

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة غرداية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

**موقف القضاء الجزائري من تفسير  
قواعد السجل العقاري**

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذ:

أ/ سليمان بوزكري

إعداد الطالبين:

نبيل جلمود

منير شنيوي

لجنة المناقشة

الصفة	الجامعة	الرتبة	الإسم واللقب
رئيسا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر "ب"	د/ بابا أسماعيل يوسف
مشرفا ومقررا	جامعة غرداية	أستاذ مساعد	أ/ سليمان بوزكري
مناقشا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر "ب"	د/ خطوي عبد المجيد

السنة الجامعية: 2018/2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِنْ فَضْلِ

اللَّهِ وَادْكُرُوا اللَّهَ كَثِيرًا لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ﴾

سورة الجمعة الآية 10

# إهداء

إلى أعر الناس وأغلاهم  
إلى نبع العطف والحنان  
إلى رمز التحدي والكفاح والنضال  
إلى الوالدين الكريمين أطل الله في عمرهما .  
كما نهدي هذا العمل المتواضع إلى من كان سندنا  
وشد من أزرنا في هذه الحياة . . . . . إلى زوجاتنا .  
إلى الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة والأساتذة  
الذين درسونا طيلة مسارنا الدراسي .

شتيوي منير - جلمود نبيل

# شكر و عرفان

يقول الله عزوجل في محكم التنزيل (( ولا تنسو الفضل بينكم )) سورة البقرة الآية 237

ويقول رسول الله صل الله عليه وسلم (( إن أشكر الناس لله - عزوجل - أشكرهم للناس )) .

وعملا بذلك كان لزاما علينا أن نرد بالشكر والتقدير والعرفان والإمتنان إلى أهله ونرده للأستاذ: ((بوزكري سليمان)) ، لما بذله من جهد ونصح وتوجيه وسعة صدر وصبر طوال مراحل إعداد هذه المذكرة فاللهم أجزه عنا خير جزاء وأهده لأقوم الأعمال وأصرف عنه سيئاتها .

كما نتقدم بالشكر والتقدير والعرفان لدكتور بابا أسماعيل يوسف على ترأس لجنة المناقشة والدكتور خطوي عبد المجيد بصفته مناقشا وعلى ما أمضياه من وقت ثمين لقراءة هذه المذكرة .

كما نتقدم بالشكر الجزيل ((للأستاذ : شول بن شهرة)) عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة غرداية على إعطائه لنا فرصة مواصلة الدراسة من أجل الحصول على شهادة الماستر .

ونتقدم بالشكر إلى كل الأساتذة الذين درسونا في مشوارنا الدراسي إلى أن وصلنا إلى هذه المرحلة وجزاهم الله عنا كل خير وبارك في علمهم .

وأخيراً نتوجه بالشكر لكل من مديد المساعدة لنا من قريب أو بعيد في إعداد هذه المذكرة

إلى كل هؤلاء الشكر كل الشكر والعرفان والإمتنان

شتيوي منير - جلمود نبيل

نظرا للأهمية القانونية والإقتصادية والإجتماعية للثروة العقارية وإنطلاقا من رغبة الدولة الجزائرية في تنظيم السوق العقارية و تطهير الملكية العقارية والتحكم في الفضاء العقاري والذي إستدعى منها توفير آلية قانونية من أجل ترسيخ تشريع عقاري يقوم على أسس وقواعد علمية دقيقة قصد تنظيم الملكية العقارية وإستقرار المعاملات فيها ، من هنا تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني أو مايعرف بنظام السجل العقاري العيني وهذا بموجب الأمر 74/75 والذي يقوم على دعامتين أساسيتين وهما المسح العام للأراضي والذي تم تنظيمه بموجب المرسوم 62/76 وتأسيس السجل العقاري بموجب المرسوم 63/76 ، كما أن نظام السجل العقاري العيني يقوم على مجموعة من المبادئ والقواعد والأساسية التي توضع في مجملها السجل العقاري و إنطلاقا من كل هذا كان بحثنا عن موقف القضاء الجزائري (عادي - إداري) من قواعد السجل العقاري وهذا من خلال تحليل الأحكام القضائية الصادرة في الموضوع وإستنباط رأي وموقف القضاء منها.

Due to the legal, economic and social importance of the real estate wealth and based on the desire of the Algerian state to regulate the real estate market and to purify the real property and control the real estate space, which called for the provision of a legal mechanism for the establishment of real estate legislation based on the foundations and scientific rules for accurate regulation of real estate and stability of transactions, Here the Algerian legislator adopted the system of the month in kind or known as the land registry system in kind and this is under Order 75/74, which is based on two main pillars, namely the general survey of land, which was regulated by Decree 76/62 and the establishment of land registry under the The real estate registry system is based on a set of principles, rules and fundamentals, which are all based on the real estate register. In light of this, we discussed the position of the Algerian judiciary (ordinary - administrative) from the rules of the land registry, Issued in the subject and the development of opinion and the position of the judiciary.

المفصلة

يعد العقار قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية و الاقتصادية، لذا يحوز هذا المجال اهتماما كبيرا من أجل المحافظة عليه وترقيته سواء كانت الملكية عامة أو خاصة، و يتضح هذا جليا من خلال مجموعة القوانين التي تنظم الملكية العقارية. نظرا لوجود وضعيات تتميز بالتضارب وعدم التجانس والاستقرار ، هذا الوضع إنجر عنه الكثير من المنازعات بسبب صعوبة إثبات الملكية العقارية وأصلها في غالب الأحيان ، فهذا يحوز في ملك الدولة والآخر لا يملك سند أو سنده باطل في نظر القانون ، وقد عرفت الجزائر إسرافا كبيرا وفوضى في استغلال العقار في إطار عملية التنمية التي بدأتها في السبعينات، وتبين أن هناك أضرار قد تنعكس سلبا على مستقبل البلاد في حالة عدم استغلال العقار بصورة فعالة ولقد صدرت مجموعة من التشريعات فاكانت الإنطلاقة بتبني نظام الشهر العيني من خلال الأمر 74/75 والمرسومان التنفيذيان 62/76-63/76 ونظرا لأهمية العقار في مجال الاستثمار صدر قانون التوجيه العقاري الذي يعد النص الأساسي لتنظيم العقار في الجزائر من حيث تصنيفه للملكية العقارية و اشتراطه للسندات الأصلية التي تثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية و الحقوق العينية أو أن يكون للحائز أو الشاغل سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل

فنظام الشهر العيني يرتكز على شهر التصرفات الواردة على العقار محل التصرف ويتميز هذا النظام بمسك سجل خاص من قبل مصلحة الشهر (المحافظة العقارية) ويتم تخصيص صفحة لكل عقار في هذا السجل ، ومن مبادئ السجل العقاري أنه يقوم على مبدأ القيد المطلق الذي يعد مصدرا للحق العيني وليس التصرف القانوني المبرم بين طرفي العقد كما يخضع التصرف بموجب هذا النظام إلى مراقبة ومطابقة لقواعد المشروعية من قبل المحافظ العقاري ويتعارض هذا النظام مع قاعدة التقادم المكسب كسبب من أسباب الملكية العقارية التي نص عليها المشرع المدني الجزائري في نص المادة: 827 .

وإنطلاقاً من أن قراءة النصوص القانونية جامدة فإنها قد لا تتضح ولا يمكن فهمها إلا من خلال الإطلاع على الممارسات والتطبيقات القضائية لهاته القواعد والنصوص ويكون هذا مجال دراستنا البحثية من خلال إستعراض رأي القضاء الجزائري بنوعيه العادي والإداري والتعرف على موقفه من قواعد السجل العقاري.

ويمكن القول أن أهمية الموضوع تظهر من خلال فهم وتفسير قواعد ومبادئ السجل العقاري من خلال الأحكام القضائية الصادرة عن القضاء العادي والإداري وهذا من خلال دراسة الأحكام العقارية وإستنباط رأي القضاء الجزائري وهذا بغرض فهم قواعد السجل العقاري وتبرز أيضاً أهمية الموضوع تكمن في حدائته وكما أنه يثير العديد من الإشكالات القانونية في ظل تضارب الأحكام والقرارات القضائية حول قواعد السجل العقاري.

وتبرز أسباب ودوافع إختيارنا للموضوع في عديد العوامل والأسباب لعل أبرزها حداثة الموضوع وقلة الدراسات السابقة فيه ومنها ما هو شخصي على إعتبار أننا نمارس مهنة المحاماة وقريبين جداً من لمس موقف القضاء الجزائري من قواعد السجل العقاري من خلال متابعة القضايا العقارية المعهود بها إلينا .

ومن بين الصعوبات التي واجهتنا في البحث في الموضوع هي حداثة الموضوع وقلة الدراسات السابقة وقلة المراجع المتخصصة مقارنة ببعض التشريعات المقارنة على غرار المغرب ولبنان التي قطع قضائها شوطاً كبيراً في تفسير قواعد السجل العقاري.

كما إعتدنا المنهج التحليلي الذي ساعدنا في معرفة موقف القضاء الجزائري من قواعد السجل العقاري وهذا من خلال تحليل الأحكام والقرارات القضائية وإبراز موقف القضاء الجزائري.



وتبرز إشكالية هذا البحث في : كيف كانت معالجة القضاء الجزائري لقواعد  
السجل العقاري ؟

ولمعالجة هذه الإشكالية تطرقنا إلى خطة من فصلين ومبحثين وهذا اعتمادا على معيار ازدواجية القضاء  
في الجزائري إلى قضاء عادي وقضاء إداري فكانت الخطة التالية:

الفصل الأول: موقف القضاء العادي من تفسير قواعد السجل العقاري.

المبحث الأول: ماهية السجل العقاري والجهات المتدخلة في تفسير قواعده.

المبحث الثاني: موقف القضاء العادي من تفسير قواعد السجل العقاري.

الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري من تفسير قواعد السجل العقاري.

المبحث الأول: نطاق تدخل القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري.

المبحث الثاني: موقف القضاء الإداري من تفسير قواعد السجل العقاري.

الكلمات: السجل العقاري - دفتر العقاري - مبادئ السجل.

الفصل الأول: موقف القضاء العادي من تفسير

قواعد السجل العقاري

## الفصل الأول: موقف القضاء العادي من تفسير قواعد السجل العقاري

تبرز أهمية القاعدة القانونية بصفة خاصة والقانون بصفة عامة من خلال تطبيقه من السلطة القضائية المختصة على وقائع النزاع المعروض أمامها، وتبعاً لذلك يتدخل القضاء وفقاً لإختصاص السلطة القضائية التي منحها إياها القانون وهذا بواسطة إصدار الأحكام القضائية الفاصلة في النزاع والتي من خلالها يمكن أن يستشف التوجه العام للقضاء حول إحدى المسائل القانونية ، وهذا ماسوف نقف عنده بالدراسة مركزين في ذلك على إضهار وإبراز موقف القضاء العادي دون القضاء الإداري والذي خصصنا له الفصل الثاني من الدراسة.

وفي إطار متطلبات الدراسة العلمية نتناول في المبحث الأول ماهية نظام السجل العقاري وهذا بالمطلب الأول من خلال التعريف به من الناحية اللغوية والإصطلاحية والفقهية والقانونية والتعرف على أهم الخصائص التي يتميز بها عن باقي الأنظمة الأخرى ونميز هنا بين خصائص عملية المسح وخصائص تأسيس السجل العقاري بناء على الدعامة الأساسية، ونتناول أيضاً تقدير هذا النظام من خلال التعرف على المزايا والعيوب ونختتم هذا المطلب بالتعرف على أهم مراحل إعداد السجل العقاري ،ونبرز في المطلب الثاني الجهات القضائية العادية المتدخلة في تفسير قواعد السجل العقاري.

نتناول في المبحث الثاني والذي يعد جوهر الدراسة موقف القضاء العادي وهذا من خلال الدراسة والتحليل لعينة من الأحكام والقرارات القضائية وإجتهادات المحكمة العليا التي تناولت قواعد السجل العقاري وهذا من خلال المطلب الأول الذي تم تخصيصه لموقف القضاء العادي من الإجراء الأول والأوضاع القانونية والمادية الناتجة عنه والتي تنحصر في ثلاثة وضعيات منها وضعان قانونيان وهما الترقيم المؤقت بنوعيه لمدة 04 أشهر أو لمدة عامين والوضع المادي الناتج عن عمليات المسح وهي حساب المجهول.

تطرقنا في المطلب الثاني موقف القضاء العادي من مبادئ السجل العقاري الشكلية والموضوعية ونختتم هذا المبحث من الموضوع بموقف القضاء العادي من شهر عريضة إفتتاح الدعوى وحجية الدفتر العقاري.

## الفصل الأول: موقف القضاء العادي من تفسير قواعد السجل العقاري

المبحث الأول : ماهية السجل العقاري والجهات المتدخلة في تفسير قواعده

نظرا للتطور الكبير الذي عرفته الملكية العقارية والقيمة الإقتصادية التي باتت تحضى بها عرف الإنسان فكرة تسجيل الملكية العقارية منذ الحضارات القديمة وهذا كوسيلة لحماية الأملاك العقارية إثباتها في مواجهة الغير ، وهذا من خلال بعض بعض الإجراءات والشكليات<sup>1</sup> ومع تطور الزمن وتطور الفكر القانوني عرف الإنسان فكرة التسجيل العقاري وفق منظومة معينة ووفق بعض الشكليات المحددة.

**المطلب الأول: مفهوم السجل العقاري:**

للوصول إلى المفهوم وإنشاء تصور عام لفكرة السجل العقاري نتطرق إلى ثلاث نقاط أساسية وهي التعريف به من الجانب الفقهي والجانب القانوني ونبينا من حيث الخصائص (عملية المسح- تأسيس السجل العقاري) ونحاول الوصول إلى تقدير هذا النظام من حيث المزايا والعيوب.

**الفرع الأول: تعريفه**

إن أول ظهور لفكرة نظام السجل العقاري كانت بأستراليا على يد سير روبر ريشارد تورانس الذي كان يشغل مراقب في مصلحة الجمارك ثم أمينا عاما للعقود وإعتمد تورانس على طريقة تسجيل العقارات عن طريق تسجيلها في سجل مخصصا لكل عقار صفحتان وخصص لكل قرية أو مدينة مركز لسجل العقاري خاصا بها، وبعدها عرف هذا النظام إنتشارا واسعا عبر معظم دول العالم التي أخذت به كأساس لبناء السياسة التشريعية العقارية الخاصة بها، ويمكن أن نتناول السجل العقاري بالتعريف من الناحية الفقهية ونجد هنا العديد من التعريفات التي تتفق مجملها في فكرة واحدة وهي أن السجل العقاري عبارة عن مجموعة وثائق وأوراق يمسكها شخص مكلف بذلك والتي تحتوى على الحقوق العينية المشهورة ونجد منها : بأنه مجموعة من الأعمال التقنية و الهندسية المعلنة للعموم ، تضبط هوية العقار المقيد برسم القوة القانونية إتجاه الكافة بعد القيام بالإشهار لحالته المدنية لتطهيره من كل إدعاء بحق غير مسجل.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - زرباني محمد مصطفى ،تطهير الملكية العقارية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري، دار الصبحي للطباعة والنشر غرداية - ص 05- الطبعة الأولى- سنة2014

<sup>2</sup> - حسين عبد الطيف حمدان ،أحكام الشهر العقاري ، الدار الجامعية بيروت، لبنان سنة 2003- الصفحة 38

## الفصل الأول: موقف القضاء العادي من تفسير قواعد السجل العقاري

هذا عن التعريف أما التعريفات القانونية نجد منها ماورد في المادة: 03 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح عام للأراضي وتأسيس السجل العقاري والتي تنص على أنه (( يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية))<sup>1</sup>، ونجد كذلك نص المادة: 12 من نفس الأمر تنص على أن ((إن السجل العقاري المحدد في نص المادة 03 أعلاه، يمك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية، ويتم إعداده أولاً بأول بتأسيس مسح عام للأراضي على إقليم بلدية ما)) وعلى هذا الأساس يمكن القول وإنطلاقاً من نص المادتين أن السجل العقاري يقوم على دعمتين أساسيتين وهما عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري .

### الفرع الثاني: خصائصه:

يتصف نظام السجل العقاري بجملة من الخصائص والتي يمكن أن نجيزها فيمايلي:  
**نظام قانوني عقاري:** وتتجسد هذه الخاصية كون أن هذا النظام مصدره وإطاره العام هو القانون فهو الذي يحدد أهدافه ومبادئه ونشاطه وطريقة إدارته، وكذلك الحقوق والتصرفات الواجبة القيد والشهر ونجد مصدره بالنسبة للقانون الجزائري يرجع إلى الأمر 74/75 والمرسومان 62/76-63/76، ويمكن القول بأنه عقاري لأنه يتناول في موضوعه المعاملات العقارية لهذا يعد فرعاً من فروع التشريع العقاري.

**يثبت الملكية العقارية ويشجع على الإئتمان:** هو نظام يهدف إلى تحديد وضبط حلة العقارات وأسماء ملاكها بدقة وهذا اعتماداً على بعض الشكليات والقواعد لغرض إسناد الملكية العقارية لمالكها الحقيقي ومنه تكون الملكية ثابتة ومستقرة ، وهذا مايعزز فكرة الإئتمان العقاري من حيث التعامل والتداول في الوحدة العقارية بناءً على قواعد السجل العقاري ومنه تشجيع وجلب الإستثمارات الأجنبية وضخ رؤس الأموال وتحريك العجلة الإقتصادية.<sup>2</sup>

**نو تابع إداري:** يعتبر نظام السجل العقاري نو تابع إداري على إعتبار أن السلطة الإدارية والمتمثلة في إدارة المسح والمديرية الولائية للحفظ العقاري والمحافظ العقاري هي الجهة المشرفة عليه من حيث الإنشاء والتحيين والشهر .

<sup>1</sup> - الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح عام للأراضي وتأسيس السجل العقاري - الصادر بتاريخ 12/11/1975.

<sup>2</sup> - زرباني محمد مصطفى - مرجع سابق - ص 37

## الفصل الأول: موقف القضاء العادي من تفسير قواعد السجل العقاري

المطالب الثاني: إجراءات تأسيس السجل العقاري:

بالرجوع إلى نصوص الأمر 74/75 يتضح أن المشرع الجزائري حينما تبني نظام الشهر العيني إعتد على دعامة أساسية وهي عمليات المسح العام للأراضي وهذا لغرض الوصول إلى تطهير الملكية العقارية بصفة شاملة وكاملة وهذا من خلال تعميم عمليات المسح عبر كافة تراب الإقليم الوطني، ونظرا لعدد المشاكل والعراقيل التي صادفت عملية المسح منها المادية والبشرية وحتى الجغرافية هذا الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى التدخل من جديد بموجب القانون: 02/07 المتعلق بإثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.<sup>1</sup>

حيث أنه بإصدار الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والذي أقر تأسيس المسح العام و تأسيس السجل العقاري من أجل تحديد الأساس المادي والقانوني الصحيح، وإحداث ملكية عقارية سواء عامة أو خاصة هذا النص القانوني صدر لتحقيق تغير هام للنظام العقاري في الجزائر و له وجهتين تقنية و قانونية.

### الفرع الأول : الأعمال المادية لتأسيس السجل العقاري.

الهدف من عملية إعداد المسح العام للأراضي مباشرة بلدية ببلدية هو تحديد القوام المادي، وطبيعة الأراضي وأنماط المزروعات الفلاحية التي تزرع فيما يخص العقارات الريفية ومعرفة الملاك الظاهرون و أصحاب الحقوق العينية الظاهرة و كيفية الاستغلال.

فهدف هذه العمليات هو إنشاء مساحة لكل بلدية، و في نفس الوقت تمثيل بياني و جرد عقاري للمحيط البلدي ويعتمد على مجموعة من الوثائق في هذه العملية نجد منها:

- 1-المخطط المساحي :** هو الذي يبين التمثيل البياني للإقليم المعني في جميع تفصيلات تجزئته إلى أقسام وأجزاء للملكية، و جزء الملكية يتكون من مجموع الأملاك المتجاورة و يملكه مالك واحد أو يعود إلى شيوخ، و قطع الأراضي التي هي قسم من جزء الملكية.
- 2- جدول الأقسام و سجل لقطع الأراضي :** التي تعتبر كمرجع للأشياء الموجودة بالمخطط التي يمكن إعتبارها كوثائق تعريف و تشخيص لأجزاء الملكية.
- 3- سجل مسح الأراضي :** الذي يجمع في ورقة أو عدة أوراق متحركة مختلف العقارات المملوكة لكل مالك في إقليم البلدية، حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.

<sup>1</sup> - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير ، جامعة قسنطينة (كلية الحقوق)، 2009-2010، ص.03.

## الفصل الأول: موقف القضاء العادي من تفسير قواعد السجل العقاري

لقد أحاط المشرع الجزائري عملية المسح بإجراءات نشر واسعة تكفل وصولها إلى علم الجمهور لكي يتدبر كل ذي مصلحة أمر المحافظة على حقوقه ويعلن عن تاريخ افتتاح عمليات المسح بموجب قرار من الوالي الذي يأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار الذي يكون متخذ بإقتراح من مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي و تحضى عمليات المسح العام للأراضي بإشهار واسع، فينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ومجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية والجرائد اليومية الوطنية ويبلغ هذا القرار الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعمليات المسح.<sup>1</sup>

وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد ذلك استدعاء الأشخاص المعنيين (المالكين أصحاب الحق العيني، الجيران)، وهذا الإستدعاء يكون بمثابة إعلان شخصي أو يكون عن طريق لصق الإعلانات في اجل 15 يوم قبل إفتتاح هذه العمليات في الدوائر والبلديات المعنية والبلديات المجاورة، ويتم إستدعاء المعنيين أثناء عمليات المسح ليدلوا على حدود عقاراتهم وليثبتوا عند الإقتضاء إدعاءاتهم.

كما توجه رسالة إلى المصالح العمومية المعنية لتذكيرهم بضرورة ضبط حدود العقارات التي هي مخصصة لهم من أجل ذلك عليهم تعيين ممثل مؤهل ليحضر عمليات المسح العام للأراضي.

ومن أجل أن تتم عمليات المسح العام للأراضي بشكل دقيق، تنشأ لجنة المسح في كل بلدية عند بدأ عمليات المسح في تلك البلدية، تتكون من:

- قاضي من المحكمة التي توجد في دائرة إختصاصها البلدية المعنية رئيسا و يعين القاضي من قبل رئيس المجلس القضائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائب رئيس.
- ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب.
- ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية
- ممثل لوزارة الدفاع الوطني.
- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.
- موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

<sup>1</sup> - المادة 08 من الأمر 74/75، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السابق إليه.

## الفصل الأول: موقف القضاء العادي من تفسير قواعد السجل العقاري

- مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة من المنظمة المهنية
- المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله.
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.
- ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.
- ممثل للمصالح المحلية للتعمير.<sup>1</sup>

يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية للمسح مهام الكتابة في اللجنة وتعمل اللجنة على السير الحسن لعمليات المسح العام للأراضي حيث تتولى:

- جمع كل الوثائق و البيانات من أجل تسهيل إعداد وثائق مساحية.
- تتدخل في حل النزاعات بين المالكين و في حالة عدم الإتفاق حول الحدود والتوفيق بينهم إن أمكن.

فلمجلس المسح تتدخل في عمليات المسح سواء سابقاً أو لاحقاً في عمليات التحديد ولها أيضاً أن تتدخل أثناء سير الأعمال في حالة عدم الإتفاق بين المالكين المتجاورين بشأن حدود ملكياتهم تفصل في النزاعات التي لم تحل بالطريق الودي.

بعد الإشهار الواسع لإفتتاح عمليات المسح العام وحلول أجل هذه العمليات يقوم التقني المكلف بعملية المسح بجمع الوثائق التي بحوزة البلدية أو مصلحة المسح كالمخططات أو الخرائط والصور الجوية التي تظهر الحدود المادية للبلديات لمعرفة حدود إقليم البلدية اعتماداً على هذه الوثائق ووصفها ويتم تحريرها من قبل التقني المكلف بعملية المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية والبلديات المجاورة وهذه الوثيقة توقع من طرف كل الأشخاص الحاضرين في عملية التحديد و تخضع لمصادقة الوالي.

وبعد هذه الإجراءات تبدأ عملية التحقيق العقاري والتي تهدف إلى جمع كل العناصر والمعلومات الضرورية، ويقوم بهذه العملية مؤخراً أعوان المسح و هذا التحقيق يتم بحضور الملاك المعنيين الذين تم إستدعاءهم بموجب إستدعاء ومن رئيس المجلس الشعبي البلدي، فللملاك أن يعطوا جميع الإيضاحات اللازمة وأن يثبتوا حقوقهم على العقارات محل المسح بكل وثائق الملكية الموجودة لديهم، و حضورهم إما يكون شخصياً أو عن طريق من ينوب عنهم قانوناً.

<sup>1</sup> - عمار بوضياف، مقال بعنوان المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الإنسانية العدد 01 الصادر عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ص47.



## الفصل الأول: موقف القضاء العادي من تفسير قواعد السجل العقاري

وبعد الإنتهاء من العمليات التقنية يتم إيداع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة مدة شهر على الأقل في مقر البلدية، أين يكون للمعنيين الحق في الإطلاع عليها. هذا الإيداع يكون إجباريا مبلغ عنه من قبل رئيس البلدية بإعلان موقع منه يتم نشره في الأماكن المخصصة للإعلان في البلديات المجاورة وأيضا عن طريق الإعلان الشفوي(المناداة) في الأماكن العمومية.

وبهذا تعتبر الأعمال المادية أول خطوة في تأسيس السجل العقاري، حيث أن في هذه العملية يتم تحديد الوضعية المادية للعقارات، والتحقق من حقوق الملكية، والأعباء التي تثقل العقارات وكذا تحديد الملاك، ولضمان حسن سير هذه العمليات وتحقيق الهدف المرجو منها وهذا من أجل تأسيس وثائق مسحية في كل بلدية، تكون القاعدة لتأسيس سجل عقاري دقيق يظهر الوضعية الحقيقية للعقارات، فيتم تحرير بطاقة العقار من قبل العون المكلف بعملية المسح وإنشاء السجل المساحي ومخطط المسح، وإعتمادا على المعلومات الموجودة في هذه الوثائق تبدأ المرحلة الثانية لتأسيس السجل العقاري، عند إيداعها على مستوى المحافظة العقارية، من أجل تحديد الوضعية القانونية للعقارات.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : الأعمال القانونية:

بعد أن تتم عملية المسح العام للأراضي التي تعتبر الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري، تبدأ الأعمال القانونية لإنشاء السجل العقاري وحتى يتم تأسيس السجل العقاري لا بد من استيفاء إجراءاته الأولية المتمثلة في:

### 01- إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية

حتى يستطيع المحافظ العقاري القيام بالإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري لا بد من إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية، ويتم هذا الإيداع عند الإنتهاء من عملية المسح لمجموع أقسام البلدية أو لكل قسم أو بعض الأقسام في حالة ما إذا كانت عملية المسح في البلدية المعنية تفوق مدتها سنة، وعلى أساس إيداع وثائق المسح يتم تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الاخرى، وعند إيداع هذه الوثائق من قبل المصلحة المكلفة وهي مصلحة المسح يقوم المحافظ العقاري بالإطلاع عليها وله أن يرفض هذا الإيداع أو يقبله.

<sup>1</sup> - بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق ، ص 25، 26.

## الفصل الأول: موقف القضاء العادي من تفسير قواعد السجل العقاري

عندما يطلع المحافظ على وثائق المسح التي تم ايداعها، يقوم بفحص العمليات المسجلة والاطلاع على العمل المنجز من قبل المصلحة، فله أن يرفض هذا الإيداع في الحالات التالية:

- في حالة إيداع وثائق المسح لقسم في البلديات التي تكون عملية المسح فيها تفوق مدتها سنة ولاحظ المحافظ العقاري من خلال اطلاعه على الوثائق أن عملية المسح لم تشمل كل أجزاء ذلك القسم فيرفض هذا الإيداع على أساس أنه ناقص.

