الصيرفي الدعوى ضد المرجع ضدهما وزير المالية ممثلا قانونا بمدير الحفظ العقاري بالوادي وعطا الله بن الصادق يلتمس فيها القضاء له في الشكل قبول إعادة السير في الدعوى شكلا و في الموضوع إفراغ الحكم الصادرفي23/01/2017 تحت رقم 74/17 وبالمصادقة على الخبرة المنجزة من طرف الخبير احمد حداد المودعة بامانة ضبط المحكمة الإدارية بتاريخ.14/06/2017 تحت رقم 137/17 وبحسبها رفض الدعوى لعدم التأسيس وتحميل المرجع ضدهم المصاريف القضائية بما فيها مصاريف الخبرة

وجاء في شرح دعوى المدعين في الأصل المرجع في دعوى الحال انه وبعد اتصال الخبير المعين بالهام المسندة اليه وتنفيذا للحكم محل الترجيع قام بالمهام المسندة اليه على أحسن وجه وبعد المعاينة الميدانية للعقار محل النزاع وإسقاط الوثائق عليه توصل إلى ان الحائزين الفعليين للعقار محل الترقيم المؤقت هم المدعى عليهم في الدعوى الأصلية والمرجعين في قضية الحال ورثة [redacted] الواقعة بالقسم المساحي رقم 10 جزء من مجموعة الملكية رقم19 بلدية وادي العلندة وذلك منذ إجراء القسمة سنة 1982

وبموجب عريضة جوابية مودعة بتاريخ21/09/2017 عقب المرجع ضده الثاني وزير المالية ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي مؤكدا على سابق شروحاته في أصل الخصام والتمس القول بصحة الإجراءات التي قام بها وتحميل المرجع المصاريف القضائية

وبموجب عريضة جوابية مودعة بتاريخ21/09/2017 عقب المرجع ضده الأول مؤكدا شروحاته في أصل النزاع ويضيف انه يحوز العقار الواقع بهود البعايرة بوادي العلندة الجنوبي يتمثل في حصة نخيل وما يتبعها من ارض بيضاء تمثل في حرم النخيل آل اليه عن طريق الشراء من عند الحائز السابق [redacted] وهو محدود المعالم وان هذا العقار وهو في يد الخواص منذ 1935 وقد قدم المرجع ضده في الدعوى الأصلية جميع الوثائق التي تداول الخواص على العقار إلى ان وصلت حيازته له بموجب عقد بيع.

وبمرور فرقة المسح بتلك المنطقة قام المرجعين بتسجيل الجزء الجنوبي الشرقي باسمهم رغم انه يعود للمرجع ضده حسب الوثائق المقدمة وثبوت الحيازة له وأصدرت المحكمة حكم بتعيين خبير بتاريخ23/01/2017 تحت رقم612/ وان الخبير أودع تقريره لدي امانة الضبط بتاريخ14/06/2017 وخلص إلى ان المساحة المتنازع عليها تقدر ب6850م2 وأنها حسب العرف تتبع فريق المرجع ضدهم . لكن الخبير لم يقم بالمهام المسند له بحيث لم يذكر ان كان المرجعين يضعون أيديهم على العقار فعلا أم ان وضع اليد كان بالوثائق فقط كما انه لم يسمع الملاك المجاورين للطرفين ' كما ان الخلاصة ذكر بان حدود الحائز الأصلي قبلة أي جنوبا محدودة من طرف فريق [redacted] في حين ان الخصام لايتعلق بهذه الجهة أصلا وعليه فان الخبير مال ميلا كبيرا للمرجعين وان الخبير لم يناقش وثيقة البيع التي تمنح للمرجع ضده كامل الحقوق. وعليه فان الخبرة جاءت غير متوازنة وعليه يلتمس من المحكمة إفراغ الحكم المؤرخ في 23/01/2017 تحت رقم 612/17 واستبعاد الخبرة المنجزة من طرف الخبير حداد احمد المودعة بتاريخ14/06/2017 تحت رقم137/17وبالنتيجة تعيين خبير آخر تسند له نفس المهام المسندة الواردة في الحكم محل الترجيع.

وبموجب مذكرة جوابية مؤرخة في 10/05/ 2017متمسا بسابق دفوعاته وطلباته مضيفين انهم قدموا للخبير العديد من العقود والسندات الرسمية والثابتة التاريخ التي تؤكد ان العقار محل النزاع هو الذين يحوزونه وان الخبير أجاب على كل الانشغالات التي عبر عنها الحكم التمهيدي

رقم الجدول: 17/00705
رقم الفهرس: 18/00054

في حين المرجع ضده لم يقدم أي سند أو دليل مادي أو منطق أو عرف فلاحي وعليه يلتمس التمسك بسابق طلباته
وبموجب مذكرة جوابية مؤرخة في 10/05/ 2017متمسا بسابق دفوعاته وطلباته مضيفا ان الخبير لم يجب على النقاط المأمور بها وعليه فان المصادقة على الخبرة تهضم حقوق المرجع ضده وعليه يتمسك بسابق طلباته
بالشكل المذكور أعلاه تم الاعلان عن إختتام التحقيق وتم تحديد جلسة15/01/2018لإعداد التقرير وضع بالملف وعرضت على السيد محافظ الدولة لتقديم طلباته المكتوبة ولإبداء الرأى تم إعلان الحضور جلسة للمرافعات الشفوية لجلسة 22/01/2017 ثم أدخلت في المداولة في نفس الجلسة للنطق بالحكم الآتي بيانه

** وعليه فإن المحكمة **

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب الذي تلاه السيد شرابي أحمد المستشار المقرر
بعد الإطلاع على العريضة الإفتتاحية والوثائق المرفقة بها و دفوع وأسانيد الخصوم بعد الإعلان عن إختتام التحقيق
بعد الإطلاع على الطلبات المكتوبة المقدمة من طرف السيد محافظ الدولة
بعد الإطلاع على أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية
بعد المداولة القانونية
من حيث الشكل :
حيث أن عريضة الترجيع بعد الخبرة جاءت مستوفية للشروط و الأوضاع القانونية المنصوص عنها إذن فهي مقبولة شكلا
حيث من المقرر قانونا وطبق للمادة516 من قانون الإجراءات المدنية ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص
وحيث انه بالرجوع إلى وثيقة بيان المعلومات يتضح للمحكمة أن تاريخ الايداء كان يوم01/12/2015 وان رفع الدعوى السابقة كان يوم01/08/2016 وعليه فان الترقيم في ذلك الوقت لا زال مؤقتا ولا يدخل ضمن اختصاص المحكمة الإدارية وعليه وتطبيقا للمادة المذكورة أعلاه يتعين القضاء بعدم الاختصاص النوعي.
حيث أن المصاريف القضائية على عاتق المرجع ضده

** لهذه الأسباب **

قررت المحكمة حال فصلها في القضايا الادارية علنيا حضوريا ابتدائيا
بعدم الاختصاص النوعي
تحميل المرجع ضده الاول بالمصاريف القضائية
هكذا صدر الحكم ولصحته امضاه كل من الرئيس والمستشار المقرر وامين الضبط.

الر ئيس(ة) المستشار المقرر أمين الضبط



رقم الجدول: 17/00705
رقم الفهرس: 18/00054

الملحق رقم 05

نسخة عادية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: الوادي
الغرفة رقم: 01

رقم القضية: 12/00163
رقم الفهرس: 12/00274
جلسة يوم: 12/10/15

المدعي:

المدعي عليه:
وزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري بالوادي الكائن مقره بالوادي

إن المحكمة الادارية الوادي بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة
في الخامس عشر من شهر أكتوبر سنة ألفين و إثنى عشر

برئاسة السيد (ة): محجوب تاسعديت رئيسا
بعضوية السيد (ة): علاط عبدالله مستشارا
و بعضوية السيد(ة): حمة الربيع مستشارا مقررا
وبمحضر السيد (ة): عميور سعيد محافظ الدولة
وبمساعدة السيد (ة): غرياني محمد العيد أمين الضبط

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم:12/00163

بين:

1): [illegible] المدعي
العنوان: بحي الحرية ولاية الوادي .
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): ذهب الصغير

من جهة

و بين

1): وزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري بالوادي الكائن مقره بالوادي المدعي عليه
العنوان : مقره بالوادي ولاية الوادي .
المباشر للخصام بنفسه

من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية بالوادي،

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2012/10/15

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد 876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) حمة الربيع المقرر
في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) عميور سعيد محافظ الدولة
والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

رقم الجدول: 12/00163
رقم الفهرس: 12/00274

الوقائع والإجراءات :

بموجب عريضة افتتاحية مودعة بكتابة ضبط المحكمة الادارية بتاريخ 2012/04/30 اقام المدعو [redacted] المباشر للخصام بواسطة الاستاذ ذهب الصغير ، دعوى ادارية ضد وزير المالية ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي يلتمس فيها القضاء له بالزام المدعى عليه باتمام اجراءات اشهار عقد البيع المحرر لدى الموثق الاستاذ بحري كمال بتاريخ 2009/06/24 رقم 09/422.

وجاء في شرح دعوى المدعي انه اشترى سكنا يقع بالوادي من عند شركة نوفال بالك بموجب عقد رسمي محرر لدى الموثق بحري كمال هذا الاخير قام بايداع العقد لدى المحافظ العقاري من اجل اشهاره بتاريخ 2010/04/12 وبتاريخ 2010/11/23 تلقى مراسلة من طرف المدعى عليه برفض الاشهار يكون بذلك قد خالف المادة 107 من المرسوم 63/76 التي تلزمه بتبليغ الرفض في اجل اقصاه 15 يوما ابتداءا من تاريخ الايداع ، وبعد النظر في طلبات المدعى عليه تم تصحيح الاجراءات المتعلقة بالترخيص وقام المدعي بايداع ثلاثة ايداعات الا انه لم يتم الرد عليه .

وبموجب عريضة جوابية مودعة في 2012/06/14 عقب المدعى عليه المحافظ العقاري لولاية الوادي مؤكدا على خرق المادة 16 /ف3 من ق ا م د لعدم احترام اجل 20 يوما بين التبليغ وتاريخ اول جلسة علاوة على ان العريضة غير مشهرة ملتمسا في هذا الشق عدم قبول الدعوى.

وفي الموضوع القول بان البائع من جنسية فرنسية والمشتري من جنسية جزائرية وطبقا للمادة 03 من المرسوم 63/76 تشترط الترخيص الاداري من ولاية الوادي وبخصوص عدم الرد خلال 15 يوما فانه يرجع الي انعدام الترخيص وسعي المدعى عليه للتاكد من وجوده وتم التاكد ان المصالح الادارية (الولاية)لم تقدمه لصالح شركة نوفال بالك مما ادى الي رفض الايداع وان المدعي عاود الطلب دون تصحيح الاجراء ، علاوة على انه وبشان هذه القضية تم توقيف الموثق بحري كمال عن مزاولة مهامه بموجب قرار وزير العدل رقم 74461 المؤرخ في 2011/01/18 مؤكدا في الاخير على المرسوم 344/83 المتعلقة بحرية المعاملات فان التصرفات التي يقوم بها الاجانب تخضع للترخيص من الولاية ملتمسا في الاخير على سبيل الاحتياط رفض الدعوى .

وبموجب عريضة جوابية مودعة في 2012/07/01 عقب المدعي بمذكرته شارحا ان الدعوى لا تتطلب الاشهار لان العقد لم يتم اشهاره اصلا مؤكدا في الموضوع على تمسكاته وطلباته .

و بعد ان اصبحت القضية مهيأة للفصل اودع التقرير بالملف و احيل مع اوراق الدعوى على السيد محافظ الدولة لتقديم التماساته الكتابية طبقا للمادتين 846 و 897 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية و الذي التمس تطبيق القانون فحددت جلسة المرافعات الشفوية للاطراف ليوم 2012/10/08 ثم ادخلت القضية في المداولة لجلسة 2012/10/15 ليصدر الحكم الاتي بيانه.

** وعليه فإن المحكمة **

بعد الاستماع إلى التقرير الذي تلاه السيد حمة الربيع المستشار المقرر
بعد الاطلاع على إدعاءات الاطراف وأسانيدهم القانونية .
بعد اختتام التحقيق .
بعد الاطلاع على الطلبات المقدمة من طرف اليد محافظ الدولة .
بعد الإطلاع على أحكام قانون الاجراءات المدنية والادارية .
بعد المداولة القانونية.
من حيث الشكل :
حيث ان الدعوى ترمي الي اشهار عقد
حيث ان الدعاوى التي تتطلب الاشهار المسبق للعريضة هي تلك المتعلقة بنقض او ابطال او الغاء حقوق عينية عقارية مشهرة والحال ان النزاع الحالي غير كذلك يتعين معه استبعاد الدفع الشكلي المثار تحت هذا العنوان .

رقم الجدول: 12/00163
رقم الفهرس: 12/00274

حيث ان الثابت من الملف وان المدعي اشترى سكنا من عند شركة نوفال بارك بموجب عقد بيع رسمي محرر لدى الموثق الاستاذ بحري كمال بتاريخ 2009/06/24 تحت رقم 2009/422 وهو العقد الذي تم ايداعه بالمحافظة العقارية لغرض اشهاره بتاريخ 2010/04/12
حيث وبتاريخ 2010/11/23 تلقى مكتب التوثيق قرار برفض الاشهار
حيث هو القرار الذي ينعي عليه المدعي مخالفة القانون برفض اجراء الشهر بعد عشرة اشهر من تاريخ الايداع خلافا للمادة 107 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .
حيث ان التبرير الذي اتخذه المدعى عليه في رفض الاشهار جعل المدعي يعاود ايداع العقد لدى مصالح المدعى عليه بغرض الاشهار الا ان هذا الاخير وبعد انقضاء اجل15 يوما من تاريخ الايداع لم يقم برفض الايداع الثاني علاوة على عدم قيامه بالشهر .
حيث وبغض النظر عن ادعاءات المدعى عليه المتعلقة بالترخيص الولائي المسبق الذي في مؤداه وطبيعته القانونية يهدف الي التاكد من مدى المديونية ومن ثم التخليص عن طريق الاستيفاء الجبري بالاقتطاع هذا من جهة .
ومن جهة اخرى فان الشركة الام البائعة كانت تنشط في اطار الاستثمار ومهما كانت طبيعتها وجنسيتها وطالما انها تخضع لاحكام القانون التجاري الجزائري فانها معفاة من الرخصة الادارية وهذا ما تؤكده التعليمة الصادرة عن السيد المدير العام للاملاك الوطنية رقم 2004/0085 .
حيث اذن فان العقد المودع لدى مصالح المدعى عليه غير مشوب باي مخالفة تشريعية وتنظيمية يتعين اشهاره حتى يكون حجة فيما بين طرفيه وتبعا يمتد اثره الغير .
حيث ان المصاريف القضائية على عاتق خاسر الدعوى

** لهذه الأسباب **

قررت المحكمة حال فصلها في القضايا الادارية علنيا حضوريا إبتدائيا .
في الشكل قبول الدعوى
في الموضوع القضاءعلى المدعى عليه وزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري بالوادي بإتمام إجراءات إشهار عقد البيع المحرر لدى الموثق الأستاذ بحري كمال بتاريخ 2009/06/24 تحت رقم 09/422 .
مع تحميله بالمصاريف القضائية.
هكذا صدر الحكم ولصحته امضاه كل من الرئيس والمستشار المقرر وامين الضبط .

الرئيس(ة) المستشار المقرر أمين الضبط

18/2511

2018 جويلية 12

رقم الجدول: 12/00163
رقم الفهرس: 12/00274

الملحق رقم 06

جلس الدولة

غرفة الرابعة

قسم الأول

م الملف: 085751

م الفهرس: 14/00790

رار بتاريخ:

2014/06/2

بة:

ير المالية ممثلا بالمدير

ام للاملاك الوطنية

د /

[redacted]

عقار)

لغ الرسم: /

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

قرار

فصلا في الدعوى المرفوعة بين :

1): وزير المالية ممثلا بالمدير العام للاملاك الوطنية

الكائن مقره (هم) بـ: حي مالكي بن عكنون الجزائر

من جهة

و بين:

1): [illegible]

الكائن مقره (هم) بـ: حي الحرية الوادي

و القائم في حقه(هم) الأستاذ (ة): ذهب الصغير

الكائن مقره بـ: نهج القدس الوادي

من جهة أخرى

إن مجلس الدولة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ:

السادس و العشرون من شهر جوان سنة ألفين و أربعة عشر

بمقتضى القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 1998/05/30 و المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه وعمله، المعدل و المتمم.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد 876، 884، 888، 889، 898، 899، 915 و 916 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) بونشادة حورية مستشار الدولة المقرر في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) بولنوار أمال الدين محافظ الدولة والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر القرار الآتي:

الوقائع و الإجراءات

حيث وبموجب عريضة سجلت أمام كتابة ضبط مجلس الدولة تحت رقم 085751 بتاريخ 2012/12/26 أقام وزير المالية المدير العام للأملاك الوطنية إستئناف ضد

الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بالوادي المؤرخ في 2012/10/15 القاضي في الشكل: قبول الدعوى وفي الموضوع: القضاء على وزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري بالوادي بإتمام إجراءات إشهار عقد البيع المحرر لدى الموثق الأستاذ بحري كمال بتاريخ 2009/06/24 تحت رقم 09/422 مع تحميله المصاريف القضائية ملتمسا قبول الإستئناف شكلا وفي الموضوع إلغاء الحكم المستأنف والفصل من جديد رفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث وتأسيسا لطلبه يؤكد أنه وبتاريخ 2012/04/30 أقام المستأنف عليه دعوى الحال إلتمس من خلالها إلزام وزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري بالوادي إتمام إجراءات إشهار عقد البيع المحرر من قبل الموثق المذكور أعلاه بتاريخ 2009/06/24 تحت رقم 09/422 فأدت الدعوى إلى صدور الحكم المستأنف.

حيث يدفع أن القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20 يحدد أهلية للتقاضي وتمثيل وزير المالية أمام مجلس الدولة وأن الحكم المستأنف بلغ له في 2012/11/19 مما يجعل الإستئناف في الآجال.

حيث أضاف أنه يؤسس إستئنافه على مخالفة القضاة القاعدة الجوهرية في الإجراءات المنصوص عليها بالمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لعدم إشهار عريضة إفتتاح الدعوى المتعلق بعقار علما أن الإشهار من النظام العام وكان على القضاة أن يثيروا هذه المسألة من تلقاء أنفسهم.

حيث أضاف أنه يؤسس الإستئناف كذلك على القصور في التسبيب والخطأ في تطبيق القانون وذلك على إعتبار أن قضاة المحكمة ردوا على ما أثاره المحافظ العقاري على مسألة الترخيص الولائي المسبق قولهم " وبغض النظر عن إدعاءاته حول الترخيص الولائي المسبق الذي مؤداه وطبيعته القانونية يهدف إلى التأكد من مدى المدينونية ومن ثم التخليص عن طريق الإستيفاء الجبري بالإقتطاع هذا من جهة وذكر وا من جهة أخرى أن الشركة تنشط في إطار الإستثمار ومن ثم فهي معفاة من الرخص الإدارية وهذا ما تؤكده التعليمة الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية رقم 2004/0035.

حيث يدفع أن تحليل القضاة المشار إليه أعلاه تحليل غير صحيح لأن إلزام الرخصة الإدارية للأجانب ليس من أجل الإستفاء الجبري والإقتطاع في حالة المديونية كما ذكروه وإنما لأسباب أخرى منها على الخصوص الرقابة أما بخصوص أن الجهة البائعة (الأجنبي) كانت تنشط في إطار الإستثمار وبالتالي فهي معفاة من الرخصة إستنادا على مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 2004 فهذا الطرح لا ينطبق على قضية الحال بإعتبار أن المذكرة المذكور أعلاه تؤكد أن الذي يستفيد من المزيا منها

الإعفاء من الرخصة يجب أن تثبت له صفة المستثمر أولا وذلك بان يمر حتما على الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار التي تقدم إشهاد بذلك إضافة إلى أن تكون المعاملة التي يقوم بها المستثمر ذات صلة بالإستثمار طبقا للمادة 14 من الأمر 01-03 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بالإستثمار في حين أن الشركة البائعة في قضية الحال قامت بمعاملة تجارية بحتة.

حيث أضاف أن قضاة الدرجة الأولى خالفوا القانون لما حملوا الخزينة العمومية بالمصاريف القضائية في حين أن الدولة معفاة من دفعها والرسوم طبقا للمادة 04 من القانون 12/98 المتضمن قانون المالية لسنة 1999.

حيث أضاف أن رد الإجراء من طرف المحافظ العقاري تم طبقا للمرسوم 63/76 وهو مخول له فحص العقود المودعة للإشهار من الناحية الشكلية والموضوعية قبل تنفيذ إجراء الشهر وبما أن العقد المودع لأجل ذلك تضمن بيع عقار فيه طرفا ذو جنسية أجنبية وأن العملية تخضع للرخصة الإدارية مسبقة طبقا للمرسوم 344/83 المتعلق بحرية المعاملات فإن المحافظ طلب من الموثق محرر العقد إرفاق هذه الرخصة المصرح بها في صلب العقد المراد إشهاره والتي تسمح بمثل هذه المعاملات عند وجود طرف أجنبي وبما أنه لم يتم إحضارها أصدر المحافظ القرار المتضمن رفض إجراء الإشهار وهو قرار مؤسس ومن ثم كان على قضاة الدرجة الأولى رفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث وبموجب مذكرة مودعة بتاريخ 2013/05/02 بواسطة الأستاذ ذهب الصغير المحامي المعتمد لدى مجلس الدولة أجاب المستأنف عليه ملتمسا تأييد الحكم المستأنف وذلك على أساس أن الدفع المثار من قبل المستأنف حول عدم إشهار العريضة الإفتتاحية غير مؤسس بإعتبار أن المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لا مجال لتطبيقها في دعوى الحال كونها تتعلق بالمطالبة بإتمام إجراء شهر عقد.

حيث أضاف أن تمسك المستأنف بضرورة الرخصة الإدارية للأجانب في غير محله لأن الدعوى تتعلق بإجراء قانوني لم يحترمه المحافظ العقاري بإعتبار أنه إشترى سكن عائلي من عند شركة "نوفال باك" بموجب عقد بيع رسمي حرره الموثق وأودعه من أجل الإشهار مرة أولى ثم مرة ثانية في 2010/12/08 إلا أنه ومنذ ذلك التاريخ لم يرد المستأنف بالقبول ولا بالرفض على الإيداع الثاني الذي جاء ردا على رفض المحافظ العقاري الإشهار.

حيث أضاف أنه رفع دعوى الحال بعد 18 شهر دون أن يلقي اي رد من المحافظ العقاري وذلك للمطالبة بإتمام إجراءات إشهار العقد طبقا لأحكام المادة 107 من المرسوم

63/76 التي تلزم المحافظ تبليغ رفضه في 15 يوم من تاريخ الإيداع وبإعتبار أنه لم يبدي أي ملاحظة بعد الإيداع الثاني المذكور أعلاه فإنه لم يرفض الإيداع وهو ملزم بإتمام إجراءات شهر العقد بقوة القانون.

حيث أضاف أنه وما دام أن المستأنف يتمسك بالرخصة الإدارية فإنه كان عليه أن يرفض الإيداع الثاني للإشهار استنادا على وجود هذه الرخصة في أجل 15 يوم في حين أنه لم يصدر أي قرار رفض منذ 2010/12/08 ولم يقوم بأي إجراء وهذا يعتبر تعسف من طرفه.

حيث أضاف أن الشركة البائعة غير معنية بالرخصة الإدارية وذلك بإعتبار أنها وبالنسبة له في مركز البائع وليس المشتري وهي كانت تمتلك السكن المباع بصفة قانونية مما يجعل التبريرات المقدمة من طرف المستأنف لا أساس لها وما قضى به قضاة المحكمة تطبيق سليم للقانون.

حيث يستخلص من طلبات محافظ الدولة التماسه قبول الإستئناف شكلا وفي الموضوع إلغاء الحكم المستأنف والفصل من جديد رفض الدعوى لعدم التأسيس على أساس أنه كان على القضاة أن يفصلوا بذلك على أساس أحكام الأمر 15/64 المعدل بالمرسوم 344/83 المتعلق بحرية المعاملات التي توجب إحضار رخصة إدارية ذلك من أجل تجسيد عملية الرقابة.

وعلـــــيه فـــإن مجلس الدولـــــة

ـ من حيث الشكل:

حيث أن الإستئناف المسجل في 2012/12/26 يخص الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بالوادي في 2012/10/15 المبلغ للمستأنف في 2012/11/19.

حيث جاء بموجب عريضة مستوفية للشروط الشكلية المنصوص عليها بالمواد 902-904-905-906 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وفي الآجال المحدد بالمادة 950 لنفس القانون وعليه فهو مقبول.

-من حيث الموضوع:

حيث يستخلص من معطيات القضية أن المدعي أقام دعوى الحال الرامية إلى إلزام المحافظ العقاري بالوادي إتمام إجراءات إشهار عقد البيع المحرر من طرف الموثق الأستاذ بحري كمال في 2009/06/24 المتضمن شرائه سكن من الشركة"نوفال باك" والذي رفض إشهاره بحجة عدم إحضار الرخصة الإدارية لإتمام المعاملة.

حيث أدت الدعوى إلى صدور الحكم القاضي بإلزام المحافظ العقاري بالوادي إشهار العقد المشار إليه أعلاه على إعتبار أن الشركة البائعة الممثلة بمديرها ذو جنسية فرنسية تنشط في إطار الإستثمار وهي معفاة من تقديم الرخصة الإدارية طبقا لما جاء في المذكرة الصادرة عن مدير العام للأملاك الوطنية.

حيث إستانف المدعى عليه الحكم والتمس إلغاءه ومن جديد رفض الدعوى لعدم التأسيس على أساس مخالفة القضاة لأحكام المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بإعتبار أن العريضة الإفتتاحية غير مشهرة.

وعلى الخطأ في تطبيق القانون على الإعتبار أنه يستوجب على المعفي من الرخصة الإدارية إثبات صفة المستثمر بموجب إشهاد من الوكالة الوطنية للإستثمار وإثبات أن المعاملة مرتبط بهذا الإستثمار طبقا للأمر 03/01 المؤرخ في 2001/08/20.

حيث يعيب أيضا على الحكم تحميل الدولة المصاريف القضائية في حين أنها معفاة منها قانونا.

حيث التمس المستأنف عليه تأييد الحكم المستأنف على أساس أنه طبق صحيح القانون وأن دفوع المستانف غير مؤسسة وأن رفض إشهار العقد تعسفي.

حيث وبعد الإطلاع على طلبات محافظ الدولة.

