



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة غرداية



مخبر البحث في السياحة، الاقليم المؤسسات

كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

دور القضاء العقاري في إرساء السجل العقاري في الجزائر

أطروحة دكتوراه أ ل أم د في الحقوق، تخصص: القانون العقاري

إعداد الطالب:

يوبا قيشو

لجنة المناقشة:

الرقم	اللقب والاسم	الرتبة	الجامعة	الصفة
01	عبد النبي مصطفى	أستاذ التعليم العالي	جامعة غرداية	رئيسا
02	حمو فخار	أستاذ التعليم العالي	جامعة غرداية	مشرفا ومقررا
03	جعيرن عيسى	أستاذ التعليم العالي	المركز الجامعي آفلو	ممتحنا
04	دروازي عمار	أستاذ محاضر أ	جامعة الجلفة	ممتحنا
05	الشيخ صالح بشير	أستاذ محاضر أ	جامعة غرداية	ممتحنا
06	بوحميدة عبد الكريم	أستاذ محاضر أ	جامعة غرداية	ممتحنا

السنة الجامعية 2024/2023



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة غرداية



مخبر البحث في السياحة، الاقليم المؤسسات

كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

دور القضاء العقاري في إرساء السجل العقاري في الجزائر

أطروحة دكتوراه أل أم د في الحقوق، تخصص: القانون العقاري

إعداد الطالب:

يوبا قيشو

لجنة المناقشة:

الرقم	اللقب والاسم	الرتبة	الجامعة	الصفة
01	عبد النبي مصطفى	أستاذ التعليم العالي	جامعة غرداية	رئيسا
02	حمو فخار	أستاذ التعليم العالي	جامعة غرداية	مشرفا ومقررا
03	جعيرن عيسى	أستاذ التعليم العالي	المركز الجامعي آفلو	ممتحنا
04	دروازي عمار	أستاذ محاضر أ	جامعة الجلفة	ممتحنا
05	الشيخ صالح بشير	أستاذ محاضر أ	جامعة غرداية	ممتحنا
06	بوحميدة عبد الكريم	أستاذ محاضر أ	جامعة غرداية	ممتحنا

السنة الجامعية 2024/2023

شكر وعرفان

أتوجه بالشكر والتقدير إلى مشرفي الأستاذ الفاضل البروفيسور فخار حمو، ومشرفي المساعد الأستاذ الفاضل البروفيسور حاج إبراهيم عبد الرحمن، لقبولهما الإشراف على الأطروحة، وعلى توجيهاتهما القيمة لإثراء الموضوع جزاهما الله عني خير جزاء،

كما أن خالص شكري وتقديري موجه أيضا للجنة المناقشة الموقرة التي أسندت إليها أطروحتي للمناقشة والتصويب وعلى رأسها الأستاذ الفاضل البروفيسور عبد النبي مصطفى، وجميع الأعضاء المحترمين، وأوجه شكرا خاصا للسيد رئيس لجنة التكوين في الدكتوراه الأستاذ الفاضل البروفيسور شول بن شهرة، على متابعته لنا في تقدم هذا العمل العلمي وحرصه على أن يتم في آجاله، وإلى السيد نائب العميد للبحث العلمي والعلاقات الخارجية الأستاذ الفاضل الدكتور سويلم محمد على سنده وتواجده الدائم والحرص على إتمام البحث على أكمل وجه في كل المسار العلمي الخاص بإنجاز هذه الأطروحة، كما أوجه شكري أيضا لكل من قدم لي يد العون والمساعدة من قريب أو من بعيد في إنجاز هذه الأطروحة.

إهداء

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى من قال فيهما سبحانه وتعالى " وقل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا"
الوالد والوالدة أطال الله في أعمارهما،

كما أهديه أيضا لزوجتي التي ساندتني فيه منذ التحضير للمسابقة وإلى آخر يوم فيه، وإلى ابني العزيز،

كما أهديه أيضا إلى كل أفراد العائلة صغيرا وكبيرا،

وأهديه أيضا إلى كل أسرة قسم الحقوق بجامعة غرداية، وإلى الأسرة القضائية بدائرة اختصاص

مجلس قضاء غرداية

مقدمة:

يشكل العقار أهمية بالغة لدى الأشخاص باعتباره مقياس الثروة، إلا أن هذا العقار لن يعكس قيمته في الواقع إلا بعد أن يكون التصرف القانوني الخاضع له رسمياً ومع احترام شكليات الإشهار العقاري، وهو المبدأ الذي قامت عليه مختلف الأنظمة القانونية للدول، لاسيما الجزائر، والتي تبني المشرع الجزائري غداة الاستقلال نظام الشهر العيني الذي يقوم على إعداد سجل عقاري يشمل جميع التصرفات العقارية ويكشف عن جميع المنازعات والقيود القانونية التي تلحق الملكية العقارية، بما يضمن الشفافية في المعاملات العقارية ويكرس الأمن القانوني العقاري.

ويمكن القول أن السجل العقاري يعتبر مجموعة من البطاقات العقارية خاصة بكل عقار على حدى يمسك على مستوى كل بلدية يعد بناء على أساس مادي له هو مسح الأراضي العام وعلى حسب مراحل تقدمه، ومهمته تبيان الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية العقارية، ويقوم نظام السجل العقاري على مجموعة من المبادئ المترسخة في نظام الشهر العقاري والتي سنتناولها في متن هذه الأطروحة، ونذكر منها مبدأ التخصيص إذ يستند نظام السجل العيني إلى العنصر الثابت في التصرفات العقارية وهو العقار ولا يأخذ بعين الاعتبار المالك إلا بصفة عرضية بحكم أنه عنصر متغير في التصرفات العقارية، وكذا مبدأ القوة الثبوتية والذي مفاده، وجود قرينة قانونية قاطعة لا تقبل إثبات العكس تهدف إلى تأمين المعاملات العقارية تقتضي أن كل ما هو مقيد في السجل العيني إنما هو الحقيقة التي لا طعن فيها حيث تنتقل الملكية والحقوق العينية العقارية بالقيود في السجل العيني خالية من كل شائبة، بالإضافة إلى مبدأ الشرعية والذي يرتكز على أن تحقق المكلف بالشهر في كل التصرفات بدقة وإمعان من حيث توافر كل الشروط المطلوبة بصحة التصرف إذ لا يشهر في السجل العقاري إلا الحقوق المشروعة فعلا، ومن مبادئه أيضا مبدأ القيد المطلق وهو أن إجراءات الشهر هي مصدر الحقوق العينية العقارية بما فيها حق الملكية، فكل حق ملكية يدعيه صاحبه يجب أن يثبت بموجب دفتر عقاري، وكل حق غير مقيد لا وجود له لا بين الأطراف ولا في مواجهة الغير، كما أن هذا الحق المقيد هو حجة على كافة الناس والجهات ولا يمكن الاحتجاج بملكيته مالم يشهر في السجل العقاري، ولعل المبدأ الذي يشكل جدلا كبيرا بين الفقهاء وبين أحكام القضاء هو مبدأ حظر التقادم المكسب ومفاده أن نظام الشهر العيني لا يجيز ذلك، إذ لا يسري التقادم في مواجهة صاحب الحق العيني العقاري المقيد في السجل العيني، فلا يعترف هذا النظام إلا بالمالك صاحب العقد المقيد ولا يجوز لأي شخص أن يدعي حقوق عينية ليست مقيدة في السجل العيني مهما طال حيازته لها، ذلك أن المنطق القانوني وروح أحكام ومبادئ الشهر العقاري الذي يقوم على السجل العقاري، يتعارض مع فكرة التقادم على عقار تم قيده في السجل العقاري، وقد سكت المشرع الجزائري عن التنصيص صراحة عن حسمه لهذا الموضوع سواء بجواز اكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب في الأراضي المقيدة في السجل العقاري بعد عمليات المسح العقاري.

يتضح مما سبق أن السجل العقاري وسيلة من وسائل تطهير الملكية العقارية والعمل على استقرارها، وذلك بإشهار جميع العقود والتصرفات القانونية الواردة على العقار، ومن بين هذه العقود الأحكام والقرارات القضائية، والتي تنجم عن عدة منازعات عقارية ينظر فيها القضاء، ولتفادي أي اشكالات قد تقوم عند عملية إشهار هذه الأحكام القضائية فإنه يستوجب تطابقها مع مبادئ السجل العقاري من جهة وأن تكون مراعية للأحكام القانونية التي جاء بها قانون السجل العقاري كي تساهم هي كذلك في عملية إرساء السجل العقاري وتكريسه، وصولاً إلى الهدف المنشود وهو استقرار الملكية العقارية وتطهيرها.

- أهمية الموضوع: تتناول هذه الأطروحة مساهمة الأحكام القضائية الصادرة في المادة العقارية سواء من القضاء العادي -القاضي العقاري- إذا كان أطراف المنازعة من أشخاص القانون الخاص باعتبار أن القانون المدني نظم أحكام الملكية العقارية في كتابه الثالث بدءاً من المادة 674 وما يليها ونظم قانون الإجراءات المدنية والإدارية في كتابه الثاني صلاحيات القاضي العقاري، والمنازعات التي يختص بها القسم العقاري في المواد 512 إلى 517 من نفس القانون، أو القضاء الإداري -القاضي الإداري- إذا كانت المنازعة العقارية تتضمن في أطرافها شخصاً من أشخاص القانون العام باعتبار أن الطبيعة القانونية للدفتر العقاري هي أنه قرار إداري صادر عن موظف إداري يدعى المحافظ العقاري ولا يطعن بالإلغاء فيه إلا أمام القاضي الإداري طبقاً لما تنص عليه المواد 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، في إحداث نوع من الاستقرار في الملكية العقارية بعد انتهاء الخصومة وتبين المالك الحقيقي للعقار تحقيقاً للهدف المسطر من تبني نظام الشهر العيني وتأسيس السجل العقاري في الجزائر بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي، استناداً للأمر 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الصادر بتاريخ: 1975/11/12، والمراسيم التطبيقية له المرسوم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الصادر بتاريخ: 1976/03/25، المعدل والمتمم بالمرسوم 400/84 الصادر بتاريخ: 1984/12/24، والمرسوم 63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الصادر بتاريخ: 1976/03/25، المعدلين والمتممين.

إذ من المعروف قانوناً والمستقر عليه قضاء أن الأحكام القضائية الصادرة في منازعة عقارية سواء كانت أحكاماً ناقلة للملكية العقارية أو كانت أحكاماً مصرحة أو كاشفة عن الملكية العقارية أو كانت الأحكام مثبتة للملكية العقارية، وسواء الأحكام العقارية الصادرة بموجب المنازعات التي تثور عند إعداد السجل العقاري لها خصوصية وقد عالجهما المشرع بأحكام قانونية مختلفة لاسيما تبنيه نظاماً للتسوية الإدارية قبل اللجوء إلى العدالة، فنجد منازعات تثور عند بداية عملية المسح العقاري وهي ما يطلق عليها بمنازعات الاجراء الأول، وهناك منازعات تثور بعد إيداع وثائق المسح بالإدارة المعنية بذلك وتسمى بمنازعات الترقيم المؤقت، ومنها ما يثور بعد ترقيم العقار نهائياً وتسليم الدفتر العقاري الخاص به، وتتراوح المنازعة العقارية الخاصة بالسجل العقاري بين القضاء العادي والقضاء الإداري حسب الاختصاص الموزع من طرف المشرع الجزائري استناداً للمعيار العضوي المكرس من خلال قانون

الإجراءات المدنية والإدارية، فتعتبر هذه الأحكام القضائية سندا للملكية وتشهر وجوبا لدى المحافظة العقارية المختصة بسعي من صاحب الصفة والمصلحة أو بسعي من موظف مختص وسواء أمر القاضي بذلك في منطوق حكمه أم لا، فتشهر في سجل الشهر الشخصي إذا كان العقار غير ممسوح وفي سجل الشهر العيني إذا تمت عملية المسح على تلك المنطقة وكانت المنازعة بعد هذه العملية، فتؤدي في الحالة الأولى إلى تحديد المالك الحقيقي قبل عملية المسح العام مما يسهم في ترقيم العقار عند الاجراء الأول ترقيما نهائيا طبقا للمادة 12 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العيني، وهو ما يعطي الحجية المطلقة للدفتري العقاري في هذا الإطار ويقلل من فرص إلغاء هذا الأخير أمام القضاء الإداري المختص، ويؤدي في الحالة الثانية إلى تطبيق المادة 16 من نفس المرسوم بعدم إمكانية الطعن بالإلغاء في الدفتري العقاري بعد المسح إلا قضائيا وهو الاستثناء الوارد على الحجية المطلقة للدفتري العقاري إذا تبين أن العقار رقم لصالح المالك الظاهر أو في حساب العقارات غير المطالب بها بعد انقضاء آجال التسوية الإدارية، فيكون للحكم دور فعال في تكريس مبادئ الشهر العيني ومن ثم إرساء السجل العقاري في الجزائر.

كما أنه وبمجرد انتهاء المنازعات العقارية الخاصة بالسجل العقاري، يسعى الأطراف إلى تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية الصادرة بشأنها، ولما كان للمنازعات العقارية من خصوصية في التنفيذ باعتبار أن إتمام تنفيذها يكون عن طريق إشهارها بالمحافظة العقارية المختصة، فإن هذه الخصوصية قد تعثرها إشكالات مختلفة قد تجعل من التنفيذ معلقا أو مستحيلا، وقد يجد المتقاضون أنفسهم من جديد أمام القضاء في منازعات أخرى لاحقة.

وبالتالي ومما سبق بيانه فإن دراستنا ترمي إلى بسط الضوء على الأحكام والقرارات القضائية العقارية ومدى مساهمتها في تكريس مبادئ السجل العيني تطهيرا للعقار وتحقيقا لاستقرار المعاملات العقارية بما يسهم في التنمية الاقتصادية بالنظر لما للعقار من وزن اجتماعي، اقتصادي وتنموي.

- منهج البحث: نتبع في هذه الأطروحة، المنهج الوصفي: باعتبار أن البحث يتمركز حول العلاقة بين الحكم أو القرار القضائي الصادر في المادة العقارية والسجل العقاري الذي تعتبر نظاما تبنته الدولة وفقا لأحدث أنظمة الشهر العقاري السائدة في العالم حاليا، ولن يتأتى ذلك إلا بالتطرق إلى تحديد المفاهيم والأطر القانونية، وهذا لن يتأتى إلا باعتماد المنهج الوصفي، وكذا المنهج التحليلي: يستوجب من خلال هذه الدراسة طالما أنها دراسة تقييمية لدور القضاء العقاري في تكريس مبادئ وقواعد السجل أن نتبع المنهج التحليلي أيضا لتحليل النصوص القانونية والأحكام القضائية لا سيما تلك الصادرة عن أعلى الهرم القضائي الجزائري سواء كانت قرارات المحكمة العليا باعتبارها تضمن توحيد الاجتهاد القضائي في المادة العقارية من خلال الغرفة العقارية بها أو من خلال غرفها مجتمعة، أو قرارات مجلس الدولة باعتباره هيئة مقومة لأعمال المحاكم الإدارية لاسيما تلك القرارات المبنية على نزاع عقاري.

- الدراسات السابقة: أثناء البحث وبعد اطلاعنا على المادة العلمية التي توفرت على مستوانا، لم نجد دراسات سابقة كثيرة في الموضوع، سوى:

* كتاب الأستاذ محمد مصطفى زرباني بعنوان: "تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري".

* كتاب ليلي زروقي وحلمي باشا عمر بعنوان: "المنازعات العقارية"، والذي تناول فيه جزءا هاما من الدراسة الحالية بشكل نظري وتطبيقي قضائي في آن واحد، بالإضافة إلى مؤلفات أخرى في الشهر العقاري لمجيد خلفوني، وشهر التصرفات العقارية لجمال بوشنافة.

* ومن الأعمال العلمية القيمة التي سبت دراستنا للموضوع أطروحة دكتوراه للباحثة صيفاوي سليمة بعنوان: "المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء"، والتي نوقشت بجامعة باتنة، وكذا أطروحة دكتوراه للباحثة لبييض ليلي الموسومة بـ "منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري" من جامعة بسكرة.

* وفي الأخير مداخلة علمية قيمة في نفس الموضوع تقريبا تحت عنوان: الاحكام القضائية والسجل العقاري مقدمة من طرف الباحثين سليمان بوزكري وعبد القادر عيساوي بمناسبة اليوم الدراسي المنعقد بالمركز الجامعي بأفلو بتاريخ 2016/03/09 والمعنون بـ واقع العقار في الجزائر بين الحماية والاستنزاف، وقد تناول الباحثان الموضوع من جانب إشكالات تنفيذ الاحكام القضائية المخالفة لقواعد السجل العقاري، وأما دراستنا فقد تناولت علاقة القضاء العقاري بالسجل العقاري من جانبيين الأول هو ما توصلت اليه الدراسة المذكورة أي وجوب تطابق الحكم القضائي العقاري مع مبادئ السجل العقاري، والجانب الثاني من خلال شهر عريضة افتتاح الدعوى العقارية وكذا الحكم القضائي العقاري، وقد ركزنا في هذه الدراسة على الجانب الميداني والمنازعاتي بحكم اشتغالنا بمهنة المحاماة.

-الإشكالية: تتمثل إشكالية الأطروحة في مدى إرساء القضاء العقاري الجزائري لمبادئ السجل العقاري من خلال وضع أساس من الاساسات التي تساهم في تقدم عملية تطهير الملكية العقارية في الجزائر اعتمادا على نظام الشهر العيني الرامي لتأسيس سجل عقاري في الجزائر والذي يكون مرجعا في تنظيم الملكية العقار وداعما لاستقرار المعاملات العقارية وعنصرا من عناصر الأمن العقاري في الجزائر. وعليه تم طرح الإشكالية الآتية:

ما مدى مساهمة القضاء العقاري في تكريس قواعد السجل العقاري في الجزائر؟

خطة البحث:

للإجابة على هذه الاشكالية ومختلف الأسئلة المتفرعة عنها، سنتناول كل جوانب الدراسة من خلال الخطة التالية:

الباب الأول: الأحكام القضائية العقارية ونظام السجل العقاري

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للسجل العقاري والقضاء العقاري

الفصل الثاني: علاقة القضاء العقاري بالسجل العقاري

الباب الثاني: منازعات السجل العقاري وإشكالات تنفيذ الأحكام العقارية الصادرة بصدد

الفصل الأول: منازعات السجل العقاري

الفصل الثاني: الإشكالات التي تحد من دور القضاء في إرساء السجل العقاري

الخاتمة

الباب الأول: الأحكام والقرارات العقارية ونظام السجل العيني

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للسجل العقاري

والقضاء العقاري

تقديم الفصل الأول

إن العقار في وقتنا الحالي له أهمية جد بالغة من حيث قيمته الاقتصادية والاجتماعية وهو في تزايد مستمر، وعلى هذا الأساس دعت الضرورة إلى إيجاد نظام قانوني خاص به يتلاءم مع طبيعته ويؤدي دوره في إعلام الغير بالملاك الحقيقيين وبكل التصرفات الواردة عليه، لهذا أوجد المشرع مجموعة من الإجراءات والقواعد التي تهدف إلى إثبات الملكية العقارية في سجلات خاصة، وبذلك يتمكن كافة الناس من الاطلاع على سيرورة المعاملات العقارية بكل طمأنينة وأريحية.

إن هذا النظام يتمثل في ما يسمى بالسجل العقاري العيني الذي يركز على شهر التصرفات والحقوق الواردة عليه، باعتبار أن العقار وحدة قائمة وله وجود قانوني محل اعتبار ويتم فيه تسجيل التصرفات العقارية في سجل خاص به بما يضمن استقرار الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى.

حيث يتولى تسيير هاته العملية جهة إدارية مختصة تسمى بالمحافظة العقارية وقد نظم المشرع أحكام هاته العملية في المرسوم 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسومان 62/76 و 63/76 المتضمنان تأسيس السجل العقاري.

حيث وكما أن المشرع أخضع رقابة التصرفات الواردة على العقار إلى القضاء العقاري بفرعيه الإداري والعادي حسب الاختصاص، رغبة في تحقيق الاستقرار والطمأنينة للمعاملات العقارية في نفوس المتقاضين.

المبحث الأول: الإطار العام للسجل العقاري

إن السجل العقاري ليس من إبداعات الحضارة المعاصرة كما يبدو على أساس أنه عملية قانونية قامت على إثر عملية تقنية حديثة، وإنما تمتد جذورها إلى عصور قديمة أرجعها البعض لـ 4000 سنة قبل الميلاد، وهو تاريخ إعداد لوحة أثرية كلدانية عثر عليها في صحراء العراق تتضمن مخطط قياس مساحة ووصف لمدينة "دونغي" مقسمة إياها إلى وحدات عقارية بأشكال هندسية مختلفة.

وعرف السجل العقاري على مر الأزمنة كوسيلة لفض النزاعات وتحديد الضريبة في حضارة مصر، وفي روما أستعمل نظام تسجيل الأراضي وتعدادها من أجل تحديد وضبط الوعاء الضريبي وقد اتخذ لأجل ذلك سجلات خاصة يدون عليها التصريح بالملكية ومساحة الأرض وطبيعة زرعها ونوعيتها وأسماء الملاك والمزارعين والساكنين.

وبالنسبة إلى الجزائر لما أرادت الانتقال من نظام الشهر الشخصي الذي كان مطبقا أثناء الاستعمار الفرنسي وغداة الاستقلال إلى نظام الشهر العيني كنظام لتسوية وضعية العقارات وتطهير الملكية

العقارية مثلما جاء في المادة 20 من الأمر 75/74 التي تنص "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر".

وعليه سنتناول في هذا المبحث التعاريف المختلفة للسجل العقاري، سواء من الناحية الفقهية أو القانونية، وكذا خصائصه وأساسه القانوني في التشريع الجزائري، لتتطرق بعد ذلك إلى أنظمة الشهر العقاري باعتبار أن السجل العقاري هو أساس نظام الشهر العيني للعقار، ومحتوى السجل العقاري باعتباره أساس الدراسة.

المطلب الأول: الأساس القانوني للسجل العقاري

سنتطرق في هذا الشق من البحث إلى التعريفات المختلفة الخاصة بالسجل العقاري، مع التركيز على التعريفات الفقهية والقانونية للمشرع الجزائري وبعض التشريعات المقارنة، كما نتناول ما يمكن استنتاجه من خصائص يتمتع بها السجل العقاري انطلاقاً من التعريفات التي قيلت بشأنه، ثم تبيان الأساس القانوني للسجل العقاري في التشريع الجزائري بالتطرق إلى النصوص التي تناولت تكريسه في النظام العقاري الجزائري مع مراعاة تسلسل صدور القوانين، ثم انظمتها ومحتواها والإدارة المكلفة بمسكه من خلال ثلاثة فروع.

الفرع الأول: تعريف السجل العقاري وخصائصه وأساسه القانوني

سنتطرق في هذا العنصر إلى تعريف السجل العقاري، واستخلاص خصائصه، كما سنتناول أساسه القانوني الذي شكل محور انطلاق العمل به في الجزائر.

أولاً: تعريف السجل العقاري

إذا كان السجل العقاري إحدى أدوات التنظيم العقاري في البلاد، فإن أهميته تنعكس لا شك من التعريفات التي قالها الفقه بشأنه، أو ما تضمنته النصوص القانونية الصادرة بتكريسه ما يعرفه في بعض فقراتها، لذا فإننا سوف نتطرق إلى تعريف السجل العقاري من منظور فقهي في أول جزء ثم تناوله تعريف القانون له من خلال التشريعات المختلفة الصادرة بشأنه في الجزائر وبعض التشريعات المقارنة.

1- التعريف الفقهي للسجل العقاري

يقصد بالسجل العقاري مجموعة القواعد والإجراءات القانونية الرامية إلى تحديد هوية العقار وتثبيت ملكيته وشهر الحقوق والتصرفات القانونية الجارية عليه بواسطة سجلات يمكن للناس كافة الاطلاع عليها والتحصل على الإفادات المرجوة¹.

كما يعرف السجل العقاري بأنه عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية تمسك على مستوى كل بلدية وعلى مستوى الإدارة المكلفة بمسك السجل العقاري ألا وهي المحافظة العقارية، ويهدف تأسيس السجل العقاري إلى إقامة مجموعة من الوثائق ذات طابع قانوني مثبتة للحقوق العينية لكل مالك، ويتم مسكه في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية².

وعليه وانطلاقاً من التعاريف السابقة يمكن تعريف السجل العقاري بأنه ذلك العمل القانوني المؤسس بناء على المسح العقاري كعمل مادي، من خلال إيداع وثائق المسح، وترقيم العقارات المسوحة، وإنشاء البطاقات العقارية، وإعداد الدفتر العقاري، يمسك على أساس كل بلدية ويوضع لدى المحافظة العقارية لدائرة اختصاص البلدية المعنية تحت إشراف موظف يدعى المحافظ العقاري الذي يعمل تحت سلطة مدير الحفظ العقاري الولائي تحت وصاية وزارة المالية ممثلة في المديرية العامة للأموال الوطنية من خلال المديرية الفرعية للعقار قسم مسح الأراضي والحفظ العقاري³.

2- التعريف القانوني للسجل العقاري

نظم الأمر 74/75 آلية إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁴، كما أن المرسوم 63/76 هو الذي قنن تأسيس السجل العقاري⁵، ويعدان الإطار العام والمرجع الأساس من الناحية القانونية للسجل

¹ - القاضي حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، طبعة 2005، ص 19.

² - رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة كلية الحقوق، الجزائر، السنة الجامعية: 2008/2009، ص 42.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 252/21، المؤرخ في: 2021/06/06، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، الجريدة الرسمية عدد 47، الصادرة بتاريخ: 2021/06/15.

⁴ - الأمر 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الصادر بتاريخ: 1975/11/12، الجريدة الرسمية عدد 92 المؤرخة في: 1975/11/18.

⁵ - المرسوم 63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الصادر بتاريخ: 1976/03/25، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في: 1976/04/13، المعدل والمتمم بالمرسوم 210/80، الصادر بتاريخ: 1980/09/31، الجريدة الرسمية عدد 38،

العقاري فإن البحث عن التعريف القانوني للسجل العقاري يبدأ من هذين النصين، وبقراءة متأنية لمجمل المواد القانونية في هذا الصدد لم نجد تعريفاً مباشراً للسجل العقاري، إذ تضمنت المادة 03 من الأمر 74/75 ما يلي: " يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية"، كما تضمنت المادة 12 من نفس الأمر ما يلي: " إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 03 من الأمر 74/75، يمسك في كل بلدية على شكل بطاقات عقارية، ويتم إعداده أولاً بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما"، وبالرجوع إلى المادة 03 من نفس الأمر نجدها تنص على ما يلي: " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري".

وبتحليل موضوعي لهذه النصوص الثلاث يمكن استنتاج تعريف قانوني قصده المشرع الجزائري للسجل العقاري وهو: " السجل العقاري مجموعة من البطاقات العقارية خاصة بكل عقار على حدى يمسك على مستوى كل بلدية يعد بناء على أساس مادي له هو مسح الأراضي العام وعلى حسب مراحل تقدمه، ومهمته تبيان الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية العقارية".

وقد تطرق الدكتور محمد بن مصطفى بوبكر زرباني في هذا الخصوص أنه لم يعرف القانون العقاري الجزائري السجل العقاري واكتفى بتحديد وسائله وإجراءاته¹، وهذا لا يمنع من البحث في القوانين المقارنة أو مشاريع القوانين العربية المشتركة، إذ عرف مشروع القانون العربي الموحد للتسجيل العقاري، بأنه الصفحات الخاصة بكل وحدة عقارية بما يدون فيها من بيانات تتضمن حالتها النهائية بموجب إجراءات التسجيل الأول وما يرد عليها من تسجيلات لاحقة تتضمن تغييراً في المركز القانوني والمادي².

وعرفه المشرع المصري قد عرفه بأنه مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية وينص على الحقوق المترتبة عنه وعليه ويبين المعاملات والتعديلات المتعلقة.

الصادرة بتاريخ: 15/05/1980، المعدل والمتمم بالمرسوم 123/93، الصادر بتاريخ: 19/05/1993، الجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في: 23/05/1993.

¹ - محمد مصطفى زرباني، من مؤلفه: تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار صبيح للطباعة والنشر، غرداية، الجزائر، 2014، ص 152.

² - نقلاً عن محمد بن مصطفى بوبكر زرباني، من مؤلفه: تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 151.

وقد عرف القانون القطري السجل العقاري على أنه سجل يتألف من مجموعة الصحائف العقارية التي يضمها سجل متحرك من النموذج الموضوع ومن الفهرس الهجائي وخارطة المساحة والسجل اليومي لطلبات التسجيل والملفات التي تحوي الاستثمارات والعقود وأسانيدها¹.

كما عرفه القانون البحريني على أنه مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف العقارات وحالتها القانونية وأسماء ملاكها، والحقوق والالتزامات المترتبة لها أو عليها والمعاملات والتعديلات المتعلقة بها².

ثانياً: خصائص السجل العقاري

انطلاقاً من التعريفات أعلاه، نجد أن السجل العقاري يتميز بعدة خصائص، أهمها:

1- السجل العقاري نظام قانوني

يعتبر السجل العقاري نظاماً في حد ذاته، باعتباره مستمد من القانون، إذ أن مصدر النظام هو القانون الذي يحدد له أهدافه وينظم نشاطه، فيقرر إنشاء السجلات العقارية ويحدد وظيفتها وينظم إدارتها وقيودها وما يجب أن يسبق هذه القيود من إجراءات وما يترتب عنها من نتائج³.

2- السجل العقاري نظام عقاري

السجل العقاري هو سجل خاص بالعقار، أي أنه عملية خاصة بتسجيل العقارات ولا غيرها، إذ لا يمكن أن تسجل فيه المنقولات أو أي شيء آخر، وبالتالي فالسجل العقاري نظام عقاري بحد ذاته، وهو جزء من التشريع العقاري على حد قول القاضي حسين عبد اللطيف حمدان.

3- السجل العقاري أمن قانوني

ولعل أهم ميزة للسجل العقاري هي أنه يشكل أمناً قانونياً، أي أن تسجيل العقارات في سجل خاص بها مهمته إدراج كل عقار على حدى ومراقبة التصرفات التي ترد عليه ومطابقتها للقانون قبل إدراجها فيه يعتبر في حد ذاته تحصين قانوني للعقار مما يساهم في أداء العقار لوظيفته على اختلاف أنواعه، كما أنه يشكل ضماناً عليه سواء كان موجهاً للسكن أو الاستثمار، مما يجعل تداوله آمناً والتحصيل الضريبي

¹ - الفقرة الأولى من المادة 05 من قرار نائب الحاكم لدولة قطر رقم 12 لسنة 1966 بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم 14 لسنة 1964، بنظام التسجيل العقاري، الجريدة الرسمية لدولة قطر رقم 04 لسنة 1966 الصادرة بتاريخ: 1966/01/01.

² - قانون رقم 13 لسنة 2013، الصادر بتاريخ: 2013/06/27، بشأن إصدار لائحة التسجيل العقاري لدولة قطر.

³ - القاضي حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، المرجع السابق، ص - ص 20-21.

عليه سريعا، وكذا يجعل منه قابلة للاستثمار الوطني والأجنبي نظرا للاستقرار الذي يعكسه تنظيمه المحكم للعقار وقلة المنازعات في هذا الأخير.

ثالثا: الأساس القانوني للسجل العقاري في الجزائر

انتهجت الجزائر نظام السجل العقاري بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام¹، وكذا المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن إعداد تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 وهي على غرار باقي الدول التي ترغب في إرساء قواعد متينة لحماية الملكية العقارية وتحديد العقارات² تحديدا دقيقا.

ويرجع الأساس القانوني للسجل العقاري بالإضافة إلى الأمر 74/75 والمراسيم التطبيقية له والمكرس لنظام الشهر العيني في الجزائر، إلى القانون المدني أيضا، الذي تضمن نصين يوجبان إخضاع المعاملات العقارية للشهر العقاري من خلال نص المادة 793 منه وكذا المادة 165 منه أيضا، وقبل ذلك كله لمح له الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية³، كما أن قانون المالية كذلك يعتبر أساسا قانونيا للسجل العقاري بحكم النصوص التي وردت على مختلف المواد الخاصة بالأمر 73/75 بالتعديل أو باستحداث نصوص أخرى في عدة محطات.

1- تنظيم السجل العقاري في الجزائر من خلال الأمر 74/75

نظم الأمر 74/75 السجل العقاري من خلال التنصيص عليه وعلى محتواه والإدارة المكلفة به من المادة 12 منه إلى المادة 24 من خلال الباب الثاني منه، وقبل ذلك نص في المادة الثالثة منه أنه يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية، وبين محتوى السجل العقاري والإدارة المكلفة بمسكه، وقد تم تقسيم هذا الباب إلى أربعة أقسام، إذ تم إدراج مجموعة البطاقات العقارية في القسم الأول من المادة 13 إلى المادة 17 منه، وتم إدراج الدفتر العقاري في القسم الثاني الذي تضمن المادتين 18 و 19، وتم التنصيص على الإدارة المكلفة بالسجل بموجب المادتين 20 و 21 من القسم الثالث، وتطرق القسم الرابع للتدابير الرامية لضبط مجموعة البطاقات العقارية.

¹ - المرسوم رقم 62/76، المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 400/84، المؤرخ في 24/12/1984، والمرسوم التنفيذي رقم 134/92، المؤرخ في 07/04/1992.

² - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 139.

³ - الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971، المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية رقم 10 لسنة 1971.

بالرجوع إلى الأمر 74/75 نجد أنه هو التشريع المكرس للإطار العام للسجل العقاري، حيث بين توجه الدولة لبناء منظومة عقارية تركز على نظام الشهر العيني، الذي يعتمد أساساً على سجل عقاري منبثق عن المسح العام للأراضي وتحديد الملكيات.

ورجوعاً إلى أهم مواد نوجد أن المادة 12 منه نصت على أن السجل العقاري يمسك في كل بلدية، ويتم إعداده بناء على عملية المسح فيها، أما بخصوص مجموعة البطاقات العقارية والدفتر العقاري فإننا سنتطرق إليهما في عنصر محتوى السجل أدناه.

2- المرسوم 76/63 والذي يعد المرسوم التطبيقي للأمر 74/75 فيما يخص السجل العقاري

يعتبر المرسوم 63/76 الصادر في 1976/03/25، المعدل والمتمم، التشريع المنظم للسجل العقاري، والذي تم تقسيمه إلى ستة (06) أبواب، تتمحور حول الإدارة المكلفة بالسجل وسماها بالمحافظة العقارية والمسؤول عنها لقب بالمحافظ العقاري في المواد من 01 إلى 07، ثم شكلت الإشهار وترقيم العقارات في الباب الثاني، ليعود في الباب الثالث لتناول السجل العقاري وتكوينه - البطاقات العقارية والدفتر العقاري - في المواد ما بين 19 و60 منه، بالإضافة إلى أحكام أخرى في باقي أبوابه ونصوصه تتعلق جلها بتدابير ضبط الوثائق وكيفيات الإشهار أو رفضه.

وسنقوم بشرح بعض المواد التي تشكل أساس السجل العقاري، حين التطرق لمجموعة البطاقات العقارية والدفتر العقاري أدناه، كمحتوى السجل العقاري.

3- المادة 793 من القانون المدني كنص أساس للسجل العقاري

" لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"

" الالتزام بنقل الملكية، أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني، إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات يملكه الملتزم، مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري"

بالرجوع إلى ما تضمنه النصين سالف الذكر، فإن النص الأول أكد على وجوب تسجيل التصرفات الناقلة للملكية والحقوق العينية الأخرى من خلال عملية إشهار العقود بالإدارة المكلفة بذلك، كما أن النص الثاني يؤكد على إفراغ الالتزام بنقل الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري ومراعاة ذلك.

وعليه يتبين من خلال النص الأول المذكور أعلاه أن المشرع كرس صراحة وجود سجل عقاري في الجزائر تدون فيه جميع التصرفات العقارية الناقلة للملكية والحقوق العينية الأخرى الواردة عليها يحفظ لدى المصلحة التي تكلف بإدارة الشهر العقاري، وباستقراء المادة المذكورة أعلاه نستنتج ما يلي:

- وجود سجل عقاري.
- وجود إدارة مكلفة بالسجل العقاري.

الفرع الثاني: أنظمة السجل العقاري

عرف العالم نظامين للشهر العقاري، أولهما نظام الشهر الشخصي للعقار والذي يعتبر العقار تابع لمالكه، وثانيهما نظام الشهر العيني والذي يأخذ العقار محل اعتبار ويجعل المالك في المرتبة الثانية بصفة تابع للعقار، ولعل النظام الثاني هو محل دراستنا باعتبار أن الدول هجرت النظام الأول واتبعت الثاني بحكم فشل نظام الشهر الشخصي، ونظراً لتمتع نظام الشهر العيني بمبادئ تركز الأمن القانوني العقاري، وسنتطرق فيما يلي إلى النظامين مع التركيز على مبادئ نظام الشهر العيني باعتبارها محل دراستنا.

أولاً: نظام السجل العقاري الشخصي

نتطرق من خلال هذا العنصر، إلى تعريف نظام السجل العقاري الشخصي ونشأته ومبادئه، وفقاً للتالي بيانه.

1- تعريف نظام السجل العقاري الشخصي

هو ذلك السجل الذي ينشأ في البلد الواحد من خلال سجل عام أو سجلات في مراكز الأقاليم يرصد بها كل تصرف منشئ للحق العيني العقاري يتم رصده باسم المتصرف وتوضع لهذا السجل فهارس منظمة بأسماء المتصرفين لا بأسماء العقارات وليست له حجية كاملة في ذاته فلا يصحح هذا النظام العقود الباطلة ولا يكمل العقود الناقصة بل تتم إجراءاته بناء على طلب أصحاب الشأن¹.

2- نشأة نظام السجل العقاري الشخصي

ظهر هذا النظام في بعض دول أوروبا على غرار إيطاليا، إسبانيا، البرتغال، بلجيكا، اليونان وفرنسا، وكذا في دول أمريكا الجنوبية وكان السبب الرئيسي في تطبيقه تحصيل الضرائب على الأملاك العقارية، وقد

¹ - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 83.

عممت فرنسا هذا النظام على مستعمراتها لاسيما الجزائر استنادا إلى القانون المتعلق بتطبيق القوانين الفرنسية في الجزائر الصادر سنة 1834.¹

3- مبادئ نظام السجل العقاري الشخصي

يتميز نظام السجل العقاري الشخصي بمميزات مختلفة عن نظام السجل العيني، ويمكن التطرق إليها كما يلي:

أ/ أسماء الأشخاص أساس للسجل الشخصي

وهي الميزة التي يعرف بها السجل العقاري الشخصي أي أن السجل يعتمد على أسماء الأشخاص الذين تصدر منهم التصرفات العقارية والأشخاص الذين يتلقون الحقوق محل التصرف، وينقسم هذا السجل إلى دفتين الأول يقيد فيه الترتيب الزمني لتقديم المحررات لشهرها ودفتر آخر تقيد فيه أسماء الأشخاص طبقا للحروف الأبجدية.²

ب/ عدم مراعاة المكلف بإشهار العقود لصحتها

إن المحافظ العقاري المكلف بإشهار العقود والتصرفات العقارية في إقليم بلدية ما، لا يراقب مدى صحة هذه العقود من الناحية الشكلية أو الموضوعية، فإذا كانت التصرفات صحيحة ظلت صحيحة بعد الإشهار، وإن كانت باطلة ظلت باطلة بعده أيضا، مما يؤدي في حال اكتشاف البطلان إلى اللجوء إلى القضاء المختص لإثبات ذلك.³

¹ - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية: 2010/2009، ص 79-80.

² - ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2015، ص 88.

³ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 14.

ج/ اقتصار وظيفة الشهر الشخصي على إعلام الجمهور فقط

تعتبر عملية إشهار السندات في إطار نظام الشهر الشخصي عملية إعلامية للغير بما ورد من تصرفات على العقار لا غير، باعتبار أنه لا أثر للشهر العقاري في إنشاء الحق العيني في هذا النظام، ذلك أن الحق العيني ينشأ صحيحاً بمجرد تمام العقد ويظل صحيحاً ألا يتقرر بطلانه أو فسخه¹.

ثانياً: نظام السجل العقاري العيني

نتطرق من خلال هذا العنصر، إلى تعريف نظام السجل العقاري العيني ونشأته ومبادئه، وفقاً للتالي بيانه.

1- تعريف نظام السجل العقاري العيني

هو ذلك النظام الذي يجعل من تسجيل العقارات تتم على مستوى سجل يمكّن بحسب أرقام العقارات لا بحسب ملاكها، حيث تفرد بموجب هذا النظام لكل عقار صحيفة خاصة في السجل ويدون فيها كل ما يرد عليه من تصرفات، ولا يقيد في هذا السجل إلا التصرفات المشروعة بعد فحصها الدقيق من طرف الموظف المكلف بذلك، وكل ما تم تقييده في السجل يصبح هو الحقيقة بالنسبة للغير².

2- نشأة نظام السجل العيني

يرجع المؤرخون ظهور نظام السجل العيني إلى بداية النصف الثاني من القرن التاسع عشر وتحديدًا في أستراليا على يد السيد روبرت تورنس من خلال أنه كان أميناً للعقود لاحظ من خلال عمله أن انتقال الأراضي إلى أصحابها كان يتم بطريقتين إما عن طريق منحة من الدولة وهذا الطريق لا يؤدي إلى منازعات باعتبار أن الدولة تقيد في دفاتر خاصة هذه الاستفادات، أو عن طريق التصرفات العادية بين الأشخاص وهنا كان في الغالب يتعذر معرفة المالك الحقيقي وبالتالي كثرة المنازعات³.

وباعتبار أن إطار عمل السيد تورنس كان له إطلاع على نظام ملكية السفن ومالكها وكيفية تسجيل التصرفات الجارية عليها في ميناء التسجيل جعله الأمر يناضل حتى تم استصدار قانون خاص بتسجيل الأراضي سنة 1858 سمي بقانون تورنس، وقد اقتبست معظم دول العالم مبادئ هذا النظام وعملت على تعميمه ومنها الجزائر⁴.

¹ - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 15.

² - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 85.

³ - بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 85.

⁴ - بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 85، وفي نفس المعنى أنظر: ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، المرجع السابق، ص-ص 148-149.

3- مبادئ نظام السجل العيني

أ/ مبدأ التخصيص

يستند نظام السجل العيني إلى العنصر الثابت في التصرفات العقارية وهو العقار ولا يأخذ بعين الاعتبار المالك إلا بصفة عرضية بحكم أنه عنصر متغير في التصرفات العقارية، إذ تنشأ لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية تدون عليها مراجع مسح العقار ومن ثم اسم مالكة والتصرفات الواقعة على العقار وأسماء الملاك المتعاقبين على هذا العقار، وبالتالي فمبدأ التخصيص هو تشخيص ذاتي للعقار¹.

ومن خلال هذا المبدأ يظهر الفرق بين نظام السجل الشخصي ونظام السجل العيني، باعتماد الأول على أسماء الأشخاص وأخذهم محل اعتبار أي أن العقار يتبع الشخص، وباعتماد الثاني على العقار وأخذه محل اعتبار أي أن الأشخاص المتعاقبة على العقار هي التي تتبعه من خلال التصرفات التي ترد بينهم على هذا العقار والتي تدون في البطاقة العقارية وتشطب كل معاملة سابقة لتحل محلها المعاملة الجديدة وبالتالي الاسم الجديد للشخص الذي له حق عيني على هذا العقار.

ب/ مبدأ القوة الثبوتية

ويقصد به: "وجود قرينة قانونية قاطعة لا تقبل إثبات العكس تهدف إلى تأمين المعاملات العقارية تقتضي أن كل ما هو مقيد في السجل العيني إنما هو الحقيقة التي لا طعن فيها حيث تنتقل الملكية والحقوق العينية العقارية بالقيود في السجل العيني خالية من كل شائبة، ولا يمكن أن يحقق السجل العيني الغرض منه إلا إذا كانت البيانات الواردة فيه محل ثقة من الجميع وتوفر لمن اكتسب عقارا أو حقا على عقار بتصرف مسجل ثقة تامة بأن حقه غير معرض لأي خطر"².

ويستنتج من هذا المبدأ أن تسجيل العقار ضمن هذا النظام يحظى بقوة لا مثيل لها في نظام الشهر الشخصي، ولا يجوز لأي كان أن يدعي ملكية عقار مسجل باسم ولحساب شخص آخر إذا لم تتضمن البطاقة العقارية الخاصة بهذا العقار اسم الشخص المدعي بذلك، كما لا يجوز له اطلاقا الطعن في هذا التسجيل لا إداريا ولا قضائيا باستثناء الطعن القضائي الخاص بالتزوير في المستند.

¹ - قونان كهيبة، نظام الشهر العيني كأساس لتأسيس السجل العقاري القائم على مسك الدفاتر العقارية، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، العدد 04، 2020، ص-ص 505-506.

² - ويس فتحي، المرجع السابق، ص-ص 158-159.

وفي هذا الصدد جاء في الاجتهاد القضائي¹، إن الدفتر العقاري الناجم عن تطبيق نظام الشهر العيني يجعله يكتسب قوة ثبوتية باعتباره سند للملكية.

ج/ مبدأ الشرعية

ومفاده تحقق المالك بالشهر في كل التصرفات بدقة وإمعان من حيث توافر كل الشروط المطلوبة بصحة التصرف إذ لا يشهر في السجل العقاري إلا الحقوق المشروعة فعلا².

وعليه يجب على الموظف المنتدب من قبل المحافظ العقاري لمعاينة الوثائق والعقود المودعة من قبل المكلفين بإيداعها قانوناً أن يطلع عليها بدقة وتمعن وأن يتفحص إذا ما روعي الجانب الشكلي أولاً، ثم الجانب الموضوعي من خلال مساحة وحدود وموقع العقار ونوع التصرف، وهل أن الوثيقة محل الإيداع للشهر من الوثائق الواجبة الشهر، وكذلك إذا ما تم تسجيل الوثيقة في إدارة التسجيل والطابع قبل إيداعها بالمحافظة العقارية أم لا هذا إذا كان نوع الوثيقة تصرف مبرم لدى موثق أو حكم محل إيداع للإشهار، وإذا كانت الوثيقة ناجمة عن عمليات المسح العقاري فإنه على الموظف التأكد من الوثائق التي يحضرها صاحب العقار تدعيماً لطلبه في الحصول الدفتر العقاري إن كانت متطابقة مع العقار إذا كانت وثائق ملكية وإن كانت متطابقة مع شخصه إن كانت وثائق هوية.

د/ مبدأ القيد المطلق

وهو أن إجراءات الشهر هي مصدر الحقوق العينية العقارية بما فيها حق الملكية، فكل حق ملكية يدعيه صاحبه يجب أن يثبت بموجب دفتر عقاري، وكل حق غير مقيد لا وجود له لا بين الأطراف ولا في مواجهة الغير، كما أن هذا الحق المقيد هو حجة على كافة الناس والجهات ولا يمكن الاحتجاج بملكته مالم يشهر في السجل العقاري³.

هـ/ مبدأ حظر التقادم

على خلاف نظام الشهر الشخصي الذي يجعل من التقادم طريقة لاكتساب الملكية العقارية، فإن نظام الشهر العيني لا يجيز ذلك، إذ لا يسري التقادم في مواجهة صاحب الحق العيني العقاري المقيد في السجل

¹- قرار رقم 259635، مؤرخ في: 2004/04/21.

²- رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 20.

³- موسوني عبد الرزاق، التقييم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 4، نوفمبر 2017، ص 167.

العيني، فلا يعترف هذا النظام إلا بالمالك صاحب العقد المقيد ولا يجوز لأي شخص أن يدعي حقوق عينية ليست مقيدة في السجل العيني مهما طال حيازه لها¹.

إن المنطق القانوني وروح أحكام ومبادئ الشهر العقاري الذي يقوم على السجل العقاري، يتعارض مع فكرة التقادم على عقار تم مقيد في السجل العقاري، وقد سكت المشرع الجزائري عن التنصيص صراحة عن حسمه لهذا الموضوع سواء بجواز اكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب في الأراضي المقيدة في السجل العقاري بعد عمليات المسح العقاري²، عكس بعض التشريعات العربية الأخرى³.

و/ مبدأ انتقال الملكية أو نقلها

مما لا شك فيه أن الشهر العقاري يعتبر هو الأثر الناقل للملكية، إذ لا تنتقل الحقوق العينية العقارية التي أبرم بشأنها تصرف قانوني رسمي موثق، إلا بمراعاة إجراءات الشهر العقاري بالإدارة المختصة بذلك، إذ يدخل الشهر العقاري فيما يسمى بشكلية نفاذ العقد، وهو ما تطرق إليه القانون المدني في المادة 165 و 793 منه.

ومن هذا المنطلق فإننا نفهم أن كلا نظامي الشهر العقاري يتسمان بمبدأ انتقال الملكية، لكن الفرق بينهما في أن نظام الشهر الشخصي ونظرا لعدم اعتماده على سجل عقاري يعتمد على أرقام العقار قد يسهل التحايل لمالك العقار ويجعله يتصرف في نفس العقار عدة مرات، وقد يشهر التصرف مرتين دون انتباه من الإدارة المكلفة بذلك، إلا أن الشهر العقاري في النظام العيني ينطلق من العقار في حد ذاته إذ قبل أن يحرر الموثق التصرف المطلوب، يطلب من المعني إحضار الدفتر العقاري ويتأكد من مطابقته بالبطاقة العقارية المتواجدة على مستوى المحافظة العقارية المختصة، ثم يقوم بتحرير العقد ويودعه مرفقا بالدفتر العقاري للمحافظ العقاري لإشهار العقد وتدوين التصرف على الدفتر العقاري ومن ثم تحيين البطاقة العقارية الخاص بنفس العقار، فتنقل الملكية انتقالا سليما، لا يفتح مجالاً للمنازعة فيه.

¹ - مزعاش إسمهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، رسالة ماجستير فرع الإدارة المالية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، الجزائر، السنة الجامعية: 2005-2006، ص 5.

² - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 51.

³ - فصل كل من المشرع السوري، التونسي، الأردني، في مسألة حظر التقادم المكسب واعتبر أن التقادم لا يكسب أي حق مسجل في مواجهة المالك المسجل عليه ولا يجوز التمسك بالحيازة عليه مهما طال المدة، للمزيد أنظر: مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص-ص: 50-51.

الفرع الثالث: محتوى السجل العقاري

بالرجوع إلى الأمر 74/75 والمرسوم 63/76 المعدلين والمتممين، نجد أنهما تضمنتا التنصيب على مجموعة البطاقات العقارية والدفتر العقاري، كمحتوى للسجل العقاري، إذ تمسك الأولى بعد تأسيسها من خلال وثائق المسح لدى الإدارة المكلفة بمسك السجل، وتمنح نسخاً منها لمن يطلبها كما تسهر على تحيينها بناء على ما يستجد من مراكز قانونية تطرا على العقار، ويمسك الثاني لدى مالك العقار أو لدى المحافظ العقاري في حال تعدد المالك على الشيعاء دون توكيل أحدهم بمسك الدفتر العقاري على أن يودع الدفتر المسوك لدى المالك للمحافظة عند كل تصرف يطرأ على العقار بغية تحيينه.

أولاً: مجموعة البطاقات العقارية

نصت المادة 12 من الأمر 74/75 السالف الذكر على أن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 03 من نفس الأمر، يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية.

1- تعريف البطاقة العقارية

البطاقة العقارية هي أداة مستحدثة تهدف إلى تنظيم عملية الحفظ العقاري للوصول إلى معرفة الحالة القانونية والمادية للعقار بسهولة، والتي يشار فيها إلى محاضر المسح و/أو العقود الناجمة عن التصرفات العقارية الواقعة على العقار والهوية الكاملة لأصحاب الحقوق وكل تعديلات قد تطرأ على العقار.¹

وتعد البطاقة العقارية وسيلة عمل مادية يستعملها المسؤول عن المحافظة العقارية والذي يدعى المحافظ العقاري في أداء مهامه بحيث تحتوي على كل البيانات العقارية والتقنية الخاصة بالعقارات الواقعة ضمن نطاق اختصاصه، ويرجع إليها بمناسبة كل إجراء، كما يلتزم هذا الأخير بالسهر والحرص على تحيين ومراجعة وتدقيق بيانات البطاقات العقارية بشكل دوري من أجل مطابقتها مع الميدان ومع وثائق المسح، وتنقسم البطاقات العقارية إلى أنواع مختلفة تؤدي كل نوع منها دوراً محدداً.²

وعليه يمكن القول أن البطاقة العقارية هي بطاقة هوية العقار لتضمنها الوصف الدقيق للعقار وتبيان مساحته وموقعه والأعباء والتكاليف التي تثقله والحقوق الواردة له أو عليه وكذا اسم مالكة أو أصحاب الحقوق على هذا العقار، وتحين بمناسبة وقوع أي تصرف قانوني على العقار، وتسلم لكل من يطلبها

¹ - بن طيبة صونية، انعكاسات التقييم العقاري على ثبوت الملكية العقارية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 13، ص 14.

² - د. ويس فتحي، المرجع السابق، ص 242-243.

قصد الإعلام والإشهار للجمهور وتحقيق نظام الشهر العيني لأهدافه لا سيما ما تعلق بالأمن القانوني العقاري.

2- أنواع البطاقات العقارية

نتطرق في هذا العنصر، إلى أنواع البطاقات العقارية، انطلاقاً من مختلف التقسيمات القانونية والتقنية وفقاً لما يلي.

أ/ تقسيم البطاقات العقارية من حيث نظام الشهر الشخصي والعيني

من المعلوم أن البطاقات العقارية تنقسم إلى بطاقات عقارية أبجدية في إطار الشهر الشخصي، وأخرى عينية، تتعلق بالسجل العقاري العيني محل دراستنا، إلا أنه ورغم أن دراستنا للبطاقات العقارية كمحتوى للسجل العقاري العيني إلا أنه سنخرج بصفة طفيفة إلى تقسيم البطاقات العقارية بين نظام الشهر الشخصي والشهر العيني.

- **البطاقة العقارية الأبجدية** وهي البطاقة العقارية التي تخص العقارات الواقعة في المناطق غير المسوَّحة وفقاً لما جاءت به المادة 27 من الأمر 74/75، والتي نصت على ما يلي: "إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقاً لكيفيات تحدّد بموجب مرسوم".

وقد تخص هذه البطاقات كل عقار في إطار الشهر الشخصي، أي كل عقد أو تصرف ناقل للملكية أو حقوق عقارية أخرى أو حكم قضائي أودع للإشهار لتغيير صاحب الملكية بموجبه سبق اشهاره، فعوض الاكتفاء فقط بالسجل الالفبائي تؤسس بطاقات عقارية لكن ليس لكل عقار مثلما هي البطاقة العقارية الخاصة بالعقارات المسوَّحة بل لكل مالك على حدى أي أن البطاقة تؤسس للمالك فإذا كان العقار لديه عشرة (10) ملاك فتؤسس عشرة (10) بطاقات لنفس العقار بأسماء المالكين عكس البطاقة العقارية الواردة ضمن الشهر العيني والتي تكون واحدة فقط تخص عقارا واحدا يحمل مراجع مسحية خاصة به وتدون فيها الملاك جميعاً.

- **البطاقة العقارية العينية**¹ وهي البطاقة المستحدثة بموجب عمليات المسح العقاري، إذ بعد الإجراء الأول للمسح العقاري يتم إيداع وثائق المسح العقاري بالمحافظة العقارية المختصة، والتي تعد لكل عقار

¹ - ملحق: "صورة من بطاقة عقارية عينية"، رقم 01.

بطاقة عقارية تحمل مراجع المسح وبيانات العقار ومواصفاته من مساحة وموقع وبلدية المقر، واسم المالك¹، والحقوق المثقلة بالعقار، وهي محل دراستنا.

ب/ تقسيم البطاقات العقارية بناء على المرسوم 63/76

بالرجوع إلى المرسوم 63/76، نجد أنه قسم البطاقات العقارية من خلال المادة 20 منه إلى بطاقات قطع الأراضي، وبطاقات العقارات الحضرية²؛

- بطاقات قطع الأراضي

تحدث بطاقة قطع أراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده، يذكر فيها المحافظ العقاري علاوة عن البلدية التي يقع فيها العقار، وبيان مسح الراضي، محتوى مسح الأراضي داخل مجموعة جداول مجموعة من البيانات، إذ يتضمن الجدول الأول نطاق الوحدة العقارية ونوعها، أما الجدول الثاني فيحتوي على الإجراءات المتعلقة بحق الملكية وتعيين المالك، وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين وشروطهم الشخصية كما هي محددة في المادة 65 من المرسوم 63/76، في حين يضمن الجدول الثالث الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة وبالاتفاقات الإيجابية والسلبية، أما الجدول الرابع فيتعلق بالإجراءات الخاصة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات، ويخصص الجدول الخامس للامتيازات والرهن وكذلك التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.

- بطاقات العقارات الحضرية

العقارات الحضرية هي التي تنشأ لها بطاقات عقارية حضرية، حسب نص المادة 27 من المرسوم 63/76، على أن تعد بطاقات عقارية لكل عقار حضري، ولكل جزء من عقار حضري، حسب مفهوم المادة 21 من ذات المرسوم، وتعد البطاقات العقارية الحضرية حتى في حالة عدم وجود مسح للأراضي، وفي هذه الحالة يعين العقار باستناد إلى البلدية التي يقع فيها وإلى أسم الشارع، وبالرقم، وعندما يكون العقار مبني يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة ومخصص لاستعمال جماعي، تحدث بطاقة تسمى البطاقة العامة للعقار يذكر فيها علاوة عن البلدية التي يوجد بها العقار واسم البائع والرقم وبيان مسح الأراضي ومحتواه، إذ

¹ - استنادا إلى تصنيف الملكية في القانون الجزائري والتي تنقسم إلى ملكية وطنية وهي وعاء عقاري تابع لمديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا، وملكية وقفية تابعة لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف باعتبارها جهة الوصاية عليها، وملكية خاصة تابعة للخواص ترجع لهم بموجب عقود أو سندات رسمية أو عرفية حسب الحالة أو قد ترجع لهم بموجب الحيازة وترقم لصالحهم عند الإجراء الأول للمسح العقاري.

² - تميزا للبطاقات الحضرية عن الريفية، أكدت المادة 21 من المرسوم 63/76، أن العقارات الحضرية التي تستوجب تأسيس بطاقات عقارية حضرية لها، هي تلك العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات بصفة نظامية تابعة للبلديات التي يزيد تعداد سكانها عن 2000 نسمة.

يعين في الجدول الأول مجموع العقار ووصفه وفي الثاني القطع عند الاقتضاء، والإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية العقار، أما في الجدول الرابع والخامس والسادس على التوالي فيتم ذكر الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة والاتفاقات السلبية والإيجابية، ثم الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات لأكثر من 12 سنة، ثم الامتيازات والرهون والتعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها¹.

وعلى كل فإن البطاقات العقارية سواء كانت حضرية أو ريفية يجب أن ترتب في المحافظة العقارية ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية، وبالنسبة لكل بلدية على حسب الشوارع والأرقام وعند الاقتضاء في البلديات التي يوجد بها مسح للأراضي حسب القسم ورقم مخطط مسح الأراضي، وترتب البطاقات الخاصة تبعاً للبطاقة العامة المطبقة وحسب الترتيب العددي للقطع.

وسنأتي لتوضيح أشكال وكيفيات التأشير على البطاقات للفصل الثاني باعتبار أن هذا الفصل فصل مفاهيمي، ولا يتعلق بالإجراءات.

ثانياً: الدفتر العقاري²

نظمه الأمر 74/75 تحت الباب الثاني منه بموجب المواد 18 و 19 منه، والتي أقرت في مضمونها على أنه يسلم للمالك بموجب الإجراء الأول الدفتر العقاري الذي تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية، وأن تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر الذي يشكل سند الملكية.

ونظمه المرسوم 63/76 بموجب القسم الثالث المعنون بالدفتر العقاري تحت إطار الباب الثالث المتعلق بالسجل العقاري في المواد من 45 إلى 54.

1- تعريف الدفتر العقاري

عرفه الفقيه الفرنسي Mazoud، بأنه سند قانوني لحماية ملكية صاحب العقار كما أنه أداة إعلامية في نفس الوقت لاطلاع الغير على التصرفات القانونية التي طرئت على هذا العقار³.

¹ - لمزيد من الاطلاع: أنظر المواد من 27 إلى 32 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

² - ملحق: "صورة من دفتر عقاري"، رقم 02.

³ - محمد قبائلي وأوروان هارون، المنازعات المتعلقة بإصدار الدفتر العقاري، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، معهد الحقوق والعلوم الاقتصادية، المركز الجامعي سي الحواس بركة، العدد 2، ديسمبر 2018، ص 380.

وقد عرف الدفتر العقاري على أنه: " تلك الوثيقة التي تعد بمثابة شهادة ميلاد العقار، تعمل على تثبيت ملكية شخص على عقار أو حقوق عينية عقارية لتكون حجة له في مواجهة الغير، ويعرفه أيضا على أنه ذلك السند الإداري الذي يثبت حقوق المالك على عقاره، والمعبر عن الوضعية القانونية الآتية للعقار"¹ والدفتر العقاري سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عمليات المسح الشامل للأراضي بعد إنشاء بطاقة عقارية مطابقة له من الإدارة المختصة، الغرض منه التعبير عن الوضعية القانونية للعقارات والتصرفات الواردة عليها²، إذ يدون كل تصرف جديد في الدفتر سواء كان التصرف من المعاوضة أو التبرع، وحتى الرهن، كما تدون فيه كذلك الشهادة التوثيقية بمناسبة وفاة المالك ومن ثم جواز تملك العقار من ورثته، بما يفيد تنصيب المالك الجديد للعقار كل مرة وإزاحة المالك القديم، بنحو علني ظاهر غير مستتر، وسهل للتعرف على الوضع القانوني للعقار ومن هو مالكه.

وبالرجوع إلى التشريع لا نجد للدفتر العقاري تعريفا له، إذ لم يتعرض الأمر 74/75 إلى تعريفه بل اقتصر إلى الإشارة له أنه سند ملكية³، وأنه يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول للمسح العقاري بعد أن تنسخ فيه البيانات الموجودة في البطاقة العقارية⁴، فيما اقتصر نص المرسوم 63/76 المنظمة للدفتر العقاري على بياناته وكيفيات التأشير عليه، ومن يمسكه.

2- الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري بمثابة دفتر الحالة العقارية إذ تدون فيه مواصفات العقار وبيانات مالكيه، الموجودة أصلا في البطاقة العقارية المنشأة مسبقا ضمن مجموعة البطاقات العقارية التي تشكل السجل العقاري المفتوح بعد عملية المسح العام للأراضي، إلا أن الفقه اختلف حول طبيعته القانونية هل هو قرار أم وثيقة إدارية.

أ/ الدفتر العقاري سند إداري

يرى بعض من الفقه أن الدفتر العقاري ليس عملا انفراديا وبالتالي لا تتوافر فيه عناصر القرار الإداري لا يحدث أثرا قانونيا وهو مجرد شهادة إدارية، وأنه مجرد كاشف للمراكز القانونية⁵.

¹ - سبيع زيان وبن أحمد عبد المنعم، المنازعات الإدارية للترقيم في السجل العقاري في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية جامعة زيان عاشور بالجلفة، المجلد السادس، العدد الثالث، سبتمبر 2021، ص 797.

² - زبدة نور الدين، الدفتر العقاري كألية لتطهير العقار الخاص، مجلة المعيار، العدد 18، جوان 2017، ص 429.

³ - المادة 19 من الأمر 74/75.

⁴ - المادة 18 من الأمر 74/75.

⁵ - باخوية إدريس، حجية الدفتر العقاري في المنازعات المترتبة عن الترقيم العقاري النهائي، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، الجزائر، ص 160.

عرف العقد الإداري على أنه ذلك الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه وتظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام، وبالعودة إلى الدفتر العقاري نجد أنه يصدر عن هيئة إدارية هي المحافظة العقارية ليس بصفتها طرفا متعاقدًا وبالتالي لا يوجد تطابق إرادة الأطراف فيها¹.

ب/ الدفتر العقاري قرار إداري

يتجه الغالب من الفقه إلى اعتبار الدفتر العقاري قرارًا إداريًا، باعتبار أنه تصرف قانوني صادر عن هيئة إدارية بالإرادة المنفردة لرئيس هذه الهيئة يترتب عليه أثر قانوني يتمثل في إعطاء حق الملكية ويطعن فيه أمام القضاء بنفس الأشكال التي يطعن بها ضد أي قرار إداري².

بالرجوع إلى رأي الفقه أعلاه الذي اعتبر أن الدفتر العقاري سند ملكية إداري، وتحليلنا الشخصي المتواضع نجد أنه رأي متناقض ذلك أنه صحيح أن الدفتر العقاري هو كاشف عن مركز قانوني لكن في الوقت نفسه جل السندات الإدارية الخاصة بالملكية هي سندات ناتجة بالأساس عن قرار إداري، وفيما يلي بعض الأمثلة:

- سند الملكية الممنوح في إطار التحقيق العقاري تطبيقًا للقانون 02/07³ ويتعلق الأمر بأن المشرع أسس إجراء يعاين من خلاله حق الملكية العقارية في الأراضي غير المسوَّحة يسلم على أساسه سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري، ووفقًا للمادة 15 من نفس القانون فإنه إذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري، يصدر مدير الحفظ العقاري المختص ولائيا قرارًا يتعلق بالترقيم العقاري باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري، يقوم من خلال ذلك المحافظ العقاري طبقًا للمادة 16 من نفس القانون المختص إقليميًا بتنفيذ محتوى القرار بشهر الحقوق في السجل العقاري، ويعد سند ملكية مشهر يرسل للمدير الولائي للحفظ العقاري للتسليم، وإذا لم يفضي التحقيق إلى نتيجة تتطابق مع الشروط الواردة في أحكام القانون 02/07 يصدر المدير الولائي للحفظ العقاري قرارًا بالرفض⁴ يمكن للمعني تقديم طعنه أمام القضاء المختص خلال الأجل المقررة قانونًا.

ويظهر جليًا أن سند الملكية هو وثيقة إدارية يمنحها المدير الولائي للحفظ العقاري للمالك المعني بعد إصدار قرار بالترقيم في السجل العقاري، وبالتالي هو سند ناتج عن قرار إداري.

¹ - محمد قبائلي و أورووان هارون، المرجع السابق، ص 385-386.

² - باخوية إدريس، المرجع السابق، ص 160.

³ - قانون رقم 02/07، المؤرخ في: 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة بتاريخ: 2007/02/28.

⁴ - المادة 17 من القانون 02/07، المرجع السابق.

- القرارات الإدارية الصادرة عن المندوبيات التنفيذية للبلديات

في هذا الصدد نجد أن عدة مواطنين استفادوا من قرارات إدارية صادرة عن البلديات بالتصرف لهم عن طريق البيع لعدة قطع أرضية للبناء عليها، وتعتبر هذه القرارات بمثابة سندات ملكية وتشهر بالمحافظة العقارية المختصة¹.

3- حجية الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري دليلاً قاطعاً على الملكية العقارية، إذ أنه بطاقة تعريف خاصة بالعقار، وبه تثبت الملكية العقارية في حال منازعة تخص الملكية على الأراضي المسوحة، وهو ما أخذت به المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ: 2000/06/28²، الذي جاء فيه أن الدفتر العقاري المحرر على أساس مجموعة البطاقات العقارية للبلدية ومسح الأراضي يشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية، وقد تم تسبب القرار أن عدم اعتبار الدفتر العقاري دليل على إثبات الملكية العقارية يعتبر خطأً في القانون عملاً بالمادة 19 من الأمر 74/75، وكذا المادتين 32 و 33 من المرسوم المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة.

لكن بالرجوع إلى المادة 16 من المرسوم 63/76 نجدها سمحت بالطعن أمام القضاء في حجية الدفتر العقاري، بإمكانية إلغاءه أو تعديل الحقوق العقارية الواردة فيه، ومن وجهة نظرنا أن ذلك عين الصواب باعتبار أن الإجراء الأول في السجل العقاري يعتمد على المالك الظاهر، وأن المالك الحقيقي قد يجحف حقه وتنزع منه ملكيته لذا وجب فتح المجال للطعن أمام القضاء للنظر في المالك الأصلي للعقار.

لكن الذي نعتبره غير جائز، هو الطعن في الدفتر العقاري أمام القضاء المختص لإلغائه بحجة التقادم المكسب على العقار، والذي سايرته المحكمة العليا بموجب القرار الصادر بتاريخ: 2008/07/16³، والذي اعتبرت بموجبه أنه لا يمنع وجود دفتر عقاري للعقار من اكتساب هذا الأخير بالتقادم، انطلاقاً من مبدأ حيابة العقار لمدة 15 سنة دون انقطاع تحول الحيازة إلى ملكية طبقاً للمادة 827 من القانون المدني.

ومنه يمكن القول أن الدفتر العقاري دليل قوي لكن ذو حجية نسبية وليست مطلقة، وهو ربما استثناء عن مبدأ الحجية المطلقة والقوة الثبوتية للشهر العيني، إلا أنه استثناء مقبول ما تم تأسيسه على الإجراء الأول في السجل العقاري باعتبار أن عملية المسح قد يشوبها عيوب لاسيما عدم إسناد الملكية لصاحبها أو غياب هذا الأخير عند الإجراء الأول المتعلق بمسح ملكيته، إلا أن اعتباره استثناء فيما يخص امتلاك

¹ - ملحق "عقد هبة مبني على قرار إداري"، رقم 04.

² - قرار رقم: 197920، المجلة القضائية، 2001، عدد 1، ص 249.

³ - قرار رقم 423832، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، جزء 3، ص 274.

العقار الممسوح والمتوج بدفتر عقاري عن طريق التقادم المكسب غير مقبول نوعا ما ولا يمكن اعتباره استثناء ويؤدي إلى عدم التطبيق الصحيح لمبادئ الشهر العيني.

الفرع الرابع: الإدارة المكلفة بإعداد ومسك وتحيين السجل العقاري

تنحصر الإدارة المكلفة بإعداد ومسك وتحيين السجل العقاري في جهاز المحافظة العقارية من جهة، وجهاز المحافظ العقاري من جهة أخرى، والذي استحدث له مؤخرا محافظ عقاري مساعد، وهو ما سنتطرق إليه من خلال هذا الفرع من الدراسة.

أولا: المحافظة العقارية

1- تعريف المحافظة العقارية

تعد المحافظة العقارية إحدى آليات تطبيق نظام الشهر العيني، بناء على المادة 20 من الأمر 74/75، والتي نصت على استحداث محافظات عقارية، تحل محل مكاتب الرهون التي كانت تخص نظام الشهر الشخصي خلال الاحتلال الفرنسي في الجزائر، كما أنها هيئة إدارية عمومية تابعة للمديرية الولائية للحفظ العقاري تحت وصاية وزارة المالية¹.

وقد عرفت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 393/21²، المحافظة العقارية على أنها إدارة لمسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى البلدي أو البلدي المشترك³، وتقوم بعدة مهام محددة بنفس المرسوم.

2- مهام وصلاحيات المحافظة العقارية

طبقا للمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 393/21، فإن مهام وصلاحيات المحافظات العقارية، كالتالي:

- استغلال الوثائق المسحية المستلمة في إطار مسح الأراضي العام من المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، وضمان توافقها مع السجل العقاري،

¹ - ويس فتحي، المرجع السابق، ص-ص: 266-267.

² - المرسوم التنفيذي 393/21، المؤرخ في: 2021/10/18، المتعلق بتحديد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية عدد 80، الصادرة بتاريخ: 2021/10/20.

³ - المقصود بالمستوى البلدي أو البلدي المشترك، هو اختصاص المحافظة العقارية بالعقارات التابعة للبلدية المحدثة لأجلها، أو لمجموعة بلديات تدخل في اختصاصها، ويخضع ذلك أما للإمكانات المادية للدولة أو تبعا لحجم البلديات.

- القيام مع اكتمال عمليات المسح في البلدية المعنية، بتأسيس السجل العقاري والترقيم العقاري للعقارات المسوَّحة وتكريس الإجراء بتسليم دفاتر عقارية للأشخاص الذين يثبت الاعتراف بحق ملكيتهم،
- إتمام إجراء الشهر العقاري الواجب إعطائه للعقود التي تستوفي الشروط الشكلية والموضوعية التي تقتضيها القوانين والتنظيمات المعمول بها،
- التعليق على الدفاتر العقارية للحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للترقيم العقاري وعلى جميع الإجراءات اللاحقة لهذا الترتيم،
- حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات إعداد مسح الأراضي العام والشهر العقاري والترقيم في السجل العقاري،
- تبليغ المعلومات التي تشتمل عليها محفوظاتها للجُمهور،
- إعداد البيانات الرقمية الخاصة بأنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري واستغلالها وتبادلها¹،
- تحصيل الحقوق والرسوم المترتبة على الخدمات المقدمة من طرف المحافظة العقارية،
- السهر على مسك محاسبة الإيرادات طبقاً لقواعد المحاسبة العمومية المحددة بالتشريع والتنظيم المعمول بهما.

ويستخلص من جل المهام التي أوردتها المادة 16 أعلاه، أن المهمة الأساسية للمحافظة العقارية هي تأسيس السجل العقاري وذلك من خلال التنصيب في نفس المادة على وجوب استغلال وثائق المسح وترقيم العقارات المسوَّحة وإنشاء الدفاتر لها مع تسليمها لأصحابها، مع التأشير على الدفاتر العقارية لكل حقوق عقارية مرقمة، لاسيما حفظ كل عقود المسح العام وعقود الشهر العقاري والترقيمات في السجل العقاري.

¹- إن لهذه المهمة أهمية بالغة، وإن تطبيقها في الواقع سيسرع من وتيرة تعامل المحافظات العقارية مع طلبات المواطنين للترقيم، ذلك أن الإجراءات التي يعمل بها قبل حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ودمج إدارة مسح الأراضي بالحفظ العقاري المرسوم التنفيذي رقم 251/21 المؤرخ في: 2021/06/06 والمتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، والمرسوم التنفيذي رقم 252/21 المؤرخ في: 2021/06/06 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية لاسيما المادة 06 منه، إذ كانت تقوم الإجراءات على المراسلات بين المحافظات العقارية ووكالة مسح الأراضي والتي تأخذ وقتاً طويلاً بين الإرسال والاستقبال والرد، كما أن وكالة مسح الأراضي أتمت رقمنة قطاع المسح العقاري في حين أن المحافظات العقارية تعمل بالطريقة اليدوية والكلاسيكية من خلال التعامل مع الأرشيف الورقي.

3- تنظيم المحافظة العقارية

طبقاً للمادة 17 من المرسوم التنفيذي 393/21، فإن تنظيم المحافظة العقارية يكون من خلال أقسام¹، وتحدد هذه الأقسام وصلاحياتها بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير المالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العامة².

وفي انتظار صدور هذه القرارات فإن المحافظات العقارية تعمل بالتنظيم السابق³ الذي تنقسم بموجبه إلى ثلاثة أقسام تتمثل في قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، وقسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات وقسم ترقيم العقارات المسوحة، ويسير كل قسم من طرف رئيس قسم يعين من بين موظفي المحافظة⁴.

ثانياً: المحافظ العقاري

1- كيفية تعيين المحافظ العقاري

المحافظ العقاري هو الموظف الذي يشرف على المحافظة العقارية ويدير عملها وموظفيها، ويساعده محافظ عقاري مساعد⁵، ويعملان جنبا إلى جنب تحت السلطة السلمية للمدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري⁶، التابع لاختصاصه الإقليمي، وتعتبر وظيفتهما مناصب عليا⁷.

2- مهام المحافظ العقاري والمحافظ العقاري المساعد

باعتبار أن المرسوم 393/21 جاء بمنصب جديد في المحافظة العقارية لم يكن من قبل وهو مساعد المحافظ العقاري، فإن مهام كل واحد منهما جاءت على حدى ضمن هذا المرسوم التنفيذي، مما يجعلنا نتناول في أول مرحلة مهام المحافظ العقاري، ثم نتطرق إلى مهام مساعده.

¹ - الفقرة 01 من المادة 17 من المرسوم 393/21.

² - الفقرة 07 من المادة 17، المرجع نفسه.

³ - بموجب قرار وزير المالية، الصادر بتاريخ: 1991/06/04.

⁴ - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 272.

⁵ - المادة 17 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 393/21.

⁶ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 393/21.

⁷ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 393/21.

أ/ مهام المحافظ العقاري

للمحافظ العقاري عدة مهام، تنحصر أغلبها في السجل العقاري ومسكه، فمنها ما ورد ضمن المرسوم التنفيذي رقم: 393/21 ومنها ما ورد ضمن التعليمات 4060 المؤرخة في 2018/04/05 الخاصة بآليات تطبيق المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المعدلة بموجب قانون المالية لسنة 2018.

- مهام المحافظ العقاري الواردة بناء على المرسوم التنفيذي 393/21:

أوردت المادة 16 من المرسوم التنفيذي 393/21 مجموعة من المهام، التي تدخل في اختصاص المحافظ العقاري، وهي حصرا كالتالي:

- 1- مسك السجل العقاري،
- 2- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية،
- 3- تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري بمناسبة الانتهاء من أعمال المسح،
- 4- إتمام إجراءات الشهر العقاري،
- 5- ضبط ومراجعة مجموعة البطاقات العقارية بمناسبة كل إجراء،
- 6- حضور اجتماعات اللجنة البلدية للمسح، والادلاء برأيه حول المنازعات،
- 7- الإشراف على تسيير المحافظة العقارية إداريا،
- 8- تلقي طلبات الإشهار للعقود والمحركات الخاضعة للشهر وتقرير الإجراء المناسب بشأنها،
- 9- فحص العقود والمحركات المطلوب شهرها، والتحقق فيها من حيث هوية الأطراف، وتعيين العقارات وصحة التصرفات، شكلا وموضوعا،
- 10- تدوين البيانات على السجلات المختلفة والبطاقات العقارية،
- 11- الحرص على المحافظة على العقود والمحركات والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار،
- 12- إعطاء المعلومات للجمهور، وتسليم البطاقات العقارية، ومستخرجات من عقود الملكية،
- 13- إعداد الدفاتر العقارية والتأشير عليها وتسليمها،
- 14- التنسيق ومراقبة مكاتب المحافظة العقارية التي يرأسها،
- 15- ترقيم العقارات بعد إتمام عمليات المسح،
- 16- العمل على تلقي احتجاجات المواطن والسعي للمصالحة بين الأطراف المتنازعة حول الملكية،
- 17- تبليغ مصلحة المسح بكل التحويلات والمعاملات العقارية المشهورة،
- 18- إصدار قرارات رفض الإيداع أو الإجراء.

- مهام أخرى للمحافظ العقاري الواردة بموجب التعليمات 4060

بمناسبة تعديل الأمر 74/75 بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 والذي تضمن تعديل المادة 23 مكرر منه، من خلال استحداث حساب العقارات غير المطالب بها، وهي العقارات التابعة للخواص والتي لم يطالب بها أثناء اشغال مسح الأراضي، صدرت التعليمات 6040 المؤرخة في: 2018/04/05 والتي أوكلت للمحافظ العقاري معالجة طلبات التسوية المدعمة بسندات مشهورة وهذه الأخيرة هي السندات المكرسة لحق عيني عقاري مشهورة بالمحافظة العقارية محل طلب التسوية والتي تشكل بالرجوع إلى البطاقة حقا حاليا، وتتمثل هذه السندات إما في عقود الملكية المحررة من قبل الموثقين أو الأحكام والقرارات القضائية التي تم إشهارها سابقا بالمحافظة العقارية والتي تكتسي قوة إثبات مطلقة بمجرد إشهارها في البطاقة العقارية.

ب/ مهام المحافظ العقاري المساعد

أوردت المادة 17 فقرتها الثالثة من المرسوم التنفيذي 393/21 مهام مساعد المحافظ العقاري، وهي كالتالي:

- 1- الحرص على تطبيق التشريع والتنظيم المتعلقين بمسح الأراضي والحفظ العقاري،
- 2- مساعدة المحافظ العقاري في ممارسة المهام الموكلة للمحافظة العقارية والمنصوص عليها في المادة 16 من المرسوم 393/21، في حدود الصلاحيات المسندة إليه،
- 3- تقديم عرض حال للمحافظ العقاري عن نشاطاته وظروف ممارسة الصلاحيات المسندة إليه،
- 4- ضمان إنابة المحافظ العقاري في حال غيابه أو حصول مانع له، حسب الشروط والكيفيات المنصوص عنها بموجب قرار وزير المالية.

المبحث الثاني: الإطار العام للقضاء العقاري

إن الحديث عن القضاء العقاري في الجزائر، يستوجب الوقوف عن المحطات المتعددة التي مر بها، فبعد أن كان يختص القاضي المدني بالنظر في المنازعات العقارية باعتباره قاضي الكل، وباعتبار أن الملكية والحيازة، نظمهما القانون المدني، إلا أنه وبصدور القرار الوزاري الصادر عن وزير العدل المؤرخ في 1994/04/01¹ تم فتح الفروع العقارية على مستوى المحاكم في انتظار مصادقة البرلمان على إنشاء المحاكم العقارية وذلك للنظر في: الدعاوى العينية العقارية، المنازعات التي تقع على الأرض: كالتصرف،

¹- قرار وزير العدل حافظ الاختتام، مؤرخ في 1994/04/14، المتضمن إحداث فروع عقارية على مستوى المحاكم.

الاستعمال، الاستغلال، الاستحقاق، التنازل، الهبة، الشفعة، الحيازة، الانتفاع، الارتفاق، القسمة، وكذا المنازعات المتعلقة بالوقف العقاري¹.

ثم تم إنشاء الغرفة العقارية بالمحكمة العليا سنة 1996 بموجب المادة 08 من الأمر 96/75² المعدل للمادة 17 من القانون 89/22 المحدد لصلاحيات المحكمة العليا، للتكفل بملفات الطعون بالنقض في القضايا المتعلقة بتثبيت حقوق الملكية العقارية والمنازعات القائمة بصدها³، وبصدور القانون العضوي رقم 05/11 المتعلق بالتنظيم القضائي، استحدث القسم العقاري مع تكريس مبدأ تخصص القاضي الذي يكلف بمهام هذا القسم، فضلا على أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم خصص فصلا كاملا لصلاحيات القسم العقاري بنحو 19 نصا قانونيا، نجدهم من المادة 511 إلى المادة 530 منه.

ومع التطور التشريعي الذي حصل في الجزائر، فإنه لم يعد القضاء العادي فقط المختص بالنظر في المنازعات العقارية، إذ أصبح ينظر القضاء الإداري⁴ أيضا في بعض المنازعات العقارية، على غرار منازعات التقييم العقاري، منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، منازعات شهادة الحيازة، منازعات التحقيق العقاري، منازعات المستثمرات الفلاحية، منازعات التهيئة العمرانية⁵، لاسيما إذا تعلق الأمر بعقار تابع للدولة، أو أن الدولة ومؤسساتها الإدارية قد تصدر قرارات إدارية تخص العقار، يجعل الطعن في هذه الأخيرة مرهونا أمام القضاء الإداري لا غير، ويتم ذلك استنادا للمادة 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

¹ - ليلي زروقي وحلمي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، 2014، ص 6.

² - الأمر 96/75 المعدل والمتمم للقانون 89/22، المحدد لصلاحيات المحكمة العليا، المستبدل بالقانون العضوي 11/12 المؤرخ في 2011/07/26، المحدد لتنظيم المحكمة العليا وعملها واختصاصاتها.

³ - ليلي زروقي وحلمي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 6.