- حالة إيداع وثائق مسح بلدية ما بأكملها، لكن هناك بعض الأقسام من البلدية لم يتم مسحها، يرفض الإيداع.

- تقوم مصلحة المسح بمسح بلدية ما ومن خلال أعمالها تسجل أن حوالي 60% من الملكيات الموجودة على مستوى هذه البلدية هي ملكيات مجهولة، فهنا يقوم المحافظ العقاري برفض الإيداع على أساس أن عملية المسح في هذه البلدية لم تؤدي الغرض فهنا يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر رفض الإيداع على أساس أن الوثائق المقدمة من مصلحة المسح ناقصة لعدم شمولها على كل الأجزاء أو الأقسام، أو أن عملية المسح لم تحقق الغرض منها وهو تشخيص مجموع الملكيات.

وفي حالة قبول الإيداع فإنه في هذه الحالة بعد قيام مصلحة المسح بإيداع وثائق المسح يقوم المحافظ العقاري بفحص هذه الوثائق فإذا كانت كاملة يتم قبولها ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يقوم بتحريره المحافظ العقاري، وهذا المحضر يكون محل إشهار واسع في أجل 8 أيام من تاريخ إيداع وثائق المسح ولمدة 4 أشهر.<sup>1</sup>

ومن خلال إيداع وثائق المسح يتم تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها أو حائزيها سندات، أو لديهم سندات عرفية، ففي هذه الحالة يتصل المحافظ العقاري بمصلحة أملاك الدولة للتأكد من أن هذه الأملاك ليست من أملاك الدولة حاز عليها الأفراد بدون سند أو بسندات عرفية.

وعندما يتم الإيداع ويكون مقبول يقوم المحافظ العقاري بإعداد الوثائق المثبتة أو التي تشهد بحقوق الأفراد على العقارات الممسوحة، ويقوم المحافظ العقاري باستدعاء ذوي الشأن أو أصحاب الحقوق للحضور وإحضار كل الوثائق التي تثبت الملكية،

<sup>1</sup> - ريم مراحي - مقال بعنوان أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية-ص 07-08.

## الفصل الأول: موقف القضاء العادي من تفسير قواعد السجل العقاري

بعد هذه العملية أي الإيداع وتحديد حقوق الملكية، يقوم المحافظ العقاري بعملية أخرى هي عملية التقييم.

### 02- تقييم العقارات الممسوحة:

يقوم المحافظ العقاري بعملية التقييم عند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وبما أن الحالة القانونية والوضعية القانونية للعقارات ليست ثابتة وقابلة للتغيير، يمكن أن تحدث تحولات عقارية قبل أن يتم تقييم العقارات المعنية في السجل العقاري، لهذا من الضروري القيام بعملية ضبط للمسح تتم منذ إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية ومن أجل هذا أقرت عملية التقييم الفوري للعقارات.

وباختلاف وضعية العقار يختلف التقييم، فقد يكون التقييم مؤقت إذا لم تكن هناك سندات أو كانت غير كافية، أو تقييم نهائي إذا وجدت سندات إثبات الملكية من هنا يمكننا التطرق لأنواع التقييمات العقارية:

#### - التقييم النهائي:

في حالة وجود سند لا يدع أي شك في ملكية العقار المحصل عليه أثناء التحقيق العقاري العقار يكون موضوع تقييم نهائي فإثناء التحقيق العقاري، يصادف المحقق حالة ملكية بعقد دقيق كما تم الإشارة إليه في التحقيق، ففي هذه الحالة يكون التقييم العقاري نهائي.

أيضا في حالة الملكية بعقد غير دقيق ومتناقض وكانت المساحة المذكورة في العقد مختلفة عن المساحة المحددة، إما المساحة المحسوبة أقل من الموجودة في العقد، ولم يكن هناك نزاع، نأخذ بعين الاعتبار المساحة المحسوبة ففي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقار تقييم نهائي.

وفي حالة المساحة المحسوبة أكبر من المساحة الموجودة في العقد، وكانت هذه الزيادة مبررة نأخذ المساحة المحسوبة، ففي هذه الحالة أيضا يتم تقييم العقار تقييم نهائي.

وفي حالة ملكية لها عقد لكن محل نزاع، وكانت العقود المقدمة من طرف المالك والجيران متناقضة، فيما يخص الحدود، ففي حالة إذا التوافق على حد مشترك فيؤخذ بعين الاعتبار ويتم تقييم العقار تقييم نهائي.

## الفصل الأول: موقف القضاء العادي من تفسير قواعد السجل العقاري

وعندما يكون الترقيم نهائي يحصل المالك على الدفتر العقاري، والملاحظ أيضا أن هذه الوثيقة تسلم أيضا على الملكيات الخاصة التي يمتلكها الأشخاص المعنوية العمومية، الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العامة الأخرى.<sup>1</sup>

ب- الترقيم المؤقت:

01- الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

في حالة ما إذا كانت المعلومات الموجودة في وثائق التحقيق العقاري تظهر وجود حيازة مدتها تسمح للحائز الحصول على الملكية بالتقادم المكسب، العقار المعني يكون موضوع ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر يبدأ سريانها من يوم منح الترقيم.

خلال هذه الفترة يكون الأشخاص الذين لهم مصلحة تقديم اعتراضاتهم، التي لم يقدموها أثناء عملية المسح.

يصبح هذا الترقيم نهائي عند مرور هذه المدة في حالة عدم تقديم اعتراضات أو أن هذه الاعتراضات لم تكن مقبولة، أي رفضت من قبل المحافظ العقاري أو سحبت.

أيضا في حالة ملكية بعقد غير دقيق، إذا كانت المساحة المحسوبة أكبر من المساحة الموجودة في العقد وكانت الزيادة غير مبررة، يتم ترقيم العقار المعني ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر.

02- الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

في حالة غياب سندات الإثبات الكافية وفي حالت إذا كانت عناصر التحقيق لا تسمح للمحافظ العقاري تحديد حقوق الملكية للملاك الظاهرين، يكون العقار موضوع ترقيم مؤقت لمدة سنتين.

أيضا في حالة الملكية بعقد غير دقيق، إذا كانت المساحة المذكورة في العقد مختلفة عن المساحة المحددة وكان هناك نزاع فيتم ترقيم العقار ترقيم مؤقت لمدة سنتين.

- حالة ملكية لها عقد لكن محل نزاع العقد المقدم من قبل المالك والجيران متناقضان فيما يخص الحدود، ولا يوجد توافق عن حد مشترك، تؤخذ الحدود بصفة مؤقتة، ويتم ترقيم العقارات المعنية ترقيم مؤقت لمدة سنتين.

<sup>1</sup> - جديلي نوال- السجل العيني - دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي - اطروحة دكتوراه قانون

خاص- نوقشت سنة 2017 ص89.

## الفصل الأول: موقف القضاء العادي من تفسير قواعد السجل العقاري

- أو في حالة المالك المجاور يطالب بجزء من الملكية، فيتم تحديد المساحة المطالب بها وتسجل على الذي بحوزته فيتم ترقيم هذا العقار المعني ترقيم مؤقت لمدة سنتين. في حالة وجود أملاك عقارية غير مطالب بها من أي شخص معروف من قبل الملاك المجاورين، العقار المعني يكون موضوع ترقيم مؤقت لمدة سنتين، وعند مرور هاته المدة تقول هذه الأملاك بصفة نهائية لمصلحة الدولة.

ويتربط عن الترقيم المؤقت عدم تسليم الدفتر العقاري للمعني الذي يعتبر سند ملكية حيث لا يتم تسليمه إلا إذا تأكدت ملكية العقار للشخص، وهنا يستطيع المالك الظاهر أن يحصل على شهادة ترقيم مؤقتة تظهر أنه حائز للعقار الذي تم مسحه.<sup>1</sup> ونجد أنه خلال فترة الترقيم المؤقت قد تظهر وقائع قانونية لا تدع أي شك في ملكية الشخص المعني للعقار، في هذه الحالة المحافظ العقاري يجري الترقيم النهائي للعقار دون انتظار، ويسلم الدفتر العقاري للمالك.

قد تحدث أثناء الترقيم، وقد عالج الأمر 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ينص على أن كل الأشخاص الذين يريدون إشهار حقوق لهم على العقار المرقم ترقيم مؤقت، يبلغ احتجاجاته كتابيا للمحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم. يستطيع المعني أن يقيد ادعاءاته في سجل فتح خصيصا لذلك على مستوى المحافظة العقارية، وفي هذا الخصوص يجب على المحافظ العقاري أن يأخذ بعين الاعتبار آجال تلقي هذه الاعتراضات.

وعلى هذا الأساس لا تؤخذ بعين الاعتبار الاحتجاجات المتقدم بها عندما يصبح الترقيم نهائي، فلا يبقى في هذه الحالة للشخص المدعي إلا إمكانية التوجه للقضاء الإداري. في حالة ما إذا كانت الاحتجاجات مقبولة، فللمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف ونتائج محاولته تؤدي إلى تحرير محضر صلح بعد أن يتفق الأطراف فيما بينهم على أن الوقائع المدعى بها تظهر الوضعية القانونية للعقارات المعنية، وهذا الاتفاق يسجل في محضر صلح تكون له قوة الإلزام وتشهر في السجل العقاري كل العناصر المكتشفة خلال هذا الإجراء.

<sup>1</sup> - جديلي نوال ، مرجع سابق ، ص 91،90

## الفصل الأول: موقف القضاء العادي من تفسير قواعد السجل العقاري

إذا كانت نتائج الصلح تؤدي إلى تغيير في العناصر التي تحتويها وثائق المسح، فعلى المحافظ العقاري أن يبلغ مصلحة المسح عن طريق نسخة من محضر الصلح.

وفي حالة ما إذا كانت محاولات الصلح عديمة الجدوى، يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر عدم الصلح ويبلغه للأطراف، ويكون للطرف المدعي مهلة 6 أشهر من يوم التبليغ لتقديم اعتراضه أمام الجهة القضائية، ويتم تبليغ الدعاوى القضائية للمحافظ العقاري وهذا يؤدي إلى إيقاف جعل الترتيم نهائي حتى صدور حكم قضائي نهائي.

وفي حالة انقضاء مدة 6 أشهر دون أن ترفع أي دعوى قضائية يعتبر المحافظ العقاري الاعتراض المقدم لاغياً ويقوم بتقييم العقار المعني دون تأخير.<sup>1</sup>

بعد أن تتم الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري يشرع في تكوين البطاقات العقارية ويسلم لكل صاحب عقار الدفتر العقاري الموافق له الذي يحتوي على المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية الخاصة به.

وتعتبر البطاقات العقارية من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري، ذلك أن السجل العقاري ما هو إلا مجموعة بطاقات عقارية جمعت ومسكت في كل بلدية والبطاقة العقارية ما هي إلا وثيقة مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار وزير المالية، وهي تمثل وتظهر النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقار المخصصة له وللبطاقات العقارية أهمية كبرى ذلك لأنها تظهر وتكشف النطاق الطبيعي للعقارات حيث أنه يمكن لأي كان بمجرد الإطلاع على البطاقة العقارية معرفة موقع العقار وحدوده وأسماء الملاك المجاورين له، والإنشاءات المقامة عليه، تاريخ إقامتها وكذلك رقم العقار تاريخ إنشائه وصفه التفصيلي ورقم مخطط مسح الأراضي المتعلق به.

كما تكشف البطاقات العقارية عن الوضعية القانونية للعقار فتحتوي على تاريخ ملكية العقار، إسم المالك أثناء إنشاء السجل العقاري، إسم الملاك الذين تعاقبوا عليه منذ نشوء التصرفات التي صدرت من كل منهم ومن المالك الأخير، والأعباء التي تثقل هذا العقار.

فالبطاقة العقارية تكتسي أهمية كبيرة حيث توفر للمتعاملين في العقارات بمجرد الاطلاع عليها كل المعلومات المتعلقة به سواء تعلق بوضعيته القانونية أو بنطاقه الطبيعي (حالته الوصفية) وبهذا فهي تعكس حقيقة العقار ووضعيته بكل وضوح، وبذلك توفر حماية

<sup>1</sup> - زرباني محمد مصطفى - مرجع سابق - ص 245

## الفصل الأول: موقف القضاء العادي من تفسير قواعد السجل العقاري

لمتعاملين في العقار ولمالكه ولجيرانه وتزيد في الثقة للمشتريين وللمرتين وتنشط الائتمان العقاري وتعمل على توفير الاستقرار للملكية.

### المطلب الثاني: جهات القضاء العادي المتدخلة في تفسير قواعد السجل العقاري

عرف التنظيم القضائي في الجزائر عدة مراحل وقد مر بمحطات أساسية بموجبها تم تبني الأحادية ثم نظام الازدواجية القضائية ، فبعد الاستقلال مباشرة توجهت السياسة التشريعية إلى توحيد جهات القضاء في نظام قضائي واحد ينسجم و ظروف المجتمع الجزائري<sup>1</sup>، حيث أصدرت الجمعية العامة التأسيسية القانون رقم 62-157 و الذي نص على إبقاء العمل بالنصوص السابقة ما لم تتعارض مع السيادة الوطنية<sup>1</sup>، ولقد نصت المادة الثالثة من القانون العضوي المتعلق بالتنظيم القضائي على أن النظام القضائي العادي يشمل المحكمة العليا والمجالس القضائية والمحاكم.<sup>2</sup>

### الفرع الأول: المحاكم

المحاكم في التنظيم القضائي الجزائري والأنظمة القضائية المقارنة هي القاعدة الأساسية التي يقوم عليها النظام القضائي بشكله الهرمي ، وبعد تبني نظام الازدواجية القضائية تعد المحاكم قاعدة النظام القضائي العادي، وهي تفصل في جميع القضايا التي تدخل ضمن اختصاصها ولا يخرج عن ولايتها إلا ما أستثني بنص قانوني ، و يحدد اختصاص المحكمة في قانون الإجراءات المدنية والجزائية والقوانين الخاصة، وقد نص قانون الإجراءات المدنية والجزائية على نوعين من الاختصاص هما الاختصاص النوعي والاختصاص المحلي ، ولقد قسمت المادة:13 من القانون العضوي المحكمة إلى عشرة أقسام ويمكن لرئيس المحكمة بعد استطلاع رأي وكيل الجمهورية تقليص عددها أو تقسيمها إلى فروع حسب أهمية وحجم النشاط القضائي وما يدخل في نطاق دراستنا بالتحديد القسم العقاري والذي تم فصله عن القسم المدني بموجب القرار المؤرخ في 11/04/1994 والصادر عن وزارة العدل<sup>3</sup> وذلك لحجم المنازعات العقارية المتزايد وكذا كثرت النصوص التشريعية والتنظيمية في المادة العقارية.

<sup>1</sup> - عبد العزيز سعد ، أجهزة ومؤسسات النظام القضائي الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب ، ط1988 ، ص26

<sup>2</sup> - رشيد خلوفي، قاتون المنازعات الادارية، تنظيم واختصاص القضاء الاداري ، ديوان المطبوعات الجامعية، ط2 ص165.

<sup>3</sup> - الدكتور عمار بوضياف، النظام القضائي الجزائري ، دار ربحانة ، ط2003 نص238

## الفصل الأول: موقف القضاء العادي من تفسير قواعد السجل العقاري

### الفرع الثاني: المجالس القضائية:

نص القانون العضوي المتعلق بالتنظيم القضائي تعد المجلس القضائي جهة استئناف للأحكام القضائية الصادرة من المحاكم وكذا في الحالات الأخرى المنصوص عليها قانوناً، كما نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه تختص المجالس القضائية بالنظري إستئناف الأحكام الصادرة من المحاكم في جميع المواد في الدرجة الأولى حتى وان وجد خطأ في وصفها، وتبعاً لذلك تعد المجالس القضائية كقاعدة عامة الجهة القضائية في النظام القضائي العادي ذات الدرجة الثانية<sup>1</sup>، وهي تجسيد لمبدأ التقاضي على درجتين ويشمل المجلس القضائي الغرفة المدنية- الغرفة الجزائية- غرفة الاتهام- الغرفة الاستعجالية- غرفة شؤون الأسرة- غرفة الأحداث- الغرفة الاجتماعية- الغرفة العقارية- الغرفة البحرية- الغرفة التجارية ، ويمكن لرئيس المجلس القضائي بعد استطلاع رأي النائب العام تقليص عدد الغرف أو تقسيمها إلى أقسام حسب أهمية وحجم النشاط القضائي ، ويوزع القضاة على هذه الغرف في بداية كل سنة قضائية بموجب أمر من رئيس المجلس القضائي بعد استطلاع رأي النائب العام.

### الفرع الثالث: المحكمة العليا

المحكمة العليا قمة هرم النظام القضائي العادي، ومقرها بالجزائر العاصمة، ويطلق عليها في مصر محكمة النقض وفي تونس محكمة التعقيب ، وهي هيئة قضائية دستورية ، وكانت تسمى سابقاً بالمجلس الأعلى و الذي كان ينظمه القانون رقم:63-218 المؤرخ في 18/06/1963 المتعلق بصلاحيات المحكمة العليا وتنظيمها وسيرها، ثم طرأ على هذا الأخير تعديل سنة 1996 بمقتضى الأمر رقم: 96-25 المؤرخ في: 12/08/1996 ويتلخص بالأساس إختصاص المحكمة العليا في توحيد الاجتهاد القضائي في جميع أنحاء البلاد والسهر على احترام القانون وتمارس رقابتها على تسبيب الأحكام القضائية ورقابة معيارية تأخذ بعين الاعتبار تكييف الوقائع على ضوء القاعدة القانونية و يشمل تنظيم المحكمة العليا الغرف والهيكل غير القضائية.

<sup>1</sup> - بويشير محند أمقران - النظام القضائي الجزائري- ديوان المطبوعات الجامعية-ط2 1994 ص216



## الفصل الأول: موقف القضاء العادي من تفسير قواعد السجل العقاري

المبحث الثاني: نطاق تدخل القضاء العادي في تفسير قواعد السجل العقاري:

إذ أنه بعد التعرف على جهات القضاء العادي المتدخلة في تفسير قواعد السجل العقاري (المحاكم و المجالس القضائية و كذا المحكمة العليا كجهاز مقوم و مراقب لتطبيق سليم للقانون) ، نتطرق من خلال تلك الأعمال بموجب الأحكام القضائية الصادرة عنها الى ابراز موقف القضاء العادي في تفسير لمضمون قواعد السجل العقاري حين بته في النزاعات العقارية المعروضة على تلك الجهة و نتاول ذلك في المطالبين ، الأول يتضمن موقف القضاء من مبادئ السجل العقاري، و المطالب الثاني سوف نتاول فيه موقف القضاء العادي من الإجراء الأول و الأوضاع الناتجة عنه( الترقيم المؤقت و الترقيم النهائي وحساب المجهول ،وكذا شهر العريضة حجية الدفتر.

### المطلب الأول :موقف القضاء العادي من مبادئ السجل العقاري

يرتكز نظام الشهر العيني على مجموعة من المبادئ التي تميزه عن نظام الشهر الشخصي و هي مبدأ التخصيص الذي مفاده تخصيص بطاقة عقارية لكل وحدة عقارية ، الى جانب مبدأ لاثر المنشيء الذي أثار جدلا كبيرا بين الفقهاء خاصة في علاقته مع مبدأ سلطان الارادة،و مبدأ الشرعية الذي يهدف الى مراقبة جميع التصرفات من طرف المحافظ العقاري كموظف عمومي قبل شهرها في البطاقة العقارية و له في ذلك قبول الايداع او رفض الايداع أو رفض الاشهارو كذا حظر التقدام المكسب في العقارات التي لها سندات ملكية مشهرة.

### الفرع الأول : موقفه من مبادئ السجل العقاري:

#### -01/موقفه من مبدأ الأثر المنشئ للشهر

لقد تم تكريس هذا المبدأ بموجب المادة: 793 من القانون المدني وفي الأمر 74/75 بشكل واضح بموجب نص المواد:15-16 والتي يتضح منها أن القيد في السجل العقاري هو الذي ينشئ الحق ويوجده أي أن الشهر هو الذي يكسبه الحجية المطلقة، وتبرز أهمية هذا المبدأ في أنه يدفع بالمتعاقدين إلى قيد وشهر حقوقهم بأقصر سرعة في السجل العقاري لتثبيت

## الفصل الأول: موقف القضاء العادي من تفسير قواعد السجل العقاري

حقوقهم والإقرار بها لأنه في حال تماطل المتعاقدين في شهر العقد قد يؤدي إلى ظهور نزاعات بين الأطراف حول نفس الحق.

ويبرز موقف القضاء الجزائري حول مبدأ الأثر المنشئ لشهر من خلال القرار رقم: 68467 المؤرخ في: 1990/10/21 الصادر عن المجلة القضائية لسنة 1992 عدد 01 والذي جاء لتأكيد مبدأ الأثر المنشئ بحيث جاء في حيثياته (( من المقرر قانوناً أنه يشترط في العقد الرسمي أن يكون محرر أمام موثق، محتوى أصل الملكية، مكرس لإتفاق الطرفين محددًا للمحل تحديداً نافياً للجهالة، مسجل ومنشور لدى مصالح الشهر العقاري، ونجد أيضاً القرار الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا تحت رقم: 343402 المؤرخ بتاريخ: 2003/03/19 والذي جسد قاعدة الأثر الفوري للقيد ووضع مبدأ هام يتمثل في أن العبرة في نقل الملكية العقارية في حالة وجود عقدين بتاريخ الشهر وليس العقد، ويفهم من هذا القرار أنه في لا يمكن للمشتري الأول أن يتمسك بتنفيذ العقد طالما أنه ثبت للمحكمة أن الملكية قد إنتقلت بالشهر للمشتري الثاني.<sup>1</sup>

### 02- موقف القضاء من مبدأ المشروعية

مفاد هذا المبدأ أن الحقوق العقارية التي يتم شهرها تتمتع بالمصادقية لأنها حقوق عقارية لم يتم شهرها إلا بعد قيام المحافظ العقاري بالتحقق من الحق الوارد موضوع الشهر وفحص السند، ويتجسد هذا المبدأ من خلال صلاحيات المحافظ العقاري وهي رفض الإجراء ورفض الإيداع، ويبرز موقف القضاء الجزائري من مبدأ المشروعية من خلال القرار الصادر عن مجلس الدولة تحت رقم: 056506 بتاريخ: 2011/01/27 والذي جاء في حيثياته (( عقد البيع على التصاميم تم تحريره بغير اللغة العربية، في حين أن تحرير العقود الرسمية يتم باللغة العربية ويعتبر من النظام العام، بل ويمنع على المحافظ العقاري إشهارها إذا كانت محررة بغير اللغة العربية إعمالاً لنص المادة: 100 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري عند قيامه بمراقبة صحة الشكليات و أن يأمر برفض الإيداع))<sup>2</sup>، وعليه ومن خلال القرار المذكور أعلاه يتضح موقف القضاء العادي الجزائري من مبدأ

<sup>1</sup> - حميدي محمد لمين، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر ص 246-

247-248

<sup>2</sup> - جمال سايبس، مرجع سابق، الجزء الثاني، ص 1162

## الفصل الأول: موقف القضاء العادي من تفسير قواعد السجل العقاري

المشروعية التي يشرف على تجسيدها المحافظ العقاري بناء على سلطة رفض الإجراء و رفض الإيداع وهذا تجسيدها لنص المادة: 100 من المرسوم 63/76.

### -03/موقفه من التقادم المكسب

إن الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري لم ينطوي على نص ينظم شهر إكتساب الملكية العقارية بالتقادم ، ولم يتضمن كذلك نص يمنع تملك العقار بالتقادم المكسب فالبعض يرى ضرورة الإبقاء على التقادم المكسب في ظل نظام الشهر العيني<sup>1</sup> ، بحجة سريان قواعد القانون المدني الجزائري ولاسيما نص المادة: 827 وعدم إلغائها، ويرى إتجاه آخر عدم الأخذ بالتقادم المكسب الذي يتعارض مع نظام السجل العقاري ويرجعون ذلك على أساس أن المشرع الجزائري لم يعترف إلا بالقيود في السجل العقاري كسبب منشأ أو معدل أو ناقل للملكية العقارية ضمن الأمر 74/75 والمرسوم 63/76 ولم يستثني إلا الميراث وهذا ماذهبت إليه الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا في قرارها رقم: 129947 المؤرخ في 1998/03/09، وفي المقابل صدرت عدة قرارات قضائية متناقضة مع إتجاه الغرفة الإدارية والتي تركز على ضرورة ومدى توافر شروط التقادم للإعتداد به دون البحث بالدرجة الأولى عن ماإذا كان الحق مشهر في السجل العيني أم لا وهذا يدل على عدم الإعتداد بالشروط الأخير وفي ذلك صدرت عدة قرارات عن المحكمة العليا بغرفتها المدنية لاسيما منها القرار رقم: 23782 بتاريخ: 1982/04/14 وكذلك القرار الصادر عن الغرفة العقارية رقم: 180876/بتاريخ: 09/30/1998 حيث أكد هذا القرار على الأخذ بالتقادم المكسب بغض النظر عن ما جاء في المرسوم رقم: 83/352 المتعلق بإعداد عقد الشهرة وتقول المحكمة العليا في قرارها (( حيث فعلا وأنه بالرجوع إلر القرار المنتقد ، فإنه رد على دفع الطاعن وتمسكه بالتقادم المكسب إستنادا إلى نص المادة: 827 من القانون المدني.....حيث أنه وفيما يتعلق بالدفع بالتقادم المكسب فهو مردود عليه بأن ذلك يحتاج إلر إثبات وإجراءات نص عليها المرسوم رقم: 83/352 وأن المستأنف عليه لم يقم بتلك الإجراءات لإثبات حيازته عن طريق عقد الشهرة وإكتفى بمجرد التصريح بذلك .

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، شهر محاررات الحيازة، دار هومة، عين مليلة الجزائر، 2012، ص 84-85

## الفصل الأول: موقف القضاء العادي من تفسير قواعد السجل العقاري

حيث أن قضاة الإستئناف بهذا التعليل يكونون قد جعلوا التقدم المكسب مرهونا بإجراءات عقد الشهرة فقط والحال أن القانون لا يشترط ذلك، فهم بذلك يكونون قد أساءوا تطبيق القانون فأفقدوا قرارهم الأساس القانوني مما يعرضه للنقض<sup>1</sup>

الفرع الثاني: موقف محكمة التنازع من الجهة القضائية المختصة بإلغاء الدفتر العقاري الدفتر العقاري هو سند يسلم للمالك، عندما يصبح حقه على عقار أكيد، بمناسبة إنشاء بطاقة قطع الأراضي أو بطاقة العقار الحضارية أي إنشاء البطاقة العقارية المتعلقة بالعقار. ويحتوي الدفتر العقاري على المعلومات الموجودة في البطاقات العقارية، فهو موجه لتجسيد الحقوق العينية المسجلة على العقار المحدد ويظهر الأعباء التي تثقل العقار، فهو يمثل الوضعية القانونية للملكية العقارية، ويسلم هذا الدفتر للمالك إلا في حالة الترقيم النهائي فهو يعتبر سند ملكية.

ويكون الدفتر العقاري مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية، وقد تجسد هذا بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976.

حيث أنه بالرجوع إلى أحكام القانون 63/76 ولا سيما المادة: 16 التي لم تحدد بدقة الجهة المختصة بإلغاء الدفتر العقاري وهذا ما نشأ عنه تنازع في الإختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري إلى أن صدر قرار محكمة التنازع والذي فصل في الإشكال بالقرار رقم: 000133 بتاريخ: 2012/10/15 والذي جاء فيه: (( حيث أنه يستخلص من الوثائق والمستندات المدفوعة في الملف أن الورثة (ل.ن) يطلبون من محكمة التنازع الفصل في تنازع الإختصاص الناجم عن الغرفة الإدارية بمجلس قضاء قسنطينة ومحكمة زيغود يوسف.