حيث وفيما يتعلق بخرق الإجراء الجوهري والمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

وحيث ثابت ان الدعوى لا ترمي إلى إبطال أو تعديل أو نقض حقوق عقارية مشهرة وإنما بإتمام إجراءات إشهار عقد توثيقي.

حيث وفيما يتعلق بالخطأ في تطبيق القانون.

وحيث ثابت أن العقد المطالب إشهاره يتضمن بيع شركة "نوفال بالك" عقار سكني بواسطة مديرها ذو الجنسية الفرنسية لفائدة المستأنف عليه.

وحيث ثابت أنه وبمناسبة المعاملات العقارية التي تقوم بها شخصية معنوية ذو الجنسية الأجنبية التي تنشط في ظل التشريع الجزائري فإنه يستوجب عليها إحضار الرخصة الإدارية وفقا لأحكام المرسوم 344/83 المؤرخ في 1983/05/21 ويستثنى من ذلك من تثبت لهم صفة المستثمر في إطار الامر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار والمعاملة التي لها صلة بالإستثمار.

وحيث أنه وبالرجوع إلى العقد محل النزاع والمستخلص منه أن المعاملة تتعلق ببيع سكن وأنه أشار إلى الترخيص الإداري الصادر لفائدة الشركة في 2009/06/13.

وحيث أن المحافظ العقاري رفض إشهار العقد على أساس عدم إرفاق نسخة من الترخيص المشار إليه أعلاه والمذكورة في العقد.

وحيث أنه يستخلص من المعطيات أن المستأنف عليه لم ينفذ ذلك مما يجعل القرار الصادر عن المحافظ العقاري مؤسس وما قضى به قضاة الدرجة الأولى تقدير غير سليم للوقائع وخطأ في تطبيق القانون.

حيث وبناء على ذلك يرى المجلس إلغاء الحكم المستأنف والفصل من جديد رفض الدعوى لعدم التأسيس

حيث أنه يتعين تحميل المستأنف عليه المصاريف القضائية.

فلهـــــــــذه الأســـــــبـــاب

ـ يقـرر مجلـس الدولـة: علانيا،حضوريا،نهائيا.

ـ في الشكـــل: قبول الإستئناف.

ـ في الموضوع: إلغاء الحكم المستأنف والفصل من جديد رفض الدعوى لعدم التأسيس.

– وتحميل المستأنف عليه المصاريف القضائية.

بذا صـدر القـرار و وقـع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتـاريخ **السادس و العشرون من شهـــر جـــــوان سنـــة ألفيـن و أربعة عشر** من قبل **الغرفة الرابعة القسم الأول** بمجلس الدولة المتشكلة من السيدات والسادة :

منور يحياوي نعيمة	الرئـيس
بونشادة حورية	مستشار الدولة مقـررا
عبد الصادوق سمية	مستشار الدولة
رحيم أحمد	مستشار الدولة
زرارقة ضرار	مستشار الدولة
حططاش أحمد	مستشار الدولة
مندي بومدين	مستشار الدولة
وبحضور السيد (ة): روابحي محمدي	محـافظ الـدولـة
وبمساعد ة السيد (ة): حجوط حسان	أمـيـن الضبـط

الرئيـــس المستشار المقـــرر أميـن الضـــبط

الملحق رقم 07

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

نسخة عادية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: الوادي
الغرفة رقم: 01

رقم القضية: 16/00511
رقم الفهرس: 16/00697
جلسة يوم: 16/11/28

مبلغ الرسم/ 1500 دج

المدعي:

المدعى عليه:
وزير المالية ممثلا عنه بمدير الحفظ العقاري بالوادي
وزير المالية ممثلا عنه بمدير املاك الدولة بالوادي

إن المحكمة الادارية الوادي بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة
في الثامن و العشرون من شهر نوفمبر سنة ألفين و ستة عشر

برئاسة السيد (ة): محجوب تاسعديت رئيسا مقررا
بعضوية السيد (ة): حمة الربيع مستشارا
و بعضوية السيد(ة): نسيب بدر الدين مستشارا
وبمحضر السيد (ة): عمراني كمال محافظ الدولة
وبمساعدة السيد (ة): غرياني محمد العيد أمين الضبط

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم:16/00511

بين:

1): المرجع
العنوان: الساكنة بالرقيبة ولاية الوادي
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): ش هويدي علي و من معه

من جهة

وبين

1):وزير المالية ممثلا عنه بمدير الحفظ العقاري بالوادي المرجع ضده
المباشر للخصام بنفسه

2):وزير المالية ممثلا عنه بمدير املاك الدولة بالوادي المرجع ضده
المباشر للخصام بنفسه

من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية بالوادي

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2016/11/28

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد 876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) محجوب تاسعديت المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) عمراني كمال محافظ الدولة

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

رقم الجدول: 16/00511
رقم الفهرس: 16/00697

الوقـائـع والاجـراءات :

بموجب عريضة مودعة لدى كتابة ضبط المحكمة بتاريخ 2016/06/09 ومسجلة تحت رقم 16/511 اعادت المدعية [redacted] المباشرة للخصام بواسطة شركة المحامين للأستاذ علي هويدي و من معه السير في الدعوى بعد إنجاز الخبرة ضد المرجع ضدهما وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير الحفظ العقاري بالوادي ووزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير املاك الدولة بالوادي أهم ما جاء فيها انه و على إثر النزاع القائم بين الطرفين صدر حكم إداري بتاريخ 2016/02/22 تحت فهرس رقم 2016/135 قضى بتعيين السيد أحمد حداد خبيرا في النزاع للبحث في الحيازة الفعلية للعقار محل الترقيم المؤقت المسجل في حساب املاك الدولة الواقع بالقسم المساحي رقم 42 مجموعة ملكية رقم 18 ببلدية الرقيبة ولاية الوادي و منذ متى و باي سند و عن اثار و مظاهر الحيازة به وما هي طبيعته القانونية و قد أنجز خبرته و أودعها بامانة ضبط المحكمة بتاريخ 2016/05/23 تحت رقم 2016/81 و الذي خلص في خبرته من خلال الشبكة العنكبوتية لسنة 2007 بأنه توجد مظاهر الحيازة المرجعة و المتمثلة في محور رش و بعض الزروب و المغروسات كما أن الملاك المجاورين أكدوا كلهم بأن المرجعة هي الحائزة للعقار منذ سنة 2000 و خلص في الأخير بأنها هي الحائزة لجزء من مجموعة الملكية رقم 18 بالقسم المساحي رقم 42 بمساحة 11650م2 و الذي سجل خطأ بإسم الدولة و عليه فهي تلتمس بعد إفراغ الحكم الإداري و المصادقة على الخبرة محل الترجيع إلغاء الترقيم المؤقت المتعلق بالعقار المذكور أعلاه مع إعادة تسجيل الجزء الذي تحوزه بإسمها و لفائدتها بعد التبليغ القانوني حضر المدعى عليه الأول وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير الحفظ العقاري بالوادي و أجاب بمذكرة جاء فيها بان المرجعة قدمت إعتراض خلال مدة الترقيم المؤقت لدى المحافظة العقارية بقمار و تم رفض إعتراضها بتاريخ 2015/06/22 تحت رقم 434 بسبب عدم التأكد من أن الوثائق المقدمة مع الإعتراض مثبتة للحقوق العينية المطالب بها و عليه فهو يلتمس القول بصحة الإجراءات التي قام بها الحفظ العقاري .

و بعد التبليغ القانوني حضر المدعى عليه الثاني وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير املاك الدولة بالوادي و أجاب بمذكرة جاء فيها بان العقار محل النزاع أصبح مسجلا بإسم الدولة ترقيما نهائيا و المرجعة تحتج بوثائق عرفية ليست لها الحجية القانونية و الخبير حدد أيلولة الحيازة للمرجعة من خلال تصريح الملاك المجاورين للعقار و هذا لا يستقيم قانونا لأن الحيازة تحدد بسندات حجية كما صرح الخبير أن العقار محل النزاع عبارة عن أرض فلاحية و بالتالي تنعدم بها أثار الحيازة و تؤول ملكيتها للدولة بقوة القانون و عليه فهو يلتمس إستبعاد الخبرة محل الترجيع مع رفض الدعوى لعدم التأسيس

و بعد الإعلان عن إختتام التحقيق أودع التقرير بالملف ثم أحيل على السيد محافظ الدولة لتقديم طلباته الكتابية و الذي إلتمس القضاء بإعتماد الخبرة محل الترجيع و بحسبها إلغاء الترقيم الخاص للعقار المسجل في حساب الدولة مع تسجيله بإسم المرجعة فحددت جلسة للمرافعة الشفوية بتاريخ 2016/11/21 وفيها أدخلت القضية في المداولة لجلسة 2016/11/28 ليصدر الحكم الأتي بيانه.

** وعـليه فإن المحكمة **

- بعد الاطلاع على المواد 13 ،14 ، 15 ، 65 ، 800 ، 801 ، 804 ، 815 ، 829 ، 838 ، 844 ، 884 ، 897 ، من قانون الاجراءات المدنية و الادارية .
- بعد الاستماع الى التقرير المكتوب المقدم من طرف السيدة محجوب تسعديت الرئيسة المقررة .
- بعد الاطلاع على التقرير المكتوب المعد من طرف السيد محافظ الدولة .
- بعد تمكين الاطراف من تقديم ملاحظاتهم الشفوية .
- بعد الاطلاع على اوراق الدعوى ومذكرات الاطراف .
- بعد المداولة القانونية .

من حيث الشكل:

حيث دعوى الترجيع قد جاءت ضمن الأجال ووفقا للأوضاع الشكلية المقررة قانونا مما يتعين التصريح بقبولها شكلا

من حيث الموضوع :

حيث أن المرجعة المدعية في الأصل تؤسس طلبها الرامي إلى المصادقة على الخبرة محل الترجيع و التي بحسبها القضاء بإلغاء الترقيم المؤقت المسجل في حساب الدولة للعقار الواقع بالقسم المساحي رقم 42 مجموعة الملكية رقم 18 ببلدية الرقيبة ولاية الوادي و تسجيله بإسمها على ما توصل إليه الخبير في خبرته المودعة بتاريخ 2016/05/23 تحت رقم 2016/81 والتي خلص فيها بأنها هي الحائزة الفعلية للعقار المذكور أعلاه منذ سنة 2000 في الجزء من مجموعة الملكية رقم 18 بمساحة 11650م2 معتمدا في ذلك على الشبكة العنكبوتية لسنة 2007 فيما يخص أثار و مظاهر الحيازة بهذا العقار و كذلك على تصريحات الملاك المجاورين له

حيث يلتمس المرجع ضده الثاني القضاء بإستبعاد الخبرة محل الترجيع مع رفض الدعوى لعدم التأسيس

حيث أن جوهر النزاع يتعلق بإلغاء الترقيم المؤقت المسجل في حساب الدولة مع تسجيله من جديد بإسم المرجعة .

حيث الثابت من الملف بأن المدعية كانت تزعم بانها تحوز عقار عبارة عن أرض فلاحية ببلدية الرقيبة تحتوي على عدة منشآت فلاحية و هذه الحيازة متواترة بهذا العقار منذ حيازته من طرف المدعو نعيمي عبد الحميد ثم رزاق لبزة جمال الذي باع لها العقار بموجب عقد البيع العرفي المؤرخ في 2000/11/28 و بمرور مصالح المسح بالمنطقة سجل مؤقتا بإسم أملاك الدولة بالقسم المساحي رقم 42 مجموعة الملكية رقم 18

حيث أن المحكمة و للتأكد من الحيازة الفعلية للعقار محل النزاع إستعانت بخبرة فنية مختصة في العقارات للقيام بالمهام المحددة بمنطوق الحكم الإداري المذكور أعلاه .

حيث أن الخبير المعين الأستاذ أحمد حداد قد أنجز خبرته و أودعها كتابة ضبط المحكمة بتاريخ 2016/05/23 تحت رقم 2016/81 و الذي توصل في خلاصة تقريره بعد سماعه لتصريحات الطرفين و الإطلاع على وثائقهم و المعاينة الميدانية للعقار و سماع الملاك المجاورين له بأن العقار محل النزاع عبارة عن قطعة أرض فلاحية تقع ببلدية الرقيبة محاطة من كل الجهات بطوابي من الرمل و الجريد مستغلة من طرف المرجعة في الأشغال الفلاحية بها منشآت فلاحية نخيل و محاور رش و بعض الأشجار المثمرة تقدر مساحتها بـ 11650م2 معلومة الحدود يحده من الشمال و الجنوب و الغرب حيازات الغير ومن الشرق أرض طبيعية وهي حاليا مشروع لبناء مساكن تابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري

حيث أنه و حسب تصريحات المجاورين للعقار فإن المدعية هي الحائزة الفعلية للجزء من العقار بمساحة 11650م2 اي 1هكتار و16 آر و 50 سنتيار و هذا منذ سنة 2000 و كذلك و بالرجوع أيضا إلى الشهادة الإدارية الصادرة عن بلدية الرقيبة و عقود البيع و محضر المعاينة المرفقة بالملف

حيث انه و إعتمادا على ما سبق ذكره فإن الخبير المعين قد أنجز خبرته على أحسن ما يرام و بما توصل إليه فقد حسم النزاع القائم بين الطرفين و عليه يتعين على المحكمة الإستجابة لطلب المدعية و القضاء بعد إفراغ الحكم الإداري و المصادقة على الخبرة محل الترجيع المذكورين أعلاه إلغاء الترقيم المؤقت المسجل في حساب الدولة للعقار المذكور أعلاه مع الأمر بتسجيله من جديد بإسم المرجعة بمساحة 11650م2 حسب المخطط المرفق بالخبرة .

حيث يعفى المرجع ضدهما من المصاريف القضائية طبقا للمادة 64 من قانون المالية 1999.

** لهـذه الأسـبـاب **

قررت المحكمة حال فصلها في القضايا الادارية علنياحضوريا ابتدائيا.

في الشكل : قبول الترجيع

في الموضوع :إفراغا للحكم الاداري الصادر بتاريخ 2016/02/22 تحت فهرس رقم

رقم الجدول: 16/00511
رقم الفهرس: 16/00697

2016/135 المصادقة على الخبرة محل الترجيع المودعة بتاريخ 2016/05/23 تحت رقم 2016/81 وبحسبها القضاء بالغاء الترقيم المؤقت المسجل في حساب الدولة للعقار الواقع بالقسم المساحي رقم 42 جزء من مجموعة الملكية رقم 18 ببلدية الرقيبة ولاية الوادي مع الامر بتسجيله باسم المرجعة [redacted] بمساحة 11650م² حسب المخطط المرفق بالخبرة

إعفاء المرجع ضدهما من المصاريف القضائية .

هكذا صدر الحكم و لصحته امضاه كل من الرئيس المقرر و أمين الضبط .

الرئيس(ة) المقرر

أمين الضبط

للإطلاع

27 ديسمبر 2016

سلمت تحت رقم 16/4100

رقم الجدول: 16/00511
رقم الفهرس: 16/00697

الملحق رقم 08

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

نسخة عادية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: الوادي
الغرفة رقم: 01

رقم القضية: 17/00095
رقم الفهرس: 17/00640
جلسة يوم: 17/05/29

مبلغ الرسم/ 1500 دج

إن المحكمة الادارية الوادي بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة
في التاسع و العشرون من شهر مـــاي سنـة ألفين و سبعة عشر

برئاسة السيد (ة): محجوب تاسعديت رئيسا
بعضوية السيد (ة): حمة الربيع مستشارا
و بعضوية السيد(ة): نسيب بدر الدين مستشارا مقررا
وبمحضر السيد (ة): عمراني كمال محافظ الدولة
وبمساعدة السيد (ة): غرياني محمد العيد أمين الضبط

صـــدر الـــحكم الآتي بيـــانه في الـقضـــية المـنشورة لـــديه تحت رقم:17/00095

بين:

المدعي

1):ورثة المرحوم ([redacted])

العنوان: بالدريميني الدبيلة الوادي
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): ش هويدي علي ومن معه

من جهـــة

وبين

المدعي عليه

1):وزير المالية ممثلة عنه مدير الحفظ العقاري بالوادي
المباشر للخصـام بنفسـه

المدعي عليه

2):وزير المالية ممثلة عنه مدير املاك الدولة بالوادي
المباشر للخصـام بنفسـه

من جهة ثانية

المدعي عليه: ورثة المرحوم [redacted] ارملته: [redacted]

المدعى عليه: وزير المالية ممثلة عنه مدير الحفظ العقاري بالوادي
وزير المالية ممثلة عنه مدير املاك الدولة بالوادي

إن المحكمة الإدارية بالوادي

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2017/05/29

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد 876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) نسيب بدر الدين المقرر
في تلاوة تقريره(ها) المكتوب
بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) عمراني كمال محافظ الدولة
والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

رقم الجدول: 17/00095
رقم الفهرس: 17/00640

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والاجراءات :

- بموجب عريضة إفتتاحية مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة في: 26 /01 /2017، رقم: 95 /17 ،أقام المدعون: ورثة المرحوم [redacted] هم (- أرملته: [redacted] ابناؤه: [redacted]) المباشرون للخصومة بواسطة شركة المحامين هويدي علي و من معه دعوى إدارية ضد المدعى عليهما: - وزير المالية ممثلا من طرف مدير أملاك الدولة لولاية الوادي، - وزير المالية ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي، جاء فيها أن المدعين يحوزون على الشيوع عقارا عبارة عن أرض صالحة للبناء آلت لهم عن طريق الإرث حسب الوثائق المرفقة، و قد سبق و أن وقع بشأنه نزاعات انتهت بالأحكام القضائية المرفقة، و عند القيام بعملية المسح تم تسجيله باسم الدولة ضمن القسم المساحي 65 مجموعة الملكية 65، لذا يلتمسون: قبول الدعوى شكلا، أصلا إلغاء الترقيم النهائي المسجل باسم الدولة على العقار الواقع بالقسم المساحي 65 مجموعة الملكية 65 بالدريميني بلدية الدبيلة و تسجيله باسم المدعين، احتياطيا تعيين خبير للتأكد من صحة ادعاءات المدعين.
- في 23 /02 /2017 أودع المدعون بواسطة دفاعهم عريضة جاء فيها أن الترقيم مازال مؤقتا لذا يلتمسون: أصلا إلغاء الترقيم المؤقت المسجل باسم الدولة على العقار الواقع بالقسم المساحي 65 مجموعة الملكية 65 بالدريميني بلدية الدبيلة و تسجيله باسم المدعين، احتياطيا تعيين خبير للتأكد من صحة ادعاءات المدعين.
- في جلسة: 06 /3 /2017 أجابت مديرية الحفظ العقاري بمذكرة جوابية جاء فيها أن العقار تم تسجيله باسم الدولة أصلا و قد انتهت مدة السنتين، و قد تم تسجيل عدة اعتراضات و عرائض قضائية على هذا الترقيم، لذا تلتمس: القول بصحة إجراءاتها.
- في جلسة: 20 /3 /2017 أجابت مديرية أملاك الدولة بمذكرة جوابية جاء فيها أن المدعين لم يقموا بشهر العريضة الإفتتاحية، و أن العقار محل دعوى الحال سجل أصلا باسم الدولة، و أن العقود المحتج بها عرفية لا حجية لها و أنه باقرار المدعين نفسهم لا توجد على هذا العقار أية مظاهر للحيازة، لذا تلتمس: رفض الدعوى لعدم التأسيس.
- بعد رد المدعين وضعت الدعوى في التقرير، ثم أحيلت على محافظ الدولة الذي التمس تعيين خبير للتأكد من ادعاءات المدعين، ثم أجلت للمرافعات الشفوية، ثم وضعت في المداولة لجلسة: 22 /5 /2017 للنطق بالحكم طبقا للقانون.

** وعليه فإن المحكمة **

- بعد الإطلاع على الإطلاع على المواد: 13، 65، 801 و ما بعدها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
- بعد الإستماع إلى التقرير المكتوب من طرف المستشار المقرر نسيب بدر الدين.
- بعد إحالة ملف القضية على محافظ الدولة.
- بعد الإطلاع على ملف القضية.
- بعد الإطلاع على أحكام المرسوم رقم 76 /63 المتعلق بالسجل العقاري.
- بعد المداولة قانونا.
- من حيث الشكل:
- حيث أن المدعى عليها مديرية أملاك الدولة تدفع بعدم شهر العريضة الإفتتاحية، لكن بالرجوع للملف فقد ثبت قيام المدعين بهذا الإجراء، مم يتعين معه صرف النظر عن هذا الدفع.
- حيث أن الدعوى جاءت وفقا للإجراءات و الشروط القانونية مما يتعين قبولها شكلا.
- من حيث الموضوع:
- حيث أن المدعين يلتمسون أصلا إلغاء الترقيم النهائي المسجل باسم الدولة على العقار الواقع

بالقسم المساحي 65 مجموعة الملكية 65 بالدريميني بلدية الدبيلة و تسجيله باسم المدعين، احتياطيا تعيين خبير للتأكد من صحة ادعاءات المدعين.
- حيث أن المدعى عليها مديرية أملاك الدولة تلتمس رفض الدعوى لعدم التأسيس.
- حيث أن مديرية الحفظ العقاري تلتمس القول بصحة إجراءاتها.
- حيث أن محافظ الدولة يلتمس تعيين خبير.
- حيث أن موضوع النزاع يتعلق بالتسجيل العقاري.
- حيث أن طلب المدعين مؤسس على الحيازة و ليس الملكية و عليه فإن دفع مديرية أملاك الدولة المتعلق بالوثائق المثبتة للملكية غير مؤسس مم يتعين استبعاده.
- حيث أن الحيازة من المسائل المادية التي تحتاج لذوي التخصص التقني لاثباتها و التأكد منها، و بالرجوع لدعوى الحال و الوثائق المرفقة بها فإنه هناك شك لمصلحة المدعين، و عليه درء لهذا الشك و الفصل باليقين فإن المحكمة تقضي و قبل الفصل في النزاع بتعيين خبير عقاري للتأكد من ذلك وفقا للمهام المبينة بالمنطوق.
- حيث أن المصاريف القضائية تبقى محفوظة إلى حين الفصل في الموضوع طبقا للقانون.

** لهـذه الأسـبـاب **

قررت المحكمة حال فصلها في القضايا الادارية علنيا حضوريا ابتدائيا
في الشكل : قبول الدعوى
في الموضوع : وقبل الفصل فيه تعيين السيد قدور محمد الكائن مقره بالوادي خبيرا في النزاع للقيام بالمهام التالية : الانتقال رفقة طرفي الدعوى بعد استدعائهم قانونا الى العقار محل الترقيم المؤقت المسجل في حساب الدولة الواقع بالقسم المساحي رقم 65 مجموعة الملكية رقم 65ببلدية الدبيلة ولاية الوادي وبعد المعاينة الميدانية له تحديده موقعا ومساحة وحدودا القول من الحائز الفعلي له ومنذ متى وباي سند وما هي اثار ومظاهر الحيازة به وما هي طبيعته القانونية كل ذلك بعد الاطلاع على وثائق الطرفين واسقاطها عليه وسماع الملاك المجاورين له والاتصال باي جهة ادارية لها دراية بالموضوع مع اعداد مخطط بياني بذلك
على الخبير المعين ايداع تقريره بامانة ضبط المحكمة في خلال شهرين من تاريخ تبليغه نسخة من هذا الحكم
على المدعين ايداع مبلغ 20.000دج كتسبيق على ذمة الخبرة بامانة ضبط المحكمة في خلال شهر من تاريخ تسلمهم نسخة من هذا الحكم
المصاريف القضائية تبقى محفوظة لحين الفصل النهائي في الموضوع .
هكذا صدر الحكم ولصحته امضاه كل من الرئيس والمستشار المقرر وامين الضبط

الر ئيس(ة) المستشار المقرر أمين الضبط

06 جوان 2017

رقم 17/165

رقم الجدول: 17/00095
رقم الفهرس: 17/00640

الملحق رقم 09

نسخة عادية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: بسكرة
الغرفة رقم:

رقم القضية: 12/00459
رقم الفهرس: 12/00758
جلسة يوم: 12/11/12

إن المحكمة الادارية بسكرة بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة
في الثاني عشر من شهر نوفمبر سنة ألفين و إثنى عشر

برئاسة السيد (ة): عطير نزار رئيسا
بعضوية السيد (ة): قليل صليحة مستشارا مقررا
و بعضوية السيد(ة): فورار جميلة مستشارا
وبمحضر السيد (ة): معلوم شعبان محافظ الدولة
وبمساعدة السيد (ة): صولي محمد شكيب أمين الضبط

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم:12/00459

المدعي:
ورثة المرحوم [redacted]
وهم [redacted]
[redacted]
الساكنون جميعا بالوادي

المدعى عليه:
وزير المالية ممثلا عنه قانونا
مدير املاك الدولة لولاية الوادي الكائن مقره بحي الرمال الوادي
وزير المالية ممثلا عنه قانونا
مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي الكائن مقره بحي الرمال الوادي

بين:

1): ورثة المرحوم [redacted] وهم [redacted] المدعي
الساكنون جميعا بالوادي
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): القائم في حقهم الاستاذ/ هويدي ومن معه

من جهة

وبين

1): وزير المالية ممثلا عنه قانونا مدير املاك الدولة لولاية الوادي الكائن مقره بحي الرمال الوادي المدعي عليه
المباشر للخصام بنفسه

2): وزير المالية ممثلا عنه قانونا مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي الكائن مقره بحي الرمال الوادي المدعي عليه
المباشر للخصام بنفسه

من جهة ثانيا

إن المحكمة الإدارية بسكرة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2012/11/12

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد 876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) قليل صليحة المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) معلوم شعبان محافظ الدولة

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

رقم الجدول: 12/00459
رقم الفهرس: 12/00758

ويعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والاجراءات :

بموجب عريضة ترجيع مسجلة بتاريخ 06/ 06/ 2012 لدى كتابة ضبط المحكمة الإدارية أعاد المرجعين ورثة المرحوم [redacted] و هم [redacted]، السير في الدعوى بعد انجاز الخبرة بواسطة شركة المحامين الأستاذ هويدي و من معه ضد المرجع ضدهما وزير المالية ممثلا عنه قانونا من طرف مدير أملاك الدولة لولاية الوادي ،ووزير المالية ممثلا عنه قانونا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي ، يلتمسون فيها :

من حيث الشكل : قبول الترجيع

من حيث الموضوع : إفراغا للقرارين المؤرخين في الأول بتاريخ 16/ 05/ 2010 ، والثاني في 09/ 10/ 2011المصادقة على الخبرة المنجزة من طرف الخبير لعويد عبد الله و المودعة بتاريخ 04/ 04/ 2012 تحت رقم 52/ 012 و وبحسبه إلغاء الاعتراض الذي تقدمت به إدارة أملاك الدولة رقم 327 بتاريخ 27/ 09/ 2005 لعدم التأسيس و بالنتيجة تمكين المرجعين من الاستفادة بالدفتر العقاري المتعلق بالقطعة الأرضية رقم 53من القسم المساحي رقم 23 ،مع تحميل المرجع ضدهما بالمصاريف القضائية و كذا مصاريف الخبرتين المقدرة 53.000.00دج.