⁴ - تبنت الجزائر نظام ازدواجية القضاء بموجب المادة 152 من دستور الجزائر لسنة 1996، والتي تلاها صدور القانون العضوي 01/98، المتعلق بتنظيم اختصاصات وصلاحيات مجلس الدولة، والقانون 02/98 المتعلق بتنظيم اختصاصات وصلاحيات المحاكم الإدارية، والقانون العضوي 03/98 المتعلق بمحكمة التنازع، وكذا القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم بالقانون 13/22.

⁵ - عز الدين كلوفي، المنازعات العقارية أمام القضاء الإداري، مداخلة في إطار الندوة العلمية: أهمية ازدواجية العلوم الجغرافية والقانونية العقارية، المنعقدة بتاريخ: 2020/01/01، الجمعية الوطنية الجغرافية العقارية الجزائرية، الجزائر.

وعليه وفهما للقضاء العقاري، يستوجب التطرق إلى المنازعة العقارية في حد ذاتها في المقام الأول، ثم التطرق إلى الحكم العقاري في مرحلة ثانية باعتباره مناط القضاء العقاري، مع الأخذ بعين الاعتبار أن الدراسة ستتناول فقط المنازعات العقارية والأحكام الصادرة من جرائها التي تتعلق بتغيير المراكز القانونية بما يؤدي إلى إشهار الحكم العقاري واعتباره سنداً بمثابة سند للملكية يؤدي دوره في إرساء السجل العقاري.

المطلب الأول: المنازعة العقارية

تعتبر المنازعة العقارية من أهم المنازعات المدنية باعتبار أنها تتعلق بمعاملات المال العقاري، الذي يتمتع بقيمة كبيرة تولى له الدولة أهمية بالغة، لاسيما من خلال تنظيم هذه المعاملات من جهة، وكذا تنظيم منازعاتها من جهة أخرى، إذ خص المشرع الجزائري لها إجراءات خاصة لاسيما ما يتعلق بالاختصاص النوعي والاختصاص الإقليمي، وكذا شكل الدعوى العقارية وهو ما سنتطرق إليه في هذا المطلب.

الفرع الأول: الاختصاص النوعي للمنازعة العقارية

يختص القاضي العقاري والقاضي المدني نوعياً بالنظر في المنازعة العقارية، كما يختص القاضي الإداري بالنظر فيها نوعياً كذلك، في حالات أخرى، وهو ما دفعنا لدراسة عنصر الاختصاص الإقليمي للمنازعة العقارية بالتطرق إلى هذا الأخير أمام كل قضاء على حدى.

أولاً: الاختصاص النوعي للمنازعة العقارية أمام القضاء العادي

فيما يخص القضاء العادي، لقد جاء قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، بالإجراءات الخاصة بكل جهة قضائية من جهات القضاء العادي وعلى اختلاف درجات التقاضي، ومن بينها الإجراءات الخاصة بالقسم العقاري فقد نصت المادة 511 منه على أن ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية، كما نصت المادة 512 من نفس القانون على أن القسم العقاري ينظر على الخصوص في القضايا الآتية:

- حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى والتأمينات العينية،
- الحيازة والتقدم وحقوق الانتفاع وحق الاستعمال وحق الاستغلال وحق السكن،
- نشاط الترقية العقارية،
- الملكية المشتركة للعقارات المبنية والملكية على الشيوع،
- إثبات الملكية العقارية،
- الشفعة،
- الهبات والوصايا المتعلقة بالعقارات،
- التنازل على الملكية وحق الانتفاع،

- القسمة وتحديد المعالم،
- إيجار السكنات والمحلات المهنية،
- الإيجارات الفلاحية،

بالإضافة إلى ما جاءت به المادة السابقة نجد أن المواد من 513 إلى 517 جاءت بمنازعات عقارية أخرى قد يفصل فيها القاضي العقاري ويمكن إيجازها على النحو التالي:

- المنازعات الناشئة بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وشغلها واستغلالها.
- الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من ذلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية،
- الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقص الحقوق المترتبة عن عقود تم شهرها،
- منازعات التقييم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين إلى القانون الخاص،
- منازعات مقايضة عقارات تابعة للأمولاك الخاصة للدولة مع عقارات تابعة للملكية الخواص.

أما إذا تم رفع الدعوى العقارية أمام قسم غير القسم العقاري فإن أمين الضبط يقوم بتسجيلها بعد استشارة رئيس المحكمة أمام القسم العقاري تسهيلا للإجراءات، وإذا لم ينتبه إلى ذلك أمين الضبط وقام بتسجيلها أمام قسم آخر فهنا إذا تم رفع الدعوى العقارية أمام القسم المدني أو قسم شؤون الأسرة أو القسم التجاري، فإن القاضي يحيلها مباشرة في أول جلسة إلى القسم العقاري، طبقا للمادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، عن طريق أمانة الضبط بعد إخبار رئيس المحكمة مسبقا ذلك أن القاضي المدني مخول بالفصل في جميع القضايا المدنية عدا العمالية وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 32 من نفس القانون بقولها: "تفصل المحكمة في جميع القضايا لاسيما المدنية والتجارية والبحرية والاجتماعية والعقارية وقضايا شؤون الأسرة والتي تختص بها إقليميا وتتم جدولة القضايا أمام الأقسام حسب طبيعة النزاع" وأضافت الفقرة الثالثة من نفس المادة "غير أنه في المحاكم التي لم تنشأ فيها الأقسام يبقى القسم المدني هو الذي ينظر في جميع النزاعات باستثناء القضايا الاجتماعية"، وهو ما نجده في بعض المحاكم خاصة المتواجدة في الجنوب الجزائري ونظرا لقلة القضايا فيها فإن القسم المدني هو المختص بالفصل في جميع المدنية بما فيها العقارية عدا القضايا العمالية، كما تجدر الإشارة أن قسم شؤون الأسرة اختصاص أصيل في المنازعات العقارية المتعلقة بالتركة.

ثانيا: الاختصاص النوعي للمنازعة العقارية أمام القضاء الإداري

يختص القضاء الإداري بالنظر في المنازعة العقارية، في الحالتين التالي ذكرهما:

1- ضرورة حماية العقار التابع لأحد أشخاص القانون العام المذكورين ضمن المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم

تنص المادة 800 على أنه: " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها".

/ا/ تبعية العقار لأمالك الدولة

استنادا للمادة 20 من دستور الجزائر لسنة 2020¹، فإن للدولة مجموعة أملاك منها الأملاك العقارية، والتي حددها القانون 30-90²، وتطرق إليها القانون المدني في المادة 688 منه واعتبرها تلك العقارات المخصصة بالفعل لمصلحة عامة أو لإدارة مؤسسة عمومية أو هيئة ذات طابع إداري، كما قسمها القانون 25-90³ في المادة 24 منه بأنها الأملاك العقارية والحقوق العينية التي تملكها الدولة تدخل في عداد الأملاك الوطنية وتتكون من أملاك عمومية وخاصة تابعة للدولة، أملاك عمومية وخاصة تابعة للولاية، أملاك عمومية وخاصة تابعة للبلدية، والتي يمكن القول عنها أنها تلك المجموعة من الأملاك والحقوق العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في شكل ملكية عمومية وتنقسم إلى أملاك عامة وخاصة، الأولى تتعلق بكل ما هو طبيعي من غابات وجبال ومناجم ومقالع، والثانية تتعلق بكل ما هو فضاء مبني أو غير مبني كالقطع الأرضية البيضاء والمباني الخاصة بالإدارات العمومية والسكنات التابعة لها أو المحلات والمرائب وغيرها.

وبالتالي فإن كان العقار تابعا لإحدى الإدارات العمومية أو الدولة وجماعاتها الإقليمية المذكورين ضمن المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم، فإن حمايته تكون عن طريق القضاء الإداري لا غير عن طريق دعاوى الموضوع أو الدعاوى الاستعجالية المرتبطة بها، فقد ترفع البلدية دعوى إخلاء سكنات تابعة لها، أو دعاوى إلزام المستأجرين بدفع بدلات إيجار واقعة على ذمهم، كما قد تقوم الولاية بتقديم دفعها حول دعوى استرداد عقارات تم القيام بنزع ملكيتها سابقا من أصحابها مقابل تعويض عادل ومنصف، أو أن تقوم الدولة ممثلة في وزارة المالية ممثلة بمديريات أملاك الدولة على المستوى

¹ - دستور الجزائر 2020، الجريدة الرسمية عدد 82، الصادرة بتاريخ: 2020/12-30.

² - القانون 30-90، الصادر بتاريخ: 1990-12-01، الجريدة الرسمية عدد 52 الصادرة بتاريخ: 1990/12/02، معدل ومتمم بالقانون 14-08 المؤرخ في: 2008-07-20، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 44 الصادرة بتاريخ: 2008/08/03.

³ - القانون 25-90، المتضمن التوجيه العقاري، الصادر بتاريخ: 1990/11/18، الجريدة الرسمية عدد 50، الصادرة بتاريخ: 1990/11/19، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 الصادر بتاريخ: 1995/09/25، الجريدة الرسمية عدد 55، الصادرة بتاريخ: 1995/09/27.

المحلي بالدفاع لحماية ممتلكاتها في دعاوى إلغاء الترقيم النهائي لأمالك تابعة لها بموجب هذا الأخير، وغيرها من القضايا التي تمكن أن تثار ضد الدولة ومؤسساتها أو التي يمكن أن تثيرها هي بنفسها.

ب/ تبعية العقار للهيئة الوصية على الأوقاف

استنادا إلى تصنيف الملكية العقارية وفقا لما جاء به القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، من خلال وجود ملكية تابعة للدولة، وإلى جانبها ملكية خاصة، وأخيرا الملكية الوقفية¹، وطالما أن الجهة المخول لها تملك العقار الوقفي وإدارته وتسييره وكذا استثماره هي وزارة الشؤون الدينية والأوقاف من خلال ناظرها طبقا للمادة 33 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف² والتي نصت في مقتضياتها أنه يتولى إدارة الأمالك الوقفية ناظر الوقف حسب كفاءات تحدد عن طريق التنظيم³، على المستوى المحلي ممثلا في شخص مدير الشؤون الدينية والأوقاف الولائي، وباعتباره يدير المصلحة الخارجية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية والتي هي إدارة تابعة للدولة، فإن جهة التقاضي التي يستطيع أن يرفع إليها منازعاته هي القضاء الإداري ممثلا في المحكمة الإدارية المختصة إقليميا طبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

حيث ومادام أن الهيئة الوصية على الأوقاف هي شخص من أشخاص القانون العام فإن القضاء الإداري هو المختص نوعيا بالنظر في المنازعات العقارية التي تطل الوقف، لاسيما تلك التي تتعلق ببحثنا والتي تؤدي إلى صدور أحكام إدارية تشهر في السجل العقاري.

2- ضرورة الطعن في قرار إداري يغير مركز قانوني لعقار

تنص المادة 801 على أنه: "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في: 1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن: الولاية والمصالح غير المركزية للدولة على مستوى الولاية، البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية، 2- دعاوى القضاء الكامل، 3- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة".

من خلال النص أعلاه يتبين لنا أن أساس اللجوء إلى القضاء الإداري هو سعي المتقاضي إلى إلغاء قرارات الإدارة التي تصدر على مستوى الدولة أو إحدى مؤسساتها، وقضايا أخرى إلى جانب دعاوى الإلغاء، أو ما

¹ المادة 23 من القانون 90-25 المعدل والمتمم، المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق.

² القانون رقم 91-10، المؤرخ في: 27/04/1991، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ: 08/05/1991، والمتمم بالقانون 07/01، المؤرخ في: 22/05/2001، الجريدة الرسمية عدد 29، الصادرة بتاريخ: 22/05/2001.

³ تمثل النص التنظيمي لاحقا في المرسوم التنفيذي رقم: 98-381 المؤرخ في: 01/12/1998، المحدد لشروط إدارة الأمالك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكفاءات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 90، الصادرة بتاريخ 01/12/1998.

يصطلح عليه الطعن في القرارات الإدارية أمام القضاء، وفيما يلي بعض المنازعات العقارية التي يشكل القرار الإداري محور انطلاقها.

أ/ منازعة قرار التقييم العقاري النهائي

إن الطعن في القرارات الإدارية التي تغير المراكز القانونية للعقار متعددة، والأكثر مرافعة أمام القضاء الإداري هي منازعة التقييم العقاري والتي يجب تحت طائلة عدم القبول أن يرفق القرار الإداري المطعون فيه والمتمثل حصرا في قرار التقييم النهائي¹، ويكون هذا الطعن أمام القضاء طبقا للمادة 16 من المرسوم 63/76²، ويختلف الطعن هنا بالنظر إلى الوضعية القانونية للعقار فإذا رقم العقار كاملا ترقيفا نهائيا باسم المالك الظاهر فإن للمالك الحقيقي حق اللجوء للقضاء الإداري للمطالبة بإلغاء القرار الخاص بالتقييم النهائي إجمالا وإعادة ترقيمه لصالح ولحساب المالك الحقيقي، أما إذا كان العقار يشمل جزءا من جزء أكبر تم ترقيمه إجمالا فإن لصاحب الصفة والمصلحة المطالبة بتعديل التقييم النهائي بإخراج المساحة التي يملكها من مجمل المساحة المرقمة، ويطلب بإعادة ترقيمها باسمه ولحسابه.

ب/ منازعة قرار التصريح بالمنفعة العمومية

إلى جانب الطعن أمام القضاء الإداري في منازعة التقييم، نجد أن الطعن ضد قرار الوالي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية أمام نفس الجهة أيضا منازعة شائعة، والتي تخول لصاحب الصفة والمصلحة ممن أصدر في حقه القرار المطالب بإلغائه³.

ج/ منازعة قرار شهادة الحيابة

تعتبر شهادة الحيابة قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية الواقع في دائرة اختصاصها العقار طبقا للمادة 40 من قانون التوجيه العقاري، وهي الشهادة الإدارية التي نصت عليها المادة 39 من نفس القانون وأقرت: " يمكن لكل شخص يمارس على أرض الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها حيابة مستمرة وغير منقطعة هادئة وعلائية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيابة"، كما تشهر شهادة الحيابة في المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وتعد سندا معترفا به فيما يخص تحول الحيابة إلى ملكية من خلال التقادم المكسب طبقا للمواد 827 و 828 من القانون المدني، وعليه، يمكن للمتضرر من قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي المتضمن منح شهادة الحيابة على عقار ما لطرف ما أن يرفع دعوى إلغاء هذا القرار أمام القاضي الإداري.

¹- عز الدين كلوفي، المرجع السابق، ص 06.

²- المرسوم 63-76، المرجع السابق.

³- المادة 33 من القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

د/ منازعة قرار تسليم أو رفض تسليم سند الملكية في إطار التحقيق العقاري طبقاً للقانون

02-07

بعد الانتهاء من التحقيق العقاري الذي قد يطلبه مالك العقار الذي لا يحوز سنداً عليه في إطار القانون 02-07¹ والمرسوم التنفيذي 147-08²، يفرض ذلك إلى إحدى النتيجتين إما أن يصدر المحافظ العقاري المختص قراراً بتسليم سند الملكية أو قراراً برفض تسليمه، ففي الحالة الأولى يمكن للمتضرر من تسليم السند لطرف ما أن يطالب بإلغاء قرار التسليم أمام القضاء الإداري، ويمكن في الحالة الثانية أن يطالب صاحب الصفة والمصلحة أمام القاضي الإداري بإلغاء مقرر الرفض مع تسبب طلباته³.

الفرع الثاني: الاختصاص الإقليمي للمنازعة العقارية

نتناول الاختصاص الإقليمي للمنازعة العقارية المطروحة أمام الجهات القضائية العادية في العنصر الأول، على أن نتطرق إليه عند طرح هذه الأخيرة أمام الجهات القضائية الإدارية.

أولاً: الاختصاص الإقليمي للمنازعة العقارية المطروحة أمام القضاء العادي

ترفع الدعوى العقارية أمام القسم العقاري المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار حسب المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو ما تنص كذلك عليه المادة 40 من نفس القانون التي تقر أن دعاوى المادة العقارية ترفع أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار وتجدر الإشارة إلى أن الاختصاص الإقليمي ليس من النظام العام، إذ لا يجوز إثارته من طرف القاضي من تلقاء نفسه، ولا يستند القاضي إلى عدم الاختصاص الإقليمي إلا إذا أثاره الخصوم بأنفسهم قبل أي دفع في الموضوع تحت طائلة عدم قبوله، وإذا قبل القاضي هذا الدفع يرفض الدعوى شكلاً لعدم اختصاص المحكمة إقليمياً بالنظر في الدعوى، وهو توجيه لصاحب المصلحة بتصحيح الدعوى ورفعها أمام الجهة القضائية المختصة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع.

ثانياً: الاختصاص الإقليمي للمنازعة العقارية المطروحة أمام القضاء الإداري

أما بالنسبة للاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية فهو من النظام العام طبقاً للمادة 807 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أن الاختصاص النوعي والإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام يجوز إثارة الدفع من أحد الخصوم في أي مرحلة كانت عليها الدعوى ويجب إثارته تلقائياً من طرف القاضي، وعليه فإن الدعوى الإدارية المنصبة على عقار يرجع الاختصاص الإقليمي للفصل فيها للمحكمة

¹ - القانون 02-07، المرجع السابق.

² - المرسوم التنفيذي رقم 147-08، المؤرخ في: 2008/05/19، الجريدة الرسمية عدد 26، الصادرة بتاريخ: 2008/05/25.

³ - عز الدين كلوفي، المرجع السابق، ص 12.

الإدارية التي يتبع العقار دائرة اختصاصها، ويراقب القاضي الاختصاص الإقليمي ويثيره ولو لم يثره الخصوم.

الفرع الثالث: عريضة افتتاح الدعوى العقارية

نتطرق في هذا الفرع إلى العناصر الآتي ذكرها.

أولاً: بيانات عريضة افتتاح الدعوى العقارية

تخضع الدعوى العقارية لنفس الشروط الشكلية المتعلقة بالدعاوى المدنية والتي نص عليها قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 15 منه، وهي مجموعة من البيانات التي إن لم تتوافر يمكن عدم قبول الدعوى شكلاً، وهي كالتالي:

- 1- ذكر الجهة القضائية المرفوع أمامها النزاع،
- 2- ذكر الاسم الكامل لأطراف الدعوى، وموطنهم، وإن لم يكن للمدعى عليه موطن معلوم فاخر موطن له،
- 3- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقية،
- 4- عرض موجز للوقائع، والطلبات، والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى،
- 5- الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات المؤيدة للدعوى.

ثانياً: إلزامية إشهار عريضة افتتاح الدعوى العقارية في بعض الحالات

نصت المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، على ضرورة إشهار عريضة افتتاح الدعوى العقارية لدى المحافظة العقارية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، والدعاوى العقارية التي يجب إشهارها هي الدعاوى التي قد تغير من المراكز القانونية للأطراف والعقار على حد سواء، وهي الدعاوى التي ترمي إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها، وذلك طبقاً للمادتين 85 من المرسوم رقم 63/76 وكذا المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

يمكن ذكر بعض نماذج دعاوى الفسخ والإبطال والإلغاء، وفقاً لما يلي¹:

- 1- دعوى إبطال عقد منصب على حق عيني أو عقاري مشهر، والذي يترتب عنها إرجاع المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل العقد،
- 2- دعوى إلغاء قرار إداري منصب على عقار أو حق عيني، والتي ترفع لأجل إلغاء قرار يخص عقاراً بحجة عدم شرعيته أمام القضاء الإداري،
- 3- دعوى نقض القسمة الودية لعقارات أو حقوق عينية مشمولة بعقود مشهورة.

¹ - دليل المحامي، دار برتي للنشر، طبعة: 2021-2022، الجزائر، ص-ص 65-66.

وفي هذا الصدد جرى العمل القضائي على عدم قبول العريضة التي تتعلق بإبطال حقوق عينية عقارية إذا لم يتم شهرها، وهو ما قضى به مجلس الدولة في القرار رقم 184931، المؤرخ في: 2000/03/27 وكذا القرار رقم 203024، المؤرخ في: 2000/06/12¹، كما اعتبر أيضا مجلس الدولة في قرار آخر أن رفض المحافظ العقاري لإشهار هذه الدعاوى قرارا غير مشروع يجوز الطعن فيه بالإلغاء².

المطلب الثاني: الحكم العقاري

إن التطرق إلى الحكم القضائي الصادر في المادة العقارية، يقتضي منا التطرق إلى مشتملاته، والذي يمكن تقسيمه إلى تناول تعريفه وبياناته - فرع أول-، والتطرق في جانب ثاني إلى أنواع الأحكام العقارية بتناول مختلف تقسيماتها للإحاطة بها - فرع ثاني-.

الفرع الأول: مشتملات الحكم العقاري

نتناول في هذا العنصر مختلف التعريفات المتعلقة بالحكم العقاري، وكذا البيانات الخاصة به والمنصوص عليها قانونا والمكرسة تطبيقا.

1- تعريف الحكم العقاري

ترفع الدعوى أمام القسم العقاري والتي تكون محل المنازعات المذكورة أعلاه وعند تهيئة القضية للفصل يصدر القاضي العقاري حكما عقاريا، وبالتالي فإن الحكم العقاري هو ذلك الحكم الصادر عن القسم العقاري الفاصل في نزاع عقاري، يصدره قاض فرد طبقا للمادة 255 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وينطق به علنيا طبقا للمادة 272 من نفس القانون.

يمكن تعريف الحكم القضائي العقاري، من وجهة نظرنا على أنه³ ذلك الحكم الذي يصدره القاضي المختص بالفصل في المنازعات الواردة على العقار سواء في القضاء العادي من خلال أول درجة أمام القسم العقاري بالمحكمة أو في ثاني درجة أمام الغرفة العقارية بالمجلس القضائي للدائرة القضائية التي يوجد بها العقار، أو في جهة الطعن بالنقض أمام الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، تتمثل هذه المنازعات عادة، في دعاوى الملكية العقارية والحيازة، كما قد يصدر حكم عقاري في جهة القضاء الإداري في المنازعات العقارية التي يكون أحد أطرافها الدولة والتي تنحصر في منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة أو المنازعات التي تتعلق بالأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الممنوحة للأشخاص بغية الاستثمار سواء تعلقت بعقار فلاحي أو صناعي أو سياحي أو حضري، أو دعاوى إلغاء الدفاتر العقارية الصادرة عن

¹ - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الطبعة الخامسة عشر، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 237.

² - قرار مجلس الدولة مؤرخ في: 2015/02/26، غير منشور، انظر: حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع نفسه، ص

237.

³ - باعتبار أننا لم نعثر على تعريف للحكم العقاري.

المحافظة العقارية، وقد تكون هذه الأحكام العقارية فاصلة في موضوع الدعوى أو صادرة قبل الفصل فيه بالاستعانة بذوي الخبرة الفنية ولإجراء تحقيق أو لإجراء الفصل، كما قد تكون استعجالية غير ماسة بأصل الحق بقصد توقيع تدبير مؤقت.

وعلى كل قد يكون الحكم العقاري فاصلا في الموضوع أي بتقرير الحق لصاحبه مباشرة وهو الحكم الفاصل كليا أو جزئيا في موضوع النزاع أو في دفع شكلي أو في دفع بعدم القبول أو في أي طلب عارض ويكون هذا الحكم حائزا لحجية الشيء المقضي به في النزاع المنفصل فيه، أو يكون صادرا قبل الفصل في الموضوع بالأمر بإجراء تحقيق أو بتدبير مؤقت وفي هذه الحالة لا يكون الحكم حائزا لحجية الشيء المقضي فيه، وقد يكون الحكم العقاري حكما استعجاليا وهو ما يسمى بالأمر الاستعجالي الذي يفصل فيه القاضي العقاري الذي تكون مطروحة أمامه الدعوى الموضوعية، إذ يشترط لقبول الدعوى العقارية الاستعجالية وجود دعوى موضوع عقارية موازية مرفوعة أمام نفس القاضي من قبل، ويفصل فيما القاضي إذا توافر عنصر الاستعجال طبقا للمادة 299 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ولا يمس الأمر الاستعجالي بأصل الحق.

2- بيانات الحكم العقاري

يجب أن يشمل الحكم تحت طائلة البطلان عبارة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وباسم الشعب الجزائري طبقا لنص المادة 275، كما يجب أن يتضمن الحكم العبارات التي تنص عليها المادة 276 من نفس القانون وهي كالتالي:

أ/ الجهة القضائية التي أصدرته.

ب/ أسماء والقاب وصفات القضاة.

ج/ تاريخ النطق به،

د/ اسم ولقب ممثل النيابة عند الاقتضاء،

ن/ اسم ولقب أمين الضبط الذي حضر الجلسة،

هـ/ أسماء والقاب الخصوم وموطن كل منهم وفي حالة الشخص المعنوي ذكر تسميته وطبيعته ومقره الاجتماعي واسم ممثله القانوني أو الاتفاقي،

و/ أسماء والقاب المحامين،

ي/ الإشارة إلى عبارة النطق بالحكم في جلسة علنية،

وإضافة إلى البيانات الواجب توافرها في الحكم فإنه يجب أن يتضمن الحكم ما يلي:

- أ/ تسبب الحكم من حيث القانون والوقائع تسبباً كافياً،
ب/ الإشارة إلى النصوص المطبقة،
ج/ استعراض الوقائع والإجراءات،
د/ الرد على كل الطلبات،
هـ/ يتضمن ما قضى به في شكل منطوق.

الفرع الثاني: أنواع الأحكام القضائية العقارية

تتنوع الأحكام القضائية العقارية إلى أحكام ناقلة للملكية وأخرى مصرحة لها، كما تتنوع أيضاً إلى أحكام مثبتة للملكية وأخرى كاشفة عنها وهو ما نتناوله من خلال العناصر الآتي ذكرها.

أولاً: الأحكام القضائية الناقلة للملكية العقارية

1- حكم رسو المزاد

جاء في مقتضيات المادة 728 من القانون المدني على أنه إذا تعذرت القسمة عينا أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته ببيع هذا المال بالمزاد العلني، كما تنص المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن تنقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و/ أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها، ويعتبر حكم رسو المزاد سند الملكية ويتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية خلال أجل شهرين من صدوره.

من خلال هاتين المادتين نجد أن الحكم القاضي برسو المزاد المتعلق بعقار هو حكم قضائي عقاري، يتعين شهره في المحافظة العقارية لتنقل الملكية إلى صاحبها، ومن هذا المنطلق سنتناول طبيعة هذا الحكم وأنواع البيوع الخاصة به وشهره.

إن الحكم القضائي الصادر برسو المزاد هو ليس حكم قضائي فاصل في خصومة قضائية وإنما هو محضر لإجراءات سابقة على البيع وإيقاع البيع بعده على من رسي المزاد عليه، ينهي إجراءات التنفيذ الجبري من خلال بيان الإجراءات التي تمت بجلسة البيع بالمزاد العلني، ويقيد في المحافظة العقارية باعتباره سند ملكية حتى يمكن أن ينتج أثره بنقل ملكية العقار للراسي عليه المزاد والاحتجاج بذلك على الغير¹.

¹ - فهيمة قسوري، شهر دعاوى والأحكام القضائية العقارية، مجلة المنتدى القانوني، العدد السابع، قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 337.

وباعتبار حكم رسو المزداد سندا للملكية للشخص الذي رسي المزداد لصالحه فإن المشرع الجزائري يوجب إخضاعه إلى عملية الإشهار العقاري في أجل لا يتعدى الشهرين التاليين لتاريخ النطق به حتى يكون حجة على الكافة، وتعتبر وظيفة الشهر العقاري في هذه الحالة وظيفة إعلامية فقط أنشأته المحكمة الناطقة برسو المزداد¹، وهو ما يتضح من خلال نص المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

2- حكم تثبيت حق الشفعة

الشفعة هي رخصة تجيز لشخص يسمى الشفيع الحلول محل المشتري²، في عقد بيع عقار في الحالات المعينة في القانون³.

ولكي يمكن للشفيع الحلول محل المشتري، فإنه يجب عليه رفع دعوى قضائية ضد كل من البائع والمشتري من أجل استصدار حكم قضائي يمكنه من الحلول محل المشتري⁴، وقد نص القانون المدني على الأشخاص المعنويين بتثبيت حق الشفعة وهم⁵:

- مالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة.

- الشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشار إلى أجنبي.

- صاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو جزء منها.

كما نص قانون التوجيه العقاري على الأشخاص المعنويين بتثبيت حق الشفعة وهم:

- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لشراء أراضي فلاحية غير مستغلة عند عرضها للبيع، طبقا للمادة 52 من نفس القانون،

- ملاك الأراضي الزراعية المجاورين للأراضي محل البيع، طبقا للمادة 55 من نفس القانون،

- الدولة والجماعات المحلية في الأراضي العامرة والقابلة للتعمير لحاجات المصلحة العامة بصرف النظر عن نزع الملكية، طبقا للمادة 71 من نفس القانون.

¹ - مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 168.

² - ويستثنى من استعمال الحق في الشفعة إذا كان البيع بين الأصول والفروع.

³ - المادة 794 من الأمر 58/75.

⁴ - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 357.

⁵ - المادة 795 من الأمر 58/75، المرجع السابق.

وقد لا يستطيع من له حق الشفعة باستعمال حقه بناء على نص المادة 798 من القانون المدني إذا حصل البيع بالمزاد العلني لإجراءات رسمها القانون أو إذا كان البيع بين الاصول والفروع والأصهار أو كون البيع لفائدة مكان تعبد أو لاحق به.

و يعتبر الحكم العقاري المثبت لحق الشفعة وثيقة ملكية الشفيع استنادا للمادة 802 من القانون المدني التي تنص على أنه يجب رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقاري في أجل 30 يوما من تاريخ الإعلان المنصوص عليه في المادة 801 تحت طائلة سقوط الحق ، ويعتبر هذا الحكم القضائي منشئا للحق العيني العقاري لفائدة الشفيع ويخضع إلى الإشهار العقاري بالمحافظة العقارية حتى يكون حجة على الجميع¹ ، طبقا للمادة 803 من القانون المدني بقولها: " يعتبر الحكم الذي يصدر نهائيا بثبوت الشفعة سندا ملكية الشفيع وذلك دون الإخلال بالقواعد المتعلقة بالشهر العقاري".

3- الأمر الاستعجالي بالإشهاد باستلام الإدارة للعقار

تخضع عملية نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة إلى إجراءات معينة نص عليها القانون 11/91 اذ نصت المادة 28 منه على أنه للسلطة الإدارية المخولة أن تطلب عند الضرورة من الجهة القضائية المختصة الإشهاد باستلام الأموال ويصدر القرار القضائي حينئذ حسب إجراءات الاستعجال وينشر القرار القضائي الخاص باستلام الأموال بالسجل العقاري دون المساس بالموضوع.

من خلال المادة أعلاه نستنتج إمكانية اللجوء إلى القاضي الإداري الاستعجالي في حالة الضرورة لكون عدم معرفة هوية المالك الحقيقي للملكية المراد نزعها لتلبية حاجات المنفعة العامة في أقصر وقت، للمطالبة للإشهاد باستلام العقار المملوك ملكية خاصة لفرد من أفراد القانون الخاص، بعد تقديم القرار الإداري بالتصريح بالمنفعة العمومية ومخطط القطعة المراد نزعها وكذا إثبات إيداع مبلغ التعويض المقترح لدى الخزينة العمومية على مستوى الولاية².

بصدور الأمر الإداري القاضي بالتسليم الاستعجالي للعقار تقوم الإدارة المستصدرة له بشهره على مستوى المحافظة العقارية وهذا الحكم يعتبر سندا قضائيا لإثبات الملكية العقارية³ أي أنه وثيقة ملكية الأرض المنتزعة لصالح الإدارة.

¹ - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 181.

² - عبد الغني عبان، السندات الإدارية والقضائية المثبتة لحق الملكية العقارية، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء. الجزائر، الدفعة الثانية عشر: 2010/2007، ص 44.

³ - عبد الغني عبان، المرجع نفسه، ص 45.

ثانياً: الأحكام المصرحة أو الكاشفة عن الملكية العقارية

إلى جانب الأحكام القضائية الصادرة في المادة العقارية والتي تنقل الملكية مباشرة إلى صاحب الصفة والمصلحة، هناك نوع آخر من هذه الأحكام ألا وهي الأحكام التي تصرح أو تكشف عن الملكية باعتبار أنه الملكية انتقلت سابقاً لأصحابها، إلا أنه بعض الغموض الوارد على الحصة المملوكة أو عدم فرز هذه الأخيرة يحتم اللجوء للقضاء للتصريح أو الكشف النهائي عن صاحبها ومن ثم إشهارها لتمام الإجراءات.

1- حكم قسمة المال المشاع

الشيوع هو حالة قانونية تنجم عن تعداد أصحاب الحق العيني العقاري¹ بمفهوم المادة 713 من القانون المدني على أنه إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم به غير مفرزة فهم شركاء وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقد دليل على غير ذلك.

فإذا رفع صاحب الصفة دعوى الخروج من حالة الشيوع تجرى القسمة عن طريق الاقتراع وتثبت المحكمة ذلك في محضرها وتصدر حكماً بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز أما إذا تعذرت القسمة عينا فإنه يتم بيع المال في المزاد العيني بجلسة البيوع العقارية في المحكمة وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا ذلك بالإجماع.

وعند صدور حكم بثبوت القسمة بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز عن طريق القرعة طبقاً لنص المادة 727 من القانون المدني وبعد أن يصبح هذا الحكم نهائياً فإنه يصبح سنداً مثبتاً للملكية العقارية يستوجب شهره بالمحافظة العقارية².

2- الحكم العقاري الصادر بالصلح

لقد جاء قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، بالطرق البديلة لحل النزاعات وهي الصلح والوساطة والتحكيم، وفيما يخص الصلح إذا وصلت منازعة الأطراف أمام القضاء فيجوز للخصوم حسب المادة 990 من نفس القانون، التصالح تلقائياً أو بسعي من القاضي في أي مرحلة من مراحل الخصومة شريطة أن لا يتعارض مضمون الصلح مع النظام العام، وهو إجراء غير ملزم للأطراف وليس ضمن الشكليات الجوهرية لقبول الدعوى³

¹ - عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص 39.

² - عبد الغني عبان، المرجع نفسه، ص 40.

³ بريارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الثانية، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص

ويثبت الصلح الواقع بين الأطراف في محضر يوقع عليه الأطراف والقاضي وأمين الضبط ويودع بأمانة ضبط الجهة القضائية ويعد بذلك محضر الصلح سنداً تنفيذياً وذلك وفق ما جاء في نص المادتين 992 و 993 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تطبق عليه أحكام التنفيذ المنصوص عليها في نفس القانون.

ولا يمكن بأي حال من الأحوال الطعن في محضر الصلح ذلك أن القاضي بقيامه بالتوقيع على المحضر لا يكون قائماً على الفصل في خصومة قضائية بمقتضى سلطته القضائية، فالخصومة انتهت بالصلح بموجب محضر وليس بموجب حكم قضائي، وتغلب على المحضر طابع الاتفاق بإرادة الخصمين السلمية والملاحظ أن الصلح ينطلق اختيارياً وقت اللجوء إليه لكنه ينتهي في صورة جبرية تلزم تنفيذ ما تم الاتفاق عليه بين الأطراف المتصالحة¹.

ولانتقال الملكية العقارية بين الأطراف المتصالحة يستوجب إشهار محضر الصلح بالمحافظة العقارية حتى يمكن الاحتجاج به بين طرفيه وفي مواجهة الغير إذ أن المحضر القضائي القاضي بالصلح قد كشف عن الحقوق العقارية للأطراف المتصالحة مما يتعين على المحافظ العقاري قبول طلب إشهاره وقيده في السجل العقاري².

3- الحكم المصرح بشغور تركة وإحاقها ملكية الدولة

الأمالك الشاغرة هي العقارات التي ليس لها صاحب أو مالك أي لا وارث لها، أو أنها أهملت من طرف ملاكها الأصليين، وقد اعتبرها القانون ملكاً من أملاك الدولة طبقاً لنص المادة 773 من القانون المدني التي تقر أنه تعتبر ملكاً من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو الذين تهمل تركتهم. كما جاءت المادة 48 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 متطابقة مع ما نصت عليه المادة المذكورة أعلاه.

إن استحقاق الأملاك الشاغرة يحتم على الدولة ممثلة في السيد الوالي برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة حسب نص المادة 52 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل بموجب القانون 14/08 من أجل البحث والتحري عن الملاك المحتملين أو الورثة وبعد انقضاء الأجل المقررة في الحكم القضائي الذي صرح بانعدام الوارث ليرفع بعد ذلك الوالي دعوى جديدة يطلب من خلالها الإعلان عن شغور التركة العقارية وتسليمها لإدارة أملاك الدولة وتقوم الدولة بتسييرها لغاية انقضاء الأجل المقررة للحقوق الميراثية وهي 33 سنة³.

¹ بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص-ص 519-520.

² - فهميمة قسوري، شهر دعاوى والأحكام القضائية العقارية، المرجع السابق، ص 339.

³ - عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص 44.

وحيث تنص المادة 829 من القانون المدني على أنه لا تكتسب الحقوق الميراثية بالتقادم إلا إذا دامت الحيازة 33 سنة.

بصدور الحكم القاضي بإلحاق الملكية الشاغرة إلى أملاك الدولة تتولى مديرية أملاك الدولة تسيير هذه الأملاك، والسند الذي تحتج به الدولة في مواجهة الغير هو الحكم القضائي الذي يستوجب إظهاره في المحافظة العقارية ل يتم بذلك انتقال الملكية العقارية إلى الدولة، طبقاً للمادة 08 من المرسوم التنفيذي 65/91¹.

ثالثاً: الأحكام المثبتة للملكية العقارية

إلى جانب الأحكام القضائية العقارية السابق ذكرها، نتطرق فيما يلي على النحو المذكور أدناه إلى الأحكام التي تثبت الملكية لأصحابها.

1- الحكم المثبت للملكية عن طريق التقادم

تطرق المشرع الجزائري إلى التقادم المكسب من خلال نص المادة 827 من القانون المدني والتي أقرت على أنه من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أم عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به صار ذلك له ملكاً إذا استمرت حيازته له مدة 15 سنة بدون انقطاع.

ويقصد المشرع من خلال هذه المادة أنه وفي المناطق غير الممسوحة يستطيع كل حائز ملك طبقاً لقواعد الاكتساب بالتقادم وفق القانون أن يصبح مالكا بقوة القانون، إذا تحققت في حيازته الشروط اللازمة لذلك.

ولما كانت الحقوق العينية التي تكتسب بالتقادم لا يمكن شهرها لعدم وجود محرر يثبتها حتى يمكن شهره، فإن على من اكتسبها أن يرفع على المالك السابق أو على من يعتدي على هذا الحق دعوى بتثبيت حق الملكية عن طريق التقادم المكسب مصرحاً بحقه على هذا الحق العيني العقاري².

وفي القانون المقارن نجد أن المشرع المصري ينص على أن من اكتسب ملكية عقار بوضع اليد عليه أن يلجأ إلى القضاء للحصول على حكم بثبوت الملكية للعقار يمكن شهره طبقاً للمادة العاشرة من قانون تنظيم الشهر العقاري باعتباره من الأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية، ويكون الحكم بعد شهره سنداً لملكية العقار المكتسب عند التصرف، ولما كانت الملكية في المواد العقارية لا تنتقل إلا بالتسجيل وقد بين قانون الشهر أن الأحكام الخاصة بثبوت الملكية يجب شهرها، ومن ثم يجوز رفع

¹ - المرسوم التنفيذي 65/91 الصادر بتاريخ: 1991/03/02، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية رقم 10 الصادرة بتاريخ: 1991/03/06.

² - مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية، المرجع السابق، ص 359.

دعوى، للحصول على حكم بثبوت الملكية ثم تسجيله ليحصل نقل الملكية بمقتضى الحكم المسجل، ومن ثم فإن الأحكام النهائية التي من شأنها إنشاء حق ملكية أو حق عيني عقاري آخر أو نقله أو تغييره أو زواله يجب إظهارها بواسطة تسجيلها. وعلى هذا فإن ملكية العقار بالتقادم لا تنتقل إلا إذا سجل الحكم الصادر بثبوت الملكية، وتسجيل الحكم بثبوت الملكية بالحيازة تنقل ملكية العقار إلى الحائز¹، وعلى كل فإن صدور الحكم العقاري القاضي بتثبيت الملكية العقارية عن طريق التقادم وجب شهره أمام المحافظة العقارية لكي ينتج أثره بنقل الملكية للحائز ولإمكانية الاحتجاج به في مواجهة الغير.

2- الحكم المثبت للوعد بالبيع العقاري

جاء في مقتضيات المادة 71 من القانون المدني في فحواها على أن الاتفاق الذي يعد له كلا المتعاقدين أو إحداهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون له أثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامه فيها، وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد.

كما أن المادة 72 من نفس القانون نصت على أنه إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد وكانت الشروط اللازمة لتمام العقد وخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة، قام الحكم مقام العقد.

ويعرف الوعد بالبيع العقاري على أنه عقد يلتزم بمقتضاه شخص هو الواعد، بأن يبيع عقارا إلى شخص آخر هو الموعود له، إذا رغب في شراءه خلال مدة معينة².

ينشئ الوعد بالبيع العقاري التزاما شخصيا في ذمة الواعد يتضمن التنفيذ العيني لما اتفق عليه المتعاقدان وذلك بإتمام عملية البيع النهائي خلال المهلة المحددة لإعلان الرغبة في التعاقد، فإذا امتنع الواعد عن ذلك جاز للموعود له أن يستصدر حكما من الجهة القضائية المختصة يقوم مقام عقد البيع طبقا لنص المادة 72 المذكور نصها أعلاه ومتى تبين للقاضي صحة الوعد بالبيع وتوافر كل الشروط القانونية خاصة شرط الرسمية و ثبوت ملكية الواعد للعقار الذي يرد عليه عقد الوعد بالبيع طبقا للقانون حكم بتثبيت الوعد بالبيع العقاري³.

¹ - عدلي أمير خالد، إجراءات ثبوت وشهر الملكية العقارية المكتسبة بوضع اليد في المحاكم والشهر العقاري على ضوء أحكام القضاء والفقهاء القانونيين والإسلاميين، منشأة المعارف بالإسكندرية، بدون ذكر رقم الطبعة وسنة النشر، ص 222-225.

² - جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، بدون ذكر رقم الطبعة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 17.

³ - عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص 42.

وعليه فعقد الوعد بالبيع العقاري ينشئ التزاما شخصيا في ذمة الواعد، يتمثل في التنفيذ العيني لما أتفق عليه المتعاقدان وذلك بإتمام عملية البيع النهائي خلال المهلة المحددة لإعلان الرغبة في التعاقد وأن امتناعه عن أداء ذلك يجيز للموعد له استصدار حكم قضائي يقوم مقام العقد¹.

وبصدور الحكم بتثبيت الوعد بالبيع العقاري وصورته نهائيا، تعين على من تقررت له المصلحة أن يتقدم أمام المحافظة العقارية التي يقع بدائرة اختصاصها العقار محل التصرف للتأشير بهذا الحكم بمجموعة البطاقات العقارية حتى يولد حقا عينيا عقاريا لفائدة الموعد له، الصادر لفائدته الحكم القضائي ويكون حجة على الطرفين المتعاقدين وعلى كافة المتعاملين في العقار وذلك بإخراج ملكية هذا العقار من الواعد ونقلها إلى الموعد له بالشهر².

وللإشارة فإن الوعد بالبيع العقاري يسجل بإدارة التسجيل والطابع لتحصيل الدولة للجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية، لكنه لا يشهر في المحافظة العقارية لأن الالتزام الذي يترتب في ذمة الواعد هو التزام بعمل وهذا العمل هو أن يبرم عقد البيع النهائي مع الموعد له إذا أظهر هذا الأخير الرغبة في الشراء خلال المدة المحددة بالوعد، فحق الموعد له هنا حق شخصي لا عيني لهذا السبب لا يشهر الوعد بالبيع في المحافظة العقارية لأن المحافظة العقارية لا تقوم إلا بشهر الحقوق العينية والحق الشخصي الوحيد الذي تشهره هو الإيجار بعيد الأمد³.

3- حكم تثبيت صحة العقد العرفي

العقود العرفية هي سندات معدة للإثبات يتولى تحديدها وتوقيعها أشخاص عاديون دون تدخل الموظف العام. إذا فالعقود العرفية هي تلك المحررات التي يقوم بإعدادها الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل إثبات تصرف قانوني ويتم توقيعها من قبل المتعاقدين وحدهم والشهود إن وجدوا دون تدخل ضابط عمومي مختص⁴، حيث تنص المادة 327 من القانون المدني " يعتبر العقد العرفي صادرا ممن كتبه أو وقعه أو وضع عليه بصمة إصبعه ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه.."

بعد تبني الجزائر نظام الإشهار العيني بموجب الأمر رقم 74/75 أصبح لازما على أصحاب العقود العرفية الواردة على العقارات التي كانت تشكل سندات ملكية صحيحة قبل دخول قانون التوثيق حيز التطبيق وخاصة غير ثابتة التاريخ اللجوء إلى المحاكم قصد تثبيت صحتها حتى يتسنى لهم إشهارها بمصالح الحفظ العقاري وبعد استنفاد ملف الطلب كل الشروط الواجبة وبعد صيرورة الحكم نهائيا يقوم صاحب

¹ - مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية، المرجع السابق، ص 192.

² - مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية، المرجع نفسه، ص 192.

³ - عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص 43.

⁴ - عبد الغني عبان، المرجع نفسه، ص 37.

المصلحة بتسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب وشهره بالمحافظة العقارية للاحتجاج به أمام الغير.

وعليه فقد كانت هذه العقود العرفية تشكل سندات إثبات للملكية العقارية صحيحة ومنتجة لكافة آثارها وهذا إلى غاية صدور القانون 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 والمتضمن قانون التوثيق بعد هذا التاريخ ودخول قانون التوثيق حيز التنفيذ بتاريخ 01/01/1971 الذي اشترط الرسمية في كافة المعاملات العقارية ومن ثم أصبحت هذه العقود لا تشكل سندات ملكية مثبتة للملكية العقارية ومن ثم اشترط المشرع أن يتم تثبيت تاريخ هذه العقود وهذا يتسنى لأصحابها شهرها على مستوى المحافظة العقارية فأصبح لزاما على أصحابها اللجوء إلى المحاكم قصد تثبيت تاريخها وتعين على القاضي الحكم بتثبيت صحة العقد العرفي أن يتأكد مما يلي¹:

- التحقق من الشرط الشخصي للأطراف إذ يجب على القاضي التأكد من هوية محرري العقد العرفي وذلك بتبيان أسمائهم، ألقابهم، موطنهم، تاريخ ومكان الإزدياد والمهنة والجنسية،
- أن يكون العقار المبرم بشأنه العقد العرفي واقعا في بلدية لم تمسها عملية المسح العقاري، لأن في مثل هذه الحالة يصبح الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية،
- التأكد من تاريخ إبرام العقد العرفي الذي يكون مبرما قبل 01/01/1971 تاريخ دخول قانون التوثيق حيز التطبيق وهو ما كرسته المحكمة العليا في قرارها رقم 197347 المؤرخ في 28/06/2000 الذي ينص: "من المقرر قانونا أن تصحيح العقود العرفية من قبل القاضي تتطلب قبل تثبيتها التأكد من تاريخ إبرام العقد الذي على ضوئه يعتبر المحرر العرفي صحيحا ومنتجا لجميع آثاره أو باطلا مطلقا"،
- التثبيت من توافر أركان العقد (التراضي - المحل - السبب) و التعيين الدقيق للعقار بطريقة كافية نافية من ناحية تسميته ، موقعه ، مساحته ومعامله الحدودية،
- سماع شهود العقد وتحرير محضر بهذا الشأن.

4- حكم ثبوت ملكية العقار المحاز

تعتبر الحيابة الوجه الظاهر للحق، فالحائز في الغالب هو نفسه صاحب الحق، وبتنظيم دعاوى الحيابة يحمي القانون بطريقة غير مباشرة صاحب الحق بما يتوفر له من حماية سريعة لحقه عن طريق تقديم أدلة مادية يسيرة في حين يتطلب إثبات الملكية العقارية تقديم سند رسمي وفق المادة 324 مكرر 1 من

¹ - عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص 37-38.

القانون المدني، وقد أنزلت دعاوى الحيازة منزلة الدعاوى العينية العقارية رغم كون رافعها لا يستند إلى حق عيني، إنما لكونها تهدف إلى حماية الوجه الظاهر للحق العيني من خلال حيازته المادية¹.

من المعروف أن دعاوى الحيازة ليست دعاوى موضوعية، فهي لا توجه ضد حقوق مقيدة في السجل، ودعاوى الحيازة لا تتقيد في السجل العيني، إذ المقصود منها ليس الفصل في الحق وإنما هدفها الحفاظ المتعرض للحائز مالك العقار أو غير مالك ذلك أن الحيازة مظهر للقيود والقيود مظهر للحق، ويتعين حماية الحيازة باعتبارها مظهراً حتى في نظام السجل العيني ومن هذا المنطلق فإن الغير الذي يتلقى حقوقاً من الحائز الظاهر².

وقد نصت المواد 524 إلى 530 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على شروط رفع دعاوى الحيازة وأنواعها، وكذا كيفية حماية حق الحائز.

وفيما يخص شهر الحكم القاضي بحيازة العقار ومن خلال بحثنا عن إمكانية شهر وجدنا أن هذه الحالة لم يسبق وأن حدثت من قبل في الجزائر، وفي القوانين المقارنة، يوجب قانون السجل العيني المصري قيد الأحكام النهائية المثبتة لإنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله فإذا ما ثار نزاع بشأن حق من الحقوق العينية الأصلي وصادر حكم نهائي في هذا النزاع وجب قيد هذا الحكم³.

والأحكام النهائية الصادرة في الدعاوى المتعلقة بحق عيني عقاري يجب شهرها، ويتم شهرها بذات الطريقة التي تشهر بها الدعاوى، أي بطريقة التأشير في السجل العيني بمنطوق الحكم الصادر في الدعوى، ويترتب على التأشير بالدعاوى في السجل العيني أن حق المدعي إذا تقرر بحكم مؤشّر به طبقاً للقانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق وأثبتت لمصلحتهم بيانات في السجل ابتداء من تاريخ التأشير بهذه الدعوى في السجل، أما إذا لم يؤشّر بتلك الدعاوى في السجل العيني فلا يحتج بالحقوق التي يحكم بها فيها على من يكتسب حقوقاً ويثبتها في السجل قبل قيد الحكم، والأصل أن للسجل العيني حجية مطلقة فلا يجوز التملك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت في السجل ولكن المشرع المصري أجاز قيد الحقوق العينية استناداً إلى وضع اليد بشرط أن ترفع دعوى ثبوت الملكية العقارية أو يصدر الحكم فيها خلال فترة

¹- بريارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 371-372.

²- عدلي أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في ضوء المستجدات من أحكام محكمة النقض والفقهاء القانونيين، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، دون ذكر رقم الطبعة وسنة النشر، ص 368.

³- عدلي أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في ضوء المستجدات من أحكام محكمة النقض والفقهاء القانونيين، المرجع السابق، ص 365.

انتقالية مدتها خمس سنوات تبدأ من تاريخ سريان قانون السجل العيني على القسم المساحي الذي يقع بدائرته العقار موضوع الدعاوى¹.

¹ - عدلي أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في ضوء المستجدات من أحكام محكمة النقض والفقهاء القانونيين، المرجع نفسه، ص 366.

الفصل الثاني

علاقة القضاء العقاري بالسجل العقاري

تقديم الفصل

إذا كان نظام السجل العقاري يهدف إلى استقرار الملكية العقارية وزرع الثقة الكاملة في المتعاملين فيه فإن فتح باب المنازعة فيه من شأنه المساس بهذه الحماية التي لا تستقر ولا تستكمل فاعليتها وقوتها إلا باستقرار الملكية العقارية¹، لذلك كان من اللازم التطرق إلى علاقة القضاء العقاري بالسجل العقاري إذ أن لهذا الأخير مبادئ أساسية يقوم عليها، بمقابل وجود منازعات تنتهي إلى أحكام قضائية تكون متطابقة مع هذه المبادئ وقابلة للتنفيذ، وهو ما سيتم تناوله من خلال هذا الفصل بالتطرق في مرحلة أولى إلى مقومات الحكم القضائي التي تنقسم إلى ديباجته ومنتنه ومنطوقه، وإلى ركائز السجل العقاري في مرحلة ثانية، وترتكز دراستنا في هذا الفصل إلى المبحث الأول والمعنون بمقومات الحكم القضائي وركائز السجل العقاري، وإلى المبحث الثاني والعنون بكيفية الربط بين الحكم القضائي العقاري والسجل العقاري.

ترتكز دراستنا في هذا الفصل وجوباً على مقومات الحكم القضائي الذي يقوم على مبادئ وإجراءات منصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والذي يقتضي أن تكون مطابقة ركائز السجل العقاري، وعليه فإن المبحث الأول قد تم تقسيمه على هذا الأساس المطلب الأول أركان الحكم العقاري والمطلب الثاني إلى المبادئ التي يقوم عليها السجل العقاري.

المبحث الأول: أسس الحكم القضائي وركائز السجل العقاري

سننتظر في هذا المبحث إلى تبيان المقومات التي يرتكز عليها الحكم العقاري من بيانات في مضمون الحكم العقاري وإجراءات سير المنازعة العقارية في المطلب الأول ثم التطرق إلى الركائز التي يرتكز عليها السجل العقاري المتمثلة في المبادئ التي يقوم على السجل العقاري في المطلب الثاني.

المطلب الأول: أركان الحكم العقاري

باعتبار أن الدعوى المدنية لاسيما الدعوى العقارية، مجموعة من الإجراءات القانونية يثيرها الخصوم أمام القضاء، ويديرها قاضي متخصص تنتهي بحكم قضائي يقوم من خلاله القاضي بجمع أطراف النزاع وحصر نقاط الاختلاف وتحديد جوهر النزاع وحصر وسائل الإثبات والمستندات²، والفصل في النزاع المطروح طبقاً للقانون، فإن هذا الحكم يحتوي على أركان أساسية يمكن استخلاصها من المواد 270 وما يليها من القانون 09/08، تتمثل في ديباجته ووقائع الدعوى، وكذلك التسبيب والمنطوق.

¹ - لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، السنة الجامعية: 2012/2011، ص 02.

² - شامي يسين، إدارة الدعوى المدنية وجدوى تطبيقها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المجلة الأفريقية للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، السنة: ديسمبر 2020، جامعة احمد دراية، ادار، الجزائر، ص-ص 88-

الفرع الأول: ديباجة الحكم العقاري

تتضمن ديباجة الحكم العقاري بيانات خاصة بالجهة القضائية كذكر المجلس القضائي والمحكمة والقسم العقاري إلى جانب ذلك رقم القضية وتاريخ صدور الحكم وفهرسه، وكذا تشكيلة المحكمة من قضاة وكتاب ضبط، وهي معلومات لا إشكال فيها، كما تتضمن الديباجة بيانات خاصة بالأطراف، هذه الأخيرة تتمثل في معلومات عن أصحاب القضية والتي يجب أن تكون صحيحة، ونظرا لأهميتها لما لها من أثر على منطوق الحكم وتنفيذه وسنتطرق إليها فيما يأتي.

أولا: بيانات خاصة بالجهة القضائية

الأحكام القضائية بصفة عامة والأحكام الصادرة في المادة العقارية تتضمن بيانات خاصة، على غرار السلطة التي أصدرت الحكم كالجمهورية الجزائرية إضافة إلى عبارة باسم الشعب الجزائري¹، وهو ما نصت عليه المادة 275 من القانون 09/08، وهو أهم بيان ويعلو متوسطا الصفحة الأولى من الحكم، ويلهما المجلس القضائي والمحكمة المسجلة بها الدعوى العقارية وكذا القسم العقاري، إذا طرحت المنازعة أمام القضاء العادي، والمحكمة الإدارية والمحكمة الإدارية للاستئناف إذا تم تناول المنازعة العقارية في القضاء الإداري.

1- بيانات الجهات القضائية العادية

إذا كانت الدعوى العقارية مطروحة أمام القضاء العادي، فإن بيانات الجهة القضائية في الحكم² تتضمن ذكر تسمية المجلس القضائي والذي يعد جهة الاستئناف للأحكام القضائية الصادرة عن المحاكم التابعة له³، والغرفة التي تداولت في الملف العقاري ورقمها إن كان عدد الغرف العقارية بالمجلس أكثر من واحدة في أعلى الصفحة الأولى من القرار على اليمين، كما يذكر تشكيلة الغرفة في القرار العقاري مع الإشارة إلى أمين الضبط والمستشار المقرر في الملف.

¹ - محمد هشام بن شريف، مفاهيم جوهرية في ترجمة لغة الأحكام القضائية من الفرنسية إلى العربية، مجلة معالم، المجلد 09، العدد 01، الصادرة بتاريخ 2018/06/19، ص 118.

² - للإشارة فإن الغرفة العقارية بالمجلس القضائي على غرار باقي الغرف، تتكون من رئيس و 2 مستشارين تتداول في جميع الملفات المعروضة أمامها بعد إيداع المستشار المقرر لتقريره في الملف.

³ - جاء هذا التعريف ضمن مقتضيات المادة 14 من القانون العضوي رقم 10/22 المتعلق بالتنظيم القضائي، الصادر بتاريخ: 2022/06/09، الجريدة الرسمية عدد 41 الصادرة بتاريخ: 2022/06/16.

وتذكر بيانات الجهة القضائية المصدرة للحكم العقاري¹، إذا كانت القضية على مستوى أول درجة للتقاضي بنفس الأشكال على أن تستبدل الغرفة بالقسم العقاري، والتشكيلة بقاض فرد عوض مجموعة قضاة².

2- بيانات الجهات القضائية الإدارية

إذا طرحت الدعوى أمام القضاء الإداري، فإن الحكم الإداري الصادر عن المحكمة الإدارية يعتبر حكم ابتدائي باعتبارها درجة أولى للتقاضي في المادة الإدارية³، ويفصل فيه بتشكيلة جماعية، من خلال أقسام تنقسم بدورها إلى فروع⁴، وبالتالي ينوه في أعلى الصفحة الأولى من الحكم على اليمين ذكر المحكمة الإدارية والقسم والفرع الذي فصل النزاع، ويذكر في نفس الصفحة تشكيلة القضاة وأمين الضبط مع الإشارة إلى القاضي المقرر في الحكم⁵، ويستأنف حكم المحكمة الإدارية أمام المحكمة الإدارية للاستئناف المختصة إقليمياً طبقاً لما تنص عليه المادة 29 من القانون العضوي 10/22، والتي تتكون من غرف وأقسام وتفصل بتشكيلة جماعية أيضاً⁶، وتدون بيانات المحكمة الإدارية للاستئناف في الحكم بنفس الشكل المنوه عليه في الحكم الإداري الابتدائي، ويشار إلى القاضي المقرر أيضاً⁷.

ثانياً: بيانات خاصة بأطراف المنازعة

يقتضي مبدأ الوجاهية في نظرية الدعوى، أن تنعقد الخصومة فيما بحضور جميع الأطراف مع مراعاة القواعد القانونية التي تنطبق على غياب بعض الأطراف، ويحمل الحكم القضائي العقاري في بياناته أطراف الدعوى التي تم ذكرهم في عريضة افتتاح الدعوى العقارية دون تغيير أو استبدال أي مركز قانوني لأي طرف، وذلك بمراعاة مركز المدعين والمدعى عليهم على اختلاف مراحل الدعوى ودرجات التقاضي.

¹ - الفقرة 01 من المادة 276 من القانون 09/08.

² - المادة 255 من القانون 09/08، المرجع السابق.

³ - جاء هذا التعريف ضمن مقتضيات المادة 31 من القانون العضوي رقم 10/22، المرجع السابق.

⁴ - المواد 33، 34 من القانون العضوي رقم 10/22، المرجع السابق.

⁵ - في هذا الصدد نصت المادة 32 من القانون العضوي رقم 10/22 على تشكيلة المحكمة الإدارية المكونة من قضاة حكم (رئيس، نائب/ نواب رئيس، رؤساء الأقسام والفروع إن وجدوا، قضاة، قضاة مكلفين بالعرائض، قضاة مكلفين بتحضير الاحكام)، وقضاة محافظة الدولة (محافظ دولة، محافظي دولة مساعدين عند الاقتضاء)

⁶ - المواد 33، 34 من القانون العضوي رقم 10/22، المرجع السابق.

⁷ - في هذا الصدد نصت المادة 30 من القانون العضوي رقم 10/22 على تشكيلة المحكمة الإدارية للاستئناف المكونة من قضاة حكم (رئيس برتبة مستشار بمجلس الدولة على الأقل، نائب الرئيس / نوابه، رؤساء الغرف والأقسام، مستشارين)، وقضاة محافظة الدولة (محافظ دولة برتبة مستشار بمجلس الدولة على الأقل، محافظي دولة مساعدين عند الاقتضاء).

إن حضور أطراف الدعوى العقارية أو من يمثلهم إلى الجهة القضائية والدخول في المرافعة، سواء أصالة عن أنفسهم أو بواسطة من يمثلهم¹ قانونا كالمحامين² أو الوكلاء، أمر أساسي لقيام الدعوى العقارية، لكن وباعتبار المنازعة العقارية يتشارك فيها القضاء الإداري إلى جانب القضاء العادي فإنه يجب التمييز بين أطراف المنازعة العقارية المثارة أمام القسم العقاري وتلك المنشورة أمام المحكمة الإدارية، إذ تتساوى مراكز الأطراف في المنازعة العقارية العادية، وتختلف في المنازعة الإدارية باعتبار أن أحد أطرافها من أشخاص القانون العام³.

1- بيانات المدعي

تتكون بيانات المدعي في الدعوى العقارية من الاسم واللقب، والإشارة إلى مقر السكن، والدفاع أو الوكيل القانوني، وإذا كان المدعي شخصا معنويا يجب ذكر تسمية الشخص المعنوي والإشارة إلى طبيعته (تجاري/هيئة إدارية)، ويشترط أن تكون البيانات صحيحة لما لها من أثر في تنفيذ الحكم واستحقاق الحقوق، إذ كثيرا ما تشاب الأحكام القضائية بأخطاء في بيانات المدني وبالأساس التسمية وهو ما يؤدي إلى وجود حاجز يحول دون التنفيذ السليم للحكم العقاري.

2- بيانات المدعى عليهم

ينطبق على المدعى عليهم نفس ما ينطبق على المدعي فيما يخص البيانات التي يجب أن تذكر بصفة دقيقة مع إعطاء الأهمية لكل حرف في الاسم واللقب أو التسمية القانونية للأشخاص المعنوية سواء كانت عامة أو خاصة، وكذا ذكر الطبيعة القانونية في حالة كون المدعى عليه شخص معنوي، وأخيرا الموطن، وقد نصت المادة 276 فقرتها السادسة من القانون 09/08 على أنه: " يجب أن يتضمن الحكم أسماء وألقاب الخصوم وموطن كل منهم وفي حالة الشخص المعنوي تذكر طبيعته وتسميته ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي".

¹ - دانا عبد الكريم سعيد وبلند أحمد رسول، خصوصية قواعد إجراءات الدعوى أمام محكمة القضاء الإداري دراسة تحليلية - مقارنة، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، السنة 2020، ص 395، ص-ص 418-390.

² - تجدر الإشارة هنا أن تمثيل الخصوم أمام الجهات القضائية يكون إجباريا بمحامي أمام المجالس القضائية والمحاكم الإدارية للاستئناف، وبالنسبة للمحكمة العليا ومجلس الدولة فإنه وزيادة على وجوب الاستعانة بمحام أمامها يجب أن يكون هذا الأخير مقبولا ومعتمدا أمامها، طبقا للمادة 567 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، كما يجوز للمتقاضى الذي لا تسعفه ظروفه المالية الاستعانة بمحام أن يقدم طلبا للاستفادة من نظام المساعدة القضائية باعتبار أن حق الدفاع مكفول بموجب الدستور.

³ - محمد مقبل العندي، طبيعة الدعوى الإدارية في التشريع الأردني: دراسة مقارنة، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 12، العدد 02، (العدد التسلسلي 24)، مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر بسكرة، أكتوبر 2020، ص 160.

ثالثاً: تصحيح الخطأ الوارد في البيانات

من شروط صحة الأحكام والقرارات القضائية، خلوها من الأخطاء التي تقف عثرة في تحقيق الغاية المرجوة منها، لأن من شأن الأخطاء المساس بحقوق الأفراد الدستورية وعلى أساس ذلك تزعزع ثقة الأفراد بالقضاء، مما يحمل ذلك على إساءة الظن بالعنصر القضائي وقد يجعلهم الأمر في حالة من التدمير ويدفعهم إلى مخالفة نصوص القانون والامتناع عن تنفيذ الأحكام¹.

ويصحح الخطأ الوارد في البيانات بطريقتين، إما برفع دعوى تصحيح الخطأ المادي أمام نفس الجهة القضائية أو تشكيل استئناف ضد الحكم القضائي.

1- دعوى تصحيح الخطأ المادي في الحكم القضائي العقاري

رغم الحرص القانوني إلا أن عملية إصدار الأحكام والقرارات القضائية عمل بشري قد تشوبه أخطاء لا توصف بالقانونية وإنما مادية قد ترجع إلى القاضي أو مرفق العدالة ككل وهنا أقر المشرع الجزائري دعوى تصحيح الخطأ المادي²، من خلال نص المادة 287 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³ المعدل والمتمم، التي عرفت الخطأ المادي بأنه عرض غير صحيح لواقعة مادية أو تجاهل وجودها.

ترفع دعوى تصحيح الخطأ المادي الوارد في الحكم العقاري أمام القسم العقاري بعريضة مشتركة من نفس الأطراف أو من طرف أحدهم⁴، ويعاد النظر فيها من طرف القاضي العقاري في الشق المتعلق بتصحيح الخطأ المادي الوارد في الحكم فقط، ولا يجوز للقاضي النظر مجدداً في الموضوع⁵، وعادة ما يحيل القاضي الملف للنظر بعد الجلسة الأولى مباشرة ليفصل بالأمر بتصحيح الحكم القضائي السابق ويذكر البيانات الواجبة التصحيح، ويؤشر في الحكم القضائي الأول على الهامش ببيان وجود حكم مصحح له بذكر تاريخه ورقم فهرسه، كما يبلغ للخصوم أيضاً.

¹ زينب أحمد عوين ونورس رشيد طه، طبيعة الأخطاء القضائية وأثرها في صحة الأحكام الجزائية - دراسة في التشريع العراقي -، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 12، عدد خاص (العدد التسلسلي 22)، أبريل 2022، ص 100.

² فائزة جروني وآخرون، دعوى تصحيح الأخطاء المادية أمام مجلس الدولة الجزائري، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 03، العدد 01، ماي 2019، ص 71.

³ المرجع السابق.

⁴ الفقرة الثانية من المادة 286 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

⁵ في هذا الصدد قضت الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في القرار رقم 1303561 الصادر بتاريخ: 2021/03/11، بأنه: "يمكن أن يكون الحكم القضائي برسو المزداد محل دعوى تصحيح متى شابته أخطاء مادية أو إغفالات شرط ألا يحدث التصحيح المطلوب أي تعديل أو تغيير للحقوق والالتزامات التي رتبها الحكم المطلوب تصحيحه".

2- استئناف الحكم العقاري لتصحيح الخطأ المادي

يجوز لأطراف الدعوى العقارية استئناف الحكم العقاري المشوب بأخطاء في بياناته، والتي تحول دون التنفيذ السليم للحكم أمام المجلس القضائي التابع لاختصاص المحكمة التي فصلت بموجبه في النزاع، وتنظر الغرفة العقارية في طلب التصحيح وتأمّر به في حال تبين لها أن البيانات الخاطئة جوهرية وتمس بسلامة إجراءات التنفيذ، وذلك تطبيقاً لما جاء في مقتضيات المادة 286 فقرتها الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، التي أكدت على أنه يجوز للجهة القضائية التي أصدرت الحكم، ولو بعد حيازة ذلك الحكم قوة الشيء المقضي به، أن تصحح الخطأ المادي أو الإغفال الذي يشوبه، كما يجوز للجهة القضائية التي يطعن في الحكم أمامها القيام بتصحيحه، وبالنسبة للقضاء الإداري أيضاً، نصت وأحالت المادة 963 من نفس القانون إلى المادتين 286 و 287 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، وبينت المادة 964 من نفس القانون طريقة التصحيح أمام الجهات القضائية الإدارية، بأنه ترفع دعوى تصحيح الأخطاء المادية بنفس أشكال عريضة افتتاح الدعوى خلال أجل شهرين من تاريخ تبليغ الحكم الإداري.

كما تجدر الإشارة أنه قد يتسبب في الخطأ منذ البداية الأطراف أنفسهم وذلك بذكرهم لبيانات خاطئة لاسيما ما تعلق بالألقاب والأسماء والعناوين أو التسمية الصحيحة للأشخاص المعنوية أو الهيئات الإدارية، وهنا يلزمهم القانون بتقديم عريضة تصحيحية أثناء سريان الخصومة مع ضرورة تبليغها للخصوم بعد تأشير المحكمة بذلك، وكثيراً ما لا ينتبه القضاة عند تهيئة الملف للفصل بالتطرق إلى العرائض التصحيحية والتنويه على قبول التصحيح من عدمه في منطوق الحكم في الناحية الشكلية، مما يجعل بيانات الحكم تبقى متطابقة مع عريضة افتتاح الدعوى المتضمنة الأخطاء، ولا يبقى للأطراف سوى استئناف الحكم وطلب التصحيح من جديد.

الفرع الثاني: متن الحكم العقاري

يعتبر المتن الشرطي الثاني بعد الديباجة في الحكم القضائي والذي يتطرق فيه القاضي إلى عرض الوقائع والإجراءات التي تمت في كامل إجراءات الخصومة، إضافة إلى تحديد الطلب القضائي كما أورده المدعي في عريضته الافتتاحية، هذا ما سنوضحه على النحو التالي.

أولاً: وقائع القضية وإدارة الخصومة العقارية

أول ما يتضمنه المتن في الحكم القضائي هو ذكر وقائع القضية على النحو الذي يسردها المدعي في عريضته الافتتاحية ثم التطرق إلى أقوال الخصم من دفعه سواء كانت شكلية أو موضوعية، وكما يشير أيضاً القاضي إلى المستندات التي يرفقها الخصوم والمثبتة لعناصر وأسباب النزاع.

1- ذكر الوقائع بالتفصيل

يتطرق الحكم العقاري إلى حيثيات الدعوى ووقائعها ويذكر بالتفصيل ما جاء على لسان المدعي من ادعاءات وأسباب رفع الدعوى وكذا الطلب القضائي كاملاً، فإذا رفعت دعوى وقف اعتداء على عقار، فإنه يجب ذكر ظروف ذلك مع التطرق إلى الأزمنة والأمكنة مع التنويه إلى المستندات المقدمة، والالتماسات المقدمة للمحكمة.

في هذه المرحلة يقتصر دور القاضي العقاري على ذكر الوقائع ابتداءً من تاريخ رفع الدعوى وما جاء في العريضة الافتتاحية من أقوال المدعي وطلباته كما هي ولو بأخطائها ثم ذكر ما جاء في مذكرة جواب المدعي عليه من مناقشة ودفع وطلبات بالتفصيل ودون تصرف، وأن تغيب هذا الأخير وجب التطرق لصحة التكاليف بالحضور من عدمه، كما تذكر كل وسائل الإثبات التي قدمها الخصوم والإشارة إلى الوثائق المقدمة من طرفهم¹.

وقد نصت المادة 277 فقرتها الثانية من القانون 09/08 على أنه: " يجب أن يستعرض بإيجاز في الحكم وقائع القضية وطلبات وادعاءات الخصوم ووسائل دفاعهم". وهو نفسه ما نصت عليه المادة 554 من نفس القانون فيما يخص ذكر الوقائع في القرار القضائي.

ويعتبر سرد الوقائع في عريضة افتتاح الدعوى شكلاً من أشكال توجيه الدعوى نحو مصلحة المتقاضين بطرح النصوص القانونية التي تخدمه واستبعاد تلك التي لا تخدمه²، وهنا يجب أن يبقى القاضي عند إعادة ذكر الوقائع في الحكم أو القرار حيادياً إلى أقصى حد بحيث يقتصر دوره على ذكر الوقائع حسب ما قدمت إليه دون زيادة أو نقصان ومن دون تحليل أو استنتاج أو تعليق، ومن غير إبداء رأي أو اتجاه³.

ويعتبر من وقائع القضية العقارية، دفع الخصوم في المذكرات الجوابية التي تكون في شكل تعقيب يحمل وسائل تحديد موضوع النزاع، إذ يستشف من خلالها القاضي العقاري ملابسات النزاع بما يمكنه من الفصل بصفة دقيقة في النزاع.

حيث يستفيد الخصوم أثناء سير خصومتهم من فرص متكافئة لعرض طلباتهم ووسائل دفاعهم والتي تنقسم إلى وسائل دفاع موضوعية تهدف لدحض ادعاءات الخصم، وإلى وسائل دفاع شكلية وهي دفع

¹- وعلي جمال، تحرير الأحكام والأوامر القضائية، دروس مبرمجة لطلبة السنة أولى ماستر تخصص قانون قضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، دون ذكر السنة الجامعية، ص 08.

²- التكييف القانوني والقضاء، مدونة الباحث القانوني - قسطاس،- مقالة منشورة على موقع: www.qistas.com، اطلع عليه بتاريخ: 2023/07/12، على الساعة: 23.25.

³- وعلي جمال، المرجع السابق، ص 08.

تهدف إلى التصريح بعدم صحة الإجراءات أو انقضائها أو وقفها، وإلى وسائل دفاع بعدم القبول¹ (انعدام الصفة والمصلحة²، انقضاء الأجل المسقط³، حجية الشيء المقضي به⁴، التقادم⁵).

2- ذكر الطلب القضائي الوارد في عريضة افتتاح الدعوى العقارية

يشترط لصحة الخصومة أن ترفع بإجراءات صحيحة ومحددة قانونا بمعنى تضمنها كافة البيانات اللازمة لإيضاح موضوع الدعوى⁶، وتنشأ الخصومة القضائية بطلب يقدم بصفة مبتدئة دون تبعية لطلب آخر يرفع إلى الجهة القضائية المختصة من خلال ورقة افتتاح الخصومة، ويتحدد الطلب من خلال مذكرات الرد أيضا التي يقدمها الخصوم ردا على الطلب الافتتاحي، مما يمكن القاضي من إلمام شامل بموضوع النزاع ورؤيته من عدة زوايا ويسمح له بالفصل في النزاع برمته، مما يؤدي إلى عدم تخلف ترسبات قد تحييه في المستقبل وهو ما سيضيفي فعالية أكثر على النشاط القضائي⁷.

وقد تناول المشرع الجزائري الطلب القضائي في نص المادة 25 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم بالنص على أنه: " يتحدد موضوع النزاع بالادعاءات التي يقدمها الخصوم في عريضة افتتاح الدعوى ومذكرات الرد".

وتجدر الإشارة إلى أن الطلب القضائي يرد كآخر عنصر في عريضة افتتاح الدعوى والمذكرات اللاحقة لها في شكل التماس الاستجابة من طرف القاضي العقاري، فإذا كان موضوع النزاع يتعلق بالملكية فإن الطلب هنا يكون إما بإخلاء العقار أو وقف التعدي عليه أو فرز الأنصبه المشاعة أو القسمة، كما قد يكون إعادة النظر في التقييم العقاري المؤقت⁸ أو النهائي⁹، وإذا كان موضوع النزاع الحيازة فإن الطلب القضائي لا

¹ - عسالي عبد الكريم وقيشو وردية، الدفع بعدم القبول في الدعوى بين حماية حق المتقاضى واستقرار العمل القضائي، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية، العدد الرابع، ديسمبر 2020، ص 31.

² - المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، المرجع السابق.

³ - المادة 338 من القانون المدني، المرجع السابق.

⁴ - المواد 223، 224 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، المرجع السابق.

⁵ - المواد 308-322 من القانون المدني، المرجع السابق.

⁶ - شريط وليد وبوزيفي شريفة، الشروط الشكلية لقبول دعوى الإلغاء على ضوء الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، مجلة البحوث السياسية والإدارية، المجلد 03، العدد 02، 01/12/2014، ص 59.

⁷ - طاهي محمد الطيب، الطلب القضائي على ضوء المادة 25 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حوليات جامعة الجزائر، المجلد 35، العدد 01، 2021، ص 214.

⁸ - يختص القسم العقاري بالنظر في التقييم المؤقت المنصوص على أحكام المنازعة فيه في المادة 15 من المرسوم 63/76، طبقا للمادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

⁹ - تختص المحكمة الإدارية بالنظر في التقييم النهائي استنادا للمادة 16 من المرسوم 63/76.

يخرج عن حمايتها أو استردادها¹، ولا يجوز الخلط في الطلب القضائي بين الحيازة والملكية²، وينقسم الطلب القضائي إلى قسمين:

أ/ **الطلب الأصلي:** إن الغاية التي يرمي إليها المتقاضي من الجهة القضائية المرفوع أمامها النزاع والذي ينبغي أن يكون محددًا بدقة، فإذا كان موضوع النزاع الخروج من حال الشيعاء فيجب أن يتضمن الطلب تحديد الرغبة بالخروج من حال الشيعاء مع ذكر العقار محل الطلب وتعيينه تعيينًا دقيقًا مساحة وحدودًا بالإضافة إلى ذكر السند الذي يبين الملكية وتاريخه ومراجع إظهاره إذا كان في منطقة غير ممسوحة، ومراجع المسح إذا كان في منطقة ممسوحة.

ويختلف الطلب القضائي أمام قاضي أو درجة أو ثانيها، باعتبار أن الطلب القضائي أمام جهة الاستئناف يخص الحكم الصادر من قاضي أول درجة في حين أن الطلب القضائي عند افتتاح النزاع يخص مصلحة المتقاضي، فيكون الطلب عادة إلغاء الحكم أو تأييده.

إذا تجاوزت الإدارة حدود السلطات الممنوحة لها أثناء القيام بأعمالها، لا بد من وسيلة يستطيع من خلالها صاحب المتضرر من المطالبة بإلغائها³.

ب/ **الطلب الاحتياطي:** ويتمثل عادة في الالتماسات التي يقدمها رافع الدعوى إذا كان الفصل في الدعوى يقتضي القضاء بحكم تمهيدي بحكم أن نوع المنازعة تقتضي خبرة تقنية أو تحقيق قضائي.

ج/ **الطلب العارض:** وهو الطلب الذي يعدل الطلب الأصلي للمدعي في عريضته الافتتاحية إذا كان مرتبطًا بالادعاءات الأصلية.

د/ **الطلب المقابل:** وهو ما يطلبه المدعى عليه من منفعة تعود عليه في الدعوى كطلب التعويض، إضافة إلى طلبه الأصلي برفض طلبات ومزاعم خصمه.

هـ/ **الطلب الإضافي:** وهو الطلب الذي يقدمه الخصم به رفع الدعوى، وفاته سهواً ذكر بعض الطلبات من خلال عريضة افتتاح الدعوى فيستدرك ذلك بطلب إضافي من خلال مذكرة إضافية قبل غلق باب المرافعات.

3- إدارة الخصومة العقارية

نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على جميع الأحكام التي يمكن من خلالها الاستدلال عن وجود إمكانية اعتماد فكرة إدارة الدعوى المدنية¹، لاسيما المادة 24 منه والتي تنص على أنه: "يسهر القاضي

¹ - المادة 524 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

² - راجع المادتين 527 و 529 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

³ - محمد مقبل العندلي، المرجع السابق، ص 03.

على حسن سير الخصومة، ويمنح الأجل ويتخذ ما يراه لازماً من إجراءات"، كما يعتبر القاضي المقرر في الخصومة الإدارية الجهة التي تديرها، حيث يؤدي دوراً إيجابياً يشبه دور قاضي التحقيق أين يهدف لتحقيق التوازن بين الأطراف التي يعتبر أحد أطرافها جهة إدارية²، ويجب أن يتقيد القاضي في الحكم بذكر جميع الوسائل والإجراءات التي اتخذها أثناء سريان الخصومة وخلال إدارتها له وذلك من خلال ما يلي:

أ/ تمكين الخصوم من عدة فرص لتقديم دفوعهم وطلباتهم

ينوه القاضي العقاري في حكمه، أنه قد منح الخصوم فرص عدة من خلال تأجيلات متكررة لتقديم تعقيهم على العريضة الافتتاحية والمذكرات الجوابية، والتي تتناول دفوعهم وطلباتهم باعتبار أن هذه الأخيرة تشكل حجر الزاوية في الدعوى القضائية العقارية.

يجوز للقاضي قبول نسخ من المستندات التي يستند إليها الخصوم في الجلسة وبلغها للخصوم في شكل نسخ، كما يجوز له الأمر شفها بإبلاغ كل وثيقة للخصم ثبت تبليغها له دونه أو استبعاد أي وثيقة لم تبلغ خلال الأجل أو بالكيفية التي حددها³.

ب/ التنويه في الحكم إلى تقديم عرض الوساطة للأطراف

عرض الوساطة في القضايا العقارية إجراء وجوبي يتعين على القاضي القيام به في أول جلسة، ويتوقف على قبول الخصوم بها، ويتم من خلال تعيين وسيط قضائي⁴ يتكلف بمهمة تقريب وجهات النظر بين الأطراف ومحاولة إيجاد حل للنزاع⁵ في المدة التي يحددها القاضي العقاري، وتنتهي الوساطة بتقديم الوسيط تقريراً للمحكمة يصادق عليه القاضي العقاري⁶.

¹ - شامي يسين، المرجع السابق، ص 07.

² - إلهام فاضل، دور القاضي المقرر في توجيه إجراءات سير الخصومة الإدارية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 05، العدد 03، ص 1028.

³ - المواد 21، 22، 23، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، المرجع السابق.

⁴ - لمزيد من الاطلاع على شروط تعيين الوسيط، أنظر: نبيل العبيدي، نظام الوساطة والمصالحة والتحكيم "دراسة مقارنة"، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 05، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيارت، ص 232.

⁵ - لمزيد من الاطلاع على شروط تعيين الوسيط، أنظر: عمار بريق، المركز القانوني للوسيط القضائي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 14، (العدد التسلسلي 29)، مارس 2022، مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 355.

⁶ - بن لشهب سعاد، الدور الإيجابي للقاضي المدني في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، محاضرة مقدمة أمام قضاة مجلس قضاء غرداية، الجزائر، 2015، ص-ص 4-5.

يجب على القاضي العقاري أن يذكر تاريخ الجلسة التي عرض فيها على الخصوم الوساطة، مع ذكر قبولهم أو عدم قبولهم بها، كما أن بعض القضاة يأمرون الأطراف بتقديم قبول أو رفض عرض الوساطة كتابة.

ج/ التنويه على إيداع العريضة المشهرة بالملف

إن الغرض من إشهار عريضة افتتاح الدعوى العقارية، أو الدعوى الإدارية التي يكون موضوع النزاع فيها على عقار، هو تبليغ الخصوم لما وقع على العقار من إجراءات سابقة، وحماية للغير حسن النية وحماية أيضا للخلف الخاص¹، وقد نصت المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم على وجوب إشهار عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار أو حق عيني مشهر طبقا للقانون وإيداعها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا.

وبطبيعة الحال ليست كل الدعاوى العقارية واجبة الإشهار إذ نصت المادة 85 من المرسوم 63/76 أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو الغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14 فقرة 04 من الأمر 74/75.

وفي هذا الصدد يراقب القاضي العقاري أو الإداري موضوع المنازعة العقارية إذا كانت تهدف إلى إلغاء أو فسخ أو إبطال حقوق مشهرة، وينوه على ذلك في الحكم، مع ذكر تاريخ إيداع العريضة المشهرة بالملف، وعليه أكد قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الشق المتعلق بالقسم العقاري انطلاقا من المادة 519 منه أنه ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في نفس القانون مع مراعاة الأحكام الخاصة بالشهر ودعاوى الفسخ والإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها.

