الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف–المسيلة

كلية:الحقوق والعلوم السياسية

قسم:الحقوق

رقم:.....

ميدان:الحقوق والعلوم السياسية

فرع:الحقوق

تخصص:قانون إداري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي

تحت عنوان

إلغاء الدفتر العقاري

من إعداد الطالبتين:

جراردة شيماء

حاجي أمينة

تحت إشراف الأستاذ:

زبدة نور الدين

السنة الجامعية: 2020/2019

استمارة معلومات

الصورة

معلومات شخصية:

الاسم: شيماء اللقب: حرارة

اسم الأب: هوسن اسم وقب الأم: شريط وزيدة

تاريخ الازدياد: 14/06/1996 مكان الازدياد: المسيلة

رقم الهاتف

البريد الالكتروني: Chaima.Oje1996@gmail.com

العنوان الشخصي: حي 600 مسكن المسيلة

البكالوريا:

معدل: شعبة التخصص: العلوم التجريبية سنة الحصول على شهادة البكالوريا: 2015

الليسانس: حقوق

تخصص الليسانس: قانون عام الدفعة/ سنة التخرج: 2018

الماستر:

تخصص الماستر: قانون اداري الدفعة/ سنة التخرج: 2020

معدل التخرج الماستر (معدل الدفعة)

الوضعية المهنية:

موظف: ____ عاطل عن العمل: [X]

في حالة موظف:

رتبة الوظيفة: قطاع النشاط:

المصلحة المستخدمة: اسم المؤسسة / الشركة:

سنة بداية العمل:

التصفية:

مرتب الصافي: مرتب الخام: نوع العقد:

امضاء الطالب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم : الحقوق

المرجع: القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2016 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقات العلمية ومكافحتها

تصريح شرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

السيد(ة) حاجي أمينة

الصفة: طالب، أستاذ باحث، باحث دائم طالب

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 199506750382800001

الصادرة بتاريخ 2018/09/24 عن دائرة/ بلدية المسيلة

المسجل(ة) بكلية العلوم والعلوم السياسية قسم : الحقوق

والمكلف بانجاز أعمال بحث (مذكرة ماستر، مذكرة ماجيستير، أطروحة دكتوراه) الموسومة بـ :

إلحاد الدفع العقاري

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ

إمضاء المعني

استمارة معلومات

الصورة

معلومات شخصية:

الاسم: أمينة اللقب: حاجي

اسم الأم واللقب الأم: حاجي بصيحة

تاريخ الازدياد: 1995/06/20 مكان الازدياد: سطيف

رقم الهاتف:

البريد الالكتروني: amina.amina.aa1995@gmail.com

العنوان الشخصي: حي الجزائر رقم (02)

الباكالوريا:

معدل: 11.88 شعبة التخصص: أدب وفلسفة سنة الحصول على شهادة الباكالوريا: 2015

الليسانس:

تخصص الليسانس: حقوق قانون عام الدفعة/ سنة التخرج: 2018

الماستر:

تخصص الماستر: قانون إداري الدفعة/ سنة التخرج: 2020

معدل التراكمي الماستر (المعدل العام):

الوضعية المهنية:

موظف: ——— عاطل عن العمل: [X]

في حالة موظف:

الرصيد الحسوبي: قطاع الخاص

المصلحة المستخدمة: اسم المؤسسة / الشركة

الرتبة في السلم:

الصفة:

موظف رسمي: موظف في إطار عقود: نوع العقد:

امضاء الطالب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم : الحقوق

المرجع: القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2016 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقات العلمية ومكافحتها

تصريح شرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

السيد(ة) حواريدة شيماء

الصفة: طالب، أستاذ باحث، باحث دائم طالب

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 201162431

الصادرة بتاريخ 2016/03/01 عن دائرة/ بلدية المسيلة

المسجل(ة) بكلية الحقوق والعلوم السياسية قسم : الحقوق

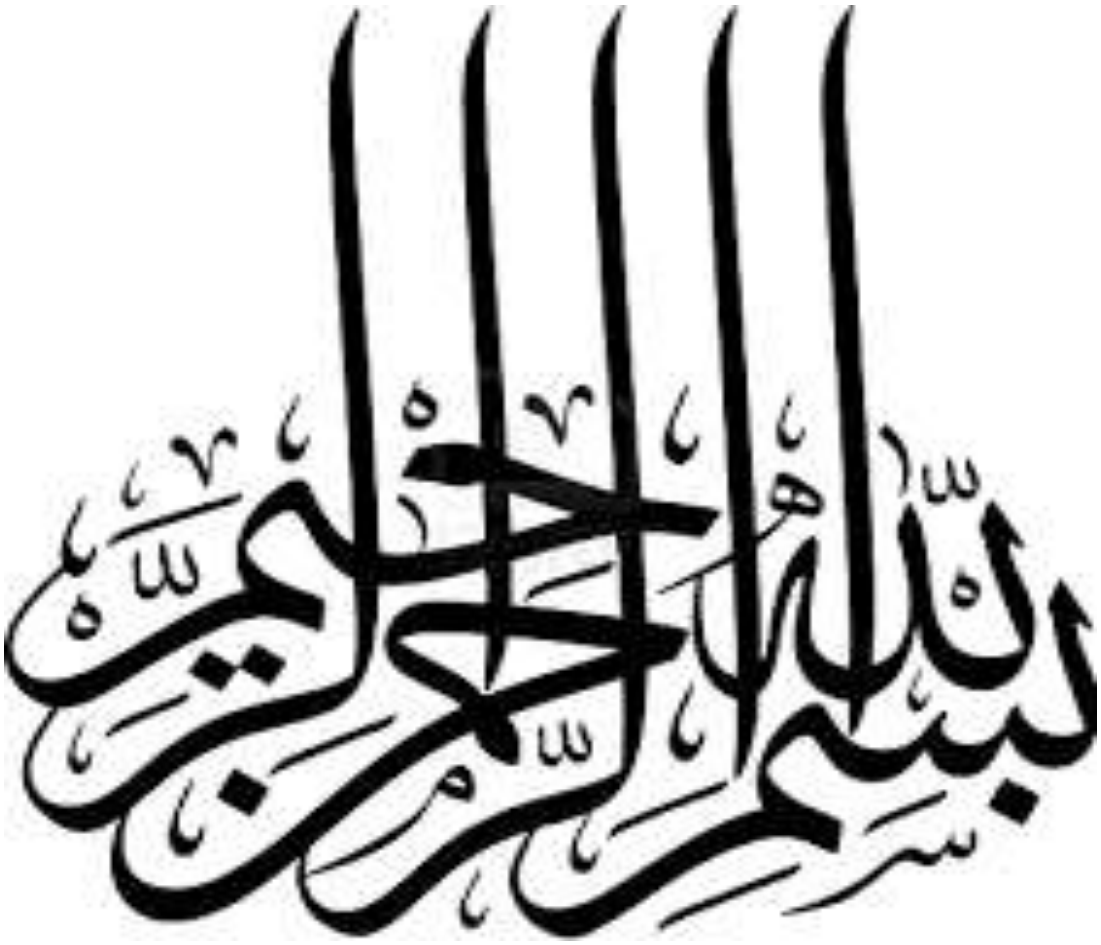
والمكلف بانجاز أعمال بحث (مذكرة ماستر، مذكرة ماجيستير، أطروحة دكتوراه) الموسومة بـ :