وشرحا لدعوى الترجيع أوضح المرجعين بعد التذكير بالوقائع : أنه وبموجب القرار الإداري المؤرخ في 16/ 05/ 2010 عين الخبير مسعودي عبد الكامل للقيام بالمهام التالية: الانتقال الى العقار محل شهادة الترقيم المؤقت الكائن بالقسم المساحي رقم 23عدد 53 بالوادي ، و معاينته ميدانيا ، التأكد من الحيازة و أثارها و تاريخها و بأي سند ، الاطلاع على مجمل و وثائق الطرفين ، وأن الخبير المعين استبدل بالخبير نبار عمر بموجب الأمر القضائي رقم 249/ 010 المؤرخ في 03/ 08/ 2010 ،و الذي أنجز المهام المسندة إليه و أودع تقرير خبرته بتاريخ 05/ 04/ 2011 ، وبعد إعادة السير في الدعوى صدر قرارإداري في 09/ 10/ 2011 قضى بتعيين الخبير لعويد عبد الله للقيام بنفس المهام المحددة بالقرار التمهيدي المؤرخ في 16/ 05/ 2010 ، وان الخبير أنجز ما طلب منه و أودع تقرير خبرته بتاريخ 04/ 04/ 2012 و أكد بعد استدعائه للأطراف و تلقي ملاحظاتهم أن العقار محل النزاع عبارة عن قطعة أرض فلاحية بها غوط قديم و هي حيازة قديمة ظاهرة للعيان ، وان ورثة الشايب الطيب حائزون بسندات رسمية قديمة تثبت تاريخ الحيازة و أخرى قديمة تثبت استمرارها في الزمن لمدة تفوق 95 سنة ،و أن الخبرة السابقة للخبير نبار عمرو الخبرة محل الترجيع متطابقتين في واقعة مشروعية حيازة المرجعين ،و أن المرجعين قد تحملوا أعباء و مصاريف الخبر تين كما هو ثابت من وصلي التسبيق و التكملة مرفقة بالملف .

أجاب المرجع ضده وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي بمذكرة مودعة بتاريخ 18/ 06/ 2012 جاء فيها : أن مصالح أملاك الدولة بالوادي تقدمت باعتراض بتاريخ 27/ 09/ 2009 عن تسجيل مجموعة الملكية رقم 53 من القسم 23 باسم ولفائدة المدعين وقد أسفرت النتيجة عن محضر عدم الصلح رقم 381 بتاريخ 24/ 05/ 2009، و أن الإجراءات التي قام بها المحافظ العقاري بالوادي إجراءات قانونية ، و صحيحة ،و قد التمس القضاء بصحتها .

أجاب المرجع ضده وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير أملاك الدولة لولاية الوادي بمذكرة مودعة بتاريخ 02/ 07/ 2012 جاء فيها :أن محل النزاع ينصب حول قطعة أرض بيضاء و شاغرة ولا يوجد بها أي أثر من أثار الحيازة و تعتبر ملك للدولة و ذلك تطبيقا لنص المادة 773 من القانون المدني و المواد 39، و48 من القانون رقم 30/ 90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ،و كذا المادة 54 من القانون رقم 14/ 08 المعدل و المتمم للقانون رقم 30/ 90 .وان الخبير يستند في حيازة المرجعين الى وثائق عرفية لا يمكن إسقاطها على العقار محل النزاع

بالإضافة الى عدم استيفائها للإجراءات القانونية المتعلقة بالسجل العقاري ، وقد خلاص من جهة أن العقار عبارة عن غوط قديم و من جهة يصرح عن وجود نخلة واحدة و هذا لا تتطابق مع العقار محل النزاع الذي مساحته 16879م2، وعليه التمس بإلغاء الترقيم المسجل باسم المرجعين للقطعة رقم 53 من القسم المساحي 23 و تسجيله باسم الدولة ، و تحميل المرجعين كافة المصاريف القضائية .

بموجب مذكرة تعقيبت رد المرجعين أن اعتراض أملاك الدولة لا يوجد ما يبرره وقد تمسكوا سابق طلباتهم .

بعد أن أصبحت القضية مهيأة للفصل فيها ،تم إيداع التقرير بالملف ،و عرض على محافظ الدولة لتقديم طلباته فالتمس اعتماد الخبرة محل الترجيع وبحسبها رفع الاعتراض المسجل من قبل المرجع ضده الاول وتسجيل الارض محل النزاع باسم المرجع ، و حددت جلسة المرافعات الشفوية لجلسة 2012/10/08 ثم لجلسة 2012/10/29 ، ثم وضعت القضية في المداولة لجلسة 12/ 11/ 2012 للفصل فيها طبقا للقانون .

** وعليه فإن المحكمة **

بعد الاطلاع على عريضة الترجيع ، والمذكرات الجوابية و الطلبات و الدفوع المبينة بها .

بعد الاطلاع على القرار الإداري التمهيدي المؤرخ في 09/ 10/ 2011 فهرس رقم 755/ 011: وكذا الخبرة محل الترجيع المنجزة من طرف الخبير لعويد عبد الله والمودعة بتاريخ: 04/ 04/ 2012 تحت رقم 52/ 012.

بناء على المواد من 13، 15، 65،800،801،815،825،829838،844،852،897،898 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

بعد الاطلاع على طلبات محافظ الدولة المكتوبة .

بعد الاستماع إلى السيدة قليل صليحة المستشارة المقررة في تلاوة تقريرها الكتابي .

بعد المداولة القانونية.

من حيث الشكل :

حيث أن عريضة إعادة السير في الدعوى بعد إنجاز الخبرة جاءت مستوفية لأوضاعها القانونية المطلوبة ، مما يتعين التصريح بقبولها شكلا .

من حيث الموضوع :

حيث أن المرجعين و رثة الشايب الطيب يلتمسون : إفراغا للقرارين المؤرخين الأول في 16/ 05/ 2010 ، والثاني في 09/ 10/ 2011المصادقة على الخبرة المنجزة من طرف الخبير لعويد عبد الله و المودعة بتاريخ 04/ 04/ 2012 تحت رقم 52/ 012 و وبحسبه إلغاء الاعتراض الذي تقدمت به إدارة أملاك الدولة رقم 327 بتاريخ 27/ 09/ 2005 لعدم التأسيس و بالنتيجة تمكين المرجعين من الاستفادة بالدفتر العقاري المتعلق بالقطعة الأرضية رقم 53من القسم المساحي رقم 23.

حيث أن المرجع ضده وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي ، يدفع بصحة الإجراءات التي قام بها المحافظ العقاري بالوادي .

حيث أن المرجع ضده وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير أملاك الدولة لولاية الوادي ،التمس بإلغاء الترقيم المسجل باسم المرجعين للقطعة رقم 53 من القسم المساحي 23 و تسجيله باسم الدولة.

حيث تبين للمجلس من خلال الملف، انه صدر قرار تمهيدي بين الطرفين بتاريخ:16/ 05/ 2010 قضى بتعين الخبير مسعودي عبد الكامل للقيام بالمهام التالية : الانتقال الى العقار محل شهادة الترقيم المؤقت الكائن بالقسم المساحي رقم 23 عدد 53 بالوادي ، معاينته ميدانيا ، التأكد من الحيازة و أثارها و تاريخها و بأي سند ، الاطلاع على مجمل و وثائق الطرفين .

حيث أن الخبير مسعودي عبد الكامل استبدل بالخبير نبار عمر بموجب الأمر القضائي رقم

رقم الجدول: 12/00459
رقم الفهرس: 12/00758

249/ 2010 المؤرخ في 05/ 04/ 2011 للقيام بنفس المهام المحددة بالقرار التمهيدي المؤرخ في 16 / 05/ 2010 المشار إليه أعلاه، و الذي توصل في خبرته المودعة بتاريخ 05/ 04/ 2011 تحت رقم 108/ 011 الى أن شهادة الترقيم المؤقت تتعلق بالقطعة رقم 53من القسم المساحي رقم 23 التي مساحتها 16879 متر مربع و أنه توجد أثار حوش (منزل) قديم و هود و بقايا نخلات و أن ورثة الشايب يحوزون هذا العقار بعقود و سندات رسمية ثابتة التاريخ و خبرة فلاحية عرفية.

حيث أنه وبعد إعادة السير في الدعوى صدر قرار في 09/ 10/ 2011 قضى بتعيين الخبير لعويد عبد الله

للقيام بالمهام المحددة بالقرار التمهيدي الصادر بتاريخ 16 / 05/ 2010 .

حيث أن الخبير لعويد عبد الله أنجز المهام المسندة أليه و أودع تقرير خبرته بأمانة ضبط المحكمة بتاريخ: 04/ 04/ 2012 تحت رقم 52/ 012، و الذي خلص بعد استدعائه لأطراف النزاع و الاطلاع على وثائقهم و مدى مطابقتها على أرض النزاع و بعد المعاينة الميدانية ، أن العقار محل النزاع عبارة عن قطعة أرض فلاحية بها غوط قديم مات نخيله متأثر ا بصعود الماء و بقيت فيه نخلة واحدة حية و هي حيازة قديمة و ظاهرة للعيان ، وان ورثة الشايب الطيب حائزون بسندات رسمية قديمة تثبت تاريخ الحيازة و أخرى عرفية تثبت استمرارها في الزمن لمدة تفوق 95 سنة .

حيث أن المرجعين يستندون في طلباتهم ، على أن الخبير توصل الى أن العقار عبارة عن قطعة أرض فلاحية بها غوط قديم ان ورثة الشايب الطيب حائزون بسندات رسمية قديمة تثبت تاريخ الحيازة و أخرى عرفية تثبت استمرارها في الزمن لمدة تفوق 95 سنة .

حيث أن وزير المالية ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية بسكرة يستند في دفوعه ،على أن الإجراءات التي قام بها المحافظ العقاري بالوادي إجراءات قانونية.

حيث أن وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير أملاك الدولة لولاية بسكرة، يستند في تبرير دفوعه ، على أن خلاصة الخبيرلا تتطابق مع العقار محل النزاع الذي مساحته 16879م2 .

حيث أن المحكمة و بالرجوع الى الخبرة الأولى المنجزة من طرف الخبير نبار عمر توصل الخبير في خلاصتها أن العقار محل النزاع عبارة عن أرض بيضاء عليها كثبان رملية وبقايا نخلات وهو ملك خاص لعائلة ورثة الشايب الطيب .

حيث أن الخبرتين الأولى و الثانية محل الترجيع الحالية توصلتا الى نفس النتيجة أي متطابقتين في واقعة مشروعية حيازة المرجعين الأمر الذي يجعل الدفوع المثارة من طرف المرجع ضدهما دفوع غير مؤسسة سيما و أن الخبير توصل الى أن العقار ليس أرضا شاغرة ، مما يتعين رد الدفوع لعدم التأسيس .

حيث أن المحكمة تقرر و بناء على ما سبق، اعتماد الخبرة محل الترجيع المنجزة من طرف الخبير لعويد عبد الله و المودعة بتاريخ 04/ 04/ 2012 وبحسبها إلغاء الاعتراض الذي تقدمت به إدارة أملاك الدولة رقم 327 بتاريخ 27/ 09/ 2005 لعدم التأسيس، و القضاء بالزاء وزير المالية ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي بتسجيل القطعة الأرضية رقم 53من القسم المساحي رقم 23باسم المرجعين .

حيث أن المرجع ضدهما معفيان من المصاريف القضائية عملا بنص المادة 124 من قانون المالية لسنة 1991 المعدلة بالمادة 64من قانون المالية لسنة 1999 .

** لهذه الأسباب **

قررت المحكمة الإدارية بسكرة حال فصلها في القضايا العادية علنيا إبتدائيا حضوريا

في الشكل / قبول إعادة السير في الدعوى

في الموضوع / افراغا للقرارين التمهيدين المؤرخين الأول في 2010/05/16 والثاني في 2011/10/09 القضاء بإعتماد الخبرة المنجزة من طرف الخبير لعويد عبد الله والمودعة لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ 2012/04/04 تحت رقم 2012/52 وبحسبها إلغاء الإعتراض

الصادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي رقم 2005/327 بتاريخ 2005/09/27 ،
والزام المرجع ضده الثاني وزير المالية ممثلا عنه قانونا مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي بتسجيل القطعة الأرضية محل النزاع رقم 53 من القسم المساحي 23 بالوادي بإسم المرجعين ورثة [redacted] .
وإعفاء المرجع ضدهما من المصاريف القضائية بما فيها مصاريف الخبرتين.
بذا صدر هذا الحكم و أمضي من طرف الرئيس والمستشار المقرر و كاتب الضبط .

الرئيس(ة)	المستشار المقرر	أمين الضبط

صورة طبق الأصل

رقم الجدول: 12/00459
رقم الفهرس: 12/00758

الملحق رقم 10

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

نسخة عادية

المحكمة الادارية: الوادي
الغرفة رقم: 01

رقم القضية: 16/00077
رقم الفهرس: 16/00274
جلسة يوم: 16/04/18

مبلغ الرسم/ 1500 دج

المدعي:
[redacted]

المدعى عليه:
وزير المالية ممثلا من طر ف مدير أملاك الدولة بالوادي
وزير المالية ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري بالوادي

إن المحكمة الادارية الوادي بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة
في الثامن عشر من شهر أفريل سنة ألفين و ستة عشر

برئاسة السيد (ة): محجوب تاسعديت رئيسا مقررا
بعضوية السيد (ة): صندالي محمد الحبيب مستشارا
و بعضوية السيد(ة): ساكر العقبي مستشارا
وبمحضر السيد (ة): عميور سعيد محافظ الدولة
وبمساعدة السيد (ة): غرياني محمد العيد أمين الضبط

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم:16/00077

بين:

1): [redacted] المرجع

العنوان: حي التوبة الوادي
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): ذهب الصغير

من جهة

وبين

1):وزير المالية ممثلا من طر ف مدير أملاك الدولة بالوادي المرجع ضده

العنوان : الوادي
المباشر للخصام بنفسه

2):وزير المالية ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري بالوادي المرجع ضده

العنوان : الوادي
المباشر للخصام بنفسه

من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية بالوادي

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2016/04/18

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد 876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) محجوب تاسعديت المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) عميور سعيد محافظ الدولة

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والاجراءات :

بموجب عريضة مودعة لدى كتابة ضبط المحكمة بتاريخ 2015/01/21 ومسجلة تحت رقم 2016/77 اعاد المدعي [redacted] المباشر للخصام بواسطة محاميه الاستاذ ذهب الصغير السير في الدعوى بعد انجاز الخبرة ضد المرجع ضدهما وزير المالية ممثلا بمدير املاك الدولة بالوادي ووزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري بالوادي اهم ما جاء فيها ان المرجع يحوز عقار عبارة عن قطعة ارضية تقدر مساحتها بـ 6500م2 وبمرور مصالح المسح بالمنطقة سجل العقار ضمن القسم المساحي رقم 22 عدد 289 وتم ايداعه بالمحافظة العقارية بتاريخ 2011/08/10 وقامت المرجع ضدها الاولى بالطعن في ترقيم المرجع عن طريق رفعها لدعواها الحالية اين صدر الحكم الاداري محل دعوى الترجيع الحالية المؤرخ في 2013/01/28 تحت فهرس رقم 2013/21 بتعيين الخبير قروي جمال الدين في النزاع والذي قام بالمهام المسندة اليه وتقيد بها وقام بمناقشة وثائق المرجع بينما المرجع ضدهما لم يقدما اي وثيقة والذي اكد بان الارض ملك خاص وليس عمومي وقد جرت بالعقار عملية تسوية محاطة بطوابي وان المرجع يحوز العقار فعليا واثار الحيازة المادية متمثلة في عملية التسوية والطوابي وعليه فهو يلتمس القضاء بالمصادقة على الخبرة محل الترجيع وبحسبها القضاء بالمصادقة على الخبرة محل الترجيع وبحسبها القضاء برفض الدعوى لعدم التاسيس

وبعد التبليغ القانوني حضر المرجع ضده الاول وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير املاك الدولة بالوادي واجاب بمذكرة جاء فيها بان الخبير المعين ذكر في خبرته بان العقار محل النزاع عبارة عن ارض محاطة بطوابي وهذا ليس دليل الاثبات معالم الحيازة المادية التي يستند اليها المرجع في حيازة او تملك العقار وكذلك شهادة الشهود وبناءا على التحقيق العقاري الذي قامن به مصالحه بتاريخ 2009/11/23 تحت رقم 1571 فان القطعة الارضية محل النزاع شاغرة لايوجد بها اثار الحيازة وبالتالي تؤول ملكيتها للدولة بقوة القانون وعليه فهو يلتمس استبعاد الخبرة محل الترجيع مع رفض الدعوى لعدم التاسيس

وبعد التبليغ القانوني حضر المرجع ضده الثاني وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير الحفظ العقاري بالوادي واجاب بمذكرة جاء فيها بان المرجع يحتج بوثيقة بيع عرفية في اطار الاجراء الاولي لتاسيس السجل العقاري وهي مخالفة لنص المواد 328 ، 793 ، 324 مكرر 1 من القانون المدني ويبقى الترقيم مؤقتا لفائدة المرجع الى غاية صدور حكم نهائي بات في النزاع المطروح وعليه فهو يلتمس القول بصحة الاجراءات التي قام بها المحافظ العقاري

وبعد الاعلان عن اختتام التحقيق اودع التقرير بالملف تم احيل على السيد محافظ الدولة لتقديم طلباته الكتابية والذي التمس القضاء باستبعاد الخبرة محل الترجيع ورفضها لعدم التاسيس فحددت جلسة للمرافعة الشفوية بتاريخ 2016/04/11 وفيها ادخلت القضية في المداولة لجلسة 2016/04/18 ليصدر الحكم الاتي بيانه

** وعليه فإن المحكمة **

- بعد الاطلاع على المواد 13 ،14 ، 15 ، 65 ، 800 ، 801 ، 804 ، 815 ، 829 ، 838 ، 844 ، 884 ، 897 ، من قانون الاجراءات المدنية و الادارية .
- بعد الاستماع الى التقرير المكتوب المقدم من طرف السيدة محجوب تسعديت الرئيسة المقررة .
- بعد الاطلاع على التقرير المكتوب المعد من طرف السيد محافظ الدولة .
- بعد تمكين الاطراف من تقديم ملاحظاتهم الشفوية .
- بعد الاطلاع على اوراق الدعوى ومذكرات الاطراف .
- بعد المداولة القانونية.

من حيث الشكل : حيث دعوى الترجيع قد جاءت ضمن الاجال ووفقا للاوضاع الشكلية المقررة قانونا مما يتعين التصريح بقبولها شكلا

من حيث الموضوع : حيث يؤسس المرجع طلبه الرامي الى رفض الدعوى الاصلية المرفوعة من طرف المرجع ضده الاول بعد المصادقة على الخبرة محل الترجيع لان الخبير المعين بعد انجاز الخبرة المامورة بها بموجب الحكم الاداري الصادر بتاريخ 2013/01/28 تحت فهرس رقم 2013/21 بانه هو الحائز الفعلي للعقار المسجل باسمه وان الارض تقع في حساب الخواص وليست ملك عام للدولة وان الحيازة المادية متمثلة في عملية التسوية والطوابي

حيث يلتمس المرجع ضده الاول القضاء باستبعاد الخبرة محل الترجيع مع رفض الدعوى لعدم التاسيس

حيث ان جوهر النزاع يتعلق بالغاء الترقيم المؤقت للعقار الواقع بالقسم المساحي رقم 22 عدد 289 بالوادي المسجل في حساب المرجع

حيث الثابت من الملف بان المدعي المرجع ضده الاول في دعوى الحال قد رافع المرجع الحالي من اجل الغاء الترقيم المؤقت المسجل باسمه للعقار المذكور اعلاه مؤسسا ذلك على انه عبارة عن ارض شاغرة لايوجد بها اي اثر من اثار الحيازة اعتمادا على التحقيق الذي اجرته مصالحه ويعتبر ملك للدولة بقوة القانون طبقا للمادتين 39 و 48 من القانون رقم 90/30 المتضمن قانون الاملاك الوطنية

حيث ان المحكمة وللتاكد من الطبيعة القانونية لهذا العقار ومن هو الحائز الفعلي له ومنذ متى وباي سند وما هي الأثار المادية للحيازة به استعانت بخبرة فنية مختصة في العقارات للقيام بالمهام المحددة بالحكم الاداري المذكور اعلاه

حيث انه وبالرجوع الى الخبرة محل الترجيع المودعة بامانة ضبط المحكمة بتاريخ 2014/05/18 تحت رقم 2014/34 فان الخبير المعين قد توصل في خبرته بعد استدعائه لأطراف النزاع والاطلاع على وثائقهما والانتقال رفقتهما الى العقار محل الترقيم المؤقت بالقسم المساحي رقم 22 عدد 289 ومطابقة وثائقهما به وسماع كل من له دراية بالموضوع بان العقار عبارة عن ارض جرت بها عملية تسوية محاطة بطوابي تقع بالجهة الشرقية لحي الشط مساحته 6510م2 معلومة الحدود اذ يحدها من الشمال والجنوب والغرب شارع ومن الجهة الشرقية مجموعة ملكية رقم 277 وحسب الوثائق المقدمة من طرف المرجع والوكالة المحلية لمسح الاراضي لولاية الوادي والمحافظة العقارية بالوادي ان محل النزاع مسجل في حساب الخاص رقم 9780 / C باسم المدعى عليه وتوصل في خلاصة خبرته بان المرجع المدعى عليه في الاصل هو الحائز الفعلي لمحل النزاع اعتمادا على تاريخ الوثيقة العرفية المؤرخة في 1998/02/23 التي تعد سندا لحيازته

حيث انه وفيما يخص الاثار المادية لحيازته تتمثل في عملية التسوية التي قام بها بالعقار محل النزاع والطوابي المحيطة به والمحددة له وقد ارفق بهذا التقرير مخطط توضيحي وصور فوتوغرافية لمحل النزاع

حيث انه وطالما ان المرجع ضده الاول المدعي في الاصل لم يقدم بالملف ولا امام الخبير المعين اي وثيقة يثبت بموجبها بان العقار محل النزاع وعند مرور مصالح المسح كان شاغرا ولا يوجد به اي اثر من اثار الحيازة او اي وثيقة يثبت بموجبها ان العقار ملكا له وبهذا فان طلبه بالغاء الترقيم المؤقت المسجل في حساب المرجع واعتمادا على توصل اليه الخبير المعين في خبرته يعد غير مؤسس مما يتعين التصريح برفضه بعد افراغ الحكم الاداري والمصادقة على الخبرة محل الترجيع المذكورين اعلاه

حيث يعفى المرجع ضده الاول من المصاريف القضائية بما فيها مصاريف الخبرة طبقا للمادة 64 من قانون المالية 1999

** لهـذه الأسـبـاب **

قررت المحكمة حال فصلها في القضايا الادارية علنيا حضوريا ابتدائيا

في الشكل : قبول الترجيع

في الموضوع : إفراغا للحكم الاداري الصادر بتاريخ 2013/01/28 تحت فهرس رقم 2013/21 المصادقة على الخبرة محل الترجيع المودعة بتاريخ 2014/05/18 تحت رقم

رقم الجدول: 16/00077
رقم الفهرس: 16/00274

2014/34 وبحسبها القضاء برد الدعوى الاصلية لعدم التأسيس
مع إعفاء المرجع ضده الأول من المصاريف القضائية بما فيها مصاريف الخبرة
هكذا صدر الحكم ولصحته امضاه كل من الرئيس المقرر وامين الضبط

الرئيس(ة) المقرر

أمين الضبط

16/713

رقم الجدول: 16/00077
رقم الفهرس: 16/00274

الملحق رقم 11

نسخة عادية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

قرار

مجلس الدولة

الغرفة الرابعة

القسم الأول

رقم الملف: 086501

رقم الفهرس: 14/00923

قرار بتاريخ:

2014/07/24

قضية:

وزير المالية ممثلا بالمدير العام للأملاك الوطنية

ضد /

ورثة [redacted]

(عقار)

مبلغ الرسم: /

فصلا في الدعوى المرفوعة بين :

1): وزير المالية ممثلا بالمدير العام للأملاك الوطنية

الكائن مقره (هم) بـ: عمارة حي مالكي بن عكنون الجزائر.

من جهة

و بين:

1): ورثة الشايب الطيب وهم : [redacted]

[redacted]

الكائن مقره (هم) بـ: ولاية الوادي

و القائم في حقه(هم) الأستاذ (ة): علي هويدي

الكائن مقره بـ: ساحة العراق حي اولاد احمد الوادي

من جهة أخرى

إن مجلس الدولة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ:

الرابع و العشرون من شهر جويلية سنة ألفين و أربعة عشر

بمقتضى القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 1998/05/30 و المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه وعمله، المعدل و المتمم.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد 876، 884، 888، 889، 898، 899، 915 و 916 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) **حططاش أحمد** **مستشار الدولة المقرر**

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) **روابحي محمدي** محافظ الدولة

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر القرار الآتي:

الوقائع و الإجراءات

حيث أنه بموجب عريضة مودعة بأمانة ضبط مجلس الدولة بتاريخ:

2013/01/27، ومسجلة تحت رقم: 086501، استأنف وزير المالية الممثل بالمدير العام للأملاك الوطنية، الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية ببسكرة بتاريخ: 2012/11/12 في القضية المطروحة أمامها تحت رقم 12/00459 بين ورثة الشايب الطيب مدعين من جهة، وبين: وزير المالية ممثلا بمدير أملاك الدولة لولاية الوادي، ووزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري لنفس الولاية ، من جهة أخرى، القاضي: علنيا حضوريا ابتدائيا:

في الشكل: قبول إعادة السير في الدعوى، وفي الموضوع: إفراغا للقرارين التمهيديين المؤرخين الأول في: 2010/05/16 والثاني في: 2011/10/09 القضاء باعتماد الخبرة المنجزة من طرف الخبير لعويد عبد الله، المودعة لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ تحت رقم: 2012/52، وبحسبها إلغاء الاعتراض الصادر عن مديرية أملاك الدولة باولاية الوادي رقم: 2005/327 بتاريخ: 2005/09/27 وإلزام المرجع ضده الثاني وزير المالية ممثلا عنه قانونا مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي بتسجيل القطعة الأرضية محل النزاع رقم: 53 من القسم المساحي 23 بالوادي، باسم المرجعين ورثة الشايب الطيب، وإعفاء المرجع ضدهما من المصاريف القضائية.