د/ التنويه على إحالة القضية لإعداد التقرير وجلسة المرافعات على مستوى الغرفة العقارية

إذا كانت الخصومة العقارية أمام المجلس القضائي، فإن القرار الفاصل في القضية العقارية، يتضمن إلى جانب ما يتم ذكره في الحكم القضائي التنويه إلى إحالة القضية إلى المستشار المقرر في الملف للقيام بتقريره وإيداعه بالملف ومن ثم إحالة القضية لجلسة المرافعات ليتمكن دفاع الخصم من تقديم ملاحظاتهم الشفوية بعد الاطلاع على التقرير المكتوب والمودع من قبل المستشار، قبل إحالة القضية على المداولة من طرف تشكيلة الغرفة العقارية.

¹ - مودع محمد أمين وزواوي آمال، شروط قبول الدعوى على ضوء تعديل قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مجلة صوت القانون، المجلد الخامس، العدد 02، أكتوبر 2018، ص 136.

ه/ التنويه على تبليغ المذكرات الجوابية تحت إشراف القاضي الإداري المحقق

خلافًا للخصومة المدنية التي تكتسي طابع التبادل الحضورى في الجلسة للمذكرات الجوابية التي يقدمها الخصوم أثناء تعقيباتهم المختلفة على دفوعاتهم، إذ أن تبادل المذكرات أمام القضاء الإداري يختلف، إذ يشرف القاضي المحقق على تبليغ الخصوم رسمياً عن طريق البريد الموصى عليه بواسطة أمانة مكتبه مع إعطاء الآجال المناسبة للرد، مثلما نصت عليه المادة 839 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وبالتالي باعتبار القاضي الإداري مشرفاً ومراقباً على تبليغ المذكرات الجوابية مع تحريره لخطابات منح الآجال للخصوم وإرسالها لهم¹، فإن التنويه على هذه الأعمال الإجرائية وجوبى في الحكم الفاصل في النزاع، حيث يدل ذلك على تكافؤ الفرص بين الخصوم لاسيما وأن طرفي الدعوى الإدارية غير متساوية.

و/ التنويه على توجيه القاضي الإداري الأوامر للإدارة أثناء سريان التحقيق

يجوز للقاضي الإداري المحقق في الخصومة الإدارية التي تتناول نزاع عقارى، توجيه الأمر للإدارة الطرف في النزاع بإحضار وثائق لا يمكن للخصم الحصول عليها، وذلك أثناء سريان التحقيق والتي لا يمكن أن يفصل في الملف إلا بعد الاطلاع عليها طبقاً للمادة 844 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

ز/ التنويه على إيداع ملف القضية للنظر أو المداولة

عند انتهاء القاضي من سرد الوقائع وذكر الإجراءات المتخذة، يتطرق إلى ذكر تاريخ إيداع الملف للنظر إذا كانت الخصومة العقارية أمام المحكمة، أو ذكر تاريخ المداولة إذا كانت الخصومة العقارية أمام المجلس القضائي.

ثانياً: تسبيب الحكم العقارى

التسبيب هو لب الحكم وقلبه النابض، وفيه يتحول القاضي العقارى من دور الملاحظ والمراقب المسجل إلى المحلل والمجادل والحاكم، وهو تبرير لما توصل إليه الحكم بعد تكييف النزاع وتطبيق النصوص على الوقائع والطلبات والدفوع³.

كما أن تسبيب الأحكام القضائية هو عرض مجموعة من الأسباب الواقعية والقانونية التي قادت إلى تقرير وإصدار الحكم على تلك الطريقة، ويعني كذلك مجمل النتائج المتوصل إليها من طرف القضاة في

¹ - إلهام فاضل، المرجع السابق، ص 03.

² - إلهام فاضل، المرجع السابق، ص 14.

³ - وعلي جمال، المرجع السابق، ص 11.

منطوق الحكم، كما يقصد به كذلك مجموعة الحجج والأسانيد الواقعية والقانونية، التي تستند عليها الجهة القضائية الفاصلة في الملف المطروح أمامها لتصل إلى ما انتهت عليه في منطوقها¹.

كما يقصد بالتسبيب احتواء الحكم على الأسباب الواقعية المستخلصة بشكل منطقي من وثائق القضية، ويعد التسبيب مركزه في الدستور²، ويعرض القاضي حكمه أو قراره غير المسبب للطعن بالنقض³ أمام الجهات القضائية المقومة للعمل القضائي⁴.

وتجدر الإشارة إلى أن التسبيب يندرج ضمن ما يسمى بالخطاب القضائي الذي يتميز بالتعليل وطابع الإلزام مع أسلوب خاص يفرض استخدام مصطلحات معينة، ولا شخصانية في الخطاب أي بالتحدث باسم القانون وليس باسم شخص القاضي⁵.

وقد نصت المادة 277 والمادة 554 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، الأولى بالنسبة للأحكام القضائية والثانية بالنسبة للقرارات القضائية، على ضرورة تسبيب الحكم القضائي بالقول أنه لا يجوز النطق بالحكم إلا بعد تسببيه ويجب أن يكون الحكم مسببا من حيث الوقائع والقانون مع الإشارة إلى النصوص المطبقة، مع الرد على كل الطلبات والدفوع المثارة.

ومن أمثلة التسبيب في القضاء العقاري، أن يسبب القاضي عدم قبوله لدعوى المدعي بسبب انعدام الصفة في التقاضي لكون العقد التوثيقي المحتج به غير مشهر، فيذكر الأسانيد القانونية التي تلزم الإشهار العقد حتى تتحقق الصفة في رافع الدعوى، كما يجب أن يسبب القاضي الإداري حكمه بعدم الاختصاص النوعي في قضية مرفوعة أمامه تتعلق بالترقيم المؤقت للعقار لأشخاص من القانون الخاص بذكر المواد التي تنص على ذلك.

¹ - منصور جلطي، مدى اهتمام المشرع الجزائري بتكريس الجودة في الأحكام القضائية الإدارية، دراسة تحليلية، مجلة القانون المجتمع السلطة، المجلد 12، العدد 01، السنة 2023، ص 126.

² - نص دستور 2020 في المادة 169 على أنه: "تعلل الأحكام والأوامر القضائية".

³ - عبد القادر عيساوي، الحكم القضائي ومتطلبات السجل العقاري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد العاشر، العدد الأول، جامعة زيان عاشور الجلفة، الجزائر، 2017، ص 258.

⁴ - الجهات القضائية المقومة للعمل القضائي مصطلح جاء به دستور 1996 والذي تبنى صراحة ازدواجية القضاء، ومهد لتأسيس نظامين قضائيين عادي وإداري يعلو هرمهما المحكمة العليا بالنسبة للنظام الأول ومجلس الدولة بالنسبة للثاني، وهي جهات قضائية تفصل في مدى تطبيق قضاة الموضوع للقانون.

⁵ - محمد هشام بن شريف، المرجع السابق، ص 119.

الفرع الثالث: منطوق الحكم العقاري

للمدعي هدف من إقامة دعواه، يتمثل في الحصول على حكم بتحقيق طلبه الذي أبداه في عريضة افتتاح الدعوى وهو ما يسمى بالطلب القضائي، وهو الحق الذي يطلبه المتقاضي من الجهة القضائية المرفوع أمامها النزاع، والتي يترتب بموجبه على هذه الأخيرة الالتزام بالفصل فيه¹.

والمنطوق هو خاتمة المطاف والنتيجة المنشودة للدعوى القضائية²، وينطق به في الجلسة من طرف القاضي بالمحكمة ورئيس التشكيلة بالمجلس والمحكمة الإدارية والمحكمة الإدارية للاستئناف.

أولاً: عناصر منطوق الحكم العقاري

يرتبط منطوق الحكم القضائي عامة، وذلك الصادر في المادة العقارية، بالطلب القضائي الذي قدمه رافع الدعوى ارتباطاً وثيقاً ويعكس مبدئين أساسيين في نظرية الدعوى هما مبدأ حياد القاضي أي عدم جواز أن يحكم القاضي بما لم يطلب منه، ويجب أن يرعى القاضي في منطوقه العناصر الأساسية التالية:

1- التنويه إلى صدور المنطوق في جلسة علنية

يجب أن ينوه القاضي في حكمه على أن الحكم صدر في جلسة علنية وفق ما يقتضيه القانون.

2- التنويه إلى صدور الحكم ابتدائياً أو نهائياً

يجب أن ينوه القاضي في حكمه على أن الحكم صدر ابتدائياً أو نهائياً، وفق ما يقتضيه القانون.

3- التنويه إلى صدور الحكم تمهيداً أو فاصلاً في الموضوع

يجب أن ينوه القاضي في حكمه على أن الحكم صدر تمهيداً أو فاصلاً في موضوع الدعوى وفق ما يقتضيه القانون.

4- التنويه إلى صدور الحكم حضورياً أو غيابياً أو اعتبارياً حضورياً

يجب أن ينوه القاضي في حكمه على أن الحكم صدر حضورياً أو غيابياً للأطراف أو اعتبارياً حضورياً وفق ما يقتضيه القانون.

ثانياً: أقسام منطوق الحكم العقاري

ينقسم منطوق الدعوى إلى قسمين، الأول يتعلق بالناحية الشكلية للدعوى والثاني بموضوعها.

¹- دانا عبد الكريم سعيد و بلند أحمد رسول، المرجع السابق، ص 400.

²- علي جمل، المرجع السابق، ص 19.

1- منطوق شكل الدعوى

يتضمن منطوق الحكم العقاري أو الإداري الفاصل في المنازعة العقارية، ما حكم به القاضي من الناحية الشكلية، بإحدى الحالات التالية:

أ/ في حال مطابقة الدعوى للشكليات والأجال القانونية: يقضي الحكم بقبول الدعوى شكلاً.

ب/ في حال عدم مطابقة الدعوى للشكليات القانونية: يقضي الحكم بعدم قبول الدعوى شكلاً.

ج/ في حال التدخل والإدخال: يقضي الحكم بقبول التدخل أو الإدخال أو رفض التدخل وإخراج المدخل في الخصام من النزاع.

د/ في حال تصحيح الإجراءات: يقضي الحكم بقبول العريضة التصحيحية.

2- منطوق موضوع الدعوى

يتضمن منطوق الحكم العقاري أو الإداري الفاصل في المنازعة العقارية، ما حكم به القاضي من الناحية الموضوعية، بإحدى الحالات التالية:

أ/ في حال قبول الوساطة: يقضي الحكم بتعيين وسيط قضائي مع تكليفه بالمهام المحددة له.

ب/ في حالة الصلح: يقضي الحكم بانقضاء الخصومة بالصلح.

ج/ قبل الفصل في الموضوع: قد لا يفصل الحكم في الموضوع، ويكون تمهيدياً في الحالات التالية:

✓ الخبرة العقارية: يقضي الحكم بتعيين خبير مختص وتكليفه بمهام محددة.

✓ التحقيق العقاري: يقضي الحكم بأمر الخصوم بإجراء بالحضور لإجراء تحقيق من طرف المحكمة، مع إحضار شهود.

د/ بعد الفصل في الموضوع: عند الفصل في الموضوع بعد إعادة السير في الدعوى، يكون الحكم بما يلي:

✓ في الخبرة يكون منطوق الحكم إما اعتماد الخبرة والحكم بالطلبات، أو استبعاد الخبرة وتعيين خبير ثان، أو الأمر بخبرة تكميلية أو اللجوء للتحقيق

✓ في التحقيق يكون منطوق الحكم إما بالمصادقة على محضر التحقيق أو رفض الدعوى أو الحكم بالطلبات المقدمة.

هـ/ رفض الدعوى في الموضوع: ويكون عادة لعدم التأسيس القانوني.

المطلب الثاني: ركائز السجل العقاري

إن المتفق عليه في مختلف التشريعات أن أسباب الملكية متعددة منها العقد، الميراث، الوصية، الشفعة، الحيازة، التقادم المكسب والالتصاق، ولانتقال حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى من شخص لآخر يتم عن طريق إما بإبرام العقود¹ أو صدور أحكام قضائية، أما المختلف فيه فهو مصدر الحق العيني هل هو التصرف في حد ذاته²، أو قيده في السجل العقاري³.

فنظام السجل العقاري يقوم على مبادئ أساسية يرتكز عليها يجب الأخذ بها عند القيد في السجل العيني وهي تنقسم إلى قسمين.

الفرع الأول: المبادئ التنظيمية

تتميز هذه المبادئ بأنها تلك التي تتطلبها طبيعة السجل العقاري ملائمة وتنظيميا، وبالتالي فهي تدخل ضمن السجل في حد ذاته، ولقد عدت معظم التشريعات في هذا الشأن مبادئ مبدأ القيد المطلق، وهو ما يسمى بمبدأ الشكلية الذي يقوم به المحافظ العقاري وتكفل بمجموع الوثائق التي تجسد هذا القيد وهنا نميز أن القيد يقتضي نطاقا واسعا من الشكلية الفرعية، الإجراء الأول أو ما يعرف بالترقيم بمختلف صوره، بينما المبدأ الثاني فهو مبدأ التخصيص، ومفاده أن لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية مستقلة وذاتية، ترتبط بها ارتباطا وثيقا وجودا وعدما وسبب ذلك أن تكوين السجل العقاري يقوم على الوحدة وتحديد نطاقها الطبيعي، حيث تكون البطاقة العقارية هي لسان حال الوحدة التي تمثلها من حيث نقل وصفها وخصائصها ومشمولاتها، وحدودها وتعيينها كما هي على الواقع، ومن حيث تمييزها بمراجع خاصة ومستقلة بها وحدها دون سواها ومن حيث الإفصاح عن حالتها القانونية⁴.

أولا: تجسيد مبدأ القيد المطلق في السجل العقاري

إن مصدر الحقوق العينية العقارية هو وجوب القيد في ظل النظام الشهر العيني، فهو الذي ينشأ الحقوق وهو الذي ينشئها أو يعدلها أو ينهيا، فكل حق مقيد في السجل العيني يعتبر حجة على الأطراف

¹ يقصد بالعقود التصرفات القانونية الواقعة على عقار، والتي تكون إما عقود معاوضة كالبيع والمبادلة أو تبرعية كالهبة والوقف والوصية، أو إدارية كشهادة الحيازة أو الاستفادات المختلفة من أملاك الدولة، والتي تبرم لدى الموظف العمومي المختص كل حسب نوعية العقد (الموثق، رئيس المجلس الشعبي البلدي، المدير الولائي لأملاك الدولة).

² كمثال عن التشريعات التي تنبئ التصرف كمصدر للحق العيني: التشريع التونسي.

³ ويقصد بالقيد هو إجراء الاشهار العقاري والتأشير به على البطاقة العقارية.

⁴ كمال تكواشت، القانون العقاري، الطبعة الأولى، منشورات ابن النديم، مؤسسة الكتاب القانوني، الجزائر، 2003،

المتعاقدة وعلى الغير، وأن عدم تقييده للعقار يعتبر محل العدم فلا يحق لأحد أن يدعي الحق بملكيته للعقار، وعلى هذا النحو يكون للقيود أثر منشئ للحقوق العينية¹.

فجميع الحقوق العينية العقارية لا تكتسب إلا بالتسجيل في السجل العقاري حتى في مواجهة البائع بمعنى أن التصرفات لا تنتقل بين المتعاقدين بمجرد التراضي، بل يجب قيدها في السجل العقاري، أين يتم نقل الملكية أو التصرف.

وهذا ما يميز نظام السجل العيني عن الشهر الشخصي الذي تنتقل فيه الحقوق بقوة التعاقد أي تحقيق الأثر القانوني للعقود وليس للسجل العقاري².

وعليه نجد أن قانون السجل العقاري قد كرس مبدأ الأثر المنشئ للحقوق واعتبر جميع العقود الإدارية خاضعة للقيود بل قرر أيضا قيد الإجراءات الطويلة المدة بالرغم من أنها حقوق شخصية تنصب على عقارات وهذا لحماية الحقوق العقارية المترتبة عن الإيجار الطويل.

وعليه فإن مبدأ القيد المطلق بالسجل العقاري اجراء الزامي وهو منشئ للحقوق في ظل نظام السجل العيني، كما يعتبر ضروري لوجود الحق الذي يمكن صاحبه من التمسك به.

ومن الواضح أن للقيود في السجل العقاري قوة اثبات مطلقة لأن كل ما هو مدون في السجل يعبر عن الحقيقة عن الحقيقة بالنسبة للغير، فتكون له الحجية القانونية المطلقة.

ومع ذلك فإن قانون السجل العقاري الجزائري بالرغم من تأكيده على مبدأ القيد المنشئ للحقوق أو القيد المطلق فإن القوة الثبوتية للقيود تعتبر نسبية لضمان حماية أكثر للحقوق تجنباً للتعسف في استعمال السلطة من طرف ماسك السجل العقاري وجعل رقابة قضائية على أعماله وبالتالي خول القانون لأصحاب الحقوق المتضررين من سلطة المحافظ، حق الطعن في قراراته أو طلب تصحيح الأخطاء المرتكبة.

وعلى الرغم من أن القانون الجزائري أقر مبدأ القيد المطلق إلا أنه جاء ببعض الاستثناءات التي نوجزها فيما يلي³:

- إن مبدأ القيد المطلق للحقوق في السجل العقاري يعد مصدراً للحقوق باستثناء بعض الحالات التي أكد عليها قانون السجل العقاري التي ليس لها الأثر المنشئ للحقوق من تاريخ إشهارها وإنما لها أثر رجعي من تاريخ الواقعة القانونية، كحالة نقل الملكية عن طريق الوفاة باعتبارها واقعة مادية وليست تصرفاً قانونياً حيث يبدأ نقل الملكية فيها من يوم الوفاة.

¹ - محمد بدر الدين، المرجع السابق، ص 94.

² - محمد مصطفى زرباني، المرجع السابق، ص 220.

³ - محمد مصطفى زرباني، المرجع السابق، ص 222.

وهذا ما جاء به قانون، حيث أشار إلى أن حقوق الورثة والموصى لهم تنقل إليهم عن طريق القيد بأثر رجعي إلى تاريخ الوفاة وبالتالي لا يكون للقيد أثر منشئ للحقوق وقد وضع القانون الإجراءات التي يتبعها المحافظ في قيد هذه الحقوق.

ويشمل الاستثناء أيضا حقوق الامتياز العامة وحقوق الامتيازات العقارية التي تضمن المبالغ المستحقة للخزينة العمومية، وهذا عملا بأحكام القواعد العامة كحالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

• أيضا هناك استثناء في حالة الحكم القضائي النهائي الحائز لقوة الشيء المقضي به وهو الحكم أو القرار القضائي الذي يقضي بالكشف عن الحق العيني العقاري أو تقريره فيصبح رجعي ولا يعتد بتاريخ القيد في السجل العقاري.

وعموما الملاحظ أن بعض المحررين للعقود الرامية إلى إنشاء أو نقل أو تغيير أو زوال حقوق كالموثق لا يلتزمون بإشهارها في السجل العقاري بحجة عدم استيفائها لشرط الأثر النسبي المسبق لأصل الملكية رغم القوة المطلقة للقيد في السجل، وعليه فإن عدم الالتزام بهذا المبدأ يعد خرقا للقانون ويستوجب تحمل المسؤولية عن الضرر الذي يصيب صاحب الحق¹.

ثانيا: تجسيد مبدأ التخصيص في السجل العقاري

أخذ المشرع الجزائري بمبدأ التخصيص من خلال نصوص المواد 12 و13 من الأمر 75-74 وكذا المواد 19، 20، 22، 23، 25، 38 من المرسوم 63-76 والذي مفاده أن لكل عقار بطاقة عقارية تقيد فيها جميع بيانات ومراجع مسح العقار وكل التصرفات القانونية وكذا كافة الحقوق والأعباء، التي ترد عليه².

إذ أنه من خلال هذا النظام يخصص لكل عقار بطاقة عقارية عينية تقيد فيها جميع التصرفات الواردة عليه سواء كان هذا منشئا أو معدلا أو ناقلا لحق الملكية، لكون ومجموعة البطاقات العقارية هذه السجل العيني والذي يعد أساس عمل نظام الشهر العيني³.

فنظام السجل العيني يعتمد بأن أساس التسجيل والشهر في السجلات هو العقار أو الوحدة العقارية محل التصرف، وذلك بخلاف نظام الشهر الشخصي حيث تتم عملية الشهر في الدفاتر المختلفة على أساس أسماء الأشخاص الذين تصدر منهم التصرفات، وبهذا يستند نظام السجل العيني إلى العنصر

¹ محمد مصطفى زرباني، المرجع السابق، ص-ص 224 – 225.

² قادري نادية، مجال الأخذ بأحكام الحيابة والتقادم المكسب في ظل مبادئ نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، السنة الجامعية: 2018-2019، ص-ص 178-179.

³ كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 138.

الثابت في المعاملات العقارية ألا وهو العقار حيث لا يؤخذ في الاعتبار إلا بصفة عرضية اسم المالك أو صاحب الحق العيني أو ما يطلق عليه بالعنصر المتغير في المعاملة أو التصرف.

ومن هنا كانت تسميته بنظام الشهر العيني، فلكل عقار في هذا النظام تخصص صفحة في السجل العقاري تسمى الصحيفة العينية للوحدة العقارية تقيدها فيها جميع التصرفات التي تقع على تلك الوحدة العقارية وكذا كل الحقوق التي تثقلها كالرهون والارتفاقات وهي تحمل كل البيانات المتعلقة بالعقار مثل رقمه وموقعه ومشمولاته ومساحته واسم مالكة أو ملاكه إذا تعددوا وجميع الأعباء التي تثقله ومن مجموع هذه الصفحات المرتبة يتكون سجل كبير يدعى السجل العيني والذي نسبة إليه يسمى نظام الشهر العيني بنظام السجل العيني.

فتخصيص صحيفة عينية لكل وحدة عقارية هو ما يعرف بمبدأ التخصيص ومنه استمد هذا المبدأ تسميته، ونظرا لأهمية هذه الطريقة فإنه حتى نظام الشهر في فرنسا المعروف عنه أنه نظام شخصي قد اعتمد على سجل ثالث هو السجل العيني المطور بالإعلام الآلي والذي يتضمن الوضعية القانونية لكل وحدة عقارية إذ تسجل فيه التصرفات العقارية أولا بأول وهو السجل المستحدث بموجب المرسوم 4 جانفي 1955¹.

الفرع الثاني: المبادئ القانونية

تتميز هذه المبادئ عن سابقتها بأنها تعد من آثار السجل العقاري، فهي ليست تنظيمية تلاءم قيام السجل العقاري، بل هي آثار تترتب متى قام السجل العقاري، وقد أخذت بها جل التشريعات المقارنة التي أخذت بنظام السجل العقاري، لكن هناك من أخذت بها كلها وهناك من أخذت ببعضها، وعليه سنتعرض إلى هذه المبادئ وموقف المشرع الجزائري منها فيما يلي².

أولا: تجسيد مبدأ المشروعية في السجل العقاري

تعني المشروعية سيادة القانون أو التطابق مع القانون أي تطابق الأعمال مع القواعد القانونية، سواء صدرت من طرف أشخاص القانون العام أو من أشخاص القانون الخاص، أي التزام الجميع بهذا المبدأ، لكن مبدأ المشروعية في السجل العقاري، وإن كان لا يخرج عن هذا المفهوم، يعد أهم مبادئ السجل العقاري، من حيث من يختص بتجسيده وكذا الوسائل القانونية والتنظيمية المدعمة لصاحبه، ونطاقه، والقرارات المتخذة بشأنه، والآثار المترتبة عنه.

¹- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 156.

²- سليمان بوزكري، المرجع السابق، ص 8.

وتجسيدا لمبدأ المشروعية منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري سلطة وصلاحيات، وكرسها من خلال المادة 22 من الأمر 74-75، وكذا المادة 105 من المرسوم 63-76، تتلخص مجملها في مراقبة صحة الوثائق وأهلية الأطراف ومدى استيفاء العقود للشروط القانونية سواء من الناحية الشكلية أو الموضوعية، لاسيما مدى مطابقة العقود للنظام العام¹.

وبالرغم من منح المشرع للمحافظ لهاته السلطة إلا أنه في حالة وجود خلل في أي سند موضوع محل الإشهار أو وجود نقص في إحدى البيانات الواجب توافرها قانونا فيقتصر دوره في هاته الحالة فقط على رفض إجراء الشهر، دون أن يتعدى ذلك إلى تعديل السند أو إلغائه.

ثانيا: تجسيد مبدأ القوة الثبوتية ومبدأ التطهير

مقتضي هذا المبدأ أن السجل العقاري هو عنوان الحقيقة فكل ما احتواه فهو الحقيقة بعينها، وما عدا ذلك فهو غير صحيح، وبالتالي فمتى تكون القيد ونشأ على إجراءاته وشكلياته قامت الملكية صحيحة في مواجهة الكل، وبالتالي فهذا القيد له قوة ثبوتية مطلقة، وينطوي هذا المبدأ على مبدأ آخر لا يقل أهمية عنه سواء لصالح السجل العقاري، أو لصالح الغير يستند إلى غير ما احتواه هذا السجل، ونقصد هنا مبدأ تطهير الملكية، من حيث المالك ومن حيث جميع القيود التقنية والتنظيمية المتعلقة بها مثل قيود وأدوات التعمير وغيرها، لكن مهما يقال أن هذا المبدأ يهدر العدالة، إذ كيف تحول ملكية شخص إلى شخص آخر لمجرد غيابه، وهنا ظهرت بعض الاستثناءات التي أدخلتها بعض التشريعات على جمود هذا المبدأ، إلا أن هناك ما هو مقبول إذ يتعلق بالنظام العام في حالة الحصول على التقييم بوسائل تدليسية واحتيالية، لأن هذه الأفعال تعد جرم، وهناك ما هو غير سائغ لكونه يهدد بالفعل المعاملات المستقرة ويلقي العبء على القضاء أكثر من اللازم².

فمبدأ القوة الثبوتية يدل على وجود قرينة قانونية قاطعة لا تقبل إثبات العكس تهدف إلى تأمين المعاملات العقارية تقتضي أن كل ما هو مقيد في السجل العيني إنما هو الحقيقة التي لا طعن فيها، حيث تنتقل الملكية والحقوق العينية العقارية بالقيد في السجل العيني خالية من كل شائبة، فالسجل العيني لا يمكن أن يحقق الغرض منه إلا إذا كانت البيانات الواردة فيه عن أي عقار محل ثقة من الجميع وتوفر لمن يكتسب عقارا أو حقا على عقار بتصرف مسجل ثقة تامة بأن حقه غير معرض لأي خطر حتى ولو كان القيد السابق مستندا إلى تصرف معيب، وهذا ما يعرف بالثقة العامة في السجل العيني.

وقد سبقت الإشارة إلى أساس هذا المبدأ الذي ترجع جذوره للفكرة الرومانية التي تجزأ التصرف إلى تصرفين، أحدهما منشئ للالتزام والثاني ناقل للحق، وعلى الثاني يتم الشهر مستقلا عن التصرف الأول،

¹- قادري نادية، المرجع السابق، ص 184.

²- كمال تاكواشت، المرجع السابق، ص 190.

ومن ثم فإنه لا تنتقل إليه عيوبه. وفي غالبية الدول والأنظمة التي تطبق هذا المبدأ لا يكون للمتضرر من عملية الشهر سوى حق المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي أصابه أمام عجزه عن الطعن في التصرف المشهر وبسبب خطورة هذا المبدأ فإن الأنظمة التي تطبقه تعطي لمأمور السجل العيني سلطات واسعة تمكنه من مراقبة التصرفات المقدمة للشهر من حيث شكلها ومضمونها وخاصة في تلك الأنظمة التي تخضع لإدارة الشهر لإشراف القضاء علاوة على الشروط الشكلية والموضوعية التي تتطلبها قوانين هذه الدول في التصرفات موضوع طلب الشهر مثل شرط الرسمية الذي يوفر ضماناً أخرى لرقابة مسبقة من طرف الموثقين وشرط الأثر النسبي للشهر¹، أو ما يسمى بقاعدة الشهر المسبق، بحيث لا يجوز شهر أي تصرف ما لم يكن صاحب الحق المتصرف فيه قد سبق له شهر التصرف الذي تلقى بموجبه هذا الحق.

حيث وأن مبدأ التطهير في القانون الجزائري يتميز بنوعين وهما:

1- التطهير القانوني

وهو الذي يتم بالترقيم النهائي في السجل العقاري وتكون له كامل القوة الثبوتية والحجية المطلقة إذا لم يعترض لإعادة النظر في الحقوق المرقمة ولم ترفع الدعوى العقارية أمام القضاء بسبب التزوير أو الغش أو التحايل والتدليس.

2- التطهير القضائي

ويكون في حالات الطعن في قرارات المحافظ العقاري أو إعادة النظر في الترقيم النهائي فيصبح الحكم أو القرار القضائي الحائز لقوة الشيء المقضي به له أثر تطهيري، ولا تنتج هذه الأحكام أو القرارات آثارها في إثبات الحقوق العقارية أو في حق الغير إلا بقيدها في السجل العقاري تطبيقاً لمبدأ القيد المطلق للحقوق السابق ذكره وبالتالي تعود مرة أخرى للقيد قوته الثبوتية المطلقة².

وتجدر الإشارة إلى وجود استثناء على مبدأ القوة الثبوتية، كون أن وظيفة المحافظ العقاري لها مخاطر، وبالتالي يكون معرضاً للأخطاء التي قد تؤدي إلى الأضرار بمصالح الغير وقد أحاط قانون السجل العقاري أعمال المحافظ العقاري بنوع من المرونة نظراً لخصوصية الوظيفة والتي قد تنعكس سلباً على الأهداف الأساسية للسجل العقاري.

¹- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 159-160.

²- محمد مصطفى زرباني، المرجع السابق، ص 232.

لهذا جاء النص على الطعن قضائيا في قرارات المحافظ العقاري وأخطائه لتحقيق الحماية القانونية لأصحاب الحقوق وهو الاجراء الوحيد في القانون العقاري الجزائري الذي يفسر الإجراء الوحيد في القانون العقاري الجزائري الذي يفسر على أنه استثناء عن قاعدة القوة الثبوتية للقيود.

وقد أصاب القانون بإقراره لهذا الاستثناء، إلا أنه لم يحدد حالات الطعن وتركها بالمفهوم العام للاجتهاد القضائي، الأمر الذي أثار جدلا واسعا بين فقهاء القانون مما أدى إلى انقسامهم لفريقين منهم من أيد المبدأ ومنهم من هو معارض لهاته الفكرة.

فمن بين الفقهاء المؤيدين لهذا المبدأ يرون بأن البيانات التي تم تسجيلها في البطاقة العقارية تكون لها قوة ثبوتية مطلقة في مواجهة كافة الناس، فلا يمكن الطعن في التصرف المسجل، وهذا تأييد لفكرة الأثر التطهيري للقيود، وسندهم في ذلك تأكيد المحكمة العليا على القوة الثبوتية للدفتر العقاري في قرارها رقم 108200 المؤرخ في 1984/03/16، إذ يرى القضاة أنه بالحصول على الدفتر العقاري يصبح التصرف القانوني مطهرا من كل العيوب ولا يمكن الطعن في صحته، فله قوة ثبوتية مطلقة.

وقد عبر عن هذا الموقف آخرون أيضا بقولهم أن الشهر العقاري في النظام الجزائري لا يجعل الحق قابلا للاحتجاج به فقط، وإنما نقل هذا الحق ما يعني أن للشهر دور إثباتي في حالة الترقيم النهائي للعقارات المسوحة.

لأنه يستحيل أن تبقى الحقوق العقارية مثقلة بعيوبها بعد عملية الترقيم العقاري النهائي، بل حتى وإن حدثت اعتراضات قضائية فإنها قليلة ومعزولة مقارنة بحجم العقارات المسوحة أو التصرفات القانونية اللاحقة عليها.

ومن بين الآراء المعارضة لهذا المبدأ يرون أنه إذا كان القانون يجيز الطعن في الحق المشهر وقد أقر القضاء هذا الحظر في عدة قرارات، وأقر أن هذا الشهر باطلا حتى ولو كان صاحبه قد تحصل على الدفتر العقاري فلا يكون للشهر أثر تطهيري إذا تعلق الأمر بأموال عامة أو كان قائما على تقادم غير صحيح، أو على تصريح باطل كبيع المحجوز عليه للعون القضائي المشرف على حراسة المال فهو باطل ولا يصححه الشهر.

إضافة على ذلك فإن شهر الحق ليس قطعيا، بل يمكن اثبات العكس لأن السجل العيني لا يمكن أن يقوم على إهدار الحقوق، وما يبرر عدم الأخذ بالأثر التطهيري للشهر أن قواعد العدالة تفرض تحقيق التوازن

بين قواعد قانونية قائمة على أسس أخلاقية تتمثل في عدم اهدار الحقوق ومن جهة أخرى استقرار المعاملات الذي يفرضه نظام السجل العيني أو العقاري وهو ما يتطلب حماية الغير¹.

ونخلص إلى موقف المشرع الجزائري بعد تأكيد قانون السجل العقاري صراحة على أن قرارات المحافظ العقاري باعتباره الجهة الوحيدة المختصة في عملية الشهر القضائي، فإنها قابلة للطعن القضائي.

فالتطعن يطال جميع قرارات المحافظ العقاري، بما أنها معرضة للطعن في أي وقت فلا تكتسب القوة الثبوتية المطلقة وعلى الرغم من وضوح النص القانوني إلا أن الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا يرى غير ذلك عندما يؤكد على القوة الثبوتية للدفتر العقاري، ويرى القضاة بأن الحصول على الدفتر العقاري يجعل التصرف القانوني مطهرا من كل العيوب ولا يمكن الطعن في صحته لأن له قوة ثبوتية مطلقة².

ثالثا: تجسيد مبدأ حظر اكتساب الملكية عن طريق التقادم

هذا المبدأ يعني أن القيد ضمن السجل العقاري لا يقبل تماما اكتساب الوحدة العقارية محله بالتقادم المكسب، فالمقرر أن جل القوانين المدنية قد تضمنت مبدأ التقادم المكسب للملكية، وهو فعل قانوني يقوم على تراكم أثر الحيازة المتوفرة شروطها في الزمن، لكن عند تفحص للتشريعات العربية لم نجد نص واضح ينص على هذا المبدأ، والفقه لم يتعرض هو الآخر لأسباب منع التقادم في الوحدات العقارية المرقمة، وهذا ما انعكس سلبيا على موقف القضاء في هذا الشأن وحتى في الجزائر³.

والملاحظ أن التقادم المكسب للحقوق العقارية مرتبط بالنظام العقاري التقليدي أي أنه يطبق في الشهر الشخصي ولا يأخذ به في ظل السجل العيني كأصل عام نلاحظ أن مبادئ السجل العيني وإجراءاته قد تتعارض مع فكرة التقادم المكسب إلا في حالات نادرة كالغش أو التزوير في الوثائق.

ذلك لأن مبدأ القيد يتعارض مع وضع اليد أو الحيازة التي هي قرينة على الملكية التي هي ثابتة بالقيد ولأن الحيازة التي تسمح لأصحابها الظاهرين باكتساب الملكية بالتقادم يؤخذ بها وتصفى أثناء عمليات التحقيق العقاري المرتبطة بالمسح، فإن ذلك يبرر عدم جواز الاحتجاج بالتقادم بعد القيد النهائي إلا أن قانون السجل العقاري الجزائري لم يأخذ بهذا المبدأ، لأنه أجاز إعادة النظر في الحقوق المقيدة ولو كان القيد نهائيا.

¹ محمد مصطفى زرباني، المرجع السابق، ص 235.

² محمد مصطفى زرباني، المرجع السابق، ص ص 236 – 237.

³ سليمان بوزكري وعبد القادر عيساوي، مداخلة بعنوان الأحكام القضائية والسجل العقاري، يوم دراسي بعنوان واقع العقار في الجزائر بين الحماية والاستنزاف، بتاريخ: 2016/03/09، ملحقة أفلو جامعة عمار ثليجي بالأغواط، ص 8.

وبالرغم من النص الصريح بالطعن في القيد قضائياً، فإن القانون استثنى إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة في المناطق التي تخضع لمسح الأراضي وتطبيق السجل العقاري وهو ما يفهم منه أنه أخذ بمبدأ عدم اكتساب الحقوق بالتقادم في المناطق المسوَّحة والمقيدة.

ومن جهة أخرى نلاحظ أن قانون السجل العقاري قد أخذ بقاعدة الشهر المسبق، حيث أكد على عدم إمكانية القيام بالقيد أو الإشهار إلا بوجود إشهار مسبق أو مقارنة أي إشهار الأصل معاً في نفس الوقت، وهو الإجراء الذي يجعل صاحب الحق المشهر في مأمن من ادعاء الغير باكتساب الملكية بالتقادم¹.

وعليه فإنه ليس للحائز مهما طال مدة حيازته أن يتمسك بها أمام حق مشهر، وعلّة حضر التقادم المكسب على العقارات المقيدة بالسجل العقاري تكمن في أن التقادم دليل قاطع على الملكية و يبرر كوسيلة لتيسير إثبات الحقوق، غير أنه طالما كان السجل العقاري حجة قاطعة على الملكية و طالما أنه ينهض على كل الوسائل المكسبة للحقوق العينية العقارية فإن من مبادئه إعادة إنشاء سند جديد للملكية، فلا يمكن تبعاً لذلك مجابهة دفتر العقاري كسند ملكية بالحيازة المكتسبة التي وإن توفرت أركانها فقد تم تطهير حقوق الحائز بمقتضى التسجيل ولما كان التقادم المكسب أو وضع اليد مرتبطين بنظام الشهر الشخصي أين كانت له مبرراته في العقود السابقة فإنه اليوم وفي ظل النظام العقاري الحديث فلم يعد التعامل إلا بالأوراق الرسمية و بالتالي فإن التقادم المكسب يؤول إلى الزوال بمرور الوقت خاصة في ظل تطبيق السجل العقاري والانتفاء الكلي من أعمال مسح الأراضي².

و عليه فإن التقادم لا يمكن أن يكون مبرراً لحق الملكية بعد القيد في السجل، خاصة إذا أخذنا التطور التكنولوجي الرقمي بالاعتبار، لأن كل المعلومات و البيانات تتم بصفة رقمية وبوسائل تقنية متطورة، وإلا فما فائدة نظام السجل العيني وإجراءاتها المعقدة ومبالغه المالية المكلفة للخزينة العمومية، إذا كان يأخذ بنفس الأسس التي قام عليها نظام الشهر الشخصي، وتأسيساً لما سبق يمكن القول إن مبدأ عدم الأخذ بالتقادم المكسب للحقوق المقيدة يجب النص عليه صراحة في قانون السجل العقاري مع تحديد الحالات النادرة التي يجوز فيها الطعن عن طريق القضاء كالغش أثناء التحقيق العقاري أو التزوير في الوثائق³، كما يمكن النص عليه ضمن فقرة جديدة في المادة 827 من القانون المدني والتي تتعلق بالتقادم المكسب⁴.

¹ - محمد مصطفى زرباني، المرجع السابق، ص- ص 244 – 245.

² - محمد مصطفى زرباني، المرجع نفسه، ص 245

³ - محمد مصطفى زرباني، المرجع نفسه، ص 245.

⁴ - لمزيد من الاطلاع، راجع: يوبا قيشو وحمو فخار، الاستناد للتقادم المكسب لمراجعة التقييم النهائي – بين النص والتطبيق -، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، المجلد 14، العدد 02، السنة 2023، ص 75.

المبحث الثاني: كيفية الربط بين القضاء العقاري والسجل العقاري

إن من مهام القاضي هو تطبيقه للقانون، إذ يمكن أن تتوسع دائرة مهامه إلى تفسير القانون عن طريق القياس إلى حد إيجاد قواعد جديدة لكن تبقى هذه القواعد التي اجتهد في تفسيرها متعلقة بالنزاع المطروح عليه دون سواه، كما يمكن يؤدي ذلك عدم قبولها من طرف المحكمة العليا ومجلس الدولة اللتان تعتبران جهتان مقومة لأعمال الجهات القضائية وتوحيد الاجتهاد القضائي، لكن يبقى على وجه العموم أن القانون بقواعده هو مجال القاضي، ومنها قواعد السجل العقاري في النزاعات الواردة على العقارات، فكيف يتم الربط بين النزاعات الواردة على العقار في تنفيذ قواعد السجل العقاري¹، وقد تناولنا الربط بين القضاء والسجل العقاريين من خلال احترام الإجراءات القضائية للإشهار العقاري في المطلب الأول والذي ركزنا فيه على شهر الدعاوى العقارية وكذا شهر الأحكام العقارية - فرع أول وثان-، ومن خلال وجوب تطابق الحكم العقاري مع السجل العقاري من أجل إجراء الإشهار في المطلب الثاني والذي ركزنا فيه على رقابة المحافظ العقاري على الأحكام والقرارات المودعة للإشهار وكذا عدم إشهار الحكم العقاري لعدم تطابق بياناته مع السجل العقاري - فرع أول وثان-.

المطلب الأول: احترام الإجراءات القضائية للإشهار العقاري

إن المشرع الجزائري أولى للعقار خصوصية من حيث تملكه ومن حيث المنازعات الواردة عليه، وأقر عليه بعض الإجراءات سعياً منه لتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية وجعل إجراء الشهر لا يقتصر فقط على التصرفات العقارية، بل يتعدى ذلك إلى شهر الدعوى العقارية لما لهذا الإجراء أهمية في الخصومة القضائية وتحقيقاً للأمن العقاري أيضاً، إذ تتجلى هذه الإجراءات في شهر بعض الدعاوى العقارية والأحكام الفاصلة فيها، إذ يعتبر إجراء شهر العريضة إجراء اجباري تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلاً، فالزامية هذا الشهر يحقق عدة أهداف من شأنها ضمان حماية حق الملكية بالإضافة إلى ترتيب عدة آثار².

الفرع الأول: شهر عرائض افتتاح الدعاوى العقارية

الشهر مجموعة من الإجراءات تقنية هدفها إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت كاشفة، أو منشئة، أو ناقلة، أو معدلة أو منهيبة لحق عيني عقاري أصلي أو تبعي بغض النظر عن نوع التصرف عقداً كان أو حكماً أو قراراً إدارياً، ويمتد الشهر في بعض الأحيان حتى

¹ - سليمان بزكري وعبد القادر عيساوي، المرجع السابق، ص 13.

² - بن سيعقوب حنان، شهر الدعاوى العقارية في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس، الجزائر، 2018، ص 179.

لبعض الالتزامات المطولة والمخالصات والحوالات، وذهب المشرع في بعض الدعاوى والإجراءات التي تهدد المراكز القانونية أصحاب الحقوق المشهرة¹.

فيعد الشهر العقاري منظومة قانونية إجرائية بالأساس أحدثت بهدف تحقيق الائتمان في المعاملات العقارية التي تعد الأساس في تحقيق التطور الاقتصادي، فهو نظام إجرائي يهدف إلى توثيق التصرفات والحقوق العقارية بهدف إعلانها للغير تحقيقا للائتمان العقاري².

فإجراء الشهر من أهم الإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لقبول الدعاوى، بعد أن كان موقف القضاء متباينا في هذا الصدد ما بين قبول الدعاوى الغير مشهرة ورفضها على أساس أن القانون السابق لم ينص على هذا الإجراء الذي كرسه المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، إلى أن حسم التعديل الجديد لقانون الإجراءات المدنية والإدارية لصالح إلزامية شهر العريضة.

فعملية الشهر العقاري لا تقتصر فقط على التصرفات القانونية المنصبة على العقارات، بل تمتد أيضا إلى الدعاوى العقارية إذا كان موضوعها يتعلق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو تعديل حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها بالمحافظة العقارية³.

والمشرع لم يفرض إجراء الشهر إلا لغاية في ذلك، والهدف الرئيسي من شهر الدعوى العقارية هو إعلام الغير بحقيقة ما يشوب التصرف الذي يقدم عليه، حيث تكون له حرية التراجع عن التصرف كما له أن يقدم على التصرف مع علمه أن الحق متنازع عليه، فإجراء الشهر يحفظ للمدعي حقه إلى غاية صدور الحكم في الدعوى فإذا صدر الحكم برفض الدعوى وأصبح نهائيا زال أثر شهر الدعوى وأصبح كان لم يكن⁴.

حيث وعلى غرار التشريع الجزائري فقط اشترطت بعض التشريعات المقارنة انطلاقا من فكرة أساسية مفادها إعلام الجمهور بكل نزاع من شأنه أن يؤدي إلى تغيير المركز القانوني لعقار أو حق عيني عقاري مشهر، وقد برر القضاء الفرنسي ذلك بأن الحكمة من شهر الدعاوى لا تكون متوفرة إلا في الحالة التي يكون فيها الخطر قائما اتجاه الغير الذي قد يقبل على التعامل في هذه الحقوق، أما فيما سواه من الدعاوى العقارية التي حتى ولو كانت تتعلق بعقار مشهر، فإنها لا تؤثر في الحقوق المشهرة ولا تؤدي إلى أي

¹ - سالمي سميرة، الأوامر والأحكام القضائية الخاضعة للشهر العقاري، محاضرة أقيمت بمجلس قضاء قسنطينة، دون ذكر التاريخ.

² - كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 145.

³ - عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المرجع السابق، ص 253.

⁴ - بن سيعقوب حنان، المرجع السابق، ص 172.

تغيير فيها لا من الناحية القانونية ولا من الناحية المادية، ومن ثم فإنه لا يوجد أي مبرر أو داع لإعلام الغير بها عن طريق شهر الدعوى¹.

وأما في التشريع الجزائري فقد كانت المادة 85 من المرسوم 63/76 تشكل النص الوحيد المتعلق بهذه المسألة، غير أنه بصدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد أصبح هناك نص آخر يتعلق بشهر الدعاوى العقارية وهو نص المادة 17، الأمر الذي يستدعي التطرق لنصين من أجل تحديد تلك الدعاوى المقصودة بوجوب الشهر.

أولاً: الدعاوى الخاضعة للشهر حسب المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

تنص المادة 17 في فقرتها الثالثة على أنه "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار و / أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلاً ما لم يثبت إيداعها للإشهار". ويبدو من خلال حرفيه النص أن المشرع ذهب في اتجاه التوسع في نطاق الدعاوى الخاضعة للشهر منهيًا الجدل الذي كان يثور حول نص المادة 85 من المرسوم 76/63، إذ تساءل البعض حول نية المشرع لما عدد الدعاوى الخاضعة للشهر في المادة 85 وما إذا كان هذا التعداد على سبيل الحصر أم هو مجرد تمثيل يمكن التوسع فيه، فقد رأينا فيما سبق أن هنالك من يرى بأن المشرع لما ذكر الدعاوى الأربع في المادة 85 من المرسوم 76/63 لم يقصد الحصر.

إن المادة 85 وإن كانت تحمل في حرفيتها نية حصر نطاق إلزامية الشهر في تلك الدعاوى الأربعة، فإنه كان من الصعب تقبل فكرة الحصر المطلق لأن هنالك دعاوى أخرى يمكن أن تكون خاضعة للشهر وذلك لكونها تتوفر على نفس العلة التي دعت إلى إخضاع الدعاوى الأربعة للشهر، باعتبارها تتضمن تهديداً للحق المشهر أو للوضعية المادية المشهورة والتي يمكن أن يستند عليها الغير في تعاملاتهم، مما يستوجب إعلامهم باحتمال تغييرها حتى لا يركنوا إلى ما استقر في أذهانهم بشأنها لينتهي بهم الأمر فيما بعد إلى وضعية غير مريحة بسبب اعتمادهم في تعاملاتهم على بيانات السجل العقاري، ولكن من جهة أخرى فإنه كان أيضاً من الصعب فتح الباب للقول بأن نص المادة 85 سالف الذكر ما كان إلا على سبيل المثال وأنه يمكن تطبيقاً لهذا النص إخضاع كل الدعاوى العقارية للشهر إذا ما تعلقت بعقار مشهر لأن الحكمة من الشهر ليست متوفرة في كل الدعاوى.

وبعد صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن المادة 17 في فقرتها الثالثة تعيد إلى الأذهان ما ساد في أوساط الفقه الفرنسي عقب صدور المرسوم المؤرخ في 04 جانفي 1955 لاسيما المادة 28 في فقرتها الرابعة، إذ دعا بعض الفقهاء إلى وجوب إخضاع جميع الدعاوى العقارية للشهر كلما كان العقار محل الدعوى

¹- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 616.

مشهرا غير أن هذا الرأي لم يصمد أمام كثرة منتقديه لينهار في الأخير أمام اجتهاد القضاء في المادة 28 واقتصاره على الدعاوى المذكورة فيها حصرا.

ولكن أمام وضوح عبارات وألفاظ المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن المشرع يكون قد أخضع كل الدعاوى المتعلقة بعقار أو حق عيني عقاري مشهر لإلزامية الشهر، فعمومية النص تدفع للقول بوجود إشهار كل الدعاوى إذا كان النزاع دائرا حول الملكية العقارية أو أي حق عيني عقاري آخر إذا كان مشهرا، ولكن حتى يكون للنص تلك الوظيفة الحقيقية التي وضع الشهر لتحقيقها فإنه لا بد أن يفهم في إطار ضيق فقط، ويقصد بذلك وجوب أن يكون النزاع قائما بصفة جوهرية حول ملكية العقار المشهر أو حول حق عيني آخر وارد على العقار، ولذلك فإن الدعاوى التي لا يكون النزاع فيها دائرا حول إحدى أو كلتا هاتين المسألتين لا تكون واجبة الشهر حتى ولو كان العقار مشهرا، فمثلا لو أن شخصا يملك سكنا بعقد مشهر وأعاره على شخص آخر رفض فيما بعد إعادته إلى مالكة المعير، فإن دعوى إنهاء العارية وإخلاء السكن المعار التي يرفعها المالك لا تكون واجبة الشهر لأن ملكية العقار هنا ليست محل نزاع، وكذلك الشأن لو تعلق الأمر بإنهاء عقد إيجار تقل مدته عن اثني عشر سنة، كما تخرج عن نطاق إلزامية الشهر دعاوى الحيازة وإن كانت منصبة على عقار مشهر لأن النزاع لا يهدد بتغيير المركز القانوني للعقار أو الحق العيني العقاري المشهر طالما أن القاضي طبقا للمادة 527 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

وعلى هذا فإن الدعاوى الخاضعة للشهر طبقا للمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية هي كل الدعاوى بدون تحديد التي يكون موضوع النزاع فيها ملكية العقار أو أي حق عيني آخر وارد على العقار في حالة سبق إشهار هذه الملكية أو هذا الحق العيني، أما الدعاوى الواردة على العقار المشهر إذا لم تكن فيه منازعة بين الخصوم حول الملكية أو أي حق عيني آخر فلا مبرر لشهرها، إذ ليس مجرد كون العقار مشهرا هو مناط القول بإلزامية شهر الدعوى وإنما مناط ذلك هو كون النزاع منصبا بشكل جوهري حول الحق العقاري المشهر².

ثانيا: الدعاوى الخاضعة للشهر حسب المادة 85 من المرسوم 63/76

تنص المادة 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 04/14 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ويتم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار.

¹- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 621.

²- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 622.

حيث وما يلاحظ من النص السالف الذكر أن المشرع أراد حصر الدعاوى الخاضعة للشهر وذلك بنصه على أربع دعاوى فقط هي دعوى الفسخ ودعوى الإبطال ودعوى الإلغاء والدعوى الرامية إلى نقض الحقوق العقارية المشهورة.

وفي ظل هذا التعداد المقصود لا يمكن قبول أي توسع في نطاق الدعاوى وإخضاع دعوى أخرى من غير الدعاوى المذكورة لإلزامية الشهر، ويبدو أن المشرع في هذا النص قد استلهم أحكام المادة 28 في فقرتها الرابعة من المرسوم المؤرخ في 4 جانفي 1955 المنظم لأحكام الشهر في فرنسا ومستعمراتها السابقة بما فيها الجزائر ولكن أخذنا في الاعتبار النقد الموجه للنص المذكور من طرف الفقه الفرنسي وتفسير القضاء له¹.

وفي هذا الاتجاه جاء قرار المحكمة العليا في غرفتها العقارية لما قررت: "حيث فعلا أن قضاة المجلس أسسوا قضاءهم برفض دعوى الطاعنة شكلا كون أن هذه الأخيرة لم تقم بإشهار عريضتها طبقا للمادة 85 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 93/123 المؤرخ في 19/05/1993 إلا أنه بالرجوع إلى أحكام هذه المادة يتضح أنها تخص الدعاوى القضائية الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، والحال أن دعوى الطاعنة تتعلق بدعوى الأخذ بالشفعة في بيع العقار المشاع بينها وبين أختها (ه.ل.ق) والذي باعته هذه الأخيرة للمطعون ضدهما، وهي الدعوى التي خصها المشرع بأحكام، وحدد شروط ممارستها، ولا تدخل بالتالي ضمن الدعاوى المذكورة على سبيل الحصر في المادة 85 المذكورة أعلاه، وحيث فضلا عن ذلك فإن المشرع وفي مجال المحافظة العقارية والسجل العقاري إنما اختار النظام العيني لا الشخصي، ومن هنا فإن حلول الشفيع محل المشتري في حق تثبيت حق الشفعة ليس من طبيعته التأثير على فحوى العقد المشهر ذاته من حيث البيانات الخاصة بالعقار أو الحقوق العينية المترتبة عنه كما هو الشأن بالنسبة للدعاوى التي خصتها بالذكر المادة 85 المشار إليها أعلاه"².

ويمكن الإشارة إلى كل دعوى على حدى، وفقا لما يلي:

1- دعوى الفسخ

وترفع في حالة إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته، كأن يمتنع المشتري عن تسديد ثمن العين المباعة، المتبقي في ذمته إذا كانت عملية البيع قد تمت بالتقسيم.

¹- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 618.

²- القرار رقم 197437 الصادر بتاريخ 2000/04/26، المجلة القضائية الغرفة العقارية المحكمة العليا، العدد 01، 2000، ص 159.

2- دعوى الإبطال

تمارس هذه الدعوى في حالة ما إذا اعترى العقد، شرط من شروط الصحة كعيب من عيوب الإرادة مثل التدليس والإكراه والغلط والغبن.

3- دعوى الإلغاء

قد تنصب المطالبة القضائية على إلغاء عقد إداري ناقل للملكية العقارية، باعتبار أن العقد الإداري يشكل في التشريع العقاري الجزائري وسيلة من وسائل نقل الملكية العقارية، مثل طلبات إلغاء عقود التنازل التي تمت في إطار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي¹.

وكما أن دعوى الإلغاء من بين الدعاوى الإدارية المتميزة بموضوعها، التي تركز على مهاجمة قرار إداري غير مشروع، وذلك بالنسبة للأعمال الإدارية التي من شأنها أن تنشأ حقوقا عينية عقارية أو تنقلها أو تنزليها، سواء عن طريق القرارات الإدارية أو عن طريق التعاقد مع الأشخاص ابتغاء ذلك، ويمكن اعتبار دعوى الإلغاء هي مجموع الدعاوى المنصبة حول إعدام الأثر الذي ترتبه القرارات الإدارية المكسبة للملكية العقارية كالقرارات الصادرة في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة في إطار قانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07، باعتبار أن العقد الإداري يعتبر عقدا ناقلا للملكية العقارية.

وتجدر الإشارة إلى أن دعوى الإلغاء لا توقف التنفيذ طبقا للمادتين 908 و 909 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلا إذا صدر أمر بوقفه طبقا للمادة 1/881 أو بأمر من مجلس الدولة طبقا للمادتين 913 و 914 فإذا ألغي القرار محل الطعن ترجع الأمور على ما كانت عليه قبل الإلغاء².

ومن بين أهم دعاوى الإلغاء دعوى إلغاء دفتر عقاري وهي دعوى إدارية يرفعها المخاطب بالقرار الإداري، صاحب الصفة القانونية والمصلحة أمام القضاء الإداري المختص يطالب فيها بالحكم بإلغاء القرار الإداري المتعلق بالدفتر العقاري كليا أو جزئيا، وتنحصر سلطة ووظيفة القاضي بفحص وتقدير مدى شرعية وعدم شرعية القرار الإداري المطعون فيه بعدم الشرعية ومن أجل الحكم بإلغائه أو عدم إلغائه وفقا للنتائج التي توصل إليه، وسواء كان المخاطب بالقرار الإداري هو المدعي أو مصدرته هي المدعية فإنه يتوجب مراعاة شروط موضوعية وأخرى شكلية حتى يتسنى للقاضي الإداري أن يراقب القرار حمل الطعن بالإلغاء³.

¹ - عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المرجع السابق، ص- ص 255 – 256.

² - بن سيعقوب حنان، مرجع سابق، ص 179.

³ - حسين أسماء وفينينخ عبد القادر، الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 02، المجلد 09، الجزائر، 2021، ص 318.

4- دعوى النقض

يقصد بمصطلح النقض، أي الرجوع في العقد، مثل دعوى الرجوع في الهبة، كما أن القانون المدني الجزائري استعمل هذا المصطلح بمناسبة دعوى المطالبة بنقض القسمة الودية، إعمالاً لنص المادة 732 من القانون المدني: "يجوز نقض القسمة الودية الحاصلة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه لحقه منها غبن يزيد عن الخمس، على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة، ويجب أن ترفع الدعوى خلال السنة التالية للقسمة، وللمدعى عليه أن يوقف سيرها ويمنع القسمة من جديد إذا أكمل للمدعي نقداً أو عيناً ما نقص من حصته".

5- دعوى تعديل العقد

هناك حالات يضطر فيها رافع الدعوى التماس تعديل العقد فقط عوض أن يطالب بإلغاء برمته، ومثال ذلك دعوى تعديل الدفتر العقاري وذلك بإلغاء بيان من البيانات غير الصحيحة فيه، كأن يقيد العقار في أحد خانات الدفتر العقاري بأنه في حالة رهن، في حين أن المالك يحوز شهادة رفع الرهن، فهنا تنصب المطالبة القضائية على تعديل الدفتر العقاري وذلك بحذف أحد البيانات فقط¹.

حيث ويثبت إجراء الشهر أمام القضاء بوسيلتين، إما بموجب شهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري الكائن بدائرة اختصاصه العقار المتنازع عليه، وإما بالتأشير في أسفل العريضة الافتتاحية على قيام الإشهار.

الفرع الثاني: شهر الأحكام العقارية

كما سبق وأن تمت الإشارة إلى أن إجراء الشهر لا يقتصر فقط على الدعاوى القضائية، بل يتعدى ذلك إلى الأحكام القضائية بشرط أن تكون لاحقة للإجراء الأول بمعنى أن يكون الحق قد سبق إشهارة في السجل العقاري للمحافظة العقارية، وأن هذه الأحكام جاءت إما لتكريس الحق أو تعديله أو تغييره، حيث ما يجب أن يكون هو أن يتقدم كاتب الضبط بالمحكمة بشهر الحكم القضائي، غير أن الواقع الممارس هو أن يتولى المعني أي الشخص الذي أصدر الحكم لصالحه أن تتم عملية الشهر بالمحافظة العقارية حتى يصبح الحكم سنداً متكامل الشروط من حيث الشكليات².

وتعد المادة 14 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري النص المرجعي العام الذي تحدد بموجبه وبصورة مجملة التصرفات والمحركات الخاضعة للشهر، إذ تنص على أنه: "تلزّم الإشارة من أجل مسك مجموعة البطاقات العقارية إلى ما يلي: .. جميع العقود والقرارات

¹ - عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المرجع السابق، ص- ص 256 - 257.

² - كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 152.

القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع لتأسيس مجموعة البطاقات العقارية والخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل وكذلك تسجيلات الرهون والامتيازات...¹.

من هنا فإن الشهر في السجل العيني ينصب على الحقوق الناشئة عن التصرفات وليس على التصرفات بعد ذاتها، وهذا ما يميز السجل العيني عن نظام الشهر الشخصي، ذلك أن الشهر في ظل هذا الأخير إنما ينصب على التصرفات وذلك بإدراج البيانات الواردة في المحررات التي تثبت هذه التصرفات في السجل، ولكن المشرع الجزائري مثل المشرع المصري لم يلتفت إلى هذا الفارق وجاءت النصوص تقضي بأن الشهر يرد على التصرفات والأحكام القضائية وعددت أنواع التصرفات والأحكام القضائية².

وبصدور الحكم العقاري الذي يكون من بين الأحكام العقارية التي يتعين شهرها في المحافظة العقارية، تأتي مرحلة أخرى وهي عملية شهر الحكم العقاري، فبالرجوع إلى أحكام قانون الشهر العقاري خاصة المادة 90 من المرسوم 63/76 فإن الموثقين وكتاب الضبط هم المكلفين قانونا بإيداع العقود والقرارات القضائية الخاضعة للإشهار أمام المحافظة العقارية، وبالتالي فإن هذا الاختصاص أصيل لكتاب الضبط بالجهات القضائية إلا أن العمل التوثيقي وافقه العمل القضائي من أن شهر الأحكام القضائية يتم بموجب إيداع الحكم القضائي النهائي لدى الموثق تطبيقا لنص المادة 101 من القانون 02/06 المتضمن مهنة الموثق: "يتولى الموثق حفظ العقود التي يحررها أو يتسلمها للإيداع ويسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا لا سيما تسجيل وإعلان ونشر وشهر العقود في الأجل المحددة قانونا" لإتمام إجراءات الشهر العقاري³ كما يتولاه أيضا المحضر القضائي إلى جانب الموثق، وسيأتي تفصيل ذلك في الفصل الرابع عندما نتناول تنفيذ الحكم العقاري وإشكالاته.

المطلب الثاني: وجوب تطابق الحكم العقاري مع السجل العقاري من أجل إجراء الإشهار

أوضح المشرع الجزائري نظام الشهر العقاري ضمن كل من الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 62/76 والمعدل والمتمم بالمرسوم 63/76 والذي يظهر الفرق بينهما في أن الأول يتعلق بالوضعية المادية، وهي تخرج عن نطاق المحافظ العقاري، لأنها تتعلق بعمل مصالح مسح الأراضي، بينما المرسوم الثاني يتعلق بالوضعية القانونية، وهي تخضع لرقابة المحافظ العقاري في الوثائق المودعة لديه محل الإشهار⁴، وبما أن المطلب محل الدراسة متعلق

¹ - الأمر 74/75، المرجع السابق.

² - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 284.

³ - فهيمة قسوري، شهر الدعاوى والأحكام العقارية، المرجع السابق، ص 340.

⁴ - سليمان بوزكري، سلطة المحافظ العقاري على الوثائق المودعة لديه في الجزائر، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 04، الجزائر، 2019، ص ص 258 – 259.

بالأحكام القضائية فإنه وجب أن تكون هاته الأخيرة مطابقة لما هو وارد في السجل العقاري حتى يتسنى للمحافظ إشهار الحكم.

الفرع الأول: رقابة المحافظ العقاري على الأحكام والقرارات المودعة للإشهار

إن القرار القضائي الصادر عن جهة قضائية مختصة بالفصل في خصومة معروضة عليها والنتائج وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، إلا أنه لا يقتصر فقط على عناصره الموضوعية فقط بل المقصود به ذلك المحرر المؤشر عليه والحامل لما تضمنه القضاء، وما فصل فيه من موضوع نزاع، وما شمله من أطراف وبيانات تتعلق بهم¹.

وقد نصت المادة 72 من المرسوم 63/76، والتي جاء فيها أنه: " لا يمكن لأي تعديل للوضعية العقارية لعقار أن يكون موضوع نقل لمسح الأراضي إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل لم يتم إشهاره مسبقاً في مجموعة البطاقات العقارية"، وإيداع هذه الوثائق يكرس لنا ما يسمى بالأعمال اللاحقة للإجراء الأول، حيث تودع الوثائق الرسمية المنصبة على التصرفات والوقائع القانونية، ويتم بها تعديل الوضعية القانونية للحقوق المشهورة والتأشير على البطاقات العقارية، وهنا الوثائق قد تحافظ على الوحدات العقارية دون تغيير حدودها، وقد يصاحبها تغيير في الحدود، إذا أوجبت المادة 73 أن يتم إرفاق الوثائق المودعة بمستخرج العقد، ومستخرج مسح الأراضي، ووثائق القياس في حالة تغيير حدود الوحدة العقارية، وإنتاج وحدات جديدة متفرعة عنها.

إن وثائق المسح المودعة لدى المحافظ العقاري تقتصر على الرقابة على الوثائق التي تكون في شكل عقد أو قرار قضائي والتي يتم بعد إجراء إيداعها، تخضع لرقابة المحافظ العقاري، وذلك في مرحلتين، المرحلة الأولى متعلقة بالإيداع، ثم تليها المرحلة الثانية وهي مرحلة الإجراء، ونعرض ذلك كما يلي:

أولاً: مرحلة الإيداع

أشارت المادة 100 من المرسوم 63/76 على الشروط التي يجب أن تتوفر في الوثيقة المودعة للإشهار والوثائق المتعلقة بها، حتى يتم قبول الإيداع، وما يلاحظ عليها أنها شروط شكلية ظاهرية يتم التأكد منها بشكل فوري، باستثناء بعض الحالات جاءت على سبيل الحصر فقط، ومن جملة شروط الإيداع ما يلي:

1- وجوب إرفاق الوثائق الواجب إرفاقها بالوثيقة المودعة للإشهار، ففي حالة تم الإيداع في وضع الأعمال اللاحقة على السجل العقاري، يجب تقديم إجبارياً كل من الدفتر العقاري، ومستخرج العقد ومستخرج مسح الأراضي لا تتعدى مدة استخراجها 6 أشهر ووثائق القياس في حالة اقتران تغيير الوضعية القانونية بتغيير حدود الوحدة العقارية كما هو الحال في إيداع رخصة التجزئة،

¹ - سليمان بوزكري، المرجع السابق، ص 264.

فضلا على أي وثيقة يجب تسليمها، من قبيل تقديم التصريح الذي يحدد قيمة العقارات في حالة وجوبه،

2- ذكر هوية الأطراف والعقار من حيث التصديق على هوية الأطراف، توفر جداول التقسيم، أو تعيين العقارات،

3- وجوب دفع رسوم الإشهار العقاري المنصوص عليها في قانون التسجيل.

في حال توافق كل الشروط المنصوص عليها آنفا في الوثائق المودعة للإشهار يتم قبول الإيداع من قبل المحافظ العقاري، ويؤشر على سجل الإيداع.

ثانيا: مرحلة الإجراء

أشارت إلى ذلك المادة 101 من المرسوم 63/76 على حالات يرفض فيها المحافظ العقاري إجراء الشهر وعليه سنعرضها كالآتي:

- 1- عندما تنعدم البيانات المتعلقة بالأطراف، أو تعيين عقارات الوثيقة المودعة والوثائق المرفقة بها، أو عدم تطابق البيانات ما بين البطاقة العقارية والوثيقة المودعة،
- 2- عدم قابلية الحق المتصرف فيه في الوثيقة المودعة لذلك،
- 3- عند احتواء العقد على أسباب بطلانه من حيث موضوعه أو في سببه،
- 4- عندما يتبين أن الإيداع يتوجب رفضه وغير مراعي للقواعد القانونية الخاصة به.

وكما قد أشارت المادة 102 وما يليها من نفس المرسوم، المقصود من كل هاته الحالات، بحيث يجب التأكد من هوية الأطراف المصادق عليها مع تلك الواردة في البطاقة العقارية، والتأكد من أهلية التصرف أو السن القانونية، أو إثبات حالة النيابة في حالة الأشخاص عديمي الأهلية، وكما أوضحت المادة 104 من نفس المرسوم إلى تقييد التصرف في الحق من طرف صاحبه الأخير، ويبدو أن هاته الحالة مرتبطة بالمادة 109 من نفس المرسوم، وفي نفس السياق أجازت المادة 105 من نفس المرسوم على جواز المحافظ العقاري في تفحص التصرف أو المعاملة من حيث سببها وموضوعها ومدى شرعيتها في الوثيقة المودعة للإشهار¹.

الفرع الثاني: عدم إشهار الحكم العقاري لعدم تطابق بياناته مع السجل العقاري

بعد انتهاء المحافظ العقاري من واجب الرقابة يصدر جملة من القرارات، وقد أشارت المادة 24 من الأمر 74/75 أن المحافظ العقاري يصدر قرارات تتمثل في قبول الإيداع أو رفضه، وإما أن يقبل أن تنفيذ الإجراء أو رفضه، أو قيد الإجراء بعد تنفيذه، كلها تبقى قرارات وبحكم أنها صادرة بإرادة منفردة من قبل موظف عمومي، ومحدثة لأثر يمس بمركز قانوني للأطراف، فهي تعتبر بذلك قرارات إدارية، فهي بذلك محل الإلغاء، غير أن القرارات التي يجوز الطعن فيها بالإلغاء هي التي تؤثر على المراكز القانونية للأطراف،

¹ - عبد القادر عيساوي، المرجع السابق، ص 266.

كل من رفض الإيداع ، رفض الاجراء، وهذا يرجع كله إلى إغفال ذكر بعض البيانات أو عدم توفر الشروط الواجب توافرها في الوثيقة محل الإشهار، أو كشف ذلك بعد إشهارها.

إن قرار الرفض يجب أن يكون مسببا ومؤرخا وموقعا عليه ولم يشترط المشرع أي شكلية محددة له، وفي هذا الصدد أشارت المادة 108 من المرسوم 63/76 أن المحافظ العقاري وقبل إرجاعه نسخ الوثيقة مشروع الإيداع والأوراق المرفقة بها إلى الموقع على شهادة الهوية يضع عليها تأشيرة مؤرخة وموقعة يوضح فيها: تاريخ قرار الرفض، النص الذي يبرز القرار، ويذكر فيها وقائع الرفض وكل مراحل دراستها والتحقيق فيها، ثم يستخلص حالات الرفض والأساس القانوني لها، يتم تبليغ القرار خلال 8 أيام من تاريخ صدوره، ويكون إما شخصيا، أو برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام.

ويبدأ أجل احتساب الشهرين من تاريخ التبليغ لإجراء الطعن أمام القضاء المختص بإلغاء قرار المحافظ العقاري¹.

إن الحكم المودع محل الإشهار يجب أن يشير في منطوقه إلى التعيين الدقيق للحقوق العقارية محل القيد بالمحافظة العقارية، دون الحاجة لتدخل الموثق لاستخلاصها لمراجعة حيثيات الحكم القضائي، كما أن التدخل قد يؤدي إلى مخالفة أحكام المادة 285 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تشير إلى أن مهمة تفسير الأحكام القضائية تقتصر على القاضي المصدر للحكم دون غيره.

كما تجدر الإشارة إلى أنه يجب مراعاة الحكم القضائي لمبدأ الشهر المسبق المنصوص عليه في المادة 88 من المرسوم 63/76 والتي مفادها أن المحافظ العقاري لا يمكنه إجراء شهر أي تصرف وارد على عقار ما لم يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي تم على أساسه التصرف في العقار بأي شكل من أشكال التصرف، وهذا المبدأ يحقق طمأنينة في التعاملات العقارية من خلال التعرف على صاحبه بمجرد الاطلاع على البطاقة العقارية.

ويجب أن يتضمن الحكم بيانات جد دقيقة من أجل تعيين هوية الأطراف تعيينا دقيقا وتعيين العقار بشكل ينفي الجهالة ويوفر معلومات موثوق بها.

أولا: في البيانات المتعلقة بالأطراف

أصبح القضاء العقاري يرتكز أساسا على الجوانب التقنية، إلا أن الأحكام القضائية إنما يحررها القاضي طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي يتم الاكتفاء فيها بذكر أسماء وألقاب وموطن كل منهم، استنادا لنص المادة 6/276 من نفس القانون، الأمر الذي يجعل الحكم القضائي الذي يستلمه الموثق

¹ - عبد القادر عيساوي، المرجع نفسه، ص 269.

منقوصا من بعض البيانات الإلزامية لشهر الأحكام، إلا أنه يجب التفرقة بين هوية الأطراف في البيانات المتعلقة بالأشخاص الطبيعية والأشخاص المعنوية¹.

1- في البيانات المتعلقة بالأشخاص الطبيعية

يجب أن يشار في الأحكام القضائية محل الإشهار كل البيانات التفصيلية الخاصة بأطراف الحكم: ذكر الاسم واللقب وتاريخ ومكان الميلاد والجنسية والموطن والمهنة، وبخصوص الشهادة التوثيقية التي تعد بعد الوفاة فإنه تجدر الإشارة إلى الحالة المدنية والتصديق عليها بالنسبة لكل شخص من الورثة أو الموصى لهم.

2- في البيانات المتعلقة بالأشخاص المعنوية

يجب تحديد تسمية الشخص المعنوي وشكله القانوني، ومقره ورقم السجل التجاري فيما يخص بالشركات التجارية، وأما بالنسبة للجمعيات، فيتم تحديد تسميتها وتاريخ ومكان التصريح بها، وبالنسبة للنقابات فيجب تحديد تسميتها وتاريخها ومكان إيداع القوانين الأساسية لها، وأما بالنسبة لأمالك الدولة تثبت على اسم الدولة.

حيث واستنادا لنص المادة 64 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر، أنه يتوجب على الموثق التصديق على هوية الأطراف، ويكون ذلك الحكم على القضائي قصد إجراء الشهر، كما أنها يجب أن تكون مطابقة للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية، وفي حالة غياب التصديق للمحافظ العقاري سلطة رفض الإيداع والامتناع عن الشهر.

ثانيا: في البيانات المتعلقة بالأموال محل التصرف

تم الإشارة إلى أحكام المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر، والذي أوجب ذكر البيانات المتعلقة بالعقار وأصل ملكيته، واستنادا لنص المادة السادسة والستون في فقرتها الأولى: "كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة العقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعنيه النوع والبلدية التي يقع فيها، وتعيين القسم ورقم المخطط والمكان المذكور وما يحتويه من مسح الأراضي"، وفي فقرتها الثانية "إن العقد أو القرار عندما يحقق أو يعاين قسمة في ملكية أرض ينتج عنها تغيير الحدود، يجب أن يعين العقار كما مان موجودا قبل التقسيم، وكل عقارات ناتج عن هذا التقسيم ما عدا حالة التجزئة المنجزة طبقا لتنظيم التعمير".

¹ - لخضاري محمد، إيداع الأحكام القضائية للشهر بالمحافظة العقارية، مجلة الحوار المتوسطي، المجلد 3، العدد 2، الجزائر، 2022، ص ص 115 – 114.

وتجدر الإشارة إلى أن إيداع الأحكام القضائية لا يشكل أي إشكال إذا كان العقار في منطقة خاضعة لنظام الشهر الشخصي، وأن الأحكام القضائية أصبحت تحترم بكل عناية أحكام النصوص المتعلقة بالسجل التجاري، إلا أنه عند إيداع الأحكام القضائية التي تتضمن تجزئة هذه الملكية في المناطق الخاضعة لنظام الشهر العيني، والتي يشترط وجوباً تقديم وثيقة القياس ضمن مرفقات الإيداع.

إن وثيقة القياس اشترطتها كل من المادتين 66 و74 من المرسوم رقم 63/76 وذلك في حالة تغير الحدود، ومثال ذلك تجزئة أو تفتيت الوحدة العقارية إلى وحدتين أو أكثر، وإغفال إرفاقها مع الوثيقة المودعة محل الإشهار يجعلها عرضة لرفض الإيداع.

ويتم اعداد هذه الوثيقة من قبل خبير عقاري مساح معتمد لدى مصالح المسح بوزارة المالية، وهي سند تقني يهدف إلى تجسيد البيانات التي تقتضيها المادة 66 على أرض الواقع، ولشهر الحكم أو العقد يجب التحضير له عن طريق وثيقة القياس لترقيم الحصص الناتجة عن التفتيت بالتنسيق بين المهندس ومصالح مسح الأراضي، بحيث تحضر هذه الوثيقة من أجل إلغاء الحصص الأصلية التي تم تفتيتها، وذلك من أجل إنشاء ترقيمات جديدة¹.

ثالثاً: حالات عدم شهر الأحكام العقارية

تختلف حالات رفض المحافظ العقاري لشهر الأحكام العقارية من حالة إلى حالة ونجيزها فيما يلي:

أ/ عدم اعتماد الخبراء العقاريين على الدفتر العقاري

تجدر الإشارة إلى أن الدفتر العقاري من أقوى السندات المثبتة للملكية ولا يمكن أن يسجل أي إجراء في السجل العقاري بدونه، فالقاضي قد يعتمد على عقد قديم محرر في نظام الشهر الشخصي، إلا أن المنطقة محل العقار تم مسحها مما يؤدي بذلك إلى صعوبة إجراء الشهر، لهذا توجب على القضاة في تحديد أي خبير عقاري أن يحدد وضعية العقار إن كان شملها المسح أم لا وذلك بعد التواصل مع مديرية مسح الأراضي المختصة إقليمياً.

وقد نجد إشكال آخر يتم الكشف عنه بعد إيداع الحكم للشهر فرق في المساحة والأرقام المحددة في العقد التوثيقي الذي اعتمدت عليه الجهة القضائية في القسمة والمساحة والأرقام الموضحة في الدفتر العقاري، ويتعين الرجوع إلى لقاضي من جديد بدعوى تصحيح في المراجع المسحية أو المساحة².

¹- لخضاري محمد، المرجع السابق، ص 117.

²- لخضاري محمد، المرجع نفسه، ص 120.

ب/ حالة التصرف في الحصص الشائعة أثناء سير الدعوى

في حالة تصرف أحد الورثة في الملكية الشائعة بعقد ملكية مشهر أثناء السير في الدعوى وقبل صدور الحكم، فالموثق عندما يقوم بإيداع العقد في المحافظة العقارية للشهر يجد أن وضعية الملكية قد تغيرت بوجود شريك آخر، ويتعين أمام هاته الحالة برفع دعوى أمام القضاء دعوى اعتراض الغير عن الخصومة. حيث وبموجب هاته الدعوى يحل المالك الجديد محل الشريك الآخر بعد صدور الحكم وبعدها يمكن إجراء الشهر (الحكم القاضي بالقسمة والحكم الذي يصدر في دعوى الاعتراض)

ج/ حالة عدم إشارة بعض الأحكام إلى الأجزاء المشتركة في العقارات المبنية

يجب على القضاة الأمر في منطوق الأحكام القضائية التي تأمر بتعيين خبير عقاري لقسمة عقار في حالة الشيع بإعداد جدول وصفي للتقسيم الذي يوضح الحصص العائدة لكل شريك وكما يحدد الأجزاء المشتركة، إلا أن بعض الأحكام لا تبين للخبير مهمة تحديد تلك الأجزاء، وفي هذه الحالة فإن الموثق يوجه الأطراف إلى نفس القاضي من أجل إجراء خبرة تكميلية قصد تحديد الأجزاء المشتركة في العقارات المبنية تمهيدا لإيداع الحكم للشهر بالمحافظة العقارية¹.

¹- لخضاري محمد، المرجع السابق، ص 118.

**الباب الثاني: منازعات السجل
العقاري واشكالات تنفيذ الاحكام
العقارية الصادرة بصددھا**

الفصل الأول

منازعات السجل العقاري

تقديم الفصل الأول

يسهم القضاء العقاري في تطهير الملكية العقارية ويعمل على استقرارها من خلال الأحكام القضائية التي تصدر عن مختلف الجهات القضائية التي تختص بالنظر في المنازعات التي تنشأ خلال عملية تأسيس السجل العقاري أو بعد تأسيسه، وهي منازعات غالبا ما تثور بين أشخاص القانون الخاص، إلا أنه قد تكون أشخاص القانون العام أيضا طرفا فيها، وفقا لقواعد إجرائية معينة أو إذا كانت الأملاك العقارية تدخل في حسابها، وهو ما جعلنا نقوم في هذا الفصل بإدراج الإطار العام لمنازعات السجل من حيث نوع المنازعة من جهة والاختصاص النوعي للقضاء المختص.

المبحث الأول: منازعات العقارات المشمولة بعملية المسح العام للأراضي بمناسبة تأسيس السجل العقاري

لا تخلو عملية مسح الأراضي في بلدية ما من ظهور منازعات بين الملاك، منها ما يثور في أول وهلة بمناسبة الإجراء الأول لمسح الأراضي، وعادة ما تتركز على عدم التوافق على الحدود بين الملكيات المتجاورة، والتي تحاول لجنة مسح الأراضي حلها، وعند الاستحالة توجه الأطراف المعنية للقضاء المختص في آجال معينة، ومن المنازعات ما يثور بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية وصدور شهادة التقييم المؤقت أو التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها أو في حساب أملاك الدولة، وحلها يكون على مستوى المحافظ العقاري أو المدير الولائي للحفظ العقاري ثم القضاء المختص في حال عدم التوصل إلى مصالحة بين الأطراف، وهو ما جعلنا نقسم الدراسة في هذا المبحث إلى شقين أخذًا بعين الاعتبار الاختصاص القضائي وفرزا للإجراءات المعقدة لكل حالة.

المطلب الأول: مساهمة القضاء العادي في تكريس السجل العقاري

لا شك أن للقضاء العادي ممثلا في القسم العقاري بالمحاكم المختصة إقليميا ومختلف درجات التقاضي به عند الاستئناف أو الطعن بالنقض، يساهم في تكريس السجل العقاري عند الفصل في الخصومات التي تثور عند تأسيس هذا الأخير، والتي تتنوع بين منازعات الحدود عند بداية أعمال المسح في المنطقة المعنية - الفرع الأول-، أو عند التقييم المؤقت بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة - الفرع الثاني-.

الفرع الأول: منازعات الإجراء الأول لمسح الأراضي

تفتتح عمليات مسح الأراضي العام على مستوى إقليم كل بلدية أو في جزء من البلدية المعنية بالعملية، وذلك بناء على قرار يصدر من الوالي المختص إقليمياً باقتراح من طرف المدير الولائي لمسح الأراضي، ويتم اختيار البلدية المعنية بالمشح من بين مجموع بلديات إقليم الولاية حسب الأولوية التي تعود لاعتبارات كثيرة أساسها كثرة النشاط العقاري¹، وتُسند مهام المسح إلى لجنة مختصة تدعى لجنة مسح الأراضي ويسمى عملها بالإجراء الأول لمسح الأراضي، والتي سنتناول أعمالها وتشكيلتها في العنصر الأول، ثم نتطرق إلى المنازعة الخاصة بالإجراء الأول وطرق تسويتها أمام لجنة المسح أو عن طريق القسم العقاري في العنصر الثاني.

أولاً: أعمال لجنة المسح وأسباب المنازعات المثارة بمناسبتها

نتناول في هذا العنصر أعمال لجنة المسح العام للأراضي بصفة عامة لاسيما تشكيلتها ومهامها، وكيفية قيامها بتحديد العقارات، وكذا الأسباب الأساسية التي تؤدي إلى ظهور منازعات في هذه المرحلة ضمن الجزئيات المدرجة أدناه.

1- أعمال لجنة المسح

تشكل عملية تحديد العقارات مساحة وحدودا وموقعا المهمة الأساسية للجنة المسح العام للأراضي، إلا أن التطرق إلى ذلك يستوقفنا الأمر أن نتعرف على تشكيلة اللجنة ومهامها عموماً.

أ/ تشكيل اللجنة ومهامها

يتم تشكيل لجنة المسح التي تتكون كل فرقة من فرق مسح الأراضي من: رئيس فرقة المسح، عونين تقنيين، محققين عقاريين، ممثل البلدية، ويكلف الأعوان المحققون بالمهام التالية:

- فحص السندات والوثائق المقدمة لهم،
- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المالكين أو الحائزين المعنيين بتحديد عقاراتهم،
- إثارة كل الآراء والملاحظات المفيدة لعملية التحقيق العقاري،
- تثمين وتقدير أفعال الحيابة،
- إبراز الحقوق الممكنة التي تعود للدولة على العقارات الممسوحة،

ب/ عملية تحديد العقارات

تحديد العقارات عملية استطلاعية يتم من خلالها التعرف على الحدود بناء على ما يدلي به الملاك والحائزين الأصليين أو وكلائهم القانونيين مع الأخذ بعين الاعتبار الملاك والحائزين المجاورين، ويتم فيها

¹- بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 93.