الحماية الجزائية للعقار الفلاحي

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ

إمضاء المعني


بسم الله الرحمن الرحيم

الإهداء

أهدي ثمرة هذا العمل

إلى التي فرطت في حقها وحرصت فقط على واجبها

إلى ذلك النور الذي يضيء العتمة في حياتي

إلى التي لن أوفيها حقها مهما قلت ومهما فعلت

إلى أعظم امرأة في العالم

إلى الغالية أمي

إلى من غطى التراب جسده و حرمني الدهر من نبرات صوته

إلى من غاب عن عيني و بقي في قلبي

إلى العزيز على قلبي رحمه الله و ألهمني الصبر على فراقه

أبي الغالي

شيماء

الإهداء

أهدي ثمرة هذا العمل

إلى التي تعبت وربت وعلمت

إلى قرة عيني وسبب فرحتي

إلى من حصدت الأشواك عن دربي لتمهد لي طريق العلم

إلى القلب الكبير جدتي الحبيبة

إلى رفيقة دربي الجامعي وشريكة النجاح

إلى الزاوية الجميلة في حياتي صديقتي وأختي شيماء

أمينة

شكر وتقدير

نتقدم بالحمد والشكر لله عزوجل الذي وفقنا في إنجاز هذا العمل
ومن ثم نتقدم بجزيل الشكر إلى الدكتور زبدة نور الدين على اهتمامه وإشرافه
على المذكرة ومالقيناه من حسن المعاملة طيلة مدة إعدادها
إلى الاستاذ رويصات مسعود
إلى كل موظفي المحكمة الإدارية بالمسيلة
إلى من قدم لنا المساعدة سواء من قريب أو من بعيد
جزاهم الله كل خير وجعل جهدهم في ميزان حسناتهم

قائمة المختصرات:

ج.ر: الجريدة الرسمية.

ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ط: الطبعة.

ج: الجزء.

د.س.ن: دون سنة نشر

مقدمة

مقدمة:

نظرا للأهمية البالغة للعقار، في تحقيق النمو الاقتصادي والاجتماعي في البلد، فإن المنازعات حوله تكثر، خاصة فيما يتعلق بإثبات الملكية العقارية و الذي يعد الدفتر العقاري السند الأقوى المثبت للملكية العقارية الممسوحة، وهذا ما قضت به المحكمة العليا في قرار لها رقم 197920 الصادر بتاريخ 2000/06/28 والذي سنعرضه كما يلي: "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث، تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البينة في نشأة الملكية العقارية وفي قضية الحال لما أعتبر قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سند لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون.

ومن الثابت قانونا كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية.

ومن ثم فإن القضاة لما توصلوا إلى التصريح بعدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستدلال بالدفتر العقاري يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون".

خاصة مع تعدد الوسائل القانونية لإثبات الملكية كالسندات التوثيقة والإدارية إلى جانب السندات القضائية، وسابقا السندات العرفية التي انتهى سريان إبرامها إبتداءا من 01 جانفي 1971 .

وفي سنة 1975 فرض المشرع الجزائري نظام الشهر العيني الذي يخلف نظام الشهر الشخصي من خلال الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، بمعنى أن الشهر يتم على أساس العقارات وليس على أساس أسماء الأشخاص، وأن الملكية العقارية وكافة الحقوق العينية العقارية لا تنتقل إلا بالشهر.

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري استعمل لأول مرة مصطلح الدفتر العقاري بمقتضى نص المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة الذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية نصت هذه المادة على أنه: "بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 25 من الأمر رقم 71-73 حيث يسلم لمالكين دفترا عقاريا بدلا من شهادات الملكية، يشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية".[1]

ونظرا إلى أن الدفتر العقاري يكون موضوعه ترقيم نهائي حسب الحالات التي حددها المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فقد يترتب على الترقيم العقاري النهائي عدة منازعات سواء المتعلقة بالترقيم النهائي أو بإلغاء الدفتر العقاري، وهو ما قضت به محكمة التنازع في قرار لها رقم 000133 الصادر بتاريخ 2012/10/15 الذي يقضي ب: "يعتبر طلب إبطال دفتر عقاري، بمثابة طلب إبطال الترقيم النهائي، المسجل في الدفتر العقاري"، كما أشارت التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري إلى أنه يسلم عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم سواء كان هؤلاء الملاك أشخاص طبيعيين أو معنويين.

كل ذلك من شأنه أن يتسبب في تعقيد منازعات إلغاء الدفتر العقاري وعدم قدرة القاضي على استيعابها، ذلك أن قواعد الاختصاص في مجال المنازعات العقارية غير محددة بدقة مما قد يؤدي إلى تنازع الاختصاص بين القضاء الإداري من جهة والقضاء العادي المتمثل في القسم العقاري أو القسم المدني من جهة أخرى.

1- أهمية الموضوع:

[1] أنظر:المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتضمن بإثبات حق الملكية الخاصة معدل بالمرسوم 73-86 المؤرخ في 17 جويلية 1973.

لهذا الموضوع أهمية كبيرة تكمن في:

- أن العقار من أهم العوامل المساعدة على قيام الاستثمار.
- انشغال الكافة باكتساب العقار لكونه ثروة لاتفنى.