وتبريرا لاستئنافه قدم عريضة بنفسه، جاء في ملخصها: أن الحكم المستأنف بلغ له بتاريخ: 2012/11/28، وعليه فإن استئنافه يعتبر قد وقع داخل الأجل القانوني المنصوص عليه في المادة 950 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويطلب قبوله شكلا ، وأضاف في الموضوع: أن العقار محل النزاع عبارة عن أرض بيضاء شاغرة ليس لها سند رسمي، ولا يوجد بها أي أثر من آثار الحيازة حسب التقرير رقم: 8659 المؤرخ في: 2012/12/12 المحرر من طرف مصالح مديرية أملاك الدولة بولاية الوادي، وأضاف كذلك أن: قضاة الدرجة الأولى أسسوا حكمهم على الخبرتين اللتين جاءتا متطابقتين دون مناقشة أي أمر آخر، وهو ما يعني أنهم فصلوا في القضية دون التأكد من أن الأرض محل النزاع ملك للمدعين [redacted]، معتبرا هذا إجحاف في حق الدولة؛ طالما أن المدعين لم يبرروا ملكيتهم أو حيازتهم للأرض المعنية، معتبر قضاة الدرجة الأولى قد خالفوا المادة 773 من القانون المدني، والمادتين: 39، 48 من القانون رقم: 90/30 من قانون الأملاك الوطني، والمادة: 45 مكرر من القانون رقم: 14/08 المعدل والمتمم لقانون الأملاك الوطنية ويعني هذا سوء تطبيق القانون، لكون قضاة الدرجة الأولى فضلوا الجانب التقني على الجانب القانوني، وعليه يطلب إلغاء الحكم المستأنف والفصل من جديد بإعادة ترقيم العقار باسم الدولة.

كما أن الحكم المستانف مشوبا بعيب القصور في التسبيب لكون القضاة الذين

مجلس الدولة
رئاسة أمانة الضبط

أصدروه سلموا سلطتهم للخبيرين مخالفين بذلك المادة 144 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على القاضي غير ملزم برأي الخبير.

وعليه فإنه يطلب إلغاء الحكم المستأنف، والفصل من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس، وتحميل المستأنف عليهم المصاريف القضائية.

حيث أن المستأنف عليهم ورثة [redacted]، وهم: [redacted]، أجابوا بواسطة محاميهم الأستاذ: هويدي علي، المحامي المقبول بمجلس الدولة، بعريضة سجلت بأمانة ضبط مجلس الدولة بتاريخ: 2013/04/24 جاء في ملخصها: أنهم يفوضون الأمر لمجلس الدولة فيما يتعلق بقبول أو رفض الاستئناف من الناحية الشكلية، وأضافوا في الموضوع، وتحت عنوان – الوقائع باختصار – أنهم الورثة الشرعيون للمرحوم [redacted] الذي كان يحوز أثناء حياته حصة نخيل بموجب عقود رسمية و ثابتة التاريخ، مسجلة بمكتب التوثيق لدى المحكمة الشرعية بالوادي، تتمثل في: عقد بيع مؤرخ في: 18/02/1916 مسجل تحت رقم: 296، عقد الإبراء مؤرخ في: 1918/04/25مسجل تحت رقم: 393، عقد القسمة مؤرخ في: 1950/03/06، مسجل تحت رقم: 128، وإضافة إلى هذه المستندات، فإنهم قاموا بتعيين معالم الحدود مع المجاورين للعقار محل النزاع بالاستعانة بخبير فلاحي حرر لهم خبرة ودية بتاريخ: 1999/08/25، كما أن المحضرة القضائية الأستاذة: شايب نجوى انتقلت إلى عين المكان وعاينت العقار الذي يحوزونه وحددت معالمه الحدودية وحررت محضر معاينة مؤرخ في: 16/05/2009، وفضلا عن هذا كذلك فإن أعوان مديرية مسح الأراضي سجلوا العقار باسمهم لكونهم وجدوهم بعين المكان، وسلمت لهم مديرية الحفظ العقاري شهادة الترقيم المؤقت تفيد بأن العقار رقم: 53 من القسم المساحي رقم: 23 تعود لورثة الشايب الطيب، وبالرغم من كل هذا فإن مديرية أملاك الدولة بالوادي اعترضت على الترقيم المؤقت بتاريخ: 2005/09/27، وبناء على هذا الاعتراض قام المحافظ العقاري بولاية الوادي بمحاولة إجراء صلح بين الطرفين، لكنه

لم يفلح، مما جعله يحرر محضر عدم الصلح بتاريخ: 2009/05/24 وصرف الطرفين إلى رفع دعوى أمام القضاء، فقامت مديرية أملاك الدولة برفع دعوى أمام الغرفة الإدارية بمجلس قضاء بسكرة انتهت بصدور قرار بتاريخ: 2010/01/24 قضى بعدم قبول الدعوى لعدم صحة الإجراءات، ثم رفعوا هم دعوى أمام نفس الجهة القضائية انتهت بصدور قرار تمهيدي بتاريخ: 2010/05/16 يقضي بتعيين السيد: مسعودي عبد الكامل خبيرا في القضية، وبعد قيام هذا الخبير المعين بالمهمة المطلوبة منه، قاموا

مجلس الدولة
رئاسة أمانة الضبط

رقم الملف: 086501
رقم الفهرس: 14/00923

بإعادة السير في الدعوى بعد الخبرة أسفرت عن صدور قرار ثاني بتاريخ: 2011/10/09 يقضي بتعيين السيد لعويد عبد الله خبيرا ثانيا في القضية، فقام هذا الخبير بالمهمة المطلوبة منه وحرر تقريرا عنها أكد فيه أن العقار محل النزاع عبارة عن أرض بها غوط قديم، وحيازة ورثة الشايب الطيب ترتكز على مستندات رسمية ثابتة التاريخ وهي حيازة ظاهرة من خلال من عدة علامات مادية يعود عمرها إلى أزيد من 95 سنة، مشيرين إلى أن الخبرة الثانية جاءت مطابقة للخبرة الأولى. وعليه فإنه على عكس ما يدعيه المستأنف فإن حيازتهم مبررة بالعقود الرسمية والوقائع المادية السالفة الذكر، لذلك يكون الحكم الستأنف صائبا فيما قضى به، ويطلبون تأييده.

حيث أنه عند اكتمال التحقيق قام مستشار الدولة المقرر بإعداد مشروع قرار، ثم أمر بإحالة ملف القضية على السيد محافظ الدولة بتاريخ: 2014/06/19، لتقديم طلباته الكتابية طبقا للمادتين:847، 915 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

حيث أن السيد محافظ الدولة قدم طلباته الكتابية بتاريخ:25/06/ 2014 التمس فيها تعيين خبير جديد في القضية لكون الخبرة التي صادق عليها الحكم المستأنف جاءت غامضة.

حيث أنه عند رجوع الملف من محافظة الدولة، جدولت القضية للمرافعات الشفوية بجلسة: 2014/07/24 وفيها لم يضف أي طرف ملاحظة معينة تستوجب التسجيل، فأدخلت القضية في المداولة وللنطق بالقرار في نفس الجلسة.

وعلـــــيه فـــإن مجلس الدولـــــة

- من حيث الشكل:

حيث أن الحكم المستأنف صدر بتاريخ: 2012/11/12 واستئنافه سجل بتاريخ: 2013/01/27 ، وتبليغه كان قد وقع بتاريخ: 2012/11/28، وهو ما يعني أن الاستئناف قد وقع داخل الأجل المحدد بالمادة 950 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويستوجب قبوله شكلا.

- من حيث الموضوع:

حيث أن المستأنف يطلب إلغاء الحكم محل الاستئناف، والفصل من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس، وتحميل المستأنف عليهم المصاريف القضائية.

حيث أن المستأنف عليه ورثة [redacted] يطلبون تأييد الحكم المستانف.

حيث أن السيد محافظ الدولة يطلب تعيين خبير جديد في القضية لكون الخبرة التي صادق عليها الحكم المستأنف جاءت غامضة.

مجلس الدولة
أمانة الضبط

رقم الملف: 086501
رقم الفهرس: 14/00923

حيث يستخلص من الملف، ومن الإجراءات المتبعة في القضية أن موضوع النزاع يتعلق بإلغاء التعرض الذي سجلته مديرية أملاك الدولة بولاية الوادي على ترقيم عقار مؤقت باسم ورثة [redacted]

حيث أن الحكم المستأنف قضى في الشكل: قبول إعادة السير في الدعوى، وفي الموضوع: إفراغا للقرارين التمهيديين المؤرخين الأول في: 2010/05/16، والثاني في: 2011/10/09 القضاء باعتماد الخبرة المنجزة من طرف الخبير لعويد عبد الله، المودعة لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ: 2012/04/04 تحت رقم: 2012/52، وبحسبها إلغاء الاعتراض الصادر عن مديرية أملاك الدولة بالوادي رقم: 2005/327 بتاريخ: 2005/09/27، وإلزام المرجع ضده الثاني وزير المالية ممثلا عنه قانونا مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي بتسجيل القطعة الأرضية محل النزاع رقم: 53 من القسم المساحي 23 بالوادي، باسم المرجعين ورثة [redacted]، وإعفاء المرجع ضدهما من المصاريف القضائية.

حيث أن المستأنف يعتبر هذا الحكم، مشوبا بعيبي مخالفة القانون، والقصور في التسبيب.

حيث أن المجلس راقب الملف، ودقق في الحكم محل الاستئناف وفي الوثائق المقدمة من الطرفين فوجد الحكم المستانف أسسه قضاة الدرجة الأولى على ما توصل إليه الخبير لعويد عبد الله من أن العقار محل النزاع في ترقيمه تعود حيازته لورثة الشايب الطيب مستندا في ذلك إلى عقود تتمثل في: عقد بيع مؤرخ في: 1916/02/18مسجل تحت رقم: 296، عقد الإبراء مؤرخ في: 1918/04/25 مسجل تحت رقم: 393، عقد القسمة مؤرخ في: 1950/03/06، مسجل تحت رقم: 128، وإضافة إلى هذه المستندات فإنهم قاموا بتعيين معالم الحدود مع المجاورين للعقار محل النزاع بالاستعانة بخبير فلاحي حرر لهم خبرة ودية بتاريخ: 1999/08/25.

حيث يخلص من هذا أن العقار المتنازع عليه ليس أرضا بيضاء شاغرة كما يدعي المستأنف، وإنما به شجرة نخيل، وبقايا أشجار التخيل، وآثار وجود مسكن قديم به، ومعالم الحدود، وعليه فبمأن الحكم المستانف أسسه قضاة الدرجة الأولى على الوثائق المذكورة، وعلى الأمور المادية التي وضحها الخبير لعويد عبد الله، فإن مجلس الدولة يعتبر هذا الحكم صائبا فيما قضى به ويقرر تأييده.

حيث أن الدولة معفاة من المصاريف القضائية مما يتعين إعفاء المستأنف من هذه المصاريف.

مجلس الدولة
رئاسة أمانة الضبط

رقم الملف: 086501
رقم الفهرس: 14/00923

فلهـــــــــــذه الأســـــــــباب

- يقرر مجلس الدولة علنيا حضوريا نهائيا.
- في الشكل: قبول الاستئناف.
- في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف.

وإعفاء المستأنف من المصاريف القضائية.

بذا صـــدر القـــرار و وقـــع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتـــاريخ **الرابع و العشرون من شهـــر جويـــليـــة سنـــــة ألفيـــن و أربعة عشر** من قبل **الغرفة الرابعة القسم الأول** بمجلس الدولة المتشكلة من السيدات والسادة :

منور يحياوي نعيمة	الرئـــيس
حططاش أحمد	مستشار الدولة مقـــررا
عبد الصادوق سمية	مستشار الدولة
بونشادة حورية	مستشار الدولة
زرارقة ضرار	مستشار الدولة
مندي بومدين	مستشار الدولة
وبحضور السيد (ة): روابحي محمدي	محـــافظ الـــدولـــة
وبمساعد ة السيد (ة): بلعشية يمينة	أمـــيـــن الضبـــط

الرئيـــــس المستشارالمقـــــرر أميـــن الضـــــــبط

مجلس الدولة
رئاسة أمانة الضبط

نسخة عادية

رقـــم الملف: 086501
رقم الفهرس: 14/00923

الملحق رقم 12

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

نسخة عادية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: الوادي
الغرفة رقم: 01

رقم القضية: 16/00738
رقم الفهرس: 17/00153
جلسة يوم: 17/02/27

مبلغ الرسم/ 1500 دج

المدعي:

المدعى عليه:
وزير المالية مثلا عنه قانونا من طرف مدير الحفظ العقاري بالوادي
وزير المالية مثلا عنه قانونا من طرف مدير املاك الدولة بالوادي

إن المحكمة الادارية الوادي بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة
في السابع و العشرون من شهر فيفري سنة ألفين و سبعة عشر

برئاسة السيد (ة): محجوب تاسعديت رئيسا
بعضوية السيد (ة): حمة الربيع مستشارا مقررا
و بعضوية السيد(ة): أمهيدي بدر الدين مستشارا
وبمحضر السيد (ة): عمراني كمال محافظ الدولة
وبمساعدة السيد (ة): غرياني محمد العيد أمين الضبط

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة للسيد، تحت رقم:16/00738

بين:

1): باعي محمد بن المختار المرجع
العنوان: حي الحمن بالوادي
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): ش. هويدي علي و من معه

من جهة

وبين

1): وزير المالية مثلا عنه قانونا من طرف مدير الحفظ العقاري بالوادي المرجع ضده
المباشر للخصام بنفسه

2): وزير المالية مثلا عنه قانونا من طرف مدير املاك الدولة بالوادي المرجع ضده
المباشر للخصام بنفسه

من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية بالوادي،

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2017/02/27

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد 876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) حمة الربيع المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) عمراني كمال محافظ الدولة

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

رقم الجدول: 16/00738
رقم الفهرس: 17/00153

وبعد المداولة القانونية أصدر المستشار الآتي:

الوقائع والإجراءات:

بموجب عريضة إفتتاحية مودعة أمانة ضبط المحكمة بتاريخ 2015/11/02 أقام المسمى [illegible] المباشر لاعصام بواسطة شركة المحامين دعوى موضوع دعوى إدارية ضد وزير المالية ممثله قانونا من طرف مدير أملاك الدولة لولاية الوادي ووزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي يلتمس فيها إلغاء الترقيم النهائي المنطق مجموعة الملكية رقم 31 من القسم المساحي 04 بلدية الوادي الذي يشير إلى أن العقار مجهول وبالنتيجة إعادة تسجيله باسمه ولفائدته وعلى سبيل الاحتياط تعيين خبير للتأكد من مسألة الحيازة وجاء في شرح دعوى المدعي أنه يجوز عقارا بالجهة الشرقية حي الصحن بالوادي عبارة عن غوط مشجرا بالنخيل تم دفنه وتسوية أرضيته بأمر من السلطات المحلية بعد ظاهرة تصاعد المياه ومن ثم أصبح أرض صالحة للبناء وهو العقار المعلومة حدوده والمحيط بجدران من كل الجهات آل إليه بموجب عقد الشراء العرفي المؤرخ في 1982/09/09 من المدعو زواري أحمد عبد القادر وبمرور رقعة المسح سجل في حساب المجهول وأودع القسم لدى المحافظة العقارية بتاريخ 2000/08/28 مؤكدا على حيازته بدليل محضر المعاينة المرفقة وأنه سعى للتسوية لكن دون جدوى .

وبموجب مذكرة جوابية مودعة في 2015/11/16 عقب وزير المالية عنه مدير أملاك الدولة لولاية الوادي مثيرا لدفع شكلي مفاده عدم قبول الدعوى لعدم شهر العريضة طبقا للمادة 17 من قانون الاجراءات المدنية والادارية

وفي الموضوع القول بأن الترقيم المسجل أصلا في حساب المجهول اصبح نهائيا بايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية في 2000/08/28 وبالتالي اصبح نهائيا للدولة وأن يحضر المعاينة يمتلك اسقاطه على أي أرض كانت مؤكدا على انعدام مظاهر الحيازة بالعقار محل النزاع ملتمسا رفض الدعوى لعدم التأسيس .

وبموجب عريضة جوابية مودعة في 2015/11/19 عقب وزير المالية عنه مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي شرحا أن المدعي قدم طلب للتسوية في اطار حساب المجهول طبقا للتعليمة 4618 وأن الطلب تم رفضه كونه مقدم خارج الآجال علاوة على أن السند المقدم من طرف المدعي يفتقد للحجيه وأن مراجعة الترقيم لا تكون إلا عن طريق القضاء طبقا للمادة 16 من المرسوم 76/63 ملتمسا له بصحة الإجراءات التي قام مع رفض الدعوى لعدم التأسيس .

وبموجب مذكرة جوابية مودعة بتاريخ 2015/11/29 عقب المدعي مؤكدا على أنه قام بشهر العريضة الإفتتاحية بتاريخ 2015/11/14 وفي الموضوع التأكد على حيازته القانونية للعقار محل النزاع مؤكدا في الأخير سابق شروحاته ومتمسكا بطلباته الواردة في العريضة الافتتاحية .

و بذلك المذكور اعلاه تم الاعلان عن إختتام التحقيق وتم تحديد جلسة 2015/12/14 لإعداد التقرير وضع بالملف وعرضت على السيد محافظ الدولة لتقديم طلباته المكتوبة ولإبداء الرأي تم إعلان الحضور جلسة للمرافعات الشفوية لجلسة 2015/01/11 ثم ادخلت في المداولة لجلسة 2015/01/18 للنطق بالحكم الآتي بيانه.

وبتاريخ 2016/01/18 صدرت المحكمة الادارية حكما فحواه :

قررت المحكمة حال فصلها في القضايا الادارية علنيا حضوريا ابتدائيا

في الشكل : قبول الدعوى

في الموضوع : وقبل الفصل فيه تعيين السيد قدور محمد الكائن مقره بالوادي خبيرا في النزاع للقيام بالمهام التالية : الانتقال رفقة طرفي الدعوى بعد استدعائهم قانونا إلى العقار محل الترقيم النهائي الواقع بالقسم المساحي رقم 94مجموعة الملكية رقم 31 بالوادي

وبعد المعاينة الميدانية له تحديده موقعا ومساحة وحدود القول من الحائز الفعلي له ومنذ متى وبأي سند وما هي آثار ومظاهر الحيازة به كل ذلك بعد الاطلاع على وثائق المدعي واسقاطها عليه مع سماع الملاك المجاورين له

رقم الدخول: 16/00738
رقم الفهرس: 17/00153

على الخبير المعين ايداع تقريره بامانة ضبط المحكمة في خلال شهرين من تاريخ تبليغه بنسخة من هذا الحكم
على المدعي ايداع مبلغ 15.000دج كتسبيق على ذمة الخبرة بامانة ضبط المحكمة في خلال شهر من تاريخ تسلمه نسخة من هذا الحكم
المصاريف القضائية تبقى محفوظة.
بموجب عريضة اعادة السير في الدعوى بعد انجاز الخبرة مودعة بامانة ضبط المحكمة الادارية بالوادي بتاريخ 2016/10/05 اعاد المدعي في الاصل باهي محمد المباشر للخصام بواسطة الأستاذ شركة المحامين علي هويدي السير في الدعوى ضد المدعى عليهما في الاصل وزير المالية ممثلا قانونا بمدير الحفظ العقاري بالوادي ووزير المالية ممثلا في شخص مدير املاك الدولة لولاية الوادي يلتمس فيها القضاء له في الموضوع القضاء بالمصادقة على الخبرة المنجزة من طرف الخبير قدرو محمد المودعة بامانة ضبط المحكمة الادارية بتاريخ 2016/09/18 تحت رقم وضع 16/127 وبحسبها الغاء الترقيم النهائي للعقار الكائن بالقسم المساحي رقم 94 مجموعة الملكية رقم 31 الكائن ببلدية الوادي المسجل في حساب المجهول مع الزام المرجع صدهما كل حسب صلاحياته باعادة تسجيله باسمه
وجاء في شرح دعوى المدعي في الاصل المرجع في دعوى الحال انه وبعد اتصال الخبير المعين بالهام المسندة اليه وتنفيذا للحكم محل الترجيع قام بالمهام المسندة اليه على احسن وجه وبعد المعاينة الميدانية للعقار محل النزاع واسقاط الوثائق عليه توصل الى أن العقار محل النزاع عبارة عن جزء من غوط تحت تسويته وإحاطته وأنه محاط بسور من الجهات الأربعة مساحته 2747 م 2 يحوز المدعي من حائزة الأصلي زواري أحمد الذي تصرف له فيه بتاريخ 1982/03/09 وانه يقع في منطقة تعود للخواص
وبموجب عريضة جوابية مودعة بتاريخ 2016/10/30 عقب المرجع ضده الاول وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير املاك الدولة لولاية الوادي مؤكدا على شروحاته في اصل الخصام مؤكدا أن الخبير إعتمد على وثائق عرفية فقط إضافة إلى أن المرجع قام بالبناء دون ترخيص قانوني ملتمسا في الأخير رفض الدعوى لعدم التأسيس
وبموجب عريضة جوابية مودعة بتاريخ 2016/11/30عقب المرجع ضده الثاني وزير المالية ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي مؤكدا على سابق شروحاته في اصل الخصام ملتمسا في الأخير لإشهاد له بصحة الإجراءات التي قام بها ملتمسا رفض الدعوى لعدم التأسيس
وبموجب مذكرة جوابية مودعة في 2016/11/22 عقب المرجع شارحا أن المرجع ضدهما لم يناقشا الخبرة محل الترجيع على الخبير الذي أكد تواجد الحيازة بناء على سندات المرجع وكذا سماع المجاورين مؤكدا في الأخير على شروحاته السابقة ملتمسا بطلبات الواردة في العريضة الإفتتاحية
بالشكل المذكور اعلاه تم الاعلان عن إختتام التحقيق وتم تحديد جلسة 2016/11/28 لاعداد التقرير وضع بالملف وعرضت على السيد محافظ الدولة لتقديم طلباته المكتوبة ولإبداء الرأى تم إعلان الحضور جلسة للمرافعات الشفوية لجلسة 2017/02/13 ثم ادخلت في المداولة لجلسة 2017/02/20 للنطق بالحكم الآتي بيانه بتاريخ 2017/02/27

** وعليه فإن المحكمة **

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب الذي تلاه السيد حمه الربيع المستشار المقرر .
بعد الإطلاع على العريضة الإفتتاحية والوثائق المرفقة بها ومدفوع وأسانيد الخصوم .
بعد الإعلان عن إختتام التحقيق .
بعد الإطلاع على الطلبات المكتوبة المقدمة من طرف السيد محافظ الدولة .
بعد الإطلاع على أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية .
بعد المداولة القانونية.
من حيث الشكل:

رقم الجدول: 16/00738
رقم الفهرس: 17/00153

حيث ان عريضة الترجيع بعد الخبرة جاءت مستوفية للشروط والأوضاع القانونية المنصوص
عنها قانونا فهي مقبولة شكلا
من حيث الموضوع .
حيث يستند المدعي لإثبات حيازته إلى العقد العرفي المؤرخ في 1982/09/11 الذي بموجبه
اشترى العقار محل النزاع من البائع وزاري احمد بن عبد القادر
حيث وبمرور فرقة المسح سجل العقار في حساب المجهول ليصبح ترقيما نهائيا بعد إيداع وثائق
المسح لدى المحافظة العقارية بتاريخ 2000/08/22.
حيث سعى المدعي للتسوية قبل أن لا يتم تعديل الترقيم إلا عن طريق القضاء طبقا للمادة 16
من المرسوم 63/76 .
حيث وإعلاما لمعالم النزاع والوقوف على مظاهر الحيازة القانونية استعانة المحكمة بذوي
الاختصاص ولتاهيل الحكم محل الترجيع
حيث وبعد اتصال الخبير المعين بالمهام المسندة اليه والمحددة بمنطوق الحكم محل الترجيع خلص
الى ان العقار عبارة عن ارض كانت جزء من غوط تم تسويتها واحاطتها من قبل المدعي
شكلها الهندسي رباعي الاضلاع مسورة بصورة كاملة ومحاطة بسور في الجهات الاربعة وبها
بابين حديدين كبيرين في جهتي الشمال الجنوب وهي جزء من مجموعة ملكية رقم 031 بالقسم
المساحي 094 في منطقة كانها غيطان مملوكة للخواص محدودة حسب المعاينة الميدانية
والصور الفتوغرافية والجردية وكذا حسب دراسة الوثائق المدعمة من قبل المدعي فان توتر
الحيازة الهادئ من قبل المدعي للعقار موجود وبصورة متواصلة دون انقطاع ابتداء من الحائز
الاول السيد [redacted] والذي الت اليه عن طريق الشراء ايضا والذي باع بدوره الى
الى المدعي [redacted] والذي قام بدوره بتسويتها وهو يحوزها منذ شرائها بتاريخ
[redacted] 1982/09/09 بشهادة الملاك المجاورين للعقار السيدين [redacted]
[redacted] والذين صرحوا كلهم وبدون تردد بان العقار محل النزاع تعود حيازته ومنذ سنة 1982
الى المدعي [redacted]
حيث اذن فان حيازة المدعي للعقار محل النزاع تحت عنوان الغاء الترقيم النهائي ثابتة حيازته له
الامر الذي يتعين له الغاء الترقيم المشار اليه اعلاه مع الامر بتسجيله حسب منطوق الحكم
حيث ان الدولة معفاة من المصاريف القضائية.