التأكيد على الفواصل المادية للعقارات ومثالها التسييجات الثابتة كالجدران، الحواجز - أو النصب، أو المعالم أو العلامات التي من خلالها تظهر حدود العقارات، أما بالنسبة للأماكن العامة فإن تعيين حدودها يكون من خلال الاعتماد على تصريحات ممثلي المصالح التقنية المكلفة بتسييرها، أو بالاعتماد على المخططات المرسلة إلى هذه الهيئات¹.

وبطبيعة الحال، تحدد العقارات عند المسح العام بتكوين كل وحدة عقارية على حد، وهو ما عرفته المادة الخامسة عشر من المرسوم 62/76 في فقرتها الرابعة: "جزء الملكية يتكون من مجموع الأملاك المتجاورة (قطع الأراضي) ويملكه مالك واحد أو يعود إلى شيوخ واحد في مكان واحد معلوم ويكون وحدة عقارية مستقلة".

وفي هذا الصدد أيضا، نصت المادة الثالثة والعشرون من نفس المرسوم على أن: "الوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوخ والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء".

ولا شك أن حضور أصحاب الصفة والمصلحة من مالكي العقارات أو حائزيها ضروري وأكيد، إذ أن عملية التحديد تتطلب الاستدعاء الرسمي لأصحاب الحقوق العقارية للعقارات المعنية بالمسح، وكذا أصحاب الحقوق المجاورين لها، وذلك على الرغم من أنهم يعلمون مسبقا بافتتاح عملية المسح، إلا أن النصوص التنظيمية أكدت على استدعاء هؤلاء كتابيا يطلب منهم الحضور إلى المكان المعني بالتحديد².

2- أسباب ظهور المنازعات أثناء عملية مسح الأراضي العام

أوجد المشرع الجزائري أحكام تشريعية من أجل ضمان الوصول إلى الأهداف المتوخاة من عملية مسح الأراضي، إلا أنها تبقى غير كافية لضمان الفعالية المنتظرة من الناحية الواقعية، لا سيما في ظل ظهور العديد من المنازعات أثناء عملية المسح، وهو الأمر الذي ينعكس لا محالة سلبا على تقدم عملية المسح³، ومن بينها:

¹ - حجاوي عز الدين، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة تخرج من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق فرع القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية: 2014-2015، ص 43.

² - بوزدق دام سامية و إلمات ربيعة، المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة إيليزا للبحوث والدراسات، المجلد 06، العدد خاص، الجزائر، 2006، ص 264.

³ - نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009، ص 342.

أ/ أسباب تتعلق بالملاك

وتتمثل أساسا في عدم استجابة هؤلاء الملاك لاستدعاءات الحضور أثناء قيام أعمال المسح، ويرجع ذلك إلى عاملين الأول يتعلق بنقص الإشهار والإعلان للعملية في حد ذاتها الذي ينبغي أن يكون شاملا وعماما بكافة الطرق والأساليب حسب طبيعة كل منطقة إقليمية، أما العامل الثاني فمرده إلى جهل الملاك لأهداف عملية المسح وعدم وعيهم بأهميتها إذ أن أول ما يفكرون فيه هو الخوف من أن العملية تهدف إلى فرض الضرائب وهذا خطأ كبير يؤثر سلبا على سير العملية، الأمر الذي يتعين معه توعية الملاك بهذا الشأن.

ب/ الأخطاء المادية المرتكبة أثناء عملية المسح

رغم اجتهاد وتدقيق الأعوان المكلفين بالأشغال الميدانية لعملية المسح إلا أن عملهم لا يتصف بالكمال باعتبارهم بشر، لذلك فكثيرا ما يقع هؤلاء في أخطاء مادية مختلفة من ذلك أخطاء رسم الحدود وأخذ القياسات أو حساب المساحة ونقل معلومات أصحاب الحقوق العينية، وهذا ما نفضله كالاتي:

- أخطاء رسم الحدود وأخذ المقاسات

غالبا ما يخطأ أعوان المسح أثناء القيام بأعمالهم سواء في رسم الحدود بين الملكيات المتجاورة أو في أخذ القياسات وحساب المساحة بالزيادة أو بالنقصان، وهذا ما يثير عدة مشاكل سواء في مرحلة المسح أو التقييم أو حتى بعد تسليم الدفتر العقاري، وهو الأمر الذي يجرحهم إلى طلب التسوية الإدارية وقد يتطور الأمر إلى المنازعة القضائية¹.

- الأخطاء المتعلقة بمعلومات أصحاب الحقوق العينية

من الأخطاء الشائعة والتي يقع فيها أعوان المسح العقاري والتي تعتبر إشكالا يهدد تطهير الملكية العقارية واستقرارها، تلك الأخطاء المادية المتعلقة بنقل معلومات أصحاب العقارات المسوحة، إذ غالبا ما تخطأ لجنة المسح في هوية الملاك أو الحائزين²، أو أن ينسب الحق العيني العقاري لغير صاحبه كالجار³ مثلا أو

¹ - رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 120.

² - من بين الأخطاء في هوية الملاك هو تسجيل الملكيات في حساب المالك الأصلي للعقار كالمورث أو البائع وحتى الواهب، بدلا من الورثة أو المشتري أو الموهوب له.

³ - يحدث في مثل هذه الحالة تسجيل جزء من ملكية المعني في حساب الجار والجزء الآخر في حساب العقارات المطالب بها، وهو ما قد يصعب التسوية بعد ذلك ويجعل من أصحاب الحقوق في متاهة بين القضاء العادي والإداري لتسوية كل جزء على حدى تبعا لقواعد الاختصاص النوعي في هذه المسألة وتشعب المنازعة.

أن يسقط اسما لوارث أو شريك من البطاقة¹، وغيرها من الأخطاء التي تنعكس بالسلب على الأهداف المسطرة من طرف المشرع قصد إعداد وتأسيس السجل العقاري.

إن عدم التفتن لمثل هذه الأخطاء من قبل المعنيين لا سيما بعد فوات آجال الاعتراض واكتمال عملية الترقيم تثير صعوبة وإشكالا عويصا قد يتطلب حله اللجوء إلى القضاء، في مسائل كان يمكن تجنبها بالتزام الدقة أثناء عملية المسح، من الإشكاليات العملية التي تصادفنا في هذا الشأن والتي تطرح في الواقع العملي أمام الجهات القضائية، تلك العقارات التي تسجل باسم عدة مشتريين أو ورثة مختلطون لا تربطهم أي رابطة بينهم، إلا أن لجنة المسح جمعتهم في بطاقة واحدة دون أن تفرز نصيب كل واحد منهم وتخصص له بطاقة عقارية.

ويرى في دراسة أنجزت في هذا الصدد، الأستاذين الذهبي خليفة و بلواضح الطيب "إن هذا الاشكال يفرض على الملاك شيوعا جبريا، إذ يصعب عنهم إفراز نصيبهم وإن أمكن ذلك فإنه يكلفهم إجراءات معقدة ومدد طويلة ومبالغ باهظة، إن هذا الإشكال كان الأجدر تجنبه أثناء عملية المسح وحله بالطرق الإدارية خلال الأجال الممنوحة بحضور جميع الأطراف"².

ثانيا: تسوية منازعات الإجراءات الأول لمسح الأراضي العام

تترتب على عملية المسح تصفية الحقوق السابقة على العقار تمهيدا لقيده في السجل العقاري باسم مالكة ومنه الحقوق العينية المترتبة عليه باسم أصحابها، فتستقر بذلك الأوضاع القانونية لتلك العقارات، لذا أقر المشرع الطعن في هاته الوثائق والاعتراض عليها وهو ما سنتطرق له، بتوضيح نوع المنازعة في المقام الأول وكيفية تسويتها في المقام الثاني.

1- تحديد نوع المنازعات المثارة عند الإجراءات الأول

بعد قيام لجنة المسح بالمهام المسندة لها المتمثلة في مسح الأراضي وتحديد الملكيات، من المحتمل أن تقوم بعض الخصومات والاعتراضات بين السكان المتجاورين في حدود ملكيتهم (منازعات الحدود)، تدعى بحالة ملكية لها عقد لكن محل نزاع، فهنا قد يثور الإشكال في كيفية إجراء المسح وهو ما ينقسم إلى حالتين:

¹ تبقى عملية تحديد العقارات هي الأساس في الترقيم العقاري فيما بعد، إذ أن تفويت الفرصة على أصحاب الحقوق عند التحديد قد يجرهم إلى السعي وراء تصحيح خطأ الأعوان وإثبات استحقاقهم للملكية بشتى طرق الإثبات بعد إعادة تحقيق من طرف الهيئة المعنية بالمسح العام للأراضي.

² الذهبي خليفة و بلواضح الطيب، أثر إشكالات عملية المسح على استقرار الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، المجلد 12، العدد 1، 2020، ص 472.

أ/ حالة عدم تطابق الحدود

في حالة عدم تطابق الحدود بين المالك والجيران بناء على العقود المقدمة من الطرفين، والتي يتبين منها وجود تناقض في الحدود، هنا في هذه الحالة إذا كان هناك توافق على حل مشترك بين الطرفين، فإن هذا التوافق قد يؤخذ بعين الاعتبار، أما إذا لم يتفق الملاك المتجاورون على حل معين، تؤخذ الحدود بصفة مؤقتة ويوضع تقرير للجنة المسح حتى تفصل في الأمر.

ب/ حالة المطالبة بجزء كامل من العقار

إذا كان المالك المجاور أو طرف آخر يطالب بجزء من العقار، فيتم تحديد المساحة المطالب بها وإعطائها رقم وتسجيلها على الذي بحوزته، ووضع تقرير النزاع وإبلاغ لجنة المسح بذلك، والتي يمكن أن تتخذ قرار بتوجيه المعارض إلى رفع دعوى قضائية في آجال مدتها ثلاثة أشهر وتبليغ المحافظ العقاري المختص إقليمياً.

2- كيفية تسوية منازعات الإجراء الأول

إذا قامت منازعة الحدود بين المالك والجيران على النحو الذي تم ذكره آنفاً، يمكن للجنة المسح القيام بإجراء محاولة صلح بين الأطراف المتنازعة وتسوية النزاع إدارياً في حدود الملكية، وفي حالة فشل محاولة الصلح فإنه يتم توجيه الطرفين إلى التسوية القضائية كما سنفصله كالاتي:

أ/ التسوية الودية أمام لجنة المسح

نصت المادة التاسعة من المرسوم التنفيذي 62/76 أن من مهام لجنة المسح البت في جميع المنازعات التي لم يتم تسويتها بالتراضي قبل إيداع المخططات والوثائق المسحية، أي أثناء أعمال المسح وهي نفس الجهة التي يعود إليها الاختصاص لفحص الشكاوى المقدمة ضمن الأجل القانوني المحدد بشهر من تاريخ إيداع الوثائق المسحية من أجل فحصها وإعطاء رأيها فيها، كما تحاول اللجنة التوفيق بين المتنازعين وفقاً لنص المادة الثانية عشر من نفس المرسوم.

وفي حالة عدم التوصل إلى اتفاق بين الطرفين تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب أن تكون عليه في المخطط وتعتبر الوثائق المسحية مطابقة للوضعية الحالية للملكيات باستثناء الأجزاء المتنازع عليها وفقاً لنص المادتين الفقرة الثانية من المادة الثانية عشر والمادة الثالثة عشر من نفس المرسوم.

وقد يتفق الطرفان وديا دون اللجوء إلى القضاء إذا كان النزاع يتعلق بالحدود فيتم الاتفاق على ملكية كل واحد لأرضه ولكنهما غير مستوثقين من الحدود الفاصلة بين أرضهما فيم الاتفاق على خبير عند الاقتضاء يقوم بتعيين الحدود بناء على مستندات كل طرف ويحرر بذلك محضرا يكون ملزما لهما¹.

وإذا فشلت المصالحة يمنح للأطراف المتنازعة أجل ثلاثة أشهر من أجل الاتفاق على الحدود أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا²، ويتم ذلك في إطار قرار للجنة مسح الأراضي للبلدية المعنية يبلغ رسميا للمعنيين، وعند انقضاء هذا الأجل تصبح الحدود المؤقتة نهائية ماعدا في حالتي الغلط المادي أو ظهور المالك الحقيقي.

ب/ التسوية القضائية

إن المنازعة الشائعة أمام لجنة مسح الأراضي العام هي منازعة الحدود ذلك للاختلاف بين الحدود الميدانية والحدود القانونية للعقار، الأمر الذي يتطلب لتفاديها موافقة جميع الملاك والحائزين المعنيين سواء تعلق الأمر بالملكية العامة أو الخاصة أو الوقفية إذ أن تثبيت حدود العقار هو إبراز مكوناته المادية والتعرف على حدوده في الميدان وهذا لن يتأتى إلا بالاعتماد على وثائق الملكية المقدمة أثناء التحقيق، ينتج عنه تعيين الحدود القانونية للعقار كما قد يتم الاعتماد كذلك على حق الانتفاع الممارس من قبل الشخص من خلال ممارسة الحيازة، وهذا يؤدي إلى تعيين حدوده الفعلية³، وأمام فشل الحلول الودية أمام لجنة المسح، يبقى الطريق القضائي هو الفاصل في هذه المنازعة، وعليه سنتناول هذه المنازعة من خلال تحديد المحكمة المختصة وأطراف المنازعة وأجالها.

-إجراءات مباشرة الدعوى

تباشر الدعوى العقارية أمام المحكمة المختصة إقليميا، من طرف ذوي الصفة والمصلحة وفي الأجال المحددة قانونا، ليتوج المسار بصدور الحكم القضائي العقاري الفاصل في موضوع النزاع، وفقا للعناصر التالية:

✓ الاختصاص الإقليمي

ينعقد الاختصاص القضائي لمحكمة موطن العقار، إذ نصت المادة 14 من نفس المرسوم السالف الذكر على وجوب رفع الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا إذا كان أطراف النزاع أشخاص تابعين للقانون الخاص، وتكون المحكمة المختصة هي محكمة موقع العقار طبقا لنص المادة 2/40 من ق إ م إ:" ... في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة

¹ - لبيض ليلى، المرجع السابق، ص 76.

² - ملحق "صورة من تبليغ قرار لجنة مسح الأراضي"، رقم 04.

³ - حجاوي عز الدين، المرجع السابق، ص 43.

بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال¹.

وعليه يختص القسم العقاري لمحكمة موطن العقار بالفصل في النزاع الذي لم تتمكن لجنة المسح من حله، وعليه فإن النزاع المطروح على القضاء محصوراً في نطاق المادة الرابعة عشر من المرسوم التنفيذي رقم 62/76²، ولا يكون القضاء مختصاً في غير ذلك من المنازعات لا سيما أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يحدد اختصاصاً نوعياً للقضاء العقاري للفصل في منازعات المسح ضمن أحكام المواد 511 إلى 517، إلا أنه وما دام أن النزاع بين أشخاص القانون الخاص فيما بينهم فإن النزاع يبقى نزاعاً يختص به القضاء العادي دون غيره من الأقسام.

✓ أطراف المنازعة

باعتبار أن النزاع بين أشخاص القانون الخاص فأكد أن الدعوى ستبقى بينهم ولا يمكن أن تكون لجنة المسح طرفاً في الدعوى لانعدام أهلية التقاضي لديها من جهة ومن جهة أخرى فإن قرارها ليس من قبيل القرارات الإدارية وإنما هو عمل إداري بحث في المهام الموكلة لها، إلا أنه يستوجب إدخال إدارة المسح³ في الدعوى لتكون على علم بوجود المنازعة وأن هذه الأخيرة مرفوعة في آجالها القانونية.

✓ آجال رفع الدعوى

يجب توجيه الدعوى المرفوعة من أحد الجيران ضد الجار الذي ينازعه في حدوده، لذلك فإنه ترفع من طرف أحدهما ضد الآخر دون أن تكون اللجنة طرفاً في النزاع، ويجب أن ترفع هذه الدعوى خلال أجل ثلاثة أشهر⁴، وتجد هذه المدة أساسها ضمن المادة الرابعة عشر من المرسوم 62/76 السابق ذكرها.

¹ - القانون رقم 09-08 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

² - المادة 14 من المرسوم 62/76: " يعطى أجل قدره ثلاثة أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها، إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً".

³ - يكون الإدخال في نفس عريضة افتتاح الدعوى بالإشارة إلى التمثيل القانوني الصحيح لإدارة المسح بالقول: "الدولة، ممثلة في السيد وزير المالية، ممثلاً بالمدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري بالولاية محل موطن العقار"، تطبيقاً لمقتضيات المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، وكذا المرسوم 21/393 المؤرخ في 2021/10/18، المتضمن تحديد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية بوزارة المالية، وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/07/11، المحدد للهيكل وصلاحيات مديرية أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري بالولايات.

⁴ - لبيض ليلي، المرجع السابق، ص 78.

- الحكم الصادر في منازعة الإجراء الأول

✓ الحكم التمهيدي

يكيف القضاة منازعة الإجراء الأول بناء على المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹، على أنها واحدة من منازعات الترقيم المؤقت التي ينظر فيها وجوب القسم العقاري ما دامت بين أشخاص القانون الخاص، ومادام أن المنازعة هي ميدانية في الأصل فإن الفصل فيها لن يكون مباشرة بل بإسناد مجموعة من المهام الميدانية لخبير عقاري مختص²، على غرار المهام التالية:

- الاتصال بأطراف الدعوى واستدعائهم بالطرق المقررة قانوناً، والاطلاع على وثائقهم ودراستها لاسيما العقود المثبتة لملكيتهم وإرفاق نسخ عنها بالخبرة،
- الانتقال إلى الإدارات المعنية والاطلاع على وضعية العقار محل النزاع للتأكد من عدم وجود تصرفات قانونية أخرى عليه مع الاطلاع على المخطط المسحي الخاص به وإرفاق ما يفيد ذلك والقول إن كانت المعلومات الواردة فيه تنطبق مع وثائق أطراف الدعوى لاسيما من حيث المساحة والحدود والملاك،
- الانتقال إلى العقار محل النزاع والقول إن كان المسح قد تقيّد بمساحة كل طرف أثناء القيام بإجراءاته،
- إرفاق مخطط يوضح ذلك وإرفاق صور فوتوغرافية واضحة للأمكنة لاسيما القطعة محل الترقيم مع توضيح الموقع والمساحة والحدود وإعداد تقرير خبرة مفصل،
- إنارة الخبير للمحكمة بكل مسألة فنية وتقنية يراها ضرورية، مع إنجاز الخبرة في أجل محدد.

✓ الحكم القضائي النهائي الصادر بالصلح

قد يتوصل الخصوم إلى إنهاء النزاع بالصلح الذي أقره التشريع الجزائري بموجب قواعد القانون المدني حسب نص المادة 459 منه، وأستحدث المشرع الجزائري نصه لقانون 09/08 بموجب المواد 990-991-229 و993، التي حددت الإجراءات التي تتم بها عملية الصلح كما جعلت المحضر الذي يتوج به عملية الصلح سنداً تنفيذياً، فإذا توصلت الأطراف المتنازعة حول الحقوق العينية العقارية إلى صلح يثبت بموجب محضر يوقع عليه الخصوم والقاضي وأمين الضبط ويودع بأمانة ضبط الجهة القضائية، ويكون للمحضر قوة السند التنفيذي تطبيقاً لنص المادة 600/ف8 من نفس القانون³.

¹ - مرفق "صورة من حكم صادر عن محكمة غرداية"، رقم 05.

² - لا يجوز استئناف الحكم بالأمر بالخبرة أو الطعن فيه طبقاً لمقتضيات المادة 145 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ - فهيمه قسوري، شهر دعاوى والأحكام القضائية، المرجع السابق، ص 339.

✓ الحكم الفاصل في موضوع منازعة الإجراء الأول

لا شك أن منازعات الإجراء الأول المفصولة بموجب أحكام تمهيدية يعاد السير فيها بعد إيداع الخبرة من طرف الخصوم ليصدر الحكم الفاصل في الموضوع الذي قد يستند فيه القاضي على رأي الخبير ويؤسس حكمه عليه أو أنه يأمره باستكمال التحقيق أو بحضوره أمامه لإفادته بالمعلومات الضرورية، أو أن يستبعد خبرته ويعين خبيراً آخر للقيام بنفس المهام¹.

ويستند الحكم الفاصل في منازعة الإجراء الأول على المعايير التالية:

- **ضرورة وجود علاقة الجوار بين أطراف الدعوى:** إذ من المهام الأساسية للخبير المعين أن ينظر في مدى وجود علاقة جوار بين الأطراف، إذ لا يعقل أن يفصل في حدود الملكيات غير المتجاورة²، وإذا لم يتطرق الخبير لهذه الجزئية فإن القضاء سيستبعد خبرته لا محالة أو يأمر بخبرة تكميلية تتضمن التأكيد على هذا العنصر الهام.
- **ضرورة مطابقة سندات ملكية الأطراف للعقارين محل النزاع مع وجوب التفرقة بين المالك والحائز:** إن من أساسيات الفصل في منازعة الحدود عند المسح هو التطرق إلى سندات ملكية الأطراف لما تحتويه من بيانات تعكس الحقيقة لاسيما المساحة، إلا أن السندات غالباً ما لا تتوافر لدى الأطراف عند الإجراء الأول أو أنها تختلف من عقود ملكية يقابلها حيازة ظاهرة، ومن المهام التي تقع على الخبير هي العمل بمعيار مطابقة السندات من جهة ومن جهة أخرى التفرقة في صفة أصحابها من حيث المالك والحائز.

الفرع الثاني: منازعات التقييم المؤقت

التقييم العقاري هو تسجيل العقارات والحقوق العينية في السجل العيني ومنحها أرقاماً تعريفية خاصة بها لتبيان هوية العقار، وهو الهدف من نظام الشهر العيني، ويختلف التقييم باختلاف سندات إثبات الملكية العقارية، إذ يكون ترقيميا مؤقتاً أو نهائياً، أو ترقيميا في حساب العقارات غير المطالب بها³ أو ترقيميا مؤقتاً في حساب أملاك الدولة وجماعاتها، ولعل ما يهمنا في هذا الموضوع هو التقييم المؤقت إذ يعتبر المرحلة الأولى في مجال التقييم في انتظار توفر الشروط الإجرائية لاستكمال ترقيمه نهائياً⁴، والذي نتطرق إلى إجراءاته وأنواعه والمنازعات الناتجة بصده.

¹- راجع المواد 141 و144 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

²- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، ص 395.

³- نصر الدين عاشور وعلي دحامية، إشكالات منازعات التقييم العقاري في القضاء الجزائري، مجلة المفكر، المجلد 16، العدد 01 (2021)، ص 113.

⁴- محمد دهار، عمليات المسح العام للأراضي والتقييم، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 09، العدد 02 لسنة، 2021، ص 191.

وقد جعل المشرع الجزائري بموجب المادة 11 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدلة بموجب المادة 34 من القانون رقم 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019¹ بداية سريان التقييم المؤقت من وقت تقديم طلب التقييم من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق المسح إلى المحافظ العقاري وليس من تاريخ إيداع وثائق المسح مثلما هو الحال بالنسبة للتقييم النهائي.

أولاً: أنواع التقييم المؤقت وشروطه

يتنوع التقييم العقاري المؤقت إلى نوعين حسب المدة الزمنية المرتبطة به، الأول مدته أربعة أشهر، والثاني عامين، وخلالها لا يستطيع صاحب العقار إستصدار دفتره العقاري، إلا في حالة ظهور وقائع قانونية لا تدع مجالاً للشك في ملكية العقار لهذا الشخص²، ومتى ظهر المالك الحقيقي للعقار خلال هذه المدة الزمنية فإنه بإمكانه الطعن في التقييم المؤقت على مستوى الإدارة المعنية أو على مستوى القضاء، حسب الإجراءات القانونية المعمول بها.

1- التقييم العقاري المؤقت لمدة أربعة أشهر

يتولى المحافظ العقاري تقييم العقارات المسوَّحة بطريقة مؤقتة في السجل العقاري خلال أجل يقدر بأربعة أشهر، ليتحول بإستنفازها من دون أي معارضة تسجل من طرف الغير إلى تقييم نهائي، ويترتب على عملية التقييم في هذه الحالة تسليم المحافظ للمستفيد شهادة التقييم المؤقت³، تبعاً لأحكام المادة 13 من المرسوم رقم 63 76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والمادة 48 من القانون رقم 04-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005⁴ والتي تنص: "في حالة تشييد البناءات، برخصة أو بدونها على أرض ذات أصل تابع للأملك خاصة للدولة، منحها السلطات المؤهلة، طبقاً للتشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير، والتي يكون في مقدور مالكها الظاهر الذي لا يتوفر لديه سند قانوني للملكية أن يثبت أثناء عمليات المسح العام، دفع ثمن الحيازة الذي أداه حسب الحالة، لدى قابض البلدية أو لدى مصالح أملاك الدولة تتم عملية القيد النهائي في السجل العقاري مباشرة لفائدة صاحب الملكية الظاهر فيما يخص مجموع العقارات والأراضي والبناءات".

إن اللافت في مسألة التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر، هو وجوب توافر شروط معينة، يمكن حصرها فيما يلي:

¹ - قانون رقم 18-18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، الجريدة الرسمية 79، ص 15-16.

² - حجاوي عز الدين، المرجع السابق، ص 62.

³ - شهادة التقييم المؤقت هي وثيقة بمثابة سند رسمي يثبت وقائع الحيازة، كشهادة حيازة بصيغة إجرائية جديدة ترتب نفس الآثار التي ترتبها شهادة الحيازة. وهذا ما نصت عليه المادة 47 من القانون رقم 03/22 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، للاطلاع على المزيد لاسيما آثار هذه الشهادة راجع: موسوني عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 180.

⁴ - بن طيبة صونية، المرجع السابق، ص 17.

أ/ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً

بمجرد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة يتم التقييم العقاري سواء المؤقت أو النهائي، ويسري التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر من تاريخ إمضاء محضر استلام وثائق المسح من طرف المحافظ العقاري وفقاً لنص المادة 13 من المرسوم 63/76: "يعتبر التقييم مؤقتاً لمدة أربعة أشهر يجري سريانها ابتداءً من يوم التقييم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية".

ب/ وجود سندات ملكية قانونية متواضعة

ويدخل ضمن هذه الفئة أصحاب العقود العرفية المسجلة قبل صدور قانون التوثيق، وكذا العقود التوثيقية المسجلة، وهي العقود المنصوص عليها ضمن أحكام المادة 328 من القانون المدني بالقول: "تعتبر عقوداً عرفية ذات تاريخ ثابت في الحالات التي يتم التأشير عليها من طرف ضابط عام مختص أو التسجيل أو يوم وفاة من خط أو أمضى العقد أو ثبوت المضمون في عقد آخر حرره موظف عام".

ج/ حيازة تسمح بامتلاك العقار عن طريق التقادم

يشترط في التقييم العقاري المؤقت لمدة أربعة أشهر حيازة المالك الظاهر للعقار حيازة تمكنه من اكتسابه بالتقادم، وذلك بأن لا تقل مدة الحيازة عن خمسة عشر سنة بين تاريخ بداية الحيازة وتاريخ محضر استلام وثائق المسح، وألا يكون لصاحب الحيازة المعني وثائق ملكية، مع العلم بأن مدة التقييم يمكن أن تمتد إذا تم تشكيل إعتراض على التقييم إلى حين الفصل فيه سواء بالمصالحة أمام المحافظ العقاري، أو بصدور حكم نهائي من الجهة القضائية المختصة بالنزاع¹.

تجدر الإشارة إلى أن شهادة الحيازة يجب أن تستوفي عشر سنوات من تاريخ إظهارها، وبذلك لا تخضع لأحكام التقييم المؤقت المنصوص عليه في المادة 13 من المرسوم 76/63 وإنما تخضع لأحكام المادة 14 منه².

2- التقييم العقاري المؤقت لمدة عامين

طبقاً لنص المادة الرابعة عشر من المرسوم 76/63، يتم تقييم العقار بإسم طالبه مؤقتاً لمدة عامين إذا ثبت من إجراءات التحقيق التي يقوم بها المحقق أن المالك الظاهر ليس له سند كاف لإثبات ملكيته

¹ - باخوية ادريس، المرجع السابق، ص 157.

² - في هذا الصدد نصت التعليم رقم 3256 الصادرة بتاريخ 18/05/1976 عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي و الحفظ على أن حيازة العقار بسند لمدة أكثر من عشر سنوات طبقاً لنص المادة 827 من القانون المدني الجزائري في خانة الملكيات العقارية، وأدرجت حالة العقار الذي تمت حيازته بسند ولم تمضي عليها مدة عشر سنوات، طبقاً لنص المادة 828 من القانون المدني الجزائري في خانة الملكيات العقارية المكتسبة بدون سند، للتفصيل أنظر: موسوني عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 179.

للعقار. وليس للحائز أي وثيقة تثبت حيازته للعقار، وأنه لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية¹.

وكما تمت الإشارة فإن التقييم المؤقت لمدة عامين يكون عادة للمالك الظاهر الذي لا يتوفر على وثائق حيازة للعقار المسوح، وقد أكدت المادة السالفة الذكر أن المحافظ العقاري يرقم جميع العقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية ترقيما مؤقتا لمدة سنتين قبل أن يتحول هذا التقييم إلى ترقيم نهائي بعد مضي هذه المدة كاملة دون تسجيل أي اعتراض عليه².

من خلال نص المادة رقم الرابعة عشر من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم وكذلك محتوى التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بكيفيات سير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، يتضح أن هذا التقييم له ثلاثة شروط أساسية يمكن إيجازها من خلال ما يلي:

أ/ إنعدام أو عدم كفاية وثائق إثبات الحيازة

من المعروف قانونا والمستقر عليه قضاء، فإن الحيازة الصحيحة يجب أن تكون هادئة و مستمرة وعلنية وبدون انقطاع لمدة خمسة عشر سنة و بالتالي فهي قرينة قانونية بأن الحائز هو المالك للعقار إلى غاية ثبوت عكس ذلك، و مع ذلك يمكن لطالب التقييم، و من أجل الاستدلال أن يقدم للمحقق العقاري كل الوثائق المتعلقة بالعقار التي يحوزها، كالشهادات المكتوبة و الشهادات الجبائية و وصلات الكهرباء والغاز³، و متى لم تتوفر الوثائق الثبوتية للحيازة لاسيما شهادة حيازة مشهورة لمدة عشر سنوات فإن المشرع يعتبر ذلك غير كاف، أي أن طلب التقييم بالاعتماد على شهادة الحيازة يدخل في طائفة العقارات المرقمة ترقيما مؤقتا لمدة سنتين لنص المادة 14 من المرسوم إذا لم تكن قد استوفت الحيازة مدة 10 سنوات من تاريخ إشهار الشهادة⁴، وينجم عنه التقييم المؤقت للعقار لمدة عامين كاملين.

ب/ عدم وضوح الطبيعة القانونية للعقار

إذا لم يتمكن المحافظ العقاري خلال التحقيق العقاري أن يفصل في مسألة الطبيعة القانونية للعقار، أي عدم تحديد ملكية العقار إن كانت للدولة أو ملكا خاصا أو ملكا وقفيا⁵، فإن التقييم يبقى مؤقتا لمدة سنتين يمكن خلالها لأصحاب الصفة والمصلحة لاسيما مصالح أملاك الدولة بالاعتراض على التقييم المؤقت إذا رأت أن العقار المعني بالتقييم يدخل في حسابها.

¹ - موسوني عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 179.

² - نصر الدين عاشور و علي دحامية، المرجع السابق، ص 115.

³ - موسوني عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 180.

⁴ - موسوني عبد الرزاق، المرجع نفسه، ص 179.

⁵ - حجاوي عزالدين، المرجع السابق، ص 65.

وعليه ودون أي شك فإنه وبعد إنقضاء المدة القانونية المنصوص عنها في المادة الرابعة عشر من المرسوم السابق الذكر، دون تسجيل أي اعتراض من أي شخص أو جهة كانت، فإن التقييم المؤقت يتحول إلى تقييم نهائي يخول صاحبه الحصول على الدفتر العقاري الخاص به.

ثانياً: منازعة التقييم المؤقت وكيفية الفصل فيها

تنص المادة الثالثة عشر من المرسوم رقم 63-76 على: " يعتبر التقييم مؤقتاً لمدة 04 أشهر يجري - سريانها ابتداء من يوم التقييم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال ويصبح هذا التقييم المؤقت نهائياً عند إنقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيه ما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية، أو فيما إذا سحبت أو رفض من الاعتراضات التي تكون قد حدثت".

كما تنص المادة الرابعة عشر من نفس المرسوم على أنه: " يعتبر التقييم مؤقتاً لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا التقييم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية".

وبناء على ذلك فإن المادة الخامسة عشر من نفس المرسوم تنص على أنه: " يبلغ كل احتجاج متعلق بالتقييم المؤقت في السجل العقاري إلى المحافظ العقاري الذي له سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر بذلك وإذا كانت محاولات المصالحة عديمة الجدوى يحرر المحافظ العقاري محضر عدم مصالحة ويبلغه للأطراف وتكون بذلك للمدعي مهلة 6 أشهر للسعي أمام القضاء".

يفهم من نصوص المواد أعلاه، أنه وفي حال المنازعة على التقييم المؤقت أياً كانت مدته¹، فإن حلها يكون إما بطريق إداري عن طريق المحافظ العقاري، أو عن طريق القضاء المختص في حالة فشل التسوية الإدارية بين الأطراف المتنازعة.

1- التسوية الإدارية للتقييم العقاري المؤقت

يمكن أن يتم تقييم العقار مؤقتاً لشخص غير المالك المعني بالتقييم، ويستتبط ذلك عادة عند قيام المعني باستصدار مستخرج حالة القسم لعقاره من إدارة مسح الأراضي، وتبعاً لذلك يدخل المعني في إجراءات إعادة تقييم العقار باسمه، وتكون البداية بالتسوية الإدارية من خلال القيام باعتراض وفقاً لأحكام القانون²، ويمر ذلك عبر مرحلتين:

¹ - يقصد هنا إما التقييم المؤقت لمدة 04 أشهر أو التقييم المؤقت لمدة عامين.

² - في هذا الصدد صدر قرار عن الغرفة العقارية، القسم الأول بالمحكمة العليا، بتاريخ: 2021/01/14، تحت رقم الملف 1206937، فهرس رقم 2021/00001، جاء في حيثيات تسببه: "أنه من المقرر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 63/76،

أ/ المرحلة الأولى: تسجيل اعتراض أمام المحافظة العقارية المختصة

يتقدم صاحب الصفة والمصلحة¹ أمام المحافظة العقارية المختصة إقليمياً ويسجل اعتراضه المكتوب²، طبقاً لنص المادة أعلاه، وينتظر دعوته من طرف المحافظ العقاري والخصم المرقم العقار لصالحه في التقييم المؤقت لجلسة المصالحة³، والتي يمكن من خلالها أن يتنازل الشخص المرقم باسمه العقار مؤقتاً لصاحبه أو أن يكون بينهما صلح فيما يخص مساحة معينة من العقار كانت في الأصل تابعة للمعترض ورقمت في حساب المعترض ضده.

إن كل اعتراض على التقييم العقاري المؤقت يبلغ عن طريق رسالة موصى عليها إلى الطرف الخصم والمحافظ العقاري كذلك، يقيد الاعتراض من طرف هذا الأخير في سجل خاص، يتم تبين فيه هوية المحتج والمحتج عليه، ومراجع المسح المتعلقة بالعقار موضوع الاحتجاج (القسم، الرقم الخاص لمجموعة الملكية، المساحة)، يستدعي من خلاله المحافظ العقاري الخصوم محاولاً إجراء مصالحة بينهم، وهنا يكون أمام حالتين: إما نجاح محاولة الصلح أو فشلها⁴.

المتعلق بتأسيس السجل العقاري خاصة المواد 08، 09، 10، 11، 12، 13، 14، 15، 16، منه، وبمجرد الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام بالبلدية المعنية بالمسح، تودع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية عن طريق محضر تسليم يكون محل إظهاره واسع ولمدة 04 أشهر من تاريخ الإيداع، قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية الأخرى من تسلم وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات المسموحة من المحافظ على العقاري، ويقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات المسموحة في السجل العقاري، ويعتبر التقييم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات وعقود أو كل وثيقة مقبولة لإثبات الملكية، أما بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، وللمدين يمارسون حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، فإن التقييم يتم مؤقتاً لمدة 04 أشهر من يوم التقييم، يصبح بعد هذا التقييم نهائياً ما لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض أو احتجاج، وفي هذه الحالة يقوم بإجراء محاولة صلح بين الأطراف تكون له قوة الإلزام، فإذا انتهت محاولة الصلح دون جدوى يحرر محضراً بعدم الصلح ويبلغ الأطراف، وللطرف المعترض أن يرفع دعوى أمام القاضي العقاري للفصل في الحيازة، وذلك ضمن أجل ستة أشهر، تحت طائلة عدم قبول الدعوى".

¹ - يمكن أن يكون المعترض شخصاً واحداً أو عدة أشخاص طبيعيين كورثة، أو أن يكون شخصاً معنوياً يتمثل في شركة تجارية أو جمعية.

² - ملحق "صورة من اعتراض"، رقم 06.

³ - في الواقع فإن جلسة المصالحة عادة ما يتغيب عنها المعترض ضده، أو أن دعوته للجلسة لا يبلغ بها نتيجة عدم إفادة المحافظ العقاري بمعلومات الاتصال من طرف المعترض مما يحول دون حضوره.

⁴ - حجاوي عزالدين، المرجع السابق، ص 67.

ب/ المرحلة الثانية: محاولة المصالحة بين الأطراف

إذا تمكن المحافظ العقاري من مصالحة الأطراف، يحرر محضرا خاصا بذلك يسمى محضر المصالحة، يبين فيه الإتفاق الذي تم التوصل إليه من خلال محاولة الصلح، ليكون محضر المصالحة ملزما للأطراف¹ ويتم ترقيم العقار بناء عليه ترقيما نهائيا²، ويتسم هذا المحضر بالقوة الثبوتية ويعد حجة على جميع الأطراف وله قوة الإلزام الخاص، وإذا لم يتمكن المحافظ العقاري من تحقيق المصالحة يقوم بتحرير محضر يسمى محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف المعنية³.

إن محاولة المصالحة بين الأطراف يمكن أن تؤدي إلى نتيجة ويتم من خلالها إعادة ترقيم العقار باسم ولحساب المعارض ويعد محضر المصالحة حجة في مواجهة المعارض ضده ومن ثم قيام المحافظ العقاري بإعادة التقييم المؤقت من جديد باسم ولحساب المعارض، وبذلك فقد تمت تسوية المنازعة على المستوى الإداري ولا حاجة للجوء الأطراف إلى القضاء.

إلا أن عدم التوصل إلى حل ودي بين الأطراف بسبب تعنت المعارض ضده أو لغياب الأطراف أو أحدهما عن جلسة المصالحة، فإن المحافظ العقاري يحرر محضرا بعدم التوصل إلى مصالحة⁴ وللمعارض بعد ذلك الحق في رفع دعوى قضائية خلال مدة 06 أشهر، يبدأ سريانها من تاريخ التبليغ الذي تلقاه من المحافظ العقاري، طبقا لمقتضيات النص القانوني أعلاه.

2- دعوى التقييم المؤقت

يختص القسم العقاري بالفصل في منازعات التقييم المؤقت المثارة بين أشخاص القانون الخاص طبقا لما تنص عليه المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي جاء في مقتضياتها: " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالتقييم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص"، والتي أسندت للقاضي العقاري مهمة النظر في المنازعة العقارية التي يكون محور النزاع فيها إعادة النظر في التقييم المؤقت إذا كان بين أشخاص القانون الخاص ويعتبر في نظرنا اختصاص أصيل للقاضي العقاري رغم أن بعض الدراسات إعتبرته إختصاصا إستثنائيا بإعتبار أن أطراف المنازعة تشمل

¹ عملا بالمادة 15/2 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123.

² قلال بن عبد الله وشامي أحمد، إشكالات التقييم العقاري في التشريع الجزائري مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 4، العدد 2، ص 231.

³ حجاوي عزالدين، المرجع نفسه، ص 68.

⁴ ملحق "صورة من محضر عدم صلح"، رقم 07.

إدارة الحفظ العقاري بإعتبارها المكلفة بعملية التقييم تبعا لانتهاج المشرع الجزائري المعيار العضوي في إسناد القضاء المختص انطلاقا من المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

تخضع دعوى التقييم المؤقت أمام القضاء العادي ممثلا في القسم العقاري للمحكمة المختصة التي يقع العقار محل النزاع ضمن اختصاصها إلى بعض الشروط التي يجب أن تتوافر فيها تحت طائلة رفضها، ويمكن حصر هذه الإجراءات الجوهرية في العناصر أدناه.

أ/ شروط رفع دعوى التقييم المؤقت

- ضرورة رفع الدعوى في أجل 06 أشهر من تاريخ التبليغ بمحضر عدم الصلح، مع إرفاقه بالملف: يجب على المعارض أن يمثل لنص المادة 15 من المرسوم 63/76 والتي ربطت أجل رفع الدعوى إذا انتهت جلسة الصلح إلى فشله بمدة 06 أشهر والتي نعتبرها كافية لأن يتقدم المعني أمام المحكمة المختصة وتسجيل القضية، كما يجب على المعني إرفاق محضر عدم الصلح بملف الدعوى² لكي يتسنى للقاضي مراقبة الأجل والإجراءات، كما يجب أن يتم التنويه على الأطراف جميعا في المحضر ومآل المصالحة.

- التأكيد على اشتغال الدعوى على جميع الأطراف تعزيزا لإثبات الصفة: لا شك أن من الشروط الجوهرية للدعوى القضائية بصفة عامة هي الصفة التي كرسها المشرع في نص المادة الثالثة عشر من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي يترتب على عدم توافرها عدم قبول الدعوى استنادا للمادة 67 من نفس القانون³، مما يستوجب بعد التأكيد على رفع دعوى إعادة النظر في التقييم من طرف صاحب صفة على أصحاب صفة، وفي هذا الصدد تستوجب الإشارة إلى ضرورة تضمن محضر عدم المصالحة لجميع أطراف النزاع، إذ عادة ما نجد الاعتراض مؤسسا على مستخرج حالة القسم والذي يدرج

¹ - فيما يخص الرأي المخالف المتعلق باختصاص القاضي العقاري استثناء بالنظر في هذه المنازعة، أنظر: بيران يعقوب، اختصاص القضاء العادي في المنازعات العقارية ذات الصبغة الإدارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 06، العدد 02، ديسمبر 2021، ص 1232.

² - نلاحظ أن هذا الإجراء يشبه إجراء رفع الدعوى العمالية التي تستوجب إرفاق ملفها بأصل محضر عدم المصالحة الصادر عن مفتشية العمل بعد شكوى العامل أمامها، لكن ما تجدر الإشارة إليه أنه في المنازعة العمالية تنص المادة 06 من القانون 03/90 المتعلق بتسوية النزاعات الفردية في العمل المؤرخ في 1990/02/06 الجريدة الرسمية عدد 6، على إدراج أصل المحضر بملف الدعوى، في حين الدعوى العقارية لا يوجد حكم قانوني ينص على ذلك، وجاري العمل في الجانب الميداني على إرفاق صورة فقط من المحضر، كما أن إجبارية إدراج المحضر هي كذلك لم يتم التنصيص عليها في القانون بل يجري العرف القضائي على القيام بذلك نظرا لبداية الإجراءات، وقد يجعل من هذه الجزئية محل توصية في آخر هذه الأطروحة.

³ - الدفع بعد القبول، هو الدفع الذي يرمي إلى التصريح بعدم قبول طلب الخصم لانعدام الحق في التقاضي، كانعدام الصفة والمصلحة والتقدم وانقضاء الأجل المسقط وحجية الشيء المقضي فيه، وذلك دون النظر في موضوع النزاع.

فيه عبارة شخص معين ومن معه¹، دون ذكر باقي الأشخاص المعارض ضدهم مما يعجز المعارض على تحديد الصفة وينتهي إلى عدم قبول دعواه.

وفيما يخص الأطراف فإن المنازعة قائمة بين أشخاص القانون الخاص ولا تكون الإدارة طرف أصيل في النزاع بصفتها أحد الملاك، ودور المحافظة العقارية في هذه الحالة يعتبر دور المدخل في الخصام وليس كطرف أصيل في الدعوى وهذا كونها الجهاز الإداري المشرف على عملية إصدار التقييم العقاري المؤقت الذي لا يرقى إلى أن يصير قرار إداري بعد².

- وجوب شهر عريضة افتتاح دعوى التقييم المؤقت: طبقاً للقاعدة العامة في المنازعات العقارية فإنه يجب شهر الدعوى الرامية إلى النطق بالفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقل حقوق عينية عقارية ناتجة عن وثائق تم شهرها من قبل، تخلف هذا الإجراء من قبل المدعي أو المدعين وعدم تقديم ما يثبت القيام به لدى المحافظة العقارية، ينجر عنه عدم قبول الدعوى شكلاً طبقاً لنص المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري³.

ووفقاً لما تم التفصيل فيه في الفصل السابق فإن الدعوى تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية المختصة، وذلك لكي يتسنى للمحافظ العقاري تعليق عملية التقييم إلى غاية صدور حكم، أو قرار قضائي نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه، ويلتزم المحافظ العقاري بالاحتفاظ بالتقييم المؤقت إلى غاية صدور قرار قضائي قابل للتنفيذ⁴، تحت طائلة اعتماد التقييم العقاري كما هو في وثائق المسح المودعة لديه في حالة عدم تلقي المحافظ العقاري أي تبليغ من المدعي يشير فيه إلى رفع دعوى قضائية⁵.

ب/ الحكم الفاصل في منازعة التقييم المؤقت

- **منطوق الحكم:** من المنطوق أن منازعة التقييم المؤقت لن يتأتى فيها حكم فاصل في الموضوع من أول وهلة، إذ أن ادعاء المدعي بأحقية التقييم على حساب الشخص المرقم له، يقتضي تحقيقاً ميدانياً لمطابقة مستنداته على القطعة الأرضية، وفي الغالب يصدر حكم قبل الفصل في الموضوع بتعيين خبير عقاري مختص، مع تكليفه بمجموعة مهام تتمحور معظمها في المهام التالية:

✓ استدعاء الخصوم والاطلاع على وثائقهم ومستنداتهم،

¹ - ملحق "صورة من مستخرج حالة القسم بصيغة ذكر الشخص ومن معه"، رقم 08.

² - بيران يعقوب، إختصاص القضاء العادي في المنازعات العقارية ذات الصبغة الإدارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 06، العدد 02، ديسمبر 2021، ص 1236.

³ - جبار جميلة، الحكم القضائي كسند لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 14، ص 12.

⁴ - قلال بن عبد الله وشامي أحمد، ص 231.

⁵ - حجاوي عزالدين، المرجع السابق، ص 68.

- ✓ انتقال الخبر إلى العقار محل النزاع،
- ✓ التأكد من مدى خضوع العقار لإجراءات المسح العام، واستخراج الوثائق الخاصة بذلك،
- ✓ مسح العقار محل النزاع بعد الاتصال بمصالح مسح الأراضي لاسيما استخراج مستخرج حالة القسم وكذا مخطط مسح الأراضي وإعداد مخطط بياني،
- ✓ تحديد مهلة زمنية معينة لتسليم الخبرة لدى أمانة ضبط المحكمة مع تكليف الخصم المعني بدفع تسبيق في أمانة ضبط المحكمة لإجراء الخبرة.

ولا شك أن الطرف المستعجل سيعاود السير في الدعوى بعد الخبرة، ليصدر بعدها حكم يفصل في موضوع النزاع بالمصادقة على الخبرة أو استبعادها، وإذا تمت المصادقة فإن منطوق الحكم سيكون إما بإلغاء التقييم المؤقت والحكم بإعادة ترقيمه باسم ولحساب المدعي أو رفض الدعوى لعدم التأسيس إذا عجز هذا الأخير في تعزيز ادعاءه القضائي.

- شهر الحكم: نصت المادة 72 من المرسوم 63/76، أنه: "لا يمكن لأي تعديل للوضعية القانونية لعقار أن يكون موضوع نقل لمسح الأراضي إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل لم يتم إشهارة مسبقا في مجموعة البطاقات العقارية"، وبالتالي فإن الأحكام القضائية المنصبة على تعديل أو تغيير ترقيم مؤقت واجبة الإشهار باعتبار أن العقار كان محل مسح سابق وتم إيداع وثائقه لدى المحافظة العقارية قبل التقييم المؤقت، في نفس الوقت واستنادا لنص المادة أعلاه فإنه لا يمكن أن يتم تعديل وضعية العقار إلا بعد إشهار الحكم أو القرار القضائي.

إن الأحكام والقرارات القضائية العقارية الممهورة بالصيغة التنفيذية، تودع بالمحافظة العقارية للإشهار، بعد إفراغها في الشكل الرسمي متى قضت بتغيير الوضعية القانونية لحقوق مشهرة، وتوضح المادة 90 أن كتاب الضبط هم المختصون بإضفاء هذه الرسمية، كما يؤكد ذلك حكم المادة 93 من قانون التسجيل، التي تلزمهم بتسجيل الأحكام القضائية لدى مفتشية التسجيل تحت مسؤوليتهم الشخصية في حالة التأخير، طبقا للأحكام القانونية في هذا الصدد والمنصوص عليها ضمن المواد 61 وما يليها من المرسوم 63/76 والمتعلقة بكيفية إنجاز محررات هذه الأحكام والبيانات الواجبة النص عليها عند إيداعها للإشهار¹.

ويكرس إيداع الحكم القضائي للإشهار ما يسمى بالأعمال اللاحقة للإجراء الأول، إذ يتم إيداع السندات الرسمية المنصبة على التصرفات والوقائع القانونية، ومن خلال ذلك تعدل الحقوق المشهرة ويؤشر على البطاقات العقارية، وتحافظ الوثائق على الوحدات العقارية دون تغيير حدودها، وقد يصاحبها تغير في الحدود، إذ أوجبت المادة 73 أن يتم إرفاق الوثائق المودعة بمستخرج العقد، ومستخرج مسح الأراضي،

¹ - سليمان بوزكري، المرجع السابق، ص 264.

ووثائق القياس في حالة تغيير حدود الوحدة العقارية، وإنتاج وحدات جديدة متفرعة عنها¹، وسنتطرق بالتفصيل الى هذه الجزئية في الفصل الموالي.

المطلب الثاني: مساهمة القضاء الإداري في تكريس السجل العقاري

يشارك القضاء الإداري أيضا بمختلف درجات التقاضي به ممثلا بالمحاكم الإدارية على المستوى المحلي، والمحاكم الإدارية للاستئناف عند الاستئناف أو مجلس الدولة عند الطعن بالنقض، ويساهم في تكريس السجل العقاري عند الفصل في الخصومات التي تثور بعد تأسيس هذا الأخير، والتي تتنوع بين منازعات العقارات المرقمة في حساب العقارات التابعة لأمالك الدولة - الفرع الأول-، أو منازعات العقارات غير المطالب بها- الفرع الثاني-.

الفرع الأول: منازعات العقارات المرقمة ترقيما مؤقتا في حساب الدولة

بالإضافة إلى ترقيم العقارات في حساب العقارات غير المطالب بها إذ غاب المعنيون عن أملاكهم، يتم ترقيم العقارات التابعة لأمالك الدولة أيضا ترقيما مؤقتا في إنتظار الترقيم النهائي لها، ويكون ذلك بنفس الكيفيات المشار إليها سابقا، ويكون الترقيم عادة حسب ما يتوصل إليه أعوان المسح من خلال تحقيقاتهم أن الملكية ترجع للدولة أو أن أصلها يرجع للدولة، مما يجعل أصحاب الملكيات والحائزين يطالبون بتسويتها لصالحهم ومن ثم القيام بترقيمها نهائيا في حساباتهم بدلا من حساب أملاك الدولة، لكن ذلك لن يتأتى بطبيعة الحال، إلا بعد الخضوع إلى الإجراءات الإدارية أو القضائية في حال فشل الأولى.

أولا: التسوية الإدارية

1- حالة تسجيل العقارات في حساب المجهول في إطار التعليم رقم 16 والمذكرات

التالية لها

/ في إطار التعليم 16

طبقا للتعليم رقم 16 فإنه وعند تعذر الأعوان عن إيجاد أصحاب الملكيات أثناء عملية المسح، وبالتالي عدم معرفة المالك الحقيقي للعقار، يستوجب عليهم ترقيمه ترقيما مؤقتا لمدة سنتين في حساب المجهول، والذي يؤول إلى ترقيم نهائي في حالة استنفاذ المدة دون أي اعتراض إداري على الترقيم من طرف المالك².

¹ - سليمان بوزكري، المرجع نفسه، ص 261.

² - بن بوعيشة شهيناز، حساب المجهول على ضوء التعليمات والمذكرات والتعديلات المتعلقة بقوانين المالية، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 02، المجلد 06، العدد 02، منشور بتاريخ: 2019/06/15، ص 88.

ب/ في إطار المذكرات التالية للتعليمية 16

جاءت المذكرة 2536 الصادرة بتاريخ 2003/10/31 عن المديرية العامة للأموال الوطنية¹، والتي ألزمت مدراء أملاك الدولة على المستوى المحلي بتسوية وضعية طالبي الملكيات المسجلة في حساب أملاك الدولة بناء على التعليمية 16، إذا تبين من التحقيق العقاري أنها ترجع إليهم بموجب سندات ملكية مشهورة.

كما صدرت المذكرة 8730 الصادرة بتاريخ 2013/09/11 عن المديرية العامة للأموال الوطنية²، والتي جاءت لتسوية العقارات التي تم تسجيل جزء أي فارق مساحة منها ضمن جزء آخر من حساب المجهول والذي رقم فيما بعد في حساب أملاك الدولة إذا تبين من نتائج التحقيق أن الجزء يعود لطالبي التسوية بموجب سندات ملكية مشهورة.

2- حالة تسجيل العقارات في حساب مفترض ملك الدولة في إطار قوانين المالية لسنة

2015 و2018 والمذكرة 4060

أ/ في إطار قانون المالية لسنة 2015

نصت المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015³، على أنه تعدل أحكام الأمر 74-75 بإدراج المادة 23 مكرر التي تنص في ملخصها على أنه يرقم كل عقار لم يطالب به ترقيما نهائيا باسم الدولة، وأنه في حالة احتجاج مبرر بسند قانوني يمكن متى تأكد للمحافظ العقاري بعد التحقيق إعادة ترقيمه باسم ولحساب المحتج بملكته.

ويفهم من المادة أعلاه، أنه يرقم كل عقار لم يطالب به نهائيا لحساب الدولة إلا إذا تم الاحتجاج بسند ملكية مشهورة فإنه وفي غضون 15 سنة يمكن ترقيمه باسم المطالب به، وتخرج العقارات المسجلة في حساب المجهول من هذا الإطار باعتبار أنها رقت مباشرة ترقيما نهائيا باسم الدولة بعد استنفاد أجل العامين في التقييم المؤقت دون اعتراض أو في حال فشل التسوية الإدارية⁴.

¹ المذكرة 2536 الصادرة بتاريخ 2003/10/31 عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

² المذكرة 8730 الصادرة بتاريخ 2013/09/11 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

³ قانون رقم 10-14، المؤرخ في: 2014/12/30، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر عدد 78، الصادرة بتاريخ: 2014/12/31.

⁴ - بن بوعيشة شهيناز، المرجع السابق، ص 92.

ب/ في إطار قانون المالية لسنة 2018 والمذكرة 4060

نصت المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018¹، على أنه تعدل أحكام الأمر 75-74 فيما يخص المادة 23 مكرر التي تصبح تنص في ملخصها على أنه يسجل كل عقار تابع للخواص في حساب العقارات غير المطالب بها ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة على أن يرقم ترقيما نهائيا باسم الدولة في حال استنفاد المدة دون المطالبة به، وأنه في حالة احتجاج مبرر بسند قانوني يمكن متى تأكد للمحافظ العقاري بعد التحقيق إعادة ترقيمه باسم ولحساب المحتج بملكيته خلال نفس الأجل أو ترقيمه مؤقتا لمدة سنتين في حال الاحتجاج بسند غير مشهر، على أن يرقم فورا ترقيما نهائيا باسم الدولة في حال الاحتجاج والمطالبة به من طرف الخواص ويتأكد تبعيته للدولة بعد التحقيق.

على إثر التعديل الأخير، صدرت التعلية 4060 بتاريخ 2018/04/05²، عن المديرية العامة للأموال الوطنية لشرح التدابير الجديدة ومجال تطبيقها والإجراءات الواجبة الاتباع للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 والتي ركزت على إنهاء حالة التسجيل في حساب المجهول، وقد جاء فيها في الأحكام الانتقالية أن وضعية العقارات التي كانت مسجلة في حساب المجهول قبل تاريخ 2014/12/31 وتلك التي سجلت في حساب أملاك الدولة تطبيقا للمادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، تعالج وفقا للإجراءات التي ستذكر أدناه.

- العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل تاريخ 2014/12/31

يتم إدماجها في العقارات غير المطالب بها، أي لا تسجل في التقييم المؤقت لحساب الدولة لمدة عامين أو أن ترقم نهائيا لصالح هذه الأخيرة إذا استنفذ الأجل، كما كان معمولا به قبل صدور قانون المالية لسنة 2015.

كما تعاد دراسة الملفات التي كانت محل قرار بالرفض لإنقضاء الأجل على ضوء الأحكام الجديدة، مع عدم دراسة الملفات التي كانت محلا للرفض في الموضوع.

- العقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقا لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة

2015

جاءت التعلية 4060 بتحويل العقارات التي سجلت مباشرة باسم الدولة أو حساب الدولة مالكة مفترضة إلى حساب العقارات غير المطالب بها.

¹- القانون 17-11 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية عدد 76، الصادرة

بتاريخ 2017/12/27.

²- التعلية 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2018/04/05.

3- التسوية القضائية

يؤدي فشل التسوية الإدارية، إلى لجوء المعنيين إلى سلوك الطريق القضائي، وهي فرصة أوجدها المشرع الجزائري من خلال المادة 16 من المرسوم 63-76، وستناول هذا الطريق من التسوية من خلال عنصر تأسيس الأطراف للدعوى وكذا الحكم الإداري الصادر بشأنها.

أ/ تأسيس الدعوى

يخضع تأسيس دعوى المطالبة بإعادة النظر في التقييم المؤقت في حساب أملاك الدولة، إلى ضرورة تقديم طالبي التسوية الوثائق الثبوتية للمكيتهم أو حيازتهم للعقار، تعزيزاً لصفتهم الشكلية والموضوعية، كما يتوقف قبول الدعوى أيضاً على ضرورة تطابق مضمون الطلب القضائي مع نوع النزاع.

وبالإضافة إلى ذلك، يجب أن يرفق المتقاضى قرار رفض التسوية الإدارية الممنوح له من طرف الجهة الإدارية المختصة لتجنب رفض الدعوى لسبق اوانها.

-الوثائق الثبوتية: تتمثل الوثائق الثبوتية فيما يلي:

✓ **حيازة المعني سند رسمي غير مشهر:** كالعقود التوثيقية الصادرة قبل الأمر 74/75، أو الأحكام والقرارات القضائية المكتسبة لحجية الأمر المقضي فيه، أو العقود المحررة من قبل القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين قبل صدور الأمر 91/70 المتعلق بالتوثيق.

✓ **حيازة المعني سند عرفي له حجية اتجاه الغير:** العقود العرفية المكتسبة لتاريخ ثابت قبل 1971/01/01 أو من يوم ثبوت مضمونها في عقد آخر حرره موظف عام أو من يوم التأشير عليها من يد ضابط عام مختص.

✓ **استناد المعني إلى ممارسة الحيازة:** شهادة الحيازة المشهورة منذ 14 سنة، أو أي وثيقة تدعم الحيازة باعتبار أن هذه الشهادة لا تمنح للمعني إلا إذا حاز العقار لمدة لا تقل عن سنة طبقاً للمادة 02 من المرسوم رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/21، المحدد لشروط وكيفيات إعداد وتسليم شهادة الحيازة، كما أن الاستناد للحيازة يمكن أن يكون محل معاينة كشغل فعلي للعقار أو تشييد بناء عليه أو استغلال ظاهر.

-مضمون الطلب القضائي في دعوى التقييم العقاري الإدارية: إن مضمون الطلب القضائي في دعاوى التقييم أمام الجهات القضائية الإدارية، لا يخرج عن الإطار العام للمادة 16 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، والتي تنص على أنه: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و13 و14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء".

هذا التقييم الذي يجد أساسه في المادتين 11 و12 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا، واللّتان تنصان على التوالي على: " يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي، ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع التقييم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في مجال الملكية العقارية."، و "يعتبر التقييم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقودا أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية".

في رأينا أن القاعدة الأساسية للطلب القضائي في هذه الدعوى هو الإنطلاق من مضمون المادة 16 من المرسوم 63/76، وذلك بجعل الطلب القضائي كما يلي:

- ✓ إعادة النظر في التقييم، وذلك بإلغاء التقييم المؤقت في حساب أملاك الدولة في حال كان النزاع على مجمل العقار،
 - ✓ إعادة النظر في التقييم، وذلك بتعديل التقييم المؤقت في حساب أملاك الدولة في حال كان النزاع على جزء من العقار،
- مع التماس إعادة التسجيل في حساب المعني وباسمه.

ب/ الحكم الإداري الفاصل في منازعة التقييم المؤقت في حساب أملاك الدولة

يفصل القاضي الإداري بإعادة النظر في التقييم المؤقت إما بإلغاء التقييم أو تعديله، وفقا لما يلي:

- ✓ إعادة النظر في التقييم بإلغاء التقييم وإعادة تقييم العقار من جديد لصالح صاحب الدعوى وتسجيل العقار باسمه ولحسابه.
- ✓ إعادة النظر في التقييم بتعديل التقييم وإعادة تقييم جزء من العقار لصالح صاحب الدعوى وتسجيل جزء من العقار باسمه ولحسابه.
- ✓ رفض الدعوى إذا تبين من نتائج التحقيق أو الخبرة أن الملكية تعود لأملاك الدولة دون غيرها.

الفرع الثاني: منازعات العقارات غير المطالب بها

غالبا ما واجه عملية مسح الأراضي غياب الملاك عن العقارات بمناسبة إفتتاح العملية في مناطقهم، فسجلت ضمن حساب المجهول، مع تقييمها مؤقتا في حساب الدولة لمدة عامين وبعد انقضاء هذه المدة ترقم ترقيما نهائيا لمصلحتها، طبقا للمادة 67 من القانون رقم 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015¹، والتي تم بموجبها إدراج المادة 23 مكرر ضمن الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والتي نصت على أن العقارات التي لم يطالب بها أثناء عملية المسح تسجل في حساب الدولة"، وترقم ترقيما نهائيا باسمها. لكن سرعان ما عدلت المادة 23 مكرر من نفس الأمر بموجب

¹ - قانون المالية لسنة 2015، المرجع السابق.

المادة 89 من القانون رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018¹، وأصبحت هذه العقارات تسجل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، وترقم ترقيما مؤقتا لمدة خمسة عشر سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، لترقم في حال عدم المطالبة بها خلال هذه المدة نهائيا باسم الدولة.

وما يثير الانتباه في هذا الصدد هو مشكلة بقاء العقار في حساب غير مطالب به مما يعيق عملية تطهير الملكية، وقد أوجد المشرع آليات قانونية لتسوية الوضعية وهو ما سنتناوله في العناصر الآتية.

أولاً: التسوية الإدارية للترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء المسح العام للأراضي

تشكل المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05²، الإطار العام للتسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها والتي جاءت شرحا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة لأحكام المادة 23 من الأمر رقم 75-74 المعدل والمتمم، وقد أوردت التدابير الآتية ذكرها وفق كل حالة على حدى.

1- طلب التسوية الإدارية بناء على عقد مشهر

يقوم الأشخاص الحائزين على وثائق ملكية مشهرة وتم ترقيم عقاراتهم في حساب العقارات غير المطالب بها بمناسبة عملية المسح العام بتسجيل طلب تصحيح الترقيم مع طلب تسجيله لفائدتهم من خلال تقديم طلب التسوية³ لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

أ/ تقييد الطلب

يتولى المحافظ العقاري قيد طلب التسوية وفقا للإجراءات التالية⁴:

- تقييد الطلب في سجل خاص مرقم ومختوم من طرف مدير الحفظ العقاري،
- التأكد قبل دراسة وثيقة الملكية من أن هذا الطلب قد تم تقديمه ضمن الأجل المحددة بـ 15 سنة من تاريخ محضر ايداع وثائق المسح⁵،
- التأكد من أن العقار مدرج ضمن حساب العقارات غير المطالب بها،
- التدقيق في مدى شهر وثيقة الملكية من قبل،

¹ - قانون المالية لسنة 2018، المرجع السابق.

² - المذكرة 4060، المرجع السابق.

³ - يتضمن الطلب عادة على بيانات المسح - القسم المسحي، مجموعة الملكية، البلدية، المساحة-، وأن يُرفق بملف يتكون من سند الملكية المشهر، ووثائق ثبوت الهوية، وعقد فريضة في حالة وفاة المالك الاصيلي.

⁴ - راجع التعليمات 4060.

⁵ - راجع التعليمات 4060.

-البحث عما إذا لم يكن العقار محل دعوى قضائية مشهورة.

ب/ المراسلات

قبل بت المحافظ العقاري في الطلب، يقوم بالمراسلات الضرورية حسب كل حالة وفقا لما يلي¹:

-مراسلة مدير مسح الأراضي خلال الثمانية أيام الأولى من تاريخ إستلام طلب التسوية للتحقق من مطابقة التعيين الوارد في العقد مع مخطط المسح المتوفر لديه، والذي يكون ملزما بالمقابل بالرد عليه في أجل شهر واحد من تاريخ إستلامه لطلب هذا الأخير.

-إذا كان عقد الملكية مشهر في محافظة عقارية أخرى ضمن نطاق الولاية مراسلة المدير الولائي للحفظ العقاري خلال مدة ثمانية أيام من تاريخ إستلامه الطلب الذي يبادر إلى الحصول على جميع المعلومات الخاصة بالعقار محل الطلب من المحافظة العقارية "الأم"،

-إذا كان عقد الملكية مشهر في محافظة عقارية في نطاق ولاية أخرى، مراسلة المدير الولائي للحفظ العقاري ليقوم هذا الأخير بمراسلة مدير الحفظ العقاري للولاية الأخرى الذي يقوم بدوره بمراسلة المحافظ العقاري للمحافظة العقارية التي تم بها شهر العقد.

ج/ قبول التسوية الترقيم أرفضها

بعد التأكد، من سلامة الطلب وإمكانية إعادة النظر في التسجيل، مراسلة المدير الولائي لأمالك الدولة للبت في الوضعية القانونية للعقار، والذي يلزم بالرد في أجل شهرين من تاريخ تسلمه المراسلة².

ومتى اتضح أن العقار يعود لطالب التسوية، يقوم المحافظ العقاري بتقييمه ترقيميا نهائيا لفائدته، ويبلغ مصالح المسح من أجل ضبط الوثائق المسحية باسم المعني وموافاته بنسخة منها، أما في الحالة العكسية يجب أن يبلغ صاحب الشأن بسبب رفض إجراء التسوية.

2- التسوية المبنية على وثائق ملكية غير مشهورة أو على الحيابة

أ/ التسوية المبنية على وثائق ملكية غير مشهورة

يقدم طلب التسوية هنا إلى مدير الحفظ العقاري الولائي وليس المحافظ العقاري، مرفقا بالعقد الرسمي غير المشهر أو الوثيقة العرفية³، ويدرس هذا الأخير الطلب على النحو التالي¹:

¹- راجع التعليمية 4060.

²- كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 203.

³- المقصود بالسندات القانونية غير المشهورة طبقا للمذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05، كل سند قانوني رسمي أو عرفي له حجية ومعترف بها في إثبات الملكية العقارية، ويدخل في نطاقه: السندات والأحكام القضائية التي حررت قبل صدور الأمر رقم 74-75 بالإضافة إلى بعض المحررة من طرف الموثقين والقرارات القضائية الصادرة بعد صدور الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ولكنها لم تشهر رغم إلزامية الشهر، وكذا العقود

- تقييد الطلب في سجل خاص مرقم ومختوم من طرفه،
 - التأكد من أن الطلب قد قدم ضمن آجال التسوية المحددة بعامين من تاريخ استلام وثائق المسح،
 - مراسلة المحافظ العقاري في أجل ثمانية أيام بصورة من الملف لدراسته والتأكد من:
 - ✓ أن طالب التسوية ليس له أي سند مشهر على العقار المطالب به،
 - ✓ أن السند المقدم لم يتم اعتماده في ترقيم مجموعة ملكية أخرى لفائدة طالب التسوية،
 - ✓ أن العقار محل التسوية لم يكن محل دعوى قضائية مشهورة.
- إفادة المحافظ العقاري بمجرى التحقيق لمدير الحفظ العقاري في أجل خمسة عشر يوما من تاريخ استلامه المراسلة.

- في حالة توفر شروط التسوية يرسل مدير الحفظ العقاري مدير أملاك الدولة في أجل ثمانية أيام من التحقيقات التي قام بها المحافظ العقاري، قصد التأكد من أن العقار لا يدخل ضمن أملاك الدولة، على أن يكون الرد في مدة شهرين كما يأمر فرقة المسح بالتنقل من جديد إلى موقع العقار قصد إعداد بطاقة التحقيق وجمع كل الوثائق والمعلومات اللازمة ومعاينة الحدود.

- إذا ثبت أن ملكية العقار تعود لطالب التسوية، يتولى مدير الحفظ العقاري بتبليغ المحافظ العقاري بطلب ترقيم العقار مؤقتا لمدة عامين في حساب طالب التسوية، يبدأ سريانها من تاريخ إيداع طلب التسوية.

ب/ التسوية المبنية على الحيابة

تعتبر الحيابة طريقا قانونيا لإنشاء حق الملكية إنطلاقا من المبادئ القانونية العامة لاكتساب الملكية العقارية، إلا أن إثباتها عندما لا يكون حائزا لعقد رسمي أمر صعب في حقيقة الأمر²، ويجعل عدم حيابة طالب التسوية على أي وثيقة تثبت ملكيته وبين الطبيعة القانونية والمادية للعقار من المصالح المختصة القيام بتحقيقات جديدة للتأكد من أن صاحب الطلب يمارس حيابة فعلية قبل عملية المسح مع مراعاة أحكام القانون المدني في باب الحيابة وشروطها كما يشترط على الطالب تدعيم حيابته للعقار بتصريحات شرفية للشهود³.

الرسمية التي حررت من قبل كتاب الضبط أو الموثقين أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين قبل صدور الأمر رقم 70-91 المتعلق بمهنة التوثيق، وكذا العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل 1970/01/01.

¹- راجع التعليمية 4060.

²- معاشو عمار، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية، مجلة 44، عدد4، 2007، ص 90.

³- بن عمر محمد، أثر ايداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع، ديسمبر 2016، ص 122.

يتم تسوية هذا النوع من العقارات على مستوى مديرية الحفظ العقاري المختصة بتقديم طلب تسوية مرفق بالعقود الغير مشهرة (رسمية أو عرفية) وفي حالة الحيابة (شهادات جبائية. قرارات عقود التعمير. قرارات إدارية...إلخ) وفي حالة عدم كفاية الوثائق المقدمة لإثبات واقعة الحيابة بالإمكان طلب إشهاد بالحيابة¹.

هذا وقد نصت التعليمية 4060 الصادرة بتاريخ 2018/04/18 على أنه يجب تقدير وقائع الحيابة المثارة من قبل الطالب على أساس السندات التي يقدمها، فإذا قدم شهادة حيابة مشهرة فإنه يفترض أن التحريات المباشرة لا تعترضها أية صعوبات فإذا مضت مدة 14 سنة على تاريخ صدور شهادة الحيابة فإن الطالب اكتسب ملكية العقار بقوة القانون.

وأضافت التعليمية سالفه الذكر، أن استناد الطالب على وثيقة غير شهادة الحيابة فإنه يقع على مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بمقارنة السند المحتج به مع سندات الأشخاص الذين استفادوا من ترقيم لصالحهم في نفس القسم أو قسم مجاور تم إيداع وثائقه لدى المحافظة العقارية إذ قد يمكن أن يرد اسم الطالب في سندات هذه الأشخاص كأحد المجاورين على الحدود كما أن تقارير مصالح أملاك الدولة خلال المعاينة أو التحقيق قد تدل على الحيابة الظاهرة للطالب.

ثانياً: التسوية القضائية للترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء المسح العام للأراضي

يجوز الطعن أمام القضاء الإداري لإلغاء الترميم الخاص بالعقارات غير المطالب بها وإعادة النظر فيه بناء على نص المادة 16 من المرسوم 63/76 والتي نصت على أنه: " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناجمة عن الترميم إلا عن طريق القضاء"، وعملاً بقانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، وطبقاً للمواد 800 و 801 منه، فإن القضاء المختص بإعادة النظر في ترقيم العقارات غير المطالب بها للحقوق العقارية هو القضاء الإداري من خلال المحاكم الإدارية المختصة إقليمياً، إذ هي جهات الولاية العامة للنظر في القرارات الصادرة عن الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية وكذا درجات التقاضي المكرسة قانوناً لهذه الجهة القضائية تحقيقاً للعدالة وحماية لحقوق المواطن، وفقاً لما يلي²:

¹ - كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 202.

² - قيشو يوبا، ضمانات أصحاب الحقوق العقارية استناداً إلى قانون السجل العقاري وقانون الإجراءات المدنية والإدارية (الاعتراضات والدعوى)، مداخلة مقدمة في إطار اليوم الدراسي: قراءة تحليلية وتقييمية للتعديلات الأخيرة للأمر المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، المنعقد يوم: 2023/05/02، بالشراكة بين مجلس قضاء غرداية ومنظمة المحامين بغرداية ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري بغرداية.

1- قواعد الاختصاص القضائي في دعوى إعادة النظر في العقارات غير المطالب بها

أ/ الإختصاص النوعي

لا شك أن موضوع الدعوى الإدارية المتعلقة بتسجيل العقار في حساب العقارات غير المطالب بها، أن الاختصاص فيها ينعقد للقاضي الإداري، باعتبار أن أحد أطراف المنازعة هيئة ذات طابع إداري، باعتباره ترقيماً مؤقتاً لمدة 15 سنة، طبقاً للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74/75، وتبعاً للتعليمية 4060، ويؤول الاختصاص للقضاء الإداري وفقاً لدرجات التقاضي – المحاكم الإدارية للاستئناف¹، مجلس الدولة² التي كرسها المشرع لهذه الجهة القضائية تحقيقاً للعدالة وحماية لحقوق المواطنين³. إذ أن كل حكم صادر من المحاكم الإدارية في منازعة تخص إعادة ترقيم العقارات غير المطالب بها يمكن أن يكون محلاً للاستئناف أمام المحاكم الإدارية للاستئناف، أو أن يكون محلاً للطعن بالنقض أمام مجلس الدولة⁴.

ب/ الاختصاص الإقليمي

تخضع منازعات إعادة النظر في ترقيم العقارات غير المطالب بها إلى الاختصاص الإقليمي المتعلق بدائرة مكان تواجد العقار، وبالتالي فالدعوى ترفع بالمحكمة الإدارية التي تتبع لها الجهة أو المكان الذي ينتهي إليه العقار المطالب بإعادة ترقيمه، وتجدر الإشارة إلى أن كيفية تحديد الاختصاص الإقليمي يخضع إلى شهادة مسح العقار إذ يحدد في هذه الأخيرة البلدية التي ينتهي إليها العقار من خلال مراجع مسحه المتمثلة في القسم ومجموعة الملكية، ثم تحديد المحكمة الإدارية المختصة والتي تنتهي بلدية موقع العقار إلى اختصاصها الإقليمي⁵. وباعتبار أن التسوية القضائية للعقارات غير المطالب بها تخص عقاراً فإن المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حددت الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية⁶ بموجب

¹ نصت المادة 900 مكرر من القانون 22/13، المتضمن تعديل الأمر 09/08، المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية: " تختص المحكمة الإدارية للاستئناف بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية".

² نصت المادة 901 من التي تنص على ما يلي: " يختص مجلس الدولة بالنظر في الطعون بالنقض في الأحكام والقرارات الصادرة نهائياً عن الجهات القضائية الإدارية".

³ قيشو يوبا، ضمانات أصحاب الحقوق العقارية استناداً إلى قانون السجل العقاري وقانون الإجراءات المدنية والإدارية (الاعتراضات والدعوى)، المرجع نفسه.

⁴ لتفصيل أكثر في قواعد الاختصاص، راجع: القانون 22/13، المتضمن تعديل الأمر 09/08، المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، صادر بتاريخ: 2022/07/12، الجريدة الرسمية عدد 48، الصادرة بتاريخ: 2022/07/12.

⁵ قيشو يوبا، ضمانات أصحاب الحقوق العقارية استناداً إلى قانون السجل العقاري وقانون الإجراءات المدنية والإدارية (الاعتراضات والدعوى)، المرجع السابق.

⁶ - على عكس القضاء العادي، فإن الاختصاص الإقليمي في الدعاوى الإدارية من النظام العام يمكن إثارته القاضي من تلقاء نفس القاضي.

المادتين 37 و38 من نفس القانون، وللإشارة فإن الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام إذ يجب على القاضي إثارته تلقائيا وفي أي مرحلة كان عليها النزاع استنادا للمادة 87 من نفس القانون، على عكس الاختصاص الإقليمي أمام القضاء العادي والذي يتوقف النظر فيه على إثارته من طرف الخصوم.

2- مباشرة دعوى إعادة النظر في العقارات غير المطالب بها¹

أ/ أطراف الدعوى

-**الخواص:** إذا تعلق الترقيم بملكية خاصة تابعة لأشخاص القانون الخاص سواء كانوا أشخاص طبيعية أو معنوية كالمؤسسات والشركات الخاصة، والذين يمتلكون عقارات تم ترقيمها في حساب العقارات غير المطالب بها.

- **الدولة ممثلة في السيد وزير المالية، ممثلا في السيد مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي:** طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في: 2021/10/18 المتضمن تحديد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها، وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/07/11 المحدد للهيكل وصلاحيات مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى الولائي، باستثناء ولايات الجزائر، وهران، قسنطينة، فتبعا للتقسيم الجغرافي للمناطق إذ يحدد تمثيل الطرف الحالي في الخصومة حسب حالتين:

- الدولة ممثلة في السيد وزير المالية السيد مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي لشرق الولاية،

- الدولة ممثلة في السيد وزير المالية ممثلا في السيد مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي، لغرب الولاية.

- **الدولة ممثلة في السيد وزير المالية، ممثلا في السيد مدير أملاك الدولة الولائي:** طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في: 2021/10/18 المتضمن تحديد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها، وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/07/11 المحدد للهيكل وصلاحيات مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى الولائي، باستثناء ولايات الجزائر، وهران، قسنطينة، فتبعا للتقسيم الجغرافي للمناطق إذ يحدد تمثيل الطرف الحالي في الخصومة حسب حالتين:

- الدولة ممثلة في السيد وزير المالية السيد مدير أملاك الدولة الولائي لشرق الولاية،

¹ - للإشارة فإن التمثيل هو نفسه المنطبق على دعوى إعادة النظر في العقارات المسجلة في حساب أملاك الدولة.

- الدولة ممثلة في السيد وزير المالية ممثلاً في السيد مدير أملاك الدولة الولائي لغرب الولاية.

ويبقى التمثيل القضائي أمام المحاكم الإدارية للاستئناف نفسه.

وإذا كانت الدعوى الإدارية، أمام مجلس الدولة في إطار الطعن بالنقض ضد أحكام المحاكم الإدارية للاستئناف فإن التمثيل يكون كما يلي:

- الدولة ممثلة في السيد وزير المالية ممثلاً في السيد المدير العام للأموال الوطنية.

ب/سريان الخصومة

بمجرد رفع دعوى إعادة النظر في التقييم واستكمال إجراءات تبليغ الخصوم وشهر عريضة افتتاح الدعوى طبقاً للشكليات المقررة قانوناً¹، تنعقد الخصومة ويعين رئيس المحكمة الإدارية تشكيلة القضاة التي تفصل في الملف، ويضع رئيس التشكيلة الملف تحت إشراف قاضي مقرر يتابع سير الملف بدءاً من افتتاح التحقيق فيه إلى غاية الأمر بإختمه عندما تكون القضية مهياًة للفصل فيها طبقاً للمواد من 838 إلى 857 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما يستعين القاضي الإداري المقرر في منازعة إعادة النظر في التقييم بالوسائل المتاحة قانوناً في التحقيق الإيجابي، لا سيما الأمر بإنجاز خبرة وفقاً للمادة 858 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويكون ذلك باتباع نصوص المواد الخاصة بتدابير الخبرة المحددة في نفس القانون من 125 إلى 145، أو الأمر بسماع الشهود طبقاً للمادتين 859 و860 من نفس القانون باتباع تدابير سماع الشهود المحددة في المواد من 150 إلى 162 من نفس القانون، أو المعاينة والانتقال طبقاً للمادة 861 من نفس القانون².

3- صدور الحكم وتنفيذه

أ/ صدور الحكم: يفصل القاضي الإداري عادة في دعوى العقار غير المطالب به بإعادة النظر في التقييم وإعادة التقييم باسم ولحساب المعني، وباعتبار أن العقار يحتاج إلى قياسات وتدقيق يقوم به ذوي الخبرة التقنية، فإن القضاء وقبل الفصل في الموضوع، يستند إلى الخبرة التقنية، وفقاً للمادة 858 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويكون ذلك باتباع نصوص المواد الخاصة بتدابير الخبرة المحددة في نفس القانون من 125 إلى 145، أو الأمر بسماع الشهود طبقاً للمادتين 859 و860 من نفس القانون باتباع

¹ - ضرورة احترام نصوص المواد 13، 14، 15، 16، 17، 20، 21 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تؤكد على توافر الصفة والمصلحة في شخص رافع الدعوى مع احترام إجراءات تبليغ الخصم عن طريق محضر قضائي، لاسيما شهر عريضة افتتاح الدعوى.

² - في الواقع لا يلجأ القضاة إلى هذا التدبير ويترك الانتقال والمعاينة كمهام يسندها للخبير المنتدب، كما قد يلجأ القضاة إلى الأمر بسماع الشهود عندما لا يتبين لهم من الخبرة توافر شروط إعادة النظر في التقييم كإجراء آخر يضاف إلى إجراء الخبرة القضائية.

تدابير سماع الشهود المحددة في المواد من 150 إلى 162 من نفس القانون، إذا وجد القاضي أن الخبرة غير مقنعة¹.

ب/ **تنفيذ الحكم:** يتم إيداع الحكم الإداري القاضي المتضمن إعادة النظر في تقييم العقار غير المطالب به، للإشهار بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً بسعي من صاحب الصفة والمصلحة لدى أحد الموثقين أو المحضرين القضائيين وتعد المادة 14 من الأمر 74/75، النص المرجعي العام لشهر الأحكام القضائية إذ تنص: "تلزّم الإشارة من أجل مسك البطاقات العقارية إلى ما يلي: جميع العقود والقرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع لتأسيس مجموعة البطاقات العقارية والخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل وكذلك تسجيلات الرهون والامتيازات.."².