2- أسباب اختيار الموضوع:

ترجع أسباب اختيارنا لهذا الموضوع إلى أسباب ذاتية وأخرى موضوعية:

أ-أسباب ذاتية:

- كان ميولا منا أن نبحث في مثل هذه المواضيع.
- لم يتم تناوله مسبقا وبالتالي لم ينل حقه الكافي في مذكرات الماستر.
- إضافة ممتازة لمكتبتنا بمراجع متعلقة بإلغاء الدفتر العقاري في التشريع الجزائري.

ب- أسباب موضوعية:

- أهمية الملكية العقارية في الجزائر.
- دور الدفتر العقاري في استقرار الملكية العقارية.

3- أهداف الدراسة:

لهذه الدراسة أهداف علمية وعملية.

أ- أهداف علمية: كان الهدف العلمي من وراء المذكرة هو:

- إثراء المكتبة القانونية بمراجع متعلقة بإلغاء الدفتر العقاري.
- حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية.

ب- أهداف عملية:

- دور الدفتر العقاري في ضبط الملكية العقارية.
- دور المسح العام للأراضي في تطهير العقار من الأعباء والحقوق.
- دور نظام الشهر العيني في تدعيم وحماية الملكية العقارية.
- دور عملية الترقيم العقاري في الحد من مشاكل العقار في الجزائر.

4- الإشكالية: كيف يتم إلغاء الدفتر العقاري، وما هي الجهات القضائية المختصة بذلك؟

ويتفرع عن هذه الإشكالية جملة من التساؤلات أهمها:

- ماهو المقصود بالدفتر العقاري؟
- ماهي الطبيعة القانونية للدفتر العقاري؟
- ماهي إجراءات إعداد وتسليم الدفتر العقاري؟
- ما المقصود بدعوى إلغاء الدفتر العقاري؟
- من هي الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى إلغاء الدفتر العقاري؟

5-المنهج المتبع:

اتبعنا في بحثنا هذا المنهج الوصفي التحليلي، فالمنهج الوصفي والذي وصفنا من خلاله الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وشكله وإجراءات الحصول عليه وعند دراسة الدعوى المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري، أما المنهج التحليلي فتم توظيفه عند التطرق إلى إجراءات إعداد الدفتر العقاري وتسليمه وكذا تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

6-صعوبات الدراسة:

لقد واجهتنا صعوبات في إعداد البحث نذكر منها:

- ضيق الوقت.
- صعوبة التنقل للبحث عن مختلف المراجع .
- ندرة المراجع المتخصصة في العقاري بصفة عامة وفي الدفتر العقاري بصفة خاصة.
- صعوبة الموضوع خاصة وأنه موضوع إجرائي بحت مع الحرص على عدم إهمال الجانب النظري منه.
- النصوص القانونية التي تحكمه كثيرة وغير مستقرة ومبعثرة في عدة نصوص تشريعية وتنظيمية.

7- التقسيم المتبع:

ارتأينا تقسيم موضوع البحث إلى فصلين كل فصل مقسم إلى مبحثين:

الفصل الأول: ماهية الدفتر العقاري، والذي ينقسم بدوره إلى مبحثين، عن المبحث الأول فهو بعنوان مفهوم الدفتر العقاري، المطلب الأول: تعريف الدفتر العقاري. المطلب الثاني: شكل وأنواع الدفاتر العقارية، والمبحث الثاني معنون ب: الإجراءات التقنية والقانونية لإعداد وتسليم الدفتر العقاري، المطلب الأول: الإجراءات التقنية لإعداد الدفتر العقاري، المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لإعداد وتسليم الدفتر العقاري.

أما بخصوص الفصل الثاني: دعوى إلغاء الدفتر العقاري، والذي ينقسم إلى مبحثين، عن المبحث الأول بعنوان مفهوم دعوى إلغاء الدفتر العقاري، المطلب الأول: تعريف دعوى إلغاء الدفتر العقاري، المطلب الثاني: شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري، المطلب الثالث: آثار إلغاء الدفتر العقاري.

أما المبحث الثاني بعنوان الجهات القضائية المختصة بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري، المطلب الأول: اختصاص القضاء العادي بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري، المطلب الثاني: اختصاص القضاء الإداري بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

الفصل الأول:

ماهية الدفتر العقاري

إن "السبب القانوني للدفتر العقاري هو وثائق المسح كونه ينشأ طبقا لها فهو نتيجة حتمية لشهر هذه الوثائق و كان هدف المشرع الجزائري من تبني نظام الشهر العيني هو إيجاد وسيلة تمكن الكافة من العلم بما للعقار من حقوق و ما عليه من التزامات"[1].

وقد نصت المادة 19 من المرسوم 75-74 على: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر الذي يشكل سند ملكية".

لذلك أولاه المشرع الجزائري أهمية بالغة، و هذا ما دفعنا إلى دراسة هذا الفصل في مبحثين هما:

المبحث الأول: مفهوم الدفتر العقاري.

المبحث الثاني: الإجراءات التقنية والقانونية لإعداد و تسليم الدفتر العقاري.

[1]- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر،ص167.

المبحث الأول: مفهوم الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري بطاقة تعريف للعقار الممسوح، يبين جميع التصرفات الواردة على الحقوق العينية العقارية، يسلم إلى صاحب الحق بعد تحقيقات ميدانية وأعمال إدارية وفنية.

لذلك سيتم التطرق في هذا المبحث إلى دراسة مفهوم الدفتر العقاري في مطلبين:

المطلب الأول: تعريف الدفتر العقاري.

المطلب الثاني: شكل وأنواع الدفاتر العقارية .

المطلب الأول: تعريف الدفتر العقاري

حيث سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف الدفتر العقاري بداية في الفرع الأول، ثم تبيان طبيعته القانونية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: المقصود بالدفتر العقاري

لم يعرف المشرع الجزائري الدفتر العقاري وبالتالي ترك ذلك على عاتق الفقه، وتختلف هذه التعريفات باختلاف وجهة نظر كل فقيه و باحث :

يعرف الدفتر العقاري بأنه: "الدفتر العقاري سند إداري.يشكل دليلا قويا مثبتا للملكية العقارية طبقا للمادة 19 من المرسوم 76-63.يسلم إلى مالك العقار الممسوح، يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية".[1]

في حين يعرفه البعض الآخر: "فالدفتر العقاري هو الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح، ينشأ استنادا على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتا لحقوقه، ويعد السند الوحيد المثبت للملكية".[2]

[1]-مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص117.

[2]- ريم مراحي، المقال السابق،ص125.