** لهذه الأسباب **

قررت المحكمة حال فصلها في القضايا الادارية علنيا حضوريا ابتدائيا
في الشكل قبول الترجيع
في الموضوع افراغا للحكم الاداري الصادر بتاريخ 2016/01/18 تحت فهرس رقم
2016/27 المصادقة على الخبرة محل الترجيع المودعة بتاريخ 2016/09/18 تحت رقم
2016/127 وبحسبها القضاء بالغاء الترقيم النهائي المسجل اصلا في حساب المجهول للعقار
الواقع بالقسم المساحي رقم 94 مجموعة الملكية رقم 31 بالوادي مع الامر بتسجيله باسم المرجع
[redacted] بمساحة 2ه2747 وفقا للمخطط البياني المرفق بالخبرة
اعفاء المرجع عندهما من المصاريف القضائية.
وكذا صدر الحكم ولصحته امضاه كل من الرئيس والمستشار المقرر وامين الضبط

الرئيس(ة) المستشار المقرر امين الضبط

2 2 جويلية 2018

18/2015

رقم الجدول: 16/00738
رقم الفهرس: 17/00153

الملحق رقم 13

نسخة عادية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: الوادي
الغرفة رقم: 01

رقم القضية: 17/01239
رقم الفهرس: 18/00465
جلسة يوم: 18/04/16

مبلغ الرسم/ 1500 دج

المدعي:

المدعى عليه:
وزير المالية ممثلا عنه مدير الحفظ العقاري بالوادي
وزير المالية ممثلا عنه مدير املاك الدولة بالوادي

إن المحكمة الادارية الوادي بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة
في السادس عشر من شهر أفريل سنة ألفين و ثمانية عشر

برئاسة السيد (ة): **محجوب تاسعديت** رئيسا مقررا
بعضوية السيد (ة): **بوزيد مراد** مستشارا
و بعضوية السيد(ة): **شرابي أحمد** مستشارا
وبمحضر السيد (ة): **يابوس محمد** محافظ الدولة
وبمساعدة السيد (ة): **غرياني محمد العيد** أمين الضبط

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم:17/01239

بين:

1): [illegible] **المرجع**
العنوان: حي سيدي عبد الله ولاية الوادي
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): **ش/هويدي علي ومن معه**

من جهة

وبين

1):**وزير المالية ممثلا عنه مدير الحفظ العقاري بالوادي** **المرجع ضده**
المباشر للخصام بنفسه

2):**وزير المالية ممثلا عنه مدير املاك الدولة بالوادي** **المرجع ضده**
المباشر للخصام بنفسه

من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية بالوادي

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2018/04/16

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد 876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) محجوب تاسعديت المقرر في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) يابوس محمد محافظ الدولة والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

رقم الجدول: 17/01239
رقم الفهرس: 18/00465

الوقـائـع والاجـراءات :

بموجب عريضة مودعة لدى كتابة ضبط المحكمة بتاريخ 2017/11/05 ومسجلة تحت رقم 17/1239 أعاد المدعي [illegible] المباشر للخصام بواسطة شركة المحامين للأستاذ علي هويدي ومن معه السير في الدعوى بعد إنجاز الخبرة ضد المرجع ضدهما وزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري بالوادي ووزير المالية ممثلا بمدير أملاك الدولة بالوادي أهم ما جاء فيها انه بموجب الحكم الصادر بتاريخ 2017/06/19 تحت فهرس رقم 17/739 تم تعيين الخبير أحمد حداد للبحث في الحيازة الفعلية للعقار محل الترقيم النهائي المسجل في حساب المجهول الواقع بمجموعة الملكية رقم 365 من القسم المساحي رقم 37 ببلدية الوادي والذي أعد خبرته بتاريخ 2017/10/04 تحت رقم 17/177 واعتماد على الوثائق المقدمة من طرف المرجع والرد الكتابي للمرجع ضدهما وسماعه للملاك المجاورين للعقار الذين أكدوا له ثبوت حيازة المرجع للعقار محل النزاع المتمثل في مساكن ومحلات تجارية بحي سيدي عبد الله بالوادي وسط نسيج عمراني تابع للخواص توصل في خبرته بأن المرجع هو الحائز الفعلي دون سواه للعقار محل النزاع الذي تقدر مساحته ب307م2 فهو يلتمس المصادقة على الخبرة محل الترجيع وبحسبها إلغاء الترقيم النهائي المتعلق بمجموعة الملكية رقم 365 المتواجد بالقسم المساحي رقم 37 المسجل في حساب المجهول وإعادة تسجيله باسمه .

وبعد التبليغ القانوني حضر المرجع ضده وزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري بالوادي وأجاب بمذكرة جاء فيها بأن طلب المرجع المتعلق بتسوية العقار محل النزاع رفض لأن السند المرفق ليس له الحجية وأن الطلب جاء خارج الأجال القانونية وأن إعادة النظر في الترقيم النهائي لا يكون إلا عن طريق القضاء وعليه فهو يلتمس القول بصحة الإجراءات التي قامت بها مصالحه .

وبعد التبليغ القانوني حضر المرجع ضده الثاني وزير المالية ممثلا بمدير أملاك الدولة بالوادي وأجاب بمذكرة جاء فيها بأن الوثائق التي اعتمدها الخبير المعين في خبرته عرفية ليست لها الحجية القانونية وكذلك اعتماده على تصريحات الملاك المجاورين للعقار لا يستقيم قانونا لأن الحيازة تحدد بسندات ذات حجية وعليه فهو يلتمس استبعاد الخبرة مع رفض الدعوى لعدم التأسيس .

وبعد الإعلان عن اختتام التحقيق أودع التقرير بالملف الذي أحيل على السيد محافظ الدولة الذي التمس الإستجابة لطلب المرجع فحددت جلسة للمرافعة الشفوية بتاريخ 2018/04/09 وفيها أدخلت القضية في المداولة لجلسة 2018/04/16 ليصدر الحكم الأتي بيانه .

** وعـليه فإن المحكمة **

- بعد الاطلاع على المواد 13 ،14 ، 15 ، 65 ، 800 ، 801 ، 804 ، 815 ، 829 ، 838 ، 844 ، 884 ، 897 ، من قانون الاجراءات المدنية و الادارية .
- بعد الاستماع الى التقرير المكتوب المقدم من طرف السيدة محجوب تسعديت الرئيسة المقررة .
- بعد الاطلاع على التقرير المكتوب المعد من طرف السيد محافظ الدولة .
- بعد تمكين الاطراف من تقديم ملاحظاتهم الشفوية .
- بعد الاطلاع على اوراق الدعوى ومذكرات الاطراف .
- بعد المداولة القانونية .

من حيث الشكل :

حيث دعوى الترجيع قد جاءت ضمن الأجال ووفقا للأوضاع الشكلية المقررة قانونا مما يتعين التصريح بقبولها شكلا .

من حيث الموضوع :

حيث يلتمس المرجع القضاء بالمصادقة على الخبرة محل الترجيع المودعة بتاريخ 2017/10/04 تحت رقم 17/177 وبحسبها إلغاء الترقيم النهائي المتعلق بمجموعة الملكية رقم 365 المتواجدة بالقسم المساحي رقم 37 المسجل في حساب المجهول وإعادة تسجيله باسمه وهذا لأن الخبير المعين قد توصل في خلاصة خبرته بأن المرجع هو الحائز الفعلي لهذا العقار

دون سواه .
حيث يلتمس المرجع ضده الثاني القضاء باستبعاد الخبرة محل الترجيع مع رفض الدعوى لعدم التأسيس .
حيث أن جوهر النزاع يتعلق بإلغاء الترقيم النهائي للعقار المسجل أصلا في حساب المجهول مع تسجيله باسم المرجع .
حيث أنه وبالرجوع الى الخبرة محل الترجيع فإن الخبير المعين بعد الإطلاع على وثائق المرجع والردود الكتابية للمرجع ضدهما وسماعه للمجاورين للعقار توصل في خبرته بأن العقار محل النزاع يتمثل في مساكن ومحلات تجارية تقع بحي قديم بسيدي عبد الله ببلدية الوادي يتوسط مساكن تابعة للخواص يحوزه المرجع منذ شرائه بموجب عقد البيع المؤرخ في 2004/08/29 وهو يستغله في الأعمال التجارية بالنسبة للطابق الأرضي والطوابق العلوية يستغلها كسكنات يقطنها بمعية أفراد عائلته وهو يقع بالقسم المساحي رقم 37 مجموعة الملكية رقم 365 ذو مساحة 307م2 ووثائقه تنطبق عليه .
حيث أنه وفي خلاصة خبرته توصل بأن الحائز الفعلي للعقار محل النزاع هو المرجع وبهذا فإن الخبير المعين قد حسم النزاع المعروض بين الطرفين مما يتعين على المحكمة الإستجابة لطلب هذا الأخير والقضاء بالتالي بالمصادقة على هذه الخبرة وبحسبها القضاء بإلغاء الترقيم النهائي المسجل أصلا في حساب المجهول للعقار محل النزاع مع الأمر بإعادة تسجيله باسم المرجع بمساحة 307 م2 حسب المخطط المرفق بالخبرة
حيث يعفى المرجع ضدهما من المصاريف القضائية طبقا للمادة 67 من قانون المالية 1999 .

** لهـذه الأسـبـاب **

قررت المحكمة حال فصلها في القضايا الادارية علنيا حضوريا ابتدائيا
في الشكل: قبول الترجيع
في الموضوع :افراغا للحكم الاداري الصادر بتاريخ 2017/06/19 تحت رقم الفهرس 2017/739 المصادقة على الخبرة محل الترجيع المودعة بتاريخ 2017/11/04 تحت رقم 2017/177 وبحسبها القضاء بالغاء الترقيم النهائي المسجل أصلا في حساب المجهول للعقار الواقع بالقسم المساحي رقم 37مجموعة الملكية رقم 365 بالوادي بحي سيدي عبد الله مع الامر باعادة تسجيله باسم المرجع [redacted] بمساحة 307م2 حسب المخطط المرفق بالخبرة
اعفاء المرجع ضدهما من المصاريف القضائية.
هكذا صدر الحكم ولصحته أمضاه كل من الرئيس المقرر وأمين الضبط .

الرئيس(ة) المقرر

أمين الضبط

08 ماى 2018

رقم الجدول: 17/01239
رقم الفهرس: 18/00465

الملحق رقم 14

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

نسخة عادية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: الوادي
الغرفة رقم: 01

رقم القضية: 16/00335
رقم الفهرس: 16/00535
جلسة يوم: 16/10/10

مبلغ الرسم/ 1500 دج

المدعي:

[redacted]

المدعى عليه:
وزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري بولاية الوادي
وزير المالية ممثلا من طرف مدير املاك الدولة لولاية الوادي
مدير مسح الاراضي بالوادي

إن المحكمة الادارية الوادي بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة
في العاشر من شهر أكتوبر سنة ألفين و ستة عشر

برئاسة السيد (ة): **محجوب تاسعديت** رئيسا
بعضوية السيد (ة): **حمة الربيع** مستشارا مقررا
و بعضوية السيد(ة): **نسيب بدر الدين** مستشارا
وبمحضر السيد (ة): **عمراني كمال** محافظ الدولة
وبمساعدة السيد (ة): **غرياني محمد العيد** أمين الضبط

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم:16/00335

بين:

1): [redacted] المرجع
العنوان: حي تكسبت الوادي
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): **ش/ هويدي علي ومن معه**

من جهة

وبين

1):**وزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري بولاية الوادي** **المرجع ضده**
المباشر للخصام بنفسه

2):**وزير المالية ممثلا من طرف مدير املاك الدولة لولاية الوادي** **المرجع ضده**
المباشر للخصام بنفسه

3):**مدير مسح الاراضي بالوادي** **المرجع ضده**
المباشر للخصام بنفسه

من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية بالوادي

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2016/10/10

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد 876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) حمة الربيع المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) عمراني كمال محافظ الدولة

رقم الجدول: 16/00335
رقم الفهرس: 16/00535

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والاجراءات :

بتاريخ 14/06/25 المرجع [redacted] المدعي في المقام الأول برفع دعوى الحال بواسطة شركة المحامين عنهم الأستاذ هويدي علي ضد المدعى عليهم وزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري لولاية الوادي ونفس الوزير ممثلا بمدير أملاك الدولة لنفس الولاية ومدير مسح الأراضي لنفس الولاية

كان المدعي طالب في دعوى الحال إلغاء الترقيم النهائي المسجل لصالح أملاك الدولة للعقار الواقع بالقسم المساحي 189 مجموعة ملكية 12 من مخطط بلدية الوادي حي تكسبت وإعادة تسجيله بإسم المدعي وإحتياطيا طالب بتعيين خبير للوقوف على حيازته.

وجاء في شرح دعواه أنه يحوز عقار عبارة عن غوط إندثر نخيله معلوم الحدود إكتسبه عن طريق الشراء العرفي بعقد غي 05/04/03 من المسمى مبروك بلقاسم الذي بدوره باعه للمسمى فرحات عثمان وهذا باعه للمدعي وشريكه صالحي عبد القادر الذي اقتسم معه الغوط وديا ومن يومها وهو يحوز العقار وفق محضر المعاينة المرفق مدعيا أنه مصالح مسح الأراضي سجلت أرضه في حساب مجهول أحتج لكن رفض طلبه وفي الأخير تمسك بمطلبه.

بينما المحافظ العقاري ذكر بأن المدعي قدم طلب تسوية في 14/02/02 في إطار تطهير المجهول رفض طلبه في 14/03/30 بحكم ترقيم العقار أصبح نهائي ملك للدولة بفوات سنتين بعد إيداع وثائق المسح في 2011/01/09 مدعيا أيضا العقار محل النزاع عبارة عن براح للغوط وهي مساحة مسحت باسم الدولة وفي الأخير طالب الإشهاد بصحة الإجراءات.

بينما مدير أملاك الدولة أجاب مدعيا بعدم إشهاد العريضة الافتتاحية والحال كذلك مدعيا العقار محل النزاع الواقع بحي تكسبت بالوادي سجل نهائيا من ضمن أملاك الدولة لا مظاهر الحيازة له والمدعي يكون قد اعتدى على الأرض محل النزاع بإقامة أشغال بناء.

بينما مديرية مسح الأراضي ذكرت بأن مهمتها تقنية تقوم بتعيين موقع العقار مطالبة إخراجها من النزاع.

وبتاريخ 2014/12/22 المحكمة أصدرت حكم فهرس 14/536 قضت فيه بتعيين الخبير قدور أحمد للقيام بالمهام التالية الانتقال للأرض محل النزاع رفقة أطراف الدعوى بعد المعاينة تحديد موقعه ومساحته وحدوده وبيان من الحائز .. الخ.

الخبير استبدل بالخبير قدور محمد بدل أحمد وأنجز مهمته وأهم ما جاء في خبرته المدعي ولابي بوبكر صرح أمام الخبير بأنه يحوز العقار محل النزاع عن حضيرة محاطة بسور بها إدارة ومرآب مركبات وأرض فلاحية بها مجموعة من النخيل بحي تكسبت اكتسبه عرفيا في 2005/04/03.

وعند مرور فرقة المسح سجلت العقار في حساب مجهول رغم وجود الحراس والعمال بالمكان اعترف بدون جدوى .

وإلا أن الخبير استمع إلى الملاك المجاورين للمدعي وهما [redacted] مدعين أن المدعي يحوز العقار محل النزاع منذ 2005 عبارة عن حضيرة مصانة بسور وقسم مستغل في أعمال الفلاحة.

أخيرا الخبير خلص العقار عبارة عن حضيرة مبنية ومحاطة بسور بالطوب الاسمنتي إرتفاع 3 أمتار بطول 440 متر مساحة الحظير 11313 متر مربع ومساحة الأرض الفلاحية 60909 متر مربع المجموع 7 هكتار 22 آر و 22 سا والمدعي هو الحائز للأرض بشقيها.

وبتاريخ 16/04/06 المرجع ولابي بوبكر بواسطة محاميه الأول أرجع السير في الدعوى بعد انجاز الخبرة مذكرا بوقائع الدعوى والإجراءات التي مرت بها مدعيا الخبير انجز مهمته أكد حيازة المرجع للعقار محل النزاع يستغل شطر منه حظيرة ومرآب كبير للمركبات وشطر يستغله في الأعمال الفلاحية به نخيل وأشجار وفلاحة موسمية ومساحة الأرض اجمالا 7 هكتار 22 آر 22سا.

رقم الجدول: 16/00335
رقم الفهرس: 16/00535

طالبا في الأخير إفراغا للحكم التمهيدي المصادقة على الخبرة وبحسبها إلغاء الترقيم النهائي للعقار الواقع بالقسم المساحي 189 مجموعة الملكية 12 من مخطط بلدية الوادي وإعادة تسجيله باسم المرجع.
بينما مدير أملاك الدولة المرجع ضده الأول مدعيا النزاع ينصب على الأرض محل النزاع وشرح كيفية المسح للأراضي وتسجيلها وإيداعها لدى المحافظة العقارية وتسجيلها بالسجل العقاري بعد الترقيم المؤقت ** من العمليات وأدعى المرجع ليست له عقد رسمي ويحتج بعقد عرفي ليست له الحجية ويتنافى وأحكام المادة 328 مدني والخبير اعتمد على شهادة المجاورين وهذا لا يكفي لإثبات حيازة المدعي وادعى العقار تنعدم فيه أثار الحيازة.
بينما المحافظ العقاري تمسك بأقواله وطلباته المدلى بها بالقضية الأولى وكذلك فعل مدير إدارة مسح الأراضي طالبا إخراجه من النزاع.
و بالشكل المذكور اعلاه تم الاعلان عن إختتام التحقيق وتم تحديد جلسة 2016/06/06 لإعداد التقرير وضع بالملف وعرضت على السيد محافظ الدولة لتقديم طلباته المكتوبة ولإبداء الرأى تم إعلان الحضور جلسة للمرافعات الشفوية لجلسة 2016/09/19 ثم ادخلت في المداولة لجلسة 2016/10/10 للنطق بالحكم الآتي بيانه.

** وعليه فإن المحكمة **

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب الذي تلاه السيد حمه الربيع المستشار المقرر .
بعد الإطلاع على العريضة الإفتتاحية والوثائق المرفقة بها ودفوع وأسانيد الخصوم .
بعد الإعلان عن إختتام التحقيق .
بعد الإطلاع على الطلبات المكتوبة المقدمة من طرف السيد محافظ الدولة .
بعد الإطلاع على أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية .
بعد المداولة القانونية.
من حيث الشكل:
حيث وردت إجراءات إعادة السير في الدعوى بعد إنجاز الخبرة مستوفية للشروط وضمن الآجال المحددة لا يتعين معه قبول الترجيع شكلا.
في الموضوع:
حيث أن جوهر النزاع يتعلق بإلغاء الترقيم النهائي لصالح الدولة المتعلق بمجموعة الملكية رقم 12 من القسم المساحي 189 ببلدية الوادي.
حيث يشن المدعي لإثبات حيازته إلى العقد العرفي المتضمن بيع القطعة الأرضية المصادق عنه في 2005/04/03 بين البائعين فرحات عثمان والمشتريان صالحي عبد القادر وولابي بوبكر في دعوى الحال.
حيث وقعت قسمة بين صالحي عبد القادر وولابي بوبكر بخصوص العقار المذكور أعلاه وللوقوف على مظاهر الحيازة صدر الحكم محل الترجيع القاضي بتعيين الخبير السيد قدور محمد.
حيث أن وبعد إتصال الخبير المعين بالمهام المسندة إليه والمحددة في الحكم محل الترجيع وبعد المعاينة الميدانية توصل إلى أن العقار يتكون من جزئين الأول عبارة عن حضيرة مبنية محاطة بشور من الطوب الإسمنتي بطول 440م وبمساحة 11313 م 2 والثاني أرض فلاحية محاطة بطوابي وبها أغراس ومنشأت فلاحية بمساحة 60909.40 م2 وأن مجموع المساحتين 72222م2 أي 7هكتارات و22 أر ز22 س مؤكدا في الأخير على حيازة المدعى لها.
حيث أن الخبير المعين قام بالمهام المسندة إليه على أحسن وجه وخلص إلى إثبات حيازة المدعي لحل النزاع الأمر الذي يتعين معه المصادقة على الخبرة محل الترجيع والإستجابة تبعا لطلبات المرجع.
حيث أن الدولة معفاة من المصاريف القضائية.

** لهذه الأسباب **

رقم الجدول: 16/00335
رقم الفهرس: 16/00535

قررت المحكمة حال فصلها في القضايا الادارية علنيا حضوريا ابتدائيا
في الشكل قبول الترجيع
في الموضوع افراغا للحكم الاداري الصادر بتاريخ 2014/12/22 تحت فهرس رقم 2014/536 المصادقة على الخبرة محل الترجيع المودعة بتاريخ 2016/03/23 تحت رقم 47 وبحسبها القضاء بالغاء الترقيم النهائي للعقار المسجل في حساب الدولة الواقع بالقسم المساحي رقم 189 مجموعة الملكية رقم 12بالوادي مع الامر بتسجيله باسم المرجع [redacted] بمساحة 72222م2 [redacted]
اعفاء المرجع ضدهم من المصاريف القضائية.
هكذا صدر الحكم ولصحته امضاه كل من الرئيس والمستشار المقرر وامين الضبط

الرئيس(ة) المستشار المقرر أمين الضبط



رقم الجدول: 16/00335
رقم الفهرس: 16/00535

الملحق رقم 15

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

نسخة تنفيذية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: الوادي
الغرفة رقم: 01

رقم القضية: 17/01473
رقم الفهرس: 18/00743
جلسة يوم: 18/06/11

مبلغ الرسم/ 1500 دج

المدعي:

[redacted]

المدعى عليه:

وزير المالية ممثلا من طرف مدير املاك الدولة لولاية الوادي
وزير المالية ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي

إن المحكمة الادارية الوادي بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة
في الحادي عشر من شهر جوان سنة ألفين و ثمانية عشر

برئاسة السيد (ة): محجوب تاسعديت رئيسا
بعضوية السيد (ة): بوزيد مراد مستشارا
و بعضوية السيد(ة): شرابي أحمد مستشارا
وبمحضر السيد (ة): عمراني كمال مقرر
وبمساعدة السيد (ة): غرياني محمد العيد محافظ الدولة
أمين الضبط

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم:17/01473

بين:

1) [redacted] المرجع

العنوان: حي الحمادين بلدية المقرن ولاية الوادي
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): ش/هويدي علي ومن معه

من جهة

وبين

1):وزير المالية ممثلا من طرف مدير املاك الدولة لولاية الوادي
المباشر للخصام بنفسه — المرجع ضده

2):وزير المالية ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي
المباشر للخصام بنفسه — المرجع ضده

من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية بالوادي

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2018/06/11

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد 876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) شرابي أحمد المقرر
في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) عمراني كمال محافظ الدولة
والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والاجراءات :

بموجب عريضة إعادة السير في الدعوى بعد انجاز الخبرة مودعة بامانة ضبط المحكمة الإدار
بالوادي بتاريخ 17/12/2017. تحت رقم 1473/2017 أعاد المرجع [redacted] المباشر للخصام بواسطة وكيله ش الأستاذ علي هويدي السير في الدعوى ضد المرجع ضدهما وزير المالية ممثلا قانونا بمدير الحفظ العقاري بالوادي ووزير المالية ممثلا في شخص مدير املاك الدولة لولاية الوادي يلتمس فيها قبول الترجيع شكلا وفي الموضوع افرا الحكم التمهيدي الصادرفي22/05/2017 تحت رقم622/17 والمصادقة على الخبرة المنجزة من طرف الخبير قدور محمد المودعة بامانة ضبط المحكمة الإدارية بتاريخ20/11/2017. تحت رقم 218/17 وبحسبها الغاء الترقيم النهائي لمجموع الملكية رقم57المتواجد بالقسم المساحي 04 بلدية سيدي عون بمساحة11هكتار و31آر و21 سنتيار و المسجلة في حساب الدولة واعادة تسجيله باسم المرجع ولفائدته.

وجاء في شرح دعوى المدعي في الأصل المرجع في دعوى الحال انه وبعد اتصال الخبير المعين بالهام المسندة اليه وتنفيذا للحكم محل الترجيع قام بالمهام المسندة اليه على احسن وجه وبعد المعاينة الميدانية للعقار محل النزاع واسقاط الوثائق عليه توصل الى ان محل النزاع هو عبارة عن مزرعة محاطة بطوابي من الرمل وجريد النخيل بها ما يقارب 15 نخلة و190 شجرة زيتون مثمرة و7 ابار للسقي و2 مخازن لتخزين المواد الفلاحية و ان الحائز الفعلي للعقار الواقع بالقسم المساحي رقم04 مجموعة 57بتراب بلدية سيدي عون منذ 2004 بمساحة11هكتار و31آرو21 سنتيار هو المدعي منصر عبد الغني بن علي.

وبموجب عريضة جوابية مودعة بتاريخ21/01/2018عقب المرجع ضده الاول وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير املاك الدولة لولاية الوادي مؤكدا على شروحاته في اصل الخصام مضيفا ان الخبير اعتمد في خبرته الملاك المجاورين للعقار وهذا لايستقيم ولم يعتم على اي سند وبالتالي فان ملكية العقار تؤول بقوة القانون الى الدولة لان املاك الدولة غير قابلة للتصرف فيها ولا تكتسب بالتقادم ولا الحجزوفقا للمادة 4 مكرر فقرة01 من ق 90/ 30 وبالتالي فان نتيجة الخبرة غير دقيقة مما يتعين استبعادها رفض الدعوى لعدم التاسيس

وبموجب عريضة جوابية مودعة بتاريخ22/12/2017 عقب المرجع ضده الثاني وزير المالية ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي مؤكدا على سابق شروحاته في اصل الخصام

وبموجب مذكرة جوابية مؤرخة في 01/02/ 2017 معقبا على دفوعات المدعى عليه الاول بقوله ان الحيازة تثبت بكل الوسائل وان الخبير اكد الحيازة وتمسك بسابق طلباته الواردة في عريضة الترجيع

بالشكل المذكور اعلاه تم الاعلان عن إختتام التحقيق وتم تحديد جلسة 28/05/2018 لإعداد التقرير وضع بالملف وعرضت على السيد محافظ الدولة لتقديم طلباته المكتوبة ولإبداء الرأى ت إعلان الحضور جلسة للمرافعات الشفوية لجلسة 04/06/2018 ثم ادخلت في المداولة لجلسة11/06/2018 للنطق بالحكم الآتي بيانه.