ويتوصل المحافظ العقاري على نسخة من الحكم المودع مرفقا بمستخرج مسح الأراضي ووثيقة القياس التي أعدت عند المسح، وبعد التأكد من سلامة البيانات الشكلية والموضوعية، يؤثر بهذا الحكم على مجموعة البطاقات العقارية حتى يولد حقا عينيا عقاريا لفائدة المعاد التقييم لصالحه إما بالتعديل أو الإلغاء ليكون حجة لطرفي الحكم القضائي وللغير وكافة المتعاملين بالعقار المعني وذلك بإخراج جزء من العقار لصالح طرف من أطراف الحكم إذا كان موضوع الدعوى تعديل التقييم لجميع الملكية أو إخراج جميع الملكية وتسجيلها في حساب طرف من أطراف الحكم إذا كان محل الدعوى إلغاء التقييم³.

المبحث الثاني: منازعات العقارات المشمولة بعملية المسح العام للأراضي بعد تأسيس السجل العقاري

يشكل تأسيس السجل العقاري منعرجا هاما في إرساء نظام الشهر العيني في الجزائر، إذ تنتقل الإدارة الخاصة بالحفظ والمسح والشهر من مرحلة التقييمات المؤقتة إلى مرحلة أخرى وهي تسليم الدفاتر العقارية كنتيجة للتقييم النهائي للعقار في حساب مالكة بناء على المادة 12 من المرسوم 63-76 إذا قدم ما يفيد ويثبت أحقيته للملكية بموجب عقود مشهورة، أو بناء على استنفاد آجال التقييمات المؤقتة دون اعتراض عليها، لكن ورغم تنويع العقار بدفاتر عقاري لا يخلوا النزاع عليه من جديد لكن في هذه الحالة لا يكون إعادة النظر في التقييم إلا من خلال القضاء طبقا للمادة 16 من نفس المرسوم، وهو ما سيتم

¹ - قيشو يوبا، إعادة النظر في التقييم العقاري أمام القضاء الإداري، محاضرة مقدمة في إطار التكوين المتواصل لمحامي مجلس قضاء غرداية، بتاريخ: 2022/10/27، المنعقدة بمجلس قضاء غرداية، السنة القضائية: 2023/2022.

² - وتجد عملية شهر الأحكام القضائية كذلك مرجعها في نص المادة 90 من المرسوم 63/76 السالف الذكر أنه: "الموثقين وكتاب الضبط مكلفين قانونا بإيداع العقود والقرارات القضائية الخاضعة للإشهار بالمحافظة العقارية".

³ - مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 192.

تدارسه في هذا المبحث من خلال محاولة فهم التقييم النهائي وكيفية إعادة النظر فيه في المطلب الأول، ثم التطرق إلى منازعاته في المطلب الثاني.

المطلب الأول: التقييم النهائي، وكيفية إعادة النظر فيه

إن أهمية التقييم النهائي في عملية تأسيس السجل العقاري تعكس كيفية الفصل في منازعاته، إذ خصه المشرع بأحكام خاصة باعتباره قرارا إداريا يرجع الفصل في ذلك إلى القاضي الإداري من جهة وكذا جعل التسوية قضائية فقط دون غيرها، وسنتناول في هذا المطلب التقييم النهائي وأساسه القانوني - الفرع الأول-، والآليات القانونية التي تكفل إعادة النظر فيه - الفرع الثاني-

الفرع الأول: تعريف التقييم النهائي، وأساسه القانوني

نتطرق في هذا الجزء من الدراسة إلى تعريف التقييم النهائي وأساسه من خلال العناصر الآتي ذكرها.

أولاً: تعريف التقييم النهائي

التقييم العقاري النهائي هو قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري يخص عقارا تم إيداع وثيقة مسحه من طرف إدارة المسح العقاري بالمحافظة العقارية، يتضمن إسناد الأرقام المسحية للعقار والمساحة وطبيعة العقار واسم مالكة الذي قد يكون من أشخاص القانون الخاص شخصا طبيعيا أو معنويا كان، أو قد يكون من أشخاص القانون العام سواء تابعا لأمالك الدولة العامة أو أملاك الدولة الخاصة، كما قد يكون المالك جهة وقفية أوقف لها العقار، هذا إن وجد المالك أثناء عمليات المسح وإجراءاته وإن لم يوجد فيرقم العقار من قبل المحافظ العقاري في حساب الأمالك والعقارات غير المطالب بها، ومؤدى التقييم النهائي إعداد بطاقة عقارية¹ للعقار وتسليم دفتر عقاري للمالك.

ويستنتج من هذا التعريف ما يلي:

1- التقييم النهائي مرحلة من مراحل قيد الملكية في السجل العقاري²

¹ - إعداد البطاقة العقارية هنا يكون بعدما تلغى البطاقة العقارية الأصلية التي نتجت عن عملية المسح، ويصطلح عليه في الواقع العملي باللغة الفرنسية: « Eclatement de la fiche foncière », فإذا كان محل الحكم القاضي بإعادة النظر في التقييم النهائي إلغاءه فتلغى البطاقة الأولى وتنشأ بطاقة جديدة بنفس مرجع المسح المتعلق بالقسم وبرقم مجموعة ملكية جديد، وإن كان محل الحكم القاضي بإعادة النظر في التقييم النهائي تعديله، فتلغى كذلك البطاقة الأولى وتنشأ بطاقتين جديدتين بنفس مرجع المسح المتعلق بالقسم وبرقمين جديدين لمجموعة ملكية خاصين بكل عقار.

² - استحدث المشرع الجزائري السجل العقاري بموجب الأمر 74/75 الصادر بتاريخ: 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92، الصادرة بتاريخ: 1975/11/18.

معروف أن السجل العقاري مجموعة وثائق تبين أوصاف كل عقار على حدى وتوضح حالته المادية والقانونية وقد تم تعريفه على أنه مجموعة الوثائق التي تبين حالة العقار المادية والقانونية وأساسه المسح العام للأراضي¹ وشكله مجموعة البطاقات العقارية². كما أن السجل العقاري هو النظام الذي يتم فيه شهر التصرفات العقارية لاسيما المتعلقة بحق الملكية يعتمد عليه نظام الشهر العقاري العيني الذي أخذت به معظم التشريعات³. وعليه نفهم أن السجل العقاري هو نظام يعتمد عليه نظام الشهر العقاري العيني⁴ يتشكل من مجموعة بطاقات عقارية⁵ كل واحدة تخص عقار معيناً يحمل مراجعاً مسحية⁶ وحالة العقار إن كان عمرانياً أو فلاحياً أو قطعة بيضاء أو بناية أو مرآب، وتدون على هذه البطاقة التصرفات⁷ الواردة على هذا العقار وملاكه المتعاقبين عليه وصولاً إلى آخر مالك.

2- الترقيم النهائي عملية تتم بعد المسح العقاري وإيداع وثائقه بالمحافظة العقارية

باعتبار أن السجل العقاري هو مجموعة بطاقات عقارية فإن هذه البطاقات لا يمكن أن تعد من طرف المحافظة العقارية إلا بعد إتمام عملية المسح الخاصة بالمنطقة الواقعة بها العقار وإيداع وثائق المسح من طرف الجهة المخولة بمسح الأراضي لدى المحافظة العقارية والتي تنشئ بطاقات عقارية لكل عقار تم

¹ - المسح العقاري أو ما يعرف بعمليات التحديد والتحرير، هو عملية فنية إطارها التقني قياس الأراضي وتحديد قوامها وحدودها وتسجيل اسم مالكيها، وهو مشروع قامت به الدول لإعتماد نظام الشهر العيني، وينتهي المسح بتأسيس سجل عقاري ترقم فيه جميع العقارات في مجموعة بطاقات عقارية.

² - سبع زيان وعبد المنعم بن أحمد، المرجع السابق، ص 794.

³ - ربيعي امحمد، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 03، العدد 02، منشور بتاريخ: 2018/06/04، ص 314.

⁴ - نظام الشهر العقاري العيني هو النظام العالمي الجديد الخاص بتأسيس سجل عقاري لكل دولة يؤخذ فيه العقار بعين الاعتبار وليس المالك مثلما هو عليه الحال في نظام الشهر الشخصي الذي يؤخذ فيه المالك بعين الاعتبار وهو نظام أثبت فعاليته من خلال أنه يتمتع بإيجابيات كثيرة لاسيما سهولة إعلام الغير بالتصرفات الواقعة على العقار لتفادي مشكلات عقارية ومنازعات يصعب ويطول أمد حلها أمام القضاء.

⁵ - يقصد بالبطاقة العقارية إستمارة معلومات العقار ويحدد فيها نوع العقار وطبيعته ومساحته ومراجعته المسحية إذا كان ممسوحاً وملاكه وجميع الحقوق العينية الواردة عليه، تنشأ من طرف مصالح الحفظ العقاري وتستخرج من المحافظة العقارية التابعة لمكان وجود العقار وتوضع في متناول الجمهور لسحبها في أي وقت مقابل رسوم تدفع للدولة لمعرفة الوضع القانوني للعقار.

⁶ - المراجع المسحية وهي أرقام العقار وبمثابة تسمية له، وتتكون من رقمين الأول يتعلق بالقسم ويشمل رقم القسم مجموعة معينة من العقارات، أما الثاني فيتعلق بمجموعة الملكية وهو رقم يتعلق بوعاء عقاري واحد ضمن هذا القسم، والحصبة التي هي جزء من الوعاء فقد تكون شقة في طابق أو مرآب ضمن بناية سكنية وتجارية.

⁷ - التصرفات القانونية الواردة على عقار هي على سبيل المثال لا الحصر، عقود البيع والهبة والوقف والرهن.

إيداع وثائقه، ومن ثم يرقم العقار إما ترقيماً مؤقتاً¹ أو نهائياً حسب الحالة المنصوص عليها قانوناً بموجب نصوص المواد 12، 13، 14 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

3- التقييم العقاري قرار إداري ينتج عنه تقديم دفتر عقاري للمالك

الدفتر العقاري هو تلك الوثيقة التي تعد كشهادة ميلاد للعقار، والسند الإداري الذي يثبت حقوق المالك على عقاره، والمعبر عن الوضعية الحالية والآنية للعقار²، ويمنح مباشرة بعد تقييم العقار ترقيماً نهائياً وفقاً للمادة 12 إذا توافر المالك الظاهر على سند ملكية مشهر، أو بعد فوات مدد التقييم المؤقت دون تسجيل معارضات من طرف الملاك الحقيقيين المقدرة بـ 04 أشهر و 02 عامين، فيسلم الدفتر العقاري بعد نفاذ مدة 04 أشهر وانتقال التقييم من مؤقت إلى نهائي إذا كانت سندات المالك الظاهر متراوحة بين سندات توثيقية غير مشهرة كعقود عرفية ثابتة التاريخ محررة قبل سنة 1971 أو عقود توثيقية مسجلة وغير مشهرة، ويسلم الدفتر العقاري بعد التقييم النهائي المندرج بعد التقييم المؤقت لمدة 02 عامين من التقييم المؤقت إذا كان لا يحوز المالك الظاهر أي سند أو كان يحوز بعض التصريحات الشرفية أو رخص بناء أو شهادات لا ترقى لمقام العقد.

ثانياً: الأساس القانوني للتقييم النهائي، وإعادة النظر فيه

1- الأساس القانوني للتقييم النهائي

يجد التقييم النهائي أساسه في المادتين 11 و 12 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري³ اللتان تنصان على التوالي على: "يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي، ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع التقييم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في مجال الملكية العقارية."، و "يعتبر التقييم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقوداً أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية"

وبمفهوم المادة 12 أعلاه، فإن التقييم النهائي المباشر يخص العقارات التي يحوز أصحابها سندات أو عقود مقبولة قانوناً، أي سندات ملكية غير متنازع فيها كالسندات الرسمية والأحكام القضائية المثبتة لحقوق

¹ التقييم المؤقت هو تقييم العقار مؤقتاً لصالح المالك الظاهر والمتواجد أثناء عملية المسح لعدم توفره على وثائق كافية لتقييم العقار له نهائياً واستصدار دفتر عقاري له، ويدوم هذا التقييم إما 04 أشهر وقد يمتد لـ 02 عامين لمنح أجل كافي للمالك الحقيقي إن وجد لتقديم معارضته إدارياً ويتحول التقييم المؤقت إلى نهائي بعد إنتهاء الأجل دون وجود معارضات.

² - سبع زيان وبن أحمد عبد المنعم، المرجع السابق، ص 797.

³ - المرسوم رقم 63/76، المرجع السابق.

عقارية إذا كانت مبينة بدقة للحقوق المكرسة بخبرة تحدد معالم الملكية فيسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري بعد التقييم النهائي¹.

من المعروف أن نظام إثبات الملكية العقارية يعترف بالتقادم المكسب قبل عملية المسح العقاري، أي أن الإستناد إليه حتى خلال عملية المسح بالظهور مظهر المالك الظاهر يخول لأعوان المسح تسجيل العقار باسمه ولحسابه وبالتبعية ترقيمه ترقيماً مؤقتاً قد يصير إلى ترقيم نهائي ويمنح على أساسه الدفتر العقاري، لكن الإشكالية التي أصبحت غالباً ما تثار إلى الاستناد إلى التقادم المكسب على عقار تم مسحه منذ أكثر من 15 سنة، من خلال رفع دعوى إدارية لإثبات التقادم المكسب تنتهي إلى إعادة النظر في التقييم النهائي.

يعتبر التقييم النهائي المنضوي بعد عملية المسح العقاري قراراً إدارياً صادراً من المحافظ العقاري، ينتج عنه إعداد وتسليم دفتر عقاري ويعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق المسوحة طبقاً للمادة 19 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ومنطقياً لا يمكن إعادة النظر في حقوق تم التحري فيها من خلال عملية مسح واسعة وإجراءات طويلة وأجال منحت لتقديم معارضات ضد من سجلت باسمه خلال عمليات المسح أو من رقت لصالحه ترقيماً مؤقتاً²، وبالتالي يصبح للتقييم النهائي قوة قانونية لا يمكن إعادة النظر فيه ولا يمكن بالتبعية إلغاء الدفتر العقاري، ومن جهة أخرى يمكن فقط الطعن بالتزوير في هذا المحرر الإداري.

2- الأساس القانوني لإعادة النظر في التقييم النهائي

إن إعادة النظر في التقييم النهائي مكرس قانوناً من خلال المادة 16 من المرسوم 63/76 بموجب التعديل³ المؤرخ في 19/05/1993، والتي تنص على: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و13 و14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء".

الفرع الثاني: كيفية إعادة النظر في التقييم النهائي

يختص القضاء الإداري حصراً بإعادة النظر في التقييم النهائي طبقاً للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم باعتباره قراراً إدارياً، ويكون ذلك عن طريق رفع أصحاب الصفة والمصلحة

¹ - حمدي باشا عمر وليلى زروقي، المرجع السابق، ص 53.

² - يجوز الاعتراض على التقييم المؤقت في المهلة المقررة طبقاً للمواد 13 و14 من المرسوم 63/76 المعدل بالمرسوم 123/93 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ويكون الفصل في الاعتراض على ضوء ترجيح السندات والمفاضلة بينها، لمزيد من الإطلاع أنظر: قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ: 2004/02/25 تحت رقم: 246259.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 193/93، الجريدة الرسمية عدد 34 لسنة 1993.

لدعواهم أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا والتي تفصل في النزاع بتشكيلة جماعية في الملف الذي يكون محل تحقيق من طرف المستشار المحقق والمقرر، ليعاد النظر فيه أو لا بموجب حكم قضائي إداري.

أولا: إعادة النظر في التقييم النهائي من اختصاص القضاء الإداري

باعتبار أن المشرع الجزائري أخذ بالمعيار العضوي في الاختصاص القضائي طبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تنص: " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها." ومادام أن التقييم النهائي هو قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري بصفته مكلفا بإدارة المحافظة العقارية المختصة بإقليم بلدية ما أو مجموعة بلديات، فإن الطعن بإلغاء التقييم النهائي يكون أمام المحكمة الإدارية التي يقع بدائرة اختصاصها العقار والتي تتبع دائرة اختصاصها مديرية الحفظ العقاري التي تمثل وزارة المالية كمصلحة غير مركزية تابعة لها.

وكذلك باعتبار أن المشرع الجزائري أسند الطعن بإلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن مختلف الجهات والمؤسسات الإدارية والحكومية إلى القضاء الإداري طبقا للمادتين 801 و 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الأولى تنص على: " تختص المحاكم الإدارية بالفصل كذلك في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير المركزية للدولة على مستوى الولاية، البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية، دعاوى القضاء الكامل، القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة."، وتنص الثانية على: " يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية".

ويستنتج مما سبق أن القاضي الإداري هو المختص بإلغاء التقييم النهائي أو تعديله نظرا للمعيار المعتمد في الاختصاص القضائي ونظرا لطبيعة التقييم النهائي في حد ذاته، ويمكن تفسير ذلك وفقا لما يلي:

✓ القاضي الإداري هو المختص بإعادة النظر في التقييم النهائي تبعا لاعتماد المشرع الجزائري على المعيار العضوي في الاختصاص القضائي وفقا للمادة 800 من قانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

✓ القاضي الإداري هو المختص بإعادة النظر في التقييم النهائي باعتبار أن طبيعة التقييم النهائي، قرار صادر عن جهة إدارية يتم إلغاؤه من طرف القضاء الإداري طبقا للمادتين 801 و 901 من نفس القانون.

ثانياً: إنعقاد الخصومة وافتتاح التحقيق تحت إشراف قاضي مقرر

بمجرد رفع دعوى إعادة النظر في التقييم النهائي واستكمال إجراءات تبليغ الخصوم وشهر عريضة افتتاح الدعوى طبقاً للشكليات المقررة قانوناً¹، تنعقد الخصومة ويعين رئيس المحكمة الإدارية تشكيلة القضاة التي تفصل في الملف²، ويضع رئيس التشكيلة الملف تحت إشراف قاضي مقرر يتابع سير الملف بدءاً من افتتاح التحقيق فيه إلى غاية الأمر باختتامه عندما تكون القضية مهياًة للفصل فيها³.

كما يستعين القاضي الإداري المقرر في منازعة إعادة النظر في التقييم النهائي بالوسائل المتاحة قانوناً في التحقيق الإيجابي، لا سيما الأمر بإنجاز خبرة وفقاً للمادة 858 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويكون ذلك باتباع نصوص المواد الخاصة بتدابير الخبرة المحددة في نفس القانون من 125 إلى 145، أو الأمر بسماع الشهود طبقاً للمادتين 859 و 860 من نفس القانون باتباع تدابير سماع الشهود المحددة في المواد من 150 إلى 162 من نفس القانون، أو المعاينة والانتقال طبقاً للمادة 861 من نفس القانون، وقد يكون من وسائل التحقيق أيضاً تدابير أخرى.

ثالثاً: إعادة النظر في التقييم النهائي تكون بالإلغاء أو التعديل

يفصل القاضي الإداري في منازعة التقييم النهائي إما برفض الدعوى شكلاً أو عدم قبولها إذا لم تستوفي شكلياتها المقررة قانوناً، كما قد يرفضها من الناحية الموضوعية إذا رأى أن منازعة التقييم النهائي لا يمكن الاستجابة فيها إلى إعادة النظر فيها تبعاً إلى أن التحقيق لم يفض إلى ما يثبت أن صاحب الدعوى هو المالك الحقيقي للعقار المراد إعادة النظر في تقييمه النهائي، ولا يسع صاحب الدعوى في هذا الحال إلا اتباع إجراءات الاستئناف المقررة في هذا الصدد.

وقد يفصل القاضي الإداري بإعادة النظر في التقييم النهائي إما بإلغاء التقييم أو تعديله، وفقاً لما يلي:

¹ - ضرورة احترام نصوص المواد 13، 14، 15، 16، 17، 20، 21 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية، التي تؤكد على توافر الصفة والمصلحة في شخص رافع الدعوى مع احترام إجراءات تبليغ الخصم عن طريق محضر قضائي، لاسيما شهر عريضة افتتاح الدعوى باعتبار أن منازعة التقييم النهائي ترمي إلى إلغاء أو تعديل في حقوق عينية عقارية وأن العقار أو الحق العيني العقاري مشهر، وكذا تقديم كل مستند مدعي به مرفقاً بعريضة افتتاح الدعوى بعدد أطراف الخصومة، وأي إخلال بالنصوص المذكورة يؤدي إلى رفض الدعوى شكلاً أو عدم قبولها.

² - للإشارة هنا فهذا إجراء يخص إحالة الملف إلى غرفة من غرف المحكمة الإدارية تبعاً لعدد الغرف بها الذي يتحدد بحجم الملفات وعدد القضايا، كما أن تشكيلة القضاة التي تفصل في منازعة التقييم النهائي هي تشكيلة تابعة للقسم العادي للمحكمة الإدارية، وليس للقسم الاستعجالي بها، كون أن طابع منازعة التقييم النهائي هو طابع عادي وليست له ظروف الإستعجال.

³ - نصت على ذلك المواد من 838 إلى 857 من القانون 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

✓ إعادة النظر في التقييم النهائي بإلغاء التقييم النهائي وإعادة تقييم العقار من جديد لصالح صاحب الدعوى وتسجيل العقار باسمه ولحسابه

✓ إعادة النظر في التقييم النهائي بتعديل التقييم النهائي وإعادة تقييم جزء من العقار لصالح صاحب الدعوى وتسجيل جزء من العقار باسمه ولحسابه

رابعاً: أثر إعادة النظر في التقييم النهائي

1- إيداع الحكم الإداري القاضي بإعادة النظر في التقييم النهائي للإشهار بالمحافظة العقارية

يودع الحكم الإداري القاضي بإعادة النظر في التقييم النهائي للإشهار بالمحافظة العقارية وذلك بسعي من صاحب الصفة والمصلحة لدى موثق¹ أو محضر قضائي وذلك بإفراغ مضمون الحكم في نموذج² خاص بالإشهار العقاري لدى المحافظة العقارية التابع العقار لدائرة اختصاصها.

وتعد المادة 14 من الأمر 74/75، النص المرجعي العام لشهر الأحكام القضائية إذ تنص: "تلزّم الإشارة من أجل مسك البطاقات العقارية إلى ما يلي: جميع العقود والقرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع لتأسيس مجموعة البطاقات العقارية والخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل وكذلك تسجيلات الرهون والامتيازات..".

وتجد عملية شهر الأحكام القضائية كذلك مرجعها في نص المادة 90 من المرسوم 63/76 السالف الذكر أنه: "الموثقين وكتاب الضبط مكلفين قانوناً بإيداع العقود والقرارات القضائية الخاضعة للإشهار بالمحافظة العقارية"³.

ويجب أن يكون الحكم المذكور أعلاه ممهوراً بالصيغة التنفيذية حتى يتمكن المحافظ العقاري من إشهاره. ويتوصل المحافظ العقاري على نسخة من الحكم المودع⁴ وبعد التأكد من سلامة البيانات الشكلية والموضوعية، يؤشر بهذا الحكم على مجموعة البطاقات العقارية حتى يولد حقاً عينياً عقارياً لفائدة المعاد التقييم لصالحه إما بالتعديل أو الإلغاء ليكون حجة لطرفي الحكم القضائي وللغير وكافة المتعاملين

¹ - تنص المادة 10 من القانون 02/06 الصادر بتاريخ: 2006/02/20، المتعلق بمهنة الموثق، أنه: "يتولى الموثق حفظ العقود وإيداعها للإشهار والسهر على كافة هاته الإجراءات في الأجل المحددة قانوناً".

² - هذا النموذج محدد من خلال المذكرة رقم 689 المؤرخة في 1995/02/12 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

³ - في الواقع العملي لا يقوم كتاب الضبط بالسعي لإيداع الأحكام القضائية للشهر، ويقع العبء على أصحاب الصفة والمصلحة.

⁴ - يجب أن يرفق الحكم المراد إشهاره بمستخرج مسح الأراضي ووثيقة القياس التي أعدت عند المسح.

بالعقار المعني وذلك بإخراج جزء من العقار لصالح طرف من أطراف الحكم إذا كان موضوع الدعوى تعديل التقييم النهائي أو إخراج جميع الملكية وتسجيلها في حساب طرف من أطراف الحكم إذا كان محل الدعوى إلغاء التقييم النهائي¹.

2- تسليم الدفتر العقاري الجديد بعد إعادة النظر في التقييم النهائي

بعد إشهار الحكم القضائي الإداري الذي أعاد النظر في التقييم النهائي إما بالإلغاء أو التعديل، وتدوينه على البطاقة العقارية المنشأة لذات الغرض، ينشأ بالمقابل دفتر عقاري جديد يخص العقار يحمل مراجع مسحية خاصة به وتعيين العقار واسم المالك الذي سجل لحسابه العقار بموجب الحكم الإداري، ويسلم أصله للمالك وإذا تعدد المالكون فيمكن لهم الترخيص لواحد منهم باستلامه بدلاً عنهم بموجب وكالة وإن لم ينيبوا أحدا منهم يبقى الدفتر محتفظاً به في المحافظة العقارية ويكتفي المالكون باستخراج بطاقة عقارية للعقار واستعمالها فيما يخول القانون لهم كبديل عن الدفتر العقاري لإثبات صفتهم على العقار². وعلى أي حال فإن الدفتر العقاري له نموذج خاص حدد بموجب قرار من وزير المالية³.

المطلب الثاني: منازعات التقييم النهائي

وفقاً لما تقدم سالفاً، فإن التقييم النهائي الناتج سواء عن تطبيق المادة 12 من المرسوم 63-76 المتعلقة بالتقييم النهائي للملاك الذين تتوفر لديهم سندات ملكية مشهورة للعقار الممسوح، أو عن تطبيق المواد 13 و 14 من نفس المرسوم بعد استنفاد آجال الاعتراض، هذا التقييم معرض للإلغاء القضائي من خلال المنازعة التي قد تثور إما بين المالك الحقيقي والشخص المرقم لصالحه العقار – الفرع الأول، أو تلك التي قد تثور بين الحائز المكتسب للعقار بعد المسح حيازة تتوافر على المدة القانونية المنصوص عنها في المادة 827 من القانون المدني والمالك الحقيقي أو الظاهر للعقار والذي استفاد من تقييم نهائي سابقاً وسلم له الدفتر العقاري – الفرع الثاني-.

الفرع الأول: منازعة ظهور المالك الحقيقي

لقد مكن المشرع الجزائري المالك الحقيقي للعقار من مباشرة الطعن القضائي لإلغاء قراره المتعلق بالتقييم النهائي وتسليم الدفتر العقاري للمالك الظاهر الذي استفاد من التقييم لصالحه خلال عمليات

¹ - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 192

² - المادة 47 من المرسوم 63/76.

³ - قرار وزير المالية المؤرخ في: 1976/05/27، الجريدة الرسمية عدد 20 مؤرخة في: 1977/03/09.

مسح الأراضي، دون تحديد الأجل المسقط ما يجعل القوة الثبوتية للقيود قابلة لإعادة النظر¹، ومن ثم التقييم من جديد لحساب المالك الحقيقي إذا ثبت للقضاء أحقيته للتقييم بعد التحقيق والخبرة، وسنتطرق في جانب أول إلى تأسيس منازعة إلغاء التقييم النهائي بمناسبة ظهور المالك الحقيقي للعقار في العنصر الأول، والتطبيقات القضائية لذلك في العنصر الثاني.

أولاً: تأسيس دعوى ظهور المالك الحقيقي

إذا تكلمنا عن التأسيس فإننا بطبيعة الحال نتكلم على السندات المثبتة للملكية والتي تفيد بأن التقييم النهائي كان للمالك الظاهر والذي لا علاقة له بأرض النزاع أو أنه تم الاستناد على أساس الحيازة أو وثائق بسيطة، فإن ظهور المالك الحقيقي معززا بسندات ملكية توثيقية أو إدارية أو قضائية مشهورة بالمحافظة العقارية فإن طلب الإلغاء يكون مؤسساً، وسواء كان التقييم لصالح الخواص أو أملاك الدولة أو في حساب الأوقاف، وبالتالي تقع على الهيئة القضائية مقارنة الوثائق والتدقيق فيها والفصل في ذلك، لكن قد تثار بعض التساؤلات في السندات التي يحتج بها المالك الحقيقي والتي لا ترقى إلى السندات المشهورة أو أن أصلها مشهر وما يتبعه غير مشهر، أو أن الملكية لم تنتقل بعد الوفاة بموجب شهادة توثيقية رغم أن أصل الملكية مشهر.

1- السندات التي يحتج بها المالك الحقيقي والتي لا ترقى إلى السندات المشهورة أو أن أصلها مشهر

تتمثل هذه السندات فيما يلي:

أ/ العقود التوثيقية غير المشهورة: في مقابل تقييم نهائي للخصم على أساس عقود تقل درجة عنها.

ب/ العقود العرفية الثابتة التاريخ والمسجلة والمبرمة قبل سنة 1971: في مقابل عقود عرفية غير مسجلة وغير ثابتة التاريخ، وقد تكون مبرمة بعد سنة 1971.

ج/ عقود البيع والشراء والقسمة الغير مشهورة في حين أن أصلها مشهر سابقا غير أن العقود التابعة لم تشهر: في مقابل ولا وثيقة استند عليها الخصم عند تصريحه بالملكية وتم التقييم النهائي لصالحه.

2- السندات التي يحتج بها المالك الحقيقي مع الاصطدام بحاجز عدم انتقال الملكية بعد الوفاة بموجب شهادة توثيقية رغم أن أصل الملكية مشهر

¹ - صيفاوي سليمة، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة 1، السنة الجامعية: 2017-2018، ص 199.

كثيراً ما ترفض دعاوى الترقيم النهائي من طرف القضاء الإداري لعدم تأسيس الدعوى بناء على المادة 91 من المرسوم 63/76 ، لعدم إثبات إنتقال الملكية للورثة عن طريق شهادة توثيقية رغم تقديم المدعي فريضة المورث مع تبيان عقد ملكية هذا الأخير وبطاقة المعلومات التي تفيد بأن العقار بإسمه ومشهر في المحافظة العقارية، رغم أن اجتهاد المحكمة العليا واضح في هذا الصدد من خلال القرار الصادر عن المحكمة العليا غرفتها العقارية بتاريخ: 2008/12/17 تحت رقم الملف: 477874، والذي جاء بمبدأ: " لا تعتبر الشهادة التوثيقية شرطاً لرفع الدعوى وإثبات الصفة ما دام التركة تنتقل من المورث إلى الورثة بمجرد الوفاة".

ثانياً: التطبيقات القضائية في دعوى ظهور المالك الحقيقي

بالرجوع لأحكام المادة السادسة عشر فقرتها الأولى من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، يلاحظ بأن المشرع الجزائي خول للأشخاص إمكانية إعادة النظر في الحقوق الثابتة فيه عن طريق القضاء حتى بعد الترقيم النهائي. وبالتالي جعل القوة الثبوتية للدفتري العقاري نسبية، إذ يمكن الطعن فيها قضائياً في حالة ظهور المالك الحقيقي طبقاً لنص المادة 16 من المرسوم رقم 63-76، وهو ما أكدته القضاء وجسده في أحكامه¹.

إلا أن الممارسة القضائية تختلف عند الفصل في هذه الدعوى لاسيما ما تعلق بالاجتهادات القضائية، وهو ما يجعل الأحكام القضائية الصادرة في مثل هذه المنازعة منقسمة إلى قسمين وهو ما سنتطرق إليه بإيجاز من خلال عنصرين.

1- الأحكام القضائية المعارضة لإلغاء الترقيم النهائي

لقد اعتبرت الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ: 2000/06/28، أن الدفتري العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى، أي أنه يتمتع بحجية مطلقة ولا يمكن المطالبة بإلغائه أمام الجهات القضائية بتاتا².

ويرى مؤيدو هذا الاتجاه أن الدفتري العقاري يتمتع بالقوة الثبوتية والحجية المطلقة، معللين رأيهم بأن الجهود والتكاليف التي تتكبدها الدولة أثناء عملية المسح لتكريس نظام الشهر العيني تقتضي أن يكون للدفتري العقاري المترتب عن ذلك القوة الثبوتية المطلقة، ولذلك فإذا ما أصيب شخص بضرر ما نتيجة الأثر التطهيري للشهر العيني، جاز له حق اللجوء إلى القضاء المختص للمطالبة بالتعويض عن الضرر اللاحق به دون أن يكون له الحق في التماس أي تعديل بشأن الحقوق المقيدة في الدفتري العقاري³.

¹ - باخوية إدريس، المرجع السابق، ص 161.

² - قرار صادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، بتاريخ: 2000/06/28، للملف رقم: 1979.

³ - باخوية إدريس، المرجع السابق، ص 161.

2- الأحكام القضائية المؤيدة لإلغاء التقييم النهائي عند ظهور المالك الحقيقي

دأبت الغرفة المدنية بالمحكمة العليا إلى اعتبار أن الدفتر العقاري ذو حجية نسبية ويمكن الطعن فيه من خلال المطالبة بإلغاء التقييم النهائي لصالح المستفيد منه، إذا ظهر المالك الحقيقي، لاسيما قرارها المؤرخ في: 1994/03/16¹.

وفي قرار آخر للمحكمة العليا صدر بتاريخ 2005/02/23 تحت رقم الملف 282811 كان موضوع الدعوى فيه إلغاء التقييم النهائي إذ قضت بمبدأ جواز إعادة النظر فيه ومن ثم اعتبرت أن الدفتر العقاري ذا حجية نسبية².

ويرى الفريق المؤيد لهذا الجانب أنه قد يحصل إكتساب العقار خلال عملية المسح من طرف أشخاص لعقارات تابعة لأشخاص أخرى من أشخاص القانون الخاص، وحتى من أشخاص القانون العام، إذ لا يمكن منع الدولة من إسترجاع حقها المستولى عليه إذا كان الشخص المرقم لصالحه العقار ترقيمًا نهائيًا سيئ النية³.

الفرع الثاني: منازعة التقادم المكسب بعد التقييم النهائي

إن الحديث عن منازعة التقادم المكسب على العقارات المسووحة والمتوجة بدفتر عقاري، هو حديث عن إعمال مبدأ التقادم المكسب المنصوص عليه في المادة 827 من القانون المدني على العقارات المرقمة نهائيًا والمتوجة بدفتر عقاري طبقًا للمواد 12، 13، 14 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وانطلاقًا من المادة 16 من نفس المرسوم التي تجيز إعادة النظر في تقييم الحقوق العقارية عن طريق القضاء.

أولاً: تعريف التقادم المكسب وشروطه

1- تعريف التقادم المكسب، وأساسه القانوني

يعرف التقادم المكسب على أنه النظام القانوني الذي أجازته أغلب التشريعات بإعتبار أنه يؤدي خدمات للمجتمع كما يؤدي إلى إستقرار الحقوق وتوطيد الثقة بين المتعاملين، فيستطيع من خلاله المالك الذي

¹ - قرار صادر عن الغرفة المدنية بالمحكمة العليا، بتاريخ: 1994/03/16، للملف رقم: 108200.

² - قسوري فهيمة، الآثار القانونية المترتبة عن شهر القرار القضائي المتضمن إلغاء التقييم النهائي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 07، العدد 01، السنة 2020، ص 119.

³ - موسوني عبد الرزاق، المرجع السابق ص 176.

فقد سند ملكيته أن يتمسك بالملكية من غير دليل ويكفي إثبات حيازته وشروطها المؤدية لكسب الحق بالتقادم¹.

وفي غياب أي تعريف قانوني له، فقد عرفه القضاء من خلال المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ: 2001/02/28، بأنه طريقة من طرق اكتساب الملكية ولا يعد دعوى حيازة بمفهوم المادة 827 من القانون المدني².

ويجد التقادم المكسب أساسه القانوني في القانون المدني³، وتحديدًا في القسم السادس المتعلق بالحيازة والمندرج ضمن الفصل الثاني المعنون بطرق اكتساب الملكية من الباب الأول الخاص بحق الملكية المندرج ضمن الكتاب الثالث المخصص للأحكام القانونية الخاصة بالحقوق العينية الأصلية من خلال المواد 827، 828، 829 منه⁴.

وقد جاء في مقتضيات المادة 827 من القانون المدني أنه من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان ذلك له ملكاً إذا استمرت حيازته له مدة 15 سنة بدون انقطاع، ويفهم من نص هذه المادة أن مدة اكتساب العقار هي 15 سنة تكون فيها الحيازة دائمة ومستمرة.

1- شروط التقادم المكسب

لتوافر التقادم المكسب لا بد من تحقق مجموعة من الشروط، وإلا فإن التمسك به دون ذلك لا يحقق نتيجة، كما أن المنازعة فيه تجبر القضاة على بسط رقابهم على مدى توافر الشروط الخاصة بالتقادم المكسب وفي هذا الصدد قضى المجلس الأعلى⁵ بتاريخ: 1987/07/01، أنه: "من المقرر قانوناً أن كسب الحقوق العينية المنقولة أو غير المنقولة بالتقادم وفق أجله الطويل أو القصير تتم إذا كانت الحيازة هادئة مستمرة بعنصرها المادي والمعنوي وغير غامضة وخالية من العيوب مستندة إلى سبب صحيح ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد تطبيقاً خاطئاً للقانون، ولما كان قضاء الاستئناف أيدوا الحكم المستأنف لديهم القاضي برفض دعوى التقادم المكسب دون أن يتأكدوا من شروطه أو

¹ محمد أحمد عابدين، التقادم المكسب والمسقط في القانون، بدون ذكر رقم الطبعة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية مصر، 2002، ص 11.

² القرار رقم: 205549، منشور بالمجلة القضائية لسنة 2001، عدد 2، ص 263، للاطلاع على المزيد أنظر: جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، منشورات كليك، الجزء الأول، الطبعة الأولى، الجزائر، 2014.

³ - الأمر رقم 58-75، المرجع السابق.

⁴ - تنص هذه المواد على التقادم المكسب كأثر من آثار الحيازة في المنقول والعقار على حد سواء، إلا أننا سوف نحلل هذه المواد بناء على التقادم المكسب كأثر من آثار الحيازة في العقار فقط.

⁵ - قرار رقم 40187، المجلة القضائية لسنة 1990، العدد الرابع، ص 20، وللإطلاع أنظر: جمال سايس، المرجع السابق، ص 28.

يحددوا مدته الطويلة أو القصيرة وأغفلوا بيان الفعل الحقيقي للحيازة بالإضافة إلى عدم وصفهم للتقادم الذي اعتمدوه يكونوا بقضائهم كما فعلوا أخطؤوا في تطبيق القانون، ومتى كان ذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه".

يستنتج من الاجتهاد القضائي المذكور أعلاه أن شروط التقادم المكسب لها من الأهمية بما كان، بحكم أنها منصوص عليها قانونا من جهة ومن جهة أخرى على القاضي تفحص وتمحص عناصر وشروط التقادم من حيازة ومدتها وكيفيةها، وسنبين هذه الشروط كالتالي:

أ/ حيازة العقار

وهي وضع اليد على العقار والسيطرة عليه سيطرة فعلية¹ والانتفاع به واستغلاله بكافة الأوجه المادية القابل لها²، والحيازة هي الاستئثار بشيء أو حق بممارسة شخص بمظهر المالك، وهي كذلك واقعة مادية تربط الشيء بالشخص على النحو الذي يمكنه من السيطرة على الشيء انتفاعا واستغلالا سواء كان ذلك بموجب حق أو بدونه³.

من هنا نفهم أن أول شرط لتحقيق التقادم المكسب على عقار ما، هو وضع اليد عليه على سبيل الحيازة بسيطرة فعلية فإذا كانت قطعة أرضية فلاحية فتكون السيطرة من خلال خدمتها وزراعتها أو تشجيرها والاستفادة من محصولها، وإذا كانت عمرانية فبالبناء عليها، وإذا كان العقار مبنيا فباستعماله للسكنى أو لأغراض مهنية أو تجارية.

وعلى كل فإن الحيازة المادية للعقار هي قرينة قانونية إلى أن يثبت العكس، والحيازة القانونية قرينة على الملكية إلى أن يثبت العكس⁴.

ب/ توافر المدة القانونية

¹ للإشارة فإن فقدان السيطرة الفعلية على الحق يؤدي إلى زوال الحيازة بمفهوم المادة 815 من القانون المدني.
² بوبشطولة لحسن، التقادم المكسب بين الجواز والحظر في أنظمة الشهر العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة ماجستير في الحقوق فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق بجامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2014-2015، المرجع السابق، ص 26.
³ قادري نادية، مجال الأخذ بأحكام الحيازة والتقادم المكسب في ظل مبادئ نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 1، السنة الجامعية 2018-2019، ص 27.
⁴ فرج إبراهيم عبد الله سكر، الحيازة في المنقول كسبب من أسباب كسب الملكية -دراسة تحليلية مقارنة، رسالة مقدمة استكمالاً لمتطلبات الحصول على شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق قسم القانون الخاص، جامعة الأزهر، غزة، فلسطين، 2011، ص 24.

الزمن في التقادم المكسب له اعتبار كبير إذ تعد الفترة الزمنية التي يستند بها الحائز الفيصل في تمكنه من كسب الملكية بالتقادم أو لا، وبالتالي فإن حيازة العقار لوحدها غير كافية لعملية الاكتساب ويبقى لعامل الزمن الأثر الأكبر في هذه العملية.

وإبرازا لقيمة عنصر الزمن في التقادم المكسب، فإن المحكمة العليا قضت في قرارها الصادر بتاريخ: 1992/01/21، تحت رقم: 82585، في منازعة على الحيازة بأن الحيازة الأحق¹ هي الأسبق في التاريخ².

كما أن المدة الزمنية الخاصة بالحيازة من أجل إثبات التقادم المكسب لها وجهان، فأما الوجه الأول فمتعلق بالحيازة نفسها أي مدى توافر الحيازة وثبوتها قبل الحديث عن توافر التقادم المكسب المبني عليها أصلا، وفي هذا الصدد تنص المادة 820 من القانون المدني أنه من حاز عقارا واستمر حائزا له بإمكانه حمايته بدعوى عدم التعرض في أجل 12 شهرا من تاريخ التعرض، ومن ذلك أيضا نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية³، على أن استمرار الحيازة لمدة سنة كاملة يخول للحائز حماية حيازته عن طريق رفع دعاوى الحيازة، وأما الوجه الثاني فإنه يتعلق بالأساس بالتقادم المكسب من خلال توافر المدد القانونية اللازمة لتحقيقه والمنصوص عليها بموجب المواد 827 من القانون المدني و 828، 829 من نفس القانون وهي على التوالي 15 سنة بالنسبة للحالة التي تنعدم فيها السندات الصحيحة و 10 سنوات بالنسبة للحالة التي يستند فيها صاحب الصفة والمصلحة على سند صحيح و 33 سنة بالنسبة للحالة التي يكون فيها العقار حقا ميراثيا وحازه المعني لمدة تجاوزت 33 سنة⁴.

ج/ الظهور بمظهر المالك من خلال الحيازة بالهدود والعلانية دون انقطاع

وهو الشرط الأساسي للتقادم المكسب، إذ يجب على طالب الملكية بموجب التقادم المكسب للعقار أن يثبت أنه حاز العقار حيازة هادئة علنية ومعناه أن حيازته خالية من المنازعات الواقعة على حيازته أو

¹ - المبدأ العام لهذا الاجتهاد القضائي هو أن الحيازة الأحق بالترتيب هي الحيازة القائمة على سند قانوني فإذا لم يكن لدى أي أحد من الحائزين سند أو تعادلت سنداتهما كانت الحيازة الأحق هي الأسبق في التاريخ.

² - جمال سايس، الحيازة العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، منشورات كليك، الطبعة الأولى، 2014، ص 55.

³ - المادة 524.

⁴ - لقد أفاض الاجتهاد القضائي بقراراته فيما يخص تقادم الحقوق الميراثية، وللإطلاع عليها أنظر: قرار المجلس الأعلى رقم 40944 المؤرخ في: 1987/05/06، المجلة القضائية لسنة 1991، العدد الثالث، ص 15، وكذا قرار المحكمة العليا رقم 62624 المؤرخ في: 1990/09/24، المجلة القضائية لسنة 1992، العدد الثاني، ص 24، مصنفين من طرف جمال سايس، المرجع السابق، ص-ص: 32، 35.

منازعات أخرى تخص ملكية العقار المحاز من طرفه وأن يعرف بحيازته الجميع العام والخاص خاصة الملاك المجاورين له دون انقطاع¹ في هذه الحيازة.

وقد نص المشرع الجزائري على هذا الشرط بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية من خلال نص المادة 524 أما فيما يخص إنقطاع الحيازة فقد نص القانون المدني من خلال المادة 816 فقرتها الثانية بأن استمرار الانقطاع لمدة سنة كاملة سيؤدي إلى زوال الحيازة.

وبالتالي فإن الظهور بمظهر المالك على الشيء المحاز يقتضي حيازة علنية بمعرفة الجميع، وهدوء يعكس عدم وجود منازعات على هذه الحيازة، وعدم انقطاع لفترة زمنية تقارب أو تجاوز 12 شهرا تتخلل المدة الواجب توافرها لتحقيق التقادم المكسب والتي تطرقنا إليها آنفا.

ثانيا: مدى إعمال التقادم المكسب على العقارات المرقمة ترقيما نهائيا

بعد أن تطرقنا إلى التقادم المكسب وشرطه بقليل من التفصيل، لا لشيء سوى لأن تكتمل الفكرة لدى القارئ عن إعمال قاعدة التقادم المكسب على العقارات المسووحة والمتوجة بدفتر عقاري، والتي انقسمت خلال التطبيق القضائي إلى آراء مختلفة منها ما يؤيد ومنها ما يعارض، وهو ما سنتناوله من خلال العنصرين الآتيين.

1- تأسيس إلغاء التقييم النهائي بناء على الحيازة المؤدية للتقادم المكسب بعده

تؤسس دعوى إلغاء التقييم النهائي، بالحيازة عن طريق التقادم المكسب لمدة 15، استنادا للمادتين 827 و 829 من القانون المدني، ويتم ذلك من خلال إثبات الحيازة بالبناء فوق الوعاء العقاري ولو بدون رخصة، وصولات الكهرباء والغاز والمياه، شهادات الشهود والتصريحات الشرفية، وعادة ما يلغى التقييم النهائي المسجل في حساب المالك ويسجل في حساب الحائز لمدة 15 سنة، ويستند القضاة في إثبات الحيازة الى خلاصة الخبرة التي إذا حددت أن تاريخ تواجد المدعي على العقار المرقم ترقيما نهائيا لصالح شخص آخر، يرجع إلى 15 سنة خلت فإنه يلغى التقييم استنادا لهذه الخبرة إلا أن عدم وضوح الخبرة في هذه الجزئية يحتم على القضاة إجراء تحقيق يقوم به المستشار المقرر، للجزم في مدى توافر المدة المطلوبة قانونا لتوافر الحيازة².

2- التطبيقات القضائية لإلغاء التقييم النهائي بناء على الحيازة المؤدية للتقادم

المكسب بعده

¹ يقصد بالانقطاع عدم السيطرة الفعلية على العقار لمدة زمنية من خلال عدم استغلاله أو خدمته بعد أن كان الحائز واضعا يده على العقار، وقد يكون الانقطاع بسبب إعتداء على الحيازة دون رفع دعوى استردادها أو بسبب إهمال حيازتها من طرف الحائز، أو قد يكون هجرا للعقار بسبب حروب دولية كانت أو أهلية.

² - ملحق "صورة من حكم صادر عن المحكمة الادارية ببرج بوعريبيج"، رقم 09.

يستند القضاة إلى الاجتهاد القضائي، فقد صدر بتاريخ 2008/07/16 قرار عن المحكمة العليا في نزاع بهذا الخصوص إذ قدم طعن أمامها ضد قرار صادر عن مجلس قضاء جيجل وتم رفض الطعن انطلاقاً من مبدأ لا يمنع توفر العقار على دفتر عقاري من اكتسابه بالتقادم، وأنه من الثابت قانوناً طبقاً للمادة 827 من القانون المدني أنه من حاز عقاراً أو منقولاً أو حقاً عينياً على منقول أو عقار دون أن يكون مالكا له صار له ملكاً إذا استمرت حيازته له مدة 15 سنة بدون انقطاع.

وقد تم الطعن في ذات القضية من خلال وجهين، يهمننا الوجه الأول المأخوذ من مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه باعتبار أنه لا يجوز إعمال قاعدة التقادم المكسب على عقار له دفتر عقاري ومالك معروف ومقيد بهذا الدفتر الذي يحوز الحجية المطلقة وهو وحده الدليل المنتج في دعاوى استحقاق الملكية بالنسبة للأراضي المشمولة بإجراء المسح عملاً بأحكام الأمر 74/75 والمرسوم 63/76، وقد تم رفض الطعن استناداً للمبدأ أعلاه وبالتسبب الآتي: "إن دفع المدعين في الطعن بأن حق الملكية المستند إلى دفتر عقاري مشهر لا يسقط غير مؤسس لأن المادة 827 من القانون المدني تخول للمدعى عليه في الطعن بالدفع بالتقادم المكسب ومن جهة أخرى فإنه لا يوجد أي نص قانوني ينص على منع الدفع بالتقادم المكسب طبقاً للمادة 827 من المدني وعليه فالقضاة طبقوا المادة 827 من نفس القانون تطبيقاً صحيحاً والوجه المثار غير مؤسس ومرفوض".

وإن كان ذلك، فإننا انتقدنا أعمال الحيازة على عقار ممسوح يستند مالكة لدفتر عقاري، إذ أن المبدأ في التقادم المكسب أن يكون على الأراضي غير الممسوحة، وأن يكون محظوراً في الأراضي التي تدخل في إطار نظام الشهر العيني والسجل العقاري¹.

¹ - لمزيد من التفصيل بخصوص هذا الرأي، راجع: يوبا قيشو وحمو فخار، الإستناد للتقادم المكسب لمراجعة الترقيم النهائي - بين النص والتطبيق-، المرجع السابق.

الفصل الثاني

الإشكالات التي تحد من دور

القضاء في إرساء السجل العقاري

تقديم الفصل الثاني

بمجرد انتهاء المنازعات العقارية الخاصة بالسجل العقاري، يسعى الأطراف إلى تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية الصادرة بشأنها، ولما كان للمنازعات العقارية من خصوصية في التنفيذ باعتبار أن اتمام تنفيذها يكون عن طريق إشهارها بالمحافظة العقارية المختصة، فإن هذه الخصوصية قد تعتميتها إشكالات مختلفة قد تجعل من التنفيذ معلقا أو مستحيلا، وقد يجد المتقاضون أنفسهم من جديد أمام القضاء في منازعات أخرى لاحقة، وعليه وبعد أن تم التطرق في الفصل الأول من هذا الباب إلى أن المنازعات العقارية التي ترتبط ارتباطا وثيقا بالسجل العقاري، فحري بنا في الفصل الثاني أن نتناول اتمام تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية الصادرة بمناسبة المنازعات العقارية الخاصة بالسجل العقاري والإشكالات التي تثار بصدد ذلك، من خلال مبحثين نتطرق في المبحث الأول إلى إشكالات تنفيذ الأحكام القضائية العقارية الخاصة بمنازعات السجل العقاري، ونتطرق في المبحث الثاني إلى المنازعات المترتبة عن عدم تنفيذ الأحكام القضائية العقارية الخاصة بمنازعات السجل العقاري.

المبحث الأول: تنفيذ الأحكام القضائية العقارية الخاصة بمنازعات السجل العقاري، وإشكالاته

من المبادئ التي استقر عليها مجلس الدولة أن الملكية العقارية لا تثبت إلا بموجب سندات رسمية¹، ومن بين السندات الرسمية السندات القضائية والتي هي الأحكام أو القرارات القضائية النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه، التي تكتسب للأشخاص الصادرة لصالحهم حقوقا تصبح ثابتة ومكرسة قانونا ومن هذه الحقوق حق الملكية العقارية، وتشهر هذه السندات لدى المحافظة العقارية ولا تكون نافذة ولا ترتب آثارها سواء بين الأطراف أو بالنسبة للغير إلا من تاريخ شهرها في المحافظة العقارية، وذلك طبقا لما نصت عليه المادة 15 من الأمر 75/74 التي جاء فيها أنه: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية"، وعليه سوف نتطرق الى كيفية تنفيذ الحكم القضائي العقاري في المطلب الأول، وإلى إشكالات تنفيذ الأحكام القضائية العقارية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: كيفية تنفيذ الحكم القضائي العقاري

صنف المشرع الجزائري السندات التنفيذية وفق حجتها القانونية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية خاصة المادة 600 منه، حيث بدأ بالأحكام القضائية بمختلف أنواعها، وانتهى بمحاضر البيع بالمزاد العلني، ثم قام بتوسيع مجال السندات التنفيذية في الفقرة الأخيرة من هذه المادة، وذلك بمنحه صفة السند التنفيذي لكل العقود والأوراق الأخرى بموجب نصوص قانونية خاصة، كما نص على أن هذه

¹- قرار مجلس الدولة رقم: 24778، الصادر بتاريخ: 2006/06/28، مجلة مجلس الدولة، عدد 08، ص 229.

السندات قابلة للتنفيذ على الإقليم الوطني فقط، وبذلك يكون المشرع قد جمع السندات التنفيذية في مادة واحدة بعدما كانت مبعثرة في قانون الإجراءات المدنية القديم¹.

وفي هذا الخصوص استقر الاجتهاد القضائي، طبقا لقرار المجلس الأعلى غرفته الإدارية الصادر بتاريخ: 1985/11/23، تحت رقم: 37578، على مبدأ اعتبار الحكم القضائي النهائي الحائز لقوة الشيء المقضي فيه يؤدي إلى اكتسابه لمن صدر لصالحه حقوقا ثابتة مكرسة قانونا ولا يجوز اتخاذ أي إجراء من طرف الإدارة للتقليل منه².

وعليه يمكن القول أن المشرع أفرد لتنفيذ الأحكام القضائية جزءا خاصا بها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بصفتها تمثل جزءا من السندات التنفيذية المنصوص عليها ضمن المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذ تنفذ بناء على جملة من الإجراءات التي يباشرها المحضر القضائي طبقا للمادة 611 وما يليها من نفس القانون، كما خص تنفيذ الأحكام القضائية الواردة على عقار بميزة خاصة كون التنفيذ على هذا الأخير وإذا كان يتعلق بمنازعات السجل العقاري يجب أن يخضع للقواعد المقررة فيه، لهذا فإنه ولتبيان كيفية التنفيذ في منازعة تتعلق بالسجل العقاري متوجة بحكم قضائي نهائي فإنه يستوجب في أول مقام التطرق إلى المتدخلين في تنفيذ الحكم العقاري المتعلق بمنازعات السجل العقاري - فرع أول-، وإلى خضوع تنفيذ الحكم العقاري للقواعد الشكلية المقررة في قواعد السجل العقاري - فرع ثاني-.

الفرع الأول: المتدخلون في تنفيذ الحكم العقاري المتعلق بمنازعات السجل العقاري

التنفيذ هو سلطة قانونية بموجبها يتمكن المحكوم له من إعادة مطابقة مركزه الواقعي مع مركزه القانوني بواسطة أعمال مادية تقوم بها السلطة العامة جبرا على المحكوم عليه، وقد عبرت المادة 145 من دستور 1996، بعبارة "الحكم القضائي" وهي نفس العبارة الموجودة في التعديل الدستوري لسنة 2016، ويستحق الذكر أن دستور 1996 في المادة 146 والمادة 163 من التعديل الدستوري لسنة 2016 والمادة 178 من دستور 2020 نص على "إلزامية تنفيذ احكام القضاء"³، لهذا ومن اللازم لتنفيذ هذه الأحكام أن يتدخل أعوان القضاء والإدارة في ذلك، ونظرا لخصوصية تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة في المادة العقارية، فإن المشرع الجزائري بين المتدخلين في تنفيذها وهو ما سنتطرق إليه في العناصر التالي ذكرها في هذا الفرع من الدراسة.

¹ - حبيرش نور الدين، طرق التنفيذ على الملكية العقارية، بدون ذكر الطبعة، النشر الجامعي الجديد، الجزائر 2023، ص 69.

² - للاطلاع على القرار كاملا، انظر: جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الطبعة الأولى، منشورات كليك، الجزء الأول، 2013، ص 134.

³ - بن دريس يامن، دور القاضي الإداري في تكريس النظام القانوني الجزائري، بدون ذكر رقم الطبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2022، ص 202.

أولاً: التدخل لإجراء تسجيل الأحكام العقارية بمفتشية التسجيل والطابع

من البديهي أن عملية تنفيذ أي حكم قضائي وبغض النظر عن الأحكام القضائية الصادرة في المادة العقارية، فإن القانون يستوجب تسجيل الحكم القضائي بمفتشية التسجيل والطابع التابعة لإدارة الضرائب المختصة ولأثماً، لذا فإن التنفيذ يبدأ من التسجيل ويتدخل في ذلك أعوان وضباط عموميون، وهو ما سنتطرق إليه في العناصر الآتي ذكرها.

1- عملية تسجيل الأحكام القضائية وأهدافها

نتناول في هذا العنصر مبدأ تسجيل الأحكام القضائية وأهداف عملية التسجيل ثم التطرق إلى المتدخلين فيها.

أ/ مبدأ تسجيل الأحكام القضائية كإجراء أولي للتنفيذ

التسجيل إجراء قانوني منظم منصوص عليه بموجب أحكام الأمر رقم 105/76 المؤرخ في: 12/09/1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم بقوانين المالية¹، ويتم إجراء التسجيل بمفتشية التسجيل والطابع التابعة لإدارة الضرائب المختصة إقليمياً خلال آجال معينة حددها القانون، وتخضع لهذا الإجراء جميع الأحكام والقرارات القضائية إلا ما استثنى بنص القانون.

وليس لإجراء التسجيل أي أثر قانوني على العقود الرسمية ومنها الأحكام القضائية من حيث صحتها وحجيتها وإنما يترتب على عدم تسجيل العقود خلال الآجال المقررة قانوناً غرامات جبائية على عاتق محررها موظفاً كان أو غيره، يتحملها شخصياً، كما يشكل عدم التسجيل في الآجال مخالفة تأديبية².

ولا تجوز المطالبة بإلغاء إجراءات التسجيل باعتبار أن الرسوم المسددة تصبح حقا مكتسباً للخزينة العمومية، وهذا ما كرسته الاجتهادات القضائية لاسيما قرارات مجلس الدولة والمحكمة العليا³ ومجلس الدولة⁴ والتي اعتبرت عملية التسجيل من العمليات الجبائية الهادفة لتحصيل حقوق الخزينة العمومية.

ب/ أهداف عملية التسجيل

- تأدية الرسوم والحقوق لفائدة الخزينة العمومية وهي نفس الرسوم الواجبة على المعاملات والعقود الإرادية،

¹ - الأمر رقم 105/76 الصادر بتاريخ: 12/09/1976، المؤرخ في: 12/09/1976، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 81، الصادر بتاريخ 18/12/1977.

² - عمر زيتوني، المرجع السابق، ص 31.

³ - قرار مجلس الدولة: 040944، الصادر بتاريخ: 12/11/2008، مجلس الدولة غير منشور، انظر حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 432.

⁴ - قرار المحكمة العليا رقم: 0809837، الصادر بتاريخ: 16/01/2014، المحكمة العليا، عدد 02، 2014، ص 302.

- تمكين إدارة الضرائب من مراقبة المعاملات العقارية ومتابعة تحصيل الضرائب المستحقة عليها،
- يعتبر التسجيل وسيلة هامة لتزويد إدارة الضرائب بمختلف المعلومات والمعطيات الإحصائية التي تمكنها من التحكم والمراقبة للنشاط الاقتصادي، ومكافحة التهرب الجبائي،

2- رسوم التسجيل

تتنوع الأحكام القضائية بين ما هو خاضع لرسم ثابت يكون قد تم دفعه بمناسبة تسجيل الحكم القضائي من طرف أمين الضبط المختص، وبين ما هو خاضع لرسم نسبي، وقد كان تسليم النسخة التنفيذية لاسيما في الأحكام القاضية بقسمة عقار يبقى معلقا على تسديد كامل الرسوم المستحقة للخزينة إلى أن جاء تعديل المادة 244 من قانون التسجيل بقانون المالية لسنة 2015، الذي سمح بتأجيل دفع وتحصيل الرسم، محيلا تطبيق هذه المادة على التنظيم، وقد صدر في هذا الشأن نص تنظيمي يسمح بتحصيل تلك الرسوم بواسطة قابض الضرائب لاحقا، الأمر الذي سمح بتسجيل الأحكام القضائية في أوانها دون إلزام الأطراف بدفع رسوم التسجيل النسبية¹.

وعلى كل، فإن المتدخل في إجراء التسجيل، قد يكون الموثق أو المحضر القضائي أو كاتب ضبط الجهات القضائية المختصة، على حد سواء كل حسب اختصاصه وما هو بصدد تنفيذه.

ثانيا: التدخل لإشهار الحكم العقاري

على خلاف تسجيل الأحكام القضائية العقارية، فإن إشهارها قد لا يتدخل فيه كل المتدخلون الذين بإمكانهم تسجيل الأحكام، كما يرتبط إشهار الحكم بتدخل موظف جديد يساهم في عملية تنفيذ الحكم العقاري وهو المحافظ العقاري.

1- كتاب الضبط بالجهات القضائية

رغم أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد وضع قواعد تنفيذ الأحكام القضائية، من خلال تحديد الضابط العمومي المختص والقائم بها وهو المحضر القضائي، لكن بالرجوع إلى أحكام المرسوم 63/76 نجد أن المادة 90 منه أضافت فيما يخص استكمال تنفيذ الأحكام القضائية من خلال إيداع وإشهار تلك التي فصلت في منازعات عقارية، كتاب الضبط والموثقين²، من هذا النص يبدو واضحا أن من ينفذ الحكم بشهر محتواه المغير لحقوق مشهورة هو كاتب الضبط، وهذا النص منسجم وأحكام قانون التسجيل التي تجبر كتاب الضبط على تسجيل الأحكام، كما يعتبر هذا النص أيضا منسجما مع العقوبات المدنية المقررة

¹ - عمر زيتوني، المرجع السابق، ص 32.

² - جاء في مقتضيات هذا النص القانوني أنه ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحيرة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الأجل المحددة.

في قانون التسجيل حينما يفوت هؤلاء الآجال المحددة، وكذا العقوبات المنصوص عليها ضمن المادة 99 من المرسوم 63/76، وقد أشارت المادة 62 منه أيضا إلى نفس سياق هذا الاتجاه¹.

لكن الواقع الميداني في الحقيقة يعكس ما تؤكد عليه المادة 90 من المرسوم 63/76 إذ لا يقوم كتاب الضبط بمساعي إيداع الأحكام العقارية للإشهار ولا يعتبر تقليدا مألوفا لدى الجهات القضائية أصلا، خاصة وأن إشهار القرارات القضائية يحتاج إلى عمل إضافي ودقيق لم يتعودوا عليه، كما أنه بالمقارنة مع عمل الموثق والمحضر القضائي فإنه وبمناسبة قيام هذا الأخير بتنفيذ الأحكام يتلقى مبالغ منها أتعاب ثابتة، وأخرى تناسبية حسب المرسوم التنفيذي رقم: 09-78 المؤرخ في: 2009/02/11 المحدد لأتعاب المحضر القضائي²، في حين لم يحدد لكاتب الضبط أو لمرفق العدالة أي مبالغ مقابل تسجيل القرارات وشهرها بل يتم معاقبتهم بغرامات مدنية عن التأخير.

وقد جرى في السابق أن يرفض المحافظون العقاريون عمليات الإيداع إذا لم تكن وفقا لمقتضيات المادة 90 السابق ذكرها وذلك بأن يكون الإيداع عن طريق كتاب الضبط، وقد أجابت المديرية العامة للأموال الوطنية على هذا الإشكال بموجب التعليم رقم 476 وحددت أن مسألة تنفيذ الأحكام القضائية المتعلقة بحق عيني عقاري نظمها القانون رقم 03/06 المتضمن مهنة المحضر القضائي وتحديد المادة 12 منه التي تؤكد على صلاحية المحضر القضائي في تنفيذ الأحكام القضائية، والمادة 14 منه التي تمنحه صلاحية تحرير العقود والسندات، وكذا القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتحديد المادة 762 منه التي خولت للمحضر القضائي صلاحية إيداع من أجل قيد حكم رسو المزاد وجعلتها من اختصاصهم، ويكون الإيداع لدى المحافظ العقاري لغرض الإشهار في الشكل الرسمي وفقا لما تقتضيه المواد 61 و 62 فقرتها الثانية وكذا المواد 64 و 65 من المرسوم 63/76 السابق الذكر³.

وعليه ومن وجهة نظرنا وأمام صدور التعليم أعلاه، نجد أن المادة 90 من المرسوم 63/76 جعلت المهمة على عاتق كتاب الضبط باعتبارهم كانوا هم المنفذين قبل أن يجعل المشرع الجزائري مهنة التنفيذ على عاتق المحضرين القضائيين، وأنه مادام الحال كذلك فإن المادة 90 المذكورة أعلاه يجب أن تعدل فيما يخص عبارة كتاب الضبط، وبالتالي لا يصبح كاتب الضبط أحد المتدخلين في عملية تنفيذ الحكم القضائي العقاري.

¹ - بوزكري سليمان، سلطة المحافظ العقاري على الوثائق المودعة لديه، المرجع السابق، ص 260.

² - المرسوم التنفيذي رقم: 09-78 المؤرخ في: 2009/02/11 المحدد أتعاب المحضر القضائي، الجريدة الرسمية عدد 09، الصادرة بتاريخ: 2009/02/15.

³ - لمزيد من الاطلاع، أنظر: التعليم رقم 476، الصادرة بتاريخ: 2018/01/14، عن مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي بالمديرية العامة للأموال الوطنية بوزارة المالية، الملحق رقم 10.

2- المحضر القضائي

أعطى المشرع صلاحية المساهمة في تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة في المادة العقارية، للمحضرين القضائيين والموثقين على حد سواء بموجب القوانين المنظمة لهذه المهنة من جهة ومن جهة أخرى بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية فيما يخص المحضر القضائي، إلا أن الاختلاف بينهما يكمن في صلاحية مساهمة المحضر القضائي فقط في تنفيذ الأحكام التي يتواجد العقار محل النزاع فيها بدائرة اختصاص المجلس القضائي المقيم به فقط، في حين أن للموثقين اختصاص وطني.

أسندت المادة 12 من القانون 03/06 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي¹، أن من مهام المحضر القضائي تنفيذ الأحكام والأوامر القضائية الصادرة في جميع المجالات وكذا المحررات والسندات التنفيذية، كما أسندت المادة 14 من نفس القانون للمحضر القضائي صلاحية تحرير العقود والسندات مع توقيعها بختم الدولة، فيما أوكلت له المادة 762 فقرتها الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم فقرتها الثانية على قيد حكم رسو المزاد لإشهاره بالمحافظة العقارية في أجل شهرين من تاريخ صدور الحكم.

ويرجع ذلك كون أن هذا النوع من القرارات القضائية له ضوابط خاصة باعتبار أن البيع لم يتم رضائيا بين الأطراف بل تم بطريقة جبرية تتضمن إجراءات مختلفة عن تلك المتبعة في إشهار باقي الأحكام والقرارات القضائية².

3- الموثق

الأصل أن إيداع الأحكام القضائية الصادرة في المادة العقارية يكون من اختصاص الموثق باعتباره ضابط عمومي نصت على ذلك المادة 90 من المرسوم 63/76 بأنه يتعين على الموثقين وكتاب الضبط العمل على إشهار القرارات القضائية، وبالتالي فإن الإيداع يجب أن يتكفل به الموثق في الأجال القانونية المحددة مع ضرورة اتخاذ جميع الإجراءات الشكلية منها والموضوعية الخاصة بعملية إشهار الأحكام والقرارات القضائية³.

¹ - القانون رقم 03/06، المؤرخ في: 20/06/2006، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة بتاريخ: 08/03/2006.

² - سماحي تفيده و كلو هشام، الإيداع الجزئي للأحكام والقرارات القضائية المتضمنة قسمة العقار الشائع في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 07، العدد 04 (2022)، ص 166.

³ - سماحي تفيده و كلو هشام، المرجع نفسه، ص 166.

وبالرجوع إلى قانون التوثيق¹، نجد أن المشرع نص في المادة العاشرة منه على أنه: " يتولى الموثق حفظ العقود التي يحررها أو يستلمها للإيداع ويسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا لاسيما تسجيل وإعلان ونشرو شهر العقود في الأجل المحددة قانونا".

وقد سبق النص على ذلك في القانون 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن تنظيم التوثيق، حيث نصت المادة الثانية منه التي تحدد مهام وصلاحيات الموثق على ما يلي: "كما يتولى استلام أصول جميع العقود والوثائق للإيداع التي حدد لها القانون هذه الصيغة أو التي يود حائزها ضمان حفظها".

ثالثا: المحافظ العقاري

لقد سبقت الإشارة إلى أن الحكم أو القرار القضائي، ذلك العمل القضائي الصادر عن جهة قضائية مختصة والفاصل في خصومة معروضة عليها ويكون محل إيداع بعد إفراغها في الشكل الرسمي² متى حملت قضاء عقاريا يغير في الوضعية القانونية لحقوق مشهورة، ويكون الإيداع من طرف أعوان القضاء المذكورين أعلاه ويتم الإيداع أمام المحافظ العقاري المختص إقليميا، مما يجعله أحد المتدخلين في تنفيذ الحكم أو القرار القضائي العقاري.

ذلك أن القرارات القضائية المتعلقة بالأعمال اللاحقة للسجل العقاري، وهي الوثائق المنصوص عليها المادة 72 من المرسوم 63/76، والتي جاء فيها أن: "لا يمكن لأي تعديل للوضعية القانونية لعقار أن يكون موضوع نقل لمسح الأراضي إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل لم يتم إظهاره مسبقا في مجموعة البطاقات العقارية".

إذ بعد إيداع الحكم العقاري وفقا لأحكام المادة 99 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري وأحكام النص 353 من قانون التسجيل، يخضع الحكم القضائي العقاري لقواعد خاصة مقررة في السجل العقاري، سوف ندرسها في الفرع الموالي.

الفرع الثاني: خضوع تنفيذ الحكم العقاري للقواعد الخاصة المقررة في السجل العقاري

من المعروف قانونا أنه يترتب على عملية إشهار الحكم العقاري صدور دفتر عقاري باسم المالك ومن المستقر عليه قضاء أن الدفتر العقاري وثيقة مؤسسة على أساس سند ملكية طبقا للمرسومين 74/75 و 62/76 بعد استكمال الاجراءات والشكليات المطلوبة قانونا³، وبالتالي فإن عملية إيداع الحكم العقاري للإشهار هي عملية قانونية تتطلب إيلاءها أهمية كافية باعتبارها جزء من تنفيذ الحكم لتمام

¹ القانون رقم 02/06، المؤرخ في: 20/02/2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة بتاريخ: 08/03/2006.

² في هذا الخصوص تنص المادة 61 من المرسوم 63/76 على أنه: "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على شكل رسمي".

³ - قرار المحكمة العليا رقم: 259635، الصادر بتاريخ: 21/04/2004، المجلة القضائية، عدد 01، 2003، ص 334.

استقرار الملكية، وعليه فمن مميزات الحكم العقاري أنه لا يتطلب تنفيذًا اختياريًا أو إجباريًا والملاحظ أن الجهة المطلوب منها التنفيذ هي المحافظ العقاري أساساً¹، وكثير من الأحكام القانونية تجعل له سلطة كبيرة في شهر الوثائق بما فيها الأحكام القضائية حتى دون إرادة المحكوم عليه²، وسنتطرق إلى عملية إيداع الحكم العقاري للإشهار في المقام الأول وإلى تنفيذ الإشهار في المقام الثاني.

أولاً: إيداع الحكم العقاري للإشهار بالمحافظة العقارية المختصة

يعتبر الإيداع من العمليات الممهدة لتنفيذ إجراء الشهر إذ يتمثل في الطلب³ من المحافظ العقاري المختص إقليمياً بإشهار الحكم أو القرار القضائي، مع ضرورة إرفاقه بالحكم القضائي المراد إشهاره على نسختين، بالإضافة إلى مستخرج مسح الأراضي إذا كان العقار، وثيقة القياس إذا تضمن الحكم القضائي تبديلاً في رقم الملكية وإذا كان الأمر يتعلق بالتجزئة يجب أن يرفق قرار التجزئة مع بطاقة هوية الطالب.

1- شروط إيداع الحكم العقاري للإشهار

يودع الحكم العقاري للإشهار من طرف المتدخلين في ذلك، والذي يمكن قبوله من عدمه، ويستلزم لذلك شروط معينة حددها التشريع، وهو ما سيتم التطرق إليه في العناصر التالية.

أ/ شروط قبول إيداع الأحكام العقارية للإشهار

إن الأحكام القضائية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية التي تم الفصل فيها نهائياً من طرف الجهات القضائية المختصة تودع أمام المحافظة العقارية بغرض إشهارها، هذا الأخير يكون بمثابة تنفيذها ولما كان من الأهمية بما كان ما سيحدثه إشهارها في تغيير المراكز القانونية، استوجب المشرع أن يتوفر الإيداع على شروط شكلية وأخرى موضوعية.

¹ يخضع الحكم العقاري النهائي المهور بالصيغة التنفيذية إلى تنفيذ الإشهار عليه لإتمام تغيير المراكز القانونية وفقاً لما قضى به الحكم في المنازعات التي تخص السجل العقاري، لكن هذا لا يمنع من إتمام إجراءات تنفيذ الحكم المنصوص عنها قانوناً من طرف المحضر القضائي، لاسيما وأن إيداع الحكم يمكن أن يتم من طرف هذا الأخير أو الموثق على حد سواء، وفي نظرنا فإن بعض المنازعات تستدعي أن يتم الإيداع من طرف المحضر القضائي لارتباط الإجراءات ببعضها.

² جاء في المادة 50 من المرسوم 63/67 أن المحافظ ينذر المحكوم عليه بوجوب إيداع الدفتر العقاري خلال مدة 15 يوماً من تاريخ توصله بالرسالة الموصى عليها تحت طائلة قيامه بإنجاز دفتر عقاري جديد ينقل فيه كل التأشيرات ويؤشر فيه بالحكم محل الإشهار، ويتلف الدفتر الذي لم يودع، وفيما يلي ملخص نص المادة 50 من المرسوم التنفيذي 63/76: "لا يتم أي إجراء عندما تكون الوثائق المودعة غير مصحوبة بالدفتر العقاري، غير أن المحافظ العقاري يقوم بعملية الإشهار من دون أن يطلب الدفتر العقاري إذ كان الأمر يتعلق:.... بقرار قضائي صدر دون مساعدة المالك أو ضده..."

³ الطلب يكون عبارة عن نموذج يفرغ فيه الحكم القضائي ويجب أن يرفق بالجدول الوصفي للتقسيم عندما يتعلق الإجراء بعقار خاضع للملكية المشتركة، مرفق ملحق رقم 11.

- القواعد الشكلية

- ✓ إفراغ الحكم القضائي العقاري في نموذج إجراء الإشهار العقاري: وهو نموذج محدد قانونا يسمى PR6 ويرفض إيداع الوثائق للإشهار من طرف المحافظ العقاري إذا كان الإيداع خارج آجاله المحددة بستة أشهر من تاريخ صدور الحكم القضائي¹.
- ✓ ترتيب فقرات الطلب في شكل معين: حددت المادة 18 وما يليها من قانون التوثيق الزامية ذكر وترتيب الفقرات في نموذج الإشهار العقاري على هذا النحو: (تعيين الأطراف، تعيين العقار، أصل الملكية، الثمن الاستغلال).
- ✓ الإشهاد: يجب ذكر الإشهاد في صلب النموذج بالكيفية والصيغة المنصوص عليها في القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27.
- ✓ ذكر منطوق الحكم بدقة: يتقيد المتدخل في تنفيذ الحكم العقاري عند تقديمه لإيداع هذا الأخير بما قضى به الحكم ودون تصحيح لأي خطأ مادي وقع في المنطوق باعتبار أن القاضي المصدر للحكم هو وحده من يملك صلاحية تصحيح الخطأ المادي الذي يشوبه².
- ✓ تحديد طبيعة الوثائق المقدمة: لا شك أن الوثائق المقدمة تتمثل في الحكم العقاري الممهور بالصيغة التنفيذية، بالإضافة إلى تقرير الخبرة القضائية محل النزاع ووثائق الهوية³ ووثيقة القياس.

- القواعد الموضوعية:

- ✓ أن يكون الحكم أو القرار العقاري فاصلا في حقوق عينية عقارية،
- ✓ أن يكون العقار خاليا من أي قيد قانوني عليه كالرهن أو الوقف،
- ✓ ان يكون الحكم القضائي مسببا تسببا كافيا،
- ✓ التعيين الدقيق للعقار: يجب تعيين العقار تعيينا دقيقا غير منافي للجهالة وفقا لما تنص عليه المادة 66 من المرسوم التنفيذي 63/76،
- ✓ التعيين الدقيق لأطراف الحكم: يجب أن يتم تعيين أطراف الحكم أو القرار القضائي المودع حسب مفهوم المادتين 62 و 63 من نفس المرسوم تعيينا دقيقا، وذلك بذكر الاسم واللقب، تاريخ ومكان الإزدياد، الوظيفة والعنوان الكامل.

¹- عملا بأحكام المادة 100 من المرسوم التنفيذي 76/63 المؤرخ في 1976/03/25 وكذا التعليم رقم 8335 المؤرخة في 2007/11/05 الصادرة عن الإدارة المركزية، تبعا للقرار رقم 186 المؤرخ في 2007/11/05.

²- سماقجي تفيدة و كلو هشام، المرجع السابق، ص 165.

³- سماقجي تفيدة و كلو هشام، المرجع نفسه، ص 165.

ب/ آجال إيداع الحكم أو القرار العقاري للإشهار

يتمثل طلب إشهار حكم أو قرار قضائي والتأشير به في مجموعة البطاقات العقارية، في عملية قانونية يقصد بها الإيداع، وفي الظروف العادية التي تكون فيها عملية الإيداع مستجيبة لكل الشروط فإن المحافظ يقوم بتسجيل عملية الإيداع في سجل الإيداع ثم ينفذ إجراء الشهر عن طريق التأشير على مجموعة البطاقات العقارية ثم على الدفتر العقاري إن وجد.

غير أن عملية إيداع الحكم أو القرار القضائي للإشهار مربوطة بآجال معينة حددها المشرع وفقا لنص المادة 99 من المرسوم 76/63 السابق ذكره أن آجال الإيداع بالنسبة للقرارات القضائية يكون خلال شهرين من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية، وتمدد هذه الآجال ب 15 يوما في حال كان من الواجب الإشهار في أكثر من محافظة عقارية¹، وإذا فوت صاحب المصلحة على نفسه هذه الآجال القانونية فإنه يعاقب بغرامة مدنية.

2- حالات قبول إيداع الحكم العقاري للإشهار أو رفضه

أ/ حالة قبول إيداع الحكم العقاري للإشهار

يمسك المحافظ العقاري على كل مستوى كل محافظة عقارية، سجلا خاصا بالإيداع يقيد فيه كل يوم ويؤشر فيه حسب الترتيب العددي، القرارات القضائية لأن الغاية من هذا القيد هو التحقق من الأسبقية في عملية الإيداع خاصة، ونظرا لأهمية هذا الإجراء وضعت له قواعد تحدد عملية مسكه وتمثل في ضرورة التأشير على سجل الإيداع فور إيداع الوثيقة دون ترك بياض أو كتابة بين الأسطر كما يجب أن يرقم ويوقع من طرف رئيس المحكمة التابعة لاختصاص المحافظة العقارية، وإعداده في نسختين حتى تودع في كل سنة النسخة المنتهية والمقفلة أمام كتابة ضبط المجلس القضائي المختص إقليميا، مع ضرورة توقيف السجل كل يوم.

يتم قبول الإيداع ويسلم وصل الاستلام للطالب بعد تحقق شروط الإيداع القانونية بما فيها توافر الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري وكذا شروط تعيين العقارات موضوع التصرف من حيث تبيان موقعها ومساحتها وحدودها، كما أن للمحافظ العقاري التأكد من احتواء الوثائق على مراجع الإجراء السابق طبقا لنص المادة 88 من المرسوم 63/76 التي تؤكد على أنه لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في حالة عدم وجود إشهار سابق للعقد أو القرار القضائي يثبت صاحب الحق الأخير.

¹ تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يبين الحالات التي ينبغي أن يتم فيها الإشهار في أكثر من محافظة عقارية ولكن عمليا يكون في الحالات التي ينصب فيها القرار القضائي على مجموعة عقارات واقعة في دائرة اختصاص محافظات عقارية مختلفة.

وعليه إذا وافق المحافظ العقاري على الإيداع يتبين استعداده لتنفيذ الإجراء الشهر المطلوب إذا لم يكن يشوب الحكم القضائي عيبا من العيوب التي تؤدي إلى رفض إجراء الإشهار، ولذلك يجتهد المحافظ العقاري بعد قبول الإيداع في تعميق التحقيق والفحص في المحرر المودع، فإذا ما تأكد من استيفاء كل الشروط القانونية وعدم توفر أي حالة من حالات رفض الإجراء يتعين تنفيذ الإشهار للتأشير على المحرر المشهر على مجموعة البطاقات العقارية على الجدول المناسب ضمن البطاقة العقارية المخصصة مسبقا للعقار محل الحكم أو القرار القضائي المطلوب شهره والتي يتم إعدادها بمناسبة إنشاء مجموعة البطاقات العقارية إثر اختتام عملية المسح إذا تعلق الأمر بالإجراء الأول، وتجدر الإشارة إلى أن الإجراء الأولي ليس معني بعملية الشهر المسبق أي أنّ الأثر النسبي للشهر أو الشهر السابق مستثنى في عملية الإجراء الأول كما هو معروف.

أما إذا كان الإجراء على عقار صادر بشأنه دفتر عقاري، فقد أشارت إليه المادة 13 حول القرارات القضائية التي صدرت بدون تدخل المالك الحقيقي أو ضده كترع الملكية من أجل المنفعة العامة والحجز العقاري أو حالة قيد امتياز أو رهن قانوني أو قضائي وذلك لما يبقى المالك السابق حائزا على الدفتر ممتنعا عن تقديمه للمحافظ العقاري رغم إنذاره من هذا الأخير طبقا للمادة 50 من المرسوم 76/63، ويمكن تفصيل ذلك على النحو التالي:

- قبول المدعي عليه تسليم الدفتر العقاري محل إلغاء ترقيمه النهائي

بعد إيداع الحكم القضائي للشهر خلال اجراء قيد الحكم القضائي بإلغاء التقييم النهائي بالبطاقة العقارية¹، يقيد المحافظ العقاري الاجراء الجديد بالبطاقة العقارية فقط مبدئيا، وذلك بحسب نص المادة 50 من المرسوم التنفيذي 63/76، ويسطر القيد الأول بموجب التقييم النهائي بالحبر ويعد التسطير بمثابة شطب إلغاء وإنهاء لمضمون القيد الأول، يشهد بموجبه المحافظ العقاري بصحة كل تأشير أو إشارة أو تسطير طبقا للمادة 45 فقرتها الثالثة من المرسوم 63/76.

وطالما أن الإجراء يتعلق بنقل الملكية للمالك صاحب الحق بموجب الحكم القضائي يتوجب ضبط الدفتر العقاري الذي بيد الخصم، يرسل المحافظ العقاري حامل الدفتر العقاري الأصلي بموجب رسالة موصى عليها مع الإشعار باستلام الرسالة يعذر فيها المحافظ العقاري الخصم تقديم الدفتر العقاري من أجل ضبطه بالمعلومات الجديدة المقررة في الحكم القضائي بإلغاء التقييم النهائي.

¹ - في ذلك نصت المادة 45 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم: "كل تأشير يوجد على البطاقة العقارية ينقل إلى الدفتر العقاري المقدم أو إلى الدفتر الجديد".