كما يعرف بأنه : "الدفتر العقاري نسخة مطابقة للبطاقة العقارية للسجل العقاري الممسوك من طرف المحافظ العقاري تنشأ بمناسبة الإجراء الأول للشهر العقاري وتوضع بين يدي صاحب العقار حتى يمكنه إثبات حقوقه العينية المشهرة متى احتاج إلى ذلك دون اللجوء إلى إدارة الحفظ العقاري لاستخراج شهادة آنية بذلك، ويتم ضبطه ومطابقته للسجل العقاري مع كل إجراء".[1]

وهناك من عرفه أيضا بأنه: "هو عبارة عن سند إداري يمنحه المحافظ العقاري يكون الغرض منه إثبات حقوق عينية واردة على العقار ويسلم للمالك سواء كان شخص طبيعي أو معنوي عند إنشاء بطاقة عقارية مطابقة".[2]

ومن كل ذلك يمكن القول أن الدفتر العقاري هو عبارة عن وثيقة رسمية مثبتة للملكية العقارية، ناتج عن شهر وثائق المسح، يتضمن حقوق عينية عقارية، يسلمه المحافظ العقاري لمالك العقار الممسوح وهو يمثل هوية العقار.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

تعددت الآراء واختلفت حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري حتى أحدثت إشكال هل هو قرار إداري أو ليس بقرار إداري؟

أولا: الدفتر العقاري قرار إداري.

يرى هذا الرأي "أن الدفتر العقاري تنطبق عليه عناصر القرار الإداري المتمثل في أنه تصرف إداري يخضع في تحريره للشكل المحدد قانونا، وأنه صادر عن هيئة إدارية أي المحافظة العقارية وبإرادتها المنفردة، كما أن هذا الدفتر تترتب عليه آثار قانونية، وبالتالي

[1]–أ/محمد كنازة، "النظام القانوني للدفتر العقاري"، مجلة البحوث والدراسات، معهد العلوم القانونية والإدارية جامعة تبسة، الخامس، جويلية 2007، ص90.

[2]– د/جبار جميلة،"الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري"، مجلة الفقه والقانون، العدد السابع والعشرون، يناير 2015، ص17.

هو قرارا إداريا"،[1] من خلال هذا التعريف نستخلص العناصر التالية وهي تنطبق على جميع القرارات الصادرة عن المحافظ العقاري من بينها قرار الترقيم النهائي الذي ينتج عنه الدفتر العقاري وهي:

1-الدفتر العقاري صادر جهة عن إدارية:

إذ أن الهيئة المكلفة بإعداد وتسليم الدفتر العقاري للمالكين، هي بطبيعتها إدارية أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمتمثلة في المحافظة العقارية، وقد نصت المادة الأولى من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية، يسيرها محافظ عقاري" ومنها تستمد المحافظة العقارية طابعها الإداري، كما قضت محكمة التنازع في قرار لها صادر بتاريخ 15 أكتوبر 2012 بأنه: "...الترقيم النهائي قرار إداري، صادر عن المحافظ العقاري...".[2]

2- الدفتر العقاري يصدر بإرادة منفردة:

نصت المادة 18 من الأمر 75-74 المشار إليه أعلاه على: "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ منه البيانات الموجودة في البطاقات العقارية..."، كما نصت المادة 45 من المرسوم 76-63 على: "إن الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة علم 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية. فهو معد أو مؤشر

[1]- د/حشود نسيمة، "القيمة القانونية للدفتر العقاري"، مداخلة مقدمة ضمن أعمال أشغال الملتقى المغاربي الذي نظمته كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة 2، الموسوم بعنوان: تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، يومي 02 و03 جوان 2014، ص54، نقلا عن (حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، ص122).

[2]- قرار صادر عن محكمة التنازع، ملف رقم 000133، بتاريخ 15 أكتوبر 2012، قضية ورثة ل.ع ضد ورثة ب.ص ومن معهم، المجلة القضائية، العدد الثاني، 2013، ص463.

عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحى والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة. وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة. ويمنع التحشير والكشط، والأغلاط أو السهو تصحح عن طريق الإحالات. وان الكلمات والأرقام المشطوب عليها كذلك الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعنيها وموافق عليها من قبل المحافظ. ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء. ويوضح المحافظ تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم. ويشهد بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة".

وعليه فالدفتر العقاري تصرف إرادي منفرد يصدر ويسلم من طرف المحافظ العقاري وحده مع وجوب التوقيع عليه ووضع ختم المحافظة.

3-الدفتر العقاري يرتب أثر قانوني:

إن الأثر القانوني للدفتر العقاري يتمثل في تمتع مالك العقار بكل الحقوق العينية العقارية وبالتالي يكون الدفتر العقاري قد أحدث تغيير في المراكز القانونية إما بإنشائها أو تعديلها أو إلغائها.

ثانيا: الدفتر العقاري ليس بقرار إداري.

يرى البعض أن الدفتر العقاري ليس قرار إداري، وأن هناك فرق بينه وبين القرار الإداري يكمن في أن الدفتر العقاري يعتبر سند ملكية إداري مثبت لقيام الحق على العقار، يصدر في شكل معين يحدده قرار صادر عن وزير المالية، تسلمه المحافظة العقارية التي لاتكتسي صفة الشخص المعنوي العام ولاتتمتع بامتيازات السلطة العامة،[1] أما القرار الإداري فيصدره شخص معنوي عام يتمتع بامتيازات السلطة العامة، ويخضع لرقابة المشروعية بنوعيها الإدارية والقضائية.[2]

[1]- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر،2012، ص241.

[2]- المرجع نفسه.

يرى جانب آخر أيضا أن الدفتر العقاري هو سند إداري، على إعتبار أنه "لاتنطبق عليه عناصر القرار الإداري وبالتالي فهو ليس بالعمل الإداري الإنفراديولايحدث أثرا قانونيا إنما دوره كاشف لمراكز قانونية فقط، وبالتالي فالدفتر العقاري مجرد شهادة إدارية أو عقد ملكية يخضع لتوقيع المحافظ العقاري الذي يقتصر دوره على الإشهار بمطابقة هذا الأخير للبطاقة العقارية وكذا السجل العيني، غير أن هذا الرأي يتجافى مع نصوص المواد المتعلقة بتأسيس السجل العقاري ذلك أنه بالرجوع إليها نجد أنه حتى الشخص الذي يحوز حيازة قانونية يمكن له الحصول على دفتر عقاري".[1]

في حين أقرت المحكمة العليا في قرار لها رقم 448919 صادر بتاريخ 2005/04/21 مبدأ مفاده: "دفتر عقاري عقد رسمي"، وهذا غير صائب إذ أن المحافظة العقارية ليست طرف متعاقد.