** وعليه فإن المحكمة **

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب الذي تلاه السيد شرابي أحمد المستشار المقرر
بعد الإطلاع على العريضة الإفتتاحية والوثائق المرفقة بها و دفوع وأسانيد الخصوم بعد الإعلار عن إختتام التحقيق
بعد الإطلاع على الطلبات المكتوبة المقدمة من طرف السيد محافظ الدولة
بعد الإطلاع على أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية
بعد المداولة القانونية

من حيث الشكل
حيث أن عريضة الترجيع بعد الخبرة جاءت مستوفية للشروط و الأوضاع القانونية المنصوص عنها إذن فهي مقبولة شكلا
من حيث الموضوع
حيث ان المرجع يلتمس من المحكمة افراغ الحكم التمهيدي الصادر في الصادرفي22/05/2017 تحت رقم622/17 والمصادقة على الخبرة المنجزة من طرف الخب قدور محمد المودعة بامانة ضبط المحكمة الإدارية بتاريخ20/11/2017. تحت رقم 18/17! وبحسبها الغاء الترقيم النهائي لمجموع الملكية رقم57المتواجد بالقسم المساحي 04 بلدية سيدي عون بمساحة11هكتار و31آر و21 سنتيار و المسجلة في حساب الدولة واعادة تسجيله باسم المرجع ولفائدته.
وحيث ان المرجع ضده الاول يلتمس من المحكمة استبعاد الخبرة ورفض الدعوى لعدم التاسيس
وحيث ان المرجع ضده الثاني يلتمس من المحكمة الاشهاد له بصحة الاجراءات و رفض الدعوى لعدم التاسيس
وحيث ان السيد محافظ الدولة يلتمس من المحكمة اعتماد الخبرة المنجزة من طرف الخبير
حيث ان النزاع القائم بين الاطراف يدور حول الغاء الترقيم النهائي وفقا للمادة 16 من المرس 76/63 .
وحيث ان طلب المرجع مؤسس على الحيازة وليس على الملكية وعليه فان دفع مديرية املاك الدولة المتعلق بالوثائق المثبتة للملكية غير مؤ سس مما يتعين استبعاده.
حيث يستند المدعي لإثبات حيازته إلى عقد عرفي مؤرخ في 30/06/2004 محضر معاينة 18/06/2006 وترخيص اداري مؤرخ في 05/01/2015 صادر عن رئيس ببلدية سيدي عون
حيث وبمرور فرقة المسح سجل العقار في حساب المجهول ليصبح ترقيما نهائيا بعد إيداع وثائ المسح لدى المحافظة العقارية .
حيث سعى المدعى للتسوية لكن لا يمكن تعديل الترقيم إلا عن طريق القضاء طبقا للمادة 16 م المرسوم 63/76
حيث و إجلاءا لمعالم النزاع وللوقوف على مظاهر الحيازة القانونية استعانة المحكمة بدوي الاختصاص والتأهيل الحكم محل الترجيع
حيث وبعد اتصال الخبير المعين بالمهام المسندة إليه والمحددة بذات الحكم محل الترجيع خلص الى ان الحائز الفعلي للعقار الواقع بالقسم المساحي رقم04 مجموعة ملكية رقم57 الواقع بتراب بلدية سيدي عون هو المدعي منصر عبد الغني بمساحة تقدر 11هكتار و31آر و21 سنتيار .
حيث إذن فان حيازة المدعي للعقار محل النزاع تحت عنوان إلغاء الترقيم النهائي ثابتة حيازته الأمر الذي يتعين معه إلغاء الترقيم المشار إليه أعلاه مع الأمر بتسجيله حسب منطوق الحكم
حيث أن الدولة معفاة من المصاريف القضائية.

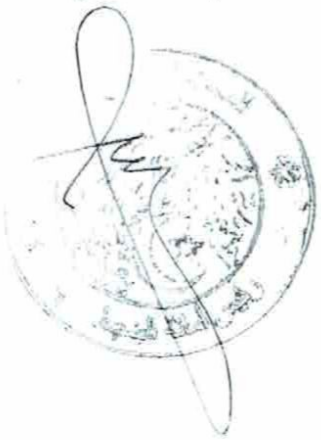
** لهـذه الأسـبـاب **

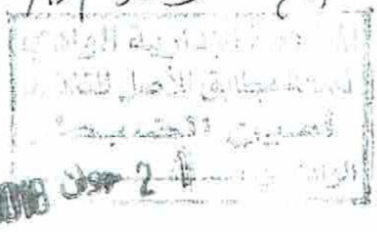
قررت المحكمة حال فصلها في القضايا الادارية علنيا حضوريا ابتدائيا
في الشكل :قبول الترجيع
في الموضوع : افراغا للحكم الاداري الصادر بتاريخ 2017/05/22 تحت فهرس رقم 17/622 المصادقة على الخبرة محل الترجيع المودعة بتاريخ 2017/11/20 تحت رقم 17/218 وبحسبها القضاء بالغاء الترقيم النهائي المسجل اصلا في حساب الدولة للعقار الواة بالقسم المساحي رقم 04 مجموعة الملكية رقم 57بسيدي عون ولاية الوادي مع الامر باعادة تسجيله باسم المرجع [redacted] بمساحة(113121.00م2)حسب المخطط المرفق بالخبرة
اعفاء المرجع ضدهما من المصاريف القضائية.

رقم الجدول: 17/01473
رقم الفهرس: 18/00743

هكذا صدر الحكم ولصحته امضاه كل من الرئيس والمستشار المقرر وامين الضبط

الرئيس(ة)	المستشار المقرر	أمين الضبط





الملحق رقم 16

نسخة عادية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

قرار

مجلس الدولة

الغرفة الرابعة

القسم الأول

رقم الملف: 084318

رقم الفهرس: 14/00512

قرار بتاريخ:

2014/04/24

قضية:

[redacted]

ضد /

ورثة [redacted]

[redacted]

(عقار)

مبلغ الرسم:2000 دج

فصلا في الدعوى المرفوعة بين :

1): قابوسة عبد الوهاب بن عمر

الكائن مقره (هم) بـ: المقرن – ولاية الوادي

و القائم في حقه(هم) الأستاذ (ة): عبد الحميد بسر

الكائن مقره بـ: 11 شارع فلسطين الوادي

من جهة

و بين:

1): ورثة [redacted]

وأبنائه: [redacted]

الكائن مقره (هم) بـ: المقرن – ولاية الوادي

و القائم في حقه(هم) الأستاذ (ة): علي هويدي

الكائن مقره بـ: ساحة العراق حي اولاد حمد الوادي

2): ورثة [redacted] وهم:أرملته [redacted] القائمة في حقها وحق ابنتيها القاصرتين [redacted] وأبنائه و بناته: [redacted]

الكائن مقره (هم) بـ: المقرن – ولاية الوادي

3): ورثة قابوسة معمر وهم: أرملته شكيمة بشيرة القائمة في حقها وحق ابنتها القاصرة :هناء،وأبنائها:إسماعيل،عبد الغني،نادية،ابتسام،رشيد،دلال ،محمد الاخضر

الكائن مقره (هم) بـ: المقرن – ولاية الوادي

و القائم في حقه(هم) الأستاذ (ة): علي هويدي

الكائن مقره بـ: ساحة العراق حي أولاد حمد – الوادي

4): وزير المالية المدير العام للاملاك الوطنية

الكائن مقره (هم) بـ: حي مالكي بن عكنون الجزائر

من جهة أخرى

إن مجلس الدولة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ:

الرابع و العشرون من شهر أفريل سنة ألفين و أربعة عشر

مجلس الدولة
رئاسة أمانة الضبط

بمقتضى القـانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 1998/05/30 و المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه وعمله، المعدل و المتمم.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد 876، 884، 888، 889، 898، 899، 915 و 916 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) **حططاش أحمد** **مستشار الدولة المقرر** في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) **روابحي محمدي** محافظ الدولة والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر القرار الآتي:

<u>الوقائع و الإجراءات</u>

ـ حيث أنه بموجب عريضة مودعة بأمانة ضبط مجلس الدولة بتاريخ: 2012/10/14 تحت رقم: 084318 استأنف [redacted] الحكم القضائي الصادر عن المحكمة الإدارية بالوادي بتاريخ: 2012/05/21 في القضية رقم: 00004/12 المطروحة أمامها بينه من جهة، وبين: ورثة قابوسة لخضر، ورثة [redacted]، ورثة [redacted]، ووزير المالية الممثل بمدير الحفظ العقاري لولاية الوادي من جهة أخرى، القاضي علنيا حضوريا ابتدائيا:في الشكل:قبول الدعوى، وفي الموضوع: رفض الدعوى لعدم التأسيس، وتحميل المدعي المصاريف القضائية.

ـ وتبريرا لاستئنافه قدم عريضة بواسطة محاميه الأستاذ: عبد الحميد بسر، المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا ومجلس الدولة، جاء في ملخصها: أن الحكم المستأنف بلغ له بتاريخ: 2012/08/30 ، واستئنافه وقع داخل الأجل المحدد في المادة 950 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويطلب قبوله شكلا، وأضاف في الموضوع: أنه يحوز عقارا عبارة عن هود به 43 نخلة مثمرة حيازة معلومة، يقع ببلدية المقرن ولاية الوادي، آل إليه عن طريق الشراء بعقد عرفي مؤرخ في: 2004/04/28 من قابوسة محمد الصالح ولخضر، وعند مرور أعوان إدارة المسح العقاري بالوادي بتاريخ: 2007/05/30 قام ورثة قابوسة لخضر بتسجيلها باسم هذا الأخير، واستخرجوا السجل العقاري من المحافظة العقارية بالدبيلة تحت رقم: 29/ قسم: 17، حجم: 11، وكان ذلك بناء على شهادة الشاهد [redacted] الذي تراجع عن شهادته لاحقا واعترف بخطئه، كما أن الشهود صرحوا أمام المحضر القضائي بأن العقار بحوزته منذ سنة 2004، وأملا في تصحيح الوضعية رفع بتاريخ: 2012/01/03 دعوى أمام المحكمة الإدارية

مجلس الدولة
رئاسة أمانة الضبط

رقم الملف: 084318
رقم الفهرس: 14/00512

بالوادي، وطلب إلغاء الدفتر العقاري المتضمن تسجيل العقار الذي يحوزه باسم ورثة [redacted] وإعادة تسجيله باسمه، لكن المحكمة أصدرت الحكم المستأنف الذي رفض الدعوى لعدم التأسيس بحجة أن العقار يعد لمورث المدعى عليهم بإقرار من المدعي نفسه، معتبرا هذا الحكم مجانب للصواب، طالبا إلغاءه والفصل من جديد بإلغاء الدفتر العقاري المطعون فيه، وإعادة تسجيل العقار باسمه استنادا إلى الأسباب التالية:

1ـ أن الحكم المستأنف رفض الدعوى لعدم التأسيس بحجة أن العقار يعود إلى مورث المستأنف عليهم دون أن يعطي تفسيرا لهذه النتيجة التي توصل إليها، وهو ما يخالف المادة 277 من ق، إ، م، إ.

2ـ المستأنف أسس دعواه على الحيازة وليس على الملكية التي تثبت بعقد رسمي قانوني، معتبرا الحكم المستأنف أخلط بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية.

3ـ المستأنف عليهم لم يقدموا أمام المحكمة أي دليل يثبت حيازتهم أو ملكيتهم للعقار الذي يحوزه منذ 2004 عدا الدفتر العقاري المطعون فيه المؤسس على شهادة شاهد تراجع عن شهادته، مما يجعل الحكم المستأنف متناقضا مع نفسه.

وعليه فإنه استنادا إلى ما تقدم يطلب إلغاء الحكم المستأنف، والقضاء من جديد بإلغاء الدفتر العقاري الصادر لفائدة ورثة [redacted] المستأنف عليهم، رقم 29 قسم 17 حجم 22، وإعادة تسجيل العقار باسمه، وفي الاحتياط تعيين خبير في القضية للبحث عن الحائز الفعلي للعقار محل الدفتر العقاري المطالب بإلغائه، وتمسك بهذين الطلبين في المذكرة الجوابية التي قدمها لاحقا وسجلت بأمانة ضبط مجلس الدولة بتاريخ: 2013/03/20.

حيث أن المستأنف عليهم [redacted]، وهم: أرملته [redacted] وأبناؤه: [redacted] القائمة في حقها وفي حق ابنتيها القاصرتين: [redacted] وأبنائه البالغين [redacted] ـ ورثة [redacted] وهم: أرملته [redacted] القائمة في حقها وفي حق ابنتها القاصرة [redacted] وأبناؤه البالغين [redacted]، أجابوا بواسطة محاميهم الأستاذ: هويدي علي، بعريضة سجلت بأمانة ضبط مجلس الدولة بتاريخ: 2013/02/04 جاء في ملخصها: أن المستأنف يزعم أن العقار محل النزاع تم تسجيله مؤقتا وطيلة سنتين لم يقدم فيها المستأنف أي اعتراض، وبعد نهاية المدة سلم لهم الدفتر العقاري في سنة 2007، والمستأنف لم يرفع دعواه إلا في سنة 2011، معتبرين الحكم المستأنف صائبا فيما قضى به طالبين تأييده وبالنتيجة

مجلس الدولة
رئاسة أمانة الضبط

رقم الملف: 084318
رقم الفهرس: 14/00512

رفض الاستئناف لعدم التأسيس، وفي مذكرة جوابية قدموها لاحقا وسجلت بأمانة ضبط مجلس الدولة بتاريخ: 2013/04/30 كرروا نفس الدفعوع، وتمسكوا بطلبهم السابق الرامي إلى تأييد الحكم المستأنف.

حيث أن المستأنف عليه الرابع وزير المالية الممثل بالمدير العام للأملاك الوطنية لم يحضر ولم يجب رغم تبليغه رسميا بتاريخ: 2013/01/03.

حيث أنه عند اكتمال التحقيق قام مستشار الدولة المقرر بإعداد مشروع قرار، ثم أمر بإحالة ملف القضية على السيد محافظ الدولة بتاريخ: 2014/03/19 لتقديم طلباته الكتابية طبقا للمادتين:846، 915 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

حيث أن السيد محافظ الدولة قدم طلباته الكتابية بتاريخ:2014/03/23 التمس فيها تعيين خبير عقاري في القضية.

حيث أنه عند رجوع الملف من محافظة الدولة، جدولت القضية للمرافعات الشفوية بجلسة: 2014/04/24، وفيها لم يضف أي طرف ملاحظة معينة تستوجب التسجيل، فأدخلت القضية في المداولة وللنطق بالقرار في نفس الجلسة.

وعلـــــيه فـــإن مجلس الدولـــــة

- من حيث الشكل:

حيث أن الحكم المستأنف صدر بتاريخ: 2012/05/21 ، واستئنافه سجل بتاريخ: 2012/10/14، وكان تبليغه قد وقع بتاريخ: 2012/08/30 ، وهو ما يعني أن الاستئناف وقع داخل الأجل المحدد بالمادة 950 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وستوجب قبوله شكلا.

- من حيث الموضوع:

حيث أن المستأنف يطلب إلغاء الحكم محل الاستئناف، والقضاء من جديد بإلغاء الدفتر العقاري الصادر لفائدة ورثة قابوسة لخضر المستأنف عليهم، رقم 29 قسم 17 حجم 22، وإعادة تسجيل العقار باسمه، وفي الاحتياط تعيين خبير في القضية للبحث عن الحائز الفعلي للعقار محل الدفتر العقاري المطالب بإلغائه.

حيث أن المستأنف عليهم الأول والثاني والثالث يطلبون تأييد الحكم المستأنف.

حيث أن المستأنف عليه الرابع وزير المالية الممثل بالمدير العام للأملاك الوطنية لم يحضر ولم يجب رغم تبليغه رسميا بتاريخ: 2013/01/03، مما يتعين الفصل في القضية اعتباريا حضوريا تجاهه.

حيث يستخلص من الملف، ومن الإجراءات المتبعة في القضية، أن موضوع النزاع

مجلس الدولة
رئاسة أمانة الضبط

يتعلق بالدفتر العقاري الذي سلم لورثة [redacted] المستأنف عليهم، عن القسم المساحي 17 مجموعة ملكية رقم 29 تربيعة 73 حجم 11 المتضمن مساحة 05 هكتار، 01آر، 81 سنتيار.

حيث أن الحكم المستأنف الصادر عن المحكمة الإدارية بالوادي بتاريخ: 2012/05/21 قضى علنيا حضوريا ابتدائيا: في الشكل: الدعوى، وفي الموضوع: رفضها لعدم التأسيس، وتحميل المدعي المصاريف القضائية

حيث أن المستأنف يعيب على هذا الحكم عدم مناقشته لطلباته مناقشة قانونية، وخلطه بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة.

حيث أن مجلس الدولة درس الملف ودقق في الحكم محل الاستئناف، فوجده قد أسسه قضاة الدرجة الأولى على إقرار من المدعي نفسه بأن العقار ملك لورثة المدعى عليهم ولم يثبت ملكيته.

حيث أن المستأنف أمام مجلس الدولة ادعى أنه الحائز للعقار محل الدفتر العقاري الذي يطلب إلغاءه منذ 2004 وفي نفس الوقت يزعم أنه آل إليه عن طريق الشراء بعقد عرفي مؤرخ في: 2004/04/28 من [redacted] وهو ما يجله متناقضا في أقواله فضلا عن عدم جواز الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة.

حيث أنه ما دام المستأنف لم يمكن لا المحكمة الإدارية ولا مجلس الدولة من أي سند صحيح يثبت ما يدعيه، فإن الحكم المستأنف يكون صائبا فيما قضى به ويستوجب التأييد.

حيث المصاريف القضائية يتحملها خاسر الدعوى طبقا للمادة 419 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مما يتعين تحميل المستأنف بهذه المصاريف باعتباره خاسر الدعوى في قضية الحال.

فلهـــــــــــذه الأســـــــــباب

- يقرر مجلس الدولة : علنيا حضوريا نهائيا.

-في الشـــــكل: قبول الاستئناف

-في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف،

وتحميل المستأنف المصاريف القضائية.

مجلس الدولة
رئاسة أمانة الضبط

رقـم الملف: 084318
رقم الفهرس: 14/00512

بذا صـــدر القـــرار و وقـــع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتـــاريخ **الرابع و العشرون من شهـــر أفـــريـــل سنـــة ألفيـــن و أربعة عشر**

من قبل **الغرفة الرابعة القسم الأول** بمجلس الدولة المتشكلة من السيدات والسادة :

منور يحياوي نعيمة	الرئـــيس
حططاش أحمد	مستشار الدولة مقـــررا
عبد الصادوق سمية	مستشار الدولة
بونشادة حورية	مستشار الدولة
رحيم أحمد	مستشار الدولة
بكير سعاد	مستشار الدولة
زرارقة ضرار	مستشار الدولة
مندي بومدين	مستشار الدولة
وبحضور السيد (ة): روابحي محمدي	محـــافظ الـــدولـــة
وبمساعد ة السيد (ة): حجوط حسان	أمـــيـــن الضبـــط

الرئيـــــس المستشار المقـــــرر أميـــن الضـــــبط

مجلس الدولة
رئاسة أمانة الضبط

نسخة عادية

رقـم الملف: 084318
رقم الفهرس: 14/00512

الملحق رقم 17

مجلس الدولة
الغرفة الرابعة
القسم الأول

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

قرار

رقم الملف: 087484
رقم الفهرس: 14/01120

قرار بتاريخ:
2014/11/27

قضية:
وزير المالية ممثلا بالمدير العام للاملاك الوطنية

ضد /

[redacted]

(عقار)

مبلغ الرسم: /

فصلا في الدعوى المرفوعة بين :

1): وزير المالية ممثلا بالمدير العام للاملاك الوطنية
الكائن مقره (هم) بـ: عمارة حي مالكي بن عكنون الجزائر

من جهة

و بين:

1): [redacted] ورثة [redacted] . وهم ابناؤها [redacted]
الكائن مقره (هم) بـ: حي الرمال ولاية الوادي
و القائم في حقه(هم) الأستاذ (ة): علي هويدي
الكائن مقره بـ: ساحة العراق حي اولاد حمد الوادي

و بحضور:

1): ولاية الوادي ممثلة بالوالي
و القائم في حقه (هم) الأستاذ (ة): ذهب الصغير
الكائن مقره بـ: نهج القدس الوادي

من جهة أخرى

إن مجلس الدولة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ:
السابع و العشرون من شهر نوفمبر سنة ألفين و أربعة عشر
بمقتضى القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 1998/05/30 و المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه وعمله، المعدل و المتمم.
بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد 876، 884، 888، 889، 898، 899، 915 و 916 منه.
بعد الاستماع إلى السيد(ة) **حططاش أحمد** **مستشار الدولة المقرر**
في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

ضريبة الدمغة
30 دج

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) **روابحي محمدي** محافظ الدولة والإستماع إلى ملاحظـــاته(ها) الشفوية.

وبعـــد المـــداولة القـــانونيـــة أصـــدر القـــرار الآتـــي:

<u>الوقـــــــائع و الإجـــــــراءات</u>

حيث أنه بموجب عريضة مودعة بأمانة ضبط مجلس الدولة بتاريخ: 2013/02/25، ومسجلة تحت رقم: 087484، استأنف وزير المالية، الممثل بالمدير العام للأملاك الوطنية القرار الصادر عن الغرفة الإدارية بمجلس قضاء بسكرة بتاريخ: 2011/09/25 في القضية رقم: 11/00402 المطروحة أمامها بين [redacted] كمدعين في دعوى الرجوع من جهة ، وبين ولاية الوادي، الممثلة من طرف الوالي، وزير المالية، الممثل من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي، وزير المالية الممثل بمدير أملاك الدولة لولاية الوادي، مدعى عليهم في دعوى الرجوع، من جهة أخرى، القاضي علنيا حضوريا ابتدائيا: في الشكل: قبول إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة، وفي الموضوع: إفراغا للقرارين التمهيديين الصادرين الأول، بتاريخ: 2008/10/08، والثاني بتاريخ: 2010/10/17 باعتماد الخبرة المنجزة محل الترجيع المحررة من طرف الخبير لعويد عبد الله، والمودعة بأمانة ضبط المجلس بتاريخ: 2011/02/13 تحت رقم: 2011/50، وبحسبها القضاء: بإبطال الدفتر العقاري المؤرخ في: 2008/02/21 حجم: 27 رقم/ 630 المتعلق بالقطعة الأرضية 123 من القسم المساحي: 23 بالوادي، مع إعفاء المرجع ضدهم من المصاريف القضائية، وتم تصحيح منطوق القرار التمهيدي الصادر بتاريخ: 2011/09/25 فهرس: 2011/677، وذلك بالقول أن تاريخ الدفتر العقاري هو: 2008/02/23 بدلا من: 2008/02/21.

وتبريرا لاستئنافه قدم عريضة بنفسه، جاء في ملخصها: أنه في إطار عملية مسح الأراضي العام التي خضعت لها بلدية الوادي تم تسجيل مجموعة الملكية رقم: 123 قسم 23 المقدرة مساحتها بـــ: 5271 م 2 مؤقتا في حساب المجهول، وبعد انتهاء المهلة القانونية للاعتراضات سجلت نهائيا باسم الدولة ومنح الدفتر العقاري لمديرية أملاك الدولة بتاريخ: 2008/02/23 حجم: 27 رقم: 630، لكن المستأنف عليهم رفعوا دعوى بتاريخ: 2011/04/14 للمطالبة بإلغاء الدفتر العقاري المذكور بدعوى أن العقار الوارد في هذا الدفتر موجود تحت حيازتهم وانتهت الدعوى بصدور قرار تمهيدي بتاريخ: 2008/10/08، ثم قرار ثاني بتاريخ: 2010/10/17، وبعد هذين القرارين التمهيدين صدر القرار المستأنف الذي قضى بإلغاء الدفتر العقاري المذكور من قبل،

معتبرا هذا القرار غير صائب، لذلك يستأنفه، ويطلب إلغاءه اعتمادا على ما يلي:

1 ــ القرار المستأنف خالف قاعدة جوهرية في الإجراءات، ويتمثل ذلك في عدم شهر عريضة إفتتاح الدعوى، مخالفا بذلك المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2 ــ مخلفة القرار المستأنف للمادة 277 من قاون الإجراءات المدنية والإدارية التي تستوجب تسبيب الأحكام والقرارات القضائية لكن القرار المستأنف اعتبر المستأنف عليهم تتوفر فيهم شروط الحيازة طبقا للمادة 827 من القانون المدني دون أن يبين كيف توصل إلى ذلك، كما أن المستأنف عليهم لم يقدموا أي دليل يثبت بصفة قانونية أن العقار محل الدفتر العقاري المتنازع فيه ملك لهم أم يحوزونه بدليل أن الخبير الذي أنجز الخبرة التي صادقت عليها الغرفة الإدارية أثبت أن العقار محل النزاع به أشجار النخيل أتلفت بسبب تصاعد المياه منذ نحو 25 سنة.

وعليه فإنه استنادا لهذا يطلب إلغاء القرار المستأنف، والفصل من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث أن المستأنف عليهم [redacted] أجابوا بواسطة محاميهم الأستاذ: هويدي علي، المحامي المقبول بمجلس الدولة، وقدموا عريضة سجلت بأمانة ضبط مجلس الدولة بتاريخ: 2013/05/19 جاء في ملخصها: أن القرار محل الاستئناف المؤرخ في: 2011/09/25 تم تصحيحه بموجب الحكم الصادر بتاريخ: 2012/04/23 الذي بلغ للمستأنف عليه بتاريخ: 2012/12/20، لكنه لا يوجد ما يثبت استئناف حكم التصريح،وعليه فإنهم يتركون الأمر لمجلس الدولة فيما يتعلق بالاستئناف من الناحية الشكلية، وأضافوا في الموضوع أنهم يحوزون العقار محل النزاع بعقود رسمية مسجلة لدى المحكمة الشرعية بالوادي، وبأحكام قضائية مختلفة، وليس كما يزعم المستأنف موضحين أن هذه العقود هي:

أ ــ عقد بيع مسجل بالمحكمة الشرعية بالوادي بتاريخ: 1908/06/02 تحت رقم 284.

ب ــ لفيف (ملك) مسجل بالمحكمة الشرعية بالوادي بتاريخ: 1929/10/31 تحت رقم: 211

ج ــ عقد قسمة مسجل بنفس المحكمة بتاريخ: 1929/10/31.

د ــ حكم مدني صادر بتاريخ: 1979/04/04.

وفي مناقشتهم لدفوع المستأنف أوضحوا أن عريضة افتتاح الدعوى أشهرت بالمحافظة العقارية بتاريخ: 2008/06/16، وأن القرار المستأنف أسسه قضاة الدرجة الأولى على الخبرتين المنجزتين في القضية، وعلى الوثائق التي قدموها للقضاء وكان على المستأنف الإطلاع عليها ومناقشتها، وأنهم لم يعلموا بتسجيل عقارهم في حساب

ضريبة الدمغة
30 دج

رقم الملف: 087484
رقم الفهرس: 14/01120

المجهول لكونهم لم يتلقوا إي اشعار يتعلق بعملية المسح التي تمت ببلدية الوادي، وعليه فإنهم يعتبرون دفوع المستأنف غير مبررة، ويطلبون استبعادها، وتأييد القرار المستأنف.