وإن محكمة التنازع أوضحت أن الدفتر العقاري هو ترقيم نهائي وهو قرار إداري يتخذه المحافظ العقاري بعد التأكد من الوثائق المقدمة أمامه من الأطراف وبعد أجل محدد قانوناً وإن طلب إبطال مثل هذا القرار هو من إختصاص الجهات القضائية الإدارية ))<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - جمال سايس ، مرجع سابق ، الجزء الأول - ص 177-178-179-180

<sup>2</sup> - مجلة المحكمة العليا، سنة 2013، العدد 02 ص 463

## الفصل الأول: موقف القضاء العادي من تفسير قواعد السجل العقاري

### الفرع الثالث: موقفه من شهر عريضة إفتتاح الدعوى

نظرا لأهمية شهر الدعاوى القضائية الذي أوجبه المشرع في مجموعة البطاقات العقارية، والمحافظة على استقرار المعاملات الواردة على العقار، نبين أنواع الدعاوى الخاضعة للشهر، وشروط وإجراءات شهر الدعاوى، وآثار شهر الدعاوى، وموقف القضاء الجزائري العادي من شهر الدعاوى العقارية.

تنص المادة 85 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، على وجوب شهر الدعاوى القضائية التالية:

**أولاً: دعوى الفسخ:** مثل دعوى المطالبة بفسخ عقد بيع، أو عقد إيجار تتجاوز مدته 12 سنة، بسبب عدم وفاء الأطراف بالتزاماتهم.

**ثانياً: دعوى الإبطال:** وترد هذه الدعوى، لإبطال العقد، الذي يشوبه عيب من عيوب الإرادة، كالتدليس، الإكراه، الغلط، الغبن، أو لانعدام أحد أركان العقد.

**ثالثاً: دعوى الإلغاء:** كالدعاوى الرامية إلى إلغاء عقد إداري ناقل للملكية العقارية، أو قرار إداري، ويدخل ضمن هذا النوع من الدعاوى، دعوى إلغاء القرارات القضائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيها والمشهرة، إذا تعرضت مقتضياتها إلى الطعن بأحد الطرق غير العادية. ويجب بالتالي شهر الطعون بالنقض إذا كانت الأحكام أو القرارات القضائية المطعون فيها بالنقض أو الالتماس قد تم شهرها.

**رابعاً: دعوى النقض:** ومثال ذلك ما نص عليه القانون المدني في المادة 732 وتتعلق بالمطالبة بنقض القسمة الودية<sup>1</sup>.

ويستوجب المشرع مجموعة من الشروط الواجب توفرها ومراقبتها من قبل المحافظ العقاري، طبقاً للمهام المسندة إليه طبقاً لنص المادة 3 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، وقبل شهر الدعوى عليه التأكد من أن يكون الحق الذي تستهدفه الدعوى مشهوراً وأن تتعلق الدعوى إما بفسخ أو إبطال، أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها وأن العريضة التي ستشهر تكون مسجلة لدى امانة ضبط الجهة القضائية المرفوع امامها

<sup>1</sup> - ليلي زروقي وحمدى باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، عين مليلة الجزائر طبعة 2013 ص 257 .

## الفصل الأول: موقف القضاء العادي من تفسير قواعد السجل العقاري

النزاع أن يرفق طلب شهر العريضة بمحضر تبليغ الخصم، لأن الأصل أن يبلغ الخصم، قبل تبليغ الغير عن طريق الشهر وأن يتضمن الطلب جميع البيانات الضرورية، خاصة منها هوية الأطراف، تعيين العقار، ومجموعة الملكية والقسم والبلدية .

ويتم تسجيل الدعوى من طرف المحافظ العقاري في سجل الإيداعات وذلك بذكر البيانات التالية في الأعمدة المخصصة لها رقم وتاريخ التسجيل في السجل المنصوص عليه في المادة 12 من قانون الإجراءات المدنية، والجهة القضائية المرفوع إليها النزاع، أطراف الدعوى، الحق المعني بالدعوى مع تحديد كاف للعقار محل الحق و قبض رسوم الشهر وتسليم وصل بذلك للطالب.

ويقوم كذلك المحافظ بفحص العريضة فحصا كافيا، فيما يتعلق بتحديد العقار محل الدعوى وفيما إذا كانت الحقوق التي تستهدفها الدعوى حقوق مشهورة أم لا، وضع علامة تثبت الشهر، وذلك بالتأشير على العريضة، وتحتوي التأشيرة وجوبا على تاريخ الشهر والرقم التسلسلي للسجل الخاص بالإيداعات ورقم السجل، وختم وتوقيع المحافظ العقاري، ويجب ألا تكون هذه التأشيرة تأشيرة إيداع، بل تأشيرة شهر تحتوي على رقم الشهر وحجمه وتاريخه على غرار كل العقود المشهورة.

فرقت المادة 85 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، موقف القضاء الجزائري بشكل متباين إلى موقفين الموقف الأول وهو الموقف الذي تبناه مجلس الدولة في عدة قرارات وهذا ماسوف نتطرق له في الفصل الثاني من البحث أما الموقف الثاني فهو موقف وهو موقف الغرفة المدنية بالمحكمة العليا، في قرارها رقم 264463 الصادر بتاريخ 2002/10/09<sup>1</sup>، بقولها أن شهر العريضة مقرر لحماية مصلحة المدعي، ولا يتعلق بالنظام العام. وأن شهر العريضة منصوص عليه في المرسوم التنفيذي 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وغير منصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية، مما يجعل المادة 85 من المرسوم التنفيذي ، تتعارض مع قانون الإجراءات المدنية هذا طبعا قبل تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية سنة 2008 بموجب القانون 09/08 والذي أعاد النص على شهر العريضة في نص المواد: 17-519، وأنه يعارض مبدأ تدرج القوانين، مما يستوجب استبعاد إجراء شهر العريضة كقيد على رفع الدعوى غير أن الغرفة العقارية، لم

<sup>1</sup> - المجلة القضائية العدد 2 لسنة 2002 ص : 232

## الفصل الأول: موقف القضاء العادي من تفسير قواعد السجل العقاري

تتبنى نفس موقف الغرفة المدنية، حيث تعتبر أن شهر العريضة إجراء مقرر لحماية مصلحة المدعي، وهو ليس من النظام العام (القرار 196021 الصادر بتاريخ 27-09-2000) ولا يجوز إثارته تلقائياً، وفي حالة تمسك المدعي عليه بإثارة دفع عدم شهر العريضة، وعدم مراعاة القضاة في الموضوع أحكام المادة 85 من المرسوم 63-76 يعرض قرارهم للنقص وهو ما قضت به الغرفة العقارية في الملف رقم 186606 بتاريخ 24/03/2000<sup>1</sup>.

وقد أخذت الغرفة العقارية موقفاً غريباً بموجب القرار رقم: 2000/190765 المؤرخ في 29/02/2000 إذ فرقت في هذه المسألة بين المناطق الممسوحة والغير ممسوحة وذلك بالإستناد على نص المادة: 85 من المرسوم 63/76 وهذا حينما قضت بصحة تطبيق القانون في الأراضي الغير ممسوحة وعدم شهر عريضة إفتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية وهذا بقولها: (( أنه لما تبين أن الأرض محل النزاع لم يتم المسح العام للأراضي، وعليه فإن إشهار العريضة الإفتتاحية ليس شرطاً فيه والذي مازال الإشهار فيه شخصياً طبقاً للمادة: 27 من الأمر 74/75 والمادة: 113 من المرسوم 63/76 ، وعليه لما قضى المجلس برفض الدفع المتعلق بإشهار العريضة الإفتتاحية يكون قد طبق صحيح القانون ))<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول ، سنة 2004 ص 160 و166.

<sup>2</sup> - ليلي زروقي وحمدى باشا عمر، مرجع سابق، ص 261.

## الفصل الأول: موقف القضاء العادي من تفسير قواعد السجل العقاري

المطلب الثاني: موقف القضاء العادي من الإجراء الأول والأوضاع الناتجة عنه

الفرع الأول: موقفه من الترقيم المؤقت

يمكن أن نستشف موقف القضاء العادي من الترقيم المؤقت من خلال القرار الصادر عن المحكمة العليا عن الغرفة العقارية تحت رقم: 367715 بتاريخ: 2006/11/15 حيث أكدت المحكمة العليا على أن شهادة الترقيم المؤقت تعطي لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي، وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الثبوتية طالما لم يطعن فيه قضائيا،

حيث أكدت المحكمة العليا في قرارها السابق على: ((حيث أن شهادة الترقيم المؤقت التي هي بحوزة الطاعن والتي قدمها أثناء النزاع تعطي له صفة المالك الظاهر عملا بأحكام المادتين: 13-16 من المرسوم 63/76 ، لكونها ستؤدي إلى الحصول على الدفتر العقاري، الذي هو على رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية العقارية

وحيث أن القضاة لم يراعوا إلى هذه النصوص المطبقة في قواعد الشهر، وأغفلوا الإطلاع عليها مما يجعل القرار قد جاء فاقدا للأساس القانوني....))<sup>1</sup>

الفرع الثاني: موقفه من الترقيم النهائي

وقد نصت المادة: 12 من المرسوم رقم: 63/76 بقولها أن (( يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية)). هذا عن ماهية الترقيم النهائي ويمكن أن نستخلص رأي المحكمة العليا من الترقيم النهائي بواسطة القرار رقم: 2005-282811 المؤرخ في: 2005/02/23 حيث خلصت المحكمة العليا بغرفتها العقارية إلى مبدأ هام وهو أنه لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المسجلة في الدفتر العقاري إلا بواسطة القضاء ومن هنا تبرز مسألة القضاء المختص في إعادة النظر في الترقيم النهائي لأن أغلب الباحثين توصلوا إلى نتيجة مفادها أن القضاء الإداري هو القضاء المختص في هذه المسألة على الرغم من أن نص المادة: 16 من المرسوم

<sup>1</sup> - جمال سايس ،الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري ،الجزء الأول ، منشورات كليك ، الطبعة الثانية سنة 2013-ص



## الفصل الأول: موقف القضاء العادي من تفسير قواعد السجل العقاري

63/76 لم تحدد بصراحة القضاء المختص واكتفت بقولها عن طريق القضاء، ولكن تبرير هذا التوجه كان عن طريق القراءة بمفهوم المخالفة لنص المادة: 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على أن القسم العقاري هو المختص في إعادة النظر في التقييم المؤقت وما يفهم بالمخالفة لذلك أنه غير مختص بالنظر في التقييم النهائي ولكن هنا يبرز رأي الأستاذ زرياني محمد مصطفى والذي يرى عكس ما توصل إليه أغلب الباحثين حيث يرجع الاختصاص في النظر في التقييم النهائي للقضاء العادي عن طريق القسم العقاري بالمحكمة ويبرر رأيه إنطلاق من عدم التحديد الدقيق والواضح لنص المادة 16 من المرسوم 63/76 وأنه بالرجوع إلى أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية ولاسيما نص المواد: 511-512 والتي أكدت على أن القسم العقاري مختص في النظر المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية بصفة عامة<sup>1</sup>

وما يمكن أن نخلص إليه من خلال هذا الفصل أن القضاء العادي الذي يعد ضماناً للحقوق الغينية العقارية فيما بين المتخاصمين، كان دور في تفسير والتعريف بقواعد السجل العقاري وهذا من خلال الأحكام والقرار الصادرة عنه، وهذه الضمانة تتجسد من خلال التنظيم المحكمة للقضاء لجهاز القضاء العادي من محاكم بقسمها العقاري والمجالس التي تعيد النظر في الخصومة المنصبة على حق عقاري والمحكمة العليا بصفاتها جهة مقومة لأعمال جهات القضاء العادي وهذا لا يتسنى إلا من خلال التكوين المتخصص لقضاة الأقسام والغرف العقارية.

<sup>1</sup> - زرياني محمد مصطفى، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه ، مسح الأراضي كأداة لتطهير الملكية العقارية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان-2017-ص 254.

الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري من تفسير

قواعد السجل العقاري

## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

جاء السجل العقاري للتعريف بالملكية العقارية و توحيد سند ثبوتها، فهو بمثابة شهادة ميلاد للملكية العقارية، و للوصول الى غاية السجل العقاري وفق جملة القواعد و المبادئ العالمية و فهمها فهماً دقيقاً لا سيما بالإحتكام الى جملة النصوص القانونية المنظمة للدعامة العقارية في الجزائر يدفعنا الى البحث عن موقف القضاء الإداري كما القضاء العادي سلفاً بوصفه جهة فصل في الحقوق بين المتخاصمين من خلال التفسير الذي يسلكه القاضي في فهم تلك القواعد و المبادئ بمعنى ماهي رؤية القضاء الإداري كجهة حماية لحقوق بوجه عام و الملكية العقارية بوجه خاص.

إذ أنه بالرجوع لأحكام المادة 141 من دستور 28 نوفمبر 1996 نجد أنها أعطت صلاحية التشريع للبرلمان بموجب قوانين عضوية في مجالات منها القانون الأساسي للقضاء والتنظيم القضائي، فأصدر المشرع الجزائري القانون العضوي رقم: 98-01 المؤرخ في: 30 مايو 1998 المتضمن اختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله<sup>(1)</sup>، والمعدل والمتمم بالقانون رقم: 11-13 المؤرخ في: 26 يوليو 2011<sup>(2)</sup>، أما فيما يخص دور القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري فإنه يستشف من خلال أعمال القاضي عند البت في المنازعة العقارية التي تتحدد وفق ضوابط وقواعد اختصاص.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية عدد 37 المؤرخة في: 01/06/1998.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية عدد 43 المؤرخة في: 03/08/2011.

## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

### المبحث الأول: نطاق اختصاص القضاء الإداري

بعد تعديل دستور 1996 و الذي أقر صراحة بازدواجية القضاء ليؤسس توجهها جديدا يهدف لظهور القضاء الإداري كجهة مختصة للبت في المنازعات القضائية عموما و العقارية خصوصا وفق قواعد و ضوابط الاختصاص، و التي نظمها المرسوم التنفيذي 98 - 356 و المؤرخ في 14 نوفمبر 1998 هذا الأخير جاء لتحديد كفاءات تطبيق أحكام القانون 98 - 02 المؤرخ في 30 مايو 1998 و المتعلق بالمحاكم الإدارية و المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 11 - 195 و المؤرخ في 22 مايو 2011 (1).

### المطلب الأول: هياكل القضاء الإداري

#### الفرع الأول: المحاكم الإدارية

إن المحاكم الإدارية هي جهات قضائية للقانون العام في الأمور الإدارية (2)، إن قراراتها تقبل الاستئناف أمام مجلس الدولة الذي سوف نتطرق إليه لاحقا، ولكي تقوم بمهامها على أكمل وجه وتفصل بشكل صحيح، يجب أن تتضمن المحكمة الإدارية 03 قضاة على الأقل من بينهم رئيس ومساعدان برتبة مستشار، وتشكل المحكمة الإدارية من غرف ويمكن أن تقسم إلى أقسام يتولى فيها محافظ الدولة دور النيابة يساعده محافظي دولة مساعدين، والجدير بالذكر أن المحاكم الإدارية إلى اكتمال تنصيبها بقي العمل بالغرف الإدارية المنعقدة بالمجالس القضائية وكذا الغرف الجهوية، وكانت مختصة بالنظر في القضايا التي عرضت عليها في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إلا أنه فيما يخص القضايا المسجلة أو المعروضة فإنه تمت إحالتها بمجرد تنصيب المحاكم الإدارية (3).

<sup>1</sup> مولود ديدان، مدونة التنظيم القضائي، دار بلقيس 2017، الجزائر، ص 86

<sup>2</sup> المادة الأولى من القانون 98-02 مرجع سابق.

<sup>3</sup> المادة 09 المرجع نفسه

## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

### الفرع الثاني: مجلس الدولة

يعتبر مجلس الدولة هيئة مقومة لإعمال الجهات القضائية الإدارية وهو تابع للسلطة القضائية كما يضمن توحيد الإجتماع القضائي الإداري في البلاد.

كما نجد أن مجلس الدولة يتولى مهمة السهر والحفاظ وإحترام القانون كما نجده يتمتع بكامل الإستقلالية في إطار ممارسة إختصاصاته القضائية .

ومن جهة أخرى يقوم مجلس الدولة بالفصل إبتدائيا ونهائيا في الطعون المتعلقة بالعقارات ضد القرارات التنظيمية أو الفردية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية والمنظمات المهنية الوطنية.

نجد مجلس الدولة أيضا يفصل في القرارات التي تقوم بإصدارها المحكمة الإدارية (الإستئناف) إذ تفصل في جميع الحالات المعروضة أمامها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك<sup>1</sup> ، مثلا بالنسبة لإستئناف الحكم الصادر من المحاكم الإدارية إبتدائيا .

كما سبق القول فإن دستور 1996 كان ميلادا لجهاز قضاي إداري هو مجلس الدولة الجزائري على هرم القضاء الإداري كهيئة حديثة النشأة (1998)، وهو الجهاز المنظم لنشاط المحاكم الإدارية، ويبيدي رأيه حول مشاريع القوانين قبل تفحصها من قبل مجلس الوزراء، كما يتمتع بالإستقلالية في ممارسة صلاحيته القضائية، وينظر مجلس الدولة في الأحكام والقرارات الإبتدائية والنهائية، كما ينظر في استئناف المحاكم الإدارية<sup>(2)</sup>، إلى جانب اختصاصات أخرى المنصوص عليها في نفس القانون التي تتمحور حول اختصاصات ذات طابع قضائي واستشاري، والتي تخضع كل واحدة منها لإجراءات خاصة منصوص عليها في المواد 40 ومايليها من القانون 98-02.

<sup>1</sup> حمداش علي ، الشهر العقاري ، يوم دراسي حول التسجيل و الشهر العقاري المنعقد بمجلس قضاء البلدية في 27 مارس 2008 مداخلة مطبوعة، ص 05.

<sup>2</sup> المادة 10 قانون 98-01، مرجع سابق.

## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

### الفرع الثالث: محكمة التنازع

ينظر القضاء العادي و القضاء الإداري في المنازعة العقارية بموجب الاختصاص الذي خوله القانون لكليهما، غير أنه تبرز حالات في الواقع القضائي تطرح تنازع بين تلك الجهات للفصل في هذا النوع من المنازعة.

و مرد ذلك تعدد المنازعات العقارية بتعدد القوانين المنظمة لها و تشعبها، أين يصعب على الجهات القضائية بنوعها الإمام بها في غياب نظام تخصص القضاة من ناحية و كثرة تدخلات الإدارة بالتنظيم والضبط في الميدان العقاري من ناحية أخرى تشكل محكمة التنازع ضابط الفصل في تنازع تلك الجهات القضائية باعتبارها هيئة قضائية سامية، تضمن السير الحسن لنظام القضاء المزدوج الذي تشكل قمة هرمه. و إذا كانت محكمة التنازع في الجزائر تشبه أغلب الهيئات القضائية المماثلة في بعض الدول فإن لها بعض الخصائص التي تميزها عن غيرها.

إن دراسة محكمة التنازع كأساس للفصل في تنازع الاختصاص في المادة العقارية تشكل أهمية كبيرة في النظام القضائي للدولة من جهة، و تعد ضمانة لحماية حق اللجوء للقضاء المكرس دستوريا من جهة أخرى

تتشكل محكمة التنازع من سبعة قضاة، من بينهم الرئيس. يعين نصفهم من بين قضاة المحكمة العليا والنصف الآخر من بين قضاة مجلس الدولة.

و تختص هذه المحكمة في الفصل في نزاعات الاختصاص بين الجهات القضائية التابعة للنظام القضائي والجهات القضائية التابعة للنظام الإداري، كما أن قراراتها ليست قابلة لأي طعن.

### المطلب الثاني: ضوابط (قواعد) الإختصاص

يتحدد الإختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقا للمادة 37 و 38 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذ يؤول الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة إختصاصها موطن الدعي عليه وإن لم يكن له موطن معروف فيعود الإختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له وفي حالة إختيار موطن ، يؤول الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في الموطن المختار ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ، وفي حالة

## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

تعدد المدعي عليهم يؤول الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة إختصاصها موطن أحدهم<sup>(1)</sup>.

وقد نصت المادة 804 ق،إ،م بأن الإختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية في مادة العقود الإدارية حسب مكان إبرام العقد أو مكان تنفيذه.

أما المادة 518 ق،إ،م،إ نصت تكون المحكمة مختصة إقليميا التي يوجد العقار في دائرة إختصاصها. ((يؤول الإختصاص الإقليمي إلي المحكمة التي يوجد العقار في دائرة إختصاصها ما لم ينص القانون علي خلاف ذلك ))<sup>(2)</sup>

إن الإختصاص يرتبط بالسلطة التشريعية بمعنى أن مصدره هو التشريع وهذا الأخير يستند بالضرورة إلى نص دستوري و الهدف من ذلك هو حسن سير العدالة و إحقاق العدل وإيفاء المتقاضين حقهم من خلال التنظيم القضائي للجهات القضائية و يمكن القول أنه: "الأهلية القانونية جهة قضائية ما النظر في المنازعات المطروحة عليها"

و في مجال المنازعة العقارية موضوع بحثنا فقد خول القانون لكل من الجهة القضائية العادية إلى جانب الجهة القضائية الإدارية في إطار النظام القضائي المزدوج النظر فيها إلا أن هذه المهمة مرتبطة بحد ذاتها وبادئ دي بدء بالإختصاص ،لأنه لامناص من أنه لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تفصل هذه الجهات القضائية في المنازعة العقارية إلا بموجب إختصاصها ،وهذا الأخير يتفرع في هذه المنازعة كغيرها من المنازعات إلى إختصاص نوعي و إختصاص إقليمي وعليه لابد من التطرق إلى كل من الإختصاصين كل على حدى.

ومن أجل بيان ولاية القضاء الإداري للفصل في المنازعة العقارية بصورة واضحة لا لبس فيها فإن ذلك سوف يكون من خلال المطالبين التاليين بحيث نتناول في (الفرع الأول) الإختصاص النوعي للفصل في المنازعة العقارية و في (الفرع الثاني) الإختصاص الإقليمي، وفي (الفرع الثالث) حالة تنازع الإختصاص.

<sup>1</sup> عمار بوضياف، النظام القانوني للمحاكم الإدارية في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 259

<sup>2</sup> - سائح سنقوقة، شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية، الجزء2، دار الهدى، عين مليلة، 2011 ص 1028 الى 1034.

## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

### الفرع الأول: ضوابط (قواعد) الاختصاص النوعي

إن المواد 800-801-802 توضح الإختصاص النوعي لجهات القضاء الإداري. ومن خلال هذا يجب على المتقاضي أن يدرك تماما الجهة التي خولها القانون لنظر في دعواه وهو ما تبنته المواد 800-801-802 من ق ، إ ، م ، إ ونصت المادة 800 من ق ، إ ، م ، إ ، م ، إ )) بأن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص في الفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرف فيها<sup>1</sup> ، ومن هذا يكون القضاء الإداري مختص بالنظر في جميع القضايا التي تكون الدولة أو البلدية أو الولاية أو المؤسسات ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها<sup>2</sup>

كما نصت المادة 801 ق إ م إ ، بأن المحاكم الإدارية تختص بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية ومن الأمثلة التطبيقية على هذا النزاع المطروح للعقار الكائن بالقسم 36 رقم مجموع الملكية 96 المقدر بمساحة 718م2 الواقع ببلدية تقرت ولاية ورقلة ، قام (س) برفع دعوى ضد المدير الولائي للحفاظ العقاري بورقلة و السيد (ع) المستفيد من الدفتر فكان الإختصاص النوعي للمحكمة الإدارية بورقلة ، رقم القضية 14/0349 رقم الفهرس 14/00508 جلسة 2014/10/14 وما يؤكد هذا قرار رقم 666056 مؤرخ في 2011/07/14. يؤكد هذا القرار لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري<sup>3</sup>.

يعني الاختصاص النوعي تحديد نوع و طبيعة المنازعة، وهي المنازعة العقارية في مجال بحثنا التي يعود الفصل فيها إلى القضاء الإداري بناء على معايير محددة قانونا، وبالتالي يمكن القول أن ولاية القضاء الإداري للفصل في المنازعة العقارية تتعد بالنظر إلى تدخل الدولة باعتبارها جهة مالكة أو مسيرة للأملاك العقارية أو أن العلاقة التعاقدية تشمل احد طرفيها مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية ، و بالتالي يؤخذ في الحسبان صفة الأشخاص المعنية

<sup>1</sup> - قانون رقم: 08-09 المؤرخ في: 2008/02/25 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية.

<sup>2</sup> - سائح سنقوقة ، مرجع سابق، ص 1027.

<sup>3</sup> - عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري، ط4، دار هومه، الجزائر، 2012، ص59.



## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

فيجب و يكفي لكي يكون القاضي الفاصل في المسائل الإدارية مختصا بوجود شخص معنوي إداري في الخصومة مهما كانت طبيعة القضية ومادما في مجال المنازعة العقارية المطروحة أمام القاضي الإداري فإنه من الضروري التطرق إلى أطراف المنازعة العقارية باعتبارها هي التي تجعل من القاضي الإداري مختصا و ذلك إعمالا للمعيار للعضوي.

ساد هذا المعيار بعد الثورة الفرنسية حيث كانت المحاكم العادية ممنوعة من نظر المنازعات الإدارية بموجب نصوص 1790، ولذلك كان المعيار السائد آنذاك هو أن الاختصاص يعود إلى جهات القضاء الإداري كلما كان النزاع متعلقا بالإدارة العامة ولم تكن المحاكم العادية لتختص إطلاقا بالمنازعات الإدارية وفق لهذا المعيار إلا إذا وجد نص صريح يخولها ذلك و استمر الوضع كذلك لسنوات قبل أن تتجه هذه المحاكم العادية إلى تقرير اختصاصها ببعض المنازعات الإدارية حتى في غياب النص على الاستثناء .

ولقد أخذ ا لمشروع الجزائري منذ سنة 1966 بالمعيار العضوي في تحديد المنازعة الإدارية بما فيها الإدارية العقارية و ترتب على ذلك ظهور نتيجة هامة مفادها توحيد الجهة القضائية التي تنظم معظم النزاعات التي تعني الإدارة العامة.

إذن يشترط لانعقاد اختصاص الجهات القضائية الإدارية لنظر المنازعة العقارية أن يكون أحد طرفي المنازعة شخص من أشخاص القانون العام، وقد حددت المادة السابعة من قانون الإجراءات المدنية الملغي التي تقابلها المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الذي بدأ العمل به ابتداء من شهر أفريل من سنة 2009<sup>(1)</sup>، هذه الأشخاص على سبيل الحصر و هي: الدولة ، الولاية ، البلدية، المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري

<sup>1</sup> قانون 08 . 09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

### أولاً : أطراف المنازعة العقارية

1-الدولة:وتعني بمفهومها الضيق : "السلطة المركزية "، بعيدا عن المفاهيم التي جاءت في كل من القانون الدستوري و القانون الإداري ،ويدخل ضمن مفهومها الوزارات إلى جانب مصالحها الخارجية على مستوى الولايات أي ما يسمى : المديريات الولائية<sup>(1)</sup>، وعندما ترفع دعوى ضد الدولة، فإنها توجه ضد الوزارة التي تكون مستبعة بالمديرية ،

2-الولاية:و تتمثل في ذلك الشخص المعنوي بجميع هيئاته و مصالحه الداخلية سواء تعلق الأمر بهيئة المداولة(المجلس الشعبي الولائي) إلى جانب لجانه الدائمة و المؤقتة أو بجهاز التنفيذ (الوالي)،و مصالحه الإدارية ،و يندرج ضمن مفهوم المصالح الإدارية للوالي الدائرة و هي عبارة عن جهاز إداري مساعد للوالي و ولتتمتع بالشخصية المعنوية ،وترفعا لدعوى ضد الولاية وليس ضد الدائرة لأن قانون الولاية، نص على أن الوالي هو ممثل الدولة أمام القضاء، ومنه فإن الاختصاص ينعقد للغرف الإدارية الجمهورية لكون الولاية طرفا في النزاع وهذا حسب التقسيم القضائي الحالي الجاري العمل به تبعا لقانون الإجراءات المدنية الملغي لأنه في القانون 08-09 يؤول للمحاكم الإدارية.