في رأينا يمكن أن نعتبر الدفتر العقاري قرارا إداريا على أساس توفره على عناصر القرار الإداري كما يمكن الطعن فيه بالإلغاء أمام القضاء الإداري.

المطلب الثاني: شكل وأنواع الدفاتر العقارية

سيتم التطرق في هذا المطلب إلى الشكل القانوني للدفتر العقاري في الفرع الأول، ثم أنواع الدفاتر العقارية في الفرع الثاني على النحو التالي:

الفرع الأول:الشكل القانوني للدفتر العقاري.

يتكون الدفتر العقاري من طابع، وهو"مجموعة من البيانات المعنية أو المعرفة للعقار والذي يتضمن المعلومات التالية: (البلدية ومجموع الملكية، رقم القسم، سعة المسح)"،[2]كما يتكون من ستة جداول لكل منها بياناتها المحددة.

[1]– ط.د/ذبيح سفيان، "الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وإجراءات الحصول عليه"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الجيلالي بونعامة–خميس مليانة، جانفي2019، ص228.

[2]–ط.د/ ذبيح سفيان، المرجع السابق ص226.

باستقراء المادة 45 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم فإن الدفتر العقاري يجب أن يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية، كما أنها حددت لنا شروط وبيانات يجب توفرها في الدفتر العقاري وهي:

-أن يكون الدفتر العقاري معد و مؤشر عليه بكيفية واضحة و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحى والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة و موقعة.

-أن تكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة.

-يمنع التحشير والكشط، والأغلاط أو السهو وأي غلط أو خطأ مادي يتم تصحيحه عن طريق الإحالات.

-الكلمات والأرقام المشطوب عليها و كذلك الإحالات ترقم وتسجل بعد التأشير الذي يعنيها ويوافق عليها من قبل المحافظ العقاري.

-يسطر خط بالحبر بعد كل إجراء، ويوضح المحافظ العقاري تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم.

-وأخيرا يشهد المحافظ العقاري بصحة كل إشارة أو تأشيرة عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة العقارية.

ولكي تكون كل البيانات المذكورة أعلاه والموجودة على الدفتر العقاري صحيحة، لابد من نقل كل التأشيرات الموجودة في البطاقة العقارية إلى الدفتر العقاري المقدم أو إلى الدفاتر الجديدة وذلك حسب المادة 48 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم.

أما إذا أعد المحافظ العقاري دفترا جديدا في هذه الحالة يعمل على إتلاف الدفتر السابق و يشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة المطابقة وهو مانصت عليه المادة 49 من المرسوم 76-63 المشار إليه أعلاه.

الفرع الثاني: أنواع الدفاتر العقارية

بالرجوع إلى المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، نلاحظ وجود نوعين من الدفاتر العقارية يمكن تقسيمها إلى:

أولا: الدفاتر العقارية حسب محتواها.

وهي نوعان: دفاتر عقارية لملكية مشاعة و دفاتر عقارية لملكية مفرزة.

1-الدفتر العقاري لملكية على الشيوع:

يقصد بالملكية على الشيوع أن يملك أكثر من شخص وحدة عقارية واحدة، ويسلم لهم دفتر عقاري واحد، وقد عرفت المادة 713 من القانون المدني الجزائري الملكية الشائعة بنصها:"إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا و كانت حصة كل منهم فيه غير مقررة، فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقم دليل على غير ذلك".[1]

وعليه فإن الدفتر العقاري لملكية على الشيوع هو "الذي تظهر بياناته أكثر من مالك لوحدة عقارية واحدة"، ويودع هذا الدفتر لدى المحافظة العقارية كأصل وذلك حسب المادة 47 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ما لم يكن المتشئعين قد عينوا شخص واحد من بين المالكين لحيازة هذا الدفتر بوكالة توثيقية.

2-الدفتر العقاري لملكية مفرزة:

الدفتر العقاري لملكية مفرزة هو" الذي تظهر بياناته ملكية مفرزة لشخص طبيعي أو معنوي"، ويتم تسليمه إلى مالك العقار حسب المادة 46 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم.

ثانيا: الدفاتر العقارية حسب كيفية و أسباب إعدادها:

وتتمثل في الدفتر العقاري تصوير البطاقات و الدفتر العقاري النسخة.

[1] المادة 713 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78 بتاريخ 30 سبتمبر 1975 معدل ومتمم.

1- الدفتر العقاري تصوير البطاقات:

يمكن أن يقرر هذا النوع من الدفاتر بموجب قرار من وزير المالية وذلك حسب المادة 54 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم, "وهو عبارة عن عملية تصوير للبطاقة العقارية لتمكين المالك من حيازة نسخة عنها"

2-الدفتر العقاري النسخة:

حسب المادة 52 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، يكون في حالة ضياع الدفتر العقاري أو تلفه إذ يمكن لمالك العقار أن يحصل على دفتر آخر من المحافظة العقارية، بناء على طلب مكتوب و مسبب مع إثبات هويته، على أن يؤشر في البطاقة العقارية بحصوله على هذا الدفتر (دفتر النسخة).

المبحث الثاني: الإجراءات التقنية والقانونية لإعداد وتسليم الدفتر العقاري

يتم إعداد وتسليم الدفتر العقاري وفق إجراءات مادية تشمل أعمال تحضيرية وأخرى ميدانية، مرورا على إجراءات قانونية التي يعتبر تأسيس السجل العقاري من أهم ركائز هذه المرحلة ومن ثم تسليم الدفتر العقاري إلى مالكه.

ومن ثم يقسم هذا المبحث إلى مطلبين كالآتي:

المطلب الأول: الإجراءات التقنية لإعداد الدفتر العقاري.

المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لإعداد وتسليم الدفتر العقاري.

المطلب الأول:الإجراءات التقنية لإعداد الدفتر العقاري.