حيث أن المطلوب حضورها في الخصومة ولاية الوادي، الممثلة من طرف الوالي أجابت بواسطة محاميها الأستاذ: ذيب الصغير، المحامي المقبول بمجلس الدولة، وقدمت عريضة سجلت بأمانة ضبط مجلس الدولة بتاريخ: 2013/05/02 جاء في ملخصها أن الأرض التي سجلت باسم الدولة ومنح لها الدفتر العقاري المطالب بإلغائه أرض مهجورة ويثبت ذلك الخبرة المنجزة في القضية التي أكد فيها الخبير الذي أنجزها أن النخيل الموجود بها مات منذ 25 سنة، لذلك تطالب إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث أنه عند اكتمال التحقيق قام مستشار الدولة المقرر بإعداد مشروع قرار، ثم أمر بإحالة ملف القضية على السيد: محافظ الدولة بتاريخ: 2014/09/08 لتقديم طلباته الكتابية طبقا للمادتين:846، 915 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

حيث أن السيد محافظ الدولة قدم طلباته الكتابية بتاريخ:2014/09/24 التمس فيها رفض الاستئناف لعدم التأسيس.

حيث أنه عند رجوع الملف من محافظة الدولة، جدولت القضية للمرافعات الشفوية بجلسة2014/10/30، وفيها لم يضف أي طرف ملاحظة معينة تستوجب التسجيل، فأدخلت القضية في المداولة وللنطق بالقرار في جلسة: 2014/11/27.

وعلـــــيه فـــإن مجلس الدولـــــة

-من حيث الشكل:

حيث أن القرار المستأنف صدر بتاريخ: 2011/09/25، واستئنافه سجل بتاريخ: 2013/02/25، لكنه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغه رسميا، مما يتعين اعتبار الاستئناف قد وقع قبل التبليغ، داخل الأجل المحدد بالمادة 950 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويستوجب قبوله شكلا.

-من حيث الموضوع:

حيث أن المستأنف يطلب قبول استئنافه شكلا، وموضوعا إلغاء القرار المستأنف، والفصل من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث أن المستأنف عليهم يطلبون تأييد القرار المستأنف.

حيث ان المطلوب حضورها في الخصومة تطلب إلغاء القرار المستأنف، والفصل

من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث أن السيد محافظ الدولة يطلب رفض الاستئناف موضوعا لعدم التأسيس.

حيث يستخلص من الملف، ومن الإجراءات المتبعة في القضية أن موضوع النزاع يتعلق بإلغاء الدفتر العقاري المؤرخ في : 2008/02/23 المسلم لمديرية أملاك الدولة بولاية الوادي من طرف المحافظ العقاري، والخاص بقطعة أرضية رقم: 123 من القسم المساحي 23 تقع بإقليم بلدية الوادي تقدر مساحتها: 5271 م 2 حجم: 27 رقم: 630.

حيث أن القرار المستأنف قضى علنيا حضوريا ابتدائيا: في الشكل: قبول إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة، وفي الموضوع: : إفراغا للقرارين التمهيديين الصادرين الأول، بتاريخ: 2008/10/08، والثاني بتاريخ: 2010/10/17 باعتماد الخبرة المنجزة محل الترجيع المحررة من طرف الخبير لعويد عبد الله، والمودعة بأمانة ضبط المجلس بتاريخ: 2011/02/13 تحت رقم: 2011/50، وبحسبها القضاء: بإبطال الدفتر العقاري المؤرخ في: 2008/02/21 حجم: 27 رقم/ 630 المتعلق بالقطعة الأرضية 123 من القسم المساحي: 23 بالوادي، مع إعفاء المرجع ضدهم من المصاريف القضائية، وتم تصحيح منطوق القرار التمهيدي الصادر بتاريخ: 2011/09/25 فهرس: 2011/677، وذلك بالقول أن تاريخ الدفتر العقاري هو: 2008/02/23 بدلا من" 2008/02/21.

حيث أن المستأنف يجرح في هذا القرار، ويعتبره قد خالف قاعدة جوهرية في الإجراءات تتمثل في عدم شهر عريضة افتتاح الدعوى وغير مسبب ومخالف للقانون.

حيث أنه فيما يتعلق بالدفع الشكلي المتعلق بعدم شهر عريضة افتتاح الدعوي يعتبره مجلس الدولة غير مبرر لأن العريضة الافتتاحية تم شهرها بتاريخ: 2008/06/16.

حيث أن مجلس الدولة راقب الملف، ودقق في القرار المستأنف فوجد القضاة الذين أصدروه قد أسسوا النتيجة التي توصلوا إليها على الأعمال الفنية التي قام بها الخبير المعين في القضية

حيث ان مجلس الدولة واصل مراقبته للوثائق المرفقة بملف الاستئناف فوجد الخبرة التي اعتمد عليها قضاة الدرجة الأولى في النتيجة التي توصلوا إليها تؤكد أن الأرض محل النزاع كانت مستغلة من طرف مورثي المستأنف عليهم، وما تزال مستغلة من طرف المستأنف عليهم، وعليه يكون القرار المستأنف صائبا فيما قضى به، وطبق تصحيح القانون، مما يتعين تأييده.

حيث أن الدولة معفاة من المصاريف القضائية مما يتعيين إعفاء المستأنف من هذه المصاريف.

فلهـــــــــــذه الأســـــــــباب

-يقرر مجلس الدولة: علانيا، حضوريا، نهائيا.

-في الشكل: قبول الاستئناف.

-في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف.

- وإعفاء المستأنف من المصاريف القضائية.

بذا صـــدر القـــرار و وقـــع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتـــاريخ **السابع و العشرون من شهـــر نـــوفمبـــر سنـــة ألفيـــن و أربعة عشر** من قبل **الغرفة الرابعة القسم الأول** بمجلس الدولة المتشكلة من السيدات والسادة :

بوبكر محمد	الرئـــيس
حططاش أحمد	مستشار الدولة مقـــررا
بونشادة حورية	مستشار الدولة
زرارقة ضرار	مستشار الدولة
مندي بومدين	مستشار الدولة
وبحضور السيد (ة): روابحي محمدي	محـــافظ الـــدولـــة
وبمساعد ة السيد (ة): حجوط حسان	أمـــيـــن الضبـــط

الرئيـــس المستشارالمقـــرر أميـــن الضـــــبط

رقـــم الملف: 087484
رقم الفهرس: 14/01120

قائمـــة المراجـــع

قائـــــــمة المراجـــــــع

أولا / الكتـــب:

I- الكتب باللغة العربية:

أ/ الكتب العامة:

01- أحمد بوضياف، الجريمة التأديبية للموظف العام في الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1986.

02- جورج فيدركر ومن معه، القانون المدني الفرنسي باللغة العربية، الطبعة 108، جامعة القديس يوسف، مركز الدراسات الحقوقية للعالم العربي، بيروت، 2009.

03- حسين طاهري، القانون الإداري والمؤسسات الإدارية (التنظيم الإداري- النشاط الإداري)، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2007.

04- حسين يوسف خضر، الحماية القانونية لكسب الملكية العقارية بعقد البيع، الطبعة الاولى، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية، 2015.

05- حمدون ذوايدية، تنفيذ الأحكام القضائية الإدارية في القانون الجزائري، دار الهدى، الجزائر،2015.

06- خالد رمول، الإطار القانوني التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، طبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2013.

07- رشيد شميشم، التعسف في استعمال الملكية العقارية، دار الخلدونية ، القبة، الجزائر.

08- زبدة مسعود، القرائن القضائية ، طبعة 2011، دار الأمل للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر.

09- سعيد بوعلي، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، طبعة 2015، دار بلقيس للنشر، الجزائر.

10- سليمان محمد الطمّاوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، الطبعة الخامسة، مطبعة عين الشمس، مصر، لسنة 1991.

11- سليمان محمد الطمّاوي، قضاء الإلغاء، الطبعة السابعة، دار الفكر العربي، مصر.

12- صلاح الدين شوشاري، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية والشرعية، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2009.

13- عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.

14- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، طبعة 1968، دار النهضة العربية، القاهرة.

15- عبد العزيز محمودي وسعد حاج علي، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية تأكيد لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي، 2012/2011.

16- علي شاكر عبد القادر البدري، السبب الصحيح وأثره في الملكية دراسة قانونية مقارنة، الطبعة الأولى، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، مصر، 2016.

17- عمار بوضياف، القضاء الإداري في الجزائر، جسور للنشر والتوزيع بالجزائر، 2008.

18- عمار بوضياف، الصفقات العمومية في الجزائر، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.

19- عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الأول، الإطار النظري للمنازعات الإدارية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.

20- عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الثاني، الجوانب التطبيقية للمنازعات الإدارية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2013.

21- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري،الجزء الثاني، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2014.

22- عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة، عقد الحيازة)، دار هومة، الجزائر، 2001.

23- فضيل كوسة، القرار الإداري في ضوء قضاء مجلس الدولة، دار هومة، الجزائر، 2013.

24- محمد يوسف السعدوي، دراسة في الوظيفة العامة في النظم المقارنة والتشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، 1984.

25- محمد يوسف علاّم، شهادة الشهود كوسيلة إثبات أمام القضاء الإداري(بين القانون الوضعي والشريعة الإسلامية، دراسة مقارنة)، الطبعة الثانية، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، مصر، 2017.

26- محمود أنيس بكر عمر، الحكم في الدعوى الإدارية وتنفيذه، ماي 2013، بدون دار أو مكان للنشر.

27- مصطفى أحمد أبوعمرو، نبيل إبراهيم سعد، الإثبات في المواد المدنية و التجارية، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2011.

28- نصر الدين علوقة، بولقصيبات محمود، القضاء العقاري الاستعجالي في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار الكتاب الحديث ، الجزائر، جوان 2016.

29- هامل العجيلي، أحكام دعاوى حماية الحيازة (دراسة في ضوء أحكام القانون وآراء الفقه وتطبيقات القضاء) الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، 2015.

ب/ الكتب المتخصصة:

01- الأسعد الشنوفي، إثبات ملكية العقارات غير المسجلة، الطبعة الأولى، منشورات مجمع الأطرش، تونس 2014.

02- أسامة العربي، الموسوعة الشاملة لقوانين الشهر العقاري والتوثيق والرسوم القضائية، الطبعة الأولى، دار العربي للنشر و التوزيع، مصر، 2001.

03- الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013.

04- بدوي حنا باشا، الملكية العقارية، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2009.

05- بدوي حنا باشا، الملكية العقارية، الجزء الرابع، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2009.

06- بن عزان علي بن علي الهاشمي، الآثار القانونية للتسجيل العقاري، دراسة مقارنة، دار الفكر والقانون، المنصورة، مصر، 2014.

07- تيسير عبد الله المكيد العساف، السجل العقاري (دراسة قانونية مقارنة)، الطبعة الأولى ، منشورات الحلبي القانونية ، 2009.

08- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2006.

09- جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، 2013.

10- جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، 2013.

11- جمال سايس، الحيازة العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الطبعة الأولى، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، 2014.

12- جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الأولى، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، 2014.

13- جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، 2014.

14- جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار هومة، عين مليلة، الجزائر، 2014.

15- جورج ن. شدراوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، الطبعة الثانية، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2005.

16- جورج ن. شدراوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، الطبعة الثالثة، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2010.

17- حسين تونسي، المعاينة والخبرة القضائية في المواد المدنية والتجارية، طبعة 2017، دار الخلدونية، الجزائر.

18- حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005.

19- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، دون سنة نشر.

20- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2013.

21- حمزة مندي محمد، التعليق على نصوص قانون تنظيم الشهر العقاري، طبعة 2016، دار النهضة العربية، القاهرة.

22- حمزة مندي محمد، المشكلات العملية في نظام السجل العيني (نظرة متأنية وحلول مقترحة)، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2013.

23- حنا بدوي، موسوعة القضايا العقارية (السجل العقاري)، الجزء الرابع، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2009.

24- خالد أمير عدلي، أحكام وإجراءات شهر الملكية العقارية، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، مصر، 2013.

25- خالد رامول وآسيا دوة، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثالثة دار هومة، الجزائر، 2011.

26- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دون سنة نشر، منشورات بغدادي، الجزائر.

27- سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الأول، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011.

28- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومة، الجزائر، 2004.

29- سعيد سعد عبد السلام، الوجيز في أحكام قانون الشهر العقاري والسجل العيني، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة، 2008.

30- عباس قاسم مهدي الداقوقي، دعوى إبطال تسجيل العقار، دار السنهوري، بيروت لبنان.

31- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2013.

32- عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري (في ضوء القضاء والفقه)، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1999.

33- عبد الرحمان بربارة، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة وفقا للتشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2016.

34- عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنا، 2005.

35- عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات بغدادي، الجزائر 2010.

36- عبد العلي بن حمد العبودي، نظام التحفيظ العقاري وإشهار الحقوق العينية بالمملكة المغاربية ، الطبعة الأولى، المركز الثقافي العربي، الدار بيضاء، المغرب، 2003.

37- عبد الكريم صالح عبد الكريم، نظرية ترجيح السند الأفضل في تزاحم الحقوق (دراسة تحليلية ومقارنة في القانون المدني)، الطبعة الأولى، منشورات دار حلب الحقوقية، بيروت، لبنان.

38- علي كحلون، القانون العقاري الخاص، الطبعة الثانية، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2010.

39- علي كحلون، التعليق على مجلة الحقوق العينية و قانون التحيين ، الطبعة الثالثة، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس،2015.

40- عماد الدين رحايمية، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري،(دراسة في ضوء آراء الفقه وأحكام القضاء)، طبعة 2017، دار الحكمة للنشر، الجزائر.

41- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004.

42- عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، طبعة 2013، دار هومة، الجزائر.

43- فاضلي إدريس، نظام الملكية و مدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، طبعة 2010، ديوان المطبوعات الجامعية.

44- فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014.

45- ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقًا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010.

46- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2011.

47- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.

48- محمد المنجي، موسوعة الشهر العقاري (أوراق متفرقة واجبة الشهر)، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر 2007.

49- محمد المنجي، موسوعة الشهر العقاري، التعليق على نصوص قانون الشهر العقاري، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2007 .

50- محمد بن أحمد بوناب، الحقوق على العقارات (دراسة شاملة لواقع العقار وللحقوق العينية على ضوء التشريع المغربي)، الطبعة الأولى، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، المغرب، 2009.

51- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية للملكية والحقوق المتفرعة عنها(أسباب كسب الملكية)، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007.

52- محمد خيري، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، طبعة 2014، منشورات المعارف، الرباط، المغرب.

53- محمد لمين حميدي، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، طبعة 2015، دار هومة، الجزائر.

54- محمود توفيق اسكندر، الخبرة القضائية، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2010.

55- مصطفي أحمد أبو عمروا، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان.

56- منير الفرشيشي، الإجراءات في التسجيل العقاري، الطبعة الأولى، مجمع الأطرش للكتاب، تونس، 2014.

57- منير الفرشيشي، محاضرات في القانون العقاري التونسي، الطبعة الثانية، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2014.

58- ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية لسنة 1986، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، بدون سنة نشر.

59- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، طبعة2009، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر.

60- ياسين غانم، القضاء العقاري المؤقت والدائم(دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، مطبعة كرم، بدون مكان للنشر، سنة1991.

II- الكتب باللغة الأجنبية:

01- code du procédure civil francé.
02- AMAR Aloui: Propriété Et Régime Foncier En Algérie, (5) édition, éditions Houma, Alger, 2009.
03- CHERIF Rahmani: évaluation du régime foncière en Algérie, direction général de domaine national, unité de formation, Alger, 2006,
04- GERES Salvage: les sûretés- la publicité foncière presse universitaire de Grenoble.1994.
05- GABRIEL Marty et PIERRE Rayoud : " Les sûretés La publicité foncières " tome111.volume01.sirey1971.
06- ROGER Bonnard: Précis de droit administratif, 4edition, librairie générale de droit et de jurisprudence 20rue soufflot,paris1943.
07- JEAN FRANÇOIS Brissan aude: droit administratif, univ de, BORDEAU, 2004.
08- BEN AKZOUN CHabane: Le droit des réserves foncières, Office des publications universitaires, Alger, 1990
09- CROZE Hervé: le Procès civil- Connaissance du Droit, DALLOZ , 1997.
10- FRANÇOIS CHabas: leçons de droit civil de propriété et ses démembrements, tome 2 deuxième volume, 8ème édition, Monthe chrestian, 1994, paris
11- MICHEL Muller: droit civil : parcours juridiques, France, Edition Foucher , 2007.

ثانيا / المقالات:

I- المقالات العامـــــة:

01- حميد شاوش، طبيعة العلاقة بين الموظف العام والإدارة، مقال منشور بمجلة التواصل، جامعة باجي مختار، عنابة، المجلد الواحد والعشرين، العدد الثاني، 2015.
02- سهام براهيمي، فائزة براهيمي، الإعتراف القانوني للقاضي الإداري بمواجهة الإدارة في تنفيذ الأحكام القضائية، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 10، جانفي 2014.
03- عبد الحليم مشري، تطور الإختصاص القضائي للمحاكم الإدارية في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر، جامعة بسكرة ، العدد الرابع، 2009.
04- عبد العزيز برقوق، معيار إختصاص القاضي الإداري من النص إلى الإجتهاد المقاربات القاصرة، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية، مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحي فارس بالمدية، المجلد الثالث، العدد الثاني، جوان 2017.
05- علي عبدلي، مداخلة بخصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلة المحاماة لمنظمة المحامين ناحية باتنة، عدد خاص لليومين الدراسيين ببسكرة 24 و25 ديسمبر 2008.
06- عيشة خلدون، الموظف العام وطبيعة رابطة الوظيفة العامة، مقال منشور بمجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد الأول، المجلد العاشر.

07- فريدة محمدي، مقال منشور في مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية بالمحكمة العليا، الجزء الأول، منشورات المحكمة العليا، قسم الوثائق، سنة 2004.

II- المقالات المتخصصة:

01- أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مقال منشور بمجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، العدد السادس، 2009.
02- براهيم مباركي، المبادئ التي تحكم شهر القرار الإداري، مقال منشور بالمجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، العدد الأول، جويلية 2016.
03- الطاهر بريك، دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المعارف، قسم العلوم القانونية ، بجامعة البويرة، العدد15، ديسمبر2013.
04- الجيلالي العكلي، المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري، مقال منشور بمجلة القانون، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد زبانة، غليزان، المجلد السادس، العدد الثامن، 2017.
05- بدر الدين محمدي، الشهر العقاري وأثره في تنشيط الاستثمار ودعم مناخ الأعمال بالجزائر، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، المجلد الثاني، العدد الأول، جويلية 2011.
06- جمال بوشنافة، الأثر المنشئ للشهر وأثره على العقد كأحد أهم أسباب كسب الملكية العقارية دراسة تحليلية على ضوء التشريع والإجتهاد القضائي الجزائري، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، العدد الرابع، جانفي 2011.
07- جميلة جبار، الحكم القضائي كسند لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد السابع، العدد الثاني، جوان 2018.
08- حنان عزيزية، قماري نضرة بن ددوش، آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية والسياسية، جماعة عمار ثليجي، الأغواط، العدد السادس، جوان 2017.
09- حنان ميساوي، المحافظ العقاري ودوره في حماية الملكية العقارية، مجلة دراسات قانونية التي تصدر عن مركز البصيرة، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، عدد 18، سنة 2013.
10- خليفة الذهبي، مقال بعنوان " الأسباب المؤدية للطعن في الترقيم النهائي " تمّت المشاركة به في الملتقى المغاربي المنعقد يومي 17 و18 أفريل 2018 بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الأخوة منتوري بقسنطينة، المعنون بـ" القوة الثبوتية للدفاتر العقارية وإشكالات إلغائها ".

11- ربيعة صبايحي، دور المحافظ العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد الثالث، سبتمبر 2015.

12- عبد الله مسعودي، شهر الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار مشهر، مقال منشور بمجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد العاشر، العدد الثاني، الجزء الأول، جوان2017.

13- عبد العظيم سلطاني، الدور الرقابي للمحافظ العقاري على عملية الشهر، مقال منشور بمجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، المجلد العاشر، العدد الأول، جوان2017.

14- عبد القادر عيساوي، الحكم القضائي ومتطلبات السجل العقاري، مقال منشور بمجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الجلفة، المجلد العاشر، العدد الأول، ديسمبر2017.

15- عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي الصادر عن المركز الجامعي العربي تبسي، تبسة، أفريل 2006.

16- فضيلة قرنان، المسح العام للأراضي في الجزائر نشأته وتطوره، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة يحي فارس، المدية، العدد الثامن، الجزء الأول، جويلية 2014.

17- فهيمة قسوري، شهر الدعاوى والأحكام القضائية العقارية، مقال منشور بمجلة المنتدى القانوني، قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد السابع، أفريل 2010 .

18- مجيد خلفوني، مقال الدفتر العقاري، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد الثامن،2002.

19- ليلى لبيض، شهر الدعاوى القضائية في القانون الجزائري ، مقال منشور بمجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، العدد التاسع، ماي2013.

20- نسيمة حشود، دور المحافظ العقاري في تنفيذ إجراء الشهر ومسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، مقال منشور بالمجلة الجزائرية، العدد الرابع، ديسمبر2012.

21- نسيمة حشود، الحجية القانونية للدفتر العقاري، مقال منشور بمجلة حوليات جامعة الجزائر، العدد31، الجزء الثاني، جوان 2017.

22- نعيمة حاجي، زغدود جغلول، المسح العقاري بين التشريع والتطبيق في الجزائر، مقال منشور بمجلة المعارف، البويرة، 2013.

23- هدى قبابي، إيداع العقود والأحكام القضائية بالمحافظة العقارية، مقال منشور بمجلة العلوم السياسية والقانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، المجلد التاسع، العدد الأول، جانفي 2018.

24- وهاب عياد،المسح العقاري والمنازعات الناشئة عنه، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والانسانية ، جامعة تبسة، الجزائر، المجلد الثامن، العدد الثاني، ديسمبر2016.

ثالثا / المذكرات والرسائل الجامعية:

I- أطروحات الدكتوراه:

01- أمال يعيش تمام، سلطات القاضي الإداري في توجيه أوامر للإدارة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2011.

02- أحمد سويقات، الرقابة على أعمال الإدارة العمومية في الجزائر، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه العلوم القانونية، فرع قانون عام، قسم الحقوق، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015/2014.

03- العمرية بوقرة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2016/2015.

04- جمال بوشنافة، الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البليدة، جوان 2011.

05- سفيان بوفراش، مبدأ التعليل الوجوبي للقرارات الإدارية في الجزائر أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015.

06- صديق رحماني، النظام القانوني للتوثيق العقاري في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015.

07- عبد الكريم بن منصور، الإزدواجية القضائية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2015.

08- عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2014.

09- عمر بوجادي، إختصاص القضاء الإداري في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2011.

10- لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2012/2011.

11- محمد لعشاش، الحماية العقارية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.

12- وهيبة عثامنة، النظام القانوني للشهر العقاري دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة (01)، 2016/2015.

II – رسائل الماجستير :

01- أنيسة بسكري، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2001.

02- زهرة بن عمّار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011/2010.

03- حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009/ 2010.

04- خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 2000/1999.

05- رشيد محمودي، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001/2000.

06- رضا بوعافية، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009/2008.

07- سيد علي زادي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع المنازعة الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.

08- عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

09- كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، 2008/2007.

10- لزهاري القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر (01)، 2013/2012.

11- محمد مصطفى زرباني، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع الأعمال، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر(01)، 2011/2010.

12- مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2010/2009.

13- منى تموح، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر(01)، سنة 2006.

14- نورة أورحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.

رابعا / الأحكام والقرارات القضائـية:

01- قرار تعقيبي مدني، رقم (588) مؤرخ في 1978/10/31، نشرية محكمة التعقيب التونسية، الجزء الثاني، لسنة 1978.

02- قرار المحكمة العليا رقم (62624) المؤرخ في 1990/09/24، منشور بالمجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثاني، لسنة 1999.

03- قرار تعقيبي مدني رقم (33686) مؤرخ في 1994/02/15، نشرية محكمة التعقيب التونسية، لسنة 1994.

04- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم (197920) المؤرخ في 2000/06/20، المنشور بالمجلة القضائية العدد الأول، لسنة 2001.

05- قرار المحكمة العليا (246799) المؤرخ في 2003/03/19 المنشور بالمجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول، لسنة 2004.

06- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، القرار رقم (246259) المؤرخ في 2004/02/25، المنشور بمجلة المحكمة العليا العدد الأول لسنة 2004.

07- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم (264528) المؤرخ في 2004/02/25، المنشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الأول، لسنة 2004.

08- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم (259635) المؤرخ في 2004/04/21، المنشور بالمجلة القضائية ، العدد الأول، لسنة 2005 .

09- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية رقم (348178) المؤرخ في 2006/04/12، المنشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الأول ، لسنة 2006.

10- قرار المحكمة العليا، رقم (614074) المؤرخ في2011/04/14،المنشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الأول، لسنة 2012.
11- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم (704846)المؤرخ في 2012/04/12، المنشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، لسنة 2012 .
12- حكم المحكمة الإدارية بالوادي المؤرخ في 2012/10/15، حكم (غير منشور).
13- حكم المحكمة الإدارية ببسكرة المؤرخ في 2012/11/12، حكم (غير منشور).
14- قرار مجلس الدولة رقم (081745) المؤرخ في 2014/02/27، قرار (غير منشور).
15- قرار مجلس قضاء الوادي ، الغرفة العقارية ، رقم (2013/589) ، المؤرخ في 2014/03/31 ، قرار (غير منشور).
16- قرار مجلس قضاء الوادي ، الغرفة العقارية ، رقم(2013/630) ، المؤرخ في 2014/03/31 ، قرار (غير منشور).
17- قرار مجلس الدولة رقم (084318) المؤرخ في 2014/04/24 ، قرار (غير منشور).
18- قرار مجلس الدولة، الغرفة الرابعة لمجلس الدولة، رقم (85751) المؤرخ في 2014/06/26 ، قرار (غير منشور).
19- قرار مجلس الدولة رقم (086501) المؤرخ في 2014/07/24، قرار (غير منشور).
20- قرار مجلس الدولة رقم (087484) المؤرخ في 2014/11/27، قرار (غير منشور).
21- حكم المحكمة الإدارية بالوادي المؤرخ في 2016/04/18، حكم (غير منشور).
22- حكم المحكمة الإدارية بالوادي، المؤرخ في 2016/10/10، حكم (غير منشور).
23- حكم المحكمة الإدارية بالوادي المؤرخ في 2016/11/28، حكم (غير منشور).
24- حكم المحكمة الإدارية بالوادي، المؤرخ في 2017/02/27، حكم (غير منشور).
25- حكم المحكمة الإدارية بالوادي المؤرخ في 2017/05/29، حكم (غير منشور).
26- حكم المحكمة الإدارية بالوادي المؤرخ في 2018/01/22، حكم (غير منشور).
27- حكم المحكمة الإدارية بالوادي، المؤرخ في 2018/04/16، حكم (غير منشور).
28- حكم المحكمة الإدارية بالوادي، المؤرخ في2018/06/11، حكم (غير منشور).