- رفض الخصم تسليم الدفتر العقاري محل إلغاء ترقيمه النهائي

في هذه الحالة، يكون للمحافظ العقاري إمكانية تسليم دفتر عقاري جديد للمالك الجديد يقيد فيه نفس المعلومات البطاقة العقارية ابتداء من إجراء القيد الأول بموجب التقييم النهائي وتسطيره بخط الحبر، وشهر الحكم القضائي النهائي لفائدة المالك الجديد للملكية العقارية، ويشير في البطاقة العقارية بإنشاء الدفتر العقاري الثاني ويختم ويوقع من طرف المحافظ العقاري، وأقرت المادة 49 من المرسوم 63/76 أنه إذا أعد المحافظ العقاري دفتر جديدا فإنه يعمل على إتلاف الدفتر العقاري السابق ويشير للإتلاف هو الإنهاء المادي لوجود الدفتر العقاري¹.

ب/ حالة رفض إيداع الحكم العقاري

يمكن للمحافظ العقاري أن يقرر بشأن رفض إيداع الأحكام والقرارات القضائية المطلوب إشهارها في الحالات² التالية:

- عدم التصديق على هوية الأطراف،
- عدم تقديم الدفتر العقاري³ في الحالات التي يتعلّق فيها بالإجراء بعقار متوج سابقا بدفتر عقاري بشرط ألا تدخل الحالة في إطار الاستثناءات السابق ذكرها والتي يجوز فيها تقديم السندات بدون الدفتر العقاري،
- عدم تضمن الملف لمستخرج مسح الأراضي أو عدم تقديم وثائق القياس في حالة تغيير حدود الملكية بالحكم القضائي المطلوب إشهاره،
- عدم تسليم الوثائق المطلوبة للمحافظ العقاري أو عدم تضمينها للبيانات الخاصة بها،
- عدم دقة تعيين العقارات،

¹ - قسوري فهيمة، الآثار القانونية المترتبة عن شهر القرار القضائي المتضمن إلغاء التقييم النهائي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 07، العدد 01، السنة 2020، ص 126.

² - وردت الحالات المبيّنة بالترتيب في نص المادة 100 من المرسوم 76/63.

³ - طبقا للمادة 46 من المرسوم 63/76 التي نصت على: "أن يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء البطاقة العقارية مطابقة وكل نقل الملكية عندما لا يكون سببا في إنشاء بطاقات جديدة، يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد"، وهنا نكون في نقل الحقوق العينية العقارية بصفة إدارية ولكن في حالة النزاع القضائي نكون أمام حالتين: حالة قبول المدعي عليه تسليم الدفتر العقاري محل إلغاء ترقيمه النهائي بصفة إرادية من أجل قيد الشهر العقاري الجديد للحكم القضائي النهائي، وحالة عدم قبول المدعي عليه تسليم الدفتر العقاري محل إلغاء ترقيمه النهائي، وهنا يكون المحافظ العقاري أمام حالة إنشاء دفتر عقاري جديد.

- مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 من المرسوم 76/63 والمتعلقة بالوثائق الملحقة التي تقدم مع المحرر المطلوب شهره وذلك في حالة تخلفها أو إغفال شرط من شروط تحريرها أو عدم مطابقتها أو عدم احتوائها على البيانات المحددة.
- عدم الدفع المسبق لرسوم الإشهار العقاري من طرف ملتزم الإيداع¹،
- تأكد المحافظ العقاري من أن الحكم المراد ايداعه لا يخضع لشكليات الاشهار، وفي هذا الصدد يمكن إدراج مثال قرار المحكمة العليا رقم 299297، الصادر بتاريخ: 2005/04/27، والذي استقر على أن اشهار الأحكام القضائية المنشئة للحقوق العينية لدى مصلحة الشهر العقاري اجراء ضروري لنقل الملكية إلا أن الأحكام الفاصلة في حمايته من الاعتداء والداخلة ضمن الأحكام المقررة للحقوق لا تكون سنداً للملكية ولا يجوز اشهارها وبالتالي فأى عقد إيداع حكم قاضي بطرد متعدي على ملكية عقارية واشهاره يعد مشوباً بعيب عدم القانونية ومعرض للإبطال².

ثانياً: تنفيذ شهر الأحكام العقارية

حيث أنه وحسب ما جرى به العمل، فإن الحكم أو القرار الحائز لقوة الأمر المقضي به، يأخذ حكم العقد الرسمي بحكم القانون ويستوجب شهره بالمحافظة العقارية³، بالتالي فإنه وبعد عملية إيداع الحكم القضائي العقاري للإشهار أمام المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وبعد قبول المحافظ العقاري هذا الإيداع تأتي مرحلة أخرى وهي إجراء الإشهار العقاري أو ما يسمى بتنفيذ إجراء الشهر.

1- شروط تنفيذ إجراء الشهر

بعد إيداع الحكم القضائي العقاري مرفقاً بالوثائق الملحقة لدى المحافظة العقارية، وبعد أن يقرر المحافظ العقاري قبول هذا الإيداع لعدم ملاحظته أي نقص أو مخالفة تستدعي رفض الإيداع بياشراً عملية الفحص الدقيق والمعمق للحكم القضائي العقاري والوثائق المرفقة معه، بحيث أنه إذا كان قبول الإيداع أو رفضه يتطلب فحصاً سريعاً وسطحياً للشروط الشكلية للإشهار، فإن تنفيذ إجراء الشهر أو رفضه يتطلب مراقبة دقيقة ومعقدة للحكم العقاري والوثائق المرفقة معه مع ضرورة التأكد من مطابقتها للبيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقارية.

¹ نص على هذا الشرط نص المادة 353 من قانون التسجيل، المرجع السابق.

² - قرار مجلس الدولة 055673، الصادر بتاريخ 2010/11/25، مجلة مجلس الدولة، عدد 10، 2010، ص 139-138.

³ - قرار المحكمة العليا رقم 0982892، الصادر بتاريخ: 2015/07/16، الغرفة العقارية، غير منشور، أنظر: حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 225.

ويمكن حصر شروط تنفيذ إجراء الشهر¹ فيما يلي:

أ/ وجوب توافق الوثائق المودعة مع الحكم العقاري،

ب/ وجوب تطابق مراجع الإجراء السابق والخاصة بالوثائق محل الحكم المراد إشهارة،

ج/ وجوب تطابق تعيين الأطراف أو العقارات مع البيانات المقيدة على البطاقات العقارية،

وإذا لم تتوافر الشروط السابق ذكرها في الحكم القضائي العقاري، فإن المحافظ العقاري قد يصدر قرارا برفض إجراء الشهر العقاري، خاصة إذا توافرت حالة من حالات رفض الإجراء المنصوص عنها في المادة 101 من المرسوم 76/63 وهو ما سنتناوله في الجزء الموالي.

2- حالات وأسباب رفض الإجراء

يمكن أن تؤدي الأسباب المنصوص عليها في المادة 101 من المرسوم 76/63 المذكور سابقا إلى رفض تنفيذ إجراء الشهر العقاري، ويمكن إيجازها فيما يلي:

أ/ عدم توافق الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها،

ب/ عدم تطابق مراجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95 من المرسوم السابق ذكره، الخاصة بالوثائق وجداول قيد الرهون والامتيازات مع الوثائق المودعة قصد الشهر العقاري،

ج/ عدم توافق تعيين الأطراف والعقارات مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.

المطلب الثاني: إشكالات تنفيذ الأحكام القضائية العقارية

تطرقنا في المطلب السابق إلى تنفيذ الأحكام القضائية العقارية من حيث تناول الأشخاص المؤهلين للتدخل في عملية التنفيذ، وكذا ضرورة أن يكون التنفيذ متطابقا مع ما تقتضيه قواعد السجل العقاري، إلا أن الواقع والميدان أثبت وجود عدة إشكالات يقابلها صاحب الصفة والمصلحة والتي تعرقل حسن تنفيذ حكمه، والتي يمكن تقسيمها إلى إشكالات عملية وأخرى تتعلق بطريقة تعاطي المحافظ العقاري مع الأحكام العقارية المودعة للإشهار.

الفرع الأول: الإشكالات العملية

من خلال دراستنا للموضوع، يمكن أن نحصر الإشكالات العملية إلى ما يلي:

¹- نصت عليها المادة 101 من المرسوم 76/63، المرجع السابق.

أولاً: عدم اكتراث مساعدي العدالة بإجراءات شهر الأحكام القضائية

تجعل بعض النقائص المحافظ العقاري في حيرة من أمره في تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية بإشهارها في السجل العقاري، وعدم الوقوع في جرم التقليل من شأن الأحكام القضائية وخاصة في المناطق التي مستها عملية المسح ويمكن الإشارة إلى ذلك من خلال:

- 1- الإخلال بأحكام المادة 90 من المرسوم 76/63 التي تلزم كل الموثقين بإشهار العقود التي يتم إبرامها أمامهم وكتاب الضبط فيما يخص القرارات والأحكام القضائية والسلطات الإدارية إذا تعلق الأمر بالعقود الإدارية أن يقدموا للمحافظ العقاري عند إيداع تلك الوثائق للإشهار مستخرجاً موجزاً PR 4 Bis محرر من طرفهم مصادق عليه ومؤشر عليه من طرف مصالح مسح الأراضي.
- 2- إخلال الموثق والخبير العقاري على حد سواء بضرورة طلب المعلومات من المحافظة العقارية عند الإجراء أو خارج الإجراء حتى يتم الاطلاع بدقة عن وضعية العقار المعني من حيث كونه متصرفاً فيه أو أنه خاضع لرخصة تقسيم أو رخصة تجزئة أو من حيث خضوعه لنظام الملكية المشتركة مثقل برهون أو امتياز أو محجوز عليه أو غيرها.
- 3- إغفال الاتصال بمصالح مسح الأراضي لطلب معلومات عن طريق طلب شهادة إدارية نموذج نوع cc6 للتأكد من تحديد وضعية العقار إزاء عملية المسح ومنه الحصول على مراجعه المسحية إذا كان العقار يتواجد بمنطقة ممسوحة أو أنه يتواجد بمنطقة غير ممسوحة فإنه من الضروري ذكر نتائج هذا الطلب للمعلومات في صلب العقد التوثيقي أو الإداري وكذا الأحكام والقرارات القضائية وهذا لتمكين المحافظ العقاري من اتخاذ الإجراء اللازم في كل حالة.

هذه الإجراءات تمكن كل من الموثق والخبير العقاري من القيام بعملية إجراء تقارير خبرة المكلف بها على أحسن وجه مما يمكن القضاة من الاستناد على المعلومات الصحيحة الواردة في هذه التقارير التي تكون أساساً للأحكام والقرارات القضائية ومنه تكون موافقة لمتطلبات الشهر العقارية هذا من جهة، ومن جهة أخرى تمكن المحافظ العقاري من إتمام إجراءات الشهر العقاري دون اللجوء إلى رفضها لوجود إشكال في تنفيذها.

ثانياً: عدم دقة بيانات الحكم أو القرار العقاري

يتوجب على القضاة إعطاء أهمية لازمة لمنطوق الأحكام التي يصدرونها بصياغة مختصرة ودقيقة، وباستعمال الأسلوب الواضح والتعبير الجازم الذي يقنع الخصوم، ويكون قابلاً للتنفيذ مباشرة، تفادياً لكل تأويل أو تناقض، ولا مانع من أن يكون المنطوق في شكل فقرات مرقمة، لأن المشرع لم يضع شروط معينة أو نموذجاً محدداً، ويستحسن أن يكون المنطوق متكاملًا وبدون إحالات إلى وثائق أخرى خارج

الحكم، إلا إذا تحتم ذلك كوجود قائمة طويلة تحتوي على جرد أو معدات أو وجود مخططات في تقرير خبرة مثلا ففي هذه الحالة يجب أن يشار إليها صراحة في المنطوق¹.

إن الأحكام القضائية المراد إشهارها على مستوى المحافظة العقارية، يجب أن تحتوي على كل المعلومات التقنية المتعلقة بالعقار، حيث جاء في مقتضيات المادة 66 من المرسوم 76/63 أنه كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعينه النوع والبلدية التي يقع فيها وتعيين القسم ورقم المخطط المذكور وما يحتوي عليه من مسح الأراضي، وإلا فإن المحافظ العقاري مخول قانونا، لرفض إشهارها وقد صدرت تعليمة عن وزارة المالية سنة 1995 موجهة لإدارة المسح تفيد أن الأحكام القضائية التي لا تحتوي على المعلومات المتعلقة بالحقوق العقارية التي تركزها تعامل العقد العرفي الصحيح.

وقد أكدت التعليمية رقم 16، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم عدم دقة العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ووزارة المالية، فقط أكدت على أنه في حالة المعلومات المذكورة في السند المثبت للملكية يتعين اللجوء إلى عمليات التحري، وفي مثل هذه الحالات فإن المحافظ العقاري يفرض على صاحب السند إفراغه في عقد توثيقي قبل شهره ومن ثم فالمحافظ العقاري يعامل الأحكام القضائية التي لا تحتوي على كل المعلومات التقنية المتعلقة بالعقار، معاملة العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل جانفي 1971، وهذا ما يعتبر تقليل من شأن الأحكام القضائية، والقاضي هو المسؤول على هذه الوضعية ومن ثم فعلى القضاة مراعاة هذه الوضعية والعمل من المرسوم 76/63.

يجب العمل على تفادي هذه الوضعية وذلك بالتعيين الدقيق للعقارات في أحكامهم خاصة ما تنص عليه المادة 66 وعليه فالأحكام القضائية المراد إشهارها لتكريس حقوق عينية عقارية أثبتتها أو كشفت عنها فإنه ان لم تحتوي على كل المعلومات التقنية المتعلقة بالعقار فإن المحافظ العقاري مخول قانونا برفض إشهارها، كما ان التعليمية الصادرة عن وزارة المالية سنة 1995 أفادت أن الأحكام القضائية التي لا تحتوي على المعلومات المتعلقة بالحقوق العقارية التي تركزها تُعامل معاملة العقد العرفي الصحيح، كما أفادت التعليمية رقم 16 أنه في حالة عدم دقة المعلومات المذكورة في السند المثبت للملكية يتعين الرجوع للتحري.

وبالإمكان الرجوع للعناصر الثابتة الواردة في حيثيات الحكم القضائي أو في الوثائق المرفقة مثل تقرير ومخطط كبير فإن الموثق يمكن أن يستند عليها إما إذا استحال عليها ذلك فإنه لا بد من العودة للمحكمة الصادر عنها الحكم لاستدراك النقائص الملاحظة التي بدونها يستحيل إشهار ذلك الحكم، ذلك أنه إذا لم يكن العقار معيننا تعيينا دقيقا وفق ما تنص عليه المادة 66 من المرسوم 76/563، يجعل من المحافظ

¹ - مقني بن عمار، ضوابط تصحيح وتفسير الأحكام القضائية وفقا للقانون الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، المجلد 09، العدد 03، السنة 2016، ص 10.

العقاري أن يطلب حكما تفسيريا (حسب الفنين) لتسهيل مهمته وقد يطلب كذلك من الموثق مودع الحكم أو القرار القضائي خبرة تكميلية للتعين الدقيق للعقار بما يتوافق مع متطلبات الشهر العقاري.

إلا أنه ومن وجهة نظرنا فإن المحافظ العقاري لم يكن طرفا في الخصومة التي صدر بشأنها الحكم محل الشهر وبالتالي لا يستطيع أن يرفع دعوى تفسيرية التي يبقى حق رفعها لأصحاب الصفة والمصلحة، ولا بأس أن يكون بتوجيه منه.

ثالثا: عدم شهر الدعوى العقارية

أقر المشرع الجزائري على إلزامية شهر دعاوى القضاية التي يكون موضوع الطلب القضائي فيها هو النطق بفسخ أو إبطال أو بإلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق مشهورة وجعل من هذه الشكلية شرطا لقبول الدعوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق طبقا للمادة 17 فقرتها الرابعة من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ويكون الأشهر بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الأشهر¹.

إن إجراء إشهار عريضة افتتاح الدعوى العقارية يهدف لتحقيق مجموعة مبادئ منها تنبيه الخصم بأن الحق المتنازع عليه مقيد بالسجل العقاري إذا لم يكن على علم مما يجعله يتراجع عن الدعوى أو يقبل عليها بتقديم أدلة قوية، كما يهدف إلى إشعار المحافظ العقاري بأن الحق المقيد لديه أصبح في نزاع وعليه أن يجمد أي تصرف ناقل للحق المتنازع عليه، وبطبيعة الحال إعلام الغير بالنزاع حول العقار المشهر إذا ما تم طلب معلومات من السجل العقاري².

وعليه فإن عدم تفتن القاضي لعدم شهر عريضة افتتاح الدعوى وفق ما تنص عليه المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، يجعل منه يصدر حكما قد لا يشهر لعدم وجود أصل الملكية في المحافظة العقارية وهو ما نصت عليه المادة 88 من المرسوم 76/63 التي أقرت بأنه لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير.

وقد أوجبت المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية كلما تعلق الأمر بعقار أو حق عيني عقاري مشهر قانونا وتحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلا أي عدم استبعاد أي دعوى قضاية تتعلق بالعقار أو الحقوق العينية العقارية من شرط إشهار عريضة الدعوى مسبقا، فيما أن المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 اشترطت أن يكون إشهار الدعاوى الرامية إلى

¹ - كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 154.

² - محمد مصطفى بن بوبكر زرباني، تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار صبحي للطباعة والنشر، الجزائر، 2014، ص 209.

فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق مشهورة، تحت طائلة عدم قبول الدعوى، وهو ما أكدته المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، بالقول بمراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض الحقوق القائمة على عقود مشهورة عند رفع الدعوى العقارية.

رابعاً: عدم اشتغال الحكم على إلزامية الإشهار وتحديد الجهة المختصة بإجراء الإشهار

قد يظهر التشكيك في الاختصاص بعملية إجراء الشهر العقاري للأحكام والقرارات القضائية النهائية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية، خاصة وأن الأحكام القضائية تصدر دون الإشارة إلى هذا الإجراء المهم الذي يكون الحكم القضائي بلا جدوى دون إتمامه خاصة من حيث الاحتجاج به في مواجهة أطرافه أو بالنسبة للغير، وهنا ما قد يثير تنازع الاختصاص بين كتاب الضبط والموثقين لإجراء الشهر العقاري للأحكام القضائية، وإن كان فالأحكام القضائية النهائية يجب أن تشمل تحديد الجهة المختصة بشهر الحكم القضائي النهائي ويتحدد ذلك من طلبات المحامين أثناء السير في الدعوى القضائية وبصدور حكم محدد لجهة اختصاص شهر الحكم القضائي النهائي بالمحافظة العقارية.

وحسب وجهة نظر الدكتورة قسوري فهيمية¹ فإنه يمكن التمييز بين نوعي الأحكام القضائية النهائية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية، أحكام قضائية نهائية غير فاصلة في الموضوع أي ترفض لعدم التأسيس أو أي آخر لرفض الدعوى فهذه يكون اختصاص شهرها بالمحافظة العقارية لأمناء ضبط الجهات القضائية، حتى يمكن رفع التأشير الهامشي للبطاقة العقارية بالدعوى القضائية المشهورة، أما إذا كان الحكم القضائي النهائي المتعلق بالحقوق العينية العقارية والقاضي بنقل الملكية أو التصريح بها أو فسخ أو إلغاء أو إبطال أو نص حقوق تم شهرها، فهنا يكون التغيير قد مس الوحدة العقارية من ناحية المالك أو العقار نفسه من حيث التعيين مساحة أو حدوداً أو موقعا فيكون اختصاص شهر هذه الأحكام القضائية للموثق من خلال إجراءات الإيداع للحكم القضائي لأجل إشهاره بالمحافظة العقارية.

ونحن نؤيد وجهة نظر الدكتورة قسوري في جانب وتخالفها في جانب آخر الجانب الذي نؤيدها فيه فهو التزام أمناء ضبط الجهات القضائية بناء على المادة 90 من المرسوم 76/63 على الأقل بالسعي لشهر الأحكام العقارية التي صدرت برفض الدعوى لعدم التأسيس لرفع التأشير الهامشي على البطاقة العقارية، إلا أن المادة 90 صرحت بالتزام أمناء الضبط بإيداع الأحكام العقارية للشهر، لكن المعروف أن إيداع الأحكام العقارية بغرض الإشهار في المحافظة العقارية يستوجب إفراغها في شكل معين وإجراءات خاصة سبق التطرق إليها في شروط إيداع الأحكام العقارية، وكذا أنه ومن خلال بحثنا لم نعثر على ما ينظم هذه المسألة، أما الجانب الذي نخالف فيه وجهة نظر الدكتورة فهو فيما يتعلق بالحكم العقاري

¹ - للاطلاع على هذا الرأي، أنظر: قسوري فهيمية، المرجع السابق، ص 340.

الذي يغير في الملكية فإنه يستوجب إيداعه من المحضر القضائي وليس الموثق، أما الموثق فيبقى له اختصاص إيداع الأحكام العقارية التي وردت على عقار كان محل عقد سابق لدى نفس الموثق.

الفرع الثاني: إشكالات مرتبطة بطريقة تسيير المحافظ العقاري لعملية إشهار الأحكام العقارية

لقد حدد المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري جملة من الشروط الواجب توافرها في الوثيقة المودعة للإشهار، بدءاً من وجوب إفراغها في الشكل الرسمي، وإيداعها ضمن الأجل المحددة بالمادة 99 منه، وذلك في نسختين، وإرفاقها بملخص الوثيقة كما يقتضيه تعديل الوضعية القانونية بموجب الأعمال اللاحقة حسب المادة 172 منه، مع جملة من الشروط المتعلقة بهوية الأطراف الدقيقة وحالهم المدنية، التعيين الدقيق للعقار محل الإشهار حسب قواعد السجل، والتصديق على الشرط الشخصي كما هو وارد ضمن أحكام المادة 65 من نفس المرسوم، وعموماً فقد تعامل المشرع مع القرار القضائي المودع كما هو وارد تعامل مع العقد التوثيقي تماماً، وأعطى للمحافظ العقاري سلطة الرقابة وفحص المشروع عليه كما جاء بالمواد 100 وما يليها من نفس المرسوم، وترك له تقدير رفض إيداعها إذا ما تحققت حالة من الحالات المنصوص عليها في هذا الشأن، كما ترك له حق رفض الإجراء إما جزئياً إلى حين تدارك العيب أو نهائياً، لكن ورغم توافر كل الشروط القانونية في الحكم أو القرار العقاري المراد شهره إلا أن صاحب المصلحة قد يواجه إشكالات أخرى لا يد له فيما يتعلق غالباً بالأعمال الإدارية¹، ومن خلال دراستنا للموضوع، قمنا بحصرها في المسائل التالية:

أولاً: عدم إشهار الأحكام العقارية دون سبب مقبول

لا بد أن يتوفر لدى الإدارة أسباب مقبولة حتى لا يعتبر تأخيرها في التنفيذ ضمن صور امتناع الإدارة عن تنفيذ الأحكام القضائية، وهذه الأسباب تعفي الإدارة من المسؤولية إذا كانت قانونية أو واقعية²، لكن يواجه الأشخاص الحائزين لأحكام قضائية عقارية أمام المحافظة العقارية لغرض إشهارها إشكالات أخرى يتمثل في رفض الإشهار بحجة أنّ الحكم القضائي لم يغيّر أو يبدّل سواء بالزيادة أو النقصان في مساحة

¹ - يدخل هذا في إطار التزام الإدارة بتنفيذ الحكم القضائي في المدة المعقولة التي يقتضيها التنفيذ الفعلي دون تعمد التراخي أو الإبطاء، فإن تأخرت في تنفيذها للحكم عن المدة المعقولة، عد ذلك التأخير قراراً سلبياً مخالفاً للقانون، وهذا ما استقرت عليه محكمة القضاء الإداري في مصر، حيث نص أحد أحكامها على ما يلي: "واجب الجهة الإدارية أن تقوم بتنفيذ الأحكام في وقت مناسب من تاريخ صدورها وإعلانها، فإذا هي تقاعست، أو امتنعت دون وجه حق عن هذا التنفيذ في وقت مناسب، اعتبر هذا الامتناع بمثابة قرار سلبى مخالف للقانون..."، للاطلاع على المزيد، أنظر: مها عبد الرحيم الزهراني، مسؤولية الإدارة عن عدم تنفيذ الأحكام القضائية في النظام السعودي - دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الكتاب الجامعي للنشر والتوزيع، المملكة العربية السعودية، 2017، ص 89.

² - مها عبد الرحيم الزهراني، المرجع السابق، ص 92.

العقار أو في تغيير حدوده، أو لأي سبب آخر وهو ما يجعل المحافظ العقاري يواجه جريمة التقليل من شأن الأحكام القضائية طبق لما تنص عليه المادة 147 من قانون العقوبات والتي تقرر أن: "الأفعال الآتية تعرض مرتكبها إلى العقوبات المقررة في الفقرتين 1 و 3 من المادة 144 الأفعال والاقوال والكتابات العلنية التي يكون الغرض منها التأثير على أحكام القضاة طالما أن الدعوى لم يفصل نهائيا والأفعال والأقوال والكتابات العلنية التي يكون الغرض منها التقليل من شأن الأحكام القضائية والتي يكون من طبيعتها المساس بسلطة القضاء أو استقلاله".

إلا أنه في الواقع فإن جهل أصحاب الصفة والمصلحة بالقوانين وبالأخص قانون العقوبات الذي نص في المادة 147 منه على جريمة التقليل من شأن الأحكام القضائية، يجعل من الإدارة تتمادى في الامتناع.

ثانيا: الإطالة في المدة الزمنية للإشهاد دون مبرر معقول

من جملة ما قد يرتكبه المحافظ العقاري أثناء قيامه بمهامه التباطؤ في أداء الأعمال، ومنها التباطؤ في شهر الأحكام العقارية المودعة أمامه دون أي مبرر معقول، وهو ما توصل إليه مجلس الدولة الفرنسي إذ اعتبر أنه تعتبر من قبيل الأخطاء المرفقية المقصود بها النكالية أو الإضرار أو منفعة ذاتية والفيصل بين الخطأ الشخصي والخطأ المصلحي يكون من وراء نية الموظف الذي تصرف لتحقيق أحد الأهداف المنوط بالإدارة تحقيقها وتدخل في وظيفتها الإدارية فيندمج خطأه في أعمال الوظيفة ومن ثم يكون خطأ مصلحيا وإذا لم يعمل للصالح العام أو كان يعمل مدفوعا بعوامل شخصية يعتبر الخطأ شخصا يصل إلى حد ارتكاب جريمة تقع تحت طائلة قانون العقوبات.

ونجد أن المشرع الجزائري في المادة 23 من الأمر 75/74 أن الأخطاء المرفقية المضرة بالغير عن طريق الإهمال والتقصير عن طريق عدم قيام المحافظ العقاري بعملية الرقابة للتصرفات بشكل دقيق أو عدم فحص العقود والوثائق والشروع في عملية شهرها وعدم التحلي باليقظة اللازمة والتدقيق في البيانات الخاصة بالأطراف والعقارات وكذا عدم مراعاة أحكام المادة 100 من المرسوم 76/63 المذكور آنفا المتضمنة حالات رفض الإيداع من هنا يظهر أن المشرع الجزائري لم يساير المشرع الفرنسي في تشدده حول اعتبار إهمال شهر الأحكام العقارية المودعة بغرض الشهر خطأ مرفقيا¹.

ومن بين الأخطاء الجسيمة التي يرتكبها المحافظ العقاري التي نص عليها المشرع الجزائري الامتناع عن تنفيذ الشهر بناءً على المادة 105 من المرسوم 76/63.

كما أن المادة 23 من الأمر 75/74 تنص في فقرتها الأخيرة أن للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير، إلا أن المشرع الجزائري لم يحدد متى يعتبر الخطأ

¹ في هذا الصدد وفي القانون المقارن وتحديد التشريع الفرنسي، والذي نص في المادة 2197 من التقنين المدني على أن المحافظ يكون مسؤولا عن الأضرار الناجمة عن إهمال الإشهاد العقاري للعقود والأحكام القضائية.

جسيماً وهو عكس ما ذهب إليه التشريعات وقوانين بعض الدول، ومثالها قانون الشهر العقاري المصري الذي اعتبر خطأ شخصياً للمحافظ العقاري عن كل تأخير يسببه.

المبحث الثاني: المنازعات المترتبة عن عدم تنفيذ الأحكام القضائية العقارية الخاصة بمنازعات السجل العقاري

تبقى كثير من الأحكام والقرارات القضائية المتعلقة بالملكية والحقوق العينية العقارية غير نافذة رغم استنفاد جميع وسائل التنفيذ الجبري من طرف المحضرين القضائيين، وذلك بعدم إشهارها بالمحافظة العقارية وبالتالي ترتيب كافة الآثار القانونية في اكتساب أو تعديل أو إسقاط الحقوق، والاحتجاج بها اتجاه الغير.

ذلك أنه وبمجرد صدور حكم أو قرار قضائي نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه بمفهوم المادة 338 من القانون المدني، واستكمال إجراءات التنفيذ الجبري بواسطة المحضر القضائي والانتهاج بإعداد محضر التنصيب أو التسليم ووضع اليد أو الإخلاء ورفع اليد، أو دفع الثمن أو التعويض، أو تحرير محضر بالامتناع عن التنفيذ، وغيرها من إجراءات التنفيذ لا تكفي وحدها لإنتاج الأثر القانوني المطلوب، لاسيما إذا تعلق الأمر بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق عينية عقارية مثلما حددتها المواد 85 وما يليها من المرسوم 63/76.

حتى أنه وكلما تعلق الأمر بالفصل في المنازعات المتعلقة بالملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، وفقاً لمقتضيات المواد 511 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يحتاج الأمر حتماً إلى إجراء الإشهار العقاري حتى يتحقق الغرض المنشود منها، ألا وهو إثبات وحماية الحقوق العينية العقارية والاحتجاج بها فيما بين الأطراف واتجاه الغير، وهو القاعدة التي كرستها أحكام التشريع الجزائري الجاري به العمل في هذا المجال¹، من خلال أحكام المادتين 792 و 793 من القانون المدني، والمواد 14 و 15 و 16 من الأمر 75/74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمادتين 29 و 30 من القانون 90 / 25 المتضمن التوجيه العقاري، ما ينجم عنه نشوء منازعات جديدة، يمكن التطرق إليها أدناه، من خلال تناول دعوى إلغاء قرار المحافظ العقاري في المطلب الأول، وفي المطلب الثاني نتناول دعوى مسؤولية المحافظ العقاري.

المطلب الأول: دعوى إلغاء قرار المحافظ العقاري

كثيراً ما تنشأ منازعات جديدة بين أصحاب المصلحة والمحافظ العقاري نتاج القرارات التي يصدرها إما عند الإشهار وإما عند الامتناع عن ذلك، وخوفاً من تعسف المحافظ العقاري في استعمال سلطاته عند

¹ - عمر زيتوني، إيداع وإشهار الأحكام والقرارات القضائية، نشرية الموثق، العدد الثاني، جوان 2018، ص 30.

رفض الإيداع أو الإجراء، فمنح المشرع للمتضرر حق الطعن في قرار المحافظ العقاري وكذلك بالنسبة لتصحيح بيانات الدفتر العقاري.

الفرع الأول: دعوى إلغاء قرار المحافظ العقاري

قد يتضرر أصحاب الصفة والمصلحة من قرارات المحافظ العقاري سواء كانت متعلقة برفض الإيداع أو رفض الإجراء، ولا يبقى أمامهم في هذه الحالة سوى اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة لرفع دعوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري.

أولاً: في طبيعة الاختصاص لدعوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري

1- الاختصاص النوعي لدعوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري

إن قرارات المحافظ العقاري سواء أكانت برفض الإيداع أو برفض الإجراء تكون قابلة للطعن فيها أمام القضاء وفق ما جاءت به المادة 24 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري إذ تنص على أنه: "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً"، والقضاء المختص نوعياً بهذه الطعون هو القضاء الإداري عملاً بمفهوم المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، إذ لا شك في الصبغة الإدارية التي تميز عمل المحافظ العقاري¹.

وهذا طبعاً خلافاً للدعاوى الرامية إلى نقض أو إبطال الحقوق المشهورة طبقاً للمادة 85 منه المرسوم 63/76 والمادة 17 والمادة 515 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي يختص بها نوعياً القضاء العقاري ممثلاً في الأقسام العقارية بالمحاكم، لأن النزاع في هذه الحالة لا يكون مطروحاً بين المدعي وبين المحافظ العقاري، إنما هو في الحقيقة قائم بين المدعي المتضرر من شهر الحقوق وبين المدعي عليه المستفيد من الحقوق المشهورة المطلوب إبطالها ما لم يكن أحد أطراف دعوى الإبطال أو الفسخ أو النقض إدارة أو صبغة إدارية².

وبالرجوع إلى نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، فإن الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات التي تكون الدولة أو البلدية أو الولاية أو المؤسسات ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها، فإن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية بالنظر في هذا النوع من المنازعات.

¹- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 377.

²- ويس فتحي، المرجع نفسه، ص 378.

2- الاختصاص الاقليمي لدعوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري

من حيث الاختصاص الإقليمي، فإن دعاوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري تختص بها المحكمة الإدارية الواقع في دائرة اختصاصها المحافظة العقارية التي صدر عنها القرار المطعون فيه¹، وقد حددت المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقاً للمادتين 37 و 38 من نفس القانون، كما يتحدد الاختصاص الاقليمي أيضا باعتبار أن محل المنازعة يتعلق بعقار فإن المادة 40 من نفس القانون كذلك تنطبق على الاختصاص الاقليمي لدعاوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري بحكم انها تتعلق بالعقارات، والتي نصت على أنه: "...في المواد العقارية..... أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار...".

كما تجدر الإشارة إلى أن الاختصاص الإقليمي للمحكمة الإدارية من النظام العام وقد يثيره القاضي من تلقاء نفسه ولو لم يثره الخصوم، تبعاً لما تنص عليه المادة 807 من قانون الاجراءات المدنية والادارية بقولها: ".....الاختصاص الاقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام، يجوز إثارة الدفع بعدم الاختصاص من أحد الخصوم في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، يجب إثارته تلقائياً من طرف القاضي".

ثانياً: آجال رفع دعوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري

نصت عليه المادة 24 من الأمر 75/274 بحيث يجب على المعني بالأمر أن يرفع دعوى ضد قرار المحافظ العقاري خلال مدة شهرين وذلك ابتداء من تاريخ استلام الرسالة الموصى عليها التي تحمل قرار الرفض وعلى أن ترفع هذه الدعوى أمام المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها.

كما حددت المادة 110 من المرسوم 76/63 مدة شهرين لرفع المتضرر دعوى إلغاء قرار المحافظ العقاري تسري ابتداء من تاريخ تبليغ قرار الرفض، وعلى الشخص المتضرر أن يبين في العريضة الافتتاحية الأسباب القانونية التي دفعته للطعن في القرار الصادر عن المحافظ العقاري، كأن يكون غير مؤسس قانوناً، أو لم تراعى فيه إجراءات التبليغ السالفة، وقد نصت المادة 111 من نفس المرسوم أن تمثل الدولة محلياً في العدالة من قبل الوالي يساعده في ذلك رئيس مصلحة في الولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية فيما يخص التمثيل القضائي أمام العدالة، غير أنه بصدد القرار المؤرخ في 20 فيفري 1999، وبموجب المادة الثانية منه، أسندت صفة التمثيل القضائي إلى مديري الحفظ العقاري كلا حسب اختصاصه الإقليمي، كما أسند هذا القرار صفة التمثيل القضائي المرفوعة أمام مجلس الدولة.

وعليه يتضح مما سبق ذكره أنه على رافع الدعوى ضرورة احترام أجل شهرين ليرفع خلاله دعواه وذلك تحت طائلة عدم القبول لفوات آجال رفعها، ويبدأ حساب هذا الأجل من تاريخ وصول التبليغ الموجه من

¹- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 379.

المحافظ العقاري إلى الموقع على شهادة الهوية أو إلى الشخص المعني ضمن الأشكال المنصوص عنها في المواد 107 و 108 و 110 من المرسوم 63/76¹.

وبرفع دعوى قضائية أمام القضاء الإداري للحصول على حكم قضائي تنفيذي في المواد الإدارية لشهر الحكم أو إلغاء الشهر إذا كان الإجراء معيبا، المتعلق بالحقوق العقارية يكون حائز للقوة التنفيذية ضد المحافظ العقاري، كما قد يصدر عن القضاء ما يؤيد قرار المحافظ العقاري، إذا ما تأكد له غياب أسباب الإلغاء.

ثالثا: تصدي القضاء الإداري لدعوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري

1- التصدي بإلغاء قرار المحافظ العقاري

وفي تصديه للطعون المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري فإن جهات القضاء المختصة تصدر أحد قرارين، فيما أن تقتنع بتأسيس الطعن وتقرر عندئذ إلغاء قرار المحافظ العقاري وفي هذه الحالة على هذا الأخير أن يباشر بإتمام الإجراءات التالية، بحيث إذا كان الطعن مرفوعا ضد قراره برفض الإيداع فإنه يلزم بالشروع في فحص المحرر المودع والتأكد من توافره على الشروط القانونية من أجل إشهارة، أما إذا كان الطعن منصبا على قراره برفض إجراء الإشهار فإن القرار القاضي بإلغاء قراره ذلك يعني إلزامه بشهر المحرر و التأشير به على مجموعة البطاقات العقارية وعلى الدفتر العقاري، وعندها يأخذ الإجراء تاريخه ورتبته من تاريخ الإيداع الأول².

2- التصدي برفض الطعن في قرار المحافظ العقاري

إن القرار الثاني الذي يمكن للجهة القضائية المختصة اتخاذه هو قرار برفض الطعن، وهو يعد بمثابة تأكيد على سلامة قرار المحافظ العقاري وبذلك يستمر قراره ساريا، سواء أعلق برفض الإيداع أم رفض الإجراء، وعلى المحافظ العقاري في هذه الحالة أن يؤشر بمنطوق القرار القضائي على جميع الوثائق المودعة³، وما يبقى على صاحب الصفة والمصلحة في هذه الحالة إلا استئناف الحكم أمام المحكمة الإدارية للاستئناف المختصة إقليميا للفصل في القضية من جديد.

الفرع الثاني: دعوى تصحيح الأخطاء الواردة في الدفتر العقاري

قد يترب على إشهار الأحكام القضائية العقارية أخطاء في السجل العقاري، خاصة وأن الدفتر العقاري له من الأهمية بما كان بالنسبة للمالك والمحافظ ملزم بتسليمه صحيحا دون أخطاء، فقد يتاح للمحافظ

¹- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 379.

²- ويس فتحي، المرجع نفسه، ص 380.

³- ويس فتحي، المرجع السابق، ص-ص 380-381.

تصحيح الخطأ من جهته، وقد لا يتاح له مما يجعل صاحب الصفة والمصلحة في منازعة أخرى من جديد لتصحيح بيانات الدفتر العقاري.

أولاً: تصحيح بيانات الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري

قبل سحب الدفتر العقاري من المحافظة العقارية يجب التأكد من معلومات الدفتر قبل التوقيع على السحب من صحة البيانات الواردة فيه والمتعلقة بالاسم واللقب وتاريخ الميلاد والموقع والمساحة، ففي حالة وجود خطأ يجب رفض استلام الدفتر، فإن كان الخطأ على مستوى المحافظة العقارية يتم تصحيح البيانات وتغيير الدفتر أو التعديل في نفس الدفتر مع الختم وجوباً فوق التعديل.

أما إذا كان الخطأ في الوثائق الصادرة من مديرية مسح الأراضي أي ليس من المحافظة فيجب حينها القيام بطلب إعادة التحقيق في حساب لدى المحافظ العقاري ومتابعته مع المصالح المعنية.

إن القانون قد خول للمحافظ إمكانية القيام بتصحيح بعض الأخطاء الواردة في الدفتر أو الوثائق المرتبطة به وذلك بمبادرة من المحافظ نفسه في حالة اكتشاف الخطأ، أو بناء على طلب يقدمه صاحب الدفتر¹، وهو ما نصت عليه المادة 33 من المرسوم 63/76.

ثانياً: تصحيح بيانات الدفتر العقاري قضائياً

نظراً للطبيعة الإدارية للدفتر العقاري باعتباره قرار صادر عن جهة إدارية، وفي نفس الوقت يشكل ورقة رسمية، وموضوعه يتعلق بحقوق عقارية عينية، فإن القضاء الإداري هو المختص بإعادة النظر في البيانات الواردة فيه، بالتالي جاز لطالب التنفيذ أن يرفع دعوى قضائية يطلب من خلالها تصحيح الحكم القضائي.

واستناداً إلى القرار رقم 448919 الصادر بتاريخ 2008/04/23 عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا المبدأ: "عدم تطابق مضمون الدفتر العقاري ميدانياً بالعقد الرسمي ينقص حججه ويجعله قابلاً للتعديل"، وجاء في مضمون ما أثارته المحكمة العليا، أن قضاة المحكمة العليا أسسوا قرارهم على أن العقود الرسمية المحتج بها من قبل المدعى عليهم والقسمة القضائية المصادق عليها بالحكم الصادر بتاريخ 1984/03/28 وما خلصت إليه الخبرة من أن هذه العقود مطابقة للأرض ميدانياً وأن الدفتر العقاري المحتج به والمؤسس عليها لا يتطابق ميدانياً بالنسبة للجزء المتنازع عليه من القطعة الأرضية فإن ذلك ينقص من حججه الدفتر العقاري ويجعله قابلاً للتعديل، ويكون القضاء برفضهم دعوى الطاعنين الرامية إلى إخلاء الجزء المتنازع عليه الموجود في حيازة المدعى عليه في الطعن بموجب القسمة المصادق عليها

¹ - محمد مصطفى زرباني، المرجع السابق، ص 215.

بالحكم الصادر بتاريخ 1984/03/28 تطبيقاً سليماً للقانون لذلك فالأوجه ليست سديدة، حيث أنه والأمر كذلك يتعين التصريح بعدم تأسيس الطعن والقضاء برفضه¹.

المطلب الثاني: دعوى مسؤولية المحافظ العقاري

إن عدم إمكانية تنفيذ الحكم القضائي عن طريق الشهر، تؤدي إلى رفض المحافظ العقاري الإيداع بمعنى آخر رفض المحافظ العقاري عملية شهر الحكم القضائي، ومثال ذلك أن منطوق الحكم غامض أو خالي من تعيين العقار موضوع النزاع تعييناً دقيقاً، سيما الحصص المجزئة أو التي لا تستجيب للمقاييس القانونية في عملية التجزئة كما هو الشأن بالنسبة للأراضي الفلاحية، وهذه الإشكالات وغيرها تؤدي إلى رفض الإيداع في شكل قرار إداري يصدر عن المحافظ العقاري، وهذا القرار حتى يكون مشروعاً يجب أن يكون مؤسساً قانوناً، وإلا كان محل طعن قضائي أمام القضاء الإداري المختص لكون قرارات المحافظ قابلة للطعن² حسب ما تشير إليه المادة 24 من الأمر 74/75: "تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً".

إن أي خطأ تقصيري من المحافظ العقاري تتوافر فيه عناصر قيام المسؤولية التقصيرية من خطأ وضرر وعلاقة سببية بينهما يكون للمتضرر الحق في طلب التعويض أمام الجهات القضائية المختصة³، فالمشروع الجزائري أعطى الحق للشخص المتضرر، الطعن في الأخطاء المرتكبة من قبل المحافظ العقاري، حتى يثبت هذا الأخير على الكثير من اليقظة والروية أثناء ممارسته للمهام الموكلة له، وعلى الشخص المتضرر في هذه الحالة أن يثبت قيام المسؤولية التي لا تتقرر إلا إذا نجم عن الخطأ المرتكب ضرر مع شرط قيام العلاقة السببية بينهما وطبيعة العلاقة الوظيفية التي تربط المحافظ العقاري بالإدارة، ويكون تحريك الدعوى في أجل سنة ابتداء من اكتشاف الفعل الضار، وتتقادم هذه الدعوى بمرور خمسة عشر سنة من ارتكاب الخطأ وإذا تبين أن الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري خطأ جسيم ومتعمد، فإن للدولة حق الرجوع عليه بالتعويض عن طريق رفع دعوى قضائية يحركها ضده مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً، إذ أن الشخص المتضرر من خطأ جسيم مرتكب من قبل المحافظ العقاري لا يمكنه أن يرفع الدعوى ضد المحافظ مباشرة، بصفته الشخص المكلف بإدارة مصلحة الشهر العقاري، وإنما يتعين عليه أن يوجه دعواه ضد الدولة، ممثلة في ذلك من طرف وزير المالية للمطالبة بجبر الضرر مع التعويض، وفي هذه الحالة القضاء الإداري هو صاحب الاختصاص للنظر في مثل هذه الدعاوى.

¹ - جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الجزء 2، الطبعة 1، منشورات كليك، الجزائر، 2014، ص 518.

² - جبار جميلة، الحكم القضائي كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 14، السنة 2018، ص 24.

³ - صيفاوي سليمة، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعاً وقضاء، المرجع السابق، ص 213.

غير أنه إذا كان الخطأ الجسيم المرتكب من طرف المحافظ العقاري هو خطأ شخصي ذو وصف جزائي، كما هو الحال بالنسبة لجريمة التزوير، ففي هذه الحالة تحرك إجراءات الدعوى العمومية ضد شخص المحافظ، فلا يتصور مطلقاً إمكانية حلول الممثل القانوني عن الدولة محل المحافظ العقاري لتحمل عبء المتابعة الجزائية، كما هو الشأن بالنسبة لتحمل مجمل التعويضات عن دعوى المسؤولية المدنية.

وتجدر الإشارة إلى أنه ونظراً لاعتبار المحافظ العقاري أكثر المهنيين عرضة للأخطاء، وأكثرهم تحملاً للمسؤولية، فإن ذلك قد يؤدي في الوقت نفسه إلى حمل على التردد والحذر الشديدين في إجراء الشهر لمختلف المعاملات العقارية، خشية الوقوع في المسؤولية، الأمر الذي يعود بالضرر على المتعاملين أصحاب العلاقة، كما أنه قد يؤدي ذلك إلى حمل أصحاب الكفاءات عن العزوف على قبول مثل هذه الوظائف العقارية.

من خلال المادة 23 من قانون السجل العقاري يتبين أن الدولة تحل محل المحافظ العقاري في الأخطاء المادية التي يرتكبها وتسبب ضرراً للغير وعليه فالشخص المتضرر يعود على الدولة في تحديد الخطأ المهني والمطالبة بالتعويض، وترفع الدعوى في أجل سنة من تاريخ اكتشاف الفعل الضار تحت طائلة السقوط وتتقدم بمرور 15 سنة من تاريخ الخطأ، وللإشارة فإن المشرع الجزائري أخذ بمبدأ تحميل الموظف مسؤولية أخطائه الشخصية فقط، وإبقاء الأخطاء المرفقية على عاتق الدولة¹.

لهذا نجد أن القانون الجزائري لم يذهب إلى التشدد في تحميل المسؤولية للمحافظ وتحملت الدولة على عاتقها كل ما يرتكبه المحافظ من أخطاء مرفقية، بشرط ألا يكون الخطأ جسيماً وهذا نظراً لطبيعة الوظيفة التي يتحملها المحافظ وجعله أكثر اطمئناناً في القيام بواجباته مما يدعم أكثر نظام السجل العيني².

وإذا رفع المضرور دعوى نتيجة خطأ المحافظ العقاري واستوفى من الدولة تعويضاً كاملاً، كان للدولة الحق في أن تحل محل المضرور في مواجهة المحافظ العقاري وذلك بتحريك دعوى قضائية ضده من طرف مدير المحافظ العقاري هو المسؤول الأول والأخير عن أفعاله وأخطائه الضارة بالغير متى كانت أخطائه جسيمة ولا يمكن الرجوع على المحافظ العقاري إلا بعد دفع الدولة التعويض للمضرور، وتشكل المواد 23 من الأمر 75/74، والمادة 10 من المرسوم 91/265، ويبقى القضاء الإداري مختصاً بالفصل في دعوى الرجوع التي تكون بين الإدارة والموظف التابع لها، ومهما يكن فإن الدولة نادراً ما ترفع دعوى الرجوع ضد الموظف أمام القضاء.

ويرى الدكتور زرباني مصطفى، أنه وعملياً فإن عدم تحديد المسؤولية للمحافظ جعله لا يتحلى باليقظة والحذر والرؤية في إنجاز الأعمال المنوط بها، لتأكده من عدم المتابعة ولأنه يعلم بأن الدولة هي التي تتحمل

¹ - محمد مصطفى بن بوبكر زرباني، المرجع السابق، ص 212.

² - محمد مصطفى بن بوبكر زرباني، المرجع نفسه، ص 212.

الضرر والتعويض، إلا في حالة الخطأ الجسيم الغير محدد قانونا والذي يفسر ويفهم منه أنه مسؤولية جزائية في حالات التزوير أو الرشوة أو الإهمال وسوء التسيير أو غيرها.

الفرع الأول: مسؤولية المحافظ العقاري عن الأخطاء الشخصية

إن المسؤولية عن الأفعال الشخصية أوردتها المشرع في المادة 124 من القانون المدني كل فعل يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير يلزم المتسبب في ذلك بالتعويض، فتقوم مسؤولية المحافظ العقاري عند الإخلال بالتزام قانوني، أو صدور سلوك منحرف عن المسلك الرجل الحريص، بغية تحقيق أهداف شخصية من وراء ذلك.

والخطأ الموجب لمسؤولية المحافظ العقاري قد يكون إما خطأ عمديا أو إهمال وقد يكون خطأ مدنيا أو جزائيا، وهاته الأخطاء تسمح للمتضرر برفع دعوى ضد المحافظ¹ من خلال:

أولا: دعوى المسؤولية المدنية

يشترط لقيام الدعوى المدنية ضد المحافظ وجوب إثبات اخلال المحافظ بالتزامه وأن هذا الالتزام يترتب عنه قيام المسؤولية المدنية، فكما قد أشرنا سابقا فإن الخطأ الشخصي يتخذ عدة صور قد يكون خطأ عمديا بقصد الاضرار وهذا يعتبر خطأ جسيم يستوجب المتابعة التأديبية والتقصيرية ولربما حتى المتابعة الجزائية إذا كان الفعل المنصوص عليه في قانون العقوبات.

وكما قد يكون الخطأ المرتكب ناتج عن إهمال أو تقصير، ومثال ذلك قيام المحافظ بعملية الشهر دون مراعاة الأحكام التي نصت عليها المادة 100 من المرسوم 63/76، كإشهاره لسند رغم تغير لحدود الملكية وذلك دون مراعاة وثيقة القياس المثبتة لهذا التغير المادي الخاص بشأن الحدود.

وتتعدد الأخطاء التي يرتكها المحافظ العقاري عند قيامه بإجراء الشهر العقاري فهي إما أن تدخل في صورة الخطأ السلبي أو الإيجابي كامتناع المحافظ العقاري من قبول إيداع الوثائق دون أي سبب جدي أو دون إبلاغ المعنيين بالأمر حتى يتسنى لهم اتخاذ ما يرونه مناسبا لهم.

ومن أمثلة الأخطاء المرتبة للمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري قيامه بإجراء عملية الشهر لسند مخالف للنظام العام، أو قيامه بشهر عقد شهرة متضمن اعتراف بالملكية العقارية على ملك تابع لأملك الدولة، أو قيامه بشهر محرر عرفي بعد صدور قانون التوثيق².

¹ - حشود نسيم، دعاوى مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 3، الجزائر، 2017، ص 20.

² - حشود نسيم، المرجع السابق، ص 21.

ثانياً: المسؤولية الجزائية

تقوم المسؤولية الجزائية على أساس الإخلال بواجب قانوني يمس بمصلحة المجتمع ويتعرض مرتكبه إلى جزاء قانوني طبقاً للتشريع العقابي قد يكون هذا الجزاء بسبب خطأ جزائي يشكل جريمة مخالفة أو جنحة أو جنائية.

والخطأ الجزائي المرتكب من قبل المحافظ العقاري يقوم على مخالفة الالتزامات القانونية التي أوردها المشرع ضمن قانون العقوبات.

فالمشرع الجزائري لم يحمي النصوص القانونية التي توضح مسؤولية المحافظ العقاري بدقة وتبين العقوبات الواجب تطبيقها على كل خرق أو تجاوز يصدر منه في إطار ممارسة مهامه، وإنما اقتصر بذكر بعض الالتزامات التي يخضع لها الموظف العمومي بموجب الأمر 06/03، وعلى هذا الأساس وباعتبار المحافظ العقاري موظفاً عمومياً فإنه قد يرتكب جرائم منصوص عليها في قانون العقوبات والقوانين المكمل له، وبالتالي يعرض المحافظ العقاري للمساءلة الجزائية ويتحمل نتائج أفعاله الإجرامية¹.

ومن أمثلة الأخطاء التي تستوجب قيام المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري قيامه باستبدال بيانات البطاقة العقارية بعد المسح دون أن ترتكز على وثائق عمليات المسح العام للأراضي، ويعتبر هذا الخطأ جريمة تزوير في محرر رسمي نص عليه المشرع في قانون مكافحة التزوير واستعمال المزور²، أو تلقي رشوة وهو الفعل المنصوص والمعاقب عليه في قانون العقوبات.

يترتب عن هذا الفعل جزاء عقابي يتمثل في متابعة المحافظ العقاري من طرف النيابة العامة بسبب مخالفة القوانين والأنظمة وهي مخالفة يعتبرها المشرع جريمة تمس بمصلحة المجتمع وتقوم مسؤوليته هنا على فكرة الانحراف عن مسلك الرجل العادي الحريص، ويدخل في هذا الإطار المحافظ العقاري باعتباره موظف مثل بقية الموظفين في المحاكم العادية أمام القسم الجزائي أو يحال على محكمة الجنايات على حسب تكييف النيابة العامة لطبيعة الجرم المرتكب³.

ومن ضمن المسؤولية الجزائية التي يمكن أن يساءل عليها ما أشارت إليه المادة 119 مكرر من قانون العقوبات⁴ بالقول: "يعاقب بالحبس من 03 إلى 05 سنوات وبغرامة 300.000 دج إلى 500.000 دج كل

¹ - بلارو كمال، المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري في نطاق الدفاتر العقارية، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 32، العدد 2، الجزائر، 2021، ص 339.

² - قانون رقم 02/24، المؤرخ في: 2024/02/26، المتعلق بمكافحة التزوير واستعمال المزور، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة بتاريخ: 2024/02/29.

³ - حشود نسيم، المرجع السابق، ص 22.

⁴ القانون 06/24، المؤرخ في: 2024/04/28، يعدل ويتمم الأمر رقم 156/66، المؤرخ في 1966/06/08، المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية عدد 30، الصادرة بتاريخ: 2024/04/30.

موظف عمومي بمفهوم قانون الوقاية من الفساد ومكافحته إذا تسبب عمدا في سرقة أو تبيد أو إتلاف أو اختلاس أموال عمومية أو خاصة أو أشياء تقوم مقامها أو وثائق أو سندات أو عقود أو أموالا منقولة وضعت تحت يده بسبب وظيفته " أي يمكن للمحافظ العقاري أن يرتكب فعل من الأفعال المنصوص عليها في المادة أعلاه (الإتلاف أو إزالة لوثائق أو سندات أو عقود أثناء قيامه بوظيفته).

الفرع الثاني: مسؤولية المحافظ العقاري عن الأخطاء المرفقية

يقصد بالخطأ المرفقي أنه الخطأ الذي ينسب للمرفق العمومي ولو قام به أحد الموظفين، ويمكن اعتباره خطأ موضوعي ينسب إلى المرفق مباشرة على اعتبار أن هذا المرفق هو الذي قام بذلك الخطأ بصرف النظر عن الشخص مرتكب الخطأ، وبالرجوع للمادة 23 السالفة الذكر نلاحظ أن أخطاء المحافظ العقاري المرفقية هي تلك الأخطاء المضرة بالغير والناجمة عن التقصير والإهمال الذي ربما قد يقع فيه المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه، وأن هذه الأخطاء لم يحصرها المشرع الجزائري ويمكن استخلاص البعض منها في:

- القيام بعملية شهر العقود دون تفحصها تفحصا دقيقا،
- إجراء الشهر العقاري لسند دون تسلم الدفتر العقاري من صاحبه وتسليمه إلى صاحب الحق الشهر،
- عدم احترام النصوص القانونية المتعلقة بالشهر خصوصا ما تعلق منها برفض إيداع الوثائق للشهر،
- قيام المحافظ بإشهار سند دون مراعاة حدود الملكية العقارية ووثائق القياس،
- إهمال الشهر العقاري لكل التصرفات العقارية والأحكام القضائية¹.

ولا تقوم مسؤولية المحافظ العقاري إلا إذا ارتكب خطأ بمناسبة تأدية وظيفته، ونتج عن هذا الخطأ ضرر للغير مع إثبات العلاقة السببية، والهدف من تقرير هاته المسؤولية هو إلزام المحافظ العقاري بالحرص الشديد في مباشرة أعماله، نظرا للآثار السلبية التي تنعكس على الملكية العقارية².

إن الأساس الذي تقوم عليه هاته المسؤولية هو وجود علاقة وظيفية بين المحافظ العقاري والإدارة المركزية، واستنادا أيضا إلى مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه أي مسؤولية الدولة عن الأخطاء المرفقية، وأن أساس الدولة في التزامها بالتعويض يكون مستندا على الخطأ المرفقي الذي يرتكبه المحافظ العقاري، أو الخطأ المضر بالغير الناتج عن التقصير والإهمال الذي يقع فيه المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهمته

¹ - حميدة نادية وعباسة الطاهر، المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 7، الجزائر، 2016، ص-ص 6-7.

² - حميدة نادية وعباسة الطاهر، المرجع نفسه، ص 6.

كالإغفال عن المراقبة أو التحري في التصرفات المفرغة في المحررات والوثائق الخاضعة لعملية الشهر العقاري كقيد محرر في سجل عقاري دون توفر شروط القيد¹.

كما قد يرتكب المحافظ العقاري خطأً جسيماً وهو درجة من درجات الخطأ إلى جانب الأخطاء الأخرى اليسيرة والتافهة، ويتجسد الخطأ الجسيم في خطورة طبيعته وسوء نية فاعله، وقد أشارت المادة 23 السالفة الذكر إلى الخطأ الجسيم إلا أنه لم تحدد صورته، ويمكن أن نستخلص بعض الأخطاء الجسيمة كأن يقوم بتنفيذ الشهر لحق مشوب بعيب كحالة الهبة الصادرة عن الواهب الذي لا تتوفر فيه أهلية التصرف وقت صدورهما، أو الخطأ في مساحة العقار كأن يقصد الواهب التبرع في جزء من المساحة ويقوم المحافظ العقاري بشهر المساحة كاملة، أو قيامه بشهر بيع ملك يدخل ضمن الأملاك الوطنية رغم اعتراض مدير أملاك الدولة المختص².

فدعوى مسؤولية المحافظ عن الأخطاء المرفقية ينتج عنها تعويض وذلك برفع الشخص المتضرر دعواه إلى القضاء بتعويض ما أصابه من ضرر نتيجة تصرف الإدارة، ويمكن تعريفها بأنها الدعوى التي يرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهة القضائية المختصة، طبقاً للإجراءات المنصوص عليها قانوناً للمطالبة بالتعويض الكامل للإصلاح الضرر الناشئ عن الإدارة، كما تعتبر أنها من دعاوى القضاء الكامل.

بالتالي فالدولة هي الشخص الوحيد المسؤول عن تعويض الأخطاء الصادرة عن المحافظ العقاري إذا ثبت أن الخطأ المسبب للضرر خطأً مرفقياً جسيماً³.

وتنقسم الدعاوى الناتجة عن الأخطاء المرفقية إلى:

أولاً: دعوى الحلول

يرجع الأساس القانوني لهذه الدعوى إلى المادة 23 من الأمر 74/75 إذ نصت على أن الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته لمهامه، ويجب أن ترفع الدعوى ضد الدولة في أجل عام يحدد ابتداءً من تاريخ اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى، وتتقدم الدعوى بمرور 15 سنة من تاريخ اكتشاف الخطأ، وللدولة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري في حالة قيامه بخطأ جسيم.

ويتضح من خلال النص أن الدولة تحل محل المحافظ العقاري بناء على المسؤولية الإدارية القائمة على أساس الخطأ، بمعنى أن المسؤولية أسست على الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه أي الخطأ المرفقي هو أساس التزام الدولة بالتعويض للطرف المضرور.

¹ - حشود نسيم، المرجع السابق، ص 23.

² - حميدة نادية وعباسة الطاهر، المرجع السابق، ص 7.

³ - حميدة نادية وعباسة الطاهر، المرجع نفسه، ص 9.

ودعوى المسؤولية لا ترفع ضد المحافظ العقاري بصفة مباشرة وإنما يتقدم المضرور برفع دعوى ضد الدولة ممثلة في شخص وزير المالية وتطبيقاً للمادة الأولى من القرار الوزاري الصادر بتاريخ 20 فبراير 1999 يؤهل لتمثيل وزير المالية في الدعاوى المرفوعة أمام القضاء كل من:

- 1- المدير العام للأموال الوطنية في القضايا المتعلقة بأموال الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع،
- 2- مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه في القضايا المرفوعة أمام المحاكم والمجالس القضائية والمحاكم الإدارية والمحاكم الإدارية للاستئناف¹.

ويكون التعويض الذي تلتزم به الدولة لتدفعه للمضرور تعويض نقدي بقدر جسامته الضرر وما فاتته من كسب تطبيقاً لنص المادة 124 من القانون المدني².

وتجدر الإشارة إلى أن التعويض الذي تلتزم به الدولة في مواجهة الأشخاص المتضررين من قرارات المحافظ العقاري هو التعويض المادي النقدي الذي يكون بقدر جسامته الضرر ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب، وقد اعتمد القضاء الإداري على هذه الطريقة لتعويض المتضررين باعتبارها وسيلة لجبر الضرر الناجم عن الأعمال المادية الصادرة عن الإدارة العامة حين إصدارها لقرارات خاطئة، كما يمكن للقاضي في هذه الحالة الاستعانة بخبير فني لتقدير التعويض حتى يتمكن من إصدار حكم يقدر التعويض تعويضاً عادلاً³.

ثانياً: دعوى الرجوع

استناداً للمادة 23 من الأمر 74/75 السالف الذكر: "أن الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير"، وهذا إذا ثبت خطأ المحافظ العقاري الجسيم، فللدولة الحق في الرجوع عليه على أساس المسؤولية عن الفعل الشخصي إذا ثبتت مسؤوليته التقصيرية، وذلك بالتعويض عن طريق رفع دعوى قضائية لاسترداد المبالغ المالية التي دفعها للشخص المضرور بدلاً منه من خلال هذه الدعوى.

إن دعوى الرجوع من الدعاوى التي ترفعها الدولة ضد الموظف الذي صدر منه خطأ جسيم في إطار تنفيذ مهامه، وذلك لاسترداد المبالغ التي دفعها بدلاً منه، فتعويض الدولة للطرف المتضرر لا يعني فقدانها لكل حقوقها في مواجهة موظفيها، إذ يمكنها الرجوع بالمبالغ المدفوعة للغير المصاب بالضرر إذا تحققت العلاقة السببية بينه وبين الخطأ الصادر عن المكلف بعملية الشهر العقاري.

¹ - حميدة نادية وعباسة الطاهر، المرجع السابق، ص 9.

² - حشود نسيم، المرجع السابق، ص 24.

³ - حميدة نادية وعباسة الطاهر، المرجع السابق، ص 10.

ويختلف الأساس القانوني لهذه الدعوى عن قواعد القانون المدني المنظمة لأحكام الفضالة والإثراء بلا سبب، كونها أحكامه ذو طبيعة خاصة منظمة في القانون المنظم لكيفيات إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أي أن المشرع خصها بنص قانوني مستقل لإبعاد كل لبس عن حق الدولة في الرجوع.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع بالرغم من نصه على هذه الدعوى إلا أنه أغفل عن ذكر إجراءاتها وشروط ممارستها، لذلك يتوجب الأمر تطبيق الأحكام العامة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويجب التأكد أن هذه الدعوى هي دعوى إدارية يختص بالنظر فيها القضاء الإداري، وترفع أمام المحكمة التي يتواجد في دائرتها موقع العقار شرط أن تدفع الدولة مبلغ التعويض كاملاً، أما عن الشخص الذي يقوم برفعها فهو المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً¹،

كما يمكن ألا تعود عليه الدولة بإجراءات الدعوى واللجوء إلى القضاء، فقد تصدر سند إجرائي دون الحاجة إلى القرار التنفيذي، وقد تتقدم دعوى الرجوع بمرور خمسة عشر سنة من تاريخ قيام الدولة بدفع التعويض للشخص المضرور².

وعليه وما يمكن قوله في الأخير، فإنه وخلافاً للقانون الفرنسي، حيث يكون محافظ الرهون مسؤولاً مسؤولية مدنية وشخصية عن أخطائه وأخطاء معاونيه، ففي القانون الجزائري تتحمل الدولة كل التعويضات عن الأضرار التي تصيب الغير من جراء أخطاء المحافظ العقاري، وفي هذا الاتجاه نصت المادة 23 من الأمر 74/75 على أن " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته مهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام يحدد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى بمرور 15 عاماً ابتداء من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير".

ويعد النص المتقدم ضماناً حقيقية للمحافظ العقاري من أجل تشجيعه على العمل دون أن يخشى يوماً يكون فيه مدعى عليه شخصياً في مواجهة أي شخص عن ضرر لحقه من جراء خطأ ارتكبه، إذ أن دعوى المطالبة بالتعويض ترفع في كل الأحوال ضد الدولة وليس ضد المحافظ العقاري، كما تتحمل الدولة طبقاً للنص المتقدم تعويض المتضررين من جراء تلك الأخطاء، غير أنه إذا ثبت أن الخطأ الذي ارتكبه المحافظ العقاري خطأ جسيم، فإنه يجوز للدولة بعد أن تعوض المتضررين من إجراء تلك الأخطاء، غير أنه إذا

¹ - راجع المادة 3/10 من المرسوم التنفيذي 91-65 الصادر بتاريخ 02/03/1992 المتضمن تنظيم الأملاك الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري: ".... تتولى مديرية الحفظ العقاري في الولاية ما يأتي .. تتابع القضايا المتنازع فيها المتعلقة بالشهر العقاري والمرفوعة إلى الهيئات القضائية...".

² - حشود نسيم، المرجع السابق، ص 25.

ثبت أن الخطأ الذي ارتكبه المحافظ العقاري خطأ جسيم ، فإنه يجوز للدولة بعد أن تعوض المتضررين بناء على حكم قضائي أن ترجع على المحافظ مطالبة إياه بالتعويض¹.

¹- ويس فتحي، المرجع السابق، ص-ص 382-383.

الخاتمة

خاتمة

تطرقنا في هذه الدراسة الى الاطار القانوني للسجل العقاري الذي يشكل اساس نظام الشهر العيني الذي يرتكز على شهر التصرفات والحقوق الواردة عليه، باعتبار أن العقار وحدة قائمة وله وجود قانوني محل اعتبار ويتم فيه تسجيل التصرفات العقارية في سجل خاص به بما يضمن استقرار الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى، كما تطرقنا الى الاطار القانوني للقضاء العقاري في الجزائر، ابتداء من بصدور قرار وزير العدل المؤرخ في 1994/04/01 بفتح الفروع العقارية على مستوى المحاكم، ثم إنشاء الغرفة العقارية بالمحكمة العليا سنة 1996 للتكفل بملفات الطعون بالنقض في القضايا المتعلقة بتثبيت حقوق الملكية العقارية والمنازعات القائمة بصدها، وكذا صدور القانون العضوي المتعلق بالتنظيم القضائي، المستحدث للقسم العقاري وصولا الى التطور التشريعي الذي حصل في الجزائر، اين لم يعد القضاء العادي فقط هو المختص بالنظر في المنازعات العقارية، إذ أصبح ينظر القضاء الإداري أيضا في بعض المنازعات العقارية، على غرار منازعات التقييم العقاري، منازعات الملكية من أجل المنفعة العمومية، منازعات شهادة الحياة، منازعات التحقيق العقاري، منازعات المستثمرات الفلاحية، منازعات التهيئة العمرانية، لاسيما إذا تعلق الأمر بعقار تابع للدولة، أو أن الدولة ومؤسساتها الإدارية قد تصدر قرارات إدارية تخص العقار، يجعل الطعن في هذه الأخيرة مرهونا أمام القضاء الإداري لا غير، ويتم ذلك استنادا للمادة 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

ولعل اساس هذه الدراسة، هو ايجاد مكنم العلاقة بين السجل العقاري والقضاء العقاري، للوصول الى تبيان دور هذا الاخير في ارساء الاول، وقد تناولت الدراسة الربط بينهما من خلال التطرق اولا الى استعراض اركان الحكم العقاري وبالمقابل تبيان ركائز السجل ومدى تجسد مبادئه في التشريع، اي التطرق الى مقومات الحكم القضائي الذي يقوم على مبادئ وإجراءات منصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والذي يقتضي أن تكون مطابقة لمبادئ السجل العقاري، وقد تناولنا الربط بين القضاء والسجل العقاريين من خلال احترام الإجراءات القضائية للإشهار العقاري وركزنا فيه على شهر الدعاوى العقارية وكذا شهر الأحكام العقارية، كما تم التطرق الى وجوب تطابق الحكم العقاري مع السجل العقاري من أجل إجراء الإشهار من خلال تبيان رقابة المحافظ العقاري على الأحكام والقرارات المودعة للإشهار وكذا عدم إشهار الحكم العقاري لعدم تطابق بياناته مع السجل العقاري.

ونظرا لتشعب المنازعات العقارية، وبعد ان تم استعراض انواعها بصفة عامة في المحور المفاهيمي، خصصنا جانبا من هذه الدراسة للمنازعات العقارية المتعلقة بصفة مباشرة بالسجل العقاري، اذ وحتى عند الوهلة الاولى من تأسيس السجل العقاري في بلدية ما عبر التراب الوطني، لا تخلو عملية مسح الأراضي في بلدية ما من ظهور منازعات بين الملاك، فمنها ما يثور بمناسبة الإجراء الأول لمسح الأراضي، وعادة ما تتركز على عدم التوافق على الحدود بين الملكيات المتجاورة، والتي تحاول لجنة مسح الأراضي حلها، وعند الاستحالة توجه الأطراف المعنية للقضاء المختص في آجال معينة، ومن المنازعات ما يثور بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية وصدور شهادة التقييم المؤقت أو التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها أو في حساب أملاك الدولة، وحلها يكون على مستوى المحافظ العقاري أو المدير الولائي للحفظ العقاري ثم القضاء المختص في حال عدم التوصل إلى مصالحة بين الأطراف، ولا شك أن للقضاء سواء العادي ممثلا في القسم العقاري بالمحاكم المختصة إقليميا ومختلف درجات التقاضي به عند الاستئناف أو الطعن بالنقض، أو الاداري ممثلا في المحاكم الادارية، والمحاكم الادارية للاستئناف او مجلس الدولة، يساهم في تكريس السجل العقاري عند الفصل في الخصومات التي تثار عند تأسيس هذا الأخير.

وقد اخذت هذه الدراسة بعين الاعتبار، مال المنازعات العقارية الخاصة بالسجل العقاري، يسعى الأطراف إلى تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية الصادرة بشأنها، ولما للمنازعات العقارية من خصوصية في التنفيذ باعتبار أن اتمام تنفيذها يكون عن طريق إشهارها بالمحافظة العقارية المختصة، فإن هذه الخصوصية قد تعتمرها إشكالات مختلفة قد تجعل من التنفيذ معلقا أو مستحيلا، وقد يجد المتقاضون أنفسهم من جديد أمام القضاء في منازعات أخرى لاحقة، فتم التطرق الى إشكالات تنفيذ الأحكام القضائية العقارية الخاصة بمنازعات السجل العقاري، ومن جهة اخرى المنازعات المترتبة عن عدم تنفيذ الأحكام القضائية العقارية الخاصة بمنازعات السجل العقاري.

وخلصت الدراسة، إلى النتائج التالية:

- وجود ارتباط وثيق بين قواعد السجل العقاري ومبادئه وبين أحكام وقرارات القضاء العقاري.
- وجود دور كبير للقضاء العقاري في إرساء السجل العقاري في الجزائر، من خلال المساهمة في تكريس قواعد السجل العقاري في الاحكام القضائية تطبيقا للقانون، وعملا على استقرار الملكية العقارية وتحقيقا للأمن القانوني العقاري.
- وجود منازعات خاصة تتعلق بالسجل العقاري، يجب العمل على تفاديها لتحقيق الغرض منه،

- وجود اشكالات مختلفة عند تنفيذ الحكم الناتج عن منازعة السجل، من خلال: عدم وضوح المكلف بإيداع الأحكام العقارية للإشهار بالمحافظة العقارية، من خلال نص المادة 90 من المرسوم 63/76 على كتاب الضبط بالجهات القضائية والموثقين بمقابل وجود المحضرين القضائيين الذين لهم هذه الصلاحية أيضا بموجب قوانين أخرى،
- تأثير مبدأ إعمال قاعدة التقادم المكسب على عقار له دفتر عقاري ومالك معروف ومقيد بهذا الدفتر، في بعض الاجتهادات القضائية، على دور القضاء في ارساء السجل العقاري باعتبار ان الدفتر العقاري يحوز الحجية المطلقة وهو وحده الدليل المنتج في دعاوى استحقاق الملكية بالنسبة للأراضي المشمولة بإجراء المسح عملا بأحكام الأمر 74/75 والمرسوم 63/76، ومن المبادئ الأساسية للسجل العقاري.
- وتبعاً لذلك يمكن إدراج التوصيات التالية:
- تصحيح الواقع القانوني والعملي لتكامل القضاء والسجل العقاريين، لاسيما من خلال اعادة النظر في نص المادة 90 من المرسوم 63/76 بالتعديل او بحذف عبارة كتاب الضبط لدى الجهات القضائية، باعتبار ان واقع التنفيذ لا يعكس النص القانوني مقابل تعارضه مع نصوص اخرى.
- وضع اليات قانونية اضافية لانسجام الحكم العقاري مع قواعد السجل العقاري، من خلال اعادة النظر في جميع التشريعات الصادرة بصدد تأسيس السجل العقاري، لاسيما الامر 74/75، والمرسوم 62/76، والمرسوم 63/76، والتعديلات المتتالية لهم من خلال قوانين المالية، وذلك بإفراد تشريع جديد يواكب المستجدات القانونية والواقع العملي.
- احداث تكامل بين القضاء والسجل العقاريين من خلال تدابير إدارية عملية.

قائمة المراجع والمصادر

أولاً: قائمة المصادر:

1- دستور الجزائر 2020، الجريدة الرسمية عدد 82، الصادرة بتاريخ: 2020/12/30.

2- النصوص القانونية:

أ/ الأوامر:

✓ الامر 96/75 المعدل والمتمم للقانون 89/22، المحدد لصلاحيات المحكمة العليا، المستبدل بالقانون العضوي 11/12 المؤرخ في 26/07/2011، المحدد لتنظيم المحكمة العليا وعملها واختصاصاتها.

✓ الامر 74/75، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الصادر بتاريخ: 12/11/1975، الجريدة الرسمية عدد 92 المؤرخة في: 18/11/1975.

✓ امر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971، المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية رقم 10 لسنة 1971.

✓ الأمر رقم 105/76 الصادر بتاريخ: 12/09/1976، المؤرخ في: 12/09/1976، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 81، الصادر بتاريخ 18/12/1977.

✓ الامر رقم 58-75، المؤرخ في: 26/09/1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-07 المؤرخ في: 13/05/2007، المتضمن القانون المدني.

ب/ القوانين:

✓ القانون 06/24، المؤرخ في: 28/04/2024، يعدل ويتمم الامر رقم 156/66، المؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية عدد 30، الصادرة بتاريخ: 30/04/2024.

✓ قانون رقم 02/24، المؤرخ في: 26/02/2024، المتعلق بمكافحة التزوير واستعمال المزور، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة بتاريخ: 29/02/2024.

✓ القانون 22/13، المتضمن تعديل الامر 09/08، المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، صادر بتاريخ: 12/07/2022، الجريدة الرسمية عدد 48، الصادرة بتاريخ: 12/07/2022.

✓ القانون رقم 11/17، المؤرخ في: 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية عدد 76، الصادرة بتاريخ: 27/12/2017.

✓ قانون رقم 10-14، المؤرخ في: 30/12/2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة بتاريخ: 31/12/2014.

- ✓ القانون رقم 02/07، المؤرخ في: 2007/02/27، المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة بتاريخ: 2007/02/28.
- ✓ القانون رقم 03/06، المؤرخ في: 2006/06/20، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة بتاريخ: 2006/03/08.
- ✓ القانون رقم 02/06، المؤرخ في: 2006/02/20، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة بتاريخ: 2006/03/08.
- ✓ القانون رقم 10-91، المؤرخ في: 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ: 1991/05/08، المعدل والمتمم بالقانون 07/01، المؤرخ في: 2001/05/22، الجريدة الرسمية عدد 29، الصادرة بتاريخ: 2001/05/22.
- ✓ القانون 30-90، الصادر بتاريخ: 1990-12-01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة بتاريخ: 1990/12/02، معدل ومتمم بالقانون 14-08 المؤرخ في: 20-07-2008، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة بتاريخ: 2008/08/03.
- ✓ القانون 25-90، الصادر بتاريخ: 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 50 الصادرة بتاريخ: 1990/01/19، المعدل والمتمم بالأمر الصادر بتاريخ: 1995/09/25، الجريدة الرسمية عدد 55، الصادرة بتاريخ: 2001/05/22.

ج/ المراسيم:

- ✓ المرسوم تنفيذي رقم 252/21، المؤرخ في: 2021/06/06، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، الجريدة الرسمية عدد 47، الصادرة بتاريخ: 2021/06/15.
- ✓ المرسوم التنفيذي 393/21، المؤرخ في: 2021/10/18، المتعلق بتحديد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية عدد 80، الصادرة بتاريخ: 2021/10/20.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 147/08، المؤرخ في: 2008/05/19، الجريدة الرسمية عدد 26، الصادرة بتاريخ: 2008/05/25.
- ✓ المرسوم التنفيذي 381/98، المؤرخ في: 1998/12/01، المحدد لشروط ادارة الاملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 90، الصادرة بتاريخ: 1998/12/01.
- ✓ المرسوم التنفيذي 65/91 الصادر بتاريخ: 1991/03/02، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية رقم 10 الصادرة بتاريخ 1991/03/06.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 193/93، الجريدة الرسمية عدد 34 لسنة 1993.

✓ المرسوم رقم 352/83 الصادر بتاريخ: 1983/05/21، المتضمن اجراءات اثبات التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية رقم 21 الصادرة بتاريخ 1983/05/24.

✓ المرسوم رقم 62/76، المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجزائر.
 ✓ المرسوم 63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الصادر بتاريخ: 1976/03/25، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في: 1976/04/13، المعدل والمتمم بالمرسوم 210/80، الصادر بتاريخ: 1980/09/31، الجريدة الرسمية عدد 38، الصادرة بتاريخ: 1980/05/15، المعدل والمتمم بالمرسوم 123/93، الصادر بتاريخ: 1993/05/19، الجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في: 1993/05/23.

د/القرارات:

✓ قرار وزير العدل حافظ الاختام، مؤرخ في 1994/04/14، المتضمن احداث فروع عقارية على مستوى المحاكم.
 ✓ قرار وزير المالية المؤرخ في: 1976/05/27، الجريدة الرسمية عدد 20 مؤرخة في: 1977/03/09.
 ✓ قرار نائب الحاكم لدولة قطر رقم 12 لسنة 1966 بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم 14 لسنة 1964، بنظام التسجيل العقاري، الجريدة الرسمية لدولة قطر رقم 04 لسنة 1966 الصادرة بتاريخ: 1966/01/01.

ه/التعليمات والمذكرات:

التعليمات:

✓ التعليمات رقم 476، الصادرة بتاريخ: 2018/01/14، عن مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي بالمديرية العامة للأموال الوطنية بوزارة المالية.
 ✓ التعليمات 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2018/04/05.
 ✓ التعليمات رقم 3256 الصادرة بتاريخ 1976/05/18 عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري.

المذكرات:

✓ المذكرة 8730 الصادرة بتاريخ 2013/09/11 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية
 ✓ المذكرة 2536 الصادرة بتاريخ 2003/10/31 عن المديرية العامة للأموال الوطنية
 ✓ المذكرة رقم 689 المؤرخة في 1995/02/12 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

3-القرارات القضائية:

✓ قرار مجلس الدولة، بتاريخ: 2015/02/26، غير منشور.

- ✓ قرار رقم: 197920، المجلة القضائية، 2001، عدد 1، ص 249.
- ✓ قرار رقم 423832، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، جزء 3، ص 274.
- ✓ قرار المجلس الأعلى رقم 40944 المؤرخ في: 06/05/1987، المجلة القضائية لسنة 1991، العدد الثالث.
- ✓ قرار المحكمة العليا رقم 62624 المؤرخ في: 24/09/1990، المجلة القضائية لسنة 1992، العدد الثاني.
- ✓ قرار عن الغرفة العقارية، القسم الأول بالمحكمة العليا، بتاريخ: 14/01/2021، تحت رقم الملف 1206937، فهرس رقم 2021/00001،
- ✓ قرار صادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، بتاريخ: 28/06/2000، للملف رقم: 1979.
- ✓ قرار صادر عن الغرفة المدنية بالمحكمة العليا، بتاريخ: 16/03/1994، للملف رقم: 108200.
- ✓ القرار رقم: 205549، منشور بالمجلة القضائية لسنة 2001، عدد 2.
- ✓ قرار رقم 40187، المجلة القضائية لسنة 1990، العدد الرابع.
- ✓ قرار الغرفة العقارية بالمحكمة العليا رقم 1303561 الصادر بتاريخ: 11/03/2021،
- ✓ قرار رقم 197437 الصادر بتاريخ 26/04/2000، المجلة القضائية الغرفة العقارية المحكمة العليا، العدد 01، 2000
- ✓ قرار صادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، بتاريخ: 28/06/2000، للملف رقم: 1979.
- ✓ القرار رقم: 205549، منشور بالمجلة القضائية لسنة 2001، عدد 2،
- ✓ قرار رقم 40187، المجلة القضائية لسنة 1990، العدد الرابع، ص 20
- ✓ قرار المجلس الأعلى رقم 40944 المؤرخ في: 06/05/1987، المجلة القضائية لسنة 1991، العدد الثالث.
- ✓ قرار المحكمة العليا رقم 62624 المؤرخ في: 24/09/1990، المجلة القضائية لسنة 1992، العدد الثاني.
- ✓ قرار مجلس الدولة رقم: 24778، الصادر بتاريخ: 28/06/2006، مجلة مجلس الدولة، عدد 08.
- ✓ قرار مجلس الدولة: 040944، الصادر بتاريخ: 12/11/2008، مجلس الدولة غير منشور.
- ✓ قرار المحكمة العليا رقم: 0809837، الصادر بتاريخ: 16/01/2014، المحكمة العليا، عدد 02، 2014.
- ✓ قرار المحكمة العليا رقم: 259635، الصادر بتاريخ: 21/04/2004، المجلة القضائية، عدد 01، 2003.

ثانياً: قائمة المراجع:1- المؤلفات¹:

- ✓ حبيرش نور الدين، طرق التنفيذ على الملكية العقارية، بدون ذكر الطبعة، النشر الجامعي الجديد، الجزائر 2023،
- ✓ بن دريس يامن، دور القاضي الإداري في تكريس النظام القانوني الجزائري، بدون ذكر رقم الطبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2022.
- ✓ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري - في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع-، الطبعة الخامسة عشر، دار هومة، الجزائر، 2017.
- ✓ ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2015.
- ✓ محمد مصطفى زباني، تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار صبيحي للطباعة والنشر، غرداية، الجزائر، 2014.
- ✓ ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الاحكام، 2014.
- ✓ جمال سايس، الحيازة العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، منشورات كليك، الطبعة الأولى، 2014.
- ✓ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- ✓ جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، منشورات كليك، الجزء الأول، الطبعة الأولى، الجزائر، 2014.
- ✓ جمال سايس، الحيازة العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، منشورات كليك، الطبعة الأولى، 2014.
- ✓ جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الجزء 2، الطبعة 1، منشورات كليك، الجزائر، 2014.
- ✓ جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، بدون ذكر رقم الطبعة، دار هومة، الجزائر، 2013.
- ✓ جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الطبعة الأولى، منشورات كليك، الجزء الأول، 2013،

¹ تم ترتيب قائمة المراجع حسب حداتها.