يسبق تأسيس السجل العقاري و تسليم الدفتر العقاري عملية مهمة، تعد الوسيلة الفعالة لتحديد الملكية العقارية و الركيزة الأساسية لتأسيس السجل العقاري، سماها المشرع الجزائري "مسح الأراضي العام"، والتي تعتبر من الأعمال التحضيرية لإعداد الدفتر العقاري كما جاء في قرار رقم 063075 المؤرخ في 2011/09/29 صادر عن مجلس الدولة والذي يقضي فيه :"شهادة مسح الأراضي (cadastre) هي من الأعمال التحضيرية فقط ولا تعطي صاحبها أي حق ملكية على الأرض الممسوحة، في غياب سند ملكية صحيح".[1]

كما لا يمكن أن تتم هذه العملية و الحصول على الدفتر العقاري إلا بإجراء تحقيق عقاري يقوم به مسؤول مصالح الحفظ العقاري المختص.

ومن ثم يقسم المطلب إلى:

الفرع الأول: المسح العقاري

نظرا للأهمية الكبيرة التي أولاها المشرع الجزائري لعملية المسح العقاري،فكان من الضروري التعريف به (أولا) توضيح أهدافه(ثانيا) ثم التعرف الهيئة المكلفة به(ثالثا) ثم دراسة إجراءاته(رابعا).

[1]–قرار صادر عن مجلس الدولة، ملف رقم 063075، بتاريخ 29 سبتمبر 2011، قضية ح.أ ضد بلدية فوكة، المجلة القضائية، العدد 11، 2012، ص210.

أولا: تعريف عملية المسح العقاري.

بالرجوع للقوانين المنظمة لمسح الأراضي العام نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف عملية المسح العقاري تاركا ذلك للفقه:

هناك من عرفه بأنه: "السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني القانوني، بقصد جرد الحالة المدنية للملكيات العقارية و الحقوق العينية مع إرفاق الوثائق الوصفية الخاصة بها".[1]

وهناك من عرفه أيضا بأنه: "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها و ما يترتب عليها من حقوق".[2]

وعرفه البعض الآخر:"المسح العقاري عملية فنية و قانونية تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تثبيت و تحديد مواقع العقارات، و تحديد أوصافها الكاملة و تعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها و التعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق".[3]

في حين عرفه البعض الآخر بأنه: "عملية تقنية فنية بالدرجة الأولى تهدف إلى إحصاء شامل للملكيات العقارية و تحديد مواقعها و أوصافها و حدودها بشكل دقيق جدا إضافة إلى تحديد الملاك الظاهرين و أصحاب الحقوق العينية و كذا تحديد القوام المادي للعقارات على ضوء خرائط مساحية و تصاميم المسح إضافة إلى الأوراق الثبوتية المقدمة من أصحاب الحقوق التي يتم وضعها أثناء عملية المسح".[4]

كما يعرف أنه: "عملية مزدوجة لها وجهان.

---

[1]– أ/ريم مراحي، المرجع نفسه، ص9.

[2]–أ.د/عمار بوضياف، "المسح العقاري وإشكالاته القانونية"، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، جامعة ،ص41

[3]–ط.ب/عياد وهاب، "المسح العقاري والمنازعات الناشئة عنه"، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد الثالث عشر، جوان 2017، جامعة قسنطينة 1، ص15.

[4]–ب.د/كعباش عائشة، "عملية مسح الأراضي كآلية للتطهير العقاري الشامل"، مجلة الدراسات القانونية، جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة، جوان 2018، ص244.

وجه فني، و يتمثل في الأعمال التي يقوم بها المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري، حيث يعملون على تحديد الملكية العقارية و ضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية، و الذي يجر لتنظيم إقليم الدولة و تبيان موقع العقارات و قوامها و حدودها أي تحديد ما يجاورها من عقارات، ووجه قانوني، و يتمثل في التعريف بالعقارات أي تبيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار فيتم التعريف بأسماء مالكيه و أسباب التملك و الحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم".[1]

ثانيا: أهداف عملية المسح العقاري.

سعى المشرع الجزائري من خلال عملية المسح العقاري إلى تحقيق جملة من الأهداف نذكر منها:

1-فرز الملكية العقارية:

نصت المادة 02 من الأمر 75-74 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري:"إن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

ويفهم من نص هذه المادة أن "إجراء عملية المسح بما يتبعها من ضبط دقيق للمساحات ورسم لحدود ملكية القطع المختلفة سينجم عنها إعداد بنك عقاري يمكننا من إعداد السجل العقاري العام".[2]

وعليه فإن الهدف من عملية المسح هو "...تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية و أقسام و مواقع مع تحديد طبيعة الملك و هوية المالك و المساحة المملوكة، و يتم إفراغ هذا التنظيم بعد انتهاء عملية المسح في سجلات ووثائق رسمية".[3]

---

[1]- ط/بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، 2009-2010، ص(4-5).

[2]-أ.د/عمار بوضياف، نفس المقال، ص44.

[3]-أ.د/عمار بوضياف، المقال نفسه والصفحة نفسها.

2-حماية مالك العقار:

بعد فرز الملكية العقارية، يأتي الهدف الأساسي الآخر من عملية المسح العقاري و هو حماية مالك العقار.الذي يفرض معرفة مالك العقار وسند الملكية و مساحة العقار المملوك من خلال، منح الملاك وثائق رسمية بناء على سندات ذات حجية قانونية تسلم إليهم من قبل المعنيين.[1]

3-تمكين الجهات القضائية من القيام بواجباتها:

من خلال "التنوع في قواعد الحماية ولعل الهدف منه جبر الأفراد بالطرق القانونية على احترام حدود ملكياتهم وعدم الاعتداء على ملكيات الآخرين، فالمعلومات المقدمة من قبل هذه الهيئة تستخرج من الوثائق المساحية تساعد وتمكن الجهات القضائية من الفصل في القضايا المطروحة أمامها"،[2] ليس هذا فقط بل تساعد هذه الوثائق الخبير العقاري المكلف من طرف القضاء من القيام بواجباته في سبيل معاونة القضاء في الفصل في الخصومة.

4-تحديد الضريبة العقارية:

تظهر "علاقة عملية المسح العقاري بالضريبة العقارية في كون المعلومات التي توفرها عملية المسح تحدد الوعاء الضريبي الخاص بكل عقار ذلك أن الضريبة تختلف بحسب طبيعة العقار ومساحته".[3]

ثالثا:الهيئات المكلفة بالمسح العقاري.

[1] أ.د/عمار بوضياف، المقال نفسه والصفحة نفسها.

[2] ط.د/عياد وهاب، نفس المقال، ص18.