خامسا / النصوص القانونية:

I- الدستـــــور:

01- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي (438/96) المؤرخ في1996/12/07، المعدل والمتمم بالقانون (01/16) المؤرخ في 2016/03/06، المتضمن التعديل الدستوري، المنشور بالجريدة الرسمية،عدد14، لسنة 2016.

II-القوانيـــــن:

01- القانون (157/62) المؤرخ في 1962/12/31، المتضمن تمديد مفعول التشريع النافذ، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 02، لسنة 1963.
02- القانون (01/81) المؤرخ في 1981/02/07، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية ، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 06، لسنة 1981.
03- القانون (18/83) المؤرخ في 1983/08/13، المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 34، لسنة 1983.
04- القانون (09/84) المؤرخ في 1984/02/04 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 06، لسنة 1984 .
05- القانون (12/84) المؤرخ في 1984/06/23 المتعلق بالغابات المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 26، لسنة 1984.
06- القانون (19/87) المؤرخ في 1987/12/08، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 50، لسنة 1987.
07- القانون (25/90) المؤرخ في 1990/11/18 المعدل والمتمم بالأمر (26/95)، المتضمن التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 55، لسنة 1995.
08- القانون (29/90) المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون التهيئة والتعمير، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 52، لسنة 1990.
09- القانون (30/90) المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 52، لسنة 1990.

10- القانون (10/91) المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم بالقانونين (07/01) والقانون (10/02) المؤرخ في 2002/12/14، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 21، لسنة 1991.

11- القانون (25/91) المؤرخ في 1991/12/18 المتضمن قانون المالية لسنة1992، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد65، لسنة 1991.

12- القانون (12/98) المؤرخ في 1998/12/31 ،المتضمن قانون المالية لسنة 1999، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد98، لسنة 1998.

13- القانون (22/03) المؤرخ في2003/12/28 ،المتضمن قانون المالية لسنة 2004، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 83، لسنة 2003.

14- القانون (02/07) المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراءات لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 15، لسنة 2007.

15- قانون (09/08) المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 21، لسنة 2008.

16- القانون (14/08) المؤرخ في 2008/07/20 المعدل والمتمم للقانون (30/90) المتضمن قانون الأملاك الوطنية، منشور في الجريدة الرسمية، عدد 44، لسنة 2008.

17- القانون (16/08) المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 46، لسنة 2008.

18- القانون (02/09) المؤرخ في29 /2009/02،المتعلق بالمساعدة القضائية،المنشور بالجريدة الرسمية عدد 15، لسنة 2009.

19- القانون (03/10) المؤرخ في 2010/08/15، المتضمن شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 46، لسنة 2010.

20- القانون (10/14) المؤرخ في 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 78، لسنة 2014.

21- القانون (19/15) المؤرخ في 2015/01/25، الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 07، لسنة 2015.

22- القانون (11/17) المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 76، لسنة 2017.

III- الأوامـر:

01- الأمر (20/62) المؤرخ في 1962/08/20، المتعلق بحماية الأموال الشاغرة وتسييرها، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 12، لسنة 1962.

02- الأمر (258/64) المؤرخ في 1964/08/27، المتضمن إنشاء لجنة لمصادرة أملاك الأشخاص الذين يمسون بمصالح الثورة الاشتراكية، منشور بالجريدة الرسمية، عدد 29، لسنة 1964.

03- الأمر (91/70) المؤرخ في 1970/14/15 المتعلق بتنظيم التوثيق المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 107، لسنة 1970.

04- الأمر (73/71) المؤرخ في 1971/11/08، المتضمن قانون الثورة الزراعية المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 97، لسنة 1971.

05- الأمر (26/74) المؤرخ في 1974/02/20، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 19، لسنة 1974.

06- الأمر (58/75)المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون (05/07) المؤرخ في 2007/05/13، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد31، لسنة 2007.

07- الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد52، لسنة 1975.

08- الأمر (03/06) المؤرخ في 2006/07/15، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيف العمومي، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 46، سنة 2006.

IV- المراسيم:

01- المرسوم (03/62) المؤرخ في 1962/10/23، المتضمن منع بيع أو تأجير الأملاك الشاغرة، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 01، لسنة 1962.

02- المرسوم (88/63) المؤرخ في 1963/03/18، المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 15، لسنة 1963.

03- المرسوم (168/63) المؤرخ في 1963/05/09، المتعلق بوضع تحت حماية الدولة الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة وتسييرها، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 30، لسنة 1963.

04- المرسوم (15/64) المؤرخ في 1964/01/20، المتضمن حرية المعاملات العقارية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد07، لسنة 1964.

05- المرسوم (102/66) المؤرخ في 1966/05/06، المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 36، لسنة 1966.

06- المرسوم (32/73) المؤرخ في1973/10/05، المتضمن إثبات الملكية الخاصة، المنشور بالجريدة الرسمية ،عدد15،لسنة 1973.

07- المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد30، لسنة 1976.
08- المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 30، لسنة 1976.
09- المرسوم (210/80) المؤرخ في 1980/09/23، المعدل والمتمم للمرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/09/25، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 38، لسنة 1980 .
10- المرسوم (500/82) المؤرخ في 1982/12/25، المتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية ومسح الأراضي وحماية الإشارات والنصب والمعالم، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 55، لسنة 1982.
11- المرسوم (352/83) المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 21، لسنة 1983.
12- المرسوم (400/84) المؤرخ في 1984/12/24، المعدل للمرسوم (62/76)، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 71، لسنة 1984.
13- المرسوم (212/87) المؤرخ في 1987/09/29، المحدد لكيفيات تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية وتنسيقها، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 40، لسنة 1987.
14- المرسوم (212/88) المؤرخ في 1988/10/31، المتضمن شروط التعيين في المناصب العليا بالهياكل المحلية التابعة لوزارة المالية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 44، لسنة 1988.
15- المرسوم التنفيذي (234/89) المؤرخ في 1989/12/19، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 54، لسنة 1989.
16- المرسوم التنفيذي (65/91) المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وسيرها، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 10، لسنة1991.
17- المرسوم التنفيذي (254/91) المؤرخ في 1991/07/27، الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 36، لسنة1991.
18- المرسوم التنفيذي رقم (455/91) المؤرخ في 23 /1991/11، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 60، لسنة1991.
19- المرسوم التنفيذي (63/92) المؤرخ في 1992/02/12، المتضمن تعديل المرسوم (234/89) المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 13، لسنة 1992.
20- المرسوم التنفيذي (116/92)، المؤرخ في 1992/03/14، المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخاصة لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها أو تصنيفها، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 21، لسنة 1992.

21- المرسوم التنفيذي(134/92) المؤرخ في 1992/04/07، المعدل والمتمم للمرسوم (62/76)، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 26، لسنة 1992.
22- المرسوم التنفيذي (123/93) المؤرخ في 1993/05/19، المعدل والمتمم للمرسوم (63/76)، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 34، لسنة 1993.
23- المرسوم التنفيذي (54/95) المؤرخ في 1995/02/15، المتضمن تحديد صلاحيات وزير المالية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 15، لسنة 1995 .
24- المرسوم التنفيذي (15/2000)، المؤرخ في 2000/05/24، المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 30، لسنة 2000 .
25- المرسوم التنفيذي (336/2000) المؤرخ في 2000/10/26، المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقف وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 64، لسنة 2000.
26- المرسوم التنفيذي (364/07) المؤرخ في 2007/11/28، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 75، لسنة 2007.
27- المرسوم التنفيذي (147/08) المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 26، لسنة 2008.
28- المرسوم التنفيذي (300/10) المؤرخ في 2010/11/29، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأملاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 74، لسنة 2010 .
29- المرسوم التنفيذي (427/12) المؤرخ في 2012/12/16، الذي يحدد شروط إدارة وتسير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 69، لسنة 2012 .
30- المرسوم التنفيذي (98/15)المؤرخ في 2015/04/04، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي(65/91) المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد18، لسنة 2015.

V- القرارات الوزارية والمناشير:

أ- القرارات الوزارية المشتركة:

01- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 03/10/ 1990، منشور بالجريدة الرسمية، عدد 29، لسنة 1990.
02- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 1991/08/08، منشور بالجريدة الرسمية، عدد 14، لسنة 1992.
03- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في2002/04/17، المتضمن تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المنشور بالجريدة الرسمية ،عدد 37، لسنة 2002.

04- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/06/27، الذي يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، المنشور بالجريدة الرسمية،عدد 58، لسنة 2017.

ب- القـرارات الـوزارية:

01- قرار وزير المالية الصادر بتاريخ 27 ماي 1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 20 ، لسنة 1977.

02- القرار الوزاري المؤرخ في 1991/06/04 المتعلق بتحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 39، لسنة 1991.

03- القرار الوزاري الصادر عن وزير الاقتصاد (المالية) المؤرخ في 1992/01/15، الذي يحدد تعريفة النسخ وملخصات وثائق مسح الأراضي التي تسلمها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 22، لسنة 1992.

04- القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20،المتعلق بتمثيل وزير المالية في المنازعات التي يكون فيها طرف، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد20، لسنة 1999.

05- القرار الوزاري المؤرخ في 2001/03/12، المحدد لعدد المحافظات العقارية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد74، لسنة 2001.

06- القرار الوزاري المؤرخ في 2001/05/26، الذي يحدد شكل ومحتوى الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي، المنشور بالجريدة الرسمية ،عدد31، لسنة 2001.

07- القرار الوزاري المؤرخ في 2002/05/12، الذي يحدد المقر و الاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 42، لسنة 2002.

08- القرار الوزاري المؤرخ في 2013/03/12، المحدد لعدد المحافظات العقارية، المنشور بالجريدة الرسمية ،عدد 47، لسنة 2013.

ت- المنشور الوزاري:

01- المنشور الوزاري المشترك (108) المؤرخ في 2011/02/23، المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 46، لسنة2011.

VI- المذكرات والتعليمات:

01- التعليمة رقم (5444) المؤرخة في 1978/09/23 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .

02- التعليمة رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم .

03- المذكرة المؤرخة في 1999/03/09، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية والمتعلقة بعملية إعداد المخططات الطبوغرافية من طرف المهندسين الخبراء العقاريين.

04- التعليمة رقم (3587) الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 1999/07/17، المتعلقة بدور المحققين العقاريين في إطار المسح العام للأراضي .

05- توصيات الدورة التكوينية حول مهمة المحققين العقاريين الممثلين للمحافظات العقارية ضمن لجنة المسح، دورة مارس لسنة 2000.

06- المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص القانونية، (تعليمات، منشورات، مذكرات)، لسنة 2003.

07- المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص القانونية، (تعليمات، منشورات، مذكرات)، لسنة 2004.

08- المذكرة رقم (4144) المؤرخة في 2007/06/03 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بالدفتر العقاري المشترك في حالة رفض الحائز تسليمه للمالكين معه في الشيوع، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص القانونية،(تعليمات، منشورات، مذكرات)، لسنة 1992/1991.

09- المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص القانونية، (تعليمات، منشورات، مذكرات)، لسنة 2008.

10- التعليمة رقم (01) المؤرخة في 2009/05/23 المتعلقة بالمسح السهبي والصحراوي الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية.

11- مجموعة النصوص القانونية الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الوطنية لسنة 2014.

12- التعليمة رقم (10635) المؤرخة في 2017/10/19 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بحالة ضياع الدفتر العقاري وإجراءات التكفل.

13- المذكرة رقم (365) المؤرخة في 2018/01/10 الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة برسم الإشهار العقاري وفقًا لأحكام قانون المالية لسنة 2018.

14- التعليمة رقم (4060) المؤرخة في 2018/04/05 المتعلقة بتطهير العقارات من حساب المجهول.

الفهـــرس

الفهـــرس

العنــوان	الصفحة
مقدمــة	03
الباب الأول / النظام القانوني لعملية تأسيس السجل العقاري	11
الفصل الأول/ إعداد مسح الأراضي العام كآلية لتطبيق نظام الشهر العيني	14
المبحث الأول: الإطار المفاهيمي والتنظيم الهيكلي لعملية مسح الأراضي العام	15
المطلب الأول: الإطـار المفـاهيمي لمسح الأراضي العـام	16
الفرع الأول: مفهوم مسح الأراضي العام	16
أولا: تعريف المسح العقاري	17
ثانيا: الأساس القانوني للمسح العقاري	20
ثالثا: طبيعة الأملاك العقارية المعنية بالمسح	21
رابعا: أنـــواع المـــسح	23
الفرع الثاني: التطور التاريخي لمسح الأراضي العام	29
أولا: التطور التاريخي لمسح الأراضي بشكل عام	29
ثانيا: التطور التاريخي لمسح الأراضي في الجزائر	30
الفرع الثالث: أهداف مسح الأراضي العام	37
أولا: الأهداف القانونية	38
ثانيا: الأهداف القضائية	40
ثالثا: الأهداف الجبائية	41
رابعا: أهداف أخرى	41
المطلب الثاني: الأجهزة الإدارية والتنظيمية المتدخلة في عملية المسح	44

الفرع الأول:	المديرية العامة للأملاك الوطنية	45
الفرع الثاني:	الوكالة الوطنية لمسح الأراضي العام	47
أولا :	تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي	48
ثانيا:	التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي	50
ثالثا:	مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي	55
الفرع الثالث:	لجنة مسح الأراضي	57
أولا :	تشكيل لجنة المسح	57
ثانيا:	مهام لجنة المسح العام	61
المبحث الثاني:	**إجراءات عملية المسح العام للأراضي**	65
المطلب الأول:	**المرحلة التحضيرية والميدانية**	66
الفرع الأول:	الإجراءات التحضيرية لعملية المسح	66
أولا :	افتتاح عملية المسح العام للأراضي	66
ثانيا:	المحققون العقاريون	68
ثالثا:	عملية جمع الوثائق والتصوير الجوي	69
رابعا:	تحديد حدود البلدية	73
خامسا:	تجزئة إقليم البلدية إلى أقسام مساحية	74
الفرع الثاني:	المرحلة الميدانية	77
أولا :	تشكيل فرق المسح ومهامها	77
ثانيا:	عملية التحقيق العقاري	85
ثالثا:	معاينة أصحاب الحقوق	87
رابعا:	معاينة الحقوق العينية الواردة على العقار	88
المطلب الثاني	**مرحلة إعداد وإيداع وثائق المسح**	96
الفرع الأول:	إعداد وثائق المسح	97
أولا:	جدول الأقسام	97
ثانيا:	المخطط المساحي	97

ثالثا: سجل مسح الأراضي :(La matrice cadastrale)	98
رابعا: جدول الحساب: (Le tableau des comptes)	98
خامسا: البطاقة العقارية نموذج (T7)	98
سادسا: البطاقة العقارية (T10)	99
الفرع الثاني: إيداع وثائق المسح لدى البلدية	99
الفرع الثالث: دراسة الاعتراضات من طرف لجنة المسح	101
الفصل الثاني/ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية	109
المبحث الأول: الهيئة الإدارية المكلفة بمسك السجل العقاري	110
المطلب الأول: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية	110
الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية	111
أولا: التعريف اللغوي والاصطلاحي للمحافظة العقارية	111
ثانيا: الأساس القانوني للمحافظة العقارية (مراحل النشأة)	112
الفرع الثاني: أقسام المحافظة العقارية واختصاصاتها	115
أولا: قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة	116
ثانيا: قسم قيد السجل العقاري وتسليم المعلومات	118
ثالثا: قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي	119
رابعا: مهام المحافظة العقارية	121
المطلب الثاني: المحـــافظ العقـــاري	125
الفرع الأول: تعريف المحافظ العقاري	126
أولا: التعريف الفقهي للمحافظ العقاري	126
ثانيا: المحافظ العقاري في منظور المشرع الجزائري	127
الفرع الثاني: كيفية تعيين المحافظ العقاري وإنهاء مهامه	129
أولا : الفترة الأولى الممتدة من 1988/10/31 إلى غاية 1992/03/14	129
ثانيا: الفترة الممتدة من 1992/03/14 وما بعد	130
ثالثا: إنهـاء مهـام المحـافظ العقـاري	133

الفرع الثالث: مهام وسلطات المحافظ العقاري	135
أولا: مهـام المحـافظ العقـاري	135
ثانيا: سلطـات المحـافظ العقـاري	140
المبحث الثاني: ترقيم العقارات كنتيجة لإيداع وثائق المسح	151
المطلب الأول: التـــــرقيم المـــــؤقت	152
الفرع الأول: الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر	152
أولا : الوثائق الواجبة الإيداع	153
ثانيا: البطاقات العقارية	155
ثالثا: الوثائق التي يعتمد عليها المحافظ في عملية الترقيم	158
الفرع الثاني: الترقيم المؤقت لمدة سنتين	162
أولا: الحيازة بسند غير كاف	163
ثانيا: حيازة العقار دون سند	163
الفرع الثالث: الترقيم في حساب مجهول	166
أولا: المذكرات والتعليمات الصادرة بشأن حساب المجهول	167
ثانيا: حساب العقارات غير المطالب بها طبقا لقانون المالية لسنة 2018	171
المطلب الثاني: التـــــــرقيم النـــــهـــائي	176
الفرع الأول: مصوّغات الاستفادة من الترقيم النهـائي	177
أولا: السندات الرسمية المشهرة	178
ثانيا: السندات الرسمية غير المشهرة	178
الفرع الثاني: الدفتر العقاري كأثر للترقيم النهـائي	181
أولا : كيفية إعداد وتسليم الدفتر العقاري	181
ثانيا: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري	188
ثالثا: حجية الدفتر العقاري	191
الباب الثاني / مـنازعات الـترقيم العـقاري	198
الفصل الأول/ المنازعات التي يختص بها القضاء العادي	200

المبحث الأول:	**الدعاوى السابقة لمرحلة الإيداع لدى المحافظة العقارية**	201
المطلب الأول:	**مضمــون الـــــدعوى القضـــــائية**	202
الفرع الأول:	تعريف الدعوى القضائية وتميّزها عن غيرها من المفاهيم	202
أولا:	تعريف الدعوى	203
ثانيا:	تمييز الدعوى عن غيرها من المفاهيم	205
الفرع الثاني:	خصائص الدعوى القضائية وشروط قبولها	206
أولا:	خصائص الدعوى القضائية	206
ثانيا:	خصائص الدعوى الإدارية	207
ثالثا:	شروط قبول الدعوى القضائية	209
الفرع الثالث:	الـحكم القـضائـي الفاصل في الدعوى	219
أولا:	مفهوم الحكم القضائي	219
ثانيا:	خطوات إصدار الحكم القضائي	221
ثالثا:	الآثار المترتبة عن الأحكام القضائية وطرق الطعن فيها	222
المطلب الثاني:	**إشكالات الأخطاء المادية ودعاوى الحدود المؤقتة**	229
الفرع الأول:	إشكالات تصحيح الأخطاء المادية	229
أولا :	أسباب الأخطاء المادية	230
ثانيا:	كيفية تصحيح الأخطاء المادية في نظر المشرع الجزائري	230
ثالثا:	تصحيح الأخطاء المادية في نظر المشرع اللبناني	233
رابعا:	تصحيح الأخطاء المادية في نظر المشرع المصري	234
الفرع الثاني:	دعـــاوى الحـــدود المؤقتـــة	235
أولا :	آجال رفع دعاوى الأخطاء المادية	236
ثانيا:	مدى إقرار بعض التشريعات المقارنة بهذه الدعاوى	238
المبحث الثاني:	**التطبيقات القضائية لدعاوى الترقيم المؤقت**	243
المطلب الأول:	**الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين**	244
الفرع الأول:	كيفية دراسة الاعتراضات عمليًا	244
أولا :	طبيعة الترقيم المؤقت	245

ثانيا: إستقبال الاعتراضات ودراستها	249
الفرع الثاني: التعليق على أحكام وقرارات قضائية	253
أولا: : ثبوت صفة التقاضي للمستفيد بالترقيم المؤقت	254
ثانيا: عدم اشتراط الاعتراض المسبق لمباشرة الدعوى	255
ثالثا: إختصاص القضاء العادي بمنازعات الترقيم المؤقت	256
رابعا: المفاضلة بين السندات الثبوتية في منازعات الترقيم المؤقت	258
خامسا: عدم اختصاص القضاء الإداري بالنظر في كل منازعات الترقيم العقاري	260
المطلب الثاني: الترقيم المؤقت في حساب المجهول	262
الفرع الأول: تسوية وضعية العقارات المجهولة قبل قانون المالية لسنة 2018	262
أولا: تسوية وضعية العقارات المجهولة في إطار المذكرة رقم (4618)	263
ثانيا: تسوية وضعية العقارات المجهولة في إطار المذكرة رقم (9642)	265
ثالثا: وضعية العقارات التي لم يطالب بها في ظل قانون المالية لسنة 2015	266
رابعا: تسوية وضعية العقارات المدرجة في حساب المجهول في إطار المذكرة رقم (5543)	268
الفرع الثاني: تسوية وضعية العقارات المجهولة في ظل قانون المالية لسنة 2018	270
أولا : الملاحظات الإيجابية	271
ثانيا: الملاحظات السلبية	272
ثالثا: التسوية الإدارية للعقارات التي لم يطالب بها في ظل المذكرة رقم (4060)	274
الفصل الثاني/ المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري	**286**
المبحث الأول: الدعاوى المتعلقة بالترقيم وقرارات المحافظ العقاري	287
المطلب الأول: دعاوى الترقيم المؤقت والنهائي	288
الفرع الأول: دعاوى الترقيم المؤقت الخاضعة للقضاء الإداري	288
أولا: بالنسبة للمشرع الجزائري	288

ثانيا: بالنسبة للمشرع المغربي	293
ثالثا: بالنسبة للمشرع التونسي	296
الفرع الثاني: دعـــاوى الـترقيم النـــــــهائي	298
أولا: إمكانية الطعن في الترقيم النهائي	298
ثانيا: مدى حجية الدفتر العقاري	300
المطلب الثاني: دعاوى رفض الإيداع والإجراء	307
الفرع الأول: دعاوى رفض الإيداع	308
أولا: حالات رفض الإيداع	308
ثانيا: كيفية رفع دعوى إلغاء قرار رفض الإيدع	310
الفرع الثاني : دعاوى رفض الإجراء	314
أولا: كيفية رفض الإجراء	314
ثانيا: الطعن في قرارات رفض الإيداع	317
المبحث الثاني: التطبيقات القضائية المتعلقة بالترقيم العقاري	324
المطلب الأول: التطبيقات القضائية الخاصة بالترقيم المؤقت	324
الفرع الأول: تطبيقات الترقيم المؤقت في أحكام المحاكم الإدارية	324
أولا: عيوب القرار الإداري	325
ثانيا: دعاوى الإعتراضات الصادرة عن أشخاص القانون الخاص ضد الترقيم المؤقت	327
ثالثا: دعاوى الإعتراضات الصادرة من الدولة ضد الترقيم المؤقت	331
الفرع الثاني: تطبيقات الترقيم المؤقت في قرارات مجلس الدولة	335
أولا : فيما يتعلق بدعاوى الإعتراضات الصادرة من طرف أملاك الدولة ضد الترقيم المؤقت	335
ثانيا: فيما يتعلق بدعاوى إلغاء شهادات الترقيم المؤقت التي إستفادت بها الدولة	338
المطلب الثاني: التطبيقات القضائية الخاصة بالترقيم النهائي	345
الفرع الأول: تطبيقات الترقيم النهائي في أحكام المحاكم الإدارية	345
أولا: كيفية الفصل في المنازعات المتعلقة بالعقارات المسجلة في حساب	345

	المجهول	
ثانيا:	كيفية الفصل في المنازعات المتعلقة بالعقارات المسجلة في حساب الدولة	351
الفرع الثاني:	تطبيقات الترقيم النهائي في قرارات مجلس الدولة	358
أولا :	عدم جواز إعادة النظر في الترقيم النهائي أو الدفتر العقاري إلّا عن طريق القضاء	358
ثانيا:	القضاء الإداري هو المختص بإعادة النظر في الدفاتر العقارية	360
ثالثا:	عدم جواز إلغاء الدفتر العقاري إلّا بناء على سند صحيح يناقضه	362
رابعا:	عدم أخذ المشرع الجزائري بمبدأ القيد المطلق في نظام الشهر العيني	365
الخاتمة		373
الملاحق		/
قائمة المراجع		381
الفهرس		402

ملخص

تعتبر عملية الترقيم من أهم الاجراءات المترتبة على تطبيق نظام الشهر العيني، الذي يكون قوامه المادي إعداد مسح الأراضي العام، فكلما كانت هذه العملية مضبوطة تحصن الترقيم من الطعن فيه و كان السجل العقاري أكثر فعالية .

إن كثرة المنازعات الناتجة عن تطبيق نظام الشهر العيني الرامية إلى مراجعة الترقيم العقاري أو إلغائه، تكون متاحة في أي وقت و لكل ذي مصلحة باعتبار أن المشرع الجزائري أخذ بمبدأ القيد النسبي الذي أجاز الطعن في الترقيم العقاري أمام القضاء المختص.

يؤول الاختصاص القضائي بالنظر في هذه المنازعات للقضاء العادي أو الإداري حسب طبيعة النزاع وأطرافه، ويبقى الحق الناتج عن الترقيم العقاري مهددا في ظل نظام الشهر العيني في الجزائر مما يؤدي إلى عدم استقرار الملكية العقارية، الأمر الذي يدعوا لمراجعة الأحكام والنصوص بما يضمن إستقرار الملكية العقارية الذي يعتبر من أهم أهداف هذا النظام.

Abstract

The numbering process is one of the most important procedures for applying the month-in-kind system, whose physical strength is the preparation of the public land survey. Whenever this process is controlled, the numbering is prevented from being challenged and the land registry is more effective.

The many disputes arising from the application of the month-in-kind system aimed at revising or canceling the numbering of real estate are available at any time and to any interested party, considering that the Algerian legislator took the principle of relative registration, which allowed the challenge of real estate registration before the competent court.

jurisdiction over these disputes is subject to the ordinary or administrative courts, depending on the nature of the dispute and its parties. The right resulting from the numbering of the property remains threatened under the month-in-kind system in Algeria, leading to the instability of property ownership, which requires the review of provisions and texts to ensure the stability of property ownership. It is consisered as one of the most important objectives of this system.