وإلى جانب الدائرة يدخل ضمن المصالح الداخلية للولاية،المرافق العامة على مستوى الولاية المسيرة عن طريق الاستغلال الحكومي الذي يأخذ شكل استغلال مباشر لعدم تمتعها بالشخصية المعنوية بينما تعتبر مستقلة عن الولاية و لا تندرج ضمن مفهومها إذا أخذت شكل استغلال مستقل أو معفى لتمتعها بالشخصية المعنوية.

3- البلدية:هي عبارة عن مجموعة<sup>(2)</sup>، إقليمية تمثل البنية التحتية للإدارة المحلية إذ تأتي في أول درجة و تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي.

و البلدية في مجال الاختصاص القضائي هي جميع هيئاتها ، فالدعوى الموجهة ضد الأعمال والقرارات الصادرة سواء عن رئيس البلدية أو مجلسها الشعبي المنتخب عن مختلف مصالحها

<sup>1</sup> مثال عن هذه المصالح: مديرية الشباب والرياضة، مديرية المالية....الخ

<sup>2</sup> قانون البلدية الصادر في:07 أبريل 1990 تحت رقم: 08.90 استل مصطلح لجماعة الإقليمية إلا أن المصطلح الأصح هو المجموعة الإقليمية و ليس جماعة إقليمية .

## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

الإدارية و لجانها تعتبر أعمال صادرة عن البلدية و تخضع لإختصاص الغرفة الإدارية و يمثلها إمامها رئيسا المجلس الشعبي البلدي.

4- المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري: المؤسسة العمومية هي أسلوب من أساليب تسيير المرافق العامة، و جاء ذكرها في المادة 07 قانون الإجراءات المدنية و التي تقابلها المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 08-09، دون تمييز بين المؤسسة العمومية الإدارية و بين المؤسسة الإدارية المحلية، فإن الاختصاص يعود إلى المحاكم الإدارية فالأولى هي التي يتم إنشائها بقرار من السلطة المركزية، والثانية هي التي يتم إنشاؤها بمداولة المجالس الشعبية البلدية والولاية، وتتمتع جميعها بشخصية معنوية مستقلة عن الإدارة. تختص المحاكم الإدارية بنظر جميع المنازعات التي تكون المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها وبذلك يستبعد من إختصاصها منازعات المؤسسات العمومية ذات الصبغة التجارية و الصناعية.

### ثانيا: الاستثناءات الواردة في القوانين الخاصة

#### 1. منازعات المستثمرات الفلاحية

يكتسي موضوع المنازعات العقارية الإدارية في ظل القانون 87-19 المؤرخ في: 1987/12/08 المتضمن كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم و الجاري تسميته قانون المستثمرات الفلاحية<sup>(1)</sup>، أهمية معتبرة في غياب نصوص أو مواد تحدد الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات الناجمة عن تطبيقه خاصة التي تقع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية من جهة و بين الدولة الممثلة في الوالي أو مديرية أملاك الدولة من جهة أخرى.

**النوع الأول:** هو الذي يحدث بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما بينهم أو بينهم وبين الأشخاص القانونية غير الإدارية فان مثل هذه النزاعات تدخل ضمن اختصاص القاضي العادي.

<sup>1</sup> حسب المواد 13،14 من القانون 1987 فإن المستثمرة الفلاحية هي شركة أشخاص تخضع للتشريع المعمول به و تتمتع بكامل الإلية القانونية في الاشتراط و الالتزام و التعاقد طبقا لقواعد القانون لمدني و إحكام التشريع المعمول.

## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

النوع الثاني: و هي المنازعات التي تحدث بين المستثمرة الفلاحية و بين الإدارة بمفهوم المادة 800 ق.إ. م. الحالي ففي هذه الحالة يعود الاختصاص للقاضي الإداري تكريسا للمعيار العضوي وعليه فإن القاضي العادي يختص بالنظر في المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية في حالة قيام نزاع بين المستثمرة وأحد أعضائها، تنفيذ الالتزامات التعاقدية إحداث أضرار للغير، إسقاط حق الانتفاع، تسوية تركة عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية نزاع حول الحصص أو تقسيم الأرباح<sup>(1)</sup>.

إلى جانب تلك النزاعات التي تنشأ بين الدولة و المستثمرة الفلاحية مثل ممارسة حق الشفعة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري و صناعي و يمارس الوالي ممثلا بمديرية الفلاحة صلاحية الضبط الإداري الخاص بالاستغلال الأمثل للأرض وفق وجهتها الفلاحية.

أما القضاء الإداري فيختص بنظر نوعين من النزاعات:

### المنازعة الأولى: منازعات التشكيك في ملكية المستثمرة

فيؤول الاختصاص للغرفة الإدارية المحلية بالمجلس القضائي طبقا للمواد 183 و ما بعدها من المرسوم التنفيذي ( 91-454 ) المؤرخ في 1991.11.23 المتعلق بإدارة و تسيير الأملاك الوطنية العامة و الخاصة.

### المنازعة الثانية: منازعات إسقاط حق الانتفاع

في حالة اقتراف المستغلين للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية إحدى المخالفات أو الاخلالات الواردة في المادة 04 من المرسوم التنفيذي 90-51 المتعلق بكيفية تطبيق المادة 28 من القانون رقم ( 87-19 ) فإن الوالي يرفع الأمر إلى القاضي المختص المكلف<sup>(2)</sup> بالنظر في سقوط الحقوق العقارية و في تعويض الأضرار المتسبب فيها.

<sup>1</sup> شروط المطالبة بالأرباح لا تكفي عضوية الشخص في المستثمرة الفلاحية بل لابد من التأكد من مباشرته شخصيا لاستغلال ضمن إطار جماعي و حسب الحصص المتساوية بين كل الأعضاء انظر قرار رقم 191795 مؤرخ في 1999.12.22 مجلة قضائية العدد الأول سنة 2001 صفحة 235 ، أنظر حمدي باشا عمر، القضاء العقاري .

<sup>2</sup> قرار رقم 117969 مؤرخ في 1997.07.06 مجلة قضائية 1997 عدد 02 صفحة 148 الغرفة الإدارية لمجلس قضاء باتنة أنظر حمدي باشا، القضاء العقاري، مرجع سابق.

## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

كما انه و اذا كان القرار المتخذ من طرف الوالي معيب بتجاوز السلطة و خرق أحكام المادة الثامنة من المرسوم ( 51-90 ) السالف ذكره و المتعلق بإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم الممنوح طبقا للقانون 87-19 فان الاختصاص يؤول إلى الغرفة الإدارية الجهوية. و حيث أن المادة 800 المذكورة أعلاه نصت صراحة انه عند ثبوت المخالفة و استمرارها رغم الانذارات<sup>(1)</sup>، الموجهة إلى المنتج يجعل سقوط حقوق المستفيد من اختصاص القضاء.

### المنازعة الثالثة: منازعات الأراضي المسترجعة و الموضوعة تحت الحماية

لقد كرس المشرع في قانون التوجيه العقاري 90-25 في المادة 76 منه حماية الاسترجاع على مرحلتين، و جاءت هذه المادة تضع شروط استرجاع الأراضي المؤممة مع اعتبار الدولة لا تتحمل أي عبء أو تعويض لصالح المالك الأصلي عن عملية الاسترجاع باستثناء ما جاء بمقتضيات الفقرة الخامسة من المادة المذكورة أعلاه<sup>(2)</sup>.

أما عن منازعات الأراضي الموضوعة تحت الحماية مع العلم و التي كانت قد وضعت تحت الحماية كتدبير مؤقت عمدت إليه الدولة بموجب المرسوم 06-163 المؤرخ في 09-05-1963 على اعتبار أن العقار لا يبقى في تلك الوضعية لمدة طويلة بل يعاد لصاحبه أو يدرج ضمن الأملاك الوطنية و هذا النوع من المنازعات يكون من اختصاص القاضي الإداري ، فيما يختص القاضي العادي الفصل في المنازعات الناشئة بين الملاك المسترجعين و الغير خاصة إذا رفض هذا الأخير الخروج من الأراضي الموضوعة تحت الحماية بحجة اكتسابها عن طريق التقادم المكسب<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> يتم إنذار المنتج المتخلي على التزامه مرتين يكون إنذار لأول مرة ثم يليه بعد 15 يوم إنذار ثاني و هذا ما جاء في المنشور الوزاري لوزارة الفلاحة المؤرخ في 13.10.1992 .

<sup>2</sup> لقد جاءت الفقرة الخامسة أعلاه بالمضمون التالي: أن لا تؤدي المساحات المقطعة إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحة القائمة و في هذه الحالة يقدم تعويض عادل و منصف في شكل أراض أو وسائل مادية.

<sup>3</sup> لقد ذهبت الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في قرار لها صادر تحت رقم 179146 المؤرخ في 25.03.1998 بالمجلة القضائية للمحكمة العليا قسم الوثائق العدد 01 سنة 1998 صفحة 69 إلى القول إن المنشآت و الغراس ذات القيمة و التجهيزات التي أنجزت منذ التأميم مكتسبة لأصحابها و يمكنهم إن يتنازلوا عنها للملاك الأصليين و إن المقرر قانونا كل من نال عن حسن نية من عمل الغير أو من شيء منفعة ليس له ما يبرر ها ملزم بالتعويض عما وقع من إجراء على حسابه .

## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

### المنازعة الرابعة: منازعات الأراضي الموقوفة

لقد جاء دستور 1996 بأحكام في مادته 52 تتعلق بالملكية العقارية الوقفية كما نصت المادة 31 من قانون التوجيه العقاري 90-25 ولقد أحالت المادة 32 منه على صدور قانون خاص<sup>(1)</sup> تخضع لأحكامه الأملاك الوقفية التي تنقسم من حيث نظامها القانوني إلى قسمان: أملاك وقفية عامة و أملاك وقفية خاصة، وفيما يخص الوقف العام فهو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه تتولى إدارته نظارة الوقف<sup>(2)</sup>، وبالتالي تخضع المنازعات فيه لإختصاص القاضي الإداري بحكم المعيار العضوي إلا ما استثني بأحكام المادة 801 ق.إ.م الحالي و لا سيما الإجراءات في الوقف التي تعد من أهم عقود إستغلال الأملاك الوقفية سيما بعد التعديل الذي طرأ على القانون 91-10 في 22 ماي 2001 في حين أن الوقف الخاص هو ما حبسه الواقف على عقبته من الذكور و الإناث أو على أشخاص معينين و الذي يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم.

يؤول النزاع في حالات الوقف الخاص إلى اختصاص القاضي العادي مال يكن احد إطرافه إدارة على اعتبار انه يمكن إن يتدخل ناظر الوقف بسبب صرف الموقوف عليهم في ملكية المال الموقوف في حين حقهم لا يتجاوز الانتفاع.

غير إن هناك رأي يذهب إلى اختصاص القضاء العادي بكل المنازعات المتعلقة بالوقف بغض النظر عن نوعه مبررا ذلك بكون الوقف يستمد إحكامه من الشريعة الإسلامية تطبيقا للمادة 02 من قانون الأوقاف و هو اقرب للقانون الخاص مما يجعل القاضي العادي ادري بت و بإحكامه من القاضي الاداري من جهة وان الوقف ليس ملك الأشخاص الطبيعية اوالمعنوية وإنما يتمتع بالشخصية المعنوية<sup>(3)</sup>.

### الفرع الثاني: ضوابط (قواعد) الاختصاص الإقليمي

لقد تناول قانون الإجراءات المدنية مسالة الاختصاص الإقليمي إلى جانب بعض القوانين الخاصة و باعتبار أن معرفة أساس تطبيق الاختصاص النوعي للفصل في المنازعة العقارية و

<sup>1</sup> قانون 91-10 الصادر بتاريخ 27 افريل 1991 المعدل بالقانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001.

<sup>2</sup> لقد حدد المرسوم التنفيذي 98-381 المؤرخ في 1998.12.01 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك أوقفية و تسييرها و حمايتها و كفاءات ذلك.

<sup>3</sup> انظر المادة الخامسة من قانون الاوقاف 91/10 المعدل بالقانون 07/01

## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

تحديد معياره و قواعده غير كافية وحدها للقول باختصاص الجهة القضائية العادية كانت أو إدارية النظر المنازعة العقارية بل لا بد من اختصاص الجهة القضائية محليا لأنها مسألة تتعلق بالتنظيم القضائي لمنع التداخل بين الجهات القضائية فيما بينها. كما أسلفنا لقد ورد أساس للاختصاص الإقليمي و نظم الاختصاص بالنظر إلى الجهات القضائية العادية غير أن أساس الاختصاص الإقليمي فيما يتعلق بالجهات الإدارية فإنه منظم في قوانين خاصة<sup>(1)</sup>، وبالتالي فسوف نتناول الأساس الوارد في القوانين الخاصة و يكون بذلك الإختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية.

لقد نظم المرسوم التنفيذي رقم: 98-356<sup>(2)</sup>، الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية بحيث أعطى الاختصاص للغرف الإدارية إلى غاية تنصيب المحاكم و لقد نصت المادة 02 من هذا المرسوم على أنه تنشأ عبر كامل التراب الوطني إحدى و ثلاثون محكمة إدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية و هذه المحاكم تتنوع بين محاكم ذات اختصاص وحيد أو اختصاص و لايتين أو اختصاص ثلاث و لايات إلا أن توزيع قواعد الاختصاص المحلي بين المحاكم الإدارية غير منسجم، وقد حددت المادة الثالثة من نفس المرسوم أعلاه الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية عن طريق إرفاق هذا الأخير بملحق يتضمن جدولاً و لا يحدد المحاكم و البلديات التابعة لدائرة اختصاصها.

وقد جمع المشرع الجزائري كل هذه الاختصاص في يد المحاكم الإدارية و اعتبرها في المادة 800 منه جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية بما فيها المنازعات العقارية الإدارية مع مراعاة أحكام المادة 803 التي تحيل إلى المادتين 37 و 38 منه و دون مخافة إحكام المادة 804 و دون المساس بالدور الإستشاري لمجلس الدولة.

### الفرع الثالث: تنازع الإختصاص بين القاضي الإداري والعادي

يقضي تنازع الاختصاص أن يعرض على قاضي القسم العقاري أو القاضي الإداري نزاع يتعلق بالميدان العقاري، فيقوم أحدهما بصفة تلقائية أو بطلب الأطراف المتنازعة التصريح بعدم

<sup>1</sup> عمار بوضياف، مرجع سابق، صفحة 270

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم: 98-356 المؤرخ في: 14 نوفمبر 1998 هذا الأخير جاء لتحديد كليات تطبيق أحكام القانون 98 - 02 المؤرخ في 30 مايو 1998 و المتعلق بالمحاكم الإدارية و المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 11 - 195 و المؤرخ في 22 مايو 2011

## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

الاختصاص، أو يدفع أمامه بعدم الاختصاص و يستمر بالنظر فيه، فيقوم الطرف الثاني في النزاع برفع دعوى جديدة أمام الجهة القضائية الثانية.

هذه الأخيرة تقوم بالفصل في النزاع، فيصدر حكمان متناقضين، و يعود سبب ذلك في غالب الأحيان إلى ما يشوب النصوص المتعلقة بالسلطة القضائية و تقسيماتها من قصور و رغبة كل جهة قضائية توسيع وظيفتها، ومد سلطتها أو تقليصها تبعاً لتقديرها إضافة لذلك صدور تشريعات تمس جوهر الروابط القانونية القائمة، أو أسس تكوين الأشخاص الاعتبارية أو تغيير صفات بعض المعاملات القانونية.

تبرز حالات تنازع الاختصاص في المادة العقارية من خلال التنازع الإيجابي (أولاً) ثم التنازع السلبي (ثانياً).

### أولاً- التنازع الإيجابي

عرفت المادة 16 من القانون 98-03 المؤرخ في 03 جوان 1998 المتضمن اختصاصات محكمة التنازع تنظيمها و عملها، تنازع الاختصاص الإيجابي بأنه قضاء جهتان قضائيتان إحداهما خاضعة للنظام القضائي العادي و الأخرى خاضعة للنظام القضائي الإداري، باختصاصهما في نفس النزاع يقصد بنفس النزاع عندما يتقاضى الأطراف بنفس الصفة أمام جهة إدارية وأخرى قضائية، و يكون الطلب مبنياً على نفس السبب و نفس الموضوع المطروح أمام القاضي.

وعليه تتمثل شروط وجوب تنازع الاختصاص الإيجابي في:

-تصريح مزدوج بالاختصاص في نزاع واحد.

-صدور قرارات قضائية نهائية من طرف جهات القضاء العادي و جهات القضاء الإداري.

### ثانياً- التنازع السلبي

يعرف تنازع الاختصاص السلبي بأنه تنازع ناتج عن تصريح القضاء الإداري و القضاء العادي بعدم اختصاصهما اتجاه قضية واحدة.

و نصت المادة 16 من القانون 98-03 أنه: " يكون تنازع في الاختصاص عندما تقضي جهتان قضائيتان إحداهما خاضعة للنظام القضائي العادي و الأخرى خاضعة للنظام القضائي

الإداري بعدم اختصاصهما في نفس النزاع."

و عليه تتمثل شروط التنازع السلبي في:



## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

- تصريح مزدوج بعدم الاختصاص.
- صدور أحكام قضائية نهائية من طرف جهات القضاء العادي و جهات القضاء الإداري
- يجب أن يكون موضوع القرارين القضائيين يتعلق بنفس النزاع.

### ثالثا: تناقض القرارات النهائية

يشكل تناقض القرارات النهائية حالة من حالات تنازع الاختصاص، تفترض دراستها التعرض إلى فكرة تناقض القرارات النهائية ثم موقف المشرع الجزائري من تناقض القرارات النهائية.

1- فكرة تناقض القرارات النهائية: ظهرت هذه الحالة من التنازع للمرة الأولى بموجب قانون 20 أفريل 1932 عقب قضية روزي (ROSAY) ، و تمثلت وقائع القضية أن السيد روزي أصيب بأضرار بالغة نتيجة اصطدام سيارة خاصة كانت تنقله بأحد السيارات العسكرية، وأصبح المتقاضي في وضعية إنكار العدالة، و بالنظر لما تم في القضية أصدر المشرع القانون السالف الذكر، أين أدرج بذلك تناقض القرارات النهائية كحالة من حالات التنازع إلى جانب كل من التنازع الإيجابي و السلبي.

### 2- موقف المشرع الجزائري من تناقض القرارات النهائية

كرس المشرع الجزائري حالة تناقض القرارات بموجب القانون العضوي 98-03 في المادة 17 الفقرة الثالثة<sup>(1)</sup>، بقوله: "في حالة تناقض بين أحكام نهائية و دون مراعاة للأحكام المنصوص عليها في الفقرة الأولى تفصل محكمة التنازع بعديا في الاختصاص"

تحمل المادة السابقة ثلاثة شروط لقيام التناقض وهي:

- صدور قرارين نهائيين في موضوع دعوى عن جهات القضاء العادي و جهات القضاء الإداري.

نخلص من خلال حالات تنازع الاختصاص في المادة العقارية إلى القول بأن التنازع قد يكون إيجابيا ، سلبيا و تناقضا في القرارات القضائية ، يعود الفصل فيه إلى محكمة التنازع باعتبارها هيئة قضائية تعلو النظام القضائي المزدوج.

<sup>1</sup> القانون العضوي 98-03 المؤرخ في: 23 يونيو 1998 المتعلق باختصاصات محكمة التنازع.

## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

### المبحث الثاني: نطاق تدخل القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

إنه بالعودة للنصوص القانونية في التشريع الجزائري ولاسيما الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح عام و تأسيس السجل العقاري و المرسوم التنفيذي 63/76<sup>(2)</sup>، نستشف أن المشرع قد اعتمد نظام الشهر العيني و كمرحلة انتقالية و مؤقتة و في انتظار إتمام عملية مسح الأراضي التي تشكل الأساس المادي للسجل العيني اعتمد المشرع نظام الشهر الشخصي في البلديات التي لم تتم فيها عملية المسح.

فبعد أن تنتهي أعمال المسح العقاري من تحديد حدود البلديات و الملكيات المجاورة داخل كل بلدية و التحقيق في الميدان لإبراز أصحاب الحقوق و الملاك مع إعداد مختلف وثائق المسح من مخططات و سجلات و جداول تبين العقارات الممسوحة مرتبة ضمن أقسام و مجموعات ملكية، يتولى المحافظ العقاري بعد الإيداع القانوني للوثائق السابقة عملية تأسيس السجل العقاري و يباشر إجراءات القيد الأول باتباع الترتيم العقاري الذي يعكس بعد شهره طريقا وحيدا للاعتراف بحق الملكية العقارية و الحقوق العينية الأخرى في ظل نظام الشهر العيني.

و يحدث كثيرا أن يتغيب أصحاب الحقوق العينية عن أعمال المسح فيتضررون بذلك من إجراءات الانتقال من النظام الشخصي إلى النظام العيني بترقيم حقوقهم باسم الغير عند القيد الأول كما قد يترتب في أحيان كثيرة أخطاء تمس بحق الملكية للأشخاص نتيجة للسرعة التي تطبع إنجاز أعمال المسح و عليه يعترف القانون للمتضررين بحق الطعن في عملية الترتيم أمام الإدارة المختصة بالمسح و تأسيس السجل العقاري أو أمام القضاء المختص من أجل تصحيح القيود العقارية الناجمة باتباع إجراءات تشتت تارة بين أحكام مختلف القوانين و الأوامر و اللوائح و تارة أخرى تميزت بالغموض الذي يحتاج إلى تدخل من القضاء لرفع اللبس على نطاق تأسيس السجل العقاري بمجموع قواعده عند الإجراء الأول من جهة ومبادئ السجل العقاري من جهة أخرى.

<sup>1</sup> المرسوم رقم: 62-76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام، جريدة رسمية عدد 30، المؤرخة

في: 1976/04/13

<sup>2</sup> المرسوم رقم: 63-76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، نفس الجريدة.

## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

**المطلب الأول: موقف القضاء الإداري من مبادئ السجل العقاري:**

و لما سبق الحديث عن هاته المبادئ سواء القواعد الموضوعية أو الشكلية في الفصل الأول ، فانه و درءا للتكرار في توضيح مضمونها الذي لا يختلف في أصله و لكن يبقى موضع الاختلاف في تفسيره حسب وجهة القضاء الاداري في هذا الفصل .  
لذا سوف نسرد جملة الأحكام الادارية و قرارات مجلس الدولة لابرار رأي القضاء الاداري في تفسير هاته المبادئ: الشكلية منها ( القوة الثبوتية، الشرعية،التخصيص، ... )، الى جانب الموضوعية منها (التخصيص ،القيد المطلق ، حظر التقادم ، ... )

**الفرع الأول: موقف القضاء الإداري من المبادئ الشكلية:**

و يبرز موقف القضاء في بعض المبادئ الشكلية مثلا مبدأ القوة الثبوتية: والذي مفاده أن التصرفات الواردة في السجل العقاري تصرفات سليمة خالية من العيوب و حجة على الكافة (المرأة) ، في قرار محكمة التنازع و الذي مؤداه أن الترقيم المدون في الدفتر العقاري هو بمثابة قرار ادراي صادر عن المحافظ العقاري يخضع لرقابة القضاء الاداري حسب المواد 516 و 800 إ م إ<sup>(1)</sup>.

و مبدأ الشرعية: الذي جاءت به م 100 من المرسوم 63/76 بأن يتحقق المحافظ العقاري عند شهره للتصرفات من السند و أهلية المتعاقد، و قد جاء قرار محكمة التنازع المؤرخ يوم 2008/12/23 تحت رقم 08/73 اين عقدت الاختصاص الى القاضي الاداري في النزاع المنصب على مشروعية عقد توثيقي بعد اعمال المعيار العضوي متى كانت الدولة طرفا في ذلك العقد موضوع فحص مشروعيته.<sup>(2)</sup>

**الفرع الثاني: موقف القضاء الإداري من المبادئ الموضوعية**

و مثال ذلك مبدأ القيد المطلق (الأثر المنشيء، الإشهار): و هو أن الشهر هو مصدر الحق العيني أي هو وسيلة نقل الحقوق و هويهدم سلطان الارادة ، و يعتبر القيد المطلق للحقوق الواردة في الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية فهو بمثابة شهادة ميلاد العقار و ذلك

<sup>1</sup> مجلة المحكمة العليا 2011 عدد 02 ص 387.

<sup>2</sup> مجلة مجلس الدولة 2012 عدد 10 ص 136.

## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

عملا بأحكام المادة 19 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و كذلك المادتين 32 و 33 من المرسوم 73-32<sup>(1)</sup> ولقد طرح إشكال في الحياة العملية بخصوص الجهة القضائية المختصة بالطعن في إلغاء الدفتر العقاري إذ قال فريق بان الاختصاص يعود إلى القضاء العادي على أساس أن الطعن ينصب على الحقوق العقارية التي يكرسها الدفتر العقاري، إلا أن الاجتهاد القضائي الثابت و المستقر لمجلس الدولة حول الاختصاص بإلغاء الدفتر العقاري للقاضي الإداري على أساس أن الدفتر العقاري يشكل قرارا صادرا عن المحافظ العقاري .

و هذا ما ذهبت إليه الغرفة الجهوية الإدارية سلفا لمجلس قضاء قسنطينة بقولها أن " موضوع الإلغاء ينصب على الترقيم النهائي للدفتر العقاري و حيث أن هذا العمل يقوم به المحافظ العقاري ممثلا للدولة و الدولة مسؤولة عن الأخطاء المضرة بالغير و حيث أن الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري بمناسبة إعداد الدفتر العقاري لا يعد قرار صادر عن الوالي و أن الدعوى الحالية مخالفة للمادة 800 ق.إ.م،<sup>(2)</sup>.

مبدأ حظر التقادم المكسب: أي عدم جواز كسب الحقوق العينية العقارية بالتقادم. و فيه عديد اجتهادات مجلس الدولة في هاته الجزئية كما هو الشأن بالنسبة للمبدأ التخصيص.

مبدأ التخصيص: والذي مفاده تخصيص صفحة أو عدة صفحات لكل وحدة عقارية

**الفرع الثالث: موقف القضاء الإداري من شهر عريضة افتتاح الدعوى القضائية المنصبة على عقار**

إن الإشهار العقاري هو " مجموع الإجراءات و القواعد القانونية و التقنية، هدفها إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت كاشفة، منشئة، ناقلة معدلة أو متضمنة لحق عيني عقاري أصلي أو تباعي، بغض النظر عن نوع التصرف عقدا كان، أو حكما أو قرارا إداريا"<sup>(3)</sup>، و يمكن تنظيمه بأشكال مختلفة أكثرها شيوعا تلك المنبثقة

<sup>1</sup> المرسوم 73-32 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإحداث حق الملكية الخاصة.

<sup>2</sup> قرار صادر عن الغرفة الجهوية لمجلس قضاء قسنطينة رقم: 05/926 المؤرخ في 18.06.2005 غير منشور بين بن بردودي مسعود و والي ولاية سكيكدة.

<sup>3</sup> ليلي زروقي ، التصرفات القانونية الواجبة الشهر و الآثار القانونية المترتبة على القيد، مجلة الموثق، العدد 01، الجزائر 1999، ص 13.

## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

عن تصور عيني أو شخصي للإشهار العقاري، ففي التصور العيني، تصنف الوثائق التي يقع إشهارها تبعا لتعيين العقار ولا يوجد سوى ملف واحد لكل عقار حيث تُدرج كافة الوثائق الخاضعة للإشهار الخاص بهذا العقار، إنه نظام السجل العقاري الذي يقوم على وجود مسح أراضي محيّن و على مبادئ الترقيم، الإشهار، قوة الإثبات، الشرعية، التخصص التي نجدها في كل نظام للسجل العقاري و على خلاف ذلك ينطلق التصور الشخصي من تعيين هوية مالك العقار، إذ تتم عملية البحث عن الوثائق المشهورة و المرتبة وفقا للتسلسل الزمني أو الأبجدي<sup>(1)</sup>، طبقا للمواد 15 و 16 من الأمر 74-75 و لقد اعتنى المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بتبيان شروط و إجراءات عملية الشهر العقاري حيث لا يخضع للشهر إلا السندات الرسمية التي تراعي إجراء تعيين الأطراف<sup>(2)</sup>، والعقارات و قاعدة الشهر المسبق المنصوص عليها بالمواد 88، 89 من المرسوم المذكور و يحوز المحافظ العقاري في ظل هذا النظام على دور مهم أين يقوم بمراقبة احترام الشروط القانونية المنظمة للعملية و توافر التراخيص اللازمة لذلك قانونا<sup>(3)</sup>، لا سيما احترام رخص و شهادات التعمير، واشترط المشرع وجوب شهر العريضة في الدعاوى العقارية.

لقد أتى مجلس الدولة في موقف له على أنه في الدعاوى العقارية الإدارية الرامية إلى إبطال العقود المشهورة بالمحافظة العقارية أو أي دعوى متضمنة الطعن في صحة التصرفات و المحررات المشهورة إلى اشتراط، وحسب ما جاء في المادة 85 من المرسوم رقم: 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل بالمرسوم رقم 93-123<sup>(4)</sup> لقبول الدعوى شهر العريضة الافتتاحية مسبقا لدى المحافظة العقارية المشهر لديها العقد و هو شرط أساسي لقبول الدعوى و ذلك في قراره الصادر عن الغرفة الأولى<sup>(5)</sup>، و نفس الموقف

<sup>1</sup> حمداش علي، الشهر العقاري، يوم دراسي حول التسجيل و الشهر العقاري المنعقد بمجلس قضاء البلدية في 27 مارس 2008 مداخلة مطبوعة، ص 05.

<sup>2</sup> مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة 02، دار هومة، الجزائر 2008، ص 24.

<sup>3</sup> قرار المحكمة العليا مؤرخ في 1993/07/25 تحت رقم 99699، المجلة القضائية 1994، عدد 02، ص 212.

<sup>4</sup> المرسوم 93-123 المؤرخ في: 1993/05/19، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

<sup>5</sup> قرار رقم: 203024 المؤرخ في: 2000.06.12 مجلس الدولة الغرفة الأولى غير منشور. انظر الأستاذ: حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، ص 152

## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

استبقى عليه في قضية أخرى تتعلق بإبطال حقوق عينية عقارية ثابتة بعقود مشهورة في قرار له صادر عن الغرفة الرابعة<sup>(1)</sup>، غير أن مجلس الدولة عاود و تذبذب في موقفه بحيث في وقت لاحق لم يعتبر شهر الدعوى العقارية من النظام العام و ذلك في قرار له استبعد فيه الوجه المثار من الخصوم الذين زعموا فيه أن هناك خرق لأحكام المادة 85 من المرسوم المشار إليه أعلاه حيث رد مجلس الدولة باستبعاد الوجه لأنه يثار لأول مرة أمام جهة الاستئناف و بالتالي فهو غير مقبول طبقا للمادة 800 ق. إ. م. الحالي<sup>(2)</sup>.

### المطلب الثاني: تدخل القضاء الإداري عند تفسير الإجراء الأول والأوضاع الناتجة عنه:

عند الإنتهاء من أعمال المسح العقاري بعد تحديد وضبط نقاط الوحدة العقارية ضمن حدود البلديات و الملكيات المجاورة داخل كل بلدية و التحقيق في الميدان لإبراز أصحاب الحقوق و الملاك مع إعداد مختلف وثائق المسح من مخططات و سجلات و جداول تبين العقارات المسووحة مرتبة ضمن أقسام و مجموعات ملكية، يتولى المحافظ العقاري بعد الإيداع القانوني للوثائق السابقة عملية تأسيس السجل العقاري و يباشر إجراءات القيد الأول باتباع الترقيم العقاري الذي يعكس بعد شهره طريقا وحيدا للاعتراف بحق الملكية العقارية و الحقوق العينية الأخرى في ظل الشهر العيني للحقوق العقارية<sup>(3)</sup>.

ويعرف الترقيم بأنه العملية التي يباشرها المحافظ العقاري بعد إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية عند تأسيس السجل العقاري على أساس المعلومات المستخلصة من وثائق المسح الناتجة عن عملية تحقيق عقاري ميداني كشف كل الحقوق المدعى بها على العقارات و بيان أصحابها و منطوقها و مسوغها و يتم ذلك عبر تنظيم وثائق فرضها القانون بالاستناد إلى سندات الملكية يبرزها أصحاب الحق بالإضافة إلى تصريحات ذوي الشأن و المجاورين أو وقائع مادية تثبت بالشهادة و القرائن و واقع الحال، ترتب في النهاية الترقيم إذ أن المسح يشكل أساسا ماديا للسجل العقاري الذي يبين بدوره الوضعية القانونية للعقارات و تداول الحقوق

<sup>1</sup> قرار رقم: 184931 المؤرخ في 27.03.2000 مجلس الدولة الغرفة الرابعة غير منشور انظر المرجع نفسه، ص 152.

<sup>2</sup> انظر مجلة مجلس الدولة العدد 8 لسنة 2006، دراسة تطبيقية السيد: نويري عبد العزيز ص 106

<sup>3</sup> فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومه، الجزائر، 2014

## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

العينية، و الترقيم في السجل العقاري على ضوء ما سبق ينحصر في إحدى صورته إما ترقيم نهائي أو ترقيم مؤقت، وكذا ترقيم لحساب المجهول<sup>(1)</sup>.

### الفرع الأول: موقف القضاء الإداري من الترقيم المؤقت

في حالة عدم حيازة الشخص للسند المثبت للملكية العقارية أثناء عملية المسح كما ورد سابقا يتولى المحافظ العقاري ترقيم العقارات الممسوحة بشكل مؤقت في السجل العقاري خلال أجل محددة ليتحول باستنفاذها من دون أي معارضة يقدمها الغير إلى ترقيم نهائي، و يترتب على عملية الترقيم في هذه الحالة تسليم المحافظ للمستفيد شهادة الترقيم المؤقت<sup>(2)</sup>، تبعا لحكم و شروط المواد 13 و 14 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أو المادة 48 من القانون 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 .

### 2-1- الترقيم المؤقت عند معاينة الحيازة و التقادم المكسب

تخص هذه الحالة حائز العقار الذي لم يتمكن من إثبات سند ذو حجية في إثبات الملكية العقارية أثناء عملية التحقيق العقاري التي يباشرها محققان عقاريان تابعان لأملاك الدولة و الحفظ العقاري بمناسبة عملية المسح، فيقرر بسبب ذلك التمسك أمامهما بالوضع الظاهر<sup>(3)</sup> عن طريق إثبات عناصر الحيازة بالشهادات المكتوبة أو الجبائية أو أي وثيقة تدعم ذلك و يقوم المحقق في هذه الحالة بالتحري و تحقيق الحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية، و بجمع كل العناصر الضرورية لتقدير الحيازة المثارة عن طريق الاستماع إلى تصريحات ذوي الشأن و الملاك المجاورين و كل شخص بإمكانه تقديم معلومات قصد تعريف المالك أو البحث في أرشيف المحافظة العقارية للتأكد من وجود إشهار للحق المعني لفائدة شخص آخر مع التأكد من أن الحيازة لا تمارس على الأملاك أو الحقوق العقارية التابعة للأملاك الوطنية، و بالخصوص العقارات التي تقرر ضمها بفعل التأميم أو الحماية أو أيلولة بعض

<sup>1</sup> جلول محدة، دور اعداد مسح الاراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2015/2014، ص26

<sup>2</sup> اسماعيل باكرية، الاثر التطهيري للشهر العقاري، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015/2014، ص76

<sup>3</sup> جمال سايس، الحيازة العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، ط1، منشورات كليك، الجزائر، 2014، ص200.

## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

الأملك الشاغرة التابعة للدولة<sup>(1)</sup>، كل ذلك من أجل تبيين و تقدير أفعال الحيازة مع التحقق من تاريخ بدايتها و كيفية تطبيقها في الميدان لتنتهي بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية إلى الترقيم المؤقت تبعا لتقدير توافر عناصر الحيازة القانونية<sup>(2)</sup>، ويكون الشهر في الشكل التالي:

### 2/ ترقيم مؤقت لمدة أربعة (04) أشهر

بالنسبة للعقارات التي أثبتت التحقيقات الميدانية أن حيازتها قانونية مستوفية لجميع الشروط و خالية من العيوب، و أنها استمرت كذلك إلى غاية تحقق مدة التقادم المكسب طبقا للمادة 827 من القانون المدني المقدرة بخمسة عشر (15) سنة من تاريخ بداية الحيازة إلى تاريخ الإمضاء على محضر استلام وثائق المسح كما أورده المادة 13 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري « يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة (4) أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية و الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال. و يصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت » كما يدخل أيضا في صنف الترقيم العقاري المؤقت العقارات التي استناد أصحابها من شهادة الحيازة طبقا للمادة 29 من قانون التوجيه العقاري إذ تصفى وضعية هذه الأراضي بمناسبة إجراءات الأمر 74-75 المتعلق بالمسح العام و تأسيس السجل العقاري<sup>(3)</sup>، من دون الحاجة في هذه الحالة إلى التحقيق في مدة كسب العقار محل شهادة الحيازة بالتقادم<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> أحمد خالدي، التقادم وأثاره في القانون المدني الجزائري على ضوء اجتهادات المحكمة ومجلس الدولة، دار هوم، عين مليلة، 2016، ص 207

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 210 وما يليها

<sup>3</sup> المادة 03 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح عام و تأسيس السجل العقاري.

<sup>4</sup> مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، ط1، دار هوم، الجزائر، 2008، ص 154



## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

### 1/2 ترقيم مؤقت لمدة (02) سنتين

بالنسبة للعقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات إثبات كافية و لا تمكن المحافظ العقاري من تحديد حقوق ملكيتها على ضوء بطاقة التحقيق العقاري<sup>(1)</sup>، فيقوم نتيجة لذلك بترقيمها طبقا للمادة 14 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و التي تنص على « يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين (2) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية ، و عندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.

و يجوز للمحافظ العقاري أن يرقم العقار ترقيما مؤقتا باسم الدولة لمدة سنتين (02) في حالة إذا ما لم يكشف التحقيق العقاري أثناء المسح عن أي مالك أو صاحب الحق العيني أو عن الحائز للعقار الممسوح و الذي بقي شاغرا من دون مطالب، و تعرف هذه الحالة بحالة الترقيم لحساب مجهول<sup>(2)</sup>، الذي يتحول إلى ترقيم نهائي لفائدة الدولة بعد مضي سنتين من إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية.

### 2-2- الترقيم المؤقت عند معاينة بناية مشيدة على أصل تابع للأملك الخاصة للدولة منحها السلطة المؤهلة

إذا كانت حالة تشييد بناء على أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة قابلة للتعمير استناد منها شخص بموجب عقد إداري مع إثبات الوفاء بثمن الحيازة ترتب عند معاينتها أثناء المسح عملية الترقيم العقاري النهائي كما أسلفنا، فإنه على على عكس ذلك يرقم المحافظ العقاري العقار الممسوح بشكل مؤقت عند عدم تمكن المستفيد من إثبات وفائه التام بثمن الحيازة، و في هذه الحالة يحافظ الترقيم على طابعه المؤقت إلى حين إتمام تسديد الثمن كليا أمام البلدية أو الدولة بحسب الجهة المالكة، دون التقيد بآجال أربعة (04) أشهر أو السنتين (02) من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي حيث تنص الفقرة الثانية من المادة 48 قانون المالية لسنة 2005 على ” و في حالة عدم تبرير الدفع، كليا أو جزئيا يتم القيام بقيد مؤقت إلى غاية الدفع الكامل للثمن الذي لا يمكن أن يقل عن قيمة السوق الحالية و التي تواصل مصالح أملاك الدولة

<sup>1</sup> جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 229

<sup>2</sup> جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 135

## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

تحصيله طبقاً للتشريع المعمول به ... لا تطبق أحكام هذه المادة في الحالة الخاصة بالبناء المؤقت و يجري حينئذ مسح الأرض و قيدها باسم الدولة ». .  
ينعقد الاختصاص في دعوى منازعة الترقيم المؤقت بحسب أطراف الدعوى إلى المحكمة الإدارية إذا ما كانت الدولة أو الولاية أو البلدية طرفاً في النزاع طبقاً للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، لأنها الأشخاص الوحيدة المؤهلة لاكتساب الملكية العقارية<sup>(1)</sup> أو المحكمة العادية المتواجدة في نطاق اختصاصها العقار و يبيت في الاعتراض على الترقيم المؤقت في هذه الحالة القسم العقاري<sup>(2)</sup>، وهذا ما أكده مجلس الدولة في قراره بتاريخ 2009/10/29 ”... أن الأمر يتعلق بالترقيم المؤقت فقط و ما دام أن النزاع يخص أشخاصاً طبيعياً ، حيث أنه يتعين تأسيساً على ما سبق ذكره إلغاء القرار المستأنف و الفصل من جديد إخراج المحافظ العقاري لبلدية أميزور من الخصام و القضاء بعدم الاختصاص النوعي...“

### الفرع الثاني: موقف القضاء الإداري من الترقيم النهائي

الترقيم النهائي يترتب عليه منح الدفتر العقاري أي سند الملكية، لكن بالرغم من هذا هو الأثر الهام للشهر العيني إلا أن المشرع الجزائري أجاز للأطراف إعادة النظر فيه وذلك بالطعن فيه أمام القضاء دون أن يقيد به بأجل مسقط أو محدد وهذا يفتح المجال إلى رفع الدعاوى القضائية للطعن في بيانات السجل العقاري من بعد فوات آجال طويلة من صيرورة الترقيم نهائياً و حصول المعنى بالأمر على سند الملكية المتمثل في الدفتر العقاري، وهذا يشكل نقطة سوداء في نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري بل و خطيرة جداً ، وذلك بالتأثير سلباً على غاية نظام الشهر العيني لأنه يؤدي إلى عدم استقرار الملكية العقارية في بلادنا و يقلل من درجة الائتمان العقاري إذ يبقى مركز المالك دائماً مهدداً بظهور المالك الجديد، مع العلم أن الدول التي أخذت بنظام الشهر العيني جعلت الترقيم النهائي غير قابل للمنازعة و ما للمالك الذي أهدرت حقوقه إلا المطالبة بالتعويض عن إهدار حق، و لأن الترقيم النهائي هو ترقيم مباشره

<sup>1</sup> ليلي زروقي : دور القاضي الإداري في مراقبة مدى إحترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة مجلة مجلس الدولة . العدد الثالث ، لسنة 2003 . ص4

<sup>2</sup> مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات العقارية ، نظرية الاختصاص ، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة 2005، ص126

## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

المحافظ العقاري على أساس ثبوت السند ذو الحجية في إثبات الملكية العقارية أو على أساس معاينة بنائية مشيدة على أصل تابع للأملاك الخاصة للدولة منحها السلطة المؤهلة للمستفيد طبقا للتشريع المعمول به و الذي سدد ثمن حيازتها، و يترتب على الترقيم النهائي إعداد المحافظ العقاري للدفتري العقاري و تسليمه للملاك المعترف بهم<sup>(1)</sup>.

### 1-1- الترقيم النهائي عند معاينة سند ذو حجية في إثبات الملكية العقارية

نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه ،، يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية .

### 1/أ- سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع العقاري القديم:

من أهم القوانين التي تركت آثارها على الملكية العقارية في الجزائر و كانت مصدرا للعديد من سندات الملكية العقارية يمكن الاستناد لها في إثبات الملكية العقارية :

### 1/ب مرسوم 22 أبريل 1863 المسمى (السيناتوس كونسولت) Sénatus-consulte:

نص على تقسيم الأراضي بين القبائل و تحويل حقوق الانتفاع إلى حق ملكية فردية لصالح أفراد القبيلة،<sup>(2)</sup>.

### 1/ت قانون 26 جويلية 1873 المسمى قانون (وارنيي) Warnier المتضمن التأسيس

لسندات الملكية الفردية في الجزائر و فرنستها:

نصت المادة الأولى منه على ” إن تأسيس الملكية العقارية بالجزائر و حفظها و الانتقال التعاقدية للملكيات و الحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي “<sup>(3)</sup>.

وعليه أصبح من غير الممكن إثبات المعاملات العقارية إلا كتابيا عن عقود رسمية

يحررها الموثقون وليس القضاة المسلمين وأنها كانت خاضعة لقواعد القيد (الإشهار العقاري)

<sup>1</sup> المواد 18 من الأمر 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و 46 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 66 و أنظر أيضا عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر 2011، ص 10، أنظر أيضا عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومة 2009، ص 53 .

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 66 .

## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

و يصير العقار بسبب ذلك خاضعا للقانون الفرنسي<sup>(1)</sup>، و قد ترتب عن هذه القوانين<sup>(2)</sup>، تسليم سندات للملكية يمكن تقسيمها إلى صنفين:

الصنف الأول: السندات المحررة و المسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية التي تمت وفقا لقانون 26 جويلية 1873 و هذا النوع من السندات يبين طبيعة العقار و مساحته و تسميته و حصص المستفيدين منه و كذلك الأعباء التي تثقل العقار عند الاقتضاء و هو موجود - السندات - بكثرة في مناطق الوسط و الشرق و الغرب<sup>(3)</sup>.

الصنف الثاني : السندات المحررة و المسلمة وفقا لإجراءات التحقيقات الكلية و الجزئية و هي سندات مسجلة و مشهورة بمصلحة الرهون العقارية و مخططات يمكن الرجوع إليها لإثبات الملكية<sup>(4)</sup>.

**1/ج السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية المعدة و المسلمة إثر عمليات الثورة الزراعية**  
تسمى شهادات الملكية التي تسلّم إلى الملاك المعترف بهم بأنهم أصحاب أراض خاصة زراعية أو معدة للزراعة و ذلك بعد الانتهاء من عملية التحقيق العقاري التي كانت موضوعا لعمليات إثبات حق الملكية الخاصة تطبيقا للأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية و المرسوم 73-32 المؤرخ في 05 يناير 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة و تستبدل هذه الشهادات بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد.

**1/د العقود المثبتة أو المعدلة لملكية عقارية أو حقوق عينية عقارية أنجزها الموثقون السابقون و كتاب ضبط الموثق قبل صدور الأمر 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن مهنة التوثيق**

هي خاضعة لإجراء الإشهار العقاري الشخصي الاختياري بغرض الاحتجاج بها على الغير<sup>(1)</sup>

<sup>1</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 10 وأنظر أيضا حسن طويبية، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002، ص 18 .  
<sup>2</sup> بالنسبة للقانونين المؤرخين في 26 مارس 1956 حول التهيئة العقارية و الأمر 03 جانفي 1959 حول محيطات العصرية العقارية لما يعرفها أي تطبيق ، أنظر عمار علوي ، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، مرجع سابق، ص 66.  
<sup>3</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 11.  
<sup>4</sup> المادة 332 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 05 يناير 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.

## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

1/ العقود الرسمية للعقارات الريفية المنجزة من طرف القضاة الشرعيين طبقا للشريعة الإسلامية

هي عبارة عن سندات غير مشهرة اعترف لها بالحجية في إثبات الملكية العقارية بموجب المادة 05 من المرسوم 32-73 المؤرخ في 05 يناير 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة التي تنص ” إذا قدم الشخص واضع اليد على أرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة سندا محررا في شكل عقد من قاضي الشرع و مسجلا و لكن غير منشور فإن ملكية الأرض يعترف بها “، كما كرست المحكمة العليا نفس المبدأ في قرارها المؤرخ في 1989/06/03 ”... من المستقر عليه فقها وقضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسي نفس طابع الرسمية التي تكتسيه العقود المحررة من قبل الأعوان العموميين تعد عنوانا على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقات وما تنص عليه من تواريخ بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير أو معاكس لفحواها “ (2).

### 1/ و السندات القضائية

هي الأحكام النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه باستنفادها لطرق الطعن العادية التي تكرر تصرفا قانونيا أو واقعة مادية ترتب نقل الملكية العقارية أو تعديلها أو فسخها أو أبطالها أو أي تغيير في الملكية العقارية بصفة عامة و التي يتعين إشهارها طبقا للمادة 14 من الأمر 74-75 و المواد 90 و 99 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، كحكم رسو المزاد طبقا للمواد 762 و 764 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و الحكم القاضي بالقسمة طبقا للمادة 724 من القانون المدني أو الحكم بتثبيت الوعد بالبيع العقاري طبقا للمادة 72 من القانون المدني، الحكم المصرح بالشغور و إلحاق التركات بالأموال الخاصة للدولة طبقا للمواد 48 و 51 و 52 من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية.

<sup>1</sup> حسن طوابيية، مرجع سابق، ص 18.

<sup>2</sup> قرار المحكمة العليا مؤرخ في 1989/06/03 تحت رقم 40097، مجلة قضائية 1992، عدد 01، ص 119 و أنظر أيضا قرار المحكمة العليا بتاريخ 2004/02/25 تحت رقم 264528 ” من المستقر عليه قضاء أن العقود المحررة من طرف المحاكم الشرعية قبل الاستقلال تعد صحيحة و رسمية “، المجلة القضائية، العدد 01 لسنة 2004، ص 238.

## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

### 1-2- الترقيم النهائي عند معاينة بناية مشيدة على أصل تابع للأملك الخاصة للدولة منحها السلطة المؤهلة

و هي الحالة التي تترتب عن معاينة عون المسح لبناء صلب مشيدة برخصة بناء أو من دونها على أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة القابلة للبناء و التعمير في مفهوم القانون 90-29 المؤرخ 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، استناد منها شخص بموجب عقد إداري غير مشهر طبقا للتشريع المعمول به مقابل تسديده لثمن الحيازة كاملا و تمكنه من إثبات الوفاء امام عون المسح و الحالات على مثل هذه الوضعيات منتشرة و كثيرة تترتب عن عقود إدارية حررتها البلديات لفائدة الأشخاص بغرض تشييد أو تسوية وضعية البناء في إطار الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، و أيضا السندات الإدارية المسلمة في إطار المرسوم 85-212 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يحوزون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها و شروط إقرار حقوقهم في التملك و السكن لكنها بقيت معلقة بسبب تقاعس الإدارة عن إتمام إجراءات التسوية و إدماج العقارات حسبما يفرضه القانون طبقا للمادة 88 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، و عليه تقرر معالجتها عند المسح بموجب المادة 48 من القانون 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 .

ونلاحظ أن القضاء الإداري الجزائري أصدر عدة قرارات سواء من المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة، بصدد قضائه في هذه المسألة فتصدى بالقول تارة **الغاء الدفتر العقاري** كالحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بورقلة حكم فصلا في القضية رقم: 14/349 فهرس 508 الصادر بجلسة 2014/10/14 بين (ل.م) و مدير الحفظ و(م.م) و(م.ل) (حكم غير منشور)، وتارة **الغاء الترقيم النهائي** كالحكم الصادر عن مجلس الدولة فصلا في القضية رقم: 93798 فهرس 15/439 بين (ز.أ) و (ر.ف) ضد (ض.ر) ووزير المالية ومن معه و (ف.م) وبلدية الجلفة وتارة **إعادة النظر في الترقيم** منسجما في ذلك مع حرفية نص المادة 16، كما في الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بورقلة فصلا في القضية رقم: 15/196 فهرس 15/422 في جلسة 2015/06/30 بين (أ.الأخضر) ضد (ورثة ح) ووزير المالية.

## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

### الفرع الثالث: موقف القضاء الإداري من التقييم لحساب المجهول

تتميز طريقة تسوية منازعات التقييم لحساب مجهول بأنها طريقة إدارية بالأساس، تتدخل بموجبها المصالح المكلفة بالمسح و الحفظ العقاري لتسوية هذه الوضعية التي خلفتها عملية المسح، طرحها أمام القضاء بسبب العدد الكبير للعقارات المسجلة في حساب مجهول في الجزائر و نلاحظ عدول التشريع وإدراجها ضمن التسوية الإدارية بالأساس و نظرا لمسؤولية أعمال المسح عن نجاح وتطهير الوضعية العقارية و يرجع ذلك إلى انعدام الدقة في إنجاز مسح الأراضي العام في بعض الأحيان أو عدم تحلي فرق المسح بالجدية في تأدية مهامها من أجل الانتقال الفعلي إلى الميدان في الأيام المحددة في استمارة الاشعار بالمرور، و كذلك بسبب إهمال التدابير الضرورية للبحث عن المالك أو الحائز.

و تتم التسوية و التقييم طبقا لأحكام المذكرتين الصادرتين عن مديرية الأملاك الوطنية بتاريخ 2003/05/03 و 2004/09/04 المتعلقةتين بمعالجة وضعيات التقييم لحساب مجهول يتوافر أصحابها على سندات مشهورة و تسوية وضعيات التقييم لحساب مجهول التي يطالب بتقييمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة<sup>(1)</sup>.

#### 1/ في حالة حيازة طالب التسوية لسند مشهر

طبقا للمادة 14 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يجوز للمحافظ العقاري أن يغير من طبيعة التقييم من مؤقت إلى نهائي إذا سمحت له وقائع قانونية بالثبوت بصفة مؤكدة من الحقوق العينية الواجب شهرها، تطبيقا للنص أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية التعليمية المؤرخة في 2013/05/03 تبين كيفية إجراء تسوية التقييم لحساب مجهول بالنسبة للعقارات التي يتوفر أصحابها على سندات مشهورة خلال آجال سريانه نوجزها فيما يلي:

#### أ/ أن يتقدم المعني بملف طلب تسوية التقييم

يتكون من طلب مكتوب للتقييم العقاري يشتمل على بيانات المسح (رقم الحساب، القسم، مجموعة الملكية، البلدية، المساحة) يودع على نسختين و يوجه إلى المحافظ العقاري مرفقا به ملفا يتكون من نسخة أصلية أو نسخة مصادق عليها من السند القانوني للملكية يضاف إليه

<sup>1</sup> يترتب عن تسليم شهادة التقييم المؤقت نفس الآثار القانونية المقررة لشهادة الحيازة طبقا للمادة 10 من قانون القانون 03-22 المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004.

## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

فريضة في حالة الوفاة، شهادة الإجراءات الإيجابية و السلبية، المخطط البياني للقطعة محل التسوية<sup>(1)</sup>.

### ب/ يشرع المحافظ العقاري في دراسة طلب تسوية التقييم العقاري

عن طريق التحقق من سند الملكية بالاتصال بمصالح أملاك الدولة بخصوص السندات المشهورة قبل 25 مارس 1975 و من العقار المسجل في حساب مجهول بأن يتوافق مع سند الملكية و في حالة تمكن المحافظ العقاري من تحديد العقار على مخطط المسح من دون إشكال يشرع في عملية تقييم العقار بالسجل العقاري مع تسليم الدفتر العقاري خلال ثمانية (08) أيام من تاريخ إيداع طلب التقييم يضاف إليها المدة اللازمة للتأكد من المعلومات المتوفرة على مستوى المحافظة العقارية الأم لما يكون العقد مشهرا قبل الفاتح من مارس 1963.