[3] قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب البليدة، كلية الحقوق،2001

توجد هيئتان مكلفتان بمهمة المسح العقاري هما الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والتي سندرسها من خلال هذا البند أما الهيئة الأخرى وهي لجنة مسح الأراضي سيرد تفصيلها في البند الرابع بمناسبة دراسة إجراءات المسح العقاري.

1-تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الهيئة المكلفة بعملية المسح العقاري وهي: "مؤسسة عامة ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تخضع لقانون إنشائها تسهر على السير الحسن لعمليات مسح الأراضي وجرد العقارات"،[1] حيث نصت المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 92-63 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي: "تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية وبالاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار(و و م أ) وتدعى في صلب النص "الوكالة" تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم"، كما أضافت المادة 02 من نفس المرسوم المذكور أعلاه : "توضع الوكالة تحت وصاية وزير الاقتصاد" في حين حددت المادة 03 من هذا المرسوم مقر الوكالة بنصها: "يكون مقر الوكالة في مدينة الجزائر ويمكن نقله إلى أي مكان آخر في التراب الوطني بمرسوم تنفيذي يصدر بناء على اقتراح من وزير الاقتصاد(وزير المالية)".

أما بخصوص التنظيم الإدراي لهذه الهيئة فتتمثل هيئات التسيير والإدارة في مجلس الإدارة و المدير فتنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 89-234 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على: "يشرف على الوكالة مجلس الإدارة ويديرها مدير" ، و يتكون مجلس الإدارة حسب المادة 13 من نفس المرسوم من 08 أعضاء هم:

[1]- أ/ريم مراحي، المرجع السابق، ص27.

-ممثل لوزير الاقتصاد، رئيسا.

-ممثل لوزير الدفاع الوطني.

-ممثل لوزير الداخلية.

-ممثل لوزير التجهيز.

-ممثل لوزير الفلاحة.

-ممثل لوزير النقل.

-ممثل للمحافظ السامي للبحث العلمي.

-ممثل المندوب للتخطيط.

يتم تعيين أعضاء مجلس الإدارة بصفتهم هذه بقرار من وزير المالية بناء على اقتراح من السلطة التي ينتمون إليها، على أن تكون لهم صفة نائب مدير على الأقل في الإدارة المركزية .[1]

ويجتمع المجلس مرتين في السنة على الأقل بناء على استدعاء من رئيس المجلس.[2]

ترسل الإستدعاءات مصحوبة بجدول الأعمال إلى الأعضاء المعنيين قبل 15 يوما على الأقل من تاريخ الإجتماع ويمكن تخفيض هذه المهلة إلى 08 أيام في حالة الإستعجال.[3]

1-مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المهام الآتية:

-تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود والطبوغرافيا...اللازمة لوضع مسح عام للأراضي، وترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.

[1]- أنظر: المادة 17 من المرسوم05 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 مؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 مؤرخ في 12 فبراير 1992 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي.

[2]- أنظر: المادة 18 من نفس المرسوم التنفيذي.

[3]- المادة 18.

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

-تقوم بتحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحق بها وتضبطها باستمرار.

-تنشئ البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري.

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

-تنظم الأرشفة والإستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي العام بوسائل الإعلام الآلي وتسهر على ضبطها بانتظام.

-تراقب الأشغال التي ينجزها الماسحون ومكاتب الدراسات الطوبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العمومية.[1]

رابعا: إجراءات المسح العقاري.

تمر عملية المسح العقاري بمجموعة من الإجراءات القانونية والتقنية نفصلها فيما يلي:

1-افتتاح عمليات المسح العقاري:

حسب المادة 02 و 03 من المرسوم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراض العام، فإن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي، على أن يحدد فيه تاريخ افتتاح العمليات والتي تكون بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشره، بحيث ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية، كما ينشر في الجرائد اليومية الوطنية.

[1]- أنظر :المادة 05 .

كما ينبغي تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي بهذا القرار، وإعلام الجمهور عن طريق الإعلان في مقر كل من الدائرة والبلدية المعنية وكذا البلديات المجاورة في أجل 15 يوما قبل افتتاح هذه العمليات.

تجدر الإشارة إلى أن، والي الولاية حتى يصدر هذا القرار يجب أن يسبقه اقتراح المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي،[1] وأيضا " لإضفاء الدقة والضبط في تحديد الأملاك العامة والخاصة يجب أن يكون أصحاب العقارات موضوع المسح حاضرين للإدلاء بتصريحاتهم لتسهيل عملية المسح...".[2]

1-إنشاء لجنة مسح الأراضي:

بمجرد افتتاح عمليات المسح تنشأ لجنة لمسح الأراضي سنعرض تشكيلتها ومهامها كالتالي:

أ-تشكيلة لجنة مسح الأراضي:

نصت المادة 07 من المرسوم 76-62 السابق الذكر على أن هذه اللجنة تتكون من:

-قاض من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا، ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي.

-رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس.

-ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.

-ممثل للمصالح المحلية لإدارة للأملاك الوطنية.

-ممثل لوزارة الدفاع الوطني.

-ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.

-موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

---

[1]-أ.د/عمار بوضياف، المقال السابق، ص47.

[2]-أ/زبدة نور الدين، "المسح العقاري في الجزائر"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف-المسيلة، العدد الرابع، ديسمبر 2016، ص129.

-مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

-المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.

-المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

كما يمكن أن تضم هذه اللجنة أعضاء آخرين حسب الحالة:

-ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية.

-ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة .

-ممثل عن المصالح المحلية للري.

بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية.

أ-مهام لجنة مسح الأراضي:

أما عن مهامها فهي:

-جمع كل الوثائق و البيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية.

-التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق، التوفيق بينهم إذا أمكن ذلك.

-البت، بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.[1]

3-بدء عمليات المسح العقاري:

حتى تتم عمليات المسح العقاري تبدأ لجنة مسح الأراضي بمهامها من جمع الوثائق والبيانات من أجل السير الحسن لعمليات المسح العام للأراضي.

ب-تحديد إقليم البلدية المعنية بالمسح:

[1]-المادة 09 من المرسوم التنفيذي 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام معدل ومتمم بالمرسوم رقم 84-400 مؤرخ في 24 ديسمبر 1984.

نصت المادة 05 في الفقرة 01 من المرسوم 76-62 على: "ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها"، وتتم عملية تحديد إقليم البلدية في ثلاث مراحل:

-يقوم التقني المكلف بعملية التحديد بأعمال المعاينة لمعرفة حدود البلدية اعتمادا على الوثائق الرسمية، لمعرفة مايحد البلدية في جميع الحدود.

-يقوم التقني بوضع مخططات لإقليم اعتمادا على ما توصل إليه أثناء عملية المعاينة.

-ثم يقوم بتحرير محضر بذلك يسمى محضر تحديد البلدية المعنية.[1]

وكل ذلك يتم بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمسح ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة.[2]

ج-تحديد العقارات الواقعة في إقليم البلديةالمعنية بالمسح:

بعد تحديد إقليم البلدية، "تقوم المصالح المكلفة بعملية المسح بفضل الصورة الجوية والخرائط الموجودة لديها بتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية تكون لحدودها طابع الثبات الكافي حتى يسهل العمل الميداني المتمثل في تحديد العقارات الموجودة داخل إقليم البلدية المعنية".[3]

بعد الانتهاء من هذا الإجراء يقوم أعوان مصلحة المسح بإجراء التحقيق العقاري.

الفرع الثاني: التحقيق العقاري

بعد تحديد وضبط الإقليم المعني بالمسح يأتي إجراء آخر وهو التحقيق العقاري، وهو عبارة عن تحقيق ميداني يقوم به رجال مؤهلون وهم تابعون لإدارة مسح الأراضي المسماة حاليا الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

---

[1]- د/شعبان هند، "الإجراءات التقنية والقانونية لتسليم الدفتر العقاري"، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد الثامن، جوان2017، ص269.

[2]- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 76-62.

[3]- ط/رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2008-2009، ص50.

أولا: أهداف التحقيق العقاري.

يهدف التحقيق إلى التقاط:

-كل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى أو أعباء تثقل العقار.

-المعلومات المتعلقة بتعريف ذوي الحقوق.

-تطبيق المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق.

-تطبيق المعلومات ذات الطابع القانوني المرتبطة بمجموعات الملكية.[1]

ثانيا: الأعوان المكلفون بعملية التحقيق العقاري.

يتولى مهمة التحقيق العقاري، " أعوان مصلحة المسح وبالتحديد إلى فرق تتشكل من 05 أعوان على الأقل، عونان مكلفان بتحديد الملكية، مرفقان بعونين محققين، أحدهما من مديرية الحفظ العقاري والآخر من مديرية الحفظ العقاري والآخر من مديرية أملاك الدولة بحضور عون من البلدية مكلف بمتابعة التحقيقات التي تخص أملاك البلدية".[2]

يتولى الأعوان المكلفون بمهمة التحقيق العقاري المهام الآتية:

-فحص السندات والوثائق المقدمة لهم.

-جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين.

-إثارة كل الآراء والملاحظات المفيدة للتحقيق.

-تثمين وتقدير أفعال الحيازة.

-إبراز الحقوق الممكنة التي تعود للدولة على العقارات الممسوحة.

[1]- التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

[2]- أ/ريم مراحي، المرجع السابق، ص58.

-مقارنة المعلومات المحصلة في الميدان مع تلك الموجودة في كل من المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة، ومع الوثائق الأخرى المحصلة خلال الأعمال التحضيرية لمصلحة المسح.[1]

ثالثا: إجراء التحقيق.

يجري التحقيق حسب نفس القواعد المتبعة في المنطقة الريفية وينجم عنه إعداد:

-بطاقة الأشخاص الطبيعية أو المعنوية (نموذج CNE1-2/T5).

-بطاقة مجموعة الملكية (نموذج CNE3/T4) لمجموعات الملكية المثبتة حدودها.

-البطاقات الوصفية للعقارات المبنية (نموذج CNE4/T8) بالنسبة للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة.

-بطاقة حصص الملكية المشتركة (نموذج CNE5/T9).[2]

المطلب الثاني:الإجراءات القانونية لإعدادوتسليم الدفتر العقاري.

إن توضيح هذه الإجراءات يتطلب التطرق إلى الفروع التالية:

الفرع الأول: تأسيس السجل العقاري

أولا: تعريف السجل العقاري.

جاء بموجب المرسوم 76-63 وهو سجل خاص يدون فيه مجموع العقارات التي تم مسحها وترقيمها، لم يعرفه المشرع الجزائري وإكتفى بتبيين شكل وكيفية مسك السجل العقاري.

يعرفه المشرع المصري بأنه: "مجموعة من الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبيين حالته القانونية وينص على الحقوق المترتبة له وعليه، وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به".[1]

[1]- التعليمة رقم 16.

[2]- التعليمة رقم 16.

ويعرف أيضا بأنه: "مجمل الوثائق التي تبين فيها أوصاف كل عقار، وتعيين حالته القانونية مع ذكر حقوقه وأعباءه والتعديلات الطارئة عليه، فالسجل العقاري يعد الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية".[2]

ثانيا:إجراءات تأسيس السجل العقاري.

1-إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية:

لتأسيس السجل العقاري لابد من القيام أولا بإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وذلك بعد الانتهاء من عمليات المسح حتى يتم تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وللمحافظ العقاري في هذه المرحلة سلطة قبول إيداع وثائق المسح أو رفض إيداعها.

أ-حالة رفض الإيداع:

يجوز للمحافظ العقاري رفض الإيداع إذا تبين لهوجود نقص في البيانات أو الوثائق وذلك في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع هذه الوثائق.

وترجع أسباب الرفض إلىمايلي:

- عدم وجود الدفتر العقاري،
- عدم وجود مستخرج مسح الأراضي،
- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف، وعند الاقتضاء، على الشرط الشخصي، لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و103،
- عدم تقديم أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ العقاري،
- إذا كان تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66،

[1]- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، ص116، نقلا عن(عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف بالإسكندرية، ص163).

[2]- د/شعبان هند، المقال السابق، ص265.

– عندما تكون الجداول التي نص على إيداعها بموجب المواد 93، 95، 98 لا تحتوي على أي البيانات المطلوبة بموجب المواد المذكورة أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة عل الاستمارات المقدمة من طرف الإدارة،

–عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تتوفر في هذه الصور أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل،

– عند مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71.[1]

ب–حالة قبول الإيداع:

كما يجوز للمحافظ العقاري قبول الإيداع، بعد فحص الوثائق والتأكد