- ✓ مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
- ✓ مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2011.
- ✓ بربارة عبد الرحمن، شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية، الطبعة الثانية، منشورات بغدادى، الجزائر، 2009.
- ✓ ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغدادى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- ✓ نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009.
- ✓ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- ✓ القاضي حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، طبعة 2005،
- ✓ كمال تكواشت، القانون العقاري، الطبعة الأولى، منشورات ابن النديم، مؤسسة الكتاب القانوني، الجزائر، 2003،
- ✓ محمد احمد عابدين، التقادم المكسب والمسقط في القانون، بدون ذكر رقم الطبعة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية مصر، 2002.
- ✓ عدلي أمير خالد، إجراءات ثبوت وشهر الملكية العقارية المكتسبة بوضع اليد في المحاكم والشهر العقاري على ضوء أحكام القضاء والفقهاء القانوني والإسلامي، منشأة المعارف بالإسكندرية، بدون ذكر رقم الطبعة وسنة النشر.
- ✓ عدلي أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في ضوء المستجدات من أحكام محكمة النقض والفقهاء القانوني، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، دون ذكر رقم الطبعة وسنة النشر.

2- أطروحات الدكتوراه:

- ✓ قادري نادية، مجال الاخذ بأحكام الحيازة والتقادم المكسب في ظل مبادئ نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 1، السنة الجامعية 2018-2019.
- ✓ صيفاوي سليمة، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، اطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة 1، السنة الجامعية: 2017-2018.
- ✓ لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، السنة الجامعية: 2011/2012.

3- رسائل الماجستير:

- ✓ حجاوي عزالدين، أثر اعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة تخرج من اجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق فرع القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية: 2014-2015.
- ✓ بوبشطولة لحسن، التقادم المكسب بين الجواز والحظر في أنظمة الشهر العقاري، مذكرة من اجل الحصول على شهادة ماجستير في الحقوق فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق بجامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2014-2015.
- ✓ فرج إبراهيم عبد الله سكر، الحيازة في المنقول كسبب من أسباب كسب الملكية –دراسة تحليلية مقارنة، رسالة مقدمة استكمالاً لمتطلبات الحصول على شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق قسم القانون الخاص، جامعة الأزهر، غزة، فلسطين، 2011.
- ✓ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية: 2009/2010.
- ✓ رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة كلية الحقوق، الجزائر، السنة الجامعية: 2008/2009.
- ✓ مزعاش اسمهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، رسالة ماجستير فرع الإدارة المالية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، الجزائر، السنة الجامعية: 2005-2006.

4- مذكرات التخرج:

- ✓ عبد الغني عبان، السندات الادارية والقضائية المثبتة لحق الملكية العقارية، مذكرة لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء. الجزائر، الدورة الثانية عشر: 2007/2010.

5- المقالات العلمية:

- ✓ يوبا قيشو وحمو فخار، الاستناد للتقادم المكسب لمراجعة التقييم النهائي – بين النص والتطبيق- ، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، المجلد 14، العدد 2، السنة 2023.
- ✓ منصور جلطي، مدى إهتمام المشرع الجزائري بتكريس الجودة في الأحكام القضائية الإدارية، دراسة تحليلية، مجلة القانون المجتمع السلطة، المجلد 12، العدد 01، السنة 2023.
- ✓ عمار بريق، المركز القانوني للوسيط القضائي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 14، (العدد التسلسلي 29)، مارس 2022، مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر بسكرة.

- ✓ لخضاري محمد، إيداع الأحكام القضائية للشهر بالمحافظة العقارية، مجلة الحوار المتوسطي، المجلد 3، العدد 2، الجزائر، 2022،
- ✓ سماقجي تفيدة و كلو هشام، الإيداع الجزئي للأحكام والقرارات القضائية المتضمنة قسمة العقار الشائع في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 07، العدد 04 (2022).
- ✓ زينب أحمد عوين ونورس رشيد طه، طبيعة الأخطاء القضائية وأثرها في صحة الأحكام الجزائية – دراسة في التشريع العراقي -، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 12، عدد خاص (العدد التسلسلي 22)، أبريل 2022.
- ✓ سبع زيان وبن احمد عبد المنعم، المنازعات الإدارية للترقيم في السجل العقاري في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية جامعة زيان عاشور بالجلفة، المجلد السادس، العدد الثالث، سبتمبر 2021،
- ✓ نصر الدين عاشور وعلي دحامية، إشكالات منازعات الترقيم العقاري في القضاء الجزائري، مجلة المفكر، المجلد 16، العدد 01، السنة 2021.
- ✓ بيران يعقوب، اختصاص القضاء العادي في المنازعات العقارية ذات الصبغة الإدارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 06، العدد 02، ديسمبر 2021، ص-ص 1243-1225.
- ✓ حسين أسماء وفنينيخ عبد القادر، الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 02، المجلد 09، الجزائر، 2021.
- ✓ بلارو كمال، المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري في نطاق الدفاتر العقارية، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 32، العدد 2، الجزائر، 2021.
- ✓ محمد دهار، عمليات المسح العام للأراضي والترقيم، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 09، العدد 02 لسنة 2021.
- ✓ طاهي محمد الطيب، الطلب القضائي على ضوء المادة 25 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حوليات جامعة الجزائر، المجلد 35، العدد 01، 2021،
- ✓ قونان كهينة، نظام الشهر العيني كأساس لتأسيس السجل العقاري القائم على مسك الدفاتر العقارية، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، العدد 04، 2020، ص-ص 520-500.
- ✓ شامي يسين، ادارة الدعوى المدنية وجدوى تطبيقها في قانون الاجراءات المدنية والادارية، المجلة الافريقية للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، السنة 2020.
- ✓ عسالي عبد الكريم وقيشو وردية، الدفع بعدم القبول في الدعوى بين حماية حق المتقاضى واستقرار العمل القضائي، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية، العدد الرابع، ديسمبر 2020.

- ✓ قسوري فهيمة، الاثار القانونية المترتبة عن شهر القرار القضائي المتضمن الغاء الترقية النهائي، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، المجلد 07، العدد 01، السنة 2020.
- ✓ الذهبي خليفة و بلواضح الطيب، أثر إشكالات عملية المسح على استقرار الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، المجلد 12، العدد 1، 2020.
- ✓ محمد مقبل العنذلي، طبيعة الدعوى الإدارية في التشريع الأردني: دراسة مقارنة، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 12، العدد 02، (العدد التسلسلي 24)، مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر بسكرة، أكتوبر 2020.
- ✓ دانا عبد الكريم سعيد وبلند أحمد رسول، خصوصية قواعد إجراءات الدعوى أمام محكمة القضاء الإداري دراسة تحليلية – مقارنة، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، السنة 2020، ص 395.
- ✓ سليمان بوزكري، سلطة المحافظ العقاري على الوثائق المودعة لديه في الجزائر، مجلة افاق علمية، المجلد 11، العدد 04، 2019.
- ✓ فائزة جروني وآخرون، دعوى تصحيح الأخطاء المادية أمام مجلس الدولة الجزائري، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 03، العدد 01، ماي 2019،
- ✓ قلال بن عبد الله وشامي أحمد، إشكالات الترقية العقاري في التشريع الجزائري مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 4، العدد 2، السنة 2019.
- ✓ بن بوعيشة شهيناز، حساب المجهول على ضوء التعليمات والمذكرات والتعديلات المتعلقة بقوانين المالية، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 02، المجلد 06، العدد 02، منشور بتاريخ: 2019/06/15.
- ✓ محمد قبائلي و اوروان هارون، المنازعات المتعلقة بإصدار الدفتر العقاري، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، معهد الحقوق والعلوم الاقتصادية، المركز الجامعي سي الحواس بريكة، العدد 2، ديسمبر 2018.
- ✓ محمد هشام بن شريف، مفاهيم جوهرية في ترجمة لغة الأحكام القضائية من الفرنسية إلى العربية، مجلة معالم، المجلد 09، العدد 01، الصادرة بتاريخ 2018/06/19، ص-ص 111-124.
- ✓ ربيحي امحمد، حجية الدفتر العقاري في اثبات الملكية العقارية، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 03، العدد 02، منشور بتاريخ: 2018/06/04.
- ✓ عمر زيتوني، إيداع وإشهار الأحكام والقرارات القضائية، نشرية الموثق، العدد الثاني، جوان 2018.
- ✓ مودع محمد أمين وزواوي آمال، شروط قبول الدعوى على ضوء تعديل قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، مجلة صوت القانون، المجلد الخامس، العدد 02، أكتوبر 2018.

- ✓ بن سيعقوب حنان، شهر الدعاوى العقارية في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس، الجزائر، 2018.
- ✓ موسوني عبد الرزاق، التقييم العقاري وطرق اثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد الرابع نوفمبر 2017،
- ✓ موسوني عبد الرزاق، التقييم العقاري وطرق اثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 4، نوفمبر 2017.
- ✓ زبدة نور الدين، الدفتر العقاري كألية لتطهير العقار الخاص، مجلة المعيار، العدد 18، جوان 2017.
- ✓ عبد القادر عيساوي، الحكم القضائي ومتطلبات السجل العقاري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد العاشر، العدد الأول، جامعة زيان عاشور الجلفة، الجزائر، 2017،
- ✓ بن طيبة صونية، انعكاسات التقييم العقاري على ثبوت الملكية العقارية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 12، السنة 2017.
- ✓ حشود نسيمة، دعاوى مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 3، الجزائر، 2017.
- ✓ مقني بن عمار، ضوابط تصحيح وتفسير الأحكام القضائية وفقا للقانون الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 09، العدد 03، السنة 2016.
- ✓ حميدة نادية وعباسة الطاهر، المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 7، الجزائر، 2016.
- ✓ سليمان بوزكري وعبد القادر عيساوي، مداخلة بعنوان الأحكام القضائية والسجل العقاري، يوم دراسي بعنوان واقع العقار في الجزائر بين الحماية والاستنزاف، بتاريخ: 09/03/2016، ملحقة أفلو جامعة عمار تليجي بالأغواط.
- ✓ بن عمر محمد، اثر ايداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع، ديسمبر 2016.
- ✓ شريط وليد وبوزيفي شريفة، الشروط الشكلية لقبول دعوى الإلغاء على ضوء الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، مجلة البحوث السياسية والإدارية، المجلد 03، العدد 02، 01/12/2014.
- ✓ باخوية ادريس، حجية الدفتر العقاري في المنازعات المترتبة عن التقييم العقاري النهائي، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، الجزائر، السنة 2014.
- ✓ معاشو عمار، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، مجلد 44، العدد 04، السنة 2007.
- ✓ معاشو عمار، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية، مجلة 44، عدد 4، 2007.

- ✓ بوزدق دام سامية، إلغات ربيحة، المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة إيليزا للبحوث والدراسات، المجلد 06، العدد خاص، الجزائر، 2006.
- ✓ جبار جميلة، الحكم القضائي كسند لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 14.
- ✓ إلهام فاضل، دور القاضي المقرر في توجيه إجراءات سير الخصومة الإدارية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 05، العدد 03،
- ✓ نبيل العبيدي، نظام الوساطة والمصالحة والتحكيم "دراسة مقارنة"، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 05، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيارت.
- ✓ فهيمة قسوري، شهر دعاوى والأحكام القضائية العقارية، مجلة المنتدى القانوني، العدد 07، بسكرة.

6- المدخلات العلمية:

- ✓ قيشو يوبا، ضمانات أصحاب الحقوق العقارية استنادا الى قانون السجل العقاري وقانون الإجراءات المدنية والإدارية (الاعتراضات والدعوى)، مداخلة مقدمة في إطار اليوم الدراسي: قراءة تحليلية وتقييمية للتعديلات الأخيرة للأمر المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، المنعقد يوم: 2023/05/02، بالشراكة بين مجلس قضاء غرداية ومنظمة المحامين بغرداية ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري بغرداية.
- ✓ قيشو يوبا، إعادة النظر في التقييم العقاري امام القضاء الإداري، محاضرة مقدمة في إطار التكوين المتواصل لمحامي مجلس قضاء غرداية، بتاريخ: 2022/10/27، المنعقدة بمجلس قضاء غرداية، السنة القضائية: 2023/2022.
- ✓ عز الدين كلوفي، المنازعات العقارية امام القضاء الإداري، مداخلة في إطار الندوة العلمية: أهمية ازدواجية العلوم الجغرافية والقانونية العقارية، المنعقدة بتاريخ: 2020/01/01، الجمعية الوطنية الجغرافية العقارية الجزائرية، الجزائر.
- ✓ بن لشهب سعاد، الدور الإيجابي للقاضي المدني في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، محاضرة مقدمة أمام قضاة مجلس قضاء غرداية، الجزائر، 2015.
- ✓ سالمي سميرة، الأوامر والأحكام القضائية الخاضعة للشهر العقاري، محاضرة أقيمت بمجلس قضاء قسنطينة، دون ذكر التاريخ.

7- المطبوعات الجامعية:

✓ وعلي جمال، تحرير الأحكام والأوامر القضائية، دروس مبرمجة لطلبة السنة أولى ماستر تخصص قانون قضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، دون ذكر السنة الجامعية،

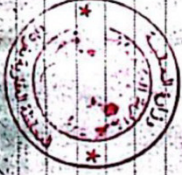
8- وثائق علمية مختلفة:

✓ دليل المحامي، دار برتي للنشر، طبعة: 2021-2022، الجزائر.

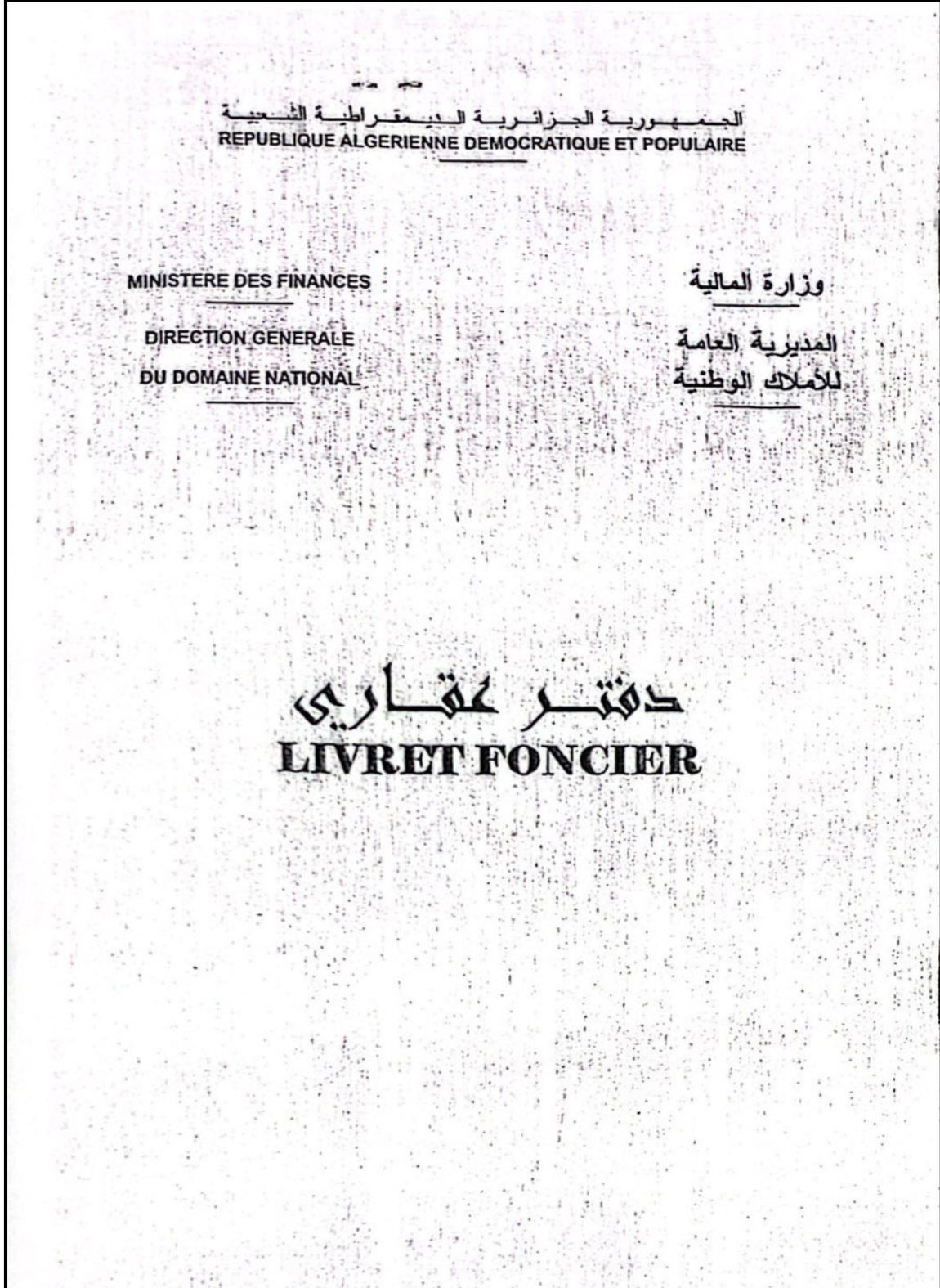
9- المواقع الإلكترونية:

✓ التكييف القانوني والقضاء، مدونة الباحث القانوني – قسطاس-، مقالة منشورة على موقع: www.qistas.com، اطلع عليه بتاريخ: 2023/07/12، على الساعة: 23.25.

الملاحق

4 - MITOYENNETES - SERVITUDES ACTIVES ET PASSIVES الاشتراك بالامتلاك - ارتباطات إيجابية وسلبية		ملاحظات OBSERVATIONS	
FORMALITES AUTRE QUE MODIFICATION OU RADIATIONS	تغييرات أو تشطيبات MODIFICATION OU RADIATIONS	رقم الترتيب N° d'ordre	تغييرات أو تشطيبات MODIFICATION OU RADIATIONS
<p>5- DEMENBREMENTS ET CHARGES تجزيات و اعباء</p> <p>عزيمه صياحه صريرة لاربا الحماة لو. 143/10/2001 مؤ. 19/10/2001 A441877</p>			
			
6 - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES امتيازات و رهون		ملاحظات OBSERVATIONS	
INSCRIPTIONS	تسجيلات	رقم الترتيب N° d'ordre	تغييرات (حالات و تشطيبات و علم) (MODIFICATION (Subrogation, radiations, etc.)

الملحق رقم 02 صورة من دفتر عقاري



WILAYA DE

ولاية :

CONSERVATION FONCIÈRE

المحافظة العقارية

DE

ب : غرداية



COMMUNE : بلدية : غرداية

LOCALITÉ : المنطقة :

QUARTIER : الحي : بلدية الخزن

LIEU DIT : المكان المنكور :

RUE ET N° : الشارع و الرقم :

SECTION : قسم : 006

ILOT DE PROPRIETE N° : مجموعة ملكية رقم : 1.18

CONTENANCE CADASTRALE : سعة المسح : 2.74

LOT N° : رقم القطعة : Eventuellement - إحتاليا

VI تأشيرة التصديق
(تسليم - مستوى - مطابقة)

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

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

20 JUN 2012

دفتر مسلم في

من المحافظ العقاري بسخا راي
(امضاء و ختم)

الحافظ العقاري



20 JUN 2012

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

دفتر مصدق عليه و موثق للبطايق

من المحافظ العقاري بـ سخا راي
(وزار المصالح و الختم)

الحافظ العقاري



الملحق رقم 03 صورة من عقد هبة مبني على قرار اداري

السجلية

الشركة المدنية للتوثيق
للأستاذين :

رقم: 2000/0647
تاريخ: 2000/05/02

عقد هبة عقار

أمام الأستاذ / أحمد قراية (أقبو) ولاية بجاية، الممضى أسفله، وبمحضر شاهدي العدل، المذكورين فيما يلي، والممضين أسفله :

حاضر

- السيد / متقاعد، الساكن بإغيل علي (ولاية بجاية)،
المونود بدوار بوني (بلدية إغيل علي) ولاية بجاية في عام ألف وتسعمائة واثنان وعشرين (1922). حامل بطاقة تعريف وطنية رقم الصادرة بدائرة إغيل علي في 1993/12/28، من جنسية جزائرية.

الذي وهب بموجب هذا العقد و طبقا لاحكام المادة مائتان واثنان ومايليها من قانون الاسرة الجزائري المورخ في التاسع جوان عام اربعة وثمانين تسعمائة والالف، ومع كل الضمانات العادية والقانونية المتبعة في مثل هذا الشأن إلى زوجته :

- السيدة / دون مينة، الساكنة بنفس العنوان، المولودة بدوار موقة (إغيل علي) ولاية بجاية بتاريخ الخامس والعشرين أفريل ألف وتسعمائة وتسعة وثلاثين (1939/4/25). حاملة بطاقة تعريف وطنية رقم الصادرة بدائرة إغيل علي في 1996/5/26، من جنسية جزائرية.

الحاضرة والقابلة لنفسها للعقار الاتي تعيينه :

التعيين

- قطعة ترابية مبنية، كائنة بالمكان المسمى "أمالو نقبوذة"، أراضي بلدية ودائرة إغيل علي (ولاية بجاية) دائرة إخصاص المحافظة العقارية لمدينة أقبو، تقدر مساحتها بثلاثمائة متر مربع (300 م2). التفعة الموهوبة حاليا بموجب هذا العقد مأخوذة من قلدعة ترابية أكبر منها والتي تقدر مساحتها بهكتار واحد وثلاثة سنتار (01 هـ، 100، 03 سا).

- تحمل القطعة الترابية الموهوبة حاليا بموجب هذا العقد الرقم الحادي عشر (11) من المخطط الحاصل بالتحصيل، وهي محدودة كما يلي :

- من الشمال / الحصة رقم 12، وهي ملك للسيد صايب أعر.
- من الجنوب/ الحصة رقم 10، وهي ملك للسيد قدوش خالد.
- من الغرب / طريق غير معبد.
- من الشرق / ملكية بن شريف ربيع.

* مع البناية التي هي في طور الإنجاز والتي تتكون من غرفتين وغرفة إستقبال ومطبخ. والكل بجميع منافعهم ومقتملاته من دون تحفظ أو نقص المعروف جيدا عند الحاضرين. خاصة الموهوب لها، صرحت بزيارتها للعقار الموهوب بموجب هذا العقد ولشأنه.


أصل الملكية

ان العقار الموهوب حاليا بهذا العقد تملكها الواهب بالكييفية التالية :

خريبة الطابع لا يحصل
لفائدة الخزينة
Droit de Timbre
Perçu Pour Le Trésor

بحكم: 1927/10/01

علي
مساحة التي احكامها
Avoir d'ignia pour le tout suprême
Rue Mezzine Chaabane Tazmalt
W. de Bejana



بالنسبة للأقطعة الترابية، إشتراه من المندوبية التنفيذية لإباديه إغيل علي بموجب عقد إداري، محرر بتاريخ 18/6/1996، نسخة منه مشهورة بالمحافظة العقارية لمدينة أقيو بتاريخ 23/7/1996، حجم 21، رقم 30.

- أما الزاية فأنجزها بأمواله الخاصة بموجب القرار المعصم من منح رخصة البناء الصادر من بلدية إغيل علي بتاريخ 02/6/1993، تحت رقم 93/30.

أصل الملكية السابقة

أر الحاضر وخاصة الحاضر المذكوران من الجهة الثانية، يعفيان صراحة للموثق المعصمي أسفله من التوسع في اثبات أصل ملكية العقار الموهوب وصرحا أنهم يستندون إلى البيانات المذكورة في عقد الملكية المعين أعلاه.

الملكية المستغلة

أصبح الموهوب لهد مالكين العقار الموهوب لهد بموجب هذا العقد والاستغلال المطلق ابتداء من هذا اليوم، بقصد اجور الكراء لصالح الموهوب لهد فيما يخص الملك الموهوب لهم وبالحيازة الحقيقية والفعلية، وفي هذا الشأن صرح الواهب أن العقار الموهوب حال وحر من أي دين.

الضمان

- هذه الهيئة صادرة مع الضمان ضد الغير عن الاستحقاق أو الموانع الأخرى مهما كان وقد التزم الواهب بذلك صراحة.

الالتزامات والشروط

- تمت هذه الهيئة تحت الالتزامات والشروط العادية والقانونية اللازمة في مثل هذا الأمر ويعين على الموهوب لهم المذكورين أعلاه أن يأخذوا العقار الموهوب في الحال التي هو عليه الآن من دون الرجوع على الواهب بسبب اشتراك في حائط أو عيوب في البناء أو الأرض، أو باطنها، خطأ في التعيين أو المساحة على أن الفرق الزائد أو الناقص الذي قد يكون بين المساحة الحقيقية والمساحة المذكورة أعلاه حتى ولو جاوز الواحد من المترين جزء يكون لفائدة أو خسارة عليها.

وأن يتحملوا حقوق الارتفاق التي عليه من كل نوع، المترتبة أو سوف تترتب على العقار المذكور. مالم تدفع من أجلها وتنفيد بالمقابل من الارتفاقات النافعة وبالجملة إذا وجدت تلك الارتفاقات تحت مسؤولية الموهوب لهم من دون رجوع على الواهب ومن دون أن يمنح هذا الشرط لأي أحد حقوق أكثر الخاصة بها أو يثبت استحقاقها بموجب وثائق رسمية غير متقدمة أو بحكم القانون وكذلك من دون أن يلحق الشرط المذكور ضررا ولاخسارة بالحقوق الناتجة للموهوب لهم بموجب القانون الخاص بالاشهار العقاري.

- وفي هذا الصدد ذكر الواهب بأنه ليس في علمه أن العقار الموهوب تترتب عليه حقوق الارتفاق غير التي هي ناتجة عن الحالة الطبيعية للأماكن أو من القانون.

- وأن يودوا ابتداء من يوم استغلالهم، الضرائب والرسوم والنفقات المترتبة أو سوف تترتب على الأملاك الموهوبة لهم، ويدفعوا جميع المصاريف والرسوم وأجرة التوثيق الواجبة على هذا العقد وتوابعه العادية والقانونية.

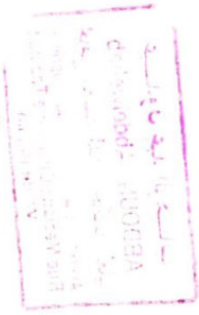
شرط خاص

- يحتفظ الموهوب بحق الإيواء في المسكن الموهوب بموجب هذا العقد إلى غاية وفاته.

.../...



Handwritten notes and stamps in the top right corner, including a date '2002/06/02' and some illegible text.



الإشهاد العقاري

- نسخة من هذا الرسم ستسهر لدى المحافظة العقارية بأقربو (ولاية بجاية)، وإن ظهرت هنالك قيود أو شروط تثقل العقارات الموهوبة، فإن الواهب ملزم بفكها وتسطبها على عاتقه.

الحالة المدنية

- صرح الواهب تحت طائلة العقوبات القانونية، وأداء اليمين جازما أنه من جنسية جزائرية، وأنه ليس في حالة حجز أو افلاس أو تسوية قضائية، أو توقف عن الدفع، وأنه لم تلتصق الحق في تسوية ودية مصادق عليها. وأنه غير متزوج أو محتفل أن يمس بالنصوص الجاري بها العمل بتهمة التعدي على التراث الوطني، وأن الأملاك المعينة أعلاه خالية من جميع الديون والتكاليف مهما كانت.

التقييم

- من أجل استيفاء جميع المصاريف الواجبة على هذا العقد قدرتي الحاضرين قيمة العقار الموهوب بستمن قدره / مئتان ألف دينار جزائري (200.000 دج).
كما صرح الواهب طبقا للمادة ثلاثمائة تسعة تسعين من قانون التسجيل الجزائري، أن هذه أول هبة صدرت منه عدة حياته.

الموطن

-- لتنفيذ هذا الرسم وتوابعه، اختاري الحاضرين المذكورين، عنوان سكنهما المذكور أعلاه من أجل مخاطبتهما فيه عند الضرورة.

تلاوة القوانين والتكديرات

قبل الختام وطبقا للقانون، فإن الموثق الموقع أدناه تلى على الاطراف الحاضرين المعترفين، بذلك أحكام المواد 113، 118، 119، 133، 134، من قانون التسجيل الجزائري، صرح الاطراف منفردين، تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها بالمادة 134 من قانون التسجيل، المذكور أن هذا الرسم يتضمن صحة القيمة الحقيقية للعقار الموهوب حاليا، وأكد الموثق المعضى أسفله بدور ه أن هذا العقد لم يغير أو يساقض بأية رسالة أو عقد مضاد يتضمن الزيادة في القيمة المعلنة التجارية.

أقياسا لمسالك

حضر وانعقد بأقربو،
بمكتب الموثق الموقع أدناه،
سنة / الفين (2000)
يوم / الثاني من شهر ماي (2000/5/02).

بمحض

- 1- السيد / (أ. تاجر، الساكن بقر غارت (بلدية إغراد) ولاية بجاية، المولود بأقربو (بجاية) بتاريخ 07 جويلية 1961، حامل رخصة سيطرة رقم 1990/11/26، صادرة بجاية في 1990/11/26، من جنسية جزائرية.
- 2- السيد / (كاتب عمومي، الساكن بضواحي المحطة (بلدية أقبر) ولاية بجاية، المولود بأقربو بتاريخ 1970/1/05، حامل بطاقة تعريف وطنية صادرة بدائرة أقربو في 1994/9/20، من جنسية جزائرية.

شاهدي العدل العكاف:



وكذلك بمحضر

1- السيد /
مقناعد، الساكن بإغويل علي (ولاية بجاية)،
المولود بدوار موقة (إغويل، علي) بتاريخ 24 ماي 1934. حامل بطاقة تعريف
وطنية رقم 660634. صادرة بإغويل علي في 01/4/1995. من جنسية
جزائرية.

2- السيد /
بناء، الساكن بقاسلنت (بلدية إغرام) ولاية بجاية،
المولود بإغرام بتاريخ 10 أوت 1946. حامل بطاقة تعريف، وطنية رقم
433914، صادرة من دائرة أقبو في 21/1/1991، من جنسية جزائرية.
التساهدين المعرفين اللذين أكدا للموثق الممضي أسفله هوية وأهلية، شخصية الواهب
والموهوب لهم وأهليتهم المدنية مصرحين بمعرفتهم معرفة تامة.
وبعد تلاوة محتويات الرسم وقرجمة الكل شفاهيا على الحاضرين والشهود اللذين
صرحوا بفهمهم لأجل تدخلهم أمضوا جميعا مع الموثق.
تابع للاضماءات التوثيقية التالية، نظر وسجل ببجاية بتاريخ 17 ماي 2002، فسيمة
رقم 109407، حقوق مقبوضة **محاسن**، مقتضية التسجيل والطابع
والمواريث والبطاقية، مديرية الضرائب لولاية بجاية، وزارة المالية. امضاء غير محتمل
للمطالعة.

شهادة الزواج
بجاية
17 ماي 2002



الاستاذ
Mr^o OUARAB Achour

رقم	2.000	مبلغ
تاريخ	10	رقم
ملاحظات		
رقم	1.000	مبلغ
تاريخ	10	رقم
ملاحظات		
رقم	3.000	مبلغ
تاريخ	10	رقم
ملاحظات		



الملحق رقم 04 صورة من تبليغ قرار لجنة مسح الأراضي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLICQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
وزارة المالية
MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE DES DOMAINES NATIONAL
DIRECTION REGIONALE DES DOMAINES NATIONAL GUARGLA
DIRECTION DE CADASTRE ET LA CONSERVATION FONCIERE
LA WILAYA DE GHARDAIA

المديرية العامة للأموال الوطنية
المديرية الجهوية للأموال الوطنية ورقلة
مديرية مسح الأراضي والحفظ
العقاري لولاية غرداية

غرداية في

2023/

الرقم:

13

4197

إلى السيد:

الموضوع: إعداد مسح الأراضي العام - تبليغ قرار لجنة مسح الأراضي لبلدية غرداية.

بناء على قرار السيد والي ولاية غرداية رقم 99 المؤرخ في 10 جاتفي 2018 المتضمن إنشاء لجنة مسح العام الأراضي لبلدية غرداية، انعقدت جلسة لجنة المسح العام يوم 21 مارس 2023، وفيما يخص اعتراض الذي تقدمتم به بالقسم 132 مج 365 ضد السيد حجاج السيد و حجاج إبراهيم بن علي أصدر القرار التالي: "توجيه المعارض إلى رفع دعوة قضائية في آجال مدتها 03 أشهر وتبليغ المحافظ العقاري المختص إقليميا".

تقبلا وتحياتنا الخالصة.

المدير

مستلمة من السيد حجاج السيد
والتشكيل العقاري
السيد حجاج السيد
السيد حجاج السيد

Place Med khemil - centre ville - GHARDAIA. 47000
Téléphone: +213 (0)20 28 59 97 / Fax (0)20 28 59 00
Email: ghardaiac47@domal.com

الملحق رقم 05 صورة من حكم صادر عن محكمة غرداية

نسخة عادية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

مجلس قضاء: غرداية
محكمة: غرداية
القسم: العقاريبالجلسة العلنية المنعقدة بمقر محكمة غرداية
بتاريخ: الثلاثون من شهر جانفي سنة ألفين و أربعة وعشرون
برئاسة السيد (ة): قاضي
و بمساعدة السيد (ة): أمين ضبطرقم الجدول: 23/02255
رقم الملف: 24/00250
تاريخ الحكم: 24/01/30
مبلغ الرسم: 1500 دج

صدر الحكم الأتالي بيئاته

بين السيد (ة):

1 (مدعي حاضر

العنوان: حي كركورة غرداية
المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة):

/ بين

/ وبين

ضد /

1 (مدعي عليه حاضر

العنوان: حي بلغنم غرداية
المباشر للخصومة بنفسه

2 (مدعي عليه حاضر

العنوان: حي بلغنم غرداية
المباشر للخصومة بنفسه

بيان وقائع الدعوى

بموجب عريضة إفتتاح دعوى مودعة لدى أمانة ضبط محكمة غرداية القسم العقاري بتاريخ 20-09-2023 تحت رقم 23-2255 أقام المدعي -
الأستاذ: دعوى قضائية ضد المدعي عليهم -
للخصام بواسطة الأستاذ: بحضور ورثة وهم:

ووزير المالية ممثلا من طرف السيد المدير
الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية غرداية أهم ما جاء فيها:
أن المدعي و المدخلين في الخصام ملاك لمجموعة من القطع الأرضية كائنة بغابة أوبكة ناحية
كركورة بغرداية تتمثل في قطعة أرضية بمساحة 2م420م عائدة إلى المدعي عن طريق الإرث
من والده ومنها قطعة أرضية أخرى بمساحة 950م تعود لجميع الورثة وكذا
قطعتين أخرتين الأولى بمساحة 80 م و الثانية بمساحة 70 م و مستودع به مساحة 140م
إعتدى عليهما المدعي عليهما و الأكثر من ذلك فإنه عند مرور أعوان مسح الأراضي على
المنطقة تم الاختلاف فيها لاسيما في ما يخص العقود و أن المدعي وعلى إثر ذلك تقدم
باعتراض أمام لجنة المسح على تسجيل المدعي عليهما لإسهما على مجموع العقار المذكور
أعلاه وهو العقار الذي أصبح يحمل مراجع المسح قسم 132 مجموعة ملكية 365 تلقى على
إثره مراسلة من المدخلة في الخصام الخامسة جاء فيها ما يلي " بناء على قرار السيد الولائي



ولاية غرداية رقم 99 المؤرخ في 10 جانفي 2018 المتضمن إنشاء لجنة مسح العام الأراضي لبلدية غرداية عقدت جلسة لجنة المسح العام يوم 21 مارس 2023 وفيما يخص إغراض الذي تقدمت به بالقسم 132 مج 365 ضد السيد .
التالي توجيه المعارض إلى رفع دعوى قضائية في أجل مدتها 03 أشهر و تبليغ المحافظة العقارية المتخصصة إقليميا" و أن المدعي وبموجب المراسلة أعلاه تقدم إلى المحكمة بدعوى الحال و أن المدعي يرمي من وراء دعواه إلى تسجيل القطعة الأرضية قسم 132 مجموعة ملكية 365 الكائنة ببلدية غرداية باسم ورثة

تبعاً لرجوع الملكية لهم عن طريق الإرث ويرفقون للمحكمة مخططاً يبين مجمل القطعة الأرضية محل النزاع و أنه من الثابت قانوناً وطبقاً للمادة 14 من المرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم و التي تنص على أنه يعطى أجل قدره 3 أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل دعوى أمام الجهات القضائية المختصة قانوناً و عند إنقضاء هذا الأجل فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصير نهائية ما عدى الغلط المادي المعترف به و ما عدى حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي و يكشف عن نفسه و الذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين و في جميع الحالات فإن التعديلات المدخلة على الوثائق المساحية تتم بمناسبة أشغال محافظة مسح الأراضي" يوجد بينهم إنفاق ودي يمكن أن يحل المنازعة مما جعل المدعي يلجأ لمحكمة الحال ضمن الأجل القانوني المنصوص عليه ضمن المادة 14 بعد تمكنه من المراسلة الممنوحة له من طرف المدخلة في الخصام الخامسة و أنه يتضح موضوع منازعة الحال والتي تخص أجزاء متنازع عليها والتي يتم الفصل فيها عن طريق المحكمة لاسيما بعد الاستعانة باليد التقنية وتكليفها بمجموعة من المهام التي تساعد المحكمة تبيان حقيقة النزاع و بالإضافة إلى ما تم إرفاقه من وثائق و أيضاً الشهادة التوثيقية الخاصة بالعقار محل النزاع والتي تؤكد رجوع الملكية لورثة - وكذا أصل ملكية العقار و الذي يتمثل في عقد بيع مجمل القطع الأرضية بين البائع - إبنه - المؤرخ في 09/01/1951 الموثق و المسجل بإدارة الضرائب و التمس: في الشكل: قبول الدعوى شكلاً و في الموضوع: الحكم بتسجيل الملكية المتنازع عليها في السجل العقاري المنتمية للقسم 132 مجموعة ملكية 365 الكائن ببلدية غرداية المفتوح بموجبها إعتراض أمام لجنة مسح الأراضي لبلدية غرداية والمنتبهة بالقرار رقم 23/4197 المؤرخ في 2023/07/13 له - حه للمدعي وجعلها باسم ولحساب ورثة -

أبناء حمو مع تحميل المدعي عليهما بالمصاريف القضائية واحتياطياً:

تعيين خبير عقاري مختص للقيام بالمهام التي تحددها.
وبجلسة 28-11-2023 قدم المدعنة بواسطة دفاعه طلب امر على عريضة اهم ماجاء فيها:
أن الطالب سجل أمام القسم العقاري عريضة افتتاح الدعوى بتاريخ: 2023/09/12 ضد المطلوب ضدهم سجل تحت رقم: 23/2255 وهي منشورة أمام نفس القسم و أن الطالب ولدى سعيه لتبليغ المطلوب ضده الأول - تم إعلامه من طرف إبنه أنه متوفي و أن الطالب وجد نفسه ملزماً بإدخال ورثة المطلوب ضده الأول في النزاع ولتمكنه من ذلك يستوجب الأمر حصوله على شهادة الوفاة وكذا الشهادة العائلية بالطريق القانوني مما حتم عليه اللجوء إلى المحكمة لتمكينه من أمر بالترخيص له بذلك و أن الطالب قام بتقديم طلب امر على عريضة لاستخراج شهادة الوفاة وشهادة عائلية وقضى يرفض الطلب وإحالتها إلى قسم الحال و أن المطلوب ضده - بن عمر هو خصم المدعي أي المعارض الحالي في الدعوى المقامة أمام القسم العقاري وبذلك فإن كانت وثائق تخصه تهم الدعوى يمكن للقاضي الموضوع تفعيل المادة 73 من ق إ م و أن الطالب يلجأ إلى قسم الحال بمقتضى المادة 73 من ق إ م التي تنص على أنه: " يجوز للقاضي أن يأمر باستخراج نسخة رسمية أو إحضار عقد رسمي أو

عرفي أو إحضار أية وثيقة محجوزة لدى الغير بناء على طلب أحد الخصوم، حتى ولو لم يكن طرفاً في العقد". و أن الأمر لا يمس بأصل الحق والتمس في الشكل: قبول الطلب و في الموضوع: الأمر بالترخيص للطالب - باستخراج وثائق الحالة المدنية المتمثلة في شهادة وفاة والشهادة العائلية للمرحوم المدعو المولود بغرداية خلال سنة 1926 وذلك من مصالح الحالة المدنية لبلدية غرداية لاستعمالها في القضية العقارية رقم: 23/2255 المرفوعة أمام القسم العقاري بمحكمة غرداية الإدخال ورثته في النزاع. وبجلسة 2023-11-28 قدم المدعي عليه مذكرة جوابية بواسطة دفاعه اهم ماجاء فيها: من حيث الشكل: أن المدعي خالف نص المادة 17 من ق م ق ! م ! التي تؤكد و تلزم المدعي في أي نزاع عقاري يجب شهر العريضة أمام المحافظة العقارية الكائن بها العقار محل النزاع و هذا ما تؤكد كذلك نص المادة 516/515 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تلزم المدعي في دعاوى الإبطال أو النظر في الترقيم القائم بين الأشخاص بشهر العريضة الإفتتاحية و هذا ما خالفه المدعي مما يستدعي بعد قبول الدعوى شكلاً لمخالفتها لكامل النصوص القانونية و أن المدعي أقام دعواه أمام القسم العقاري لمحكمة الحال من أجل إلغاء الترقيم الخاص بالعقار محل دعوى الحال وتجاهل جميع الورثة بخصوص العقار و الذين يرفضون رفضاً قاطعاً دعوى الحال و أن الورثة جميعاً قاموا بحصر تركة الهالك أبيهم وصدر حكم يقضي بالمصادقة على الخبرة القضائية المنجزة من قبل الخبير بابتكر يحي وتم الموافقة من جميع الورثة على تنفيذ وصية الهالك حجاج بكير بتاريخ 1988/04/10 نفذها المدعي عليه كونه مصفي لتركة الهالك و عليه سبق الفصل في موضوع الدعوى قائماً وفق نص المادة 338 من القانون المدني و لا يمكن بتاتا الرجوع على المدعي عليه بدعوى الحال، من حيث التقادم: أن الوصية الخاصة بالهالك كانت سنة 1988 و تم تنفيذها حسب الحكم القضائي بالمصادقة على الخبرة القضائية بتاريخ 1992/02/18 و هذا ما يؤكد العقد الرسمي أمام الموثق آنذاك علماً أن الإلتزامت تنقضي بخمسة عشر سنة حسب نص المادة 308 من القانون المدني و يترتب عن التقادم إنقضاء الإلتزام بين جميع الأطراف وتصبح دعوى الحال بدون موضوع حسب نص المادة 320 من القانون المدني و أن المصادقة على الخبرة القضائية بتقسيم تركة الهالك آنذاك و التي تم المصادقة على الخبرة القضائية المنجزة من قبل ما تعطي حجية الشيء المقضي فيه بين جميع الأطراف و لا علاقة للمدعي عليه بدعوى الحال كونه قام بتنفيذ الوصية و من حيث الموضوع: أن الهالك قبل وفاته ترك وصية شرعية أمام أعيان البلد و الأئمة بما فيهم المدعي عليه . على أنه تم تحرير وصية شرعية للهالك بن صالح و التي تم تسجيلها لدى مكتب التوثيق الأستاذ . الموثق ببلدية بريان وذلك في الفاتح من فيفري 1989 عدد 129 سجل 100 و مسجل ضمن العقود الخاصة للرسوم الثابتة و التي تتضمن تنفيذ وصية الهالك لتسديد ديونه حسب نص الوصية الشرعية و أن المدعي يسعى من أجل كسر الوصية الشرعية و المحددة شرعاً من قبل الشارع الحكيم و مخالفاً لنص المادة 191 من قانون الأسرة والتمس: من حيث الشكل: عدم قبول شكلاً و عدم قبول عريضة الدعوى لمخالفتها لنص المادة 17 و 516/515 من ق م ق ! م ! و سبق الفصل حسب نص المادة 338 من القانون المدني و القضاء بتقادم النزاع بين كامل الأطراف وفق نص المادة 320 و 380 من القانون المدني لحجية الشيء المقضي فيه و كون أنه تم تنفيذ كامل وصية الهالك شرعاً و قانوناً و من حيث الموضوع: الإشهاد بوصية الهالك قبل وفاته لأئمة الشرعيين الإشهاد بالمصادقة على الخبرة القضائية بقسمة تركة الهالك بما فيها الوصية المنجزة من قبله أنذاك الإشهاد على أن المدعي يسعى من أجل كسر وصية والده الهالك بدون وجه حق متجاهلاً الحق الشرعي للهالك والده، الإشهاد على أن الهالك كان حريص بتنفيذ وصيته أمام الوكلاء والأئمة الشرعيين و عليه : القضاء برفض الدعوى لعدم التأسيس مع تحميل المدعي عن المقاضاة التعسفية وبدون وجه حق بواقع 1.000.000 دج مع تحميله بجميع المصاريف القضائية. وبجلسة 2024-01-09 قدم المدعي عريضة ادخال في الخصومة بواسطة دفاعه اهم ماجاء

فيها:

أن المدعي ولدى سعيه لتبليغ المدعى عليه - تم إيجاده متوفيا حسب تصريح أحد ابنائه ما حتم على المدعي استصدار امر لاستخراج شهادة وفاته وشهادة عائلية لإدخال ورثته في النزاع وهو ما تم بموجب الأمر الصادر عن قسم الحال بتاريخ 2023/12/05 وأن عريضة الإدخال مقدمة ضمن الشكليات المنصوص عنها قانوناً مما يقتضي قبولها شكلاً و من حيث الموضوع: أن المدعي والمدخلين في الخصام ملاك المجموعة من القطع الأرضية كائنة بغابة أوبكة ناحية كركورة بغرداية تتمثل في قطعة أرضية بمساحة 420 م عائدة إلى المدعي عن طريق الإرث من والده حجاج بكير ومنها قطعة أرضية أخرى بمساحة 950 م تعود لجميع الورثة وكذا قطعتين أخرتين الأولى بمساحة 80 م والثانية بمساحة 70 م و مستودع به مساحة 140 م إعتدى عليهما المدعي عليهما و الأكثر من ذلك فإنه عند مرور أعوان مسح الأراضي على المنطقة تم الاختلاف فيها لاسيما في ما يخص العقود و أن المدعي وعلى إثر ذلك تقدم بإعتراض أمام لجنة المسح على تسجيل المدعى عليهما لإسهما على مجموع العقار المذكور أعلاه وهو العقار الذي أصبح يحمل مراجع المسح قسم 132 مجموعة ملكية 365، تلقى على إثره مراسلة من المدخلة في الخصام الخامسة جاء فيها ما يلي: " بناء على قرار السيد الوالي ولاية غرداية رقم 99 المؤرخ في 10 جانفي 2018 المتضمن إنشاء لجنة مسح العام الأراضي لبلدية غرداية انعقدت جلسة لجنة المسح العام يوم 21 مارس 2023 وفيما يخص إعتراض الذي تقدمتم به بالقسم 132 مع 365 ضد السيد أصدر القرار التالي "توجيه المعارض إلى رفع دعوى قضائية في أجل مدتها 03 أشهر و تبليغ المحافظة العقارية المتخصصة إقليمياً" و أن المدعي يرمي من وراء دعواه إلى تسجيل القطعة الأرضية قسم 132 مجموعة ملكية 365 الكائنة ببلدية غرداية باسم ورثة

أبناء . تبعا لرجوع الملكية لهم عن طريق الإرث ويرفقون محكمة مخططا يبين مجمل القطعة الأرضية محل النزاع و أنه من الثابت قانوناً وطبقاً للمادة 14 من المرسوم رقم 62-76 مؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم و التي تنص على أنه يعطى أجل قدره 3 أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل دعوى أمام الجهات القضائية المختصة قانوناً، وعند إنقضاء هذا الأجل فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصبح نهائية ما عدى الغلط المادي المعترف به و ما عدى حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين وفي جميع الحالات فإن التعديلات المدخلة على الوثائق المساحية تتم بمناسبة أشغال محافظة مسح الأراضي و يتبين أن أطراف الدعوى الحالية لا يوجد بينهم إتفاق ودي يمكن أن يحل المنازعة مما جعل المدعي ضمن الأجل القانوني المنصوص عليه ضمن المادة 14 بعد تمكنه من المراسلة الممنوحة له من طرف المدخلة في الخصام الخامسة و أنه يتضح موضوع منازعة الحال والتي تخص أجزاء متنازع عليها والتي يتم الفصل فيها عن طريق المحكمة لاسيما بعد الإستعانة باليد التقنية وتكليفها بمجموعة من المهام التي تساعد لتبيان حقيقة النزاع و بالإضافة إلى ما تم إرفاقه من وثائق إلى المحكمة والتي تؤكد رجوع الملكية لورثة . وكذا أصل ملكية العقار و الذي يتمثل في عقد بيع مجمل القطع الأرضية بين البائع . إلى ابنه بكير المؤرخ في 1951/01/09 الموثق و المسجل بإدارة الضرائب والتمس: في الشكل: قبول الدعوى و عريضة الإدخال شكلاً و في الموضوع: الحكم بتسجيل الملكية المتنازع عليها في السجل العقاري المنتمية للقسم 132 مجموعة ملكية 365 الكائن ببلدية غرداية المفتوح بموجبها إعتراض أمام لجنة مسح الأراضي لبلدية غرداية والمنتبهة بالقرار رقم 23/4197 المؤرخ في 2023/07/13 الموجه للمدعى وجعلها باسم و لحساب ورثة .

مع تحميل المدعى عليهما بالمصاريف القضائية و احتياطياً

تعيين خبير عقاري مختص للقيام بالمهام التي تحددها المحكمة.

وبجلسة 09-01-2024 قدم المدعي مذكرة جوابية بواسطة دفاعه اهم ماجاء فيها:

ذكر المدعى عليه الثاني أن المدعي خالف نص المادة 17 من ق م ا التي تؤكد وتلزم المدعي في أي نزاع عقاري يجب شهر العريضة أمام المحافظة العقارية الكائن بها العقار محل النزاع وهذا ما تؤكد كذلك نص المادة 516/515 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تلزم المدعي في دعاوى الإبطال أو النظر في التقييم القائم بين الأشخاص بشهر العريضة الإفتتاحية وهذا ما خالفه المدعي مما يستدعي بعد قبول الدعوى شكلا لمخالفتها لكامل النصوص القانونية لكن دعوى الحال هي دعوى في اطار نصوص المواد 12 و 14 من المرسوم 62/76 المتعلق بمسح الأراضي العام والتي تتعلق بالاحتجاجات التي تثار بمناسبة بداية اعمال المسح العام عند الاجراء الأول على الوثائق المسحية الأولية الغير مودعة لدى المحافظة العقارية وبالتالي فان المنازعة وطبقا للمواد المذكورة فإنها لا تتعلق بإلغاء او ابطال او نقض حقوق مقيدة في السجل العقاري ومادام ذلك فان الاشهار لا يمكن أن يتم لعدم وجود وثائق الحقوق بعد على مستوى المحافظة العقارية والنزاع لازال على مستوى لجنة المسح وبالتالي فالدفع مردود لعدم جديته وذكر المدعى عليه الثاني أن المدعي أقام دعواه أمام القسم العقاري لمحكمة الحال من أجل إلغاء التقييم الخاص بالعقار محل دعوى الحال وتجاهل جميع الورثة بخصوص العقار والذين يرفضون رفضا قاطعا دعوى الحال و انه يبدو ان المدعى عليه لم يطلع جيدا على الوثائق التي ارفقها المدعي بالملف اذ ان جميع المعنيين تم ادخالهم في النزاع وبالتالي فالدفع لا محل له و اضاف المدعى عليه الثاني أن جميع الورثة قاموا بحصر تركة الهالك ابيهم وصدر حكم يقضي بالمصادقة على الخبرة القضائية المنجزة من قبل الخبير وأنه تم الموافقة من جميع الورثة على تنفيذ وصية الهالك بتاريخ: 10/04/1988 نفذها المدعى عليه كونه مصفي لتركه الهالك - وعليه سبق الفصل في موضوع الدعوى قائما وفق نص المادة 338 من القانون المدني ولا يمكن بتاتا الرجوع على المدعى عليه بدعوى الحال لكن ان المدعى عليه الثاني يتحجج بوجود حكم قضائي فصل في النزاع لكنه لم يرفقه للمحكمة والخصوم للاطلاع عليه مما يجعل دفعه منعدم الأساس يتعين صرف النظر عنه و من حيث التقادم ذكر المدعى عليه الثاني أن الوصية الخاصة بالهالك كانت سنة 1988 وتم تنفيذها حسب الحكم القضائي بالمصادقة على الخبرة القضائية بتاريخ 18/02/1992 وهذا ما يؤكد العقد الرسمي أمام الموثق آنذاك علما أن الالتزامات تنقضي بخمسة عشر سنة حسب نص المادة 308 من القانون المدني ويترتب عن التقادم إنقضاء الإلتزام بين جميع الأطراف وتصبح دعوى الحال بدون موضوع حسب نص المادة 320 من القانون المدني و أن المصادقة على الخبرة القضائية بتقسيم تركه الهالك انذاك والتي تم المصادقة على الخبرة القضائية المنجزة من قبل بابر كير مما تعطي حجية الشيء المقضي فيه بين جميع الأطراف ولا علاقة للمدعى عليه بدعوى الحال كونه قام بتنفيذ الوصية لكن المدعى عليه لم يرفق الوثيقة التي يدفع على أساسها بتقادم الحكم القضائي من جهة ومن جهة أخرى فان ادعائه غير صحيح بحكم ان الوصية المحتج بها تم ابطالها بموجب الحكم الصادر عن فرع الأحوال الشخصية لمحكمة غرداية بتاريخ 17/06/1996 فهرس 96/238 والذي قضى في منطوقه بإبطال وصية الهالك حجاج بكير بن صالح العرفية المؤرخة في 10/04/1988 وكل تصرف اجري بموجبها من طرف المدعى عليهما آنذاك وهما نفس المدعى عليهما في قضية الحال و ان الدفع بالتقادم مردود يتعين استبعاده، ثانيا: ذكر المدعى عليه الثاني أن الهالك قبل وفاته ترك وصية شرعية أمام أعيان البلد والأئمة بما فيهم المدعى عليه . على أنه تم تحرير وصية شرعية للهالك حجاج بكير بن صالح والتي تم تسجيلها لدى مكتب التوثيق الأستاذ ن. الموثق ببلدية بريان وذلك في الفاتح من فيفري 1989 عدد 129 سجل 100 ومسجل ضمن العقود الخاصة للرسوم الثابتة والتي تتضمن تنفيذ وصية الهالك حجاج بكير بن صالح لتسديد ديونه حسب نص الوصية الشرعية وذكر المدعى عليه الثاني أن المدعي يسعى من أجل كسر الوصية الشرعية والمحددة شرعا من قبل الشارع الحكيم ومخالفا لنص المادة 191 من قانون

الأسرة والتي تعطي يتطلب شرعا وقانونا احترام نية وتصرف الهالك سابقا لكن تم التطرق أعلاه إلى ابطال الوصية بموجب حكم قضائي صادر سنة 1996 وان العقد الذي أرفقه المدعى مع مذكرته الجوابية مؤرخ في 1994/10/31 وهو العقد الموجود في حكم العدم باعتبار ان الحكم الصادر سنة 1996 أبطال الوصية وكل التصرفات الواردة بموجبها مما يجعل ادعاءاته منعدمة التأسيس يستوجب استبعادها و أضاف المدعى عليه الثاني أن الوكلاء قاموا بالتصرف بتصفية الهالك وفق الشريعة وما يمليه الشرع والقانون لكن ان الادعاء باطل تماما بحكم ان المدعى هو من قام بذلك بالإضافة إلى ذلك فان الوكيل القانوني لمورث المدعى حال حياته هو المدعى لا غير والتمس: بعد استبعاد دفوع المدعى عليه الثاني، افادة المدعى بسابق الطلبات والواردة في هذه المذكرة.

وضعت القضية في النظر لجلسة 2024-01-30 للنطق بالحكم الآتي بيانه:

****وعليه فإن المحكمة****

بعد الإطلاع على عريضة إفتتاح الدعوى والوثائق المرفقة بالملف.
بعد الإطلاع على المواد 1، 3، 8، 9، 13، 14، 15، 16، 17، 18، 19، 20، 21، 22، 23، 27، 28، 37، 64، 65، 75، 76، 79، 80، 125، 126، 128، 129، 271، 273، 288، 418، 419، و المواد من 531 الى 536 و المادة 994 وما يليها قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد الاطلاع على المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتاسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 93-123 لاسيما المادة 15 منه.
بعد الإطلاع على المرسوم رقم 75-74 المتعلق باعداد مسح الاراضي العام وتاسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.
بعد النظر في القضية وفقا للقانون.

من حيث الشكل:

- حيث ان المدعى قدم عريضة ادخال في الخصام ورثة . وهم :
- لكون المدعى عليه -
- حيث ثبت للمحكمة ان عريضة الإدخال في الخصام جاءت وفقا لما هو مقرر قانونا مما يتعين قبولها.

* عن الدفع بشهر العريضة الافتتاحية:

- حيث ان دفع المدعى عليه ان كان لزاما على المدعى شهر العريضة الافتتاحية طبقا لنص المواد 515 و 516 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية مردود عليه فالعقار غير مسجل باسم المدعى حتى يتمكن من شهر فلا يمكن شهر حقوق الغير فالدعوى متعلقة بالترقيم المؤقت وليس بالحقوق التي تستوجب الشهر مما يتعين استبعاد الدفع.

* عن الدفع بالتقادم:

- حيث ثبت للمحكمة ان المدعى عليه يدعي بان حق المدعى في المطالبة القضائية قد تقادم لكون وصية الهالك كانت بتاريخ 1988 وان النزاع الحالي لا يتعلق بتنفيذ الوصية بل بالغاء ترقيم مؤقت والذي صدر بشأنه قرار لجنة المسح بالتوجه الى القضاء وهي الاجال المحترمة من طرف المدعى مما يتعين استبعاد الدفع.

* عن الدفع بسبق الفصل:

- حيث ان المدعي ادعى انه تم الفصل في الملف غير انه لم يقدم اي حكم قضائي مما يتعين استبعاد الدفع.

حيث أن الدعوى جاءت مستوفية للأشكال والشروط لرفعها مما يتعين قبولها شكلا.

من حيث الموضوع:

حيث أن المدعي رافع المدعى عليه و إلتمس: في الشكل: قبول الدعوى شكلا و في الموضوع: الحكم بتسجيل الملكية المتنازع عليها في السجل العقاري المنتمية للقسم 132 مجموعة ملكية

365 الكائن ببلدية غرداية المفتوح بموجبها إعتراض أمام لجنة مسح الأراضي لبلدية غرداية والمنتھية بالقرار رقم 23/4197 المؤرخ في 2023/07/13 الموجه للمدعي وجعلها باسم ولحساب ورثة . وهم .

أبناء حمو مع تحميل

المدعي عليهما بالمصاريف القضائية واحتياطيا: تميز خبير عقاري مختص للقيام بالمهام التي تحددها.

حيث ان المدعي عليا اجاب والتمس: في الشكل: قبول الدعوى و عريضة الادخال شكلا و في الموضوع: الحكم بتسجيل الملكية المتنازع عليها في السجل العقاري المنتمية للقسم 132 مجموعة ملكية 365 الكائن ببلدية غرداية المفتوح بموجبها إعتراض أمام لجنة مسح الأراضي لبلدية غرداية والمنتھية بالقرار رقم 23/4197 المؤرخ في 2023/07/13 الموجه للمدعي وجعلها باسم ولحساب ورثة .

مع تحميل المدعي عليهما بالمصاريف القضائية واحتياطيا تعيين خبير عقاري مختص للقيام بالمهام التي تحددها المحكمة.

- حيث أن المدعي عليه . - تغيب عن الجلسة رغم تبليغه تبليغا صحيحا عن طريق التعليق طبقا لنص المواد من 406 الى 416 من قانون الاجراءات المدنية والادارية مما يجعل الحكم في حقه غايبا طبقا لنص المادة 292 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية. - حيث أن المدخل في الخصام بن عبد الله احمد تغيب عن الجلسة رغم تبليغه تبليغا شخصيا لنص المواد من 406 الى 416 من قانون الاجراءات المدنية والادارية مما يجعل الحكم في حقه اعتباريا حضوريا طبقا لنص المادة 293 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية. - حيث أن باقي المدخلين في الخصام تغيبوا عن الجلسة رغم تبليغهم تبليغا صحيحا عن طريق التعليق طبقا لنص المواد من 406 الى 416 من قانون الاجراءات المدنية والادارية مما يجعل الحكم في حقهم غايبا طبقا لنص المادة 292 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية. حيث أن موضوع النزاع يتعلق بإلغاء الترقيم المؤقت.

- حيث ثبت للمحكمة ان المدعي يدعي انه و المدخلين في الخصام ملاك لمجموعة من القطع الأرضية كائنة بغابة أوبكة ناحية كركورة بغرداية تتمثل في قطعة أرضية بمساحة 2م420 عائدة إلى المدعي عن طريق الإرث من والده . ومنها قطعة أرضية أخرى بمساحة 950م تعود لجميع الورثة وكذا قطعتين أخريتين الأولى بمساحة 80 م و الثانية بمساحة 70 م و مستودع به مساحة 140م وهو العقار الذي أصبح يحمل مراجع المسح قسم 132 مجموعة ملكية 365

- حيث ثبت للمحكمة أنه اثناء مرور المسلح قد سجل العقار باسم المدعي عليهما . - حيث ثبت للمحكمة ان المدعي قدم اعتراضا امام لجنة المسلح على الترقيم المؤقت وصدر القرار بتاريخ 2023-3-21 بتوجيهه الى رفع دعوى قضائية. حيث ثبت للمحكمة ان المدعي عليه قد استفادا اثناء مرور المسح العام من ترقيم مؤقت على عقار قسم 132 مجموعة ملكية 365 بمساحة اجمالية 1660 متر مربع كائن غابة أوبكة ناحية كركورة بغرداية بدون أي وثيقة رسمية تثبت شرعية هذا المنح. - حيث ثبت للمحكمة ان اطراف الدعوى يتنازعان حول ترقيم القطعة . حيث من المقرر قانونا بالمادة 516 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية أن القسم العقاري ينظر في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص التابعين للقانون الخاص.

- حيث انه من المقرر قانونا طبقا لأحكام المادة 15 من المرسوم 63 /76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في احكام المادتين 13، 14 اعلاه بموجب رسالة موصى عليها الى المحافظ العقاري و الى الطرف الخصم، و يمكن ان يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا

الغرض لدى المحافظة العقارية، تكون للمحافظ العقاري سلطة المصالحة الاطراف و تحرير محضر عن المصالحة ، و تكون لاتفاقات الاطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الالزام الخاص، و في حالة اذا كانت محاولات المصالحة بين الاطراف عديمة الجدوى يحضر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة و يبلغه الى الاطراف و تكون للطرف المدعي مهلة ستة اشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقيم تحت طائلة رفض الدعوى كل اعتراض امام الجهة القضائية المختصة، و تشهر الدعوى القضائية و التي يجب تبليغها للمحافظ العقاري.

- حيث انه الثابت للمحكمة ان دعوى الحال تنصب حول المعارضة على ترقيم قطعة ارض كائنة بغابة اوبكة ناحية كركورة بغرداية مساحتها 2م1660،
- حيث ان المدعي يدعي انه وريث كما ان المدعى عليه يدعي بوجود عقد على نفس القطعة وان الترقيم المؤقت كان لفائدة المدعى عليهم وان المحكمة ليسط رقابتها ان كانت القطعة الارضية المملوكة للمدعي بموجب عقد رسمي هي نفسها القطعو محل الترقيم المؤقت تعتبر من المسائل التقنية فان المحكمة و قبل الفصل في الموضوع ترى الاستعانة بخبير مختص تسند له المهام المحددة في منطوق الحكم ادناه .
حيث ان المصاريف القضائية تبقى محفوظة إلى غاية الفصل في موضوع النزاع.

****ولهذه الأسباب****

حكمت المحكمة حال فصلها في القضايا العقارية علنيا حضوريا للمدعى عليه ،
اعتباريا حضوريا للمدخل في الخصام .
في الشكل : قبل ادخال في الخصام كل من
في الدعوى و عليه قبول الدعوى

شكلا .

- وقبل الفصل في الموضوع : وقبل الفصل فيه: تعيين الخبير
الكائن مكتبه بشارع يعقوب ابراهيم حي بدر بني يزقن بغرداية للقيام بالمهام التالية:
1- الاتصال بطرفي الدعوى واستدعائهم بالطرق المقررة قانونا والاطلاع على وثائقهم ودراستها لا سيما العقود المثبتة لملكيتهم و ارفاق نسخ عنها بالخبرة.
2- الانتقال الى المحافظة العقارية المختصة والاطلاع على وضعية العقار محل النزاع للتأكد من عدم وجود تصرفات قانونية اخرى عليه مع الاطلاع على المخطط المسحي الخاص به و ارفاق ما يفيد ذلك، والقول ان كانت المعلومات الواردة به أي بالمخطط المسحي تنطبق مع وثائق اطراف دعوى الحال لا سيما من حيث المساحة والحدود والملاك وعلى الخبير الاتصال بكافة المصالح المختصة لأجل ذلك.
3- الانتقال الى الاملاك العقارية الكائنة بغابة اوبكة بكرورة من اجنة غرداية الثابتة بموجب شهادة توثيقية محررة من طرف الموثق بتاريخ 31-10-1994 وتحديدتها تحديدا دقيقا والقول اذا كانت القطع محل الترقيم المؤقت المحررة لفائدة المدعي والمدعى عليهما هي ذات القطعة المعينة في الشهادة التوثيقية، والقول ان كان المسح قد تقيد بمساحة كل طرف اثناء القيام باجراءاته.
4- ارفاق مخطط يوضح ذلك و ارفاق صور فوتوغرافية واضحة للأمكنة لا سيما القطعة محل الترقيم المؤقت وكذا توضيح موقعهما بدقة من حيث الطول والعرض والمساحة باعتماد المقاييس المعتمدة في انجاز المخطط المسحي ومطابقته مع الاخير ضمن ذات المخطط المنجز وعلى الخبير اعداد تقرير مفصل عن المهام المسندة اليه يرفق بمخطط بياني وكذا صور واضحة عن كل الوثائق التي اعتمد عليها في تقريره.
5- وعلى الخبير انارة المحكمة بكل مسالة فنية و تقنية يراها ضرورية.
6-على الخبير المعين إنجاز المهام الموكلة إليه وإعداد تقرير مفصل بذلك وإيداعه لدى أمانة ضبط المحكمة في اجل اقصاه اربعة اشهر من تاريخ تسلمه نسخة تنفيذية عن هذا الحكم.

7- على المدعي ايداع مبلغ قدره ثلاثون الف دينار جزائري 30.000 دج بأمانة ضبط المحكمة
كتسبيق على ذمة الخبرة في اجل اقصاه ثلاثة اشهر من تاريخ تسلمه نسخة من الحكم مع بقاء
المصاريف القضائية محفوظة الى حين الفصل النهائي في الدعوى.
بذا صدر الحكم وأفصح به جهارا بالجلسة العلنية المنعقدة بالشهر واليوم والسنة ولصحته
أمضيناه نحن الرئيس وأمين الضبط.

أمين الضبط

الرئيس (ة)



19 يونيو 2024

الملحق رقم 06 صورة من اعتراض

السيد (ة)

السكن حي

الهاتف:

بتاريخ: / /

الى السيد/ المحافظ العقاري لولاية

اعتراض على ترقيم مؤقت للعقار قسم مجموعة ملكية حصة بلدية طبقا للمادة

15 من المرسوم رقم 63/76

حيث ان العارض يملك عقارا بناحية بمساحة متر مربع، بناء على عقد بيع عقار محرر بتاريخ: / / محرر لدى الأستاذ الموثق عدد / ومسجل بمفتشية الضرائب بتاريخ / / ، يحد العقار شمالا ... و القطعة ، وجنوبا، وشرقا، وغربا

حيث ان المعارض، تفاجأ عند استخراج لوائح المسح بتسجيل العقار باسم عند الترقيم المؤقت قسم مجموعة ملكية بمساحة بنفس العنوان حي

حيث انه وطبقا لنص المادة 15 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم التي تنص على انه: " يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الى المحافظ العقاري الذي له سلطة مصالح الأطراف وتحرير محضر بذلك وإذا كانت محاولات المصالحة عديمة الجدوى يحزر المحافظ العقاري محضر عدم مصالحة ويبلغه للأطراف وتكون بذلك للمدعي مهلة 6 أشهر للسعي امام القضاء "

حيث ان المعارض يقدم لكم جميع العقود المنوه اليها أعلاه.

وعليه/ فان المعارض يلتزم بتحديد جلسة ودعوة الأطراف وتحرير محضر بذلك وفقا لنص المادة أعلاه.

في الأخير، تقبلوا منا سيادة المحافظ المحترم فائق الشكر والتقدير

عن العارض

الملحق رقم 07 صورة من محضر عدم صلح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLICUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
وزارة المالية
MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL
DIRECTION DE CADASTRE ET DE LA CONSERVATION
FONCIER DE LA WILAYA DE GHARDAIA
CONSERVATION FONCIER DE GHARDAIA

المديرية العامة للملاك الوطنية
مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري
لولاية غرداية
المحافظة العقارية بگرداية
الرقم، 2023/ ٤٤ م/ ٤٥٤

28 FEB 2023

محضر عدم الصلح

في يوم الثامن والعشرون من شهر فيفري سنة الفين وثلاثة وعشرون

انا الممضي اسفله السيد المحافظ العقاري بگرداية

اشهد بعدم جدوى الصلح المعطن بحضوري بين الاشخاص الاتية اسموهم

السيد/ الساكن بشارع ثانوية محمد الاخضر فيلاي غرداية المعترض
وبين

معترض ضدهم حسب ما ورد في بطاقة

العقار

اثر اعتراض مصاغ حول حق الملكية المطالب به من طرف المعترض ضده في اطار المسح العام
الحضري حول العقار الكائن ب ناحية الشواحين بلقنم غرداية قسم 153 مجموعة ملكية رقم 101
طبيعة العقار مساكن ومجموعة قطع اراضي كائن بناحية الشواحين بلقنم بلدية غرداية
المساحة 5579 م خمسة الاف وخمسمائة وتسعة وسبعون متر مربع
نتائج محاولة الصلح فاشلة لاصرار المعترض والمعترض ضده على اللجوء الى العدالة باعتبار ان
المعترض ضده قد ضم جزء من ملكية المعترض الى ملكيته

٤٢/١٥/٥١/٥٥ ٢٨ ٢٢

استلم من طرف السيد

2023/04/26

استلم من طرف السيد

المحافظ العقاري

المحافظ العقاري
المعترض
المعترض ضده

الملحق رقم 08 صورة من مستخرج حالة القسم بصيغة ذكر الشخص
ومن معه

MINISTÈRE DES FINANCES

WILAYA

AGENCE NATIONALE
DU CADASTRE

CONSERVATION DU CADASTRE

d. Ghardaia.....

DIRECTION DU CADASTRE

EXTRAIT
DE
L'ETAT DE SECTION

COMMUNE

d. GHARDAIA.....

A la date du (1) 21/11/2022

M

Demander par

numéro de compte à la matrice cadastrale 630847

Cachet du Service

est inscrit à l'état de section pour l'ilot de propriété ci-après détaillé :

Référence au livre-journal : 21566/2022

DESIGNATION DE L'ILLOT DE PROPRIÉTÉ							NATURE D'OCCUPATION DU SOL	OBSERVATIONS
Section	Numero	Lettre Indicative Ou Loi	LIEU-DIT	Ha	Ar	Ca		
1	2	3	4	5	6	7	8	
153	0101	a	حي الشواهيين ببلقلم غرداية	00	55	79	Sol de batiment	Indivision

Renseignements complémentaire fournis SUR DEMANDE EXPRESSE :

NUMEROS
des ilots de propriété
voisins et noms des voisins

PROPRIETAIRES
inscrits antérieurement
à l'état de section depuis
l'établissement du cadastre

Coût du présent extrait :

Taux fixe

Taux de désignation à

nom de voisins à

matriciels à

TOTAL

D.A	
75,00	
75,00	

Certifié conforme aux documents cadastraux :

Ghardaia le 21/11/2022

Le Directeur du Cadastre

مستخرج من كتاب المصاحف الاراضي والجمع

القضائي الخاص بمستخرجات المصاحف

إمضاء:

(1) Date de délivrance de l'extrait

(2) Donner la mention jointe

الملحق رقم 09 صورة من حكم صادر عن المحكمة الادارية ببرج بوعريرج

نسخة عادية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: برج بوعريرج

الغرفة رقم: 02

5845
19

إن المحكمة الادارية برج بوعريرج بجلساتها العلنية المنعقدة بمقاعة الجلسات لقصر العدالة في الثالث والعشرون من شهر سبتمبر سنة الفين و تسعة عشر

رئيسا
مستشرا
مستشرا مقرا
محافظ الدولة
امين الضبط

برئاسة السيد (ق)
بمضوية السيد (ق)
و بمضوية السيد (ق)
وبمضوية السيد (ق)
وبمساعدة السيد (ق)

رقم القضية: 19/00616

رقم الفهرس: 19/01457

جلسة يوم: 19/09/23

مبلغ الرسم / 1500 دج

المدعى:

بوعباية خالد

المدعى عليه:

صدر الحكم الآتي ببيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 19/00616

يبين:

المرجع	العنوان	من جهة
1	العنوان: بيو مرقد برج بوعريرج المباشر للخصومة بواسطة الاستاذ (ق) مدا يدي	من جهة
1	وزارة المالية الممثلة في شخص وزير المالية المدبر بالمدير الولائي للحفظ العقاري لولاية برج بوعريرج العنوان: دار المالية ببرج بوعريرج المباشر للخصام بنفسه	حاضر ضده
2	الوكالة الوطنية لمسح الاراضي الممثلة في المدير العام الممثل بمدير وكالة مسح الاراضي لولاية برج بوعريرج العنوان: بطريق مجانة ببرج بوعريرج المباشر للخصام بنفسه	حاضر ضده
3	العنوان: بمزرعة أخروف طريق سطيف برج بوعريرج المباشر للخصومة بواسطة الاستاذ /	حاضر ضده
4	العنوان: بمزرعة أخروف طريق سطيف برج بوعريرج المباشر للخصومة بواسطة الاستاذ /	حاضر ضده
5	العنوان: بمزرعة أخروف طريق سطيف برج بوعريرج المباشر للخصومة بواسطة الاستاذ /	حاضر ضده
6	العنوان: بمزرعة أخروف طريق سطيف برج بوعريرج المباشر للخصومة بواسطة الاستاذ /	حاضر ضده
7	العنوان: بحي الشهداء رقم 19 بلدية برج بوعريرج المباشر للخصومة بواسطة الاستاذ /	حاضر ضده

مضى من
الطابع
مجمعي

- بموجب عريضة إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية
برج بو عريريج بتاريخ: 26-03-2019 تحت رقم 616-2019 أعاد المدعي بوعريجة خالد
المباشر للخصام بواسطة الأستاذ: السير في الدعوى بعد الخبرة ضد المدعي
عليهم: وزارة المالية ممثلة في شخص وزير المالية ممثلاً بالمدير الولائي للحفظ العقاري لولاية
برج بو عريريج، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ممثلة في المدير العام الممثل بمدير وكالة مسح
الأراضي لولاية برج بو عريريج، أ. ورثة أ. هـ.

جاء فيها:
أنه حائز لقطعة أرض معلومة الحدود مساحتها: 2م256 تقع بالمكان المسمى بومرقد "مزرعة
بلدية برج بو عريريج، انتقلت إليه بطريقة عرفية منذ أكثر من 19 سنة و شيد عليها
بناية سكنية و هو ينتفع بها إلى تاريخ رفع دعوى الحال، و بعد عملية المسح أدمجت القطعة التي
يحوزها المدعي ضمن مجموعة الملكية 120 قسم 07 البالغ مساحتها: 19 هكتار 87 أر 90
سار، و تم تسجيلها نهائياً في حساب المدعي عليهم فريق أخروف، حسب ما تثبته البطاقة
العقارية، فقام المدعي برفع دعوى الحال للمطالبة بتعديل الإجراء الأولي المتضمن قيد القطعة
الأرضية المنتمية إلى القسم 07 مجموعة الملكية 120 بمساحة: 19 هكتار 87 أر 90 سار من
مخطط المسح العام لبلدية برج بو عريريج باسم المدعي عليهم فريق أخروف، و ذلك بفصل
الجزء العائد للمدعي و البالغ مساحته: 2م256 عن المساحة الإجمالية، و تسجيله باسمه طبقاً
لأحكام المادة 14 من المرسوم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، و احتياطياً: الأمر
بإجراء تحقيق أو تعيين خبير.

فصدر حكم عن محكمة الحال بتاريخ: 30-04-2018 تحت رقم 974-2018، قضى بتعيين
الخبير: للانتقال إلى القطعة الأرضية الواقعة ببلدية برج بو عريريج: مجموعة
الملكية 120 قسم 07، لمعاينتها و مسحها و إعداد مخطط بذلك، القول ما إذا كان المدعي يحوز
جزء من القطعة الأرضية المذكورة أعلاه، و في حالة الإيجاب: تحديد المساحة التي يحوزها
بدقة، و حدودها و مظاهر حيازته لها، و مدة هذه الحيازة، و إعداد مخطط بذلك، التأكد ما إذا
كان الجزء الذي يحوزه المدعي غير مشمول بالتصرفات الواردة في البطاقة العقارية للقطعة
الأرضية المذكورة أعلاه.

و أن الخبير قام بالمهام المسندة إليه، و خلص إلى أن المدعي يحوز جزء من القطعة الأرضية
محل النزاع: مجموعة الملكية 120 قسم 07 بلدية برج بو عريريج، عليه بناية من طابق+01
مشيدة و مستغلة من طرف المدعي، مساحته: 2م244,25، حسب المخطط المسحي المعد من
طرف الخبير، و أنه غير مشمول بالتصرفات القانونية الواردة في البطاقة العقارية المقيدة
بتاريخ: 19-10-1998 إيداع حجم 01 تربية 486، لذلك فهو يلتزم: إفراغاً للحكم الصادر
عن محكمة الحال بتاريخ: 30-04-2018 تحت رقم 974-2018، اعتماد تقرير الخبرة
المنجز من طرف الخبير أصفيران الشريف المودع لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ: 14-03-
2019، تحت رقم 86-2019، و بالتبعية تعديل الإجراء الأولي المتضمن قيد القطعة الأرضية
المنتمية إلى القسم 07 مجموعة الملكية 120 بمساحة: 19 هكتار 87 أر 90 سار من مخطط
المسح العام لبلدية برج بو عريريج باسم المدعي عليهم فريق أخروف، و ذلك بفصل الجزء العائد
للمدعي و البالغ مساحته: 2م244,25 عن المساحة الإجمالية، و تسجيله باسمه طبقاً لأحكام
المرسوم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

- و أجاب المدعي عليه وزير المالية ممثلاً بالمدير الولائي للحفظ العقاري لولاية برج
بو عريريج، بنفسه موضحاً: أن الخبير المعين توصل إلى أن القطعة الأرضية محل النزاع مشيد
عليها بناية سكنية و هي مستغلة من طرف المدعي، لذلك فهو يلتزم: ترك أمر اعتماد الخبرة
محل التراجع من عدمه لهيئة المحكمة الموقرة.

- و أجابت المدعي عليها مديرية مسح الأراضي لولاية برج بو عريريج ممثلة في شخص
مديرها، بنفسها موضحة: أنه تم مسح القطعة الأرضية: مجموعة ملكية 83 قسم 07 بلدية برج
بو عريريج البالغ مساحتها: 23 هكتار 14 أر 19 سار في حساب مجهول لعدم حضور المالك

محضر
التدقيق
الحجومي

رقم الجدول: 19/00616
رقم الفهرس: 19/01457

الظاهر أو من ينوب عنه أثناء عملية المسح، و في إطار تسوية حالة مجهول لهذه القطعة الأرضية، و بموجب وثيقة قياس رقم 150- 1998 المنجزة من طرف الخبير مداوي النذير بتاريخ: 10- 09- 1998 جزئت مجموعة ملكية 83 إلى عدة مجموعات ملكية من بينها القطعة محل النزاع: مجموعة ملكية 120 قسم 07 البالغ مساحتها: 19 هكتار 87 آر 90 سار، و سجلت في حساب أخروف زهية و من معها، لذلك فهي تلتمس: ترك الأمر لهيئة المحكمة في اعتماد تقرير الخبرة من عدمه كون أن إجراءات التقييم العقاري تخرج عن اختصاص مصالحها.

- وأجاب المدعى عليهم:

بواسطة الأستاذ:

- موضحين: أن ما ورد في تقرير الخبرة يتناقض مع أحكام القانون المدني و القانون 07- 02 المتضمن التحقيق العقاري، لذلك فهم يلتزمون: رفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس.
- و عند هذا الحد، أحيلت الدعوى لجلسة: 02- 09- 2019 لإيداع التقرير المكتوب بأمانة الضبط، و إحالة ملف القضية على السيد محافظ الدولة لتقديم طلباته المكتوبة قبل جلسة المرافعات.
- حيث أن محافظ الدولة التمس: تطبيق القانون، فوضعت القضية للمرافعات بجلسة: 16- 09- 2019، و فيها تقرر وضعها في المداولة بجلسة: 23- 09- 2019، و فيها صدر الحكم الآتي بيانه بين الطرفين:

**** وعليه فإن المحكمة ****

- بعد الإطلاع على مجمل أوراق الملف ومستنداته.
- بعد الإطلاع على قانون الإجراءات المدنية والإدارية لاسيما المواد: 13- 419- 800- 801- 803
- بعد الإطلاع على المرسوم 76- 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- بعد الاستماع إلى المستشار المقرر: مطرح خضرة في تلاوة تقريرها المكتوب.
- بعد الاستماع إلى محافظ الدولة في طلباته الرامية إلى تمسكه بطلباته المكتوبة.
- بعد المداولة قانونا.
- حيث أن المدعي رافع المدعى عليهم بموجب دعوى الحال للمطالبة: بتعديل الإجراء الأولي المتضمن قيد القطعة الأرضية المنتمية إلى القسم 07 مجموعة الملكية 120 بمساحة: 19 هكتار 87 آر 90 سار من مخطط المسح العام لبلدية برج بوعريريج باسم المدعى عليهم فريق أخروف، و ذلك بفصل الجزء العائد للمدعي و البالغ مساحته: 256م² عن المساحة الإجمالية، و تسجيله باسمه طبقا لأحكام المادة 14 من المرسوم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، و احتياطيا: الأمر بإجراء تحقيق أو تعيين خبير.
- حيث و بتاريخ: 30- 04- 2018، صدر حكم عن محكمة الحال تحت رقم 974- 2018، قضى بتعيين الخبير: للانتقال إلى القطعة الأرضية الواقعة ببلدية برج بوعريريج: مجموعة الملكية 120 قسم 07، لمعاينتها و مسحها و إعداد مخطط بذلك، القول ما إذا كان المدعي يحوز جزء من القطعة الأرضية المذكورة أعلاه، و في حالة الإيجاب: تحديد المساحة التي يحوزها بدقة، و حدودها و مظاهر حيازته لها، و مدة هذه الحيازة، و إعداد مخطط بذلك، التأكد ما إذا كان الجزء الذي يحوزه المدعي غير مشمول بالتصرفات الواردة في البطاقة العقارية للقطعة الأرضية المذكورة أعلاه.
- حيث أن الخبير قام بالمهام المسندة إليه، و أودع تقرير خبرته لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ: 14- 03- 2019، تحت رقم 86- 2019.
- حيث أن المدعي أعاد السير في الدعوى بعد الخبرة ملتصقا: إفراغا للحكم الصادر عن محكمة الحال بتاريخ: 30- 04- 2018 تحت رقم 974- 2018، اعتماد تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير أصفيران الشريف المودع لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ: 14- 03- 2019،

تحت رقم 85-2019، و بالتبعية تعديل الإجراء الأولي المتضمن قيد القطعة الأرضية المنتمية إلى القسم 07 مجموعة الملكية 120 بمساحة: 19 هكتار 87 أر 90 سار من مخطط المسح العام لبلدية برج بو عريريج باسم المدعى عليهم فريق أخروف، و ذلك بفصل الجزء العائد للمدعى و البالغ مساحته: 244,25م2 عن المساحة الإجمالية، و تسجيله باسمه طبقاً لأحكام المرسوم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

- حيث أجاب المدعى عليه وزير المالية ممثلاً بالمدير الولائي للحفظ العقاري لولاية برج بو عريريج، ملتصماً: ترك أمر اعتماد الخبرة محل التراجع من عدمه لهيئة المحكمة الموقرة.