### 2- عند غياب السند المشهر لدى طالب التسوية

يتم تسوية التقييم لحساب مجهول في حالة عدم حيازة طالب التقييم لسند مشهر باتباع الإجراءات المبينة بالمذكرة المؤرخة 04 سبتمبر 2004 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بالعقارات التي لا يتوفر أصحابها على سندات مشهورة و هي:  
أ/ توجيه طلب التقييم يشتمل على بيانات المسح (رقم الحساب ، القسم ، مجموعة الملكية البلدية ، المساحة) على نسختين إلى مدير الحفظ العقاري في هذه الحالة و يجوز للطالب أن يرفق المستندات الثبوتية المؤيدة لمضمون الطلب.

ب/ يكلف مدير الحفظ العقاري في هذه الحالة المحافظ العقاري المختص إقليميا بإجراء تحقيق عقاري بحسب الحالة التي يستند إليها صاحب الطلب:

1/ صاحب الطلب يحوز سندا معترفا به في إثبات حق الملكية العقارية غير مشهر بحيث لو كان حاضرا في الميدان خلال عمليات المسح لاستناد من تقييم نهائي طبقا للمادة 12 المرسوم 63-76 كما بيناه سابقا ، فيقوم المحافظ العقاري بناء على التكاليف بالبحث و التأكد من عدم وجود إشهار مسبق يكشف عدم تطابق مع مضمون الوثيقة التي يستند إليها طالب التقييم<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> أنظر التعليمات الصادرة المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 24/05/1998 تحت رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري.

<sup>2</sup> المادتين 09 ، 10 من المرسوم 62-76 ، المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.



## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

2/ صاحب الطلب بحوزته عقود عرفية تتعلق باقتناءات لحقوق عقارية أو تبادل أو قسمة و تحمل تاريخا ثابتا بعد الفاتح من جانفي 1971 و مسجلة<sup>(1)</sup>، خلال الفترة ما بين جوان 1983 و ديسمبر 1992 أو انها لا تحمل أي تاريخ ثابت، لكنها تدل على أن الطالب متواجد في الميدان كحائز عن طريق مقارنة العقار المسجل في حساب مجهول محل طلب الترقيم مع الوحدات العقارية المجاورة التي استعاد أصحابها سابقا من ترقيم مؤقت لمدة أربعة (04) أشهر أو سنتين و تشير عقودهم في حد ذاتها إلى وجود الطالب، و يتعين على المحافظ العقاري في هذه الحالة أن يتحقق من أن التاريخ الذي يدعم انطلاق الحيازة سابق على اجراء عمليات المسح في الميدان التي رتبت الترقيم لحساب مجهول.

3/ صاحب الطلب يفتر إلى أي سند لإثبات الملكية أو الحيازة و أيضا في حالة ما إذا تعذر على المحافظ العقاري تحديد تاريخ العقود العرفية التي يثيرها طالب الترقيم إن كانت منجزة قبل عمليات المسح، و في هذه الحالة يحيل المحافظ العقاري نتائج التحقيق إلى مدير الحفظ العقاري من دون نتيجة و تتوقف تسوية الترقيم على نتائج التحقيق العقاري الميداني من قبل المسح.

4/ بعد تلقي مدير الحفظ العقاري لنتائج التحقيق التي كلف بها المحافظ العقاري يتولى إخطار مصالح أملاك الدولة للكشف عن حقوقها، و مصالح المسح للوقوف الميداني على الأمكنة بعد إخطار المعني من أجل تحديد معالم الحدود و إعداد بطاقة التحقيق العقاري الذي يثبت عناصر حيازة طالب تسوية الترقيم قبل انطلاق المسح الذي تمخض عنه ترقيم لحساب مجهول أو على الأقل يوم شروع المسح في تحديد مجموعة الملكية المعنية بطلب تسوية الترقيم بالنسبة للحائز الذي يفتر إلى أي سند، شريطة أن يدعم وضعيته بشهادة شخصين مصرح بها أمام الموثق لتودع بعد ذلك امام المحافظة العقارية عند التقدم بطلب الترقيم .

5/ على ضوء نتيجة رد أملاك الدولة و المسح العقاري بأن الحيازة مؤسسة و تصلح للترقيم يأمر مدير الحفظ العقاري خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية المحافظ العقاري بأحد الإجراءات التالية :

<sup>1</sup> مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية في 04 سبتمبر 2004 تتعلق بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب مجهول حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.

## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

إما ترقيم العقار المعني ترقيما نهائيا و إعداد الدفتر العقاري عند حيازة طالب تسوية الترقيم سندا ذو حجية في إثبات الملكية العقارية.

و إما ترقيم العقاري لمدة أربعة (04) أشهر في حالة حيازة طالب تسوية الترقيم لسند عرفي الثابت التاريخ و إذا ما أكدت المعلومات الناتجة عن التحقيق العقاري التي تكفل بها عون المسح استمرار الحيازة لأكثر من خمسة عشر (15) سنة إلى تاريخ التحقيق الذي أنتج الترقيم لحساب مجهول، في هذه الحالة تتماشى إجراءات التسوية مع ما ورد في قرار المحكمة العليا بتاريخ 14 ماي 2008 ”... حيث رفع المطعون ضده طلبا مقابلا يرمي إلى الإشهاد له باكتساب العقار موضوع النزاع بالتقادم طبقا للمادة 827 قانون مدني ، و استجاب قضاة الموضوع لطلبه بعدما شهدوا على توفر شروط المادة المذكورة بخصوص أجل خمسة عشر سنة لحيازة مستمرة علنية بدون التباس ، وذلك انطلاقا من تاريخ إبرام العقد العرفي باعتباره قرينة على الدخول في الحيازة و ليس باعتباره عقدا صحيحا...“ (1).

و إما ترقيم العقار المعني لمدة سنتين عند تعذر تحديد مدة الحيازة على أن ينطلق حساب المدة بشكل رجعي من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية و أن لا تقل في أقصى الأحوال عن مدة أربعة (04) أشهر .

و من الأمثلة التطبيقية التي سجلت أثناء عملية مسح الأراضي لحساب المجهول وأدعت بالحفظ العقاري وبعد تحول الترقيم المؤقت إلى نهائي تقدم شخص لتسوية وضعية عقاره اداريا، إلا انه رفض طلبه لكونه وقع خارج الآجال القانونية فتوجه للقضاء الإداري لتسوية هذا الترقيم وذلك برفع الدعوى ضد مدير الحفظ العقاري والدولة ومديرية مسح الأراضي بولاية ورقلة ،حيث أن المدعية إدعت بحيازتها للعقار محل النزاع بالقسم 32 رقم مجموع الملكية 57 في حين سجلت مسح الأراضي العقار لحساب المجهول ولهذا طالبت بإعادة النظر في الترقيمات العقارية لهذا العقار وصدر عن المحكمة الادارية لورقلة حكما تحت رقم القضية 16/00611 رقم الفهرس 17/00162 لجلسة يوم 2017/04/04 أهم ما ورد فيه" بعد قبول إدخال الدولة ممثلة عن وزير المالية وبتفويض منه مدير أملاك الدولة لولاية ورقلة في الخصام بقبول الدعوى

<sup>1</sup> عماد الدين رحايمية، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دراسة قانونية في ضوء آراء الفقه واحكام القضاء، دار الحكمة، الجزائر، 2017، ص391

## الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري في تفسير قواعد السجل العقاري

شكلا أما في الموضوع القضاء بإعادة النظر في الترقيمات العقارية لمجموعة الملكية رقم 57 قسم 32 البالغ مساحتها 246 متر مرع ببلدية تقرت و الأمر بتسجيلها بإسم المدعية (س) وإعفاء المدعى عليهما من المصاريف القضائية<sup>1</sup> و من الامثلة الاخرى ايضا القرار رقم 282811 صادر في 2005/02/23<sup>2</sup> و القرار 666056 في 2011/07/14<sup>3</sup>

وكخلاصة لهذا الفصل نرى أن القضاء الإداري بدوره الفعال يعد ضمانا للحقوق العقارية بين المتخاصمين كان له دور في التفسير و التعريف بقواعد السجل العقاري وهذا من خلال الأحكام والقرارات الصادرة عنه، وهذه الضمانة تتجسد من خلال التنظيم المحكم لجهاز القضاء الإداري من محاكم أدارية تنتظر في الخصومة المنصبة على حق عيني عقاري ثم مجلس الدولة بصفتها جهة استئناف مقومة لأعمال جهات القضاء العادي وهذا لا يتسنى إلا من خلال التكوين المتخصص للموارد البشرية و تكوين متخصص للقضاة.

<sup>1</sup> - المحكمة الأدارية بورقلة ،الغرفة رقم 1،رقم 16/00611 المؤرخ في 2017/04/04، قرار غير منشور

<sup>2</sup> - جمال الساييس ، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري ، الجزء الاول، الطبعة الاولى، منشورات كليك ، المحمدية، الجزائر 2014 ، ص 380

<sup>3</sup> - جمال الساييس ، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري ، الجزء الثاني، الطبعة الأولى منشورات كليك ، المحمدية، الجزائر 2014 ، ص 737.

الذاتية

ومن هنا نستنتج أن عملية التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني في الجزائر و تجسيد الحقوق في السجل العقاري قد يثير العديد من المنازعات لمراجعة التقييم العقاري بالخصوص و جملة قواعد تأسيس السجل العقاري من جهة و تشعب المنازعات و الجهات القضائية المختصة للبت فيها من جهة أخرى يفترض فيه أن يعكس مدى ثبوت الملكية العقارية المتوجة في نهاية المطاف بالدفتر العقاري الذي يعكس الوضعية العقارية و كترجمة للسجل وفق جملة قواعده .

وتتنوع المنازعات المطروحة بحسب نوع التقييم، بين تقييم لحساب مجهول تتكفل به الإدارة المسؤولة عن عملية المسح لاسيما بعد قانون المالية لسنة 2018 الذي أسس لتوجه جديد في معالجة تسوية المجهول بدءا بإعادة تسميته بالعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح لينسجم و واقع السجل العقاري الذي جاء للتعريف بالملكية العقارية ولكونها من صميم و تأسيس السجل العقاري من جهة ، و من جهة أخرى منح صلاحية معالجة هاته الوضعية للمحافظ العقاري ليقفل بذلك من النزاعات القضائية في تسوية هذا الوضع الذي يعتبر بالأساس وضعا ماديا وليس وضعا قانونيا ، و لو انه يبق احتمال اللجوء الى القضاء المختص قائما في حالة صدور قرار رفض التسوية ، وكذا تقييم عقاري مؤقت يقبل المراجعة أمام المحافظ العقاري أو القضاء المختص في حين تنحصر طريقة مراجعة الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي في عرضها أمام المحكمة الإدارية على أساس التمسك بسندات إثبات الملكية العقارية التي تؤسس لعملية التقييم .

و لما كان موضوع البحث يتمحور حول رؤية القضاء لجملة قواعد السجل العقاري عند الفصل في الحقوق بين المتخاصمين الذي يترجمه الحكم القضائي الصادر عن الجهات القضائية العادية أو الادارية ، هذا الحكم حتى يجد مناخا للتنفيذ وفق قواعد السجل (شهر الحكم) ، لا بد أن يكون منسجما مع تلك القواعد، لاسيما وأن تنفيذ مثل هاته الاحكام و افرغ محتوياتها (منطوقها) هو تنفيذ من نوع خاص.

و لقد دفعنا كثرة و حجم المنازعات المعروضة التي تتسم في عمومها بالتعقيد و بطول فترة معالجتها مع إرهاق الملاك المتضررين من عملية التحول إلى نظام السجل العيني إلى اقتراح جملة من التوصيات لمعالجة هذه الإشكالية تتمثل في :

تعديل نص المادة 16 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بالنص على آجال معقولة تمارس خلالها دعوى الطعن في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي ضمانا لاستقرار المعاملات العقارية، لأن السجل العقاري بعد انشائه هو ضمانا للحقوق العينية العقارية فلا يعقل زعزعة تلك المراكز التي أنشئت في ظل احترامها لمبدأي الأثر المنشئ للحقوق العقارية وكذا القيد المطلق.

توسيع اختصاص القاضي العقاري ليشمل جميع منازعات التقييم العقاري حتى ولو كانت الإدارة طرفا فيها، لكون القاضي العقاري مؤهلا أكثر للنظر فيها بحكم أنه الحامي الطبيعي لحق الملكية العقارية و بحكم عضويته كرئيس للجنة المسح خلال أعمالها، ونأمل في يوم ما الى الوصول لقضاء عقاري متخصص لا الى قضاء مصحح ، و يدفع المشرع الى تصحيح أخطائه استنادا لصلاحيه التفسير الممنوحة له و السلطة التقديرية في الاجتهاد ، كما نامل أن يتعدى الأمر ذلك و يصل الى حد إقتراح أحكام قانونية جديدة خاصة مستنبطة من الوضع القانوني للملكية في الجزائر لخصوصيتها، لكن يبدو أن الطريق لازال شاقا و بعيد المنال بالنسبة القضاء الجزائري، و بالمقابل نجد أن القضاء في الدول الحديثة يسعى في غالب الأحيان الى تطوير وظيفته، وافتكاك وظيفته الحقيقية من خلال الأحكام الصادرة عنه، ولا يخفى علينا كيف أنشأ مجلس الدولة الفرنسي القانون الاداري و ساهم في تطويره، في الحين الآخر لا يزال القضاء الجزائري تعثره قلة الابتكار خاصة و أن قواعد السجل العقاري صدرت منذ مدة طويلة، و هي كفيلا للحكم على محتواها.

تم بحد الله

قائمة المصادر والمراجع

## قائمة المصادر والمراجع:

### القوانين:

- 1- الأمر رقم: 75-74 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92.
- 2- الأمر رقم: 76-105 المؤرخ في: 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية عدد 81.
- 3- المرسوم رقم: 76-62 المؤرخ في: 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام، جريدة رسمية عدد 30، المؤرخة في: 13/04/1976
- 4- المرسوم رقم: 76-63 المؤرخ في: 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30، المؤرخة في: 13/04/1976.
- 5- القانون رقم: 81-01 المؤرخ في: 21/12/1981 المتضمن التنازل عن الاملاك العامة ذات الاستعمال السكني العقاري، جريدة رسمية عدد 06.
- 6- القانون 87-19 المؤرخ في: 08/12/1987 المتضمن كيفية إستغلال الأراضي الفلاحة التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.
- 7- المرسوم التنفيذي 90-51 المتعلق بكيفية تطبيق المادة 28 من القانون رقم: 87-19 المؤرخ في: 06/03/1990.
- 8- القانون رقم: 91-10 الصادر بتاريخ 27 افريل 1991 المتعلق بالاوقاف، المعدل بالقانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001.
- 9- الأمر 95-26 المؤرخ في: 25/09/1995، المتضمن تعديل القانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 55، سنة 1995.
- 10- القانون العضوي رقم: 98-01 المؤرخ في: 30 مايو 1998 المتضمن اختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية عدد 37 المؤرخة في: 01/06/1998، والمعدل والمتمم بالقانون رقم: 11-13 المؤرخ في: 26 يوليو 2011، الجريدة الرسمية عدد 43 المؤرخة في: 03/08/2011.



- 11- المرسوم التنفيذي رقم: 98 - 356 و المؤرخ في 14 نوفمبر 1998 المتضمن تحديد كفايات تطبيق أحكام القانون 98 - 02 المؤرخ في 30 مايو 1998 المتعلق بالمحاكم الإدارية و المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 11 - 195 و المؤرخ في 22 مايو 2011.
- 12- القانون العضوي 98-03 المؤرخ في: 23 يونيو 1998 المتعلق باختصاصات محكمة التنازع.
- 13- المرسوم التنفيذي 98-381 المؤرخ في 1998.12.01 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك أوقفية و تسييرها و حمايتها و كفايات ذلك.
- 14- القانون رقم: 98-12 المؤرخ في: 1998/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1999، جريدة رسمية عدد 98.
- 15- القانون رقم: 02-11 المؤرخ في: 2002/12/24 المتضمن قانون المالية لسنة 2003، جريدة رسمية عدد 85.
- 16- قانون رقم: 08-09 المؤرخ في: 2008/02/25 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية.

### المراجع:

- 1- بوبشير محند أمقرآن، النظام القضائي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، 1994
- 2- عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف الاسكندرية، مصر، 1999.
- 3- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000.
- 4- عبد العزيز سعد - أجهزة ومؤسسات النظام القضائي الجزائري- المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1988.
- 5- عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري، ط4، دار هومه، الجزائر، 2012.
- 6- ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2004.
- 7- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومه، 2007.
- 8- سائح سنقوقة، شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية، الجزء2، دار الهدى، عين مليلة، 2011.

- 9- عمار بوضياف، النظام القانوني للمحاكم الإدارية في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2006.
- 10- عمار علوي ، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2009
- 11- مولود ديدان، مدونة التنظيم القضائي، دار بلقيس، الجزائر، 2017.
- 12- فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014
- 13- جمال سايس، الحياة العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، ط1، منشورات كليك، الجزائر، 2014.
- 14- أحمد خالدي، التقادم وأثاره في القانون المدني الجزائري على ضوء اجتهادات المحكمة ومجلس الدولة، دار هومة، عين مليلة، 2016.
- 15- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 16- ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى إحترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مجلة مجلس الدولة . العدد الثالث ، لسنة 2003.
- 17- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات العقارية، نظرية الاختصاص، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة 2005.
- 18- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر 2011.
- 19- عماد الدين رحايمية، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دراسة قانونية في ضوء اراء الفقه واحكام القضاء، دار الحكمة، الجزائر، 2017.
- 20- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الادارية، تنظيم واختصاص القضاء الاداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
- 21- زرباني مصطفى، تطهير الملكية العقارية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري، دار الصبحي للطباعة والنشر غرداية، الطبعة الأولى، 2014
- 22- حسين عبد الطيف حمدان - أحكام الشهر العقاري - الدار الجامعية بيروت- لبنان 2003.

23- حميدي محمد لمين - نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2006.

### رسائل ومذكرات:

### رسائل الدكتوراه:

1- جديلي نوال- السجل العيني - دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة دكتوراه، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة ..... .

2- زرباني محمد مصطفى، أطروحة دكتوراه، مسح الأراضي كأداة لتطهير الملكية العقارية، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2017.

### المذكرات:

1- حسن طوايبيبة، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002.

2- اسماعيل باكرية، الاثر التطهيري للشهر العقاري، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015/2014.

3- جلول محدة، دور اعداد مسح الاراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2015/2014.

4- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق-قسم القانون الخاص-فرع القانون العقاري، جامعة قسنطينة (كلية الحقوق)، 2009-2010.

### المقالات:

1- عمار بوضياف، مقال بعنوان المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الإنسانية العدد التجريبي الصادر عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي.

2- ريم مراحي، مقال بعنوان أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية.

3- حمداش علي، الشهر العقاري، يوم دراسي حول التسجيل و الشهر العقاري المنعقد بمجلس قضاء البلدية في 27 مارس 2008 مداخل مطبوعة.

4- ليلي زروقي : دور القاضي الإداري في مراقبة مدى إحترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة مجلة مجلس الدولة . العدد الثالث ، لسنة 2003.

5- ليلي زروقي، التصرفات القانونية الواجبة الشهر و الآثار القانونية المترتبة على القيد، مجلة الموثق، العدد 01، الجزائر 1999.

6- حمداش علي، الشهر العقاري، يوم دراسي حول التسجيل و الشهر العقاري المنعقد بمجلس قضاء البلدية في 27 مارس 2008 مداخلة مطبوعة.

### المجلات القضائية:

1- المجلة القضائية من 2005 إلى 2014 عدد رقم:

الملاحق

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## باسم الشعب الجزائري

### حكم

مجلس قضاء ورقلة  
محكمة ورقلة  
القسم العقاري

بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر محكمة ورقلة  
بتاريخ: السابع عشر من شهر جواني سنة ألفين و ستة عشر  
برئاسة السيد (ة): ليتيم سعاد قاضي  
و بمساعدة السيد (ة): حركات أبو بكر الصديق أمين ضابط

رقم الملف: 15/02061  
رقم الملفين: 16/00196  
تاريخ الحكم: 16/01/17  
مبلغ الرسم: 1000 دج

صدر الحكم الأتالي بيانه

### بين السيد (ة):

بين /  
1 (ورثة ~~محمد بن بوجمعة~~ و هم : زوجته  
فاطمة بنت مسعود و أبناؤه :  
محمد - الطاهر - أحمد - خديجة -  
مبروكة - الزهرة - تربية - خضرة -  
حليمة - بوبكر  
العنوان : حي الدوي سكرة الرويسات ورقلة  
المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة): شتيوي منير

ورثة ~~محمد بن بوجمعة~~ و هم :  
زوجته فاطمة بنت  
مسعود و أبناؤه : حماني  
محمد - الطاهر - أحمد -  
خديجة - مبروكة - الزهرة -  
تربية - خضرة - حليمة -  
بوبكر

### ضد /

1 (محمد بن بوجمعة  
العنوان : حي بوعامر ورقلة  
المباشر للخصومة بواسطة الأستاذ (ة): لعبادي عبد اللطيف  
\*\*بيان وقائع الدعوى\*\*

### وبين /

حماني محمد بن بوجمعة

بموجب عريضة اعادة السير الدعوى بعد الخبرة مودعة لدى أمانة المحكمة بتاريخ  
17/08/2015 تحت رقم 2061 اقام المدعون ورثة ~~محمد بن بوجمعة~~ و هم زوجته: حماني  
فاطمة بنت مسعود و أبناؤه ~~محمد بن بوجمعة~~ محمد - الطاهر - أحمد - خديجة - حماني  
مبروكة - حماني الزهرة - حماني تربية - حماني خضرة - حماني حليمة - حماني بوبكر، والمباشر  
للخصام بواسطة الأستاذ/ شتيوي منير، دعوى قضائية ضد المدعى عليه ~~محمد بن بوجمعة~~ محمد، ومما  
جاء في ملخص عريضته :

انه و بتاريخ 13-02-2011 صدر حكم تمهيدي و ان المرجعين توصلوا بنسخة تنفيذية منه  
بتاريخ 29-01-2012 و ذلك بعد ايداع مبلغ التسييق و من ثم تبليغ الخبير بتاريخ لاحق للبدء  
في مهامه بعد ارسال استدعاءات للاطراف المتنازعة و ذلك بتاريخ 17-04-2012 تحت رقمي  
151 و 152 على التوالي و ان الخبير انجز خبرته و اودعها بتاريخ 04-04-2014 وتوصل  
المرجعين بنسخة من الخبرة بعد ايداعهم استكمال المصاريف بتاريخ 16-08-2015 و تم  
ارجاعها للجدول بالتاريخ اعلاه و في الموضوع ان جوهر النزاع يتعلق بجعل الترقيم  
المؤقت باسمهم بدلا عن المرجع ضدهم و التحصل على الدفتر العقاري للعقار الواقع ضمن

عقد شهرتهم المشهر و شهادتهم التوثيقية و الكائن بالقسم 72 مجموع ملكية 51 بمساحة 2445م2 استنادا لتقرير الخبير المفصل و الدقيق بحسب الخبرة المنجزة تحت رقم 413/14 المرفقة .

و كذكير بالوقائع انه و بتاريخ 15-12-2010 رافع المرجعين "المدعين الاصليين" ضد المرجع ضده المدعى عليه اصلا بخصوص احقيتهم في الترقيم المؤقت و جعله باسمهم بخصوص العقار الكائن بالقسم 72 مجموع ملكية 51 بمساحة 2445م2 و الذي ضمن عقد شهرتهم و شهادتهم التوثيقية و التحصل على الدفتر العقاري و ان المرجعين ورثة لابيهم عقد شهرة مشهر بتاريخ 05-05-1991 تحت رقم 541. بمساحة 17000م2 و التي هي في الاصل 22000م2 و ذلك بعد اتم كامل الاجراءات القانونية و انتهاء باجراءات الشهر العقاري دون تسجيل اي اعتراض من الغير او الدولة و المساحة المحددة بعقد الشهرة قد خضعت اجزاء منها لعملية المسح و تم تقسيمها للأرقام التالية 01/48/50/51/52/56 بالقسم 72 و ان القطعة رقم 51 بمساحة 2445م2 هي محل النزاع الحالي و ان المرجعين تحصلوا على دفاتر عقارية لبعض العقارات و بعضها الاخر محل النزاع كالقطعة 51 بعضها تم نزعه لصالح المنفعة العامة لصالح البلدية و تم انجاز متوسطة بمساحة 11000م2 بعد التصرف في عقد الشهرة بموجب حكم قضائي، و بعد ان علم المرجعين بتسجيل الترقيم المؤقت باسم المرجع ضده سارعوا الى تسجيل اعتراض و تسلموا محضر عدم الصلح و رفعوا الدعوى و تم تعيين خبير محل دعوى الحال و ان الخبرة جاءت واضحة و دقيقة و لا اعد مخططات تبين ان القطعة محل النزاع تقع بعقد شهرة المرجعين و بالرجوع الى الصفحة 06 و المعززة بالمخطط البياني و الصفحة 07 نجد ان القطعة الارضية محل النزاع و الواقعة بالقسم 72 مجموع ملكية رقم 51 بمساحة 2445م2 تقع بما لا يدع مجالا للشك داخل حدود عقد الشهرة و الشهادة التوثيقية للمرجعين و ان المرجع ضده لا يملك اي سند ملكية رسمي متعلق بالقطعة محل النزاع و عليه قبول عريضة ارجاع و في الموضوع بعد الاشهاد بوضوح و دقة الخبرة و سندات ملكية المرجعين و عليه المصادقة على تقرير الخبرة المنجزة رقم 413/14 و القول باحقية المرجعين بالتسجيل المؤقت للعقار المتواجد بمجموع ملكية 51 قسم 72 بمساحة 2445م2 و جعله باسمهم و منحهم الدفتر العقاري بدلا عن المرجع ضدهم و تعويض المرجعين جبرا للاضرار المادية و المعنوية و تعطيل مصالحهم بمبلغ مليون دينار جزائري و تحميل المرجع ضده النصاريف القضائية.

اجاب المدعى عليه بواسطة الاستاذ/لعبادي عبد اللطيف في الشكل و طبقا للمادة 222 و 223 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية ان الخصومة تسقط بمرور سنتين من صدور الحكم و ان الحكم صدر بتاريخ 12-02-2011 برقم 347 الا ان دعوى التراجع لم يتم رفعها من طرف المأمور بالقيام بالمساعي الا في 17-08-2015 اي بعد اكثر من اربع سنوات و نصف و في الموضوع انه يتبين من الوثائق المقدمة للخبير من المرجعين انها لا علاقة لها بالعقار محل النزاع و بالذات عقد الشهرة رقم 546/91 المحرر في 05-05-1991 رقم 100 ايداع 08 جزء 67 المشير في 06-05-91 على مساحة 17000م2 و الذي يدفع به المرجعون في مختلف نزاعاتهم حول عقارات ايا كان موقعها و مساحتها فهذا العقد لا علاقة له بالعقار محل النزاع و العقار محل هذا العقد قد سبق و ان انتهى النزاع فيه بين المرجعين و المرحومة مجول ام هناء بحكم قضائي حاز قوة الشيء المقضي فيه في 03-03-93 بحمل رقم 99-18 المؤيد بقرار المجلس رقم 82/2000 المؤرخ في 11-03-2000 و المؤيد بقرار المحكمة العليا رقم 1089-2003 كما ان الحكم 19-18 تم تنفيذه عل ارض الواقع بتاريخ 14-11-2000 بمحضر تنصيب و تنفيذ رقم 886/2000 لصالح مجول ام الهناء و بالتالي معاودة اتمام هذا العقد في نزاع جديد في موقع جديد هو عمل لا طائل منه و قد سبق ان تم اثاره هذه النقطة في النزاع الاصلي و كان الخبير ان يطلب من المرجعين نسخة معينة من العقد المعتمد لكنه لم يفعل و اعتمد على عقد لم يعد موجود ميدانيا و امام هذا الوضع و الاستناد الخاطي على عقار غير مملوك للمرجعين بل تم القضاء عليهم باخلاء العقار و تم التنفيذ ميدانيا يكون من 11

القانون القول ان تقرير الخبرة محل الترجيع منصب على عقار لا تنطبق عليه وثائق المرجعين وبالذات عقد الشهرة رقم 546/91 المحرر في 05-05-91 و ان الخبير اعتمد على معطيات ووثائق لا تخص العقار و عليه في الشكل القضاء بسقوط الخصومة تطبيقا للمادة 222/ف2 و 223 من نفس القانون و في الموضوع استبعاد تقرير الخبرة محل الترجيع و تعيين خبير ثاني يكون استناده على وثائق محينة غير عقد الشهرة رقم 546/91 المحرر في 05-05-91.

بعد تمكين الطرفين من تبادل العرائض و المذكرات اكتفيا عند هذا الحد و عليه وضعت القضية في المداولة بجلسة 06/12/2015 للنطق بالحكم و استمرت للنظر لجلسة 13-12-2015 و اعيدت للجدول لجلسة 27-12-2015 لارفاق نسخة واضحة من محضر عدم الصلح و كذلك الحكم الصنادر بتاريخ 12-12-2010.

و بجلسة 27-12-2015 اودع المرجعين بواسطة ذفاعهم الاستاذ/شتيوي منير مذكرة توضيحية مفادها في الشكل انه سبق و ان صدر حكم تمهيدي بتاريخ 13-02-2011 و ان المرجعين توصلوا بنسخة تنفيذية منه بتاريخ 29-01-2012 و ذلك بعد ايداع مبلغ التسبيق و من ثم تبليغ الخبير بتاريخ لاحق للبدء في مهامه بعد ارسال استدعاءات للاطراف المتنازعة و ذلك بتاريخ 17-04-2012 تحت رقمي 151-152 و ان الخبير انجز خبرته و اودعها بتاريخ 04-04-2014 و توصل المرجعين بنسخة من الخبرة بعد استكمال المصاريف بتاريخ 16-08-2015.

و اما من حيث الاجل المحدد ب 06 اشهر محضر عدم المصالحة فان هذا الاخير تم تحريره بتاريخ 26-06-2010 مع غياب الطرف الاول اللذين هم المرجعين و عدم سريان هذا الاجل الا بعد التبليغ القانوني و تم تسجيل دعوى عقارية خلال الاجال بتاريخ 25-10-2010 و صدر حكم بتاريخ 12-12-2010 قضى برفضها شكلا لعدم شهر عرضة افتتاح الدعوى و بالرجوع الى الحكم التمهيدي محل دعوى الرجوع بعد انجاز الخبرة نجد انه صدر بتاريخ 12-02-2011 و ان تاريخ اعادة رفع الدعوى كان خلال الاجل 06 اشهر رغم ان هذا الاجل لا يعني المرجعين بل يعنيهم اجل سقوط الخصومة بسنتين تبدأ من تاريخ صدور الحكم بالرفض و عليه استبعاد الدفع الشكلية الرامية لسقوط الدعوى لعدم جديتها و في الموضوع التمسك بسابق الطلبات.

عند هذا الحد وضعت القضية للنظر لجلسة 17-01-2016.

### \*\*وعليه فإن المحكمة\*\*

- بعد الإطلاع على عرائض الأطراف .
- بعد الإطلاع على وثائق الطرفين.
- بعد الإطلاع على المادة 08/12/13/23 / 225/459/469 قانون الإجراءات المدنية .
- بعد الإطلاع على أحكام القانون المدني .
- وبعد النظر وفقا للقانون .
- من حيث الشكل:
- عن الدفع المتعلق بسقوط الخصومة:
- حيث ان المرجع ضده دفع بسقوط الخصومة طبقا للمواد 222 و 223 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية ان الخصومة تسقط بمرور سنتين من صدور الحكم و ان الحكم صدر بتاريخ 12-02-2011 برقم 347 الا ان دعوى الترجيع لم يتم رفعها من طرف المأمور بالقيام بالمساعي الا في 17-08-2015 اي بعد اكثر من اربع سنوات و نصف .
- حيث تبين للمحكمة انه صدر حكم عقاري بتاريخ 13-02-2011 رقم الفيزيس 347 قضى بتعيين الخبير العقاري جغاب مسعود للقيام بالمهام المحددة له في الحكم.



-حيث انه وبالرجوع الى الاستدعاء المحرر من قبل الخبير جغاب مسعود طي الخبرة و  
الموجه لوكيل المرجعين فانه نجده محرر بتاريخ 17-04-2012 و هذا ما يفيد توصل الخبير  
بالحكم السالف ذكره كان في سنة 2012 .

-حيث انه وبالرجوع الى الصفحة الثالثة من تقرير الخبرة فانها تضمنت انه و بتاريخ 25-  
04-2013 تمت معاينة مكان النزاع و تم استدعاء الاطراف في 12-04-2013 ، الا ان  
الخبير انجز المهام الموكلة اليه و ادوع تقرير خبرته بتاريخ 04-08-2014 و هذا يعني ان  
المرجعين قاموا بالمساعي اللازمة و تبليغ الخبير كان ضمن الاجال القانونية ، مما يتعين  
استبعاد الدفع المثار لعدم جديته .

- حيث ان عريضة اعادة السير في الدعوى بعد الخبرة جاءت وفقا لِمَا فُرِّر لها قانونا من  
إجراءات تطبيقاً لأحكام المواد 14، 15، 16، 1/17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية،  
الأمر الذي يتعين معه على المحكمة التصريح بقبولها شكلاً .  
-في الموضوع:

حيث يرافع المرجعين المرجع ضدهم و يطالبون بالمصادقة على تقرير الخبرة المنجزة رقم  
413/14 و القول باحقية المرجعين بالترقيم المؤقت للعقار المتواجد بمجموع ملكية 51 قسم  
72 بمساحة 2445م<sup>2</sup> وجعله باسمهم و منحهم الدفتر العقاري بدلا عن المرجع ضدهم و  
تعويض المرجعين جبرا للاضرار المادية و المعنوية و تعطيل مصالحهم بمبلغ مليون دينار  
جزائري و تحميل المرجع ضده المصاريف القضائية .

-حيث يدفع المرجع ضده باستبعاد تقرير الخبرة محل التراجع و تعيين خبير ثاني يكون  
استناده على وثائق محينة غير عقد الشهرة رقم 546/91 المحرر في 05-05-91 ..  
-حيث يتحدد موضوع الطلب القضائي بإلغاء الترقيم المؤقت .

-عن الدفع المثار من قبل المرجع ضده حول ان العقار محل عقد الشهرة قد سبق و ان انتهى  
النزاع فيه بين المرجعين و المرحومة مجول ام هناء بحكم قضائي حاز قوة الشيء المقضي فيه  
في 03-03-1993 يحمل رقم الفهرس 18-99 المؤيد بقرار المجلس رقم 82/2000  
المؤرخ في 11-03-2000 و المؤيد بقرار المحكمة العليا رقم 1089-2003 كما ان الحكم  
18-19 تم تنفيذه عل ارض الواقع بتاريخ 14-11-2000 بمحضر تنصيب و تنفيذ رقم  
886/2000 لصالح مجول ام الهناء، الا ان الدفع المثار في غير محله على اعتبار انه لا  
يصب في مصلحة المرجع ضده ناهيك الاختلاف الجذري بين اطراف الحكم المنوه عنه آنفا و  
اطراف الدعوى الحالية، اذ ان الدفع بحجية الشيء المقضي فيه طبقا للمادة 338 من ق م  
تقتضي وحدة الاطراف و الموضوع و السبب و هذا غير متوافر في دعوى الحال، مما يتعين  
رفض الدفع المثار .

-حيث ثبت لمحكمة الحال أن مورث المرجعين "المدعيين اصليا " و بموجب عقد شهرة محرر  
امام الموثق بن مالك محمد الحسن بتاريخ 05-05-1991 مؤتم 540/1991 عقار عبارة عن  
قطعة ارض مساحتها 17.000م<sup>2</sup> حدودها شمال الطريق الشرق عماري الغرب الطريق و  
الجنوب الطريق و المشهورة امام المحافظة العقارية و بتاريخ 06-05-1991 جزء 67 رقم  
100 .

-حيث ان الشهادة التوثيقية لنقل الملكية بعد الوفاة للورثة اي للمدعيين و المحررة من قبل  
الموثق بن الضيف محمد الصادق بتاريخ 11-07-2010 و المشهورة امام المحافظة العقارية  
بتاريخ 13-07-2010 جزء 570 رقم 61 .

-حيث أنه من المقرر قانونا و بنص المادة 16 فقرة 2 من المرسوم رقم 76/63 أنه إذا كانت  
الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن ترقيم لا يزال مؤقتا تطبيقا لنص المادة  
13/14 منه ، فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعا المؤقت لغاية صدور حكم قضائي نهائي .  
-حيث أن المرجعيين المدعيين اصليا بادروا إلى الإحتجاج على قيد حقوق لفائدة المدعى عليه  
عملا بنص المادة 15 من المرسوم رقم 76/63 تبعا للمحضر عدم الصلح رقم 371/05  
المؤرخ في 26-05-2010 و تم رفع دعوى قضائية بتاريخ 25-10-2010 الا انه صدر

حكم عقاري بتاريخ 12-12-2010 رقم الفيرس 2486 و قضى برفضها شكلا لعدم احترام اجراء اشهار عريضة افتتاح الدعوى .

-حيث انه و بتاريخ 15-12-2010 تم رفع دعوى عقارية من اجل الغاء الترتيب المؤقت بعد تصحيح اجراء شهر العريضة الافتتاحية و صدر بشأنها الحكم الحالي محل اعادة السير في الدعوى بعد الخبرة بتاريخ 13-02-2011 رقم الفيرس 347 و الذي قضى بتعيين الخبير العقاري جغاب مسعود للقيام بالمهام المحددة له في الحكم .  
-حيث ان الخبير انجز خبرته و اودعها امانة ضبط المحكمة بتاريخ 04-08-2014 رقم 413/2014 .

-حيث أثبتت الخبرة بعد المعاينة الميدانية ان مجموعة ملكية رقم 51 تقع داخل حدود عقد الشهرة و الشهادة التوثيقية للمرجعين المدعين اصليا و مساحتها 2445م<sup>2</sup>.  
-حيث ان الخبير خلص في تقرير خبرته انه تبعا للأسقاطات المنجزة فوق مخطط المسح المنجز من قبل مصالح المسح عقار المدعين "المرجعين" و اسقطاها ميدانيا مع مجموعة ملكية رقم 51 بالقسم 72 بمساحة 2445م<sup>2</sup> تقع ضمن حدود عقد الشهرة و الشهادة التوثيقية للمدعين "المرجعين".

-حيث أن ترقيم القطعة موضوع الطلب القضائي لا يزال مؤقتا .  
-حيث ترى محكمة الحال و تبعا لما تقدم الإستجابة لطلب المدعين "المرجعين" و منه إلغاء الترتيب المؤقت للقطعة الكائنة بـ بوعامر ورقلة قسم مساحي رقم 72 مجموع ملكية رقم 51 في حدود المساحة المستحقة للمدعين المرجعين أي 2445م<sup>2</sup> .  
-عن الطلب المتعلق بجعل الترتيب المؤقت باسم المرجعين و منحهم الدفتر العقاري بدلا عن المرجع ضدهم، و هو في غير محله لكونه سابق لاوانه و لخروجه عن ولاية القسم الحالي و الذي يخضع للتحقيق العقاري من قبل المحافظ العقاري و الاجراءات المحددة قانونا ، مما يتعين صرف المرجعين لما يروونه مناسبا .

-حيث ان الطلب المتعلق بالتعويض:  
حيث ان المرجعين طالبوا بتعويضهم جبرا للاضرار المادية و المعنوية و تعطيل مصالحهم بمبلغ مليون دينار جزائري فهو مردود عليه نتيجة عدم إثبات المدعي لعنصري الضرر عملا بنص المادة 182 من التقنين المدني أي الكسب الفائت والخسارة اللاحقة لينا تأتي تقدير التعويض و منه الحكم له بما طلب من عدمه .

-حيث أن خاسر الدعوى يتحمل مصاريفها و المقدرة ب 1.000 دج بالنسبة للدعوى الاصلية +1.000 دج بالنسبة لعريضة اعادة لسير في الدعوى بعد الخبرة +1.000 دج فيما يخص اشهار عريضة افتتاح الدعوى امام المحافظة العقارية =3.000 دج .

### \*\*ولهذه الأسباب\*\*

-فصلا في القضايا العقارية تصدر المحكمة حكما علنيا حضوريا ابتدانيا يقضي بما يلي :  
-في الشكل : قبول اعادة السير في الدعوى بعد الخبرة .  
-في الموضوع : إفراغ الحكم تاريخ 13-02-2011 رقم الفيرس 347 و منه المصادقة على تقرير السيد الخبير/جغاب مسعود بتاريخ: 04-08-2014 رقم 413/2014 و بالنتيجة إلغاء الترتيب المؤقت المنجز لفائدة المرجع ضده/ حماني محمد بن بوجمعة في حدود القطعة الارضية الكائنة بـ بوعامر ورقلة قسم مساحي رقم 72 مجموع ملكية رقم 51 في حدود المساحة المستحقة للمدعين "المرجعين" المقدرة بـ: 2445م<sup>2</sup> . و رفض باقي الطلبات لعدم التأسيس .  
-تحميل المرجع ضده المصاريف القضائية و المقدرة اجمالا ب 3000 دج ثلاثة الاف دينار جزائري .

بذا صدر هذا الحكم و صرح به جهازا في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه و  
أتمتة أمين الضبط

أمين الضبط

الرئيس (ة)

أفلاح  
جمالين أوس  
16/02/06  
لل



المحكمة الإدارية: ورقلة  
الغرفة رقم: 01

إن المحكمة الإدارية ورقلة بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة في الثلاثون من شهر جوان سنة ألفين و خمسة عشر  
برئاسة السيد (ع): سعادة الهاشمي  
بعضوية السيد (ع): بللملياني خيرة  
وبعضوية السيد (ع): بوطاطة مختار  
وبمحضر السيد (ع): سعيود سعدي  
وبمساعدة السيد (ع): بوحنيك سهى

رقم القضية: 15/00196  
رقم الفهرس: 15/00422  
جلسة يوم: 15/06/30  
مبلغ الرسم / 1000 دج  
المدعي:

أولاد سالم الأخضر بن عبد الله  
المدعي عليه:

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 15/00196

## بين:

1 (ع): ~~السيد محمد بن عبد الله~~  
العنوان: حي بوعامر ورقلة  
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ع):

وزير المالية بالتفويض منه  
السيد مدير الحفظ العقاري لولاية ورقلة  
ورثة حماني حماني بن محمد و هم زوجته حماني فاطمة و أبناؤه و هم محمد الطاهر و أحمد و بوبكر و بوكة و الزهرة و تربية خضرة و خديجة و حليلة

## وبين:

1 (ع): وزير المالية بالتفويض منه السيد مدير الحفظ العقاري لولاية ورقلة  
العنوان: حي لسيليس ورقلة  
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ع):  
ممثل القانوني

2 (ع): ورتة ~~حماني حماني~~ بن محمد و هم زوجته ~~حماني~~ فاطمة و أبناؤه و هم محمد الطاهر و أحمد و بوبكر و بوكة و الزهرة و تربية خضرة و خديجة و حليلة  
العنوان: حي سكرة ورقلة

من جهة ثانية

## وبحضور:

1 (ع): محافظ الدولة

## إن المحكمة الإدارية بورقلة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2015/06/30

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

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

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



876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) بلملياني خيرة المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) سعيدو سعدي محافظ الدولة

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

### الوقائع والاجراءات :

بموجب عريضة افتتاح الدعوى مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية بورقلة بتاريخ 25/03/2015 والمقيدة تحت رقم 196/2015 أقام المدعي ~~أحمد بوبكر~~ بن عبد الله المباشر الخصام بواسطة الأستاذ كاسل أويدير دعوى ضد المدعى عليهم وزير المالية بالتفويض منه مدير الحفظ العقاري لولاية ورقلة و المدعى عليهم ورثة ~~محمد بن محمد~~ بن محمد وهم زوجته ~~فاطمة~~ فاطمة و أولاده وهم محمد، الطاهر، أحمد، بوبكر، بوكة، الزهرة، تربية خضرة، خديجة، حليلة، و بحضور السيد محافظ الدولة، أهم ما جاء فيها في الشكل أن دعوى الحال جاءت مستوفية لجميع الشروط الشكلية والقانونية المنصوص عنها في أحكام المواد سيما، 13، 804، 801، 800، 17/3، 15، من ق.إ.م.إ وما يليها وفي الموضوع أن المدعي يملك عقار خاص يقع بحي بوعامر ورقلة مساحته 242.40م<sup>2</sup> يحده من الشمال شارع ومن الجنوب ملك مناصري محمد الصغير ومن الشرق شارع ومن الغرب شارع وذلك بموجب عقد هبة مشهر بتاريخ 26/04/2004 جزء 259 والعقار محل النزاع هو مسكن مبني منذ أكثر من 50 سنة و المدعي عندما سعى إلى استخراج الدفتر العقاري الخاص بالمسكن لدى المدعى عليه الأول تفاجأ بكون المنزل تم تسجيله لصالح عليهم و قد إستفادوا من الترقيم النهائي والمدعي سجل معارضة في هذا الترقيم إلا أنه ونظرا لفوات آجال المعارضة لجأ إلى الطعن في هذا الترقيم أمام المحكمة الإدارية في الترقيم النهائي المتعلق بالقسم المسحي رقم 00087 من مجموعة ملكية رقم 72 الكائن بحي بوعامر بورقلة بمساحة 233م<sup>2</sup> و تسجيله باسم المدعي بدلا من المدعى عليهم و المدعى عليهم استأنفوا الحكم أمام مجلس الدولة الذي أصدر بتاريخ 27/08/2014 تحت رقم 082884 أصدر مجلس الدولة قرار قضى بإلغاء الحكم المستأنف و الفصل من جديد بعدم قبول عريضة افتتاح الدعوى وذلك بسبب عدم إشتهارها بالمحافظة العقارية طبقا للمادة 17 من ق.إ.م.إ وعليه يلتزم المدعي من هيئة المحكمة في الشكل قبول دعوى شكلا وفي الموضوع القضاء بإعادة النظر في الترقيم النهائي المتعلق بالقسم المسحي 0072 من مجموعة الملكية رقم 0087 الكائن بحي بوعامر و المعدد بمساحة 233م<sup>2</sup> وتسجيله باسم المدعي أولاد ~~محمد بن محمد~~ بن عبد الله بدلا من المدعى عليهم ورثة ~~محمد بن محمد~~ بن محمد و إلزام المدعى عليهم بدفع مبلغ 2.000.000.00 دج تعويض عن الأضرار المادية و المعنوية اللاحقة به إثر هذه المنازعة القضائية مع تحميل المدعى عليهم المصاريف القضائية و بتاريخ 29/03/2015 أجاب المدعى عليه الأول السيد وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مديرية الحفظ العقاري بورقلة من حيث الشكل أن دعوى الحال جاءت مخالفة لنص المادة 17/3 من ق.إ.م.إ ومن حيث الموضوع إن الوثائق المسحية المسلمة للمحافظ العقاري من قبل مصالح مديرية مسح الأراضي تشير إلى أن مجموعة الملكية رقم 87 للقسم 72 الكائن بحي بوعامر ورقلة مسجلة باسم المدعى عليهم و الحكم القضائي الصادر في القضية بتاريخ 09/04/2013 فهرس 207/13 يقضي بعدم قبول طلب المدعين و الترقيمات العقارية النهائية قد منحت للمدعي عليهم وتم تسليمهم الدفتر العقاري وفق نص المادة 13 من المرسوم 63-76 وعليه وعليه يلتزم المدعى عليه الأول من هيئة المحكمة من حيث الشكل رفض الدعوى شكلا لمخالفتها نص المادة 17/3 من ق.إ.م.إ ومن حيث الموضوع في الأساس بصحة إجراءات الترقيمات العقارية النهائية و تسليم الدفتر العقاري وفي الإحتياط إخراجنا من الخصومة و تحميل من خسر الدعوى



رقم الجدول: 15/00196  
رقم الفهرس: 15/00422

وبتاريخ 19/05/2015 أجاب المدعى عليهم الثاني ورثة ~~صافي~~ بواسطة دفاعهم الأستاذ شتيوي منير في الشكل أن صفة التقاضي غير مؤسسة في قضية الحال كون عقد الهبة المحتج به باطل و يستند على أصل ملكية المورث و ليس للواهب أخ المدعي ما يطمس حقوق باقي الورثة كما أن الدعوى الحالية واقعة خارج الأجل القانونية للمطالبة بالإلغاء 04 أشهر من تاريخ الرد و في الموضوع و الدفتر العقاري تحصل عليه والد المدعى عليهم منذ سنوات وما قام به المدعى عليهم سوى بنقل الدفتر باسمهم بعد تقديم فريضة مورثهم ومورث المدعى عليهم كان قد شيد على ذات الأرض مسكن عائلي كما هو موضح بالوثائق المرفقة و عليه يلتزم المدعى عليهم من هيئة المحكمة أولا في الشكل عدم قبول الدعوى شكلا لوقوعها خارج الأجل المقدر ب 04 أشهر وكذا انعدام الصفة في المدعي لعدم صحة ارتباطه بأصل الحق المتنازع فيه و ثانيا في الموضوع بعد الإشهاد بامتلاك دفتر عقاري باسم مورث المدعى عليهم ونقله باسمهم و أن عقد مورث المدعى عليهم رسمي ثابت التاريخ و الأسبق في التسجيل و الشهر و بالنتيجة القضاء برفض الدعوى لعدم التأسيس و تحميل المدعي المصاريف القضائية و التنفيذية طبقا للقانون و بتاريخ 26/05/2015 طرح المدعي بواسطة دفاعه مذكرة جوابية في الشكل أنه تم شهر عريضة افتتاح الدعوى مما يجعل دفع المدعى عليه الأول مردود عليه وفي الموضوع أن المدعي يعتبر ضحية العمل العشوائي و عدم الجدية في عمليات المسح وهو غير ملزم بتحمل أخطاء مسح الأراضي و الحفظ العقاري و المدعي يقطن بهذا المسكن منذ أكثر من 50 سنة و كل ادعاءات المدعى عليهم غير مؤسسة و عليه يلتزم المدعي من هيئة المحكمة إلغاء الترقيم النهائي المستفيد منه مورث المدعى عليهم مع إبطال جميع الآثار القانونية المترتبة عنه مع إلزام المدعى عليهم بدفع تعويض قدره مليون دج عن الأضرار المادية و المعنوية اللاحقة بالمدعي من هذا الفعل وفقا لنص المادة 124 من القانون المدني و بعد تبادل المذكرات و اعتبار التحقيق في القضية منتهيا ، تم إيداع تقرير كتابي في القضية تم عرضه على محافظ الدولة لإبداء ملاحظاته فقدم مذكرة ملتصقا فيها القضاء بتطبيق القانون ، و من ثم وضعت القضية في المرافعات لجلسة 16/06/2015 ، ثم وضعت في المداولة بجلسة 23/06/2015 و تم تمديد المداولة لجلسة يوم 30/06/2015 للنطق بالحكم التالي:

### \*\* وعليه فإن المحكمة \*\*

بعد الإطلاع على المواد 847،804،803،801،800،15،13،890،889 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

بعد إعداد التقرير و إيداع ملف الدعوى

بعد إبلاغ الملف إلى السيد محافظ الدولة

بعد عرض الملف بالجلسة العلنية و عرض التقرير

بعد إعطاء الكلمة للأطراف الحاضرة بالجلسة لإبداء ملاحظاتهم بما فيه السيد محافظ الدولة

بعد الإطلاع على طلبات السيد محافظ الدولة والذي التمس القضاء بتطبيق القانون

بعد المداولة قانونا

من حيث الشكل

حيث أن الدعوى الحالية جاءت مستوفية للشروط والإجراءات الشكلية المقررة قانونا عملا

بأحكام المواد 800،15،13 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

حيث أن عريضة افتتاح الدعوى تم إيداعها لدى المحافظة العقارية بورقلة تطبيقا لأحكام المادة

17/3 من ق.إ.م. كما هو ثابت للمحكمة بموجب وصل الإيداع المؤرخ في 25/03/2015 و

الحامل رقم 30/302 وكذا جدول الإرسال المؤشر عليه من طرف المحافظة العقارية بورقلة

بنفس التاريخ

حيث أن دفع المدعى عليه الأول السيد وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مديرية الحفظ

العقاري بورقلة المتعلق بأن دعوى المدعي جاءت مخالفة لنص المادة 17/3 من ق.إ.م. غير

مؤسس قانونا وبتعين رفضه لعدم التأسيس القانوني



حيث دفع المدعى عليهم الثاني ورثة ~~حماني~~ بأن صفة التفاضي غير مؤسسة في قضية الحال كون عقد الهبة المحتج به باطل

حيث أن المدعى عليهم لم يطرحوا للمحكمة ما يثبت زعمهم حول بطلان عقد هبة المدعي لا سيما أن عقد الهبة محرر لدى الأستاذ مخلوفي محمد بتاريخ 28/03/2004 ومشهر لدى المحافظة العقارية بورقلة بتاريخ 26/04/2004 جزء 359 رقم 21 حيث ونظرا لما وعليه فإن دفع المدعى عليهم المتعلق بانعدام صفة المدعي غير مؤسس قانونا و يتعين رفضه لعدم التأسيس

حيث ونظرا ولما ذكر أعلاه و لبطلان الدفوع الشكلية للمدعى عليهما تقضي المحكمة بقبول دعوى المدعي شكلا

من حيث الموضوع

حيث رافع المدعي ~~المدعي~~ بن عبد الله بواسطة دفاعه المدعي عليهما ملتصبا من هيئة المحكمة في الشكل في الشكل قبول دعوى شكلا وفي الموضوع القضاء بإعادة النظر في الترقيم النهائي المتعلق بالقسم المسحي 0072 من مجموعة الملكية رقم 0087 الكائن بحي بوعامر و المعدد بمساحة 233 م<sup>2</sup> وتسجيله باسم المدعي أولاد سالم الأخضر بن عبد الله بدلا من المدعي عليهم ورثة حماني بن محمد و إلزام المدعى عليهم بدفع مبلغ 2.000.000.00 دج تعويض عن الأضرار المادية و المعنوية اللاحقة به إثر هذه المنازعة القضائية مع تحميل المدعى عليهم المصاريف القضائية

حيث دفع المدعى عليه الأول وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مديرية الحفظ العقاري بورقلة ملتصبا من هيئة المحكمة من حيث الشكل رفض الدعوى شكلا لمخالفتها نص المادة 17/3 من ق.إ.م. و من حيث الموضوع في الأساس بصحة إجراءات الترقيمات العقارية النهائية و تسليم الدفتر العقاري وفي الإحتياط إخراجنا من الخصومة و تحميل من خسر الدعوى المصاريف القضائية

حيث دفع المدعى عليهم الثاني ورثة ~~حماني~~ بواسطة دفاعهم ملتصبين من هيئة المحكمة أولا في الشكل عدم قبول الدعوى شكلا لوقوعها خارج الأجل المقدرة ب 04 أشهر وكذا انعدام الصفة في المدعي لعدم صحة ارتباطه بأصل الحق المتنازع فيه و ثانيا في الموضوع بعد الإشهاد بامتلاك دفتر عقاري باسم مورث المدعى عليهم ونقله باسمهم و أن عقد مورث المدعي عليهم رسمي ثابت التاريخ و الأسبق في التسجيل و الشهر و بالنتيجة القضاء برفض الدعوى لعدم التأسيس و تحميل المدعي المصاريف القضائية و التنفيذية طبقا للقانون حيث يستخلص لهيئة المحكمة من خلال الإطلاع على الوثائق المرفقة بالملف أن جوهر النزاع ينصب أساسا حول المطالبة بإلغاء الترقيم النهائي

حيث أن المدعي زعم أنه يملك عقار خاص يقع بحي بوعامر ورقلة مساحته 242.40 م<sup>2</sup> يحده من الشمال شارع ومن الجنوب ملك مناصري محمد الصغير ومن الشرق شارع ومن الغرب شارع وذلك بموجب عقد هبة حيث أن المدعى ولتدعيم زعمه طرح نسخة من عقد الهبة المحرر لدى الأستاذ مخلوفي محمد بتاريخ 28/03/2004 و المشهر لدى المحافظة العقارية بورقلة في 26/04/2004 جزء 359 رقم 21 حيث أن المدعي زعم بأنه سعى لإستخراج الدفتر العقاري لكنه تفاجأ بكون المنزل مسجل لصالح ورثة حماني حماني

حيث أن المدعي طرح نسخة من وثيقة الترقيم المسحي الصادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والتي تثبت أن العقار محل النزاع يقع بمجموعة ملكية رقم 0087 قسم 72 بمساحة 233 م<sup>2</sup> و المسجل باسم حماني محمد ومن معه حيث أن عقد الهبة المذكور أعلاه جد دقيق ومحدد تحديدا دقيقا نافيا للجهالة لعقار المدعي الذي يحده من الشمال الشارع، ومن الجنوب ملك مناصري محمد الصغير، ومن الشرق شارع، ومن الغرب شارع

حيث أن عقد شهرة لمورث المدعى عليهم المدعي عليهم ورثة حماني حماني المحرر من طرف الأستاذ ابن مالك محمد الحسن المؤرخ في 14/03/1990 فإنه يرد على ثلاث قطع أرضية عارية بمساحة إجمالية تقدر ب 18.499.99 م<sup>2</sup> ولا يشير إلى وجود مسكن فهو ل يثبت ملكية



العقار محل النزاع لصالح المدعى عليهم  
حيث وباستقراء المحكمة للوثائق المرفقة بالملف تبين أن طلب المدعي المتعلق بإعادة ترقيم  
العقار محل النزاع لصالحه مؤسس قانونا ويتعين الإستجابة له  
حيث ونظرا لما ذكر أعلاه تقضي المحكمة بإعادة النظر في التقييمات النهائية المتعلقة بمجموعة  
الملكية رقم 0087 قسم 72 الكائن بحي بوعامر و البالغ مساحته 233 م<sup>2</sup> و تسجيله باسم  
المدعي، لاد سالم الأخضر بدلا من المدعى عليهم ورثة حماني حماني  
حيث التمس المدعي بموجب طلب إضافي إلزام المدعى عليهم بدفع مبلغ 2.000.000.00 دج  
تعويض عن الأضرار المادية و المعنوية اللاحقة به إثر هذه المنازعة القضائية  
حيث ترى المحكمة أن الطلب الإضافي غير مبرر قانونا ويتعين عدم الإستجابة له  
حيث أن المصاريف القضائية تقع على عاتق المدعى عليهم ورثة حماني حماني طبقا لأحكام  
المادة 419/1 من ق.إ.م.إ.

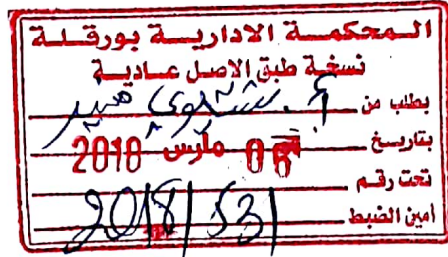
### \*\* لهذه الأسباب \*\*

تقرر المحكمة الإدارية بورقلة حال فصلها في المنازعات الإدارية، علنيا، حضوريا، وفي أول درجة  
في الشكل/قبول الدعوى،  
في الموضوع/القضاء بإعادة النظر في التقييمات النهائية المتعلقة بمجموعة الملكية رقم (87) من  
القسم (72) الكائن بحي بوعامر ورقلة و البالغ مساحته (233 م<sup>2</sup>) وتسجيله باسم المدعي ~~أولاد~~  
الأخضر بدلا من ورثة المرحوم ~~حماني حماني~~ المدعى عليهم، وتحميل المدعى عليهم فريق  
حماني حماني المصاريف القضائية.  
بذا صدر الحكم ولصحته أمضاه كل من الرئيس والمستشار المقرر وأمين الضبط.

الرئيس (ة)

المستشار المقرر

أمين الضبط



رقم الجدول: 15/00196  
رقم الفهرس: 15/00422



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة لأموال الوطنيه  
مديرية الحفظ العقاري لولاية : ورقلة

إجراء اشهار عقاري

رسم 1000	08 ماي 2017 في مجلة 912 رقم 80	إيداع 46 حجم رقم 2520
-------------	--------------------------------------	--------------------------------

إطار مخصص للمحافظ العقاري لـ .....	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح)	بلدية: ....., مجموعة ملكية رقم: .....	قسم: ....., حصّة رقم: .....
<b>الموضوع</b>			
أمام الأستاذ: كانون محمد محضر قضائي بمحكمة تقرت حضر السيد (ة): برهي فاطمة			
<b>الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية</b>			
<b>باسم الشعب الجزائري</b>			
<b>حکم</b>			
المحكمة الإدارية : ورقلة الغرفة رقم : 01			
إن المحكمة الإدارية ورقلة بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة في الرابع من شهر أفريل سنة ألفين وسبعة عشر			
رقم القضية : 16/00611 رقم الفهرس : 17/00162 جلسة يوم : 17/04/04 مبلغ الرسم / 1500 دج			
برئاسة السيد (ة) : سعادة هاشمي عضوية السيد (ة) : قاضي محفوظ وعضوية السيد (ة) : يكن محمد والمحضر السيد (ة) : غاني عفيف والمساعدة السيد (ة) : بوحنك سهي			
رئيسا مقررا مستشارا مستشارا محافظ الدولة أمين الضبط			
المدعي : برهي فاطمة بنت علي المدعى عليه : الدولة ممثلة في السيد وزير المالية وبتفويض منه مدير الحفظ العقاري ممثلة في السيد مدير الحفظ العقاري لولاية ورقلة			
صدر الحكم الأتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم : 16/00611 بين : 1 ( ) : برهي فاطمة بنت علي المدعي حاضر العنوان : ك 236 رقم 18 حي الأمير عبد القادر تقرت المباشر الخصام بواسطة الأستاذ (ة) : بن شعاعة عبد الوهاب من جهة			
ويبين : 1 ( ) : الدولة ممثلة في السيد وزير المالية المدعى عليه حاضر وبتفويض منه مدير الحفظ العقاري ممثلة في السيد مدير الحفظ العقاري لولاية ورقلة مسح الأراضي بولاية ورقلة			

<p>ممثله في مديرها الدولة ممثلة في السيد وزير المالية ويتفويض منه مدير أملك الدولة لولاية ورقلة</p>	<p>العنوان: ولاية ورقلة المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة) : 2 ( : الدولة ممثلة في السيد وزير المالية ويتفويض منه مديرية مسح الأراضي بولاية ورقلة ممثلة في مديرها العنوان: ورقلة</p>	<p>ممثله القانوني المدعى عليه حاضر</p>
<p>ممثله القانوني المدخل في الخصام</p>	<p>3 ( : الدولة ممثلة في السيد وزير المالية ويتفويض منه مدير أملك الدولة لولاية ورقلة المباشر للخصام بنفسه <u>من جهة ثانية</u></p>	
<p><b>ويحضور :</b> <b>(1) السيد محافظ الدولة .</b></p>		
<p><b>إن المحكمة الإدارية بورقلة</b></p>		
<p>في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2017/04/04 بمقتضى القانون رقم 02-98 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 1998/05/30 والمتعلق بالمحاكم الإدارية .</p>		
<p>بمقتضى القانون رقم 09-08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، لاسيما المواد</p>		
<p>876 ، 884 ، 885 ، 888 ، 889 ، 896 منه .</p>		
<p>بعد الإستماع إلى السيد (ة) سعادة الهاشمي المقرر في تلاوة تقريره (ها) المكتوب</p>		
<p>محافظ الدولة</p>	<p>غانى عفيف</p>	<p>بعد الاطلاع على التقرير المكتوب للسيد (ة)</p>
<p>والإستماع إلى ملاحظاته (ها) الشفوية .</p>		
<p>وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي :</p>		
<p><b>الوقائع والإجراءات :</b> يستخلص من الملف أنه بتاريخ 21/12/2016 قامت المسماة /برهي فاطة بنت علي ،</p>		

السكان ب : ك 236 رقم 18 حي الأمير عبد القادر ، تقرت ، برفع دعوى إدارية بواسطة عريضة مقدمة من طرف دفاعها الأستاذ / بن شعاعة عبد الوهاب ضد المدعى عليهما :  
(1) الدولة ممثلة في وزير المالية بتفويض منه مدير الحفظ العقاري لولاية ورقلة ممثلة في السيد مدير الحفظ العقاري لولاية ورقلة ، الكائن مقرها بورقلة

(2) الدولة ممثلة في السيد وزير المالية وبتفويض منه مديرية مسح الأراضي بولاية ورقلة ممثلة في مديرها الكائن عنوانها بورقلة، وبحضور السيد محافظ الدولة ، فسجلت تحت رقم  
2016/61 i

ومما جاء في عريضتها أنها إشتري دار بموجب عقد عرفي مؤرخ في 26/03/1981 من مالكا المسماء/ كافي فطيمة بنت علي وانها تقيم فيها منذ تاريخ شرائها ، وأن الدار تم مسحها طبقا للمرسوم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام ضمن القسم (32) مجموعة الملكية رقم (23) بلدية تقرت ذو المساحة ( 2م257) وسم تسجيلها باسم مجهول كونها لم تعلم بساعة وتاريخ حضور اعوان المسح ، وان وثائق المسح تم ايداعها بتاريخ 28/04/2003 حسب ما هو مذكور في الشهادة السلبية ، وانها لما تقدمت للمحافظ العقاري من اجل تسجيلها باسمها رد عليها بالرفض لانه لا يمكن الاستجابة لطلبها لان الترقيمات العقارية مضت عليها اكثر من (2) سنتين وفقا للماد 14 من المرسوم 63-76 المتعلق بتاسيس السجل العقاري ، مما جعلها تلجأ للقضاء طبقا للمادة 16 من المرسوم 63-76 المتعلق بتاسيس السجل العقاري ،وانه تثبت حيازتها للعقار مجموعة الملكية (23) من القسم (32) المطابق للعنوان السابق المعرف بكتلة 236 رقم 18 حي الامير عبد القادر بلدية تقرت المنوه عليه في بطاقة تعريفها الوطنية ثم اضافت مذكرة تصحيحية مقدمة في جلسة يوم 28/12/2016 تتعلق بتصحيح رقم مجموع الملكية ومساحتها ملتزمة في الاخير القضاء بتسجيل ملكية العقار ذو الطابع السكني المنتمي لمجموعة ملكية رقم (57) قسم (32) ذو المساحة (2م246) بلدية تقرت باسمها

فاجابت المدعى عليها الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا بالمدير الولائي للحفظ العقاري بورقلة من حيث الشكل ترك التقدير لهيئة المحكمة ، وفي الموضوع ان المدعية تقدمت لمصالحها بطلب تسوية عقار مسجل باسم مجهول مستظهرة بسند توثيقي غير مشهر بالمحافظة العقارية مؤرخ في 26/03/1985 ، مؤكدة ان الوثائق المسحقة المتعلقة بالقسم (32) تم ايداعها بالمحافظة العقارية بتقرت بتاريخ 28/04/2003 ، وان البطاقة العقارية لمجموعة الملكية (57) سجلت لحساب المجهول وان طلب المدعية مؤرخ في 08/10/2016 أي انه جاء بعد مرور فترة الترقيمات المؤقتة المحددة بسنتين طبقا للتعليمات رقم 7049 المؤرخة في 10/07/2013 فانها ردت على طلبها بالرفض بالارسال رقم 003699 المؤرخ في 10/11/2016 لوروده خارج الاجل القانوني ، ملتزمة في الاخير من حيث الشكل ترك التقدير لهيئة المحكمة ، ومن حيث الموضوع في الاساس رفض الدعوى لعدم التاسيس ، وفي الاحتياط ندب خبير توكل له مهام تتعلق بوضعية العقار ، وتحميل المدعية المصاريف القضائية ،

في حين اجابت عن المدعى عليها الثانية الدولة ممثلة في وزير المالية الوكالة الوطنية لمسح الاراضي ممثلة في المدير الولائي لمسح الاراضي بورقلة ان المدعية تطالب بتسجيل العقار الواقع بالقسم (32) مجموعة الملكية (0057) بلدية تقرت باسمها ، مؤكدة انها في سنة 2001 شرعت في المسح العام الحضري للقسم (32) بتقرت ، وان مجموعة الملكية (0057) سجلت لحساب المجهول لانه لم يتقدم أي طرف للمطالبة بتسجيلها وتعذر على اعوان المسح تحديد هوية مالكيها ، وقد تم ايداع وثائق المسح ببلدية تقرت بتاريخ 2/06/2002 من اجل الاعتراض والطعون الا انه لم يسجل أي اعتراض على جزء الملكية رقم (0057) ، وبتاريخ

28/04/2003 تم ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية بتقررت ، مؤكدة ان مصالح المسح لم تكن لها أي مصلحة في النزاع ، ملتزمة في الاخير القضاء بإخراجها من النزاع ،

وبامر من المحكمة قامت المدعية بإدخال الدولة ممثلة في وزير المالية ممثلا بمدير املاك الدولة لولاية ورقلة وذلك بموجب عريضة مقدمة من طرف دفاعها بتاريخ 29/01/2017 مرددة للوقائع التي تم ذكرها في العريضة الافتتاحية ، ملتزمة في الاخير قبول الادخال في الخصام شكلا وفي الموضوع القضاء بتسجيل السكن المنتمي للقسم (32) مجموعة الملكية (57) ذو المساحة 2م246 بلدية تقرت باسمها ،

في حين اجابت المدخلة في الخصام الدولة ممثلة في وزير المالية ممثلا بمدير املاك الدولة لولاية ورقلة من حيث الشكل ان الدعوى جاءت مخالفة لنص المادة 17/3 من ق ا م ا ، وفي الموضوع انه لم يتم اخطارها بطلب المدعية لإبداء رايها فيما يخص الطبيعة القانونية للعقار محل النزاع والاطلاع عليه ، وعليه نكون امام دعوى سابقة لأوانها بالنسبة لمصالحها ، ملتزمة في الاخير من حيث الشكل القضاء برفض الدعوى شكلا لمخالفتها للإجراءات المنصوص عليه في المادة 17/3 من ق ا م ا ، ومن حيث الموضوع رفض الدعوى لعدم التأسيس وتحميل المدعية المصاريف القضائية ،

وبعد تبادل المذكرات ، تم تحرير محضر انتهاء التحقيق ، ثم تم ايداع تقرير كتابي في القضية من طرف الرئيس المقرر ، ثم عرضت على محافظ الدولة لتقديم التماساته ، ثم وضعت في المرافعات في جلسة يوم 14/03/2017 ، ثم وضعت في المداولة في جلسة يوم 28/03/2017 ثم لنفس الغرض لجلسة اليوم 04/04/2017 فصدر الحكم التالي :

**\*\* وعليه فإن المحكمة \*\***

بعد الاطلاع على المواد : 13-14-15-65-800-801-804-815-838-844-884-897 من قانون الاجراءات المدنية والادارية

بعد الاستماع إلى التقرير المكتوب المقدم من طرف السيد/ سعادة الهاشمي الرئيس المقرر بعد تمكين الاطراف من تقديم ملاحظاتهم الشفوية

بعد تمكين محافظ الدولة من الاطلاع على الملف وتقديم طلباته

بعد الاطلاع على اوراق الدعوى

بعد المداولة القانونية

في الشكل /

حيث ان المدعية تلتزم قبول ادخال مديرية املاك الدولة لولاية ورقلة في الخصام شكلا ، وضمنا قبول الدعوى شكلا ،

حيث ان المدعى عليها الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا بالمدير الولائي للحفظ العقاري بورقلة من حيث الشكل ترك التقدير لهيئة المحكمة

حيث ان المدعى عليها الثانية ممثلة في الوكالة الوطنية لمسح الاراضي ممثلة في مديرية ولاية ورقلة لم تقدم أي دفع شكلي واكتفت بطلب اخراجها من النزاع ،

المسح بالمحافظة العقارية بتقررت ، وان مصالحها لم تكن لها أي مصلحة في النزاع ،

حيث ان المدخلة في الخصام الدولة ممثلة في وزير المالية ممثلا بمدير املاك الدولة لولاية ورقلة دفعت برفض الدعوى لعدم التأسيس وتحميل المدعية المصاريف القضائية ، مؤكدة انه لم يتم اخطارها بطلب المدعية لابداء رايها فيما يخص الطبيعة القانونية للعقار محل النزاع والاطلاع عليه ، وعليه تعد الدعوى سابقة لاوانها بالنسبة لمصالحها ،

حيث ان محافظ الدولة اطلع على الملف وقدم التماساته بتطبيق القانون وبالفصل في المصاريف القضائية ، وبالرد على دفعه وطلباته طبقا للمادة 900 من ق ا م ا ،

حيث يتضح للمحكمة من خلال الملف وظاهر المستندات ان المدعية تدعي ملكيتها لعقار عبارة عن سكن اشترته من مالكته/ كافي فطيمة بموجب عقد عرفي مؤرخ في 26/03/1981 وانها تقيم فيها منذ تاريخ شرائها ، وانه عند اعداد المسح العام طبقا للمرسوم 63-76 المتعلق باعداد مسح الاراضي العام تم مسحها ضمن القسم (32) مجموعة ملكية رقم (57) بلدية تقرت بمساحة (2م246) وتم تسجيلها باسم مجهول ، وان وثائق المسح تم ايداعها بالمحافظة العقارية بتقرت بتاريخ 28/04/2003 ، وانه لما تقدمت بطلب تسويتها رفض المحافظ العقاري طلبه لوروده خارج الاجل القانوني المحدد في المادة 14 من المرسوم 63-76 مما جعلها ترفع دعوى الحال استنادا لاحكام المادة 16 من المرسوم 63-76

حيث ان المدعية تحوز العقار محل النزاع الذي تم مسحه في القسم (32) مجموعة الملكية رقم (57) بمساحة (2م246) ببلدية تقرت حسب وثائق المسح وانه تم تسجيله باسم مجهول ، وان الوكالة الوطنية تبرر تسجيله باسم مجهول لعدم تقدم أي شخص بطلب تسجيله وانه تعذر على اعوانها تحديد هوية مالكها ، ولم يتقدم أي اعتراض بشأنها عند ايداع وثائق المسح ببلدية تقرت بتاريخ 2/06/2002 وبعد مرور مدة تزيد عن سنتين من تاريخ 28/04/2003 تاريخ ايداعها لدى المحافظة العقارية بتقرت تقدمت المدعية بطلب تسوية العقار باسمها ،

حيث ان العقار مسجل باسم مجهول وان المدخلة في الخصام لم تقدم أي اعتراض واضح عن طلب المدعية مما يتعين الاستجابة لطلب المدعية والقضاء باعادة النظر في الترقيمات العقارية لمجموعة الملكية رقم (0057) بمساحة (2م246) من القسم (32) ببلدية تقرت بتسجيلها باسم المدعية ،

حيث ان المدعى عليهما مؤسستين عموميتين اداريتين ومن ثم فانهما معفيان من المصاريف القضائية طبقا للمواد 124 من القانون المالية لعام 1991 المعدلة بالمادة 64 من قانون المالية لعام 1999 ،

#### **\*\* لهذه الأسباب \*\***

تقرر المحكمة الإدارية بورقلة حال فصلها في المنازعات الإدارية علنيا حضوريا وفي أول درجة

في الشكل / بعد قبول إدخال الدولة ممثلة في وزير المالية وبتفويض منه مدير أملاك الدولة لولاية ورقلة في الخصام بقبول الدعوى شكلا

في الموضوع / القضاء باعادة النظر في الترقيمات العقارية لمجموعة الملكية رقم (57) قسم (32) البالغ مساحتها (2م246) ببلدية تقرت بتسجيلها باسم المدعية برهي فاطمة بنت علي ، واعفاء المدعى عليهما من المصاريف القضائية ،

حيث ان المدعية قامت بادخال الدولة ممثلة في وزير المالية ممثلا بمدير املاك الدولة لولاية ورقلة كون الترقيمات العقارية مرت عليها اكثر من سنتين ،

حيث ان المدخلة في الخصام دفعت بعدم قبول الدعوى شكلا كونها جاءت مخالفة لنص المادة 17 /3 من ق ا م ا الرامية الى اشهار الدعوى ،

حيث ان العريضة الافتتاحية وكذا عريضة الادخال في الخصام مستوفيتان للاوضاع الشكلية القانونية ،

حيث ان المدعية قامت باشهار دعواها كما هو ثابت من تاشيرة المحافظ العقاري بتقرت بتقرت عن العريضة الافتتاحية ايداع رقم 2325 حجم 45 بتاريخ 03/01/2017 مما يتعين رد دفوع المدخلة في الخصام ، والتصريح بقبول الدعوى والادخال في الخصام شكلا ،

في الموضوع /

حيث ان المدعية تلتزم بالقضاء بتسجيل ملكية العقار ذو الطابع السكني المنتمي لمجموعة ملكية رقم (57) قسم (32) ببلدية تقرت ذو المساحة (2م246) بلدية تقرت باسمها ، مدعية انها اشترت دار من مالكتها كافي فطيمة ، وذلك بموجب عقد عرفي مؤرخ في 26/03/1981 وانها تقيم فيها منذ تاريخ شرائها ، وانه عند اعداد المسح العام طبقا للمرسوم 63-76 المتعلق باعداد مسح الاراضي العام تم مسحها ضمن القسم (32) مجموعة ملكية (57) بلدية تقرت ذو المساحة (2م246) وتم تسجيلها باسم مجهول كونها لم تعلم بحضور اعوان المسح ، وان وثائق المسح تم ايداعها بتاريخ 28/04/2003 لدى المحافظة العقارية بتقرت ، وانها لما تقدمت بطلب تسوية وضعيتها من اجل تسجيلها باسمها رد عليها المحافظ العقاري بالرغم كون الترقيمات العقارية مضت عليها اكثر من (2) سنتين وفقا للمادة 14 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، مما جعلها تلجأ للقضاء طبقا للمادة 16 من المرسوم 63-76 السابق الذكر مؤكدة حيازتها للعقار محل الطلب المطابق للعنوان السابق المعرف بكتلة 236 رقم 18 حي الامير عبد القادر بلدية تقرت المنوه عليه في بطاقة تعريفها الوطنية ،

حيث ان المدعى عليها الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا بالمدير الولائي للحفظ العقاري بورقلة دفعت في الاساس رفض الدعوى لعدم التأسيس ، وفي الاحتياط نذب خبير توكل له مهام تتعلق بوضعية العقار ، وتحميل المدعية المصاريف القضائية ، مؤكدة ان المدعية تقدمت لها بطلب تسوية عقار مسجل باسم مجهول مستظهرة بسند توثيقي غير مشهر مؤرخ في 26/03/1985 ، وان الوثائق المسحقة المتعلقة بالقسم (32) تم ايداعها بالمحافظة العقارية بتقرت بتاريخ 28/04/2003 ، وان البطاقة العقارية لمجموعة الملكية (57) سجلت لحساب المجهول وان طلب المدعية جاء بعد مرور فترة الترقيمات المؤقتة المحددة بسنتين (2) طبقا للتعليمات رقم 7049 المؤرخة في 10/07/2013 فرفض لوروده خارج الاجل القانوني ،

حيث ان المدعى عليها الثانية الوكالة الوطنية لمسح الاراضي ممثلة في المدير الولائي لمسح الاراضي بورقلة التمسست اخراجها من الخصام ، مؤكدة انها في سنة 2001 شرعت في المسح العام الحضري للقسم (32) بتقرت ، وان مجموعة الملكية (0057) سجلت لحساب المجهول لانه لم يتقدم أي طرف للمطالبة بتسجيلها وتعذر على اعوان المسح تحديد هوية مالكتها ، وقد تم ايداع وثائق المسح ببلدية تقرت بتاريخ 2/06/2002 من اجل الاعتراض والطعون الا انه لم يسجل أي اعتراض على جزء الملكية رقم (0057) ، وبتاريخ 28/04/2003 تم ايداع وثائق

الفارس

الصفحة	العنوان
أ	المقدمة.
01	الفصل الأول : موقف القضاء العادي من تفسير قواعد السجل العقاري.
01	تمهيد
01	المبحث الأول: ماهية السجل العقاري و الجهات القضائية المتدخلة في تفسير قواعده
02	المطلب الأول : مفهوم السجل العقاري
02	الفرع الأول : تعريف السجل العقاري
03	الفرع الثاني : خصائص السجل العقاري
03	المطلب الثاني : إجراءات تأسيس السجل العقاري
04	الفرع الأول : الأعمال المادية لتأسيس السجل العقاري
07	الفرع الثاني : الأعمال القانونية لتأسيس السجل العقاري
12	المطلب الثالث : جهات القضاء العادي المتدخلة في تفسير قواعد السجل العقاري
13	الفرع الأول: المحاكم
13	الفرع الثاني: المجالس القضائية
14	الفرع الثالث: المحكمة العليا



14	المبحث الثاني: نطاق تدخل القضاء العادي في تفسير قواعد السجل العقاري
14	المطلب الأول: موقف القضاء العادي من مبادئ السجل العقاري
15	الفرع الأول: موقف القضاء العادي من الأثر المنشيء
15	الفرع الثاني : موقف القضاء العادي من المشروعية
16	الفرع الثالث : موقف القضاء العادي من حضر التقدم المكسب
17	المطلب الثاني: موقف القضاء العادي من الإجراء الأول و الأوضاع الناتجة عنه
17	الفرع الأول: موقف القضاء العادي من الترقيم المؤقت .
17	الفرع الثاني: موقف القضاء العادي من الترقيم النهائي.
19	الفرع الثالث: موقف القضاء العادي من شهر عريضة افتتاح الدعوى .
23	الفصل الثاني: موقف القضاء الإداري من تفسير قواعد السجل العقاري.
23	تمهيد :
24	المبحث الأول : نطاق اختصاص القضاء الإداري
24	المطلب الأول : هياكل القضاء الإداري
24	الفرع الأول: المحاكم الادارية

24	الفرع الثاني: مجلس الدولة
25	الفرع الثالث: محكمة التنازع
26	المطلب الثاني : ضوابط (قواعد) إختصاص القضاء الإداري
27	الفرع الأول: ضوابط (قواعد) الإختصاص النوعي
35	الفرع الثاني: ضوابط (قواعد) الإختصاص الإقليمي
36	الفرع الثالث: تنازع الاختصاص بين القضاء العادي و الإداري
40	المبحث الثاني: نطاق تدخل القضاء الإداري من تفسير قواعد السجل العقاري
41	المطلب الأول: موقف القضاء الإداري من تفسير مبادئ السجل العقاري.
41	الفرع الأول : موقف القضاء الاداري من تفسير المبادئ الشكلية.
45	الفرع الثاني : موقف القضاء الاداري من تفسير المبادئ الموضوعية .
50	الفرع الثالث : موقف القضاء الإداري من شهر عريضة افتتاح الدعوى .
51	المطلب الثاني: موقف القضاء الإداري عند تفسير الإجراء و الأوضاع الناتجة عنه
51	الفرع الأول: موقف القضاء الإداري من الترقيم المؤقت

## الفهرست

52	الفرع الثاني: موقف القضاء الإداري من الترقيم النهائي
53	الفرع الثالث: موقف القضاء الإداري من الترقيم لحساب المجهول
72	خاتمة
75	قائمة المصادر والمراجع
	قائمة الملاحق