



جامعة اكلي محمد اولحاج - البويرة -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون العام



منازعات الترقيم العقاري في القضاء الإداري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون إداري

من إعداد الطالبة: تحت إشراف الأستاذة:

د/ بن صوط صورية

❖ حاجين دعاء

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ (ة)..... رئيسا

الأستاذة: د/ بن صوط صورية..... مشرفا ومقررا

الأستاذ (ة):..... عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2024-2023

الشكر:

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم : " من أسرى إليكم معروفا فكافئوه
فإن لم تستطيعوا فادعوا له . "

احمد الله عز وجل وأشكره على توفيقى وتسديد خطاي لإتمام هذا العمل
المتواضع

كما يطيب لي أن أرفع خالص الشكر والتقدير وأبلغ معاني العرفان، إلى
التي أشرفت على مذكرتي دون تردد، وما قدمته لي من نصح وتوجيه
واختيار لهذا الموضوع الشيق الاستاذة : " بن صوط صورية "
والشكر موصول كذلك لأعضاء لجنة المناقشة التي قبلت تحمل عبئ
مراجعة هذا العمل وتصويب أفكاره وأخطائه كما تراه مناسبا لهذه
المذكرة

كما أتقدم بجزيل الشكر للصديق عبد القادر قرباص الذي رافقتي طيلة
إنجازي لهذه المذكرة والذي لم يبخل عليا بالنصح والإرشاد
دون أن ننسى كل الأساتذة والموظفين بكلية الحقوق والعلوم السياسية
بجامعة أكلي محند أولحاج -البويرة-

الإهداء:

أرى مرحلتي الدراسية قد شارفت على الانتهاء بالفعل، بعد تعب ومشقة دامت سنين في سبيل الحلم والعلم حملت في طياته أمنيات الليالي، وأصبحت عنائي اليوم للعين قرّة، ها أنا اليوم أقف على عتبة تخرجي ثمار تعبي وأرفع قبعتي بكل فخر، فاللهم لك الحمد قبل أن ترضى ولك الحمد إذا رضيت ولك الحمد بعد الرضا، لأنك وفقنتني على إتمام هذا النجاح و تحقيق حلمي.

وبكل حب اهدي ثمرة نجاحي وتخرجي:

إلى من كلل العرق جبينه ومن علمني أنا النجاح لا يأتي إلى بالصبر والإصرار إلى النور الذي أنار دربي والسراج الذي لا ينطفئ نوره بقلبي أبدا من بذل الغالي والنفيس واستمديت منه قوتي واعتزازي بذاتي والذي العزيز. إلى من جعل الجنة تحت أقدامها وسهلت لي الشدائد بدعائها إلى الإنسانية العظيمة التي لطالما تمننت أن تقر عينها لرؤيتي في يوم كهذا امي العزيزة. إلى ضلعي الثابت وأماني أيامي إلى ما شددت عضدي بهم فكانوا لي ينابيع ارتوي منها إلى خيرة أيامي وصفوتها إلى قرّة عيني... إلى إخواني وأخواتي الغاليين.

لكل من كان عوناً وسنداً في هذا الطريق ، الأصدقاء الأوفياء ورفقاء السنين لأصحاب الشدائد والأزمات

الحمد لله على ما وهبني وأن يجعلني مباركة وأن يعينني أينما كنت فمن قال أنا لها نالها فأنا لها وإن أبت رغما عنها اتيت بها فالحمد لله شكراً وحباً وإمتناناً على البدء والختام وآخر دعواهم أنا الحمد لله رب العالمين.

مقدمة

مقدمة:

لقد اهتم المشرع الجزائري بضبط الملكية العقارية وحمايتها والحفاظ عليها، عن طريق انتهاج نظام قانوني خاص بها يتلاءم مع طبيعتها الخاصة، يظهر من خلال تأسيس السجل العقاري وتجسيد الحقوق العينية في هذا السجل.

لذلك نجد أن المشرع فرض إتباع عدة مراحل في هذا الشأن انطلاقاً من أعمال المسح العقاري وتنظيمه وتحديد حدوده، والتحقق الميداني وترتيب الأقسام ومجموعات الملكية وإيداعها، وصولاً إلى عملية التقييم بأنواعه وحالاته، ثم الاعتراف بحق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى كل ذلك في ظل نظام الشهر العيني.

حيث أن نظام الشهر العيني هدفه تحقيق استقرار الملكية العقارية وبعث الثقة فيها، للوصول إلى الائتمان العقاري، ويعود الفضل في هذا النظام إلى الدكتور روبير ريتشارت ورنس الأسترالي الذي كان يشتغل وظيفته مراقب في إدارة الجمارك من خلال قيامه بتخصيص سجل يدون فيه حركة السفن بالميناء.

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

لكن أمام كثرة الشكاوى والتظلمات المودعة على مستوى إدارات الحفظ العقاري عبر مختلف الولايات وبالرغم من تدخل المديرية العامة للأموال الوطنية عن طريق إصدار العديد من التعليمات والمذكرات بالنسبة للعقارات التي تم تسجيلها، وكذا محاولة المحافظ العقاري فض العديد من النزاعات عن طريق الصلح إلا أن منازعات التقييم العقاري تكثر وتتشابك خاصة كون المبادئ القانونية التي تنظمه تمتاز بعدم الدقة و تتواجد في النصوص القانونية بصفة مبعثرة مما يصعب على المختصين القيام بعملية التكييف.

اهمية الموضوع :

تتمثل أهمية هذا الموضوع من خلال تبيان مساهمة الترقيم العقاري في تطهير وضبط الملكية العقارية، كون أن الترقيم أول إجراء يقوم به المحافظ العقاري، بعد إتمام إجراءات عملية المسح، وتسلمه للوثائق الخاصة بالعقارات المسوحة، وكذا أهم الضوابط التي أقرها المشرع لتثبيت الملكية العقارية، والمنازعات الناشئة بين الأفراد الخاصة بالترقيم العقاري، لما لهذا الموضوع من أهمية قصوى، ولما للترقيم من قوة ثبوتية للحقوق المقيدة سواء بين الأفراد أو في مواجهة الغير، وما له من انعكاسات على الأفراد والمجتمعات.

أهداف دراسة الموضوع:

نهدف من وراء دراستنا هذه إلى التركيز حول موضوع العقارات التي يتم تسجيلها في حسابات غير معروفة أو الحسابات التي لا تتم المطالبة بها عند القيام بعملية المسح و ما تطرحه من مسائل في الجانب التطبيقي و طرق حلها سواء إداريا أو عن طريق القضاء. كما سنسلط الضوء على المنازعات الناتجة عن الترقيم العقاري خاصة ما تعلق بالاختصاص القضائي وكيفية فصل القاضي الإداري في هذه الدعاوى المطروحة أمامه، من خلال تحليل بعض الأحكام والقرارات المنصبة على نفس الموضوع.

الأسباب الذاتية لاختيار موضوع الدراسة:

تتمثل أسباب اختيارنا لهذا الموضوع في الرغبة في اكتشاف أبعاد الموضوع وخوض غماره للكشف عن مدلول المصطلحات المتعلقة به وتبين كافة الإجراءات التي يستطيع صاحب الشأن اللجوء إليها بغية تصفية الملكية العقارية وبيان أهمية الوظائف التي يعنى بها القاضي في الشق الإداري من اجل فك منازعات الترقيم العقاري.

الأسباب الموضوعية لاختيار موضوع الدراسة:

أما من ناحية الموضوعية فتتمثل في كونه لا يزال موضوعا ميدانيا خصبا للدراسة باعتبار أن الإشكالات التي تثيرها عملية الترقيم العقاري والمنازعات التي تنثور بشأنها لا زالت تحتاج إلى البحث والتنقيب في ثناياها.

إشكالية الموضوع:

لتسليط الضوء على كل النقاط الجوهرية في هذا الموضوع ارتأينا أن نطرح الإشكالية

التالية:

إلى أي مدى ساهم القضاء الإداري في فض منازعات الترقيم العقاري؟

الصعوبات التي واجهتنا:

لقد واجهتنا بعض العقبات لإخراج بحثنا في الشكل النهائي نذكر منها ضيق الوقت

وقلة الدراسات السابقة في الشق الإداري وكذا الكتب المتخصصة لاسيما المتعلقة بموضوعنا

المعنون بمنازعات الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري.

المنهج المتبع:

تقتضي طبيعة الدراسة أن يكون المنهج المتبع هو الوصفي لتحديد المفاهيم التي

تتطوي عليها الدراسة سواء من الجانب الإداري أو القانوني، وكذا المنهج التحليلي لتحليل

النصوص القانونية والتنظيمية بالإضافة للتعليمات والمذكرات والأحكام القضائية ذات الصلة

بالموضوع.

خطة البحث:

وعلى هذا الأساس قمنا بتقسيم الدراسة إلى فصلين بحيث أن كل واحد منهما ينقسم إلى

مبحثين على النحو التالي:

عنونا الفصل الأول بالإطار المفاهيمي للترقيم العقاري، والذي تناولناه وفق مبحثين

أساسيين بحيث تحدثنا في المبحث الأول عن المقصود بالترقيم العقاري، في حين ركزنا

دراستنا في المبحث الثاني حول السندات الرسمية وعلاقتها بالترقيم العقاري.

أما في الفصل الثاني فقد قمنا بدراسة الإجراءات القضائية لتسوية مختلف النزاعات التي

تتمحور حول الترقيم العقاري، بحيث قمنا بعرضه وفق مبحثين، ذكرنا في المبحث الأول

الخصوصية التي تتفرد بها المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري المعروضة على القضاء

الإداري، أما في المبحث الثاني تعرضنا فيه إلى ذكر الدعاوى المتعلقة بالترقيم العقاري وكذا الآثار المترتبة عن الطعن فيها.

الفصل الأول

الاطار المفاهيمي للترقيم العقاري

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للترقيم العقاري

بعد القيام بالعمليات المتعلقة بالمسح الذي تذكر فيه مجمل المعلومات المرتبطة بالعقار التي تدون في وثائق يتم ايداعها في جهة مختصة تدعى بالمحافظة العقارية ، يتم اثبات ذلك عن طريق محاضر يتم تحريرها و تسليمها من طرف المحافظ العقاري المكلف بهذه المهمة و بعد ذلك يتم اعلامه للجمهور بنشره في الاعلانات لدى المحافظة العقارية و المساكن التي يتواجد بها العقار بالإضافة الى مقر البلدية .

صحيح ان التشريع والتنظيم المتعلق بالترقيم العقاري يهدف لتطهير العقار وتحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، لكن الواضح ان ذلك غير محقق نظرا لتفاقم مجموع النزعات المطروحة بهذا الخصوص مما يدعونا الى التساؤل حول تداعيات هذا الوضع و الاسباب المشكلة له .

وعلى هذا الاساس سنعالج في هذا الفصل مفهوم الترقيم العقاري الذي سنذكر فيه تعريف الترقيم العقاري وتميزه عن مختلف المصطلحات (المبحث الأول)، بالإضافة إلى ذلك سنتطرق إلى بيان مختلف السندات الرسمية و بالإضافة الى ذلك سنتطرق الى التسوية الادارية (المبحث الثاني).

المبحث الأول

مفهوم الترقيم العقاري

لإجراء الترقيم العقاري آثار قانونية بالغة الأهمية، والسبب في ذلك كونه يحدث نقلة قاعدية من نظام قانوني يعتمد الشخص مركزا أساسيا في كل المعاملات العقارية الأصلية والتبعية، إلى نظام أعطى للعقار مكانته القانونية اللازمة وبين هويته وعرفه بدقة.

هذه الهوية متمثلة في المراجع المسحية المعروفة بالقسم ومجموعة الملكية وهو ما يسمى بالترقيم العقاري، سنحاول تعريفه وتمييزه عن باقي المفاهيم في (المطلب الأول)، وتحديد أنواعه في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تعريف الترقيم العقاري وتمييزه عن ما يشابهه

يعد الترقيم العقاري عملية مهمة يتكفل المحافظ العقاري بالقيام بها كإجراء ثاني تابع لعملية مسح الأراضي التي تتم عن طريق المحافظة العقارية والتي تبنى انطلاقاً عنها الأسس الأولى للترقيم و تحديد مدته و آجاله.

وانطلاقاً مما سبق سننتقل إلى تعريف الترقيم العقاري (الفرع الأول)، بالإضافة إلى التقريب المفاهيمي لمختلف مصطلحات الترقيم العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الترقيم العقاري

يعتبر الترقيم العقاري وسيلة إدارية وتقنية تعطي للعقار هوية رقمية تتمثل في القسم والمجموعة الملكية وتكون مستمدة من الوثائق المسحية المودعة والمجسدة كترقيم على بطاقة عقارية منشأة بالمحافظة العقارية وتشكل هذه الأخيرة وحدة عقارية قائمة بذاتها، تحمي الحق وتصونه (1).

يقوم المحافظ العقاري بالترقيم عند استلامه لمختلف الوثائق المتضمنة لنتائج مسح الأراضي الذي قامت به المحافظة العقارية سابقاً و يلي عملية التحقيق العقاري الميداني التي تبين كل من لهم حق على العقار ، تدوين السجل العقاري ثم تحرير البطاقة العقارية التي تبقى على مستوى المحافظة العقارية وذلك بناءً على مختلف التقارير والشهادات والوثائق التي يقدمها أصحاب الحقوق انطلاقاً من تصريحاتهم باللجوء إلى مختلف الطرق القانونية

(1) قلال بن عبد الله، شامي أحمد، "إشكالات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم

السياسية، المجلد 04، العدد 02، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر 2019، ص 221.

المتاحة لاثبات ذلك سواء عن طريق الشهادة او القرائن الاخرى التي تضم وقائع الحالة و في نهاية المطاف يتم اعداد دفتر عيني يدعى بالسجل العقاري ويعد هذا الاخير بمثابة سجل الحالة المدنية لهذا العقار. (1)

فالترقيم العقاري يحمل مختلف المعلومات المتعلقة بالعقار و التي يمكن من خلالها ان يعرف المحافظ العقاري بالعقار كونه يشمل هوية العقار و كل البيانات المتعلقة به أيا كانت (أوصاف العقار، الحيز الذي يشغله، الحدود المحيطة به، مالك العقار ، مختلف الحقوق العينية التي انشأت عليه).

الفرع الثاني: تمييز الترقيم العقاري عن ما يشابهه

في خضم دراسة موضوعنا هذا وجب علينا تعريف وتمييز المصطلحات القانونية التي تصب في قالب دراستنا والمتمثلة في شهادة الترقيم العقاري (أولا)، وكذا الدفتر العقاري (ثانيا).

أولا: شهادة الترقيم العقاري

قام المديرية العامة المسؤولة عن عن الاملاك الوطنية بتحديد شكل او نموذج للترقيم العقاري اذ يشهد المحافظ العقاري في هذه الوثيقة الادارية انه تم ترقيم العقار محل الدراسة ترقيا مؤقتا لمهلة اربعة اشهر (4) اوسنتين (2) باسم الشخص المستفيد من ذلك و في الجانب الاخر يتم انشاء بطاقة تدعى بالبطاقة العقارية يتم حفظها لدى مصلحة المحافظة العقارية ، و تكون شاملة لكل المعلومات المذكورة في عملية الترقم. (2)

(1) بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الطبعة 1، الجزائر 2006، ص 18.

(2) التعلية رقم 11387، المؤرخة في 19-11-2012، المحددة لنموذج شهادة الترقيم العقاري المؤقت، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

التي يتكفل بها المحافظ العقاري بعد استلامه للوثائق المتعلقة بالمسح ، كما يكون على المستفيد المطالبة بشكل صريح بشهادة الترقيم العقاري المؤقت خلال الفترة الممتدة من تاريخ بداية الترقيم.⁽¹⁾

يمكن التمييز بين فترة الترقيم العقاري المؤقت ،المحددة بأربعة اشهر الى سنتين بالاستناد الى نوع الوثائق المقدمة بالإضافة الى مد حجيتها كما يرجع ذلك ايضا الى المعلومات المذكورة في وثائق عملية مسح الاراضي و من ثم يتم تسليم شهادة الترقيم العقاري المؤقت كدليل على الحيازة ريثما يتم الفصل في مسالة الملكية بعد انتهاء مدة الحيازة.

ثانيا: الدفتر العقاري

يعرف الدفتر العقاري على أنه تلك الوثيقة التي تعد بمثابة شهادة ميلاد العقار، تعمل على تثبيت ملكية شخص على عقار أو الحقوق العينية العقارية لتكون حجة له في مواجهة الغير، كما يمثل سندا يمكن لصاحبه انطلاقا منه ان يثبت كافة الحقوق التي يتمتع بها على العقار و التي تعطي لنا صورة عن وضعية العقار القانونية⁽²⁾.

ونظم المشرع الجزائري الدفتر العقاري في القسم الثالث من المرسوم 63-76 و الذي عرف بالدفتر العقاري من خلال المادة 45 منه، على ان الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر رقم 74-75 لا بد ان يتطابق مع الشكل القانوني الذي تم تحديده من قبل وزير المالية وفق قرار منه،اذ يتم التأشير بطريقة واضحة و سهلة للقراءة على الدفتر العقاري و يدون بالحبر الأسود الذي لا يمكن أن يمحي و يتم التشطيب على

⁽¹⁾ زين الدين بوتشيشة، إبراهيم ملاوي، "شهادة الترقيم العقاري المؤقت في القانون الجزائري"، مجلة وحدة البحث في تنمية الموارد البشرية، المجلد 17، العدد 02، جامعة محمد لمين دباغين سطيف 2، الجزائر 2022، ص 753.

⁽²⁾ سبع زيان، بن أحمد عبد المنعم، "المنازعات الإدارية للترقيم في السجل العقاري في الجزائر"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 06، العدد 03، جامعة زيان عاشور الجلفة ، الجزائر 2021، ص 797.

البياض و تكون الجداول فيه مرقمة وموقعة، و يتم تدوين اسماء عائلة كل طرف بالاحرف الكبيرة و يشار الى الاسماء الشخصية بالاعتماد على الاحرف الصغيرة⁽¹⁾.
وبعد ان يتم إعداد الدفتر العقاري يتم تسليمه إلى المالك الذي يكون باستطاعته انشاء بطاقة عقارية تتطابق معه، واي نقل يتم لحق الملكية في حال لم يكن سببا في إنشاء بطاقات جديدة، يترتب عليه ضبط الدفتر العقاري الذي تم ايداعه من طرف المالك الجديد.⁽²⁾

المطلب الثاني

أنواع الترقيم العقاري

للترقيم العقاري عدة اصناف بحسب مفهوم المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 76-63⁽³⁾ المؤرخ في 25-03-1976، وهي الترقيم المؤقت الممتد لمدة اربعة (4) اشهر (الفرع الأول)، بالاضافة عن الترقيم المؤقت القائم لغاية سنتين (الفرع الثاني)، و بدون ان ننسى الحالات التي اعتبر فيها المشرع، الترقيم في خانة العقارات شرطا إجباريا عند القيام بأشغال المسح (الفرع الثالث)، ناهيك عن ذكر النوع الاخير وهو الترقيم النهائي (فرع الرابع).

الفرع الأول: الترقيم المؤقت

اولا: الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر

يختص المحافظ العقاري المختص إقليميا بتأسيس السجل العقاري مباشرة بعد تسلمه⁴ لوثائق المسح⁵ العام المتعلقة بهذه العقارات، وقد يكون الإيداع بالقسم المساحي أو بمجموعة

⁽¹⁾ المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، الصادرة بتاريخ 13-04-1976، المعدل والمتمم.

⁽²⁾ راجع المادة 46 من المرسوم أعلاه.

⁽³⁾ المرسوم رقم 76-63 المذكور أعلاه.

يقصد بهذا المصطلح تسمية العقار و اعطائه هوية عن طريق وصف تفصيلي له سواء من حيث مساحته او ابعاده الجغرافية و كذا ضبط الحقوق المترتبة عليها و ذكر الاشخاص التي يمتلكون هذه الحقوق.

⁴ ممن يتم تسلم وثائق المسح العقاري،/ راجع مقال عيساوي عبد القادر

الأقسام المساحية وقبل إعداد البطاقات العقارية لها، يقوم المحافظ العقاري بتفحص جميع الوثائق المودعة لديه، ويقوم بعدها بتحرير محضر تسليم في أجل 08 أيام يحدد فيه الأقسام المودعة والبلدية المعنية ليكون هذا المحضر محل نشر واسع لإعلام الجمهور.⁽¹⁾

أكدت المادة 13 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 معدل ومتمم على أن ترقيم العقارات التي لا يمتلك ملاكها سندات واوراق معتمدة و رسمية تثبت ملكيتهم و رغم ذلك فان شهادة الحيازة التي يمتلكونها تمكنهم من الحصول على ملكية على العقار الذي تمت حيازته و ذلك عن طريق ما يسمى بالتقادم المكسب²، ومعناه أن هذا النوع من الترقيم بالنسبة لاي عقار لا يحوز فيه صاحبه سند يثبت ملكيته ظاهريا و التي لا بد ان تكون مشهورة يمكن من خلال الحيازة التي تمارس من طرفهم ان يتحصلو على وثيقة تثبت ملكيتهم للعقار عن طريق التقادم، و يمكن حساب هذه المهلة انطلاقا من التاريخ الذي تم فيه عملية الترقيم المؤقت الى غاية انقضاء مدة الاربعة (4) أشهر و في حال انقضاء المهلة دون التعرض لاي اعتراض ، يصبح الترقيم بصفة نهائية و غير مؤقت من تاريخ الترقيم المؤقت فإذا انقضت هذه المدة دون اعتراض على الترقيم بعد تسجيله صار الترقيم نهائيا.⁽³⁾

وتطبق هذه الحالة على الأشخاص الذين سلمت لهم شهادة الحيازة من قبل رؤساء البلديات، وفق للمادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، وكذا

(1) ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر 2012، ص 123.

² يقصد بالتقادم المكسب الطريقة التي بمقتضاها يمكن للشخص القائم بالحيازة ان يمتلك الشبالمحوز بعد انقضاء مدة الحيازة.

(3) نصر الدين عاشور، علي دحامية، "إشكالات منازعات الترقيم العقاري في القضاء الجزائري"، مجلة المفكر، المجلد 16، العدد 01، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر 2021، ص 116.

الأحكام القضائية الصادرة بخصوص دعاوى استحقاق الملكية، والتي لا تتضمن تعيين دقيق لحقوق العقارية التي تم البث فيها.⁽¹⁾

ثانياً: الترقيم المؤقت لمدة سنتين

استوفت المادة 14 من المرسوم التنفيذي 63-76 سابق الذكر الطريقة المعتمدة للترقيم الذي يتم في اجل سنتين⁽²⁾، والتي لا يكون لأصحابها الظاهرين سندات ووثائق إثبات كافية، وفي حال عدم استطاعة تحديد حقوق الملكية من طرف المحافظ العقاري يبدأ سريان اجل السنتين من تاريخ القيام بعملية الترقيم أي انه يتم ترقيم العقار باسم طالبه مؤقتاً لمدة سنتين في حال ما اسفر عن نتائج اجراءات التحقيق ان ذلك العقار لا يعود لذات المالك الظاهر و ان هذا الاخير لا سند لديه لتبرير ملكيته ففي هذه الحالة يعجز المحافظ العقاري عن اعطاء رايه فيما يتعلق بحقوق الملكية⁽³⁾.

الفرع الثاني: الترقيم النهائي

أشارت إليه نص المادة 12 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم،⁽⁴⁾ بحيث تخضع للترقيم النهائي العقارات التي تتوفر لدى أصحابها سندات ملكية مشهورة، سواء كانت عقود رسمية، سندات قضائية، وعقود إدارية - وهو ما سنتطرق إليه لاحقاً-، كون هذه السندات ثابتة ولا تترك مجال للشك بخصوص ملكية العقار المحقق فيه، ويتم الترقيم من تاريخ استلام وثائق المسح، وبالتالي فالمحافظ العقاري يرقم هذه العقارات

(1) حميدي محمد لمين، نظام تورنس، الطبعة 02، دار هومه، الجزائر 2015، ص 224.

(3) ليلي لبييض، المرجع السالف، ص 126.

(4) نصت المادة 12 على أنه: "يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقوداً أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقاً للتشريع المعمول به، لإثبات حق الملكية.

وينقل المحافظ العقاري تلقائياً، عند الاقتضاء، قيود الامتياز والرهون العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنتقض مدة صلاحيتها."

ترقيم نهائي مباشرة، وكذلك الأمر بالنسبة للترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر أو سنتين إذا لم يسجل ضده أي الاعتراض خلال المدة القانونية يتحول إلى ترقيم نهائي.⁽¹⁾

من خلال دراسة المواد 12، 13 و 14 من المرسوم رقم 63-76 سابق الذكر فإنه يتبين بأنه تم الاعتماد في تحديد حالات قبول طلبات الترقيم النهائي على عنصرين، العنصر الأول المذكور في نص المادة 12 ويتعلق بالسندات المقبولة لإثبات حق الملكية طبقاً للتشريع المعمول به والعنصر الثاني هو انقضاء مدة الترقيم المؤقت الذي ورد في المادتين 13 و 14 من المرسوم.⁽²⁾

الفرع الثالث: الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها

إن المشرع الجزائري لم يعرف حساب المجهول من خلال النصوص القانونية والتنظيمية للمسح العام للأراضي،⁽³⁾ وهذا لسبب بسيط وهو أنه بتبنيه نظام الشهر العيني

(1) نصر الدين عاشور، علي دحامية، المرجع السابق، ص 116.

(2) ليلى أبيض، المرجع السابق، ص 130.

(3) - التعليم رقم 16 المؤرخة في 24-05-1998، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

- المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04-09-2004، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب المجهول، حالة العقارات التي يتطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.

- المذكرة رقم 9642 المؤرخة في 22-10-2008، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بكيفية تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول.

القانون رقم 10-14، المؤرخ في 30-12-2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر العدد 78، لسنة 2014.

- التعليم رقم 5543 المؤرخة في 23-05-2017، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بكيفية تطبيق المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015.

- القانون رقم 11-17 المؤرخ في 27-12-2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر العدد 76، لسنة 2017.

- المذكرة رقم 4060، المؤرخ في 05-04-2018، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" المادة 89 من قانون المالية

هدفه الأساسي هو مسح كل قطر وطني بحيث أن كل العقارات معلومة المالك ولا مجال للحديث عن مجهول المالك وهو الأصل.⁽¹⁾

سنحاول أن نسلط الضوء على حساب المجهول الذي خصص له الرقم (001) وهو الحساب الذي تدرج ضمنه جميع العقارات التي يبقى حائزوها أو مالكوها مجهولين أثناء العمليات الميدانية لفرق المسح العام للأراضي، وهذا نتيجة العديد من الأسباب، كعدم تقرب الحائز من اللجنة والمطالبة بتسجيل عقاره أو قد تكون نتيجة عدم تحلي فرقة المسح بالجدية اللازمة وروح المسؤولية أثناء تأدية مهامها، كعدم القيام بترك إشعار بالمرور للمعنيين للحضور أثناء هذه العمليات الميدانية، وكذلك نتيجة لعدم كفاية وسائل الإعلان والإشهار بأن عملية المسح قد بدأت في تلك المنطقة لأن اللصق في لوحة الإعلانات لا يكف ليعلم كل السكان أو القاطنين في تلك المنطقة.⁽²⁾

إن هذا الترقيم يثير جدلا كبيرا كونه يصبح نهائي، ويتم تحريره بموجب دفتر عقاري يمنح لمديرية أملاك الدولة، وأن لصاحب الحق طريق القضاء، من أجل طلب إلغاء هذا الدفتر، ويكون ذلك أمام الجهات القضائية الإدارية، وإن كانت مصالح المديرية العامة للأملاك الوطنية، قد وضعت بعض الإجراءات قصد تسوية هذه الوضعية، وإعادة الترقيم لفائدة صاحب الحق العيني.⁽³⁾

لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

(1) بن بوعيشة شهنياز، "حساب المجهول على ضوء التعليمات والمذكرات والتعديلات المتعلقة بقوانين المالية"، مجلة القانون

العقاري، المجلد 06، العدد 02، جامعة البليدة 02، الجزائر 2019، ص 86.

(2) عبد الغني بوزيتون، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير

في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر 2010، ص 148.

(3) حميدي محمد لمين، المرجع السابق، ص 225.

المبحث الثاني

انواع السندات الرسمية

ولما تعلق الأمر بحق الملكية العقارية، فإن المشرع فرض إخضاع العقود المتعلقة بها إلى الشكل الرسمي مع وجوب مراعاة الإجراءات الخاصة بالشهر العقاري، حتى ترتب آثارها القانونية، وهو ما تطرقنا إليه في (المطلب الأول) تحت عنوان السندات الرسمية مشهر. كما أن هناك عقود رسمية غير مشهورة في مجال الترقيم العقاري وهو ما ورد في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: السندات الرسمية المشهورة

يعرف الأشهار العقاري بكونه مجموعة من المبادئ القانونية و التقنية التي يتمثل دورها في في اعلام الجمهور بمختلف التصرفات القانونية المتعلقة بالعقارات و كذا عن ملاكها مختلف الحقوق العينية المترتبة عنه و تختلف السندات الرسمية المشهورة باختلاف مصدرها و تتنوع تبعاً لذلك اذ نجد مصدر السندات توثيقية الموثق (الفرع الاول) وإدارية الصادرة عن الادارة (الفرع الثاني) والقضائية المترتبة عن احكام قضائية (الفرع الثالث) و كلها تتفق في كونها رسمية و قد تم شهرها فالمحافظ العقاري يعتمد أصلاً على ما هو مسجل ومقيد على مستوى المحافظة العقارية المختصة، وهي كل المحررات الرسمية التي أساسها تصرفات قانونية إرادية، ومحررات رسمية تصريحية مبنية على وقائع مادية كحال الشهادات التوثيقية، أو البيانات الوصفية للتقسيم.

الفرع الاول: السندات التوثيقية

هي جل المحررات الصادرة عن الموثق باعتبار انه ظابط عمومي و التي تكون بصفة مشهورة و تستوفي مجموعة من المعلومات غير الدقيقة و التي يشوبها القصور في تعريف وتعيين العقار ومثال ذلك ان يكون هناك فرق بين المساحة المذكورة في العقد المشهر وفي وثائق المسح التي أعدها أعضاء الفرقة الميدانية بعد حسابات دقيقة لأطوال العقار، أو في

حالة ما إذا كانت العقود المشهورة تتعلق بالتنازل عن حقوق ميراثيه إلا أنها غير محددة بشكل دقيق.⁽¹⁾

وهو ما تم ذكره في المذكرة رقم 3256 المؤرخة في 18-05-1976، الصادرة عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري في الصفحة 31،⁽²⁾ التي رأت ان هذه الحالات لا تعد دقيقة بما فيه الكفاية، اذ حددت الحالة التي يقع فيها تصادم للمحافظ العقاري مع العقد التوثيقي وركزت على وجوب تبيان الحقوق المشاعة او في حال عدم القدرة على تمييز العقار محل الترقيم من بين العقارات الاخرى ، و ايا كان الظرف فما على المحافظ العقاري الا العودة الى الترقيم المؤقت الذي من خلاله يتمكن من من اعداد الوثيقة التي تثبت حوزة المالك لهذا العقار لمدة تتجاوز ال (15) خمسة عشرة⁽³⁾.

يستمد العقد التوثيقي قوته من خلال ثلاث عناصر وهي: صفة الموثق الذي يعتبر شاهدا ممتازا كما أن القانون أضفى الرسمية على المعاملات التي يحررها، إضافة إلى أن إرادة الأطراف الودية تعطي هذا التصرف حجية مطلقة.⁽⁴⁾

الفرع الثاني: السندات الإدارية

يمكن تعريف السندات الإدارية على أنها تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير أو حتى بمناسبة الاعتراف بالملكية الخاصة.⁽⁵⁾

(1) عبد الرحمان بربارة، الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة وفقا للتشريع الجزائري، الطبعة 01، دار الفكر الجامعي، مصر 2016، ص 87.

(2) المذكرة رقم 3256 الصادر بتاريخ 18-05-1976، عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، المتعلقة بكيفية تطبيق المرسوم رقم 63-76.

(3) ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 125.

(4) عبد الرحمان بربارة، المرجع السابق، ص 87.

(5) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر 2003، ص 41.

فالسندات الإدارية هي محررات رسمية صادرة عن هيئات إدارية تابعة للدولة وجماعاتها المحلية والتي تتصرف بموجبها في الأملاك العقارية التابعة لها أو تعترف بالملكية العقارية الخاصة وفق للإجراءات والشروط التي يحددها القانون.⁽¹⁾

ومثال هذه السندات تلك العقود التي يتم تحريرها وفق القانون رقم 81-01⁽²⁾، وكذا العقود التي يتم تحريرها طبقا للقانون رقم 90-30⁽³⁾ المتضمن قانون الأملاك الوطنية وكذا العقود المحررة في إطار القانون رقم 08-15⁽⁴⁾ المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

ودائما وبخصوص العقود الإدارية وعلى فرض أن العقد الإداري هو فعلا عقد ناقل للملكية فإنه إذا لم يشهر لا يمكن لصاحبه أن يطلب من المحكمة إلغاء عقد مشهر لاحق له منصب على نفس العقار، علما أن المحاكم لا تحترم هذه القاعدة في كثير من الأحيان.⁽⁵⁾ وكما هو معلوم أنه بعد إتمام عملية المسح وتسليم الدفتر العقاري للملاك المعنيين فإن هذا السند هو عقد إداري لأنه صادر عن جهة إدارية -المحافظ العقاري- والطعن فيه يخضع لاختصاص القاضي الإداري.⁽⁶⁾

(1) زين الدين بوتشيشة، منازعات الترقيم العقاري في القانون الجزائري، دار بلقيس، الجزائر 2023، ص 18.

(2) القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07-02-1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج ر العدد 06، الصادرة سنة 1981.

(3) القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر العدد 52، الصادرة سنة 1990، المعدل والمتمم.

(4) القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر العدد 44، الصادرة سنة 2008، المعدل والمتمم.

(5) ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر 2018، ص 51.

(6) المرجع نفسه، ص 51.

الفرع الثالث: السندات القضائية

نخص بالذكر في هذه النقطة تلك الأحكام القضائية التي تفصل في المنازعات العقارية، إلا أنها لم تتطرق إلى حق الملكية متى تبين أن العقار محل الترقيم هو المعني والمقصود بالحكم القضائي يجب أن يكون تاريخ الحكم سابق لعملية المسح العام للأراضي ب 15 سنة أو أكثر حتى يتنسى للمحافظ العقاري الاعتماد عليه كقرينة، مفادها أن الاستفادة من الحكم هو حائز لهذا العقار حياة تمكنه من اكتساب ملكية هذا العقار عن طريق تقادمه⁽¹⁾.

ونظرا لما نلاحظه من الناحية التطبيقية فإن بعض الأحكام القضائية لا تستوفي مجمل المعلومات اللازمة لما يعجز الأشخاص القائمين بالمسح و كذا المحافظين العقاريين من تحديدها مما يجعلهم يعاملونها و كأنها عقود عرفية كون عملية اثبات ان الحكم القضائي الصادر عن الجهة القضائية المختصة و الفاصل في موضوع العقار غالبا مايكون صعبا لذا لايمكن اعتماده كسند رسمي يذكر فيه ابعاد العقار و بياناته و مختلف الحقوق العينية المتنازع حولها⁽²⁾.

و على سبيل المثال نذكر حكم ثبوت الشفعة في الدعوى التي يرفعها الشفيع على البائع والمشتري معا.

المطلب الثاني

السندات الرسمية غير مشهورة

نظرا لحجية العقار في الاقتصاد الوطني فقد احاط المشرع باهمية بالغة عن طريق عمليات الشهر العقاري مع ذلك فقد استثنى المشرع مجموعة من السندات التي تدخل ضمن السندات الرسمية الغير مشهورة و هي تلك العقود التي تواجدت قبل صدور القانونيين 75-

(1) ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 126.

(2) ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 43.

74 (الفرع الأول) و كذا 70-91 (الفرع الثاني) إضافة الى بعض من السندات التي استمدت حجيتها من كونها ناتجة عن حكم قضائي المكتسب لحجية الامر المقضي فيه (الفرع الثالث).

يدخل في زمرة عقود المحررات الرسمية غير المشهرة والمحررات العرفية التي لها تاريخ ثابت طبقا للمادة 328 من القانون المدني الجزائري.

كل هذه المحررات تشكل حجة قانونية لإلزام المحافظ العقاري لمباشرة التسوية، وعليه سنتطرق في (الفرع الأول) إلى العقود التوثيقية غير المشهرة، الأحكام والقرارات القضائية في (الفرع الثاني)، وإلى العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل 31-12-1970.

الفرع الأول: العقود التوثيقية المحررة قبل تاريخ سريان الأمر رقم 74-75
من بين السندات التي تدخل ضمن هذه الطائفة عقد **القسمة**، فما هو مؤكد أن عقد القسمة يعد من أهم المحررات الرسمية اختيارية الإشهار، التي كان إنجازها الموثق طيلة الفترة الممتدة قبل 05 جويلية 1975، إلى غاية إصدار الأمر رقم 74-75 والمراسيم المطبقة حيز النفاذ، لاسيما المرسوم رقم 63-76.

فهذه الوثيقة الرسمية المسجلة كانت تعتبر محررا رسميا متمتعاً بالقوة والحجية الثبوتية و الضامنة لاستمرارية المعاملات و المحافظة على استقرارها التي تتحقق نتيجة لهذا التصرف، كما يكون باستطاعة اطراف العقد و كذا الغير الاعتماد عليها كدليل اثبات و انطلاقا مما سبق فان عقد القسمة غير المشهر وثيقة رسمية مثبتة للملكية، وبالتالي فهي مقبولة للقيام بإجراءات الترقيم النهائي.⁽¹⁾

⁽¹⁾ موسوني عبد الرزاق، "الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر"، مجلة الدراسات القانونية

المقارنة، العدد 04، جامعة حسيبة بن بوعلي شلف، الجزائر 2017، ص 170.

وهو ما استقر عليه قضاء المحكمة العليا في القرار رقم 348178 الصادر بتاريخ 12-04-2006 في المبدأ التالي: تعتبر العقود صحيحة و مرتبة لاثارها متى ما حررت قبل ان يتم صدور قانون التوثيق (1).

الفرع الثاني: الأحكام والقرارات القضائية التي اكتسبت حجية الأمر المقضي فيه
يتعلق الأمر في هذه الحالات بالأحكام والقرارات التي اكتسبت حجية الأمر المقضي فيه الصادرة عن مختلف الجهات القضائية والتي يكون موضوعها حق الملكية العقارية سواء صدرت قبل دخول الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 حيز التطبيق أين لم يكن الإشهار العقاري يكتسي صفة الإلزامية أو بعد هذا التاريخ ولم يتم تقديمها للإشهار العقاري في حينها، لينطبق على العقود التوثيقية من إجراءات، حيث تخضع للتحقيق على مستوى المصالح المعنية والتأكد من توافرها لمضمون السجل العقاري الممسوك على مستوى المحافظة العقارية فيما يتعلق بالملكية الأصلية (2).

الفرع الثالث: العقود المحررة من قبل كتاب الضبط أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين قبل تاريخ صدور الأمر رقم 70-91

يمكن اعتبار العقود العرفية الثابتة التاريخ سندات لإثبات مدة الحياة القانونية التي تؤدي إلى اكتساب العقار بالتقادم، وتكون هذه الحالة عند اكتساب المالك الظاهر للعقار بموجب سند عرفي ثابت التاريخ بعد 31-12-1970، وتعتبر عقودا عرفية ذات تاريخ ثابت طبقا لنص المادة 328 من القانون المدني الجزائري في الحالات التالية:

- من تاريخ تسجيله؛
- من تاريخ ثبوت مضمونه في عقد آخر تم تحريره موظف عام؛
- من تاريخ التأشير عليه من طرف ضابط عام مختص؛

(1) المحكمة العليا، القرار رقم 348178، المؤرخ في 12-04-2006، مجلة القضائية، العدد الأول، الجزائر 2006، ص

(2) زين الدين بوتشيشة، المرجع السابق، ص 38.

- من تاريخ وفاة أحد الاطراف الذين كان لهم امضاء او خط في العقد.⁽¹⁾

كما يمكن التحقق عن طريق التحري الميداني، وجمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحياة المثارة، والتأكد من أن الحائز يمارس الحياة طبقا لمقتضيات القانون المدني، إذ تظهر من خلال الأعمال المادية التي يمكن للمحقق أن يلاحظها.⁽²⁾

كما أن العقود المبرمة بعد جانفي 1971 دون إفراغها في الشكل الرسمي فلا يجوز إشهارها أو إثباتها بدعوى صحة التعاقد لأن التصرف في حد ذاته باطلا لتخلف أحد أركانه وبالتالي لا يرتب أي أثر ولا التزامات شخصية وإنما يعيد الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل الاتفاق على تحرير العقد.⁽³⁾

الى جانب ذلك تعد مختلف الوثائق و المحررات التي قام القاضي الشرعي باصدارها في وقت سابق شأنها شان اي وثيقة مدونة من قبل الموثق عملا باحكام قانون التوثيق كما أكد ذلك القرار الصادر عن المحكمة العليا رقم 40097 المؤرخ في 03-06-1989 الذي قضى بكون المحررات التي تصدر عن القضاة الشرعيين مماثلة للمستندات المحررة من قبل الموثق من ناحية القوة الثبوتية الرسمية اي ان لها نفس الصفة مقارنة بالمستندات و الوثائق التي يتم تحريرها من قبل الاعوان العموميين.⁽⁴⁾

⁽¹⁾ راجع نص المادة 328 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26-09-1975 يتضمن القانون المدني، ج ر العدد 78، الصادرة سنة 1975، المعدل والمتمم.

⁽²⁾ موسوني عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 178.

⁽³⁾ إيلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 61.

⁽⁴⁾ المحكمة العليا، القرار رقم 40097 المؤرخ في 03-06-1989، المجلة القضائية، العدد الأول، الجزائر 1992، ص

الفصل الثاني

الإجراءات القضائية لتسوية منازعات

الترقيم العقاري

الفصل الثاني

الإجراءات القضائية لتسوية منازعات الترقيم العقاري

المشروع الجزائري لم يضع تعريفا محددًا للترقيم العقاري بل اكتفى ببيان حالاته، ويقصد بالترقيم العقاري قيد العقارات في السجل العقاري وإعطائها رقما تعرف به كبيان لهوية العقار، وهو نظام الشهر العيني، وهذا الترقيم يكون مؤقتًا وإما يكون نهائيًا، و في غيره من الحالات. الا انه قد يترتب عن القيام بالترقيم العقاري مجموعة من المعارضات و ذلك راجع الى جملة من الاسباب بعضها يخص المصلحة المسؤولة بمسح الاراضي او المحافظة العقارية و غيرها من الحالات التي قد تكون سببا في حدوث نزاع، كل هذا و ذلك ادى بالمشروع الى منح فرصة للمدعي لاستعادة حقه عن طريق اجراء الصلح الذي يعد اجراء جوهري يمكن للمتقاضى سلكه امام المحافظة العقارية و يعد ذلك اول مرحلة قبل اللجوء الى القضاء لتحريك الدعوى.

وللإمام ببحثنا هذا سنعالج في (المبحث الأول) خصوصية منازعات الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري بحيث سنتطرق فيه إلى الأطراف المنازعة، موضوعها، الاختصاص القضائي المتعلق بها بالإضافة لشروط رفع الدعوى، أما في (المبحث الثاني) سنتطرق إلى سلطة القضاء الإداري للفصل في منازعات الترقيم العقاري من خلال النظر في الدعاوى المرفوعة بمناسبة الطعن في الاحكام الصادرة في نزاعات الترقيم العقاري من اجل فضها و بيان مختلف الآثار المترتبة عنها.

المبحث الأول

خصوصية منازعات الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري

باعتبار ان العقار يمثل المصدر الرئيسي لتنمية اقتصاد الدولة فقد عاناها المشرع باهمية بالغة و لذا نجد ان النزاعات التي تطرح بشأنها كثيرة امام الجهات القضائية و نظرا لكثرت الاخطاء التي تحصل من طرف اللجان المسؤولة عن المسح العقاري. تبتدى المنازعة القضائية عن طريق دعوى باعتبارها الوسيلة القانونية التي يستعملها صاحب الحق لحماية حقه أو استرداده في حالة التعدي عليه أو سلبه. بحيث تتميز منازعات الترقيم العقاري التي يختص بها القضاء الإداري بمجموعة الخصائص التي تميزها عن غيرها من المنازعات الأخرى التي تدخل في اختصاص هذا القضاء، وهي الخصوصية المستمدة من خصوصية القضاء الإداري ومن خصوصية موضوع المنازعة.

المطلب الأول

من حيث أطراف وموضوع المنازعة

يعرف الترقيم العقاري بكونه عملية جوهرية تسعى إلى إيجاد المالك الأصلي للعقار و تاتي هذه العملية لاحقة لعملية المسح العقاري و ما يرافقها من مختلف الإجراءات القانونية يتم اجراء الترقيم من قبل المحافظ العقاري لدى المحافظة العقارية التابع لها. و منه سنركز في دراستنا على بيان الأطراف الداخليين في منازعات الترقيم العقاري (الفرع الاول) وكذا اهم المواضيع التي تكون محلا للنزاع بين هؤلاء الأطراف (الفرع الثاني).

الفرع الأول: من حيث أطراف المنازعة

انطلاقاً من نص المادتين 516 و 800 من القانون رقم 22-13 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾ فإنه ينعقد الاختصاص للقضاء الإداري في منازعات الترقيم العقاري كلما كان أحد أطراف المنازعة على الأقل أشخاص القانون العام سواء كمدعي أو كمدعى عليه، فإذا كان موضوع المنازعة ترقيم عقاري مؤقت فإن الواقع العملي أثبت أن الشخص المعنوي العام يكون دائماً في وضع مدعي أين يبادر برفع الدعوى القضائية ضد المستفيد من الترقيم العقاري المؤقت، وذلك لاعتبار أن الشخص الاعتباري العام له الحق في الحصول على الملكية العقارية طبقاً للقانون أو بموجب عقد مشهر وأن مصالح مسح الأراضي تحرص على تدوينها على الوثائق المسحية باسمه وبالتالي ترقيمها نهائياً لصالحها في هذه الحالات ولا نتصور أن تستفيد من الترقيم العقاري المؤقت.⁽²⁾

أما إذا كنا بصدد ترقيم عقاري نهائي فإن الثابت أن الشخص المعنوي العام تكون الدولة ممثلة في المحافظة العقارية⁽³⁾ المختصة إقليمياً، وبالتالي تكون هذه الأخيرة في مركز مدعى عليه وترفع الدعوى القضائية دائماً ضدها للطعن في القرار المتضمن الترقيم العقاري النهائي كما يكون الطرف الثاني - المدعي - شخص معنوي عام كذلك.⁽⁴⁾

(1) القانون رقم 22-13 المؤرخ في 12-07-2022 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر العدد 48، الصادرة سنة 2022.

(2) بوتشيشة، المرجع الاسالف، ص 112.

(3) المحافظة العقارية هي هيئة إدارية خاضعة لوزارة المالية، يسيروها موظف، يسند لها شهر التصرفات العقارية، ووثائق المسح العقاري لإنشاء السجل العقاري. راجع سماعيني هاجر، منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون منازعات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليابس، سيدي بلعباس، الجزائر 2020، ص 106.

(4) زين الدين بوتشيشة، المرجع السابق، ص 112-113.

الفرع الثاني: من حيث موضوع المنازعة

يتم اللجوء الى القضاء العادي كجهة اختصاص في حالات استثنائية بينما يعد القضاء الإداري هو الأصل و المرجع في اغلب المنازعات الخاصة بالترقيم العقاري والتي تعالج القضايا التي تتناول ضبط الحدود (أولا) ورفض الإيداع وثائق المسح (ثانيا) ورفضها (ثالثا) وكذا الترقيم المؤقت (رابعا) بالإضافة للترقيم النهائي (خامسا).

أولا: ضبط الحدود

في حال عدم قدرة الجهة المسؤولة عن القيام بعملية المسح العقاري من ضبط الحدود و الجمع و التوفيق بين اطراف النزاع يتم البث في الدعوى امام القضاء الاداري في حال ما كان احد الاطراف تابعا لاشخاص القانون العام و مثال ذلك ان تكون الحدود غير واضحة بين الخواص و الدولة او بين الولاية و البلدية او اذا كان كلا اطراف النزاع خاضعا للشخص العام وفقا للمعيار العضوي⁽¹⁾.

ثانيا: رفض الإيداع

قد يعتمد المحافظ العقاري إلى رفض الإيداع للسند المقدم له إذا تبين نقص إحدى الوثائق المقدمة له والمحددة بموجب المادة 100 من المرسوم 63-76⁽²⁾ والتي قد تكون الدفتر العقاري أو مستخرج مسح الأراضي إذا كان العقار ممسوحا أو مستخرج الأراضي طبقا للمادة 73 من المرسوم آنف الذكر⁽³⁾، أو وثائق القياس في حالة تغيير الحدود طبقا للمادة 74 من المرسوم نفسه⁽⁴⁾ او حال عدم تقديم مستخرج لمسح الاراضي السهو على متن هذه الأخير ذكر واحد من العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه

⁽¹⁾جلول محده، "مسلك الدعوى القضائية لإعادة النظر في الترقيم العقاري والاستثناءات الواردة عليه في التشريع الجزائري"،

مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 13، العدد 01، جامعة حمه لخضر، الجزائر 2022، ص 54.(40-65)

⁽²⁾راجع المادة 100 من المرسوم 63-76 السالف الذكر

⁽³⁾راجع المادة 73 من المرسوم 63-76 السالف الذكر.

⁽⁴⁾راجع المادة 74 من المرسوم السالف الذكر

إلى أكثر 06 أشهر، ولأي سبب كان قرار رفض الإيداع يعتبر إجراء خطير لما يفرزه من آثار سواء على محرري العقود أو الأطراف أو حتى المحافظ العقاري كونه قرارا إداريا يخضع للطعن القضائي إذا استلزم القانون أن قرارات المحافظ العقاري الرامية إلى رفض إيداع مسبب تسببا كافيا ويبلغ هذا القرار مباشرة إلى محرر العقد الذي يمضي اعترافا به ، او بواسطة رسالة مع إشعار بالاستلام مبعوثة الى الموطن الذي تمت الاشارة اليه في السند او الوثيقة المرفوضة وجهة إلى الموطن المشار إليه في السند محل الرفض، ولأصحابالصفة والمصلحة الحق في مباشرة رفع الدعوى خلال أجل شهرين مواليين لتاريخ التبليغ وإلا سقط حقه في الطعن.⁽¹⁾

ثالثا: قبول الإيداع

عندما تتم عملية المسح من طرف مصلحة المسح العقاري يتم ارسال النتائج المتحصل عليها لدى المحافظ العقاري ليقوم بدوره المتمثل في تفحص هذه النتائج و ينتهي الى احد امرين ،اما ان يكون الملف كاملا ومستوفيا لكافة البيانات فيتم قبوله ثم تحرير محضر من طرفه يكون مصادقا عليه و محلا للاعلام و الاشهار و ذلك في مهلة ثمانية ايام تبدا من تاريخ القيام بعملية المسح و تستمر مدة الترقيم لغاية اربعة اشهر،وينتج عن عملية مسح الاراضي تعيين و تحديد الحقوق المنصبة على الملكية و كذا المتعلقة بمختلف الحقوق العينية الاخرى المرتبطة بالعقار التي لا يمتلك حائزوها او ملاكها سندات التي يقوم المحافظ العقاري في هذه الحالة بالاتصال بمصلحة املاك الدولة للنظر فيما كانت تابعة للدولة ام لا سواء كانت حيازتها استنادا الى عقد رسمي او عرفي⁽²⁾.

⁽¹⁾ خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر 2001، ص 129.

⁽²⁾ أبوديل ريمة، دور شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر 2022، ص

رابعاً: الترقيم المؤقت

بالرجوع إلى نص المادة 516 من ق إ م إ نجد بأن المشرع الجزائري نص صراحة على أن المنازعات المثارة بشأن الترقيم المؤقت تؤول إلى اختصاص القضاء العادي، متى كان أطراف الدعوى من أشخاص القانون الخاص، وبمفهوم المخالفة لهذا النص ففي حال كان احد اطراف النزاع خاضعا للقانون العام فان الاختصاص القضائي يخرج عن نطاق القضاء العادي و يصبح من اختصاص القضاء الاداري تطبيقا للمعيار العضوي الذي جاءت به المادة 800 و ما يليها من ذات القانون .⁽¹⁾

يتم الفصل في الدعاوى المعروضة استنادا الى معيار المفاضلة بين الاوراق و السندات و من جانب اخرى بالنسبة لنظام الحيازة و مدى استقائه لمختلف الشروط وهذا ماجاء في قرار المحكمة العليا رقم 246259 الصادر في تاريخ 25-02-2004 و القاضي بان هذا الفصل يكون مبنيا على مبدأ الترجيح في الوثائق المقدمة من قبل الاطراف المتنازعين فيما يتعلق بحجيتها و قوتها الثبوتية و اذا ما اقتضى الامر يعتمد نظام الحيازة الافضل في حالة الترجيح وفقا لمضمون المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63-76.⁽²⁾

خامساً: الترقيم النهائي

يترتب على عملية الترقيم النهائي الحصول على السجل العقاري الذي يعد دليلا لاثبات الملكية إلا أن المشرع أجاز للأشخاص طلب إعادة النظر فيه أمام القضاء الإداري ودون أن يقيد بأجل، و هذه الاجال المطلقة تسمح بتحريك الدعوى القضائية الخاصة بالطعن في

⁽¹⁾ حويذق عثمان، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق،

تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس المدية، الجزائر 2019، ص 288.

⁽²⁾ المحكمة العليا، قرار رقم 246259 المؤرخة في 25-02-2004، المجلة القضائية، العدد 01، الجزائر 2003،

معلومات الدفتر العقاري و التي يظهر فيها الخطا بعد مدة طويلة من قيام بالمسح و الحصول على السجل العقاري.⁽¹⁾

و يقصد بذلك ان الحصول على الدفتر العقاري لا يكفي لاثبات الملكية اذ قد يظهر في اي لحظة مالك جديد بالتالي فان هذا الحق يكون مهدادا بالفقدان و رغم كون التشريعات المقارنة تعتبر نظام الشهر العيني سبيلا لجعل الترقيم النهائي غير قابل لاي نزاع و بالتالي يمكن للمالك الاصلي الحصول على تعويض في حال اهدار حقوقه و هذا بخلاف ما استقر عليه المشرع الجزائري على نحو ما هو منصوص عليه في المادة 16 من المرسوم رقم 76-63⁽²⁾ والتي اكدت بذكر مصطلح "ينظر" في الترقيم النهائي عن طريق القضاء كما أن الدعوى الرامية إلى إلغاء الترقيم الموجه ضد المحافظ العقاري كون السجل العقاري يعتبر كشهادة ميلاد للعقار و هو بمثابة سند يتمتع بقوة ثبوتية مايجعله غير قابل للطعن سوى امام القضاء الاداري.⁽³⁾

المطلب الثاني

من حيث الاختصاص وشروط رفع الدعوى

من نافلة القول ان عملية الترقيم تعد من بين القرارات التي لا تصح مراجعتها او الطعن في مدى سلامتها الا عن طريق القضاء و يتم ذلك برفع دعوى لغرض اعادة التسجيل اما كليا او جزئيا باسم المدعي و بطلب منه .
وبناء على ما تقدم سنقوم بدراسة الاختصاص النوعي و الاقليمي كسبيل لحلالمنازعات الخاصة بالترقيم العقاري في (الفرع الأول)، وكذا ايضاح الشروط اللازمة لرفع دعوى عقارية (الفرع الثاني).

(1) سبع زيان، بن أحمد عبد المنعم، المرجع السابق، ص 804.

(2) راجع نص المادة 16 من المرسوم 76-63 السالف الذكر .

(3) سبع زيان، بن أحمد عبد المنعم، المرجع السابق، ص 804.

الفرع الأول: من حيث اختصاص القضاء

إذا كان للقاضي العقاري سلطة مراقبة مدى احترام المدعي لقواعد الاختصاص النوعي أولاً، والاختصاص الإقليمي ثانياً، فيليق بنا معرفة الطبيعة القانونية لكل منهما وكيف يتحدد الاختصاص للمحاكم الإدارية في منازعات الترقيم نوعياً وإقليمياً.

أولاً: الاختصاص النوعي

كأصل عام تمارس المحاكم الإدارية اختصاص القضاء منصوص عليه في المواد 31 من القانون العضوي رقم 22-11 المتعلق بالتنظيم القضائي⁽¹⁾ و المواد 800 و 801 من القانون رقم 22-13 المتعلق بتعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وانطلاقاً من مواد القانون رقم 22-13 المذكور انفاً، فالمحاكم الإدارية تعتبر الجهة المختصة في فض النزاعات ذات الطابع الإداري التي تفصل فقضايا المرفوعة أمام أول درجة بالتالي فإن الأحكام الصادرة عنها تكون قابلة للطعن بالاستئناف في جل القضايا التي يكون احد اطرافها الدولة و الجماعات المحلية و كل المؤسسات ذات الطابع الإداري⁽²⁾.

الى جانب ذلك تعنى هذه الاخيرة بفحص مدى سلامة و مشروعية القرارات الصادرة عن مختلف الهيئات المذكورة في نص المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، كما تقوم بالفصل في دعاوى الالغاء و دعوى القضاء الكامل و مختلف الدعاوى المشار اليها في النصوص الخاصة .

كما أنها ترفع دعوى ضد الهيئات الإدارية المركزية في المحكمة الإدارية للاستئناف وفق لما جاء في نص المادة 900 مكرر فيفقرتها الثالثة⁽³⁾.

⁽¹⁾ القانون العضوي رقم 22-11 المؤرخ في 09-06-2022 المتعلق بالتنظيم القضائي، ج ر ج ج رقم 41 ، الصادرة بتاريخ 16-06-2022.

⁽²⁾ المادة 800 من القانون رقم 22-13 السالف الذكر .

⁽³⁾ انظر: المادة 900 مكرر من قانون رقم 22-13 السالف الذكر .

كما سبق الإشارة إليه سابقا فإن الهيئات الإدارية أعلاه تمارس حقها في التقاضي المكفول دستوريا عن طريق ممثلها القانوني (1).

حيث تستأنف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية في شأن الشفعة الترقيم العقاري وفق آخر تعديل للقانون الإجراءات المدنية والإدارية من اختصاص المحكمة الإدارية للاستئناف (2).

وباعتبار أن القضاء العادي ينظر في المنازعات العقارية طبقا لنص المادة 516 من قانون رقم 22-13 فإنه بمفهوم المخالف لنص المادة يكون الفصل في الحقوق المشهرة ان كان السند المحرر بين طرفين يكون احدهما من بين أشخاص القانون العام و هنا يرجع الاختصاص الى القضاء الإداري، وتتعلق بالمنازعات الترقيم النهائي والمنازعة في قرارات المحافظ العقاري برفض الإيداع أو رفض الإجراء، (3) وهذا ما تؤكد بموجب القرار الصادر عن المحكمة العليا رقم 392317 المؤرخ في 14-03-2007، والذي جاء فيه (بأنه ينعقد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري متى كانت وكالة مسح الأراضي أو المحافظة العقارية طرفا في النزاع، حيث أن كل من وكالة مسح الأراضي والمحافظة العقارية هما مؤسستان

(1) يمثل الدولة الوزير المكلف في المنازعات التي تكون الدولة طرفا فيها والوالي للمنازعات التي تخص الولاية و رئيس المجلس الشعبي البلدي بالمنازعات التي تكون البلدية طرفا فيها و الممثل القانوني لمؤسسة العمومية فيما يخص المنازعة التي تكون فيها المؤسسة الإدارية طرفا فيها، كما هو الحال بالنسبة للمنظمات المهنية والهيئات العمومية الوطنية فلها ممثل قانوني في المنازعات التي تكون فيها طرفا.

(2) قبايلي طيب، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار بلقيس، الجزائر 2023، ص 105.

(3) قسوري فهيمة، "الأثار القانونية المترتبة عم شهر القرار القضائي المتضمن إلغاء الترقيم النهائي"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 07، العدد 01، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر 2020، ص 120. (116-129)

عموميتان ذات طابع إداري كانتا طرفا في النزاع، ومع هذا تمسك قضاء الموضوع باختصاص النوعي من النظام العام).⁽¹⁾

ثانياً: الاختصاص الإقليمي

وعليه العمل أحكام المادة 803 من ق إ م إ الذي بدوره يحيلنا إلى المادة 37 منه و (التي يكون فيها الاختصاص اقليميا امام الجهة القضائية في دائرة اختصاص موطن المدعى عليه والتي يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه)⁽²⁾ هذا كمبدأ عام، كما ترفع الدعاوى العقارية بصفة عامة ودعوى التقييم العقاري بصفة خاصة أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار⁽³⁾، حيث أن الخاص يقيد العام وعليه فإن الاختصاص يؤول إلى المحكمة التي يتواجد بها العقار محل النزاع.

و نظرا لكون العقار شيء غير قابل الانتقال و يمتاز بالثبات فان كل العمليات المتعلقة به تكون في موطن تواجد العقار سواء ما تعلق بعملية التقييم كونها تتم في المحافظة العقارية التابعة لمقر تواجد العقار او فيما يخص منازعات المطروحة بشأنه و التي تكون امام المحكمة الادارية التابعة لمكان تواجد العقار، كما ان الاختصاص الاقليمي تابع للنظام العام بالتالي لايجوز مخالفته و الاتفاق على غير ما نص به كما يحق لكل اطراف الخصومة الدفع به في مختلف مراحل الدعوى اذ لايمكن ان يصدر قرار مثلا ينص بالغاء عملية التقييم العقاري من طرف محكمة الادارية ليس في مقر تواجد العقار حتى و ان كان ذلك بناء على طلب من الاطراف⁽⁴⁾.

⁽¹⁾ جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر 2013، ص 588.

⁽²⁾ انظر: المادة 37 من القانون رقم 22-13، السالف الذكر.

⁽³⁾ انظر: المادة 40 السالف الذكر.

⁽⁴⁾ راجع: المادة 807 من القانون السالف الذكر.

الفرع الثاني: من حيث شروط قبول الدعوى

لقد اقر القانون اج م ا بجملة من المبادئ الواجب اتباعها اثناء تحريك الدعوى، لكن هناك دعاوى لا تخضع فقط لهذه الشروط العامة و انما لا بد ان تكون مبنية على شروط خاصة نظرا لخصوصيتها و من بين هذه الدعاوى نذكر دعوى الترقيم العقاري التي تعمل على تبيان الحقوق و اصحابهم و حل مختلف الاشكالات التي تطرح بسببها لذلك فان تخلف هذه الشروط الخاصة يعد سببا في رفض الدعوى .

أولاً: الشروط العامة لرفع الدعوى

وهي الشروط التي استوجبها المشرع على رافع الدعوى، وكذا الاطراف الموجه الإدعاء ضدهم حيث اشترطت المادة 13 من ق إ م و إ على وجوب تمتع اطراف الدعوى بالصفة القانونية اي ان يكونو طرفا في النزاع و ان يكون هذا الاخير من اجل تحقيق منفعة قائمة وحالية او محتملة التحقق وفق ما يقرره القانون وللقاضي السلطة في اثاره عدم استيفاء الاطراف لهذه الشروط التي تتمثل في:

1-الصفة

طبقا للمبدأ العام الذي يقضي بعدم جواز اقتضاء الشخص لحقه بنفسه ونتيجة لذلك أصبح القانون يكفل صاحب الحق أو المركز القانوني المعتدى عليه الحق في الحماية القضائية، ويجب أن يتمسك صاحب الحق أو المركز القانوني المعتدى عليه بهذه الحماية بنفسه أو بواسطة من ينوب عنه قانونا سواء كانت هذه النيابة اتفافية أو قانونية، ومن ثمة يجب على طرفي الدعوى أن يكونا حائزين على الصفة.(1)

(1) عمر زودة، الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة 03، دار بلقيس، الجزائر 2023، ص 74.

2- المصلحة

تعتبر شرط أساسي لقبول الدعاوى كافة ومنها دعوى الإلغاء ودعوى التعويض أمام القضاء بما فيها القضاء الإداري، وتعرف المصلحة عموماً بأنها الفائدة أو المنفعة التي يمكن أن يحصل عليها رافعها في حالة إجابته إلى طلبه، ومن المستقر قضاءً أنه لا يقبل أي طلب أو دفع لا يكون لصاحبه فيه مصلحة قائمة بقرها القانون.⁽¹⁾

ثانياً: الشروط الخاصة لرفع الدعوى

لقد تطرق المشرع الجزائري لهاته الشروط الخاصة في المرسوم 63-76 المتضمن شروط تأسيس السجل التجاري⁽²⁾، وكذا الأمر رقم 74-75 المتضمن المسح العام للأراضي وتأسيس الدفتر العقاري⁽³⁾، وكذا القانون رقم 13-22 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁴⁾.

فالقاضي الإداري يسعى إلى البحث عن الحقيقة من خلال بسط رقابته على مدى صحة الأعمال الإجرائية لقبول الدعوى الإدارية وذلك بالنظر في مدى مراعاة الجوانب الشكلية للدعوى بصفة عامة من حيث شهر عريضة الافتتاح الدعوى وقيد الصلح بالإضافة للأجال القانونية.

1- شهر عريضة افتتاح الدعوى

جاء في المادة 16 من الأمر رقم 74-75 وكذا المادة 85 من المرسوم 63-76 كيفية شهر عريضة الدعوى نصت بان اي دعاوى متعلقة بفسخ او ابطال او نقض تعد باطلا

(1) ميمونة سعاد، المرجع في المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار هوم، الجزائر 2018، ص 145.

(2) المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر.

(3) الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12-11-1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر العدد 2، الصادرة سنة 1975.

(4) القانون رقم 13-22 السالف الذكر.

طالما ان الوثائق المتعلقة بها مشهورة الا في حال تم اشهارها من قبل. كما اشترطت المادة

17 من القانون 22-13 على وجوب القيام بشهر ، و يكون هذا الاخير وفق طريقتين :

- إِمابواسطة شهادة مقدمة من طرف المحافظ العقاري القاطن في دائرة اختصاص

تواجد العقار

- أو عن طريق التأشير في نهاية العريضة الافتتاحية على قيام الإشهار.⁽¹⁾

2-الصلح

لا يعد إجراء الصلح إجراء جديدا بالنسبة لإدارة الحفظ العقاري، إذ أنه معمول به في

إطار تطبيق أحكام المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس

السجل العقاري، إذ تنص المادة 15 منه على أنه في حل منازعات الترقيم المؤقت يمتلك

المحافظ العقاري سلطة المصالحة بين المتنازعين غير أن وجه الاختلاف بين الإجراءين

يكن في الشخص القائم بإجراء الصلح في الحالة المذكورة أنفا يكون القائم به المحافظ

العقاري.⁽²⁾

3-الآجال

حسب ما تضمنته المادة 15 من المرسوم رقم 76-63 ان المحافظ العقاري هو

المسؤول عن الترقيم العقاري بالتالي فان البث في المنزعات المتعلقة بالترقيم تكون امامه و

تتراوح مدة الترقيم ما بين 04 أشهر الى سنتين حسب الحالة أو يتم استدعاء المعنيين

بموجب رسالة موسى عليها من طرف المحافظ العقاري، المسؤول عن القيام باجراء الصلح

بين اطراف النزاع وان تم رفض ذلك من احد الاطراف يبلغ رايه الى الطرف المعني ، ويبقى

في هذه الأخيرة أجل 06 أشهر، لرفع الدعوى أمام القاضي الإداري المختص إقليميا، وذلك

(1) ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السالف، ص 214.

(2) بن بوعيشة شهيناز، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، تخصص

القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر 1، الجزائر 2018، ص 160.

تحت طائلة سقوط هذا الحق العيني، إذا لم ترفع الدعوى في الآجال المحددة، مما يؤدي لإمكانية إعادة النظر في القيد المؤقت.⁽¹⁾

بالنسبة للترقيم النهائي المشرع الجزائري لم يغلق الباب أمام من يهمله الأمر لممارسة حق الطعن في الترقيم النهائي أمام القضاء ابتداء من يوم العلم بالترقيم النهائي طبقا للمادة 16 من المرسوم رقم 63-76 دون تقييد هذا الحق بأجل معين يسقط قبل انقضاء أجل التقادم المكسب الذي اكتملت مدته تدعيما للحق المشهر المرقم ترقيما نهائيا إلى جانب القيد.⁽²⁾

4- التمثيل القانوني

المحاكم الإدارية هي صاحبة الاختصاص بالفصل في الطعن ضد الترقيمات النهائية بالإبطال أو التعديل، و تطرح عدة إشكالات على الصعيد القضائي في صفة التمثيل، فكثيرا ما ترفض الدعاوى أمام الجهات القضائية لرفعها على غير ذي صفة⁽³⁾

والمادة 111 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽⁴⁾ اظهرت ان الوالي هو ممثل المحلي للدولة و يقوم بمساعدته رئيس المصلحة التابع للولاية و المكلف بالشؤون املاك الدولة والشؤون العقارية الا أن المرسوم التنفيذي رقم 65-91 المؤرخ في 02-03-1991 التي ذكرت ان المحافظ العقاري هو المتكفل بمتابعة هذه الدعاوى⁽⁵⁾ وحسب القرار الوزاري الصادر في 20-02-1999 الذي يسمح لأعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ

⁽¹⁾ صيفاوي سليمة، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر 2018، ص 198.

⁽²⁾ جمال بوشنافة، المرجع السالف، ص 06.

⁽³⁾ الذهبي خليفة، إشكالات عملية المسح وأثرها على الملكية العقارية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر 2021، ص 198.

⁽⁴⁾ راجع المادة 111 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر.

⁽⁵⁾ المرسوم التنفيذي رقم 65-91 المؤرخ في 02-03-1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر ج ج العدد 15، الصادرة سنة 1991.

العقاري ان يقومو بتمثيل وزير المالية في مختلف القضايا، غير ان هذه الصفة تعد محصورة و مقتصرة على كل من :

-المدير العام للاملاك الوطنية فيما يتعلق باملاك الدولة و الحفظ العقاري بمناسبة الدعاوى التي ترفع امام الجهات القضائية (المحكمة العليا،مجلس الدولة، محكمة التنازع) - مديرية املاك الدولة و الحفظ العقاري بالولايات تقوم بتمثيل المحاكم الادارية و المحكمة الادارية الاستئنافية فيما يتعلق بمنزعات حول املاك الدولة و الحفظ العقاري⁽¹⁾.

المبحث الثاني

سلطة القضاء الإداري للفصل في منازعات الترقيم العقاري

بما أن الدولة تمنع الافرد من المطالبة بحقوقهم من تلقاء انفسهم و لكنها توفر الحماية القضائية ، الا انه لا يمكن للدولة ان تتدخل من تلقاء نفسها بل لابدا على الطرف المتضرر ان يتقدم بنفسه الى الدولة عن طريق رفع دعوى قضائية .
وعليه كما سبق التطرق إليه في المبحث الأول فيما يخص خصوصية منازعات الترقيم العقاري أمام القاضي الإداري لأهميته في مناقشة موضوعنا هذا، وعليه سنتطرق في هذا المبحث إلى الدعاوى المرفوعة بسبب الطعن في نتائج عملية الترقيم العقاري(المطلب الأول)، وكذا الاثار المترتبة عن الطعن فيه أمام القضاء الإداري(المطلب الثاني).

المطلب الأول

الدعاوى المرفوعة بمناسبة الطعن في الترقيم العقاري

والدعوى القضائية تعتبر طريقة قانونية اجازها المشرع لتمكين اصاحب الحقوق من الحصول على حقوقهم دون اللجوء الى وسائل اخرى خارج نطاق القانون و لكي تكون الدعوى مقبولة يجب استيفاء شروط معينة تحت طائل عدم القبول كما سبق ذكره ،ويجب ان

(1) القرار الوزاري المؤرخ في 20-02-1999، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، ج ر ج العدد 20، الصادرة سنة 1999.

تكون طبيعة الدعوى اي الغرض الذي من اجله رفع المدعي الدعوى واضحا و جليا، وذلك حتى تكون الدعوى مقبولة.

الشيء الذي سنفصل فيه في هذا المطلب دعوى إلغاء الترقيم العقاري (الفرع الأول)، بالإضافة لدعوى القضاء الكامل (الفرع الثاني).

الفرع الأول: دعوى إلغاء الترقيم العقاري

قبل التعرض إلى إلغاء قرار الترقيم وجب علينا تعريف القرار الإداري باعتباره محل الطعن الذي يمثل العمل القانوني الذي يتم بصفة انفرادية و يكون مصدره الادارة العامة الذي بإمكانه ان يحقق اثارا قانونية بغرض تحقيق المصلحة العامة (1).

وعليه فإن دعوى الإلغاء يرفعها ذوو الصفة والمصلحة إلى الجهة القضائية إدارية لإبطال قرار إداري غير قانوني ومحو آثاره ماضيا ومستقبلا. (2)
حيث تأسس دعوى إلغاء لعدة أوجه، نذكرها كما يلي:

- **عيب عدم الاختصاص؛** أول العيوب التي اخذ بها مجلس الدولة الفرنسي للطعن بالإلغاء لما يتمتع به من أهمية كبيرة لكونه يتعلق بتحديد اختصاصات كل موظف عام أو هيئة إدارية من جهة، ولأنه أكثر عيوب القرار وضوحا من جهة. (3)
- **عيب مخالفة ركن الشكل و الإجراءات؛** لا يكفي أن يتخذ القرار الإداري من موظف مختص حتى يكون سليما، بل يجب أن يظهر في الشكل المطلوب ووفقا للإجراءات المحددة قانونا. (4)

(1) محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري "دعوى الإلغاء"، دار العلوم ، الجزائر 2012، ص 67.

(2) بوحميذة عطاء الله، الوجيز في القضاء الإداري، دار هومه، الجزائر 2011، ص 146.

(3) محمد صغير بعلي، المرجع السالف، ص 234.

(4) بوحميذة عطاء الله، المرجع السابق، ص 238.

- عيب إساءة استعمال السلطة؛ تتحرف الإدارة العامة حينما لاتحسن اداء مهامها كمايجب و استغلال ما تتمتع به السلطة العامة من اجل تحقيق اهداف و غايات تخرج عن نطاق القانون وتدخل ضمن التصرفات غير القانونية و اللامشروعة⁽¹⁾.
 - عيب مخالفة القانون؛ هي العيب الذي يصيب ركن المحل أو الموضوع في القرار الإداري، فهو وجه للإلغاء متعلق بالمشروعية الداخلية.⁽²⁾
- وعليه فإن الدعوى المناسبة لفض المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري هي دعوى الإلغاء دون دعاوى في مجال المنازعات الإدارية كدعوى فحص المشروعية وغيرها بسبب أن الغاية من رفع الدعوى في منازعات الترقيم هي إما إلغاء الترقيم المؤقت أو إلغاء الترقيم النهائي وبالتالي إلغاء الدفتر العقاري كلياً أو جزئياً وينبغي أن تؤسس الدعوى على أحد الأوجه سابقة الذكر.

الفرع الثاني: دعوى التعويض

إن دعوى تعويض تعتبر من أهم دعاوى القضاء الكامل فهي جزء منها، بالتالي فدعوى القضاء الكامل أشمل من دعوى التعويض.

يمكن تعريف هذه الاخيرة بكافة الدعاوى التي يتم تحريكها من اصحاب الصفة و المصلحة ويكون ذلك وفق حجج و براهين قانونية متصلة بهم و يتم رفعها لدى الجهات القضائية المختصة بحيث يبين الطالب فيها حقوقه المتنازع حولها ويطلبها عن طريق طلب التعويض الذي لا يتأتى الا برفع دعوى التعويض و هذا ما استندت عليه المادة 801 من قانون 22-13 سابق الذكر فإن المحكمة الإدارية صاحبة الولاية العامة في دعاوى القضاء الكامل⁽³⁾، هدفها مطالبة المدعى بتعويض ما أصابه من ضرر نتيجة تصرف الإدارة.

⁽¹⁾ محمد صغير بعلي، المرجع السابق، ص 299.

⁽²⁾ المرجع نفسه، ص 294.

⁽³⁾ أنظر، المادة 801 من القانون رقم 22-13 السالف الذكر.

و قد جاء في مضمون المادة 23 من الأمر رقم 74-75 ان الدولة هي من تتكفل بدرك الخطا الذي قد يقع فيه المحافظ العقاري اثناء تادية عمله .

كون الدولة في معظم الوظائف المرتبطة بها لا تسال الموظفين عن الاخطاء التي يرتكبونها اذا ما اثبتو انها حدثت عم طريق الخطا و كذا ضمانا لاستمرارية العمل و تشجيع الموظفين على اعطاء كل ما يملكون من مهارات لتحسين مردودية العمل ، كما اتاحت لطرف التضرر ان يقوم برفع الدعوى في مواجهة مديرية الحفظ العقاري بدلا من المحافظة العقارية رغم ان الخطا ذو طبيعة شخصية تعود على اعمال المحافظ العقاري كما يمكن لمديرية الحفظ العقاري ان تقوم بمسائلة المحافظ العقاري عن اعماله و اخطاءه التي تحدث بسبب الوظيفة او بمناسبةها ويعتبر تاريخ تقادم الدعوى 15 سنة فان تم ذلك بعد مرور 15 سنة فاجرائه يعد باطلا⁽¹⁾.

يتم رفع الدعوى وحساب المواعيد من اكتشاف تاريخ سنة عن حدوث الفعل الضار كما يحتسب تاريخ تقادم الدعوى انطلاقا من اكتشاف القيام بالفعل الضار⁽²⁾.

المطلب الثاني

آثار الطعن في الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري

عندما يتم وضع الوثائق الصادرة عن المسح العقاري و التي تستوفي كل المعلومات حول العقارات و هويتها و ملاكها و ابعادها ومساحتها لدى المحافظة العقارية تقوم هي بدورها بتحرير محضر استلام عن طريق المحافظ العقاري يبرز فيه انه قد تحصل على وثائق المسح ليقوم بدوره المتمثل في عملية الترقيم العقاري وتهدف هذه المراحل و الاجراءات الى اعلام الجمهور بكل المعلومات الازمة حول العقار و عن ملاكه وكذا الحقوق

(1) زهير بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر 1، الجزائر 2006، ص45.

(2) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر 2003، ص

العينية الأخرى المترتبة عنه ليتم بعد الشهر تاسيس دفتر العقاري الذي لا يعد في حقيقة الأمر آخر مرحلة بل قد يظهر مالك جديد للعقار في أي لحظة لكن تبقى هذه الوثائق سندات ذات حجية يمكن الاعتماد عليها لإثبات الحيازة أو الملكية في حالة حدوث نزاعات وعليه في هذا المطلب سنتطرق إلى آثار الطعن في الترقيم العقاري، من خلال ذلك سنتناول إلى آثار الطعن في الترقيم العقاري قبل صدور الحكم القضائي النهائي في (الفرع الأول)، كما أن القرارات الصادرة في صدد عمليات الترقيم قد تتعرض للطعن واثراً ذلك قد تترتب آثار عن هذا الطعن بخصوص القرار الصادر عن جهة الطعن (الفرع الثاني).

الفرع الأول: آثار الطعن في الترقيم العقاري قبل صدور الحكم القضائي النهائي
أن أي إجراء يخصه القانون بنص يترتب عنه آثار كنتيجة للقيام به ومثال ذلك أنه إذا قام المحافظ العقاري بترقيم مؤقت للعقار فذاك يحوز صاحب العقار من استلام شهادة ترقيم (أولاً) أما في حال كان ترقيم المحافظ العقاري نهائياً فذلك يمهد للحصول على دفتر العقاري (ثانياً).

أولاً: شهادة الترقيم المؤقت

تعتبر شهادة الترقيم المؤقت سنداً رسمياً عن موظف عام وهو المحافظ العقاري بناء على طلب المستفيد من الترقيم بعد دفعه رسم ثابت حسب نص المادة 153 من القانون رقم 11-17، تثبت بأن العقار موضوع الشهادة مرقم باسم المالك الظاهر ترقيمياً مؤقتاً، تخوله صفة الحائز لا المالك وعلى هذا الأساس لا يكون له إلا حق التصرف في العقار واستعماله مؤقتاً دون الحصول على حق الملكية الذي لا يتحقق إلا في حال الترقيم العقاري النهائي و الحصول على السجل العقاري⁽¹⁾.

لقد أكد القضاء أن باستطاعة صاحب العقار، اكتساب صفة المالك عن طريق حصوله على شهادة الترقيم المؤقت وذلك استناداً لما جاء في القرار القضائي الصادر عن

(1) كحيل حكيمة، المحافظة العقارية، محاضرات لمقابلة على طلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، الجزائر 2023، ص 94.

المحكمة العليا بتاريخ 15-11-2006 تحت رقم 367715 القاضي بكون شهادة الترقيم العقاري المؤقت دليلا على صحة ملكية صاحب العقار لعقاره وهذا يمنحه جملة من الامتيازات المتمثلة في حق التقاضي و حيازة السجل العقاري الذي يتمتع بحجية و قوة ثبوتية مالم يتم الطعن فيه قضائيا⁽¹⁾.

كما سبق وقلنا ان عملية ترقيم تمنح لصاحبها امتيازات كثيرة تعتبر بمثابة اثار قانونية يكتسبها صاحب العقار تلقائيا عند حصوله على هذه الشهادة وتتمثل في الحصول على رخصة بناء و القدرة على القيام بالرهن العقاري للعقار

1/ طلب رخصة البناء:

تمثل رخصة البناء ذلك القرار الصادر عن الهيئة المختصة و الذي بمقتضاه يكون لشخص طبيعيا كان او اعتباريا الحق في مباشرة اعمال البناء مع احترام المبادئ المقررة في قانو التهيئة و التعمير كما تمكنه من اضافة اشياء جديدة الى بناء كان مسبقا او اضافة بعض التغيير⁽²⁾.

لقد منح القانون رقم 90-29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير⁽³⁾ حق طلب الحصول على رخصة البناء للمالك فقط، إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽⁴⁾ فتح المجال لعدة أشخاص آخرين غير المالك الحصول على هذه الرخص، وهذا ما ورد في نص المادة 42 من المرسوم سالف الذكر التي حصرتهم في الأشخاص التالية:

- المالك؛

(1) المحكمة العليا، القرار رقم 367715، المؤرخ في 15-11-2006، المجلة القضائية، العدد الثاني، الجزائر 2006، ص 413.

(2) زين الدين بوتشيشة، إبراهيم ملاوي، المرجع السابق، ص 589.

(3) القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ج ج العدد 52، الصادرة سنة 1990.

(4) المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ج ج العدد 07، الصادرة سنة 2015.

- وكيل المالك؛
- المستأجر الذي تمنح له رخصة قانونية
- الهيئة التي خصص لها العقار الأرض البنائية؛
- صاحب شهادة الحيازة.(1)

1-الرهن العقاري:

يترتب على العقار الذي يتمتع بالحيازة الحق في الرهن طبقا لمقتضيات المادة 44 من القانون رقم 90-25⁽²⁾ اذ يكون هذا الرهن من الدرجة الاولى لصالح هيئات القضاء بغية الحصول على قروض طويلة او قصيرة المدى كما جاء في المادة 10 من قانون المالية سنة 2004 ان الحصول على شهادة الترقيم المؤقت تمنح المستفيد حقا في رهن العقار لضمان القرض العقاري للاستفادة منه .

بالحديث عن القرض فانه يمنح بعد القيام بتحري اتفاقية بين البنك والحائز على شهادة الترقيم المؤقت ل يتم بعد ذلك تسجيل رهن رسمي لدى المحافظة العقارية ذات الاختصاص الاقليمي للقيام بكافة الاجراءات و التأكد من صحة الشروط التي نص عليها القانون في هذا الصدد⁽³⁾.

ثانيا: الدفتر العقاري

كما اسرفنا بالذكر ان من نتائج الحصول على ترقيم نهائي الحصول ايضا على السجل العقاري و هو يعتبر بمثابة وثيقة ذات حجية و قوة قانونية يستطيع مالکها من اثبات ملكيته للعقار استنادا لها وهذا ما نصت عليه المادة 18 من الأمر 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي نصت على أنه يمنح لمالك العقار الدفتر

(1) طيب عائشة، "أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير

وتسليمها"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسة، العدد 07، ص 208 وما يليها. (205-229)

(2) القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر العدد 49، الصادرة سنة 1990.

(3) زين الدين بوتشيشة، إبراهيم ملاوي، المرجع السابق، ص 764.

الفصل الثاني: الإجراءات القضائية لتسوية منازعات الترقيم العقاري

العقاري الذي تودع فيه كافة البيانات التي تم ذكرها في البطاقات العقارية، إضافة الى المادة 19 من نفس الأمر التي تقضي بوجود تسجيل كافة البيانات حول العقار اثناء القيام بعملية الاشهار في الدفتر العقاري الذي يعد سندا قانونيا للملكية (1).

اذ يعد الدفتر العقاري نتيجة حتمية للحصول على ترقيم نهائي ويستمد هذا الاخير قوته و حجبيته من كونه غير قابل لاعادة النظر فيه او في الحقوق الناتجة عنه الا عن طريق القضاء وفقا ما جاءت به المادة 16 و المادة 12 و 13 و 14 من المرسوم 63-76 (2).

يؤشر المحافظ العقاري على السجل العقاري المطابق للنموذج الذي قرره وزير المالية في 27-05-1976 (3)، قبل ان يتم تسليمه الى مالك العقار ولا بد من القول ان هته الاشارة تكون وفقا نوعين: دفاتر عقارية تسلم بمناسبة وجود ملكية شائعة حيث يتم اعداد دفتر عقاري واحد و يتم ايداعه لدى المحافظة العقارية ولا يسلم لهم الى في حال تعيين وكلاء عنهم من اجل حيازة هذا الدفتر حسب ما نصت عليه المادة 47 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم، كما يشير في هذا الدفتر الى الشخص الذي اصبح الدفتر ملكه في البطاقة العقارية المطابقة للجهة التي ستنقل اليها، كما ان هذه الدفاتر العقارية لا تسلم الا في حال الملكية المفردة و يتم تسليمها الى مالك العقار وفق ما نصت عليه المادة 46 من نفس المرسوم (4).

الفرع الثاني: آثار الطعن في الترقيم العقاري بعد صدور الحكم القضائي

بعد رفع الدعوى القضائية ضد القرار المتضمن الترقيم العقاري فإنه تترتب عدة آثار تختلف حسب نوع الترقيم العقاري، لتشمل هذه الآثار طبيعة الترقيم وصفة المستفيد منه وسلطته على العقار محل النزاع.

(1) جلول محده، المرجع السابق، ص 50.

(2) المرجع نفسه، ص 50.

(3) القرار الوزاري المؤرخ في 27-05-1976، يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج ر العدد 20، صادرة سنة 1977.

(4) كحيل حكيم، المرجع السابق، ص 84.

وعليه سنتطرق الآثار الطعن في الترقيم العقاري بعد صدور الحكم القضائي المتعلقة بالأطراف أولا ثم الإدارة ثانيا.

أولا: بالنسبة للأطراف

في حال ما صدر حكم قضائي يلغي الترقيم العقاري فان ذلك يفقد المدعى عليه حق الملكية و نتيجة لذلك يفقد ايضا حقه في ممارسة مختلف التصرفات القانونية على العقار سواء كانت للملكية او فيما يخص الحقوق الاخرى الناتجة عنها ولا يتم ذلك بعد شهره على مستوى المحافظة العقارية ذات الاختصاص الاقليمي ما يوقع على عاتق المحافظ العقاري واجب اتلاف السجل العقاري و صياغة دفتر عقاري جديد للطرف الذي قررت المحكمة اعطائه اياه و استلام هذا الخير يمنح المالك الجديد كافة الصلاحيات و التصرفات على العقار الا فيما خالف القانون⁽¹⁾.

وعليه فإن اعتبار الدفتر العقاري سند مثبت للملكية، فإن بإلغائه تزول قيمته القانونية في الإثبات، كما يفقد الحائز المدعى عليه صفة المالك حسب ما ورد في المادة 103 من المرسوم رقم 63-76، كذلك ينتج عن قرار إلغاء الدفتر العقاري زوال لحجبه و قوته اذ لا يعتد به و لا يحتج به و يعيد اصحابه الى المراكز القانونية التي كان عليه قبل انشاء الدفتر العقاري⁽²⁾.

ثانيا : بالنسبة للإدارة

يرافق صدور قرار الالغاء الصادر بمقتضى الترقيم العقاري قيام الادارة بتنفيذه لتمتعه بحجية الشئ المقضي فيه لكن فيما يخص تنفيذ هذا القرار فانه لا يتم تلقائيا و بصفة مباشرة

⁽¹⁾رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر 2014، ص 296.

⁽²⁾بن عودة حسكرمراد، "إشكالية تسوية منازعات الترقيم العقاري النهائي"، مجلة المنار للدراسات والبحوث القانونية والسياسية، المجلد 05 العدد 02 جامعة يحي فارس المدينة، الجزائر 2021، ص 98. (88-100)

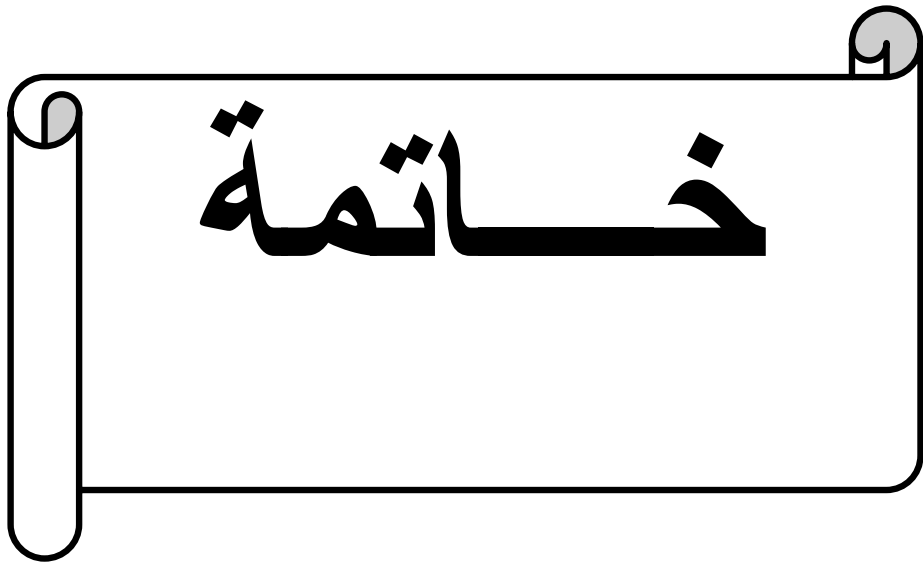
الفصل الثاني: الإجراءات القضائية لتسوية منازعات الترقيم العقاري

عند تلقيها لنسخة التنفيذية له المتحصل عليها عن طريق المحضر القضائي بل لا بد من تنفيذ مختلف اجراءات الشهر العقاري فيما يخص ايداع مختلف السندات القضائية و هذا ما قرره المادة 15 من المرسوم 74-75 ، كون المحافظ العقاري يقع عليه واجب التاكيد من صحة البيانات المتعلقة بهوية الاطراف و كذا هوية العقار المتنازع عليه دون اغفال ذكر الاسباب المتخذة لهذا القرار كونه اجراء شكليا .⁽¹⁾

فحسب المادة 86 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري نفهم أن الحكم المتضمن قرار الالغاء يسري باثر رجعي و لا يمكن اعتماده للاحتجاج به في مواجهة الخلف الخاص و هذا سواء تعلق الامر بابطال او الغاء الحقوق العينية ماعدا الحالة التي يتم بمقتضاها الفسخ او الالغاء ما تم شهره مسبقا⁽²⁾

(1) بن عودة حسكر مراد، المرجع السابق، ص 98.

(2) راجع المادة 86 من المرسوم 63-76 السالف الذكر .



خاتمة:

يتضح من خلال هذه الدراسة إلى أن المشرع الجزائري اعتبر الإدارة حارسا للوعاء العقاري والمتدخل والمدخل لأجل ضمان الحقوق المتعلقة بهذا الوعاء لصالح الدولة أو لصالح المالك الطبيعي، من خلال عملية المسح أو مسك السجل العقاري أو الإتلاف أو الضبط أو الآليات الإدارية للصلح أو التسوية أو غير ذلك من مظاهر الحراسة والتدخل.

كما ان تبيان أنواع الترقيم سواء كانت مؤقتة أو نهائية وكذلك العقارات الغير مطالب بها أثناء أشغال عملية المسح، يثيره من إشكالات عملية تستلزم تدخل المديرية العامة للأموال الوطنية من حين إلى آخر لإصدار مذكرات وتعليمات تبين كيفية تسوية وضعية هذه العقارات وتطهيرها من حساب المجهول.


غير أنه وبعد عملية الترقيم العقاري قد تظهر بعض الاحتجاجات عليه نتيجة لعدة أسباب منها ما يتعلق بالمصلحة المكلفة بعملية المسح أو من المحافظة العقارية أو غيرها من مسببات النزاع لذلك أعطى المشرع فرصة للطرف المدعي اغتصاب حقه في اللجوء إلى الصلح على مستوى المحافظة العقارية كمرحلة أولى أو التوجه إلى المحكمة المخولة قانونا للبت في هاته النزاعات لتقديم طلباته.

ومن هنا فإن المشرع وفق لحد ما لضبط منازعات الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري ويقال ذلك بتحفظ لوجود بعض الخلل في هذا الإطار، وما يثبت ذلك بعض النتائج التالية:

- إلا أننا نجد الإدارة فرضت رؤيتها واختلقت لنفسها آليات تنظيمية لمراجعة الترقيم العقاري إداريا بما يخالف القاعدة العامة المتضمنة عدم إمكانية إعادة النظر في الترقيم العقاري إلا عن طريق القضاء، بمبرر عدم إقبال كاهل هذا الأخير بمنازعات لا طائل منها، في حين تمتلك الإدارة حقيقة وأسباب ما يدعوها لذلك تصحيحا لأخطاء تمت أثناء عملية المسح.

- فإمكانية إعادة النظر في الترقيم النهائي عن طريق القضاء، يقلل من قيمة الدفتر العقاري والذي يسلم على إثر هذا الترقيم بحيث لا يبقى صاحبه في مأمن من النزاع لزمن طويل.
- كما سعى المشرع الجزائري إلى إيجاد آليات تمكنه من ضبط العقار والتقليل من النزاعات الناجمة عن عملية الترقيم المرفوعة أمام القضاء الإداري والتي تكون غالبا في شكل دعاوى الهدف منها إلغاء الترقيم العقاري أو دعاوى التعويض التي يرفعها المضرور إذا ما لحقه ضرر من عملية الترقيم.
- وعليه نقترح في نهاية هذا البحث ما يلي:
- ضرورة تكوين أعوان مسح الأراضي بغية مواكبة التطورات الحاصلة في مجال العقار والتقليل من الأخطاء التي قد يقومون بها أثناء أداء مهامهم.
- التكثيف من حملات التوعية بأهمية عملية المسح خصوصا في مناطق الظل كون أن ساكنة هاته المناطق لا تولي أهمية لمثل هذه العمليات التقنية.
- العمل على تقنين المراجعة الإدارية للترقيم العقاري بنصوص تنظيمية أو تشريعية حتى يزول التعارض بين ما ينص عليه المشرع وما تطبقه الإدارة من خلال تعليماتها الداخلية.
- على المشرع أن يحدد الاختصاص المتعلق بمنازعات الترقيم المؤقت عندما يكون أحد أطراف الخصومة من أشخاص القانون العام، وكذلك الأمر بالنسبة للترقيم النهائي ولا يترك الأمر للقواعد العامة، قصد تجنب التناقضات واعتماد معيارا موحدا.
- توسيع اختصاص القاضي العقاري إلى كل ما يخص منازعات الترقيم العقاري حتى ولو كانت الإدارة طرفا فيها، لكون أن القاضي العقاري مؤهلا أكثر للنظر فيها، بحكم أنه الحامي الطبيعي للملكية العقارية وبحكم عضويته كرئيس لجنة المسح خلال أعمال المسح.
- ضرورة تكوين القضاة الخاضعين للاختصاص القضاء الإداري وفض المنازعات الترقيم العقاري.

- الإسراع في عصرنة ورقمنة الإدارات التي لها علاقة بتسيير العقارات ولما يوفره من وقت وجهد وضمان الحماية والائتمان العقاري



قائمة المصادر
والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المؤلفات:

1. بوحميذة عطاء الله، الوجيز في القضاء الإداري، دار هومه، الجزائر 2011.
2. بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الطبعة 01، الجزائر 2006.
3. جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر 2013.
4. حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر 2010.
5. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر 2003.
6. حميدي محمد لمين، نظام تورنس، الطبعة 02، دار هومه، الجزائر 2015.
7. خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر 2001.
8. ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر 2009.
9. زين الدين بوتشيشة، منازعات الترقيم العقاري في القانون الجزائري، دار بلقيس، الجزائر 2023.
10. عبد الرحمان بربارة، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة وفقا للتشريع الجزائري، الطبعة 01، دار الفكر الجامعي، مصر 2016.
11. عمر زودة، الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة 03، دار بلقيس، الجزائر 2023.
12. قبائلي طيب، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار بلقيس، الجزائر 2023.
13. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر 2018.

14. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر 2003.
15. محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري "دعوى الإلغاء"، دار العلوم، الجزائر 2012.
16. ميمونة سعاد، المرجع في المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار هوم، الجزائر 2018.

ثانياً: الرسائل والمذكرات الجامعية

أ/ أطروحات دكتوراه:

1. أبوديل ريمة، دور شهادة الحياة في تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر 2022.
2. بن بوعيشة شهيناز، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر 1، الجزائر 2018.
3. حويذق عثمان، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس المدية، الجزائر 2019.
4. الذهبي خليفة، إشكالات عملية المسح وأثرها على الملكية العقارية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر 2021.
5. رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر 2014.

6. سماعيني هاجر، منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون منازعات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، الجزائر 2020.
7. صيفاوي سليمة، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر 2018
8. ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر 2012.

ب/ مذكرات ماجستير:

1. زهير بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر 1، الجزائر 2006.
2. عبد الغني بوزيتون، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر 2010 .

ثالثا: المقالات

1. بن بوعيشة شهيناز، "حساب المجهول على ضوء التعليمات والمذكرات والتعديلات المتعلقة بقوانين المالية"، مجلة القانون العقاري، المجلد 06، العدد 02، جامعة البلدية 02، الجزائر 2019، ص ص (83-97).
2. جلول محده، "مسلك الدعوى القضائية لإعادة النظر في الترقيم العقاري والاستثناءات الواردة عليه في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 13، العدد 01، جامعة حمه لخضر، الجزائر 2022، ص ص (40-65).

3. بن عودة حسكرمراد، "إشكالية تسوية منازعات الترقيم العقاري النهائي"، مجلة المنار للدراسات والبحوث القانونية والسياسية، المجلد 05 العدد 02 جامعة يحي فارس المدية، الجزائر 2021، ص ص (88-100).
4. زين الدين بوتشيشة، إبراهيم ملاوي، "شهادة الترقيم العقاري المؤقت في القانون الجزائري"، مجلة وحدة البحث في تنمية الموارد البشرية، المجلد 17، العدد 02، جامعة محمد لمين دباغين سطيف 2، الجزائر 2022، ص ص (752-769).
5. سبع زيان، بن أحمد عبد المنعم، "المنازعات الإدارية للترقيم في السجل العقاري في الجزائر"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 06، العدد 03، جامعة زيان عاشور الجلفة، الجزائر 2021، ص ص (791-810).
6. عجابي صبرينة، "التسوية الإدارية لإشكالات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة ميلاف للبحوث والدراسات، المجلد 09، العدد 02، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف ميلة، الجزائر 2023، ص ص (44-56).
7. قلال بن عبد الله، شامي أحمد، "إشكالات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 04، العدد 02، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر 2019، ص ص (219-233).
8. قسوري فهيمة، "الآثار القانونية المترتبة عم شهر القرار القضائي المتضمن إلغاء الترقيم النهائي"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 07، العدد 01، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر 2020، ص ص (116-129).
9. طيب عائشة، "أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسة، العدد 07، ص ص (205-229).

10. نصر الدين عاشور، علي دحامية، "إشكالات منازعات الترقيم العقاري في القضاء الجزائري"، مجلة المفكر، المجلد 16، العدد 01، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر 2021، ص ص (111-124).

11. موسوني عبد الرزاق، "الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 04، جامعة حسيبة بن بوعلي شلف، الجزائر 2017، ص ص (167-184).

رابعاً: المحاضرات

كحيل حكيمة، المحافظة العقارية، محاضرات ملقاة على طلبة السنة ثانية ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، الجزائر 2023.

خامساً: النصوص القانونية

أ/ النصوص التشريعية

1. أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26-09-1975 يتضمن القانون المدني، ج ر العدد 78، الصادرة سنة 1975، المعدل والمتمم.

2. أمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر العدد 2، الصادرة سنة 1975.

3. قانون رقم 81-01 المؤرخ في 07-02-1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج ر العدد 06، الصادرة سنة 1981.

4. قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر العدد 49، الصادرة سنة 1990.

5. قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ج ج العدد 52، الصادرة سنة 1990.
6. قانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر العدد 52، الصادرة سنة 1990، المعدل والمتمم.
7. قانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراءات لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج ر العدد 15 لسنة 2007.
8. قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر العدد 44، الصادرة سنة 2008، المعدل والمتمم.
9. قانون رقم 14-10، المؤرخ في 30-12-2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر العدد 78، لسنة 2014.
10. قانون رقم 17-11 المؤرخ في 27-12-2017 المتضمن قانون المالية بسنة 2018، ج ر العدد 76، لسنة 2017.
11. قانون عضوي رقم 22-11 المؤرخ في 09-06-2022 المتعلق بالتنظيم القضائي، ج ر ج ج رقم 41، الصادرة بتاريخ 16-06-2022.
12. قانون رقم 22-13 المؤرخ في 12-07-2022 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر العدد 48، الصادرة سنة 2022.

ب/ النصوص التنظيمية

1. مرسوم تنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، الصادرة بتاريخ 13-04-1976، المعدل والمتمم.

2. المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02-03-1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر ج ج العدد 15، الصادرة سنة 1991.

3. مرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ج ج العدد 07، الصادرة سنة 2015.

ج/ القرارات الوزارية:

1. القرار الوزاري المؤرخ في 27-05-1976، يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج ر العدد 20، صادرة سنة 1977.

2. القرار الوزاري المؤرخ في 20-02-1999، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، ج ر ج ج العدد 20، الصادرة سنة 1999.

د/ التعليمات:

1. التعلية رقم 16 المؤرخة في 24-05-1998، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

2. التعلية رقم 11387، المؤرخة في 19-11-2012، المحددة لنموذج شهادة الترقيم العقاري المؤقت، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

3. التعلية رقم 5543 المؤرخة في 23-05-2017، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بكيفية تطبيق المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015.

هـ/ المذكرات:

المذكرة رقم 3256 الصادر بتاريخ 18-05-1976، عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، المتعلقة بكيفية تطبيق المرسوم رقم 76-63.

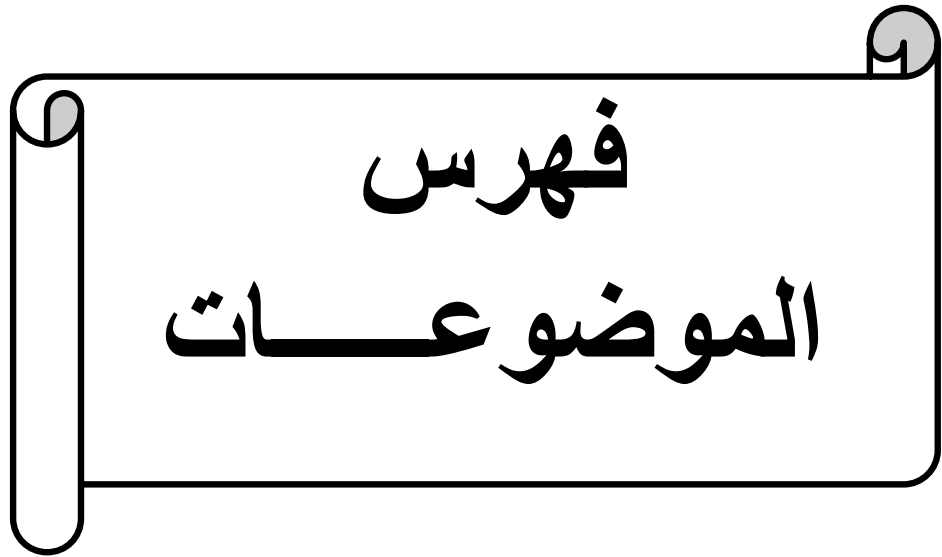
المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04-09-2004، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب المجهول، حالة العقارات التي يتطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.

المذكرة رقم 9642 المؤرخة في 22-10-2008، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بكيفية تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول.

المذكرة رقم 4060، المؤرخ في 05-04-2018، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلق بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

المجلات القضائية:

1. المحكمة العليا، القرار رقم 40097 المؤرخ في 03-06-1989، المجلة القضائية، العدد الأول، الجزائر 1992.
2. المحكمة العليا، قرار رقم 246259 المؤرخة في 25-02-2004، المجلة القضائية، العدد 01، الجزائر 2004.
3. المحكمة العليا، القرار رقم 348178، المؤرخ في 12-04-2006، مجلة القضائية، العدد الأول، الجزائر 2006.
4. المحكمة العليا، القرار رقم 367715، المؤرخ في 15-11-2006، المجلة القضائية، العدد الثاني، الجزائر 2006.

A decorative scroll graphic with a black outline and a light gray shadow. The scroll is unrolled in the center, with the top and bottom edges curled up. The text is written in a bold, black, Arabic calligraphic font. The word "فهرس" is on the top line, and "الموضوعات" is on the bottom line.

فهرس
الموضوعات

فهرس المحتويات:

2.....	مقدمة:
6.....	الفصل الأول
6.....	الاطار المفاهيمي للترقيم العقاري
6.....	المبحث الأول
6.....	مفهوم الترقيم العقاري
7.....	المطلب الأول
7.....	تعريف الترقيم العقاري وتمييزه عن ما يشابهه
7.....	الفرع الأول: تعريف الترقيم العقاري
8.....	الفرع الثاني: تمييز الترقيم العقاري عن ما يشابهه
8.....	أولاً: شهادة الترقيم العقاري
9.....	ثانياً: دفتر العقاري
10.....	الفرع الأول: الترقيم المؤقت
10.....	أولاً: الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر
12.....	ثانياً: الترقيم المؤقت لمدة سنتين
12.....	الفرع الثاني: الترقيم النهائي
13..	الفرع الثالث: الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها
15.....	المبحث الثاني

15	انواع السندات الرسمية
15	المطلب الاول: السندات الرسمية المشهورة
15	الفرع الاول: السندات التوثيقية
16	الفرع الثاني: السندات الإدارية
18	الفرع الثالث: السندات القضائية
18	المطلب الثاني: السندات الرسمية غير مشهورة
74-75	الفرع الاول: العقود التوثيقية المحررة قبل تاريخ سريان الأمر رقم
19	
	الفرع الثاني: الأحكام والقرارات القضائية التي اكتسبت حجية الأمر المقضي فيه
20	
	الفرع الثالث: العقود المحررة من قبل كتاب الضبط أو القضاة الموثقين أو
20	القضاة الشرعيين قبل تاريخ صدور الأمر رقم 70-91
26	الفصل الثاني
26	الإجراءات القضائية لتسوية منازعات الترقيم العقاري
27	المبحث الأول
27	خصوصية منازعات الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري
27	المطلب الأول
27	من حيث أطراف وموضوع المنازعة
28	الفرع الأول: من حيث أطراف المنازعة
29	الفرع الثاني: من حيث موضوع المنازعة

أولاً: ضبط الحدود	29
ثانياً: رفض الإيداع	29
ثالثاً: قبول الإيداع	30
رابعاً: الترقيم المؤقت	31
خامساً: الترقيم النهائي	31
المطلب الثاني	32
من حيث الاختصاص وشروط رفع الدعوى	32
الفرع الأول: من حيث اختصاص القضاء	33
أولاً: الاختصاص النوعي	33
ثانياً: الاختصاص الإقليمي	35
الفرع الثاني: من حيث شروط قبول الدعوى	36
أولاً: الشروط العامة لرفع الدعوى	36
1- الصفة	36
2- المصلحة	37
ثانياً: الشروط الخاصة لرفع الدعوى	37
1- شهر عريضة افتتاح الدعوى	37
2- الصلح	38
3- الآجال	38
4- التمثيل القانوني	39

المبحث الثاني.....	40
سلطة القضاء الإداري للفصل في منازعات الترقيم العقاري.....	40
المطلب الأول.....	40
الدعاوى المرفوعة بمناسبة الطعن في الترقيم العقاري.....	40
الفرع الأول: دعوى إلغاء الترقيم العقاري.....	41
الفرع الثاني: دعوى التعويض.....	42
المطلب الثاني.....	43
آثار الطعن في الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري.....	43
الفرع الأول: آثار الطعن في الترقيم العقاري قبل صدور الحكم القضائي النهائي.....	44
أولاً: شهادة الترقيم المؤقت.....	44
1- الرهن العقاري:.....	46
ثانياً: دفتر العقاري.....	46
الفرع الثاني: آثار الطعن في الترقيم العقاري بعد صدور الحكم القضائي.....	47
أولاً: بالنسبة للأطراف.....	48
ثانياً : بالنسبة للإدارة.....	48
خاتمة:.....	50
قائمة المصادر والمراجع:.....	54
فهرس المحتويات:.....	63