- حيث أجابت المدعى عليها مديرية مسح الأراضي لولاية برج بو عريريج ممثلة في شخص مديرها، ملتصمة: ترك الأمر لهيئة المحكمة في اعتماد تقرير الخبرة من عدمه كون أن إجراءات التقييم العقاري تخرج عن اختصاص مصالحها.

- حيث أجاب المدعى عليهم

ملتصمين: رفض

الدعوى الاصلية بعدم التأسيس.

- حيث أن محافظ الدولة التمس: تطبيق القانون.

- من حيث الشكل:

- حيث أن إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة المأمور بها بموجب الحكم الإداري الصادر بتاريخ: 30-04-2018 تحت رقم 974-2018، جاءت وفق الإجراءات القانونية و الشكلية المطلوبة، مما يتعين قبولها شكلاً.

من حيث الموضوع:

- حيث أن المدعى يطالب بموجب دعوى الحال: بتعديل التقييم النهائي للقطعة الأرضية: مجموعة الملكية 120 قسم 07 بلدية برج بو عريريج، بإخراج و فصل مساحة: 244,25م2 و ترقيمها باسمه.

- حيث أن موضوع دعوى الحال يتعلق بتعديل ترقيم نهائي.

- حيث أن الخبير المعين خلص في تقرير خبرته إلى أن: المدعى يحوز جزء من القطعة الأرضية محل النزاع: مجموعة الملكية 120 قسم 07 بلدية برج بو عريريج، عليه بناءة من طابق+01 مشيدة و مستغلة من طرف المدعى لمدة تفوق 30 سنة، مساحته: 244,25م2، حسب المخطط المسحي المعد من طرف الخبير، و أنه غير مشمول بالتصرفات القانونية الواردة في البطاقة العقارية المقيدة بتاريخ: 19-10-1998 إيداع حجم 01 تربية 486.

- حيث أن المدعى عليهم فريق أخروف يدفعون بأن ما ورد في تقرير الخبرة يتناقض مع أحكام القانون المدني و القانون 07-02 المتضمن التحقيق العقاري.

- حيث و عليه و أمام ثبوت حيازة المدعى لجزء مساحته: 244,25م2 من القطعة الأرضية محل النزاع، مشيد عليه بناءة من طابق+01 لمدة تفوق 30 سنة، و أمام ثبوت أن هذا الجزء غير مشمول بالتصرفات القانونية الواردة في البطاقة العقارية المقيدة بتاريخ: 19-10-1998 إيداع حجم 01 تربية 486، حسب تقرير الخبرة محل التراجع، فإن حيازة المدعى لهذا الجزء ثابتة، و اكتسابه له بالتقادم المكسب يخوله الحق في المطالبة بترقيمه باسمه.

- حيث و عليه فإنه يتعين اعتماد تقرير الخبرة محل التراجع، و من ثمة الاستجابة لطلب المدعى كونه مبرر قانوناً.

- حيث أن المصاريف القضائية تقع على عاتق خاسر الدعوى طبقاً للمادتين: 419 و 896 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

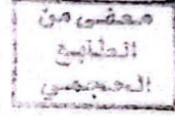
** لهذه الأسباب **

تقرر الغرفة الإدارية علنياً ابتدائياً حضورياً .

في الشكل: قبول إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة .

في الموضوع: اعتماد تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير الشريف أصفيران المودع لدى

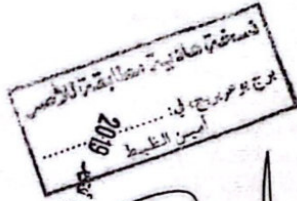
امانة ضبط المحكمة بتاريخ 2019/03/14 تحت رقم 2019/86 ، وبالتبعية تعديل الترتيم النهائي للقطعة الارضية الكائنة ببلدية برج بوعريريج مجموعة الملكية 120 قسم 07 ، بترقيم مامساحته : 244.25م 2 مشيد عليها بناية باسم المدعي المرجع ، وفقا للمخطط المرفق بتقرير الخبرة المذكور اعلاه ، وتحميل المدعى عليهم فريق أخروف المصاريف القضائية.



أمين الضبط

المستشار المقرر

الرئيس (ة)



[Handwritten signature]

الملحق رقم 10 صورة من تعليمة مصالح وزارة المالية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية
مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي
رقم 00476

الجزائر، في 2018 JAN 14

سيدي،

برسالتمكم الموجهة إلى المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2017/12/12
طرحتم استفسارا حول إشكالية تنفيذ احكام قضائية مهبورة بالصيغة التنفيذية صدرت
لصالح البلدية قُضت بإبطال إما ترقيم نهائي أو بإلغاء عقود إدارية مشهورة مبرمة بين البلدية
وخواص، حيث ذكرتم انكم أوكلتم مهمة تحرير عقود الإيداع المتضمنة تلك الاحكام القضائية
الى محضرين قضائيين وتم رفض ايداعها من طرف المحافظ العقاري المعني لمخالفتها
لمقتضيات المادة (9) من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم
والمعلق بتأسيس السجل العقاري.

وطرحتم كذلك مسألة إمكانية تحرير وإيداع تلك العقود المتضمنة إيداع احكام
قضائية صادرة لصالح البلدية إما من قبلكم على اعتبار انكم سلطة إدارية أو من قبل مصالح
أموال الدولة.

في هذا الصدد، يجدر التذكير أن مسألة تنفيذ الأحكام القضائية المهبورة بالصيغة
التنفيذية المتعلقة بحق عياني عقاري قد نظمتها عدة نصوص قانونية أهمها القانون
رقم 03-06 المؤرخ في 2006/02/20، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي حيث
أصبح المحضرين القضائيين، بعد صدوره، هم أعوان التنفيذ بدلا من كتاب الضبط، وقد
حول لهم بموجب هذا القانون، نظرا لتمييزهم بصفة ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة
القضائية صلاحية تنفيذ الأوامر والاحكام والقرارات القضائية الصادرة في جميع
المجالات، وهو ما تضمنته المادة 12 منه وكذلك صلاحية تحرير العقود والسندات طبقا
لنص المادة 14 منه.

إضافة الى ذلك، فقد منح القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008،
المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المادة 611 منه للمحضرين
القضائيين صلاحية التنفيذ الجبري للأحكام القضائية المهبورة بالصيغة التنفيذية وكذلك
المادة 762 منه التي حولت للمحضرين القضائيين صلاحية إيداع من أجل قيد (إشهار) حكم
رسو المزداد بالمحافظات العقارية وجعلتها من اختصاصهم.

وأنه يسر من النصوص القانونية السابقة الذكر أنها منحت للمضمرين
التصاير صلاحية الإبداع القانوني للعودة المنصحة سندات قضائية موهورة بالصيغة
التعبئة التي نصت في حق عيني علفري.

وأنه، وما لنا في قضية العمل أمام أحكام قضائية نهائية حائزة لقوة الشيء
القضائي فيه، بحق عيني علفري، فهي واحدة التنفيذ، ويتم ذلك بإلحاق الحكم أو
القرار القضائي لدى المحافظة العلفرية لحرص الإسهال في الشكل الرسمي كما تقتضيه
أحكام المواد 61 و62 الفقرة (02) و64 و65 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في
1976/03/25. المنطق بتلخيص السجل العلفري.

حيث، بما ذلك بإلحاق الحكم القضائي في شكل نموذج رسمي عن طريق مضمر
القضائي كما خصه أحكام المادة 92 من المرسوم السابق الذكر، التي نصت على وجوب
الإبداع، في أن واحد، لصورتين رسميتين متطابقتين للعودة أو القرارات القضائية المراد
إشهرها، واحدة في شكل تطهيري نموذج (PR6) مخصصة للحفظ والترتيب على مستوى
المحافظة العلفرية المعنية والتتمة تعد إلى المودع بعد أن يلائر عليها المحافظ العلفري.

تقدم سدي، عبارات التقدير.

مدير المحافظة العلفرية
وسيح الأبرشي بنسبانية



الملحق رقم 11 صورة من طلب ايداع اشهار حكم قضائي

62096 N ايداع رقم 883 هـ 99
 14 نوفمبر 2018
 96 813

62096 N
 وزارة العدل
 الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
 مكتب الأستاذ
 المحضر القضائي لدى اختصاص مجلس قضاء غرداية
 للكائن بـ : شارع الجزائر غرداية
 محضر ايداع حكم وتقرير خبرة
 الفهرس رقم : 2018/97 بتاريخ 2018/03/15
 طالب الإيداع :

لدى الأستاذ:
 محضر القضاء، لدى اختصاص مجلس قضاء غرداية
 حضر السيد:
 مراد بغرداية المولود بها يوم الواحد والعشرين جوان سنة ست وأربعين وتسعمائة والـ
 1946/06/21 حسب شهادة ميلاده رقم 259 الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم 200927842
 الصادرة من بلدية غرداية بتاريخ 2017/01/17 جنسيته جزائرية
 والسيد:
 بغرداية المولود بها يوم الواحد والعشرين جويلية سنة تسع وستين وتسعمائة والـ
 1969/07/21 الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم 397/440/061 الصادرة عن دائرة غرداية
 بتاريخ 2012/01/03 جنسيته جزائرية
 - بصفته وكيل عن السيدة:
 لامهنة لها الساكنة نهج
 العربي بن مهيدي رقم 18 قسنطينة المولودة بقسنطينة يوم السادس عشر جانفي سنة واحد
 وسبعين وتسعمائة والـ 1971/01/16 حسب شهادة ميلادها رقم 0688 الحاملة لبطاقة
 التعريف الوطنية رقم 104784925 الصادرة من بلدية سيد راشيد قسنطينة
 بتاريخ 2017/05/24 جنسيته جزائرية
 والسيدة:
 لامهنة لها الساكنة حي الحفرة
 بغرداية المولودة بقسنطينة يوم العاشر جوان سنة ثلاثة وسبعين وتسعمائة والـ 1973/05/10
 حسب شهادة ميلادها رقم 05869 الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم 101507995 الصادرة
 من بلدية باب الزوار الجزائر بتاريخ 2016/10/25 جنسيته جزائرية
 والسيدة:
 لامهنة لها الساكنة وج حي 90 دمبري
 ع 841 علي منجلي الخروب المولودة بالجزائر الوسطى يوم السادس جوان سنة أربع
 وسبعين وتسعمائة والـ 1974/06/06 حسب شهادة ميلادها رقم 2737 الحاملة لبطاقة
 التعريف الوطنية رقم 276109 الصادرة من دائرة الخروب ولاية قسنطينة
 بتاريخ 2010/12/05 جنسيته جزائرية

محضر قضائي بمعية غرداية

-03-

باعداد مشروع قسمة بين أطراف الدعوى في قطعة أرض ذات مساحة 500م² تقع بحي بين جبلين غردلية ، ألت إلى العارضات بموجب عقود هبة مسجلة ومشهرة ، وقد قام الخبير المعين بالمهام المسندة إليه وحرر تقرير خبرته وأودعه لدى أمانة الضبط تحت رقم 2016/173 بتاريخ 23-08-2016 ، ثم صدر حكم بتاريخ 24-1-2017، فهران رقم 17-00163 قضى بتعيين نفس الخبير لإستكمال المهام المسندة إليه بموجب الحكم محل دعوى الرجوع والقيام بالمهام التالية :

– الإنتقال رفقة أطراف الخصومة بعد استدعائهم قانونا إلى العقار محل النزاع الكائن بحي بين جبلين بغردلية يحد لكل قبلة طريق السيارات وشرقا ملك بضليس وغربا ساقية السيل وجوفا ملك كاره قاسم .

– تقييم العقار بالاعتماد على معايير موضوعية مع تبيانها بدقة.

– تقييم كل قطعة على حدى من القطع الأربعة المحددة حسب الخبرة محل دعوى الرجوع.

– استترك الخطأ المتادي الوارد في الخبرة محل دعوى الرجوع حول تحديد مساحة القطعة رقم 04 التي هي من نصيب المرجع ضده ، وقد تقيد الخبير بما طلب منه وأجاب عن تساؤلات المحكمة الموقرة وأودع تقريره بتاريخ 18-04-2017 فهران رقم 17-41 وقد حدد للحصص كالاتي : – الحصص الأولى المشار إليها بالرقم 01 من مخطط القسمة قد أسندت للمدعية في الرجوع بالو رقية لتوافق ذات المساحة وعقد المرجعة ، مساحتها 72.51م² قيمتها مليون وثمانمائة وواحد الف وثلاثة وعشرون دينار وثلثان وثلثون سنتيم (دج 801.023.32) حدودها شمالا طريق السيارات جزءا وملك كريوش حاليا جزءا آخر ، جنوبا القطعة رقم 02 جزءا وملك بالو سعيد حاليا جزءا آخر شرقا طريق السيارات ، غربا ملك بالو سعيد حاليا

– الحصص الثانية المشار إليها بالرقم 02 من مخطط القسمة قد أسندت للمدعية في الرجوع لتوافق ذات المساحة وعقد المرجعة ، مساحتها 75.16م² قيمتها مليون وثمانمائة وستة وستون الف وثمانمائة وأربعة وأربعون دينار وخمسة وسبعون سنتيم (دج 866.844.75) حدودها شمالا طريق السيارات جزءا والقطعة رقم 01 جزءا آخر جنوبا القطعة رقم 03 جزءا وملك بالو سعيد حاليا جزءا آخر شرقا طريق السيارات غربا ملك حاليا .

– الحصص الثالثة المشار إليها بالرقم 03 من مخطط القسمة قد أسندت للمدعية في الرجوع بالو خديجة لتوافق ذات المساحة وعقد المرجعة مساحتها 75.16م² قيمتها مليون وثمانمائة وستة وستون الف وثمانمائة وأربعة وأربعون دينار وخمسة وسبعون سنتيم (دج 866.844.75) حدودها شمالا طريق السيارات جزءا والقطعة رقم 02 جزءا آخر جنوبا القطعة رقم 04 جزءا وشارع حاد حاليا جزءا آخر وملك بالو سعيد حاليا جزءا آخر شرقا طريق السيارات غربا ملك بالو سعيد حاليا جزءا وشارع حاد حاليا جزءا آخر .

– الحصص الرابعة المشار إليها بالرقم 04 من مخطط القسمة قد أسندت للمدعى عليه في الرجوع (جمه) لتوافق ذات المساحة وعقد المرجعة مساحتها 277.17م² قيمتها ست ملايين وثمانمائة وأربعة وثمانون الف وأربعة وعشرون دينار وثمانية وستون سنتيم (دج 6.884.424.68) حدودها شمالا طريق السيارات جزءا والقطعة رقم 03 جزءا آخر جنوبا ملك حماد حاليا جزءا وملك بالو سعيد حاليا جزءا آخر وشارع حاد جزءا آخر شرقا طريق السيارات ، غربا شارع حاد حاليا جزءا وملك بالو سعيد حاليا جزءا آخر .

– وبذلك فإن الخبير قد أنجز مهمته كما طلبت منه وحدد قيمة كل قطعة على حدى والقيمة الإجمالية للعقار محل الدعوى بمبلغ لثمن وعشرون مليون وأربعمائة وتسعة عشر الف ومائة وسبعة وثلثون دينار جزائري وخمسون سنتيم (دج 2.419.137.50) وبذلك فالمدعيات يوافقن على النتائج الخبرة ، ويلتصمن .

-04-

في الشكل : التصريح بقبول دعوى الرجوع شكلا لاستيفائها الشروط الشكلية .
في الموضوع : القول أنها مؤسسة ومبررة واقعا وقانونا .
وعليه الحكم بالمصادقة على تقرير الخبير بريهمات احمد والمودع لدى امانة ضبط المحكمة بتاريخ 18-04-2017 تحت رقم 17/41 وبالنتيجة .

— اسنادا الحصة الاولى للمدعية في الرجوع
مخطط القسمة ، الحصة الثانية للمدعية في الرجوع .
المشار إليها بالرقم 02 ،
الحصة الثالثة للمدعية في الرجوع .
المشار إليها بالرقم 03 ، والحصة الرابعة
للمدعى عليه في الرجوع .
والمشار إليها بالرقم 04 ، مع جعل
المصاريف القضائية مناصفة بين المدعيات والمدعى عليه في الرجوع .
— وبجلسة 24-10-2017 اجاب المرجع ضده بواسطة دفاعه الأستاذ .
بموجب مذكرة جوابية جاء فيها .

أن الخبير التزم حدود المهام المسندة اليه وقام بها على احسن وجه بخصوص تصحيح الخطأ
المادي وكذا تقييم الحصص عينا ونقدا وأن العارض اسندت اليه الحصة الرابعة من مخطط
القسمة بمساحة 277.17م² وقيمة مالية اجمالية ستة ملايين وثمانمائة وأربعة وثمانون ألف
وأربعمائة وأربعة وعشرون دينار وثمانية وستون سنتيم (6.884.424.68ك.دج) والتي تتوفر
على الحدود التالية : شمالا طريق السيارات جزءا والقطعة رقم 03 جزءا آخر ، جنوبا ملك
حماد حاليا جزءا وملك بالو محمد جزءا آخر . وشارع حاد جزءا آخر وشرقا طريق السيارات
غربا شارع حاد حاليا جزءا وملك بالو محمد حاليا جزءا آخر وشارع حاد ، وعليه يلتزم :
المصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من طرق الخبير بريهمات احمد المودع لدى امانة
الضبط محكمة الحال بتاريخ 18-04-2017 تحت رقم 17-41 وبالنتيجة اسناد الحصة
الرابعة من مخطط القسمة إلى المرجع ضده بمساحة 277.17م² وقيمة نقدية مقدرة بستة
ملايين وثمانمائة وأربعة وثمانون ألف وأربعمائة وأربعة وعشرون دينار وثمانية وستون
سنتيم (6.884.424.68ك.دج) والتي حدودها شمالا طريق السيارات جزءا والقطعة رقم 03
جزءا آخر جنوبا ملك حماد حاليا جزءا وملك بالو محمد جزءا آخر وشارع حاد جزءا آخر ،
شرقا طريق السيارات ، غربا شارع حاد حاليا جزءا وه
وشارع حاد . مع جعل المصاريف القضائية مناصفة .
بعد اكتفاء الطرفان وضعت القضية في النظر لجلسة 07-114-2017 للفصل فيها طبقا
لل قانون

*** وعليه فإن المحكمة ***

بعد الإطلاع على عرض رجوع الدعوى بعد الخبرة والمذكرة الجوابية .
بعد الإطلاع على المولد 2-7-8-13-14-15-18-19 إلى 23-37-38-271-272-
419 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .
— بعد الإطلاع على الخبرة المرفقة بالملف .
بعد النظر قانونا .

— حيث أن المرجعات أعانا السير في الدعوى بعد الخبرة والتمس في التصريح بقبول دعوى
الرجوع شكلا لاستيفائها الشروط الشكلية وفي الموضوع القول أنها مؤسسة ومبررة واقعا
وقانونا وعليه الحكم بالمصادقة على تقرير الخبرة بريهمات احمد والمودع لدى امانة ضبط
المحكمة بتاريخ 18-04-2017 تحت رقم 17-41 وبالنتيجة .

— اسنادا الحصة الاولى للمدعية في الرجوع
مخطط القسمة ، الحصة الثانية للمدعية في الرجوع .
المشار إليها بالرقم 01 من
المشار إليها بالرقم 02



-05-

الحصة الثالثة للمدعية في الرجوع المشار إليها بالرقم 03 ، والحصة الرابعة للمدعى عليه في الرجوع والمشار إليه بالرقم 04 ، مع جعل المصاريف القضائية مناصفة بين المدعيات والمدعى عليه في الرجوع .

– حيث أن المرجع ضده أجاب ملتصقا المصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير بريهمات احمد للمودع لدى امانة ضبط محكمة الحال بتاريخ 18-04-2017 تحت رقم 41-17 وبالنتيجة اسناد الحصة الرابعة من المخطط القسمة إلى المرجع ضده بمساحة 277.17م² وبقيمة نقدية مقدرة بستة ملايين وثمانمائة وأربعة وثمانون الف وأربعمائة وأربعة وعشرون ديناراً وثمانية وستون سنتيم (6.884.424.68دج) والتي حدودها شمالا طريق السيارات جزء والقطعة رقم 03 جزء آخر ، جنوبا ملك حماد حاليا جزءا وملك بالو محمد جزءا آخر وشارع حاد جزءا آخر ، شرقا طريق السيارات ، غربا شارع حاد حاليا جزءا وملك بالو محمد حاليا جزءا آخر وشارع حاد ، مع جعل المصاريف القضائية مناصفة .

– في الشكل : حيث أن الدعوى الرجوع بعد الخبرة جاءت مستوفية لجميع الإجراءات والأشكال المقررة قانونا مما يتعين التصريح بقبولها .

في الموضوع : حيث أن موضوع النزاع يتعلق بدعوى الخروج من الشيوع .

حيث ثبت للمحكمة بعد دراسة الملف صدور حكم عقاري بتاريخ 12-07-2016 تحت رقم 16-01051 قضى قبل الفصل في موضوع النزاع بتعيين الخبير العقاري ليقيم بها بتقرير الخبرة سيما بطاقة معلومات حديثة عن العقار ، الانتقال إلى العقار المتمثل في حوش محوط مساحته الإجمالية 500م² كائن بحي بين جبلين بغرداية يحد لكل قبلة طريق السيارات وشرقا ملك بصليس وغربا ساقية السيل وجوقا ملك كارة قاسم ، اجراء قسمة عينية بين طرفي الدعوى كل حسب نصيبه مع الأخذ بعين الاعتبار القوانين المعمول بها سيما المتعلقة بالتهيئة والتعمير ، وان تعذر أن يأخذ احمد الشركاء نصيبه عينا يعرض بمعدل ما نقص من نصيبه تقدا بعد تحديده من طرف الخبير ، وإذا تعذر القسمة العينية أو كان من شأنها أحداث نقص كبير بالعقار فعلى الخبير تحديد ذلك في خبرته كما يتعين عليه تحديد سعرا مرجحيا للعقار المراد قسمته ليكون مطلقا يبيعه بالمزاد العلني .

– وبتاريخ 24-01-2017 صدر حكم عقاري تحت رقم فهرس 17-01485 تم بموجبه تعيين نفس الخبير لإستكمال المهام المسندة إليه بموجب الحكم السابق الذكر والقيام بالانتقال رفقة أطراف الخصومة بعد استدعائهم قانونا إلى العقار محل النزاع الكائن بحي بين جبلين بغرداية يحد لكل قبلة طريق السيارات وشرقا ملك بصليس وغربا ساقية السيل وجوقا ملك كارة قاسم ، تقييم العقار بالإعتماد على معايير موضوعية مع تبيانها بدقة ، تقييم كل قطعة على حدى من القطع الأربعة المحددة حسب الخبرة محل دعوى الرجوع ، استدراك الخطأ المادي الوارد في الخبرة محل دعوى حول تحديد مساحة القطعة رقم 04 التي هي من نصيب المرجع ضده .

– حيث أن الخبير بريهمات احمد انجز الخبرة وقام بالمهام المسندة إليه بموجب الحكم الصادر بتاريخ 12-07-2016 وأودع تقريره لدى امانة ضبط المحكمة بتاريخ 23-08-2016 تحت رقم فهرس 173-2016 .

– حيث أن الخبير بريهمات أحمد انجز الخبرة وقام بالمهام المسندة إليه بموجب الحكم الصادر بتاريخ 24-01-2017 وأودع تقريره لدى امانة ضبط المحكمة بتاريخ 18-04-2017 تحت رقم فهرس 124-2017 .



-06-

— حيث أن الخبير خلص من خلال تقريره الخبرتين الأولى والثانية أنه وبعد عملية المعاينة ومطابقة عقود الأطراف على العقار محل النزاع وجد بأنه عقار مبني وليس أرض محوطة ومقسم إلى محلات ذات دور أرضي ويتخلله ممر مسقوف يؤدي إلى شارع حاد خلقي ، ووجد قابل للقسمة واعد مشروع قسمة بين أطراف الدعوى على أساس أربعة قطعة كل حسب نصيبه في الشبوع كالتالي :

— القطعة رقم 01 من مخطط التقسيم مساحتها 72.51م² قيمتها مليون وثمانمائة وواحد الف وثلاثة وعشرون دينار واثنتان وثلاثون سنتيم (1.801.023.32دج) حدودها شمالا طريق السيارات جزءا وملك كبروش حاليا جزءا آخر جنوبا القطعة رقم 02 جزءا وملك بالو سعيد حاليا جزءا آخر شرقا طريق السيارات ، غربا ملك بالو سعيد حاليا

— القطعة رقم 02 من مخطط التقسيم مساحتها 75.16م² قيمتها مليون وثمانمائة وستة وستون الف وثمانمائة وأربع وأربعون دينار وخمسة وسبعون سنتيم (1.866.844.75دج) حدودها شمالا طريق السيارات جزءا وقطعة رقم 01 جزءا آخر جنوبا القطعة رقم 03 جزءا وملك بالو سعيد حاليا جزءا آخر شرقا طريق السيارات ، غربا ملك بالو سعيد حاليا .

— القطعة رقم 03 من مخطط التقسيم مساحتها 75.16م² قيمتها مليون وثمانمائة وستة وستون الف وثمانمائة وأربع وأربعون دينار وخمسة وسبعون سنتيم (1.866.844.75دج) حدودها شمالا طريق السيارات جزءا وقطعة رقم 02 جزءا آخر جنوبا القطعة رقم 04 جزءا وشارع حاد حاليا جزءا آخر وملك بالو سعيد حاليا جزءا آخر شرقا طريق السيارات ، غربا ملك بالو سعيد حاليا جزءا وشارع حاد حاليا جزءا آخر

— القطعة رقم 04 من مخطط التقسيم مساحتها 277.17م² (بعد تصحيحها عوض ما جاء بالخبرة الأولى بمساحة 227.17م²) قيمتها ستة ملايين وثمانمائة وأربعة وثمانون الف وأربعمائة وأربعة وعشرون دينار وثمانية وستون سنتيم (6.884.424.68دج) حدودها شمالا طريق السيارات جزءا والقطعة رقم 03 جزءا آخر جنوبا ملك حمادا حاليا جزءا وملك بالو محمد حاليا جزءا آخر وشارع حاد جزءا آخر شرقا طريق السيارات ، غربا شارع حاد جزءا وملك بالو محمد حاليا .

— حيث أن الخبير قيم العقار محل القسمة إجمالاً بمبلغ اثني عشر مليون وأربعمائة وتسعة عشر الف ومائة وسبعة وثلاثون دينار جزائري وخمسون سنتيم (12.419.137.50دج).

— حيث ثبت للمحكمة أن أطراف الخصومة تراضوا على مشروع القسمة وهذا حسب تقرير الخبير وكذا بموجب مذكراتهم المودعة أمام المحكمة.

— حيث أنه وطالما أن الخبير قد استجاب إلى المهام المسندة له بموجب الحكم محل الإرجاع وطالما أن الأطراف قد تراضوا على مشروع القسمة المحددة بالخبرة الأصلية وكذا التكميلية فإننا يتعين اعتمادهما والمصادقة عليهما والقول بأن نصيب المرجعة بالو بابة مفرزا من القطعة الأرضية التي تبلغ مساحتها خمسمائة متر مربع (500م²) السابق أنكرها هو القطعة التي تحمل رقم 01 من المخطط التوضيحي المرفق بالخبرة ، ونصيب المرجعة بالو رقية مفرزا هو القطعة التي تحمل رقم 02 ونصيب المرجع ضده هو القطعة التي تحمل رقم 04 من نفس المخطط .

— حيث أن المصاريف القضائية يتحملها أطراف الدعوى بالتضامن كل حسب نصيبه في العقار بما فيها مصاريف الخبرات .



-07-

***** ولله الأسباب *****

حكمت المحكمة حال فصلها في القضايا العقارية علنيا إبتدائيا حضوريا .

في الشكل : قبول إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة .

في الموضوع : افراغ الحكم العقاري المؤرخ في 12-07-2016 تحت رق فهرس

16-01051 والحكم المؤرخ في 24-01-2017 فهرس رقم 17-00163 والمصادقة على

تقرير الخبرة المعين من طرف الخبير بريهمات احمد الأول المودع لدى أمانة ضبط

المحكمة بتاريخ 23-08-2016 تحت رقم فهرس 173-2016 والثاني المودع بتاريخ 18-

04-2017 تحت رقم فهرس 124-17 والنتيجة القول بان .

- نصيب المرجعة : من العقار محل القسمة المتمثل في حوش محوط

مساحته الإجمالية قدرها 500م² كائن بحي بين جبلين غرداية ، هو للقطعة رقم 01 منمخطط القسمة مساحتها 72.51م² حدودها شمالا طريق السيارات جزءا وملك كربوش جزءا

آخر جنوبا القطعة رقم 02 جزءا وملك

جزءا آخر شرقا طريق السيارات غربا ملك

بالو سعيد .

- نصيب المرجعة : هو القطعة رقم 02 من مخطط القسمة مساحتها

75.16م² حدودها شمالا طريق السيارات جزءا والقطعة رقم 01 جزءا آخر جنوبا القطعة رقم

03 جزءا وملك بالو سعيد جزءا آخر شرقا طريق السيارات غربا ملك

بم نصيب المرجعة بالو خديجة بنت سعيد هو القطعة رقم 03 من مخطط القسمة مساحتها

75.16م² حدودها شمالا طريق السيارات جزءا والقطعة رقم 02 جزءا آخر جنوبا القطعة رقم

04 جزءا وشارع حاد جزءا آخر وملك بالو سعيد جزءا آخر شرقا طريق السيارات غربا

ملك بالو سعيد جزءا وشارع حاد جزءا آخر

- نصيب المرجع ضده : هو القطعة رقم 04 من مخطط القسمة مساحتها

277.17م² حدودها شمالا طريق السيارات جزءا والقطعة رقم 03 جزءا آخر جنوبا ملك

حمادا جزءا وملك بالو محمد جزءا آخر وشارع حاد جزءا آخر شرقا طريق السيارات

غربا شارع حاد جزءا ملك بالو محمد جزءا آخر

مع تحميل الأطراف بالتضامن بينهم كل حسب نصيبه في العقار المصاريف القضائية بما فيها

الرسوم القضائية المقدرة بأربعة الاف وخمسمائة دينار جزائري (4500دج) ومصاريف

الخبرتين

بدأ صدر الحكم وأصبح به جهارا بالحجاسة العلنية المنعقدة بالمكان والتاريخ المذكور أعلاه

ولحصة أمضى أصله للرئيس (ع) وأمين (ع) الضبط

الرئيس (ع)

أمين الضبط

ختم مستطيل مسجل عليه (نسخة طبق الأصل غرداية في 19/02/2018 رئيس أمناء الضبط

***** ملحق لصيغة التنفيذية *****

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب

صيغة تنفيذية

المادة 601 من ق.أ.م.أ.

مجلس قضاء : غرداية

محكمة : غرداية

رقم الفهرس : 17/01611

تاريخ (الحكم ، الأمر) : 2017/11/07



-08-

وبناء على ما تقدم فإن الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، تدعو وتأمّر جميع المحضرين وكذا كل الأعران الذين طلب إليهم ذلك ، تنفيذ هذا الحكم وعلى النواب العامين ووكلاء الجمهورية لدى المحاكم مدايد المساعدة اللازمة لتنفيذ ، وعلى جميع قادة وضباط القوة العمومية تقديم المساعدة اللازمة لتنفيذه بالقوة عند الإقتضاء ، إذا طلب إليهم ذلك بصفة قانونية

وبناء عليه وقع هذا الحكم
الختم

رئيس أمانة الضبط

بتاريخ 2018/02/19

**** ما حق تـ خبر خبـرة ****

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة العدل

مجلس قضاء غرداية

محكمة غرداية



مكتب الأستاذ ،

خبير قضائي معتمد لدى المجلس

شارع أول نوفمبر / متليي

ص/ب/ 47200-266 - ولاية غرداية

هاتف / فاكس 89-28-(029)29 - محمول 0661516231

*** تقرير خبره ***

القضية المطروحة بين : المدعي (1) - العنوان : و ج 13 حي 90 نمبري ع 08 رقم *

841 علي منجل الخروب ولاية قسطنية - المباش للخصام بواسطة الأستاذ (ة) :

(2) - العنوان : حي الحفرة غرداية - المباش للخصام بواسطة الأستاذ (ة) :

(3) - العنوان : نهج العربي بن مهدي رقم 18 ولاية قسطنية - المباش للخصام

بواسطة الأستاذ (ة) :

- ضد : المدعي عليه :

الخصومة بواسطة الأستاذ (ة) :

تنفيذا للحكم الصادر عن محكمة غرداية (القسم العقاري) بتاريخ 2017/01/24 رقم الجدول :

17/01485 رقم الفهرس 17/00163 والقاضي بمايلي :

- حكمت المحكمة حال فصلها في القضايا العقارية علنيا ، ابتدائيا حضوريا .

في الشكل : قبول إعادة السير في الدعوى .

في الموضوع : وقبل الفصل فيه : تعيين الخبير

غرداية لاستكمال المهام المسندة إليه بموجب الحكم محل دعوى الرجوع والقيام بالمهام التالية :

- الإنتقال رفقة أطراف الخصومة بعد استدعائهم قانونا إلى العقار محل النزاع للكائن بحي بين جبلين

بغرداية يحد الكل قبلة طريق السيارات وشرقا ملك بظليس وغربا ساقية السيل وجوفا ملك كارة قاسم .

تقييم العقار الإعتقاد على معايير موضوعية مع تبيانها بدقة .

تقييم كل قطعة على حدى من القطع الأربعة حسب الخبرة محل دعوى الرجوع .



-09-

استدراك الخطأ المادي الوارد في الخبرة محل دعوى الرجوع حول تحديد مساحة القطعة رقم 04 التي هي من نصيب المرجع ضده.

وعلى المرجع ببداع مبلغ عشرة الاف دينار (10.000 دج) بأمانة الضبط كتسبيق عن مصاريف الخبرة التكميلية في أجل أقصاه شهر من تاريخ النطق بالحكم.

وعلى الخبير القيام بالمهام المسندة إليه خلال أجل شهرين (02) من تاريخ توصله بنسخة من هذا الحكم مع إبقاء المصاريف القضائية محفوظة لحين الفصل في الموضوع.

بذا صدر الحكم وأفصح به جهازا بالحلقة العلنية المنعقدة بالمكان والتاريخ المذكورين أعلاه وأصححة أمضى أصله الرئيس (6) وأمين (6) الضبط.

نحسب :-
المقيم بشارع أول نوفمبر متبلي ولاية غرداية معين خبير في القضية بموجب الحكم المشار إليه أعلاه.

نقرر مايلي :

وأفانا المرجع ضده بنسخة من الحكم الصادر ...

3) استدعاء أطراف الخصومة :

سلمنا استدعاء للطرفين وكيل المدعين والمدعى عليه ، حيث استلموهم وأمضوا عليهم وبصموا حيث طلبنا في الاستدعاءات من الطرفين الحضور بعين المكان بتاريخ 2017/04/11 على الساعة التاسعة صباحا للشروع في الخبرة .

4) الانتقال رفقة أطراف الخصومة بعد استدعائهم قانونا إلى العقار محل النزاع الكائن بحي بين جليلين غرداية يحد الكل قبلة طريق المينارات وشرقا ملك بصليس وغربا تفاقية السليل وجوفا ملك كاره قاسم

تبعاً للاستدعاء الموجه للطرفين للحضور بعين المكان مقر النزاع الكائن بحي بين جليلين غرداية ، حيث قمتما في الموعد المحدد بتاريخ 2017/04/11 ، بالانتقال إلى عين المكان مقر النزاع الكائن بحي بين جليلين

غرداية حيث وجدنا هناك كل من السادة :

السيد : وكيل المدعين .

السيد : المدعى عليه .

04) تقويم العقار بالإعتماد على معايير موضوعية مع تبيانها بدقة :

العقار محل النزاع ، يتكون من قطعة الأرض مشيد عليها بناء لمحلات من طابق أرضي ، وبها منظر مسقوف يتوسط المحلات ، يؤدي لشارع حاد خلفي .

لتقويم العقار محل النزاع ، قمنا بمراعاة عوامل وخصائص الموقع (التجارية والإقتصادية) بالمنطقة الموجود بها العقار ، وكذا العوامل والخصائص التقنية للعقار منها : - موقع العقار بالنسبة للمدينة ، القيمة التجارية له ، الشارع أو الشوارع المطل عليها العقار ، مواصفات هذا الشارع أو الشوارع (عرضه ، تصنيفه ، تصنيف الشارع التي يؤدي إليها هذا الشارع ، ... الخ) وحيث أن الشارع الذي يقع عليه العقار الحالي هو شارع رئيسي (الطريق الولائي الرئيسي المؤدي من مقر الولاية إلى بلدية ضاية بن ضحوة) ، وللعقار واجهة بطول 40.35 متر ، وكذا البناء وحالة العقار ، ومشملاته على العناصر اللازمة لاستغلاله وكذا التشطيب أو Finition.

- ومن النقاط المذكورة أنفا ، (وخاصة موقع العقار والقيمة التجارية له وحالة البناء والتشطيب للعقار) ، توصلنا إلى أن سعر المتر المربع للعقار محل النزاع المشار إليه يبلغ 10.500.00 دج (عشرة الاف وخمسمائة دينار جزائري) ، ومنه يكون تقويم العقار محل النزاع كالتالي :



-10-

تحديد سعر التنازل للعقار :
تبعاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما وخاصة القرار الوزاري المشترك المتعلق بتحديد سعر التنازل فإن
تحديد سعر التنازل للعقار محل النزاع ، يكون على الشكل التالي:

500.00م ² =	1/	المساحة المبنية (الدور الأرضي)
50.00م ² =	10/	مساحة الأرضية
550.00م ² =		* م م = المساحة المراجعة (ا + ج)
10.500.00- دج		د) سعر التنازل المرجعي للمتر المربع (س ت م)
1.15=-		هـ) معامل التهئية العمرانية (م ت ج)
1.10=-		- عرادية المنطقة الأولى ، المنطقة الفرعية ج)
1.70=-		و) معامل الموقع (م ق) ، (الضاحية) محل
		ز) معامل النشاط (م ن) ، (تجارة التفصيل المختلفة)
		* س ت م = سعر التنازل المراجع للمتر المربع
		(د هـ x و x ز)

22.580.25- دج

12.419.137.50- دج

* س ت ا = سعر التنازل الاسمي (م م x س ت م)
* وبالتالي فمجموع تقييم العقار محل النزاع ، يقدر بـ 12.419.137.50 دج أي (اثني عشر مليون وأربعمائة وتسعة عشر الف ومائة وسبعة وثلاثون دينار جزائري وخمسون سنتيماً)
- 04) تقييم كل قطعة على حدى من القطعة الأربعة المحددة حسب الخبرة محل دعوى الرجوع :
- أولاً: تقييم القطعة رقم 01:

لتقييم القطعة التي تحمل رقم 01 (من القطع الأربعة المحددة حسب الخبرة محل دعوى الرجوع) والتي هي عبارة عن محل من دور أرضي ، ذات مساحة : 72.51 متر مربع
ومما سبقت الإشارة إليه أعلاه ، في تقييم مجمل العقار محل النزاع ، توصلنا إلى أن سعر المتر المربع للعقار محل النزاع المشار إليه يبلغ : 10.500.00 دج (عشرة الاف وخمسمائة دينار جزائري) ومنه يكون تقييم القطعة رقم 01 - كالتالي :

تحديد سعر التنازل للعقار :

تبعاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما وخاصة القرار الوزاري المشترك المتعلق بتحديد سعر التنازل فإن
تحديد سعر التنازل لعقار القطعة رقم 01 ، يكون على الشكل التالي:

72.510م ² =	1/	المساحة المبنية (الدور الأرضي)
07.251م ² =	10/	مساحة الأرضية
79.761م ² =		* م م = المساحة المراجعة (ا + ج)
10.500.00- دج		د) سعر التنازل المرجعي للمتر المربع (س ت م)
1.15=-		هـ) معامل التهئية العمرانية (م ت ج)
1.10=-		- عرادية المنطقة الأولى ، المنطقة الفرعية ج)
1.70=-		و) معامل الموقع (م ق) ، (الضاحية) محل
		ز) معامل النشاط (م ن) ، (تجارة التفصيل المختلفة)
		* س ت م = سعر التنازل المراجع للمتر المربع
		(د هـ x و x ز)

22.580.25- دج

1.801.023.32- دج

* س ت ا = سعر التنازل الاسمي (م م x س ت م)
* وبالتالي فمجموع تقييم القطعة رقم 01، التي يشملها العقار محل النزاع يقدر بـ: 1.801.023.32 دج أي (مليون وثمانمائة وواحد الف وثلاثة عشرون دينار جزائري وثلثان وثلثون سنتيماً)



-11-

- ثانيا: تقييم القطعة رقم 02:

لتقويم القطعة التي تحمل رقم 02 (من القطع الأربعة المحددة حسب الخبرة محل دعوى الرجوع) والتي هي عبارة عن محل من دور أرضي، ذات مساحة 75.16 متر مربع، ومما سبقته الإشارة إليه أعلاه، في تقويم محمل العقار محل النزاع، توصلنا إلى أن سعر المتر المربع للعقار محل النزاع المشار إليه يبلغ: 10.500.00 دج (عشرة آلاف وخمسمائة دينار جزائري) ومنه يكون تقييم القطعة رقم 02 - كالتالي:

تحديد سعر التنازل للعقار:

تبعاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما وخاصة القرار الوزاري المشترك المتعلق بتحديد سعر التنازل فإن تحديد سعر التنازل لعقار القطعة رقم 02، يكون على الشكل التالي:

- أ) المساحة المبنية (الدور الأرضي) = 75.16 م²
- ب) مساحة الأرضية = 07.516 م²
- ج) مساحة الأرضية = 10 /
- د) م م = المساحة المراجعة (أ + ج)
- هـ) سعر التنازل المرجعي للمتر المربع (س ت م)
- و) معامل التهئية العمرانية (م ت ع)
- ز) - غرداية المنطقة الأولى، المنطقة الفرعية ج.
- ح) معامل الموقع (م ق)، (الضاحية) محل
- ط) معامل النشاط (م ن)، (تجارة التفصيل المختلفة)
- ي) س ت م = سعر التنازل المرجع للمتر المربع (د ح هـ و ز)
- ث) س ت أ = سعر التنازل الأسمي (م م س ت م)

وبالتالي فمجموع تقييم القطعة رقم 02، التي يشملها العقار محل النزاع يقدر بـ: 1.866.844.75 دج (مليون وثمانمائة وستة وستون ألف وثمانمائة وأربعة وأربعون دينار جزائري وخمسة وسبعون سنتيماً)

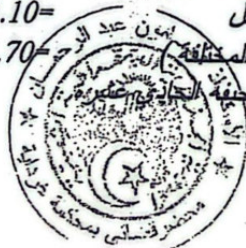
- ثالثاً: تقييم القطعة رقم 03:

لتقويم القطعة التي تحمل رقم 03 (من القطع الأربعة المحددة حسب الخبرة محل دعوى الرجوع) والتي هي عبارة عن محل من دور أرضي به درج، وجزء من الممر المسقوف ذات مساحة: 75.16 متر مربع، ومما سبقته الإشارة إليه أعلاه، في تقويم محمل العقار محل النزاع، توصلنا إلى أن سعر المتر المربع للعقار محل النزاع المشار إليه يبلغ: 10.500.00 دج (عشرة آلاف وخمسمائة دينار جزائري) ومنه يكون تقييم القطعة رقم 03 - كالتالي:

تحديد سعر التنازل للعقار:

تبعاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما وخاصة القرار الوزاري المشترك المتعلق بتحديد سعر التنازل فإن تحديد سعر التنازل لعقار القطعة رقم 03، يكون على الشكل التالي:

- أ) المساحة المبنية (الدور الأرضي) = 75.16 م²
- ب) مساحة الأرضية = 07.516 م²
- ج) مساحة الأرضية = 10 /
- د) م م = المساحة المراجعة (أ + ج)
- هـ) سعر التنازل المرجعي للمتر المربع (س ت م)
- و) معامل التهئية العمرانية (م ت ع)
- ز) - غرداية المنطقة الأولى، المنطقة الفرعية ج.
- ح) معامل الموقع (م ق)، (الضاحية) محل
- ط) معامل النشاط (م ن)، (تجارة التفصيل المختلفة)
- ي) س ت م = سعر التنازل المرجع للمتر المربع (د ح هـ و ز)
- ث) س ت أ = سعر التنازل الأسمي (م م س ت م)



-12-

* س ت م = سعر التنازل المراجع للمتر المربع
(د x هـ و x ز)
* س ت ا = سعر التنازل الاسمي (م x س ت م)
* وبالتالي فمجموع تقييم القطعة رقم 03، التي يشملها العقار محل النزاع يقدر بـ: 1.866.844.75 دج أي
(مليون وثمانمائة وستة وستون ألف وثمانمائة وأربعة وأربعون دينار جزائري وخمسة وسبعون سنتيما)
- رابعا: تقييم القطعة رقم 04:

لتقويم القطعة التي تحمل رقم 04 (من القطع الأربعة المحددة حسب الخبرة محل دعوى الرجوع) والتي
هي عبارة ثلاثة محلات من دور أرضي، وجزء من ممر مسقوف، المحلات: اثنتين منهما ليس بينهما
فاصل (حائط) وبهما درج يؤدي للسطح، والمحله الثالث مفصول وبه درج يؤدي للسطح ذات مساحة:
277.17 متر مربع.

ومما سبقت الإشارة إليه أعلاه، في تقويم مجمل العقار محل النزاع، توصلنا إلى أن سعر المتر المربع
للعقار محل النزاع المشار إليه يبلغ: 10.500.00 دج (عشرة آلاف وخمسمائة دينار جزائري) ومنه
يكون تقييم القطعة رقم 04 - كالتالي:

--- تحديد سعر التنازل للعقار:

تبعاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما وخاصة القرار الوزاري المشترك المتعلق بتحديد سعر التنازل فإن
تحديد سعر التنازل لعقار القطعة رقم 04، يكون على الشكل التالي:

(أ) للمساحة المبنية (الدور الأرضي) = 277.170 م²
(ج) مساحة الأرضية = 27.717 م² / 10
* م م = المساحة المراجعة (أ + ج) = 304.887 م²
(د) سعر التنازل المرجعي للمتر المربع (س ت م)
(هـ) معامل التهيئة العمرانية (م ت ع)
- غرداية المنطقة الأولى، المنطقة الفرعية ج)
(و) معامل الموقع (م ق)، (الضاحية) محل
(ز) معامل النشاط (م ن)، (تجارة التفصيل المختلفة)
* س ت م = سعر التنازل المراجع للمتر المربع

(د x هـ و x ز)
22.580.25 = دج

* س ت ا = سعر التنازل الاسمي (م x س ت م)
6.884.424.68 = دج

* وبالتالي فمجموع تقييم القطعة رقم 04، التي يشملها العقار محل النزاع يقدر بـ: 6.884.424.68 دج
أي (ستة ملايين وثمانمائة أربع وثمانون ألف وأربعمائة وأربع وعشرون دينار جزائري وثمانية وستون
سنتيما)

--- والجدول التالي يلخص مبلغ تقييم كل قطعة على حدى من القطع الأربعة المحددة حسب الخبرة محل
دعوى الرجوع:

رقم القطعة	تقييم القطعة الأرضية / دج
01	1.801.023.32
02	1.866.844.75
03	1.866.844.75
04	6.884.424.68
مجموع تقييم العقار محل النزاع	12.419.137.50



-13-

استدراك الخطأ المادي في خبرة محل دعوى الرجوع حول تحديد مساحة القطعة رقم 04 التي هي من نصيب المرجع ضده :

- (1) نصيب السيدة : مساحة 72.51 متر مربع
 (2) نصيب السيدة : مساحة 75.16 متر مربع
 (3) نصيب السيدة : مساحة 75.16 متر مربع
 (4) نصيب السيد : فان مساحة 277.17 متر مربع

وليس كما ورد خطأ في تقرير الخبرة محل دعوى الإرجاع (277.17م²)

المجموع 500.00 دج

مشروع القسمة العينية

- حيث تم تسيمة العقار موضوع القسمة إلى 04 قطع ، وهكذا تبعا لنصيب كل طرف من أطراف الدعوى :
- (1) القطعة رقم (01) : مساحتها 72.51م² وتبعا لمساحتها فهي تنطبق مع عقد الهبة ل: السيدة : (كما هو موضح بالمخطط التفصيلي المرفق).
- (2) القطعة رقم (02) مساحتها 75.16م² وتبعا لمساحتها فهي تنطبق مع عقدي الهبة ل: السيدتين : (كما هو موضح بالمخطط التفصيلي المرفق).
- (3) القطعة رقم (03) مساحتها 75.16م² وتبعا لمساحتها فهي تنطبق مع عقدي الهبة ل: السيدتين : (كما هو موضح بالمخطط التفصيلي المرفق).
- أما فيما يخص : القطعة رقم (04) : فان مساحتها 277.17م²

وليس كما ورد خطأ في تقرير الخبرة محل دعوى الإرجاع (277.17م²).

وتبعا لمساحة الصحيحة (277.17م²) فهي تنطبق مع المساحة المتبقية للواهب السيد : بالو محمد بن موسى (كما هو موضح بالمخطط التفصيلي المرفق).

الجدول التالي يبين : مساحة وحدود كل قطعة (وبين المساحة الصحيحة للقطعة رقم 04، وهي = 277.17م² بدل من 227.17م² ، الواردة خطأ في تقرير الخبرة محل دعوى الإرجاع .

رقم القطعة	المساحة م ²	الحدود شمالا	الحدود جنوبا	الحدود شرق	الحدود غرب
01	72.51	طريق السيارات جزء اوملك كربوش (حاليا) جزء آخر	القطعة 02 جزء اوملك (حاليا) جزء آخر	طريق السيارات	ملك (حاليا)
02	75.16	طريق السيارات جزء والقطعة رقم 01 جزء آخر	القطعة رقم 03 جزء (حاليا) جزء آخر	طريق السيارات	ملك (حاليا)
03	75.16	طريق السيارات جزء والقطعة رقم 02 جزء آخر	القطعة رقم 04 جزء وشارع حاد (حاليا) جزء آخر وملك (حاليا) جزء آخر	طريق السيارات	ملك وشارع حاد (حاليا) جزء آخر



-14-

04	277.17	طريق السيارات جزء 1 والقطعة رقم 03 جزء آخر	ملك حمادا (خالنا) جزء لوملك محمد (خالنا) جزء آخر	طريق السيارات جزء آخر جزء آخر	شارع حاد (خالنا) جزء لوملك تالو محمد (خالنا) جزء آخر
----	--------	---	---	--	--

بهذا يكون قد اتينا هذا التقرير وجررناه في ثلاثة نسخ بضعه التي راتنا ضبط المحكمة والبرقي الاخير بقدر
الى هيئة المحكمة الموقرة .

مطلبي يوم 2017/04/17

الحسين القضائي

- إثباتاً لما سبق ذكره : حرر بمكتب المحضر القضائي الممضي أدناه

- يوم الخامس عشر من شهر مارس سنة الفين وثمانين : عشر (2018/03/15)

-- علامة التسجيل : سجل بمفتشية التسجيل والطابع لولاية غرداية بتاريخ: 2018/03/21 دفتر 01
صفحة 046 وصل رقم 100459 قبض عليه مبلغ قدره 369.040.00 جـ

- توضيح :

- شهادة التأمين : إن البنائات المذكورة أعلاه مؤمنة ضد الكوارث الطبيعية حسب شهادة التأمين الصادرة

من شركة التأمين (CIAR) وكالة غرداية بتاريخ 0218/03/29 تحت رقم 2018000951

- أصل ملكية: انجر العقار للمقاسمين بموجب العقود التالية

- للسيدة: - بالشراء بموجب عقد بيع عقار محرر بمكتب التوثيق ببني يسفن أمام الأستاذ

يوم 1986/07/31 رقم الفهرسة رقم: 1099 المشهر بالمحافظة العقارية بغرداية يوم 1988/05/02 ايداع رقم

4022 حجم 05 حجم 43 رقم 4022 قبض عليه 500.00 جـ

- للسيدة: - بالهبة بموجب عقد هبة عقار محرر بمكتب الأستاذ

2015/02/01 2015/03/01 رقم الفهرسة رقم: 2015/293 المشهر بالمحافظة العقارية بغرداية يوم

2015/06/22 ايداع رقم 425 حجم 53 حجم 750 رقم 21 قبض عليه 4.650.00 جـ

- للسيدة: - بالهبة بموجب عقد هبة عقار محرر بمكتب الأستاذ

2015/02/01 2015/03/01 رقم الفهرسة رقم: 2015/294 المشهر بالمحافظة العقارية بغرداية يوم

2015/06/22 ايداع رقم 426 حجم 53 حجم 750 رقم 22 قبض عليه 4.760.00 جـ

المصادقة : أنا الممضي أسفله الأستاذ المحضر القضائي لدى إختصاص مجلس قضاء

غرداية الكائن مقر مكتبنا بالعنوان المذكور أعلاه والممضي أسفله نشهد بالمطابقة لهذا النص بعد مقابلته مع

الحكم الأصلي ، كما نشهد كذلك بأن هوية الأطراف حسبا ذكرت أسماؤهم أعلاه وأنهم من جنسية جزائرية

وقد وقع تحقيق ذلك من طرفنا نحن المحضر القضائي

يوم 2019/09/22

المحضر القضائي

صحيفة رابعة عشر وأخيرة

بمضاء الأستاذ
بامون عبد الوحيد

الفهرس

الفهرس

رقم الصفحة	العنوان
01	مقدمة
06	الباب الأول: الأحكام القضائية العقارية ونظام السجل العيني
07	الفصل الأول: الإطار العام للسجل العقاري والقضاء العقاري
08	المبحث الأول: الإطار العام للسجل العقاري
08	المطلب الأول: الأساس القانوني للسجل العقاري
09	الفرع الأول: تعريف السجل العقاري وخصائصه وأساسه القانوني
09	أولاً: تعريف السجل العقاري
09	1- التعريف الفقهي للسجل العقاري
10	2- التعريف القانوني للسجل العقاري
11	ثانياً: خصائص السجل العقاري
11	1- السجل العقاري نظام قانوني
12	2- السجل العقاري نظام عقاري
12	3- السجل العقاري أمن قانوني
13	ثالثاً: الأساس القانوني للسجل العقاري في الجزائر
13	1- تنظيم السجل العقاري في الجزائر من خلال الامر 74/75
14	2- المرسوم 76/63 والذي يعد المرسوم التطبيقي للأمر 74/75 فيما يخص السجل العقاري
14	3- المادة 793 من القانون المدني الجزائري كنص أساس للسجل العقاري
15	الفرع الثاني: أنظمة السجل العقاري
15	أولاً: نظام السجل العقاري الشخصي
15	1- تعريف نظام السجل العقاري الشخصي
16	2- نشأة نظام السجل العقاري الشخصي
15	3- مبادئ نظام السجل العقاري الشخصي
15	أ/ أسماء الأشخاص أساس للسجل الشخصي
16	ب/ عدم مراقبة المكلف بإشهار العقود لصحتها
17	ج/ اقتصار وظيفة الشهر الشخصي على إعلام الجمهور فقط

16	ثانيا: نظام السجل العقاري العيني
16	1-تعريف نظام السجل العقاري العيني
17	2- نشأة نظام السجل العيني
18	3- مبادئ نظام السجل العيني
17	ا/ مبدأ التخصيص
18	ب/ مبدأ القوة الثبوتية
19	ج/ مبدأ الشرعية
19	د/ مبدأ القيد المطلق
19	هـ/ مبدأ حظر التقادم
20	و/ مبدأ انتقال الملكية أو نقلها
21	الفرع الثالث: محتوى السجل العقاري
21	أولاً: مجموعة البطاقات العقارية
21	1- تعريف البطاقة العقارية
22	2- أنواع البطاقات العقارية
22	ا/ تقسيم البطاقات العقارية من حيث نظام الشهر الشخصي والعيني
22	- البطاقة العقارية الأبجدية
22	- البطاقة العقارية العينية
23	ب/ تقسيم البطاقات العقارية بناء على المرسوم 63/76
23	- بطاقات قطع الأراضي
23	- بطاقات العقارات الحضرية
24	ثانيا: الدفتر العقاري
24	1-تعريف الدفتر العقاري
25	2-الطبيعة القانونية للدفتر العقاري
25	ا/ الدفتر العقاري سند إداري
26	ب/ الدفتر العقاري قرار إداري
26	- سند الملكية الممنوح في إطار التحقيق العقاري تطبيقاً للقانون 02/07
27	- القرارات الإدارية الصادرة عن المندوبيات التنفيذية للبلديات
27	3-حجية الدفتر العقاري
28	الفرع الرابع: الإدارة المكلفة بإعداد ومسك وتحيين السجل العقاري
28	أولاً: المحافظة العقارية

28	1- تعريف المحافظة العقارية
28	2- مهام وصلاحيات المحافظة العقارية
30	3-تنظيم المحافظة العقارية
30	ثانيا: المحافظ العقاري
30	1- كيفية تعيين المحافظ العقاري
30	2- مهام المحافظ العقاري والمحافظ العقاري المساعد
31	ا/ مهام المحافظ العقاري
31	-مهام المحافظ العقاري الواردة بناء على المرسوم التنفيذي 393/21
32	-مهام أخرى للمحافظ العقاري الواردة بموجب التعليم 4060
32	ب/ مهام المحافظ العقاري المساعد
32	المبحث الثاني: الإطار العام للقضاء العقاري
34	المطلب الأول: المنازعة العقارية
34	الفرع الأول: الاختصاص النوعي للمنازعة العقارية
34	أولا: الاختصاص النوعي للمنازعة العقارية أمام القضاء العادي
35	ثانيا: الاختصاص النوعي للمنازعة العقارية أمام القضاء الإداري
36	1-ضرورة حماية العقار التابع لاحد اشخاص القانون العام المذكورين ضمن المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم
36	ا/ تبعية العقار لأملك الدولة
37	ب/ تبعية العقار للهيئة الوصية على الأوقاف
37	2-ضرورة الطعن في قرار اداري يغير مركز قانوني لعقار
38	ا/ منازعة قرار الترقيم العقاري النهائي
38	ب/ منازعة قرار التصريح بالمنفعة العمومية
38	ج/ منازعة قرار شهادة الحياة
39	د/ منازعة قرار تسليم أو رفض تسليم سند الملكية في إطار التحقيق العقاري طبقا للقانون 02-07
39	الفرع الثاني: الاختصاص الاقليمي للمنازعة العقارية
39	أولا: الاختصاص الإقليمي للمنازعة العقارية المطروحة امام القضاء العادي
39	ثانيا: الاختصاص الإقليمي للمنازعة العقارية المطروحة امام القضاء الإداري
40	الفرع الثالث: عريضة افتتاح الدعوى العقارية
40	أولا: بيانات عريضة افتتاح الدعوى العقارية
40	ثانيا: إلزامية إشهار عريضة افتتاح الدعوى العقارية في بعض الحالات

41	المطلب الثاني: الحكم العقاري
41	الفرع الأول: مشتملات الحكم العقاري
41	1-تعريف الحكم العقاري
42	2-بيانات الحكم العقاري
43	الفرع الثاني: أنواع الأحكام القضائية العقارية
43	أولاً: الأحكام القضائية الناقلة للملكية العقارية
43	1- حكم رسو المزاد
44	2- حكم تثبيت حق الشفعة
45	3- الأمر الاستعجالي بالإشهاد باستلام الإدارة للعقار
46	ثانياً: الأحكام المصرحة أو الكاشفة عن الملكية العقارية
46	1- حكم قسمة المال المشاع
46	2- الحكم العقاري الصادر بالصلح
47	3- الحكم المصرح بشغور تركة وإلحاقها للملكية الدولية
48	ثالثاً: الأحكام المثبتة للملكية العقارية
48	1- الحكم المثبت للملكية عن طريق التقادم
49	2- الحكم المثبت للوعد بالبيع العقاري
50	3- حكم تثبيت صحة العقد العرفي
51	4- حكم ثبوت ملكية العقار المحاز
54	الفصل الثاني: علاقة القضاء العقاري بالسجل العقاري
55	المبحث الأول: أسس الحكم القضائي وركائز السجل العقاري
55	المطلب الأول: أركان الحكم العقاري
56	الفرع الأول: ديباجة الحكم العقاري
56	أولاً: بيانات خاصة بالجهة القضائية
56	1-بيانات الجهة القضائية العادية
57	2-بيانات الجهة القضائية الإدارية
57	ثانياً: بيانات خاصة بأطراف المنازعة
58	1-بيانات المدعي
58	2-بيانات المدعى عليهم
59	ثالثاً: تصحيح الخطأ الوارد في البيانات
59	1-دعوى تصحيح الخطأ المادي في الحكم القضائي العقاري

60	2-استئناف الحكم العقاري بتصحيح الخطأ المادي
60	الفرع الثاني: متن الحكم العقاري
60	أولاً: وقائع القضية وإدارة الخصومة العقارية
61	1-ذكر الوقائع بالتفصيل
62	2-ذكر الطلب القضائي الوارد في عريضة افتتاح الدعوى العقارية
63	أ/ الطلب الأصلي
63	ب/ الطلب الاحتياطي
63	ج/ الطلب العارض
63	د/ الطلب المقابل
63	هـ/ الطلب الإضافي
63	3-إدارة الخصومة القضائية
64	أ/ تمكين الخصوم من عدة فرص لتقديم دفوعهم وطلباتهم
64	ب/ التنويه في الحكم إلى تقديم عرض الوساطة للأطراف
65	ج/ التنويه عن إيداع العرية المشهورة بالملف
65	د/ التنويه على إحالة القضية لإعداد التقرير وجلسة المرافعات على مستوى الغرفة العقارية
66	هـ/ التنويه على تبليغ المذكرات الجوابية تحت إشراف القاضي الإداري المحقق
66	و/ التنويه على توجيه القاضي الإداري الأوامر للإدارة أثناء سريان التحقيق
66	ي/ التنويه على إيداع القضية للنظر أو المداولة
66	ثانياً: تسبيب الحكم العقاري
68	الفرع الثالث: منطوق الحكم العقاري
68	أولاً: عناصر منطوق الحكم العقاري
68	1-التنويه إلى صدور المنطوق في جلسة علنية
68	2-التنويه إلى صدور الحكم ابتدائياً أو نهائياً
68	3-التنويه إلى صدور الحكم تمهيدياً أو فاصلاً في الموضوع
68	4-التنويه إلى صدور الحكم حضورياً أو غيابياً أو اعتبارياً حضورياً
68	ثانياً: أقسام منطوق الحكم العقاري
69	1/ منطوق شكل الدعوى
69	أ/ في حال مطابقة الدعوى للشكليات والأجال القانونية
69	ب/ في حال عدم مطابقة الدعوى للشكليات القانونية
69	ج/ في حال التدخل والإدخال

69	د/ في حال تصحيح الإجراءات
69	2/ منطوق موضوع الدعوى
69	أ/ في حال قبول الوساطة
69	ب/ في حالة الصلح
69	ج/ قبل الفصل في الموضوع
69	د/ بعد الفصل في الموضوع
69	هـ/ رفض الدعوى في الموضوع
70	المطلب الثاني: ركائز السجل العقاري
70	الفرع الأول: المبادئ التنظيمية
70	أولاً: تجسيد مبدأ القيد المطلق في السجل العقاري
72	ثانياً: تجسيد مبدأ التخصيص في السجل العقاري
73	الفرع الثاني: المبادئ القانونية
73	أولاً: تجسيد مبدأ المشروعية في السجل العقاري
74	ثانياً: تجسيد مبدأ القوة الثبوتية ومبدأ التطهير
75	1- التطهير القانوني
75	2- التطهير القضائي
77	ثالثاً: تجسيد مبدأ حظر اكتساب الملكية عن طريق التقادم
79	المبحث الثاني: كيفية الربط بين القضاء العقاري والسجل العقاري
79	المطلب الأول: احترام الإجراءات القضائية للإشهار العقاري
79	الفرع الأول: شهر الدعاوى القضائية
81	أولاً: الدعاوى الخاضعة للشهر حسب المادة 17 من ق إ ج م إ
82	ثانياً: الدعاوى الخاضعة للشهر حسب المادة 85 من المرسوم 63/76
83	1- دعوى الفسخ
84	2- دعوى الإبطال
84	3- دعوى الإلغاء
85	4- دعوى النقض
85	5- دعوى تعديل العقد
85	الفرع الثاني: شهر الأحكام العقارية
86	المطلب الثاني: وجوب تطابق الحكم العقاري مع السجل العقاري من أجل إجراء الإشهار
87	الفرع الأول: رقابة المحافظ العقاري على الأحكام والقرارات المودعة للإشهار

87	أولاً: مرحلة الإيداع
88	ثانياً: مرحلة الإجراء
88	الفرع الثاني: عدم إشهار الحكم لعدم تطابق بياناته مع السجل العقاري
89	أولاً: في البيانات المتعلقة بالأطراف
90	1- في البيانات المتعلقة بالأشخاص الطبيعية
90	2- في البيانات المتعلقة بالأشخاص المعنوية
90	ثانياً: في البيانات المتعلقة بالأموال محل التصرف
91	ثالثاً: حالات عدم شهر الأحكام القضائية
91	أ/ حالة عدم اعتماد الخبراء العقاريين على الدفتر العقاري
92	ب/ حالة التصرف في الحصص الشائعة أثناء سير الدعوى
92	ج/ حالة عدم إشارة بعض الأحكام إلى الأجزاء المشتركة في العقارات المبنية
93	الباب الثاني: منازعات السجل العقاري واشكالات تنفيذ الأحكام العقارية الصادرة بصدها
94	الفصل الأول: منازعات السجل العقاري
95	المبحث الأول: منازعات العقارات المشمولة بعملية المسح العام للأراضي بمناسبة تأسيس السجل العقاري
95	المطلب الأول: مساهمة القضاء العادي في تكريس السجل العقاري
96	الفرع الأول: منازعات الإجراء الأول لمسح الأراضي
96	أولاً: أعمال لجنة المسح وأسباب المنازعات المثارة بمناسبةها
96	1- أعمال لجنة المسح
96	أ/ تشكيل اللجنة ومهامها
96	ب/ عملية تحديد العقارات
97	2-- أسباب ظهور المنازعات أثناء عملية مسح الأراضي العام
98	أ/ أسباب تتعلق بالملك
98	ب/ الأخطاء المادية المرتكبة أثناء عملية المسح
98	- أخطاء رسم الحدود وأخذ المقاسات
98	- الأخطاء المتعلقة بمعلومات أصحاب الحقوق العينية
99	ثانياً: تسوية منازعات الإجراء الأول لمسح الأراضي العام
99	1- تحديد نوع المنازعات المثارة عند الإجراء الأول
100	أ/ حالة عدم تطابق الحدود
100	ب/ حالة المطالبة بجزء كامل من العقار

100	2-كيفية تسوية منازعات الإجراء الأول
100	أ/ التسوية الودية أمام لجنة المسح
101	ب/ التسوية القضائية
101	-إجراءات مباشرة الدعوى
101	✓ الاختصاص الإقليمي
102	✓ أطراف المنازعة
102	✓ آجال رفع الدعوى
103	- الحكم الصادر في منازعة الإجراء الأول
103	✓ الحكم التمهيدي
103	✓ الحكم القضائي النهائي الصادر بالصلح
104	✓ الحكم الفاصل في موضوع منازعة الإجراء الأول
104	• ضرورة وجود علاقة الجوار بين أطراف الدعوى
104	• ضرورة مطابقة سندات ملكية الأطراف للعقارين محل النزاع مع وجوب التفرقة بين المالك والحائز
104	الفرع الثاني: منازعات التقييم المؤقت
105	أولاً: أنواع التقييم المؤقت وشروطه
106	1-التقييم العقاري المؤقت لمدة أربعة أشهر
106	أ/ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً
106	ب/ وجود سندات ملكية قانونية متواضعة
106	ج/ حيابة تسمح بامتلاك العقار عن طريق التقادم
106	2-التقييم العقاري المؤقت لمدة عامين
107	أ/ انعدام أو عدم كفاية وثائق إثبات الحيابة
107	ب/ عدم وضوح الطبيعة القانونية للعقار
108	ثانياً: منازعة التقييم المؤقت وكيفية الفصل فيها
108	1- التسوية الإدارية للتقييم العقاري المؤقت
109	أ/ المرحلة الأولى: تسجيل اعتراض امام المحافظة العقارية المختصة
109	ب/ المرحلة الثانية: محاولة المصالحة بين الاطراف
110	2- دعوى التقييم المؤقت
111	أ/ شروط رفع دعوى التقييم المؤقت

111	- ضرورة رفع الدعوى في أجل 06 أشهر من تاريخ التبليغ بمحضر عدم الصلح، مع إرفاقه بالملف
111	- التأكيد على احتمال الدعوى على جميع الأطراف تعزيزاً لإثبات الصفة
112	- وجوب شهر عريضة افتتاح دعوى الترقيم المؤقت
112	ب/ الحكم الفاصل في منازعة الترقيم المؤقت
112	- منطوق الحكم
112	- شهر الحكم
114	المطلب الثاني: مساهمة القضاء الإداري في تكريس السجل العقاري
114	الفرع الأول: منازعات العقارات المرقمة ترقيميا مؤقتا في حساب الدولة
114	أولا: التسوية الإدارية
114	1- حالة تسجيل العقارات في حساب المجهول في إطار التعليمات رقم 16 والمذكرات التالية لها
114	أ/ في إطار التعليمات 16
115	ب/ في إطار المذكرات التالية للتعليمات 16
115	2- حالة تسجيل العقارات في حساب مفترض ملك الدولة في قوانين المالية لسنة 2015 و 2018 و المذكرة 4060
115	أ/ في إطار قانون المالية لسنة 2015
116	ب/ في إطار قانون المالية لسنة 2018 والمذكرة 4060
116	العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل تاريخ 2014/12/31
116	العقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقاً لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015
117	3- التسوية القضائية
117	أ/ تأسيس الدعوى
117	- الوثائق الثبوتية
117	✓ حيازة المعني سند رسمي غير مشهر
117	✓ حيازة المعني سند عرفي له حجية اتجاه الغير
117	✓ استناد المعني الى ممارسة الحيازة
117	- مضمون الطلب القضائي في دعوى الترقيم العقاري الإدارية
118	ب/ الحكم الإداري الفاصل في منازعة الترقيم المؤقت في حساب أملاك الدولة
118	الفرع الثاني: منازعات العقارات غير المطالب بها
119	أولا: التسوية الإدارية للترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء المسح العام للأراضي
119	1- طلب التسوية الإدارية بناء على عقد مشهر
119	أ/ تقييد الطلب

120	ب/ المراسلات
120	ج/ قبول التسوية الترقيم أو رفضها
120	2- التسوية المبنية على وثائق ملكية غير مشهرة أو على الحيابة
120	ا/ التسوية المبنية على وثائق ملكية غير مشهرة
121	ب/ التسوية المبنية على الحيابة
122	ثانيا: التسوية القضائية للترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء المسح العام للأراضي
123	1-قواعد الاختصاص القضائي في دعوى إعادة النظر في العقارات غير المطالب بها
123	ا/ الاختصاص النوعي
123	ب/ الاختصاص الإقليمي
124	2- مباشرة دعوى إعادة النظر في العقارات غير المطالب بها
124	ا/ أطراف الدعوى
124	- الخواص
124	- الدولة ممثلة في السيد وزير المالية، ممثلا في السيد مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي
124	- الدولة ممثلة في السيد وزير المالية، ممثلا في السيد مدير أملاك الدولة الولائي
125	ب/سريان الخصومة
125	3- صدور الحكم وتنفيذه
125	ا/ صدور الحكم
126	ب/ تنفيذ الحكم
126	المبحث الثاني: منازعات العقارات المشمولة بعملية المسح العام للأراضي بعد تأسيس السجل العقاري
127	المطلب الأول: الترقيم النهائي، وكيفية إعادة النظر فيه
127	الفرع الأول: تعريف الترقيم النهائي، وأساسه القانوني
127	أولا: تعريف الترقيم النهائي
127	1-الترقيم النهائي مرحلة من مراحل قيد الملكية في السجل العقاري
128	2-الترقيم النهائي عملية تتم بعد المسح العقاري وإيداع وثائقه بالمحافظة العقارية
129	3-الترقيم العقاري قرار إداري ينتج عنه تقديم دفتر عقاري للمالك
129	ثانيا: الأساس القانوني للترقيم النهائي، وإعادة النظر فيه
129	1-الأساس القانوني للترقيم النهائي
130	2-الأساس القانوني لإعادة النظر في الترقيم النهائي
130	الفرع الثاني: كيفية إعادة النظر في الترقيم النهائي

131	أولاً: إعادة النظر في التقييم النهائي من اختصاص القضاء الإداري
132	ثانياً: انعقاد الخصومة وافتتاح التحقيق تحت إشراف قاضي مقرر
132	ثالثاً: إعادة النظر في التقييم النهائي تكون بالإلغاء أو التعديل
133	رابعاً: أثر إعادة النظر في التقييم النهائي
133	1- إيداع الحكم الإداري القاضي بإعادة النظر في التقييم النهائي للإشهار بالمحافظة العقارية
134	2- تسليم الدفتر العقاري الجديد بعد إعادة النظر في التقييم النهائي
134	المطلب الثاني: منازعات التقييم النهائي
134	الفرع الأول: منازعة ظهور المالك الحقيقي
135	أولاً: تأسيس دعوى ظهور المالك الحقيقي
135	1- السندات التي يحتج بها المالك الحقيقي والتي لا ترقى إلى السندات المشهورة أو أن أصلها مشهر
135	أ/ العقود التوثيقية غير المشهورة
135	ب/ العقود العرفية الثابتة التاريخ والمسجلة والمبرمة قبل سنة 1971
135	ج/ عقود البيع والشراء والقسمة الغير مشهورة في حين أن أصلها مشهر سابقاً غير أن العقود التابعة لم تشهر
135	2- السندات التي يحتج بها المالك الحقيقي مع الاصطدام بحاجز عدم انتقال الملكية بعد الوفاة بموجب شهادة توثيقية رغم أن أصل الملكية مشهر.
136	ثانياً: التطبيقات القضائية في دعوى ظهور المالك الحقيقي
136	1- الأحكام القضائية المعارضة لإلغاء التقييم النهائي
137	2- الأحكام القضائية المؤيدة لإلغاء التقييم النهائي عند ظهور المالك الحقيقي
137	الفرع الثاني: منازعة التقادم المكسب بعد التقييم النهائي
137	أولاً: تعريف التقادم المكسب وشروطه
137	1- تعريف التقادم المكسب، وأساسه القانوني
138	2- شروط التقادم المكسب
139	أ/ حيازة العقار
139	ب/ توافر المدة القانونية
140	ج/ الظهور بمظهر المالك من خلال الحيازة بالهدوء والعلانية دون انقطاع
141	ثانياً: مدى إعمال التقادم المكسب على العقارات المرقمة ترقيمياً نهائياً
141	1- تأسيس إلغاء التقييم النهائي بناء على الحيازة المؤدية للتقادم المكسب بعده
141	2- التطبيقات القضائية لإلغاء التقييم النهائي بناء على الحيازة المؤدية للتقادم المكسب بعده
143	الفصل الثاني: الإشكالات التي تحد من دور القضاء في إرساء السجل العقاري

144	المبحث الأول: تنفيذ الأحكام القضائية العقارية الخاصة بمنازعات السجل العقاري، وإشكالاته
144	المطلب الأول: كيفية تنفيذ الحكم القضائي العقاري
145	الفرع الأول: المتدخلون في تنفيذ الحكم العقاري المتعلق بمنازعات السجل العقاري
146	أولاً: التدخل لإجراء تسجيل الأحكام العقارية بمفتشية التسجيل والطابع
146	1- عملية تسجيل الأحكام القضائية وأهدافها
146	أ/ مبدأ تسجيل الأحكام القضائية كإجراء أولي للتنفيذ
146	ب/ أهداف عملية التسجيل
147	2- رسوم التسجيل
147	ثانياً: التدخل لإشهار الحكم العقاري
147	1- كتاب الضبط بالجهات القضائية
149	2- المحضر القضائي
149	3- الموثق
150	ثالثاً: المحافظ العقاري
150	الفرع الثاني: خضوع تنفيذ الحكم العقاري للقواعد الخاصة المقررة للسجل العقاري
151	أولاً: إيداع الحكم العقاري للإشهار بالمحافظة العقارية المختصة
151	3- شروط إيداع الحكم العقاري للإشهار
151	أ/ شروط قبول إيداع الأحكام العقارية للإشهار
152	- القواعد الشكلية
152	✓ ا فراغ الحكم القضائي العقاري في نموذج اجراء الاشهار العقاري
152	✓ ترتيب فقرات الطلب في شكل معين
15	✓ الإشهاد
152	✓ ذكر منطوق الحكم بدقة
152	✓ تحديد طبيعة الوثائق المقدمة
152	- القواعد الموضوعية
152	✓ التعيين الدقيق للعقار
152	✓ التعيين الدقيق لأطراف الحكم
153	ب/ آجال إيداع الحكم أو القرار العقاري للإشهار
153	4- حالات قبول إيداع الحكم العقاري للإشهار أو رفضه
153	أ/ حالة قبول إيداع الحكم العقاري للإشهار
154	- قبول المدعي عليه تسليم الدفتر العقاري محل إلغاء ترقيمه النهائي

155	- رفض الخصم تسليم الدفتر العقاري محل إلغاء ترقيمه النهائي
155	ب/ حالة رفض إيداع الحكم العقاري
156	ثانيا: تنفيذ شهر الأحكام العقارية
156	1- شروط تنفيذ إجراء الشهر
157	ا/ وجوب توافق الوثائق المودعة مع الحكم العقاري
157	ب/ وجوب تطابق مراجع الإجراء السابق والخاصة بالوثائق محل الحكم المراد إشهارة
157	ج/ وجوب تطابق تعيين الأطراف أو العقارات مع البيانات المقيدة على البطاقات العقارية
157	2- حالات وأسباب رفض الاجراء
157	المطلب الثاني: إشكالات تنفيذ الأحكام القضائية العقارية
157	الفرع الأول: الإشكالات العملية
158	أولا: عدم اكتراث مساعدي العدالة بإجراءات شهر الأحكام القضائية
158	ثانيا: عدم دقة بيانات الحكم أو القرار العقاري
160	ثالثا: عدم شهر الدعوى العقارية
161	رابعا: عدم اشتمال الحكم على إلزامية الإشهار وتحديد الجهة المختصة بإجراء الإشهار
162	الفرع الثاني: إشكالات مرتبطة بطريقة تسيير المحافظ العقاري لعملية إشهار الأحكام العقارية
162	أولا: عدم إشهار الأحكام العقارية دون سبب مقبول
163	ثانيا: الإطالة في المدة الزمنية للإشهار دون مبرر معقول
164	المبحث الثاني: المنازعات المترتبة عن عدم تنفيذ الأحكام القضائية العقارية الخاصة بمنازعات السجل العقاري
164	المطلب الأول: دعوى إلغاء قرار المحافظ العقاري
165	الفرع الأول: دعوى إلغاء قرار المحافظ العقاري
165	أولا: في طبيعة الاختصاص لدعوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري
165	1- الاختصاص النوعي لدعوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري
166	2- الاختصاص الإقليمي لدعوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري
166	ثانيا: اجال رفع دعوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري
167	ثالثا: تصدي القضاء الاداري لدعوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري
167	1- التصدي بإلغاء قرار المحافظ العقاري
167	2- التصدي برفض الطعن في قرار المحافظ العقاري
167	الفرع الثاني: دعوى تصحيح الأخطاء الواردة في الدفتر العقاري
168	أولا: تصحيح بيانات الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري

168	ثانيا: تصحيح بيانات الدفتر العقاري قضائيا
169	المطلب الثاني: دعوى مسؤولية المحافظ العقاري
171	الفرع الأول: مسؤولية المحافظ العقاري عن الأخطاء الشخصية
171	أولا: دعوى المسؤولية المدنية
172	ثانيا: المسؤولية الجزائية
173	الفرع الثاني: مسؤولية المحافظ العقاري عن الأخطاء المرفقية
174	أولا: دعوى الحلول
175	ثانيا: دعوى الرجوع
178	خاتمة
182	قائمة المراجع
195	الملاحق
196	الملحق رقم 01 صورة من بطاقة عقارية عينية
198	الملحق رقم 02 صورة من دفتر عقاري
205	الملحق رقم 03 صورة من عقد هبة مبني على قرار اداري.
209	الملحق رقم 04 صورة من تبليغ قرار لجنة مسح الأراضي
210	الملحق رقم 05 صورة من حكم صادر عن محكمة غرداية
219	الملحق رقم 06 صورة من اعتراض
220	الملحق رقم 07 صورة من محضر عدم صلح
221	الملحق رقم 08 صورة من مستخرج حالة القسم بصيغة ذكر الشخص ومن معه
222	الملحق رقم 09 صورة من حكم صادر عن المحكمة الادارية بترح بوعريريج
228	الملحق رقم 10 صورة من تعليمة مصالح وزارة المالية
230	الملحق رقم 11 صورة من طلب ايداع اشهار حكم قضائي
245	الفهرس

الملخص:

تتناول هذه الأطروحة مساهمة الاحكام القضائية الصادرة في المادة العقارية سواء من طرف القضاء العادي او القضاء الإداري، في تكريس مبادئ السجل العقاري، واحترام الإجراءات القانونية المتعلقة بوجوب شهر الدعاوى القضائية والاحكام القضائية الصادرة بشأن المنازعات المثارة، باعتبار ان السجل العقاري جاء لتطهير العقار ولتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية، وبالمقابل أيضا فان للقضاء دور مطهر للعقار وعامل رئيسي في تجسيد الامن القانوني العقاري، اذا تطابقت اركان الحكم القضائي مع قواعد السجل العقاري وتم احترام شكليات الاشهار، بما يسهم في التنمية الاقتصادية بالنظر لما للعقار من وزن اجتماعي، اقتصادي وتنموي.

Abstract:

This thesis deals with the contribution of judicial rulings issued in real estate matters, whether by the ordinary judiciary or the administrative judiciary, in consecrating the principles of the real estate registry and respecting the legal procedures related to the necessity of notifying lawsuits and judicial rulings issued regarding the disputes raised, considering that the real estate registry came to purify the property and achieve stability in Real estate transactions. On the other hand, the judiciary also has a role in purifying real estate and is a major factor in embodying real estate legal security, if the elements of the judicial ruling are consistent with the rules of the real estate registry and the formalities of publicity are respected, which contributes to economic development given the social, economic and developmental weight of real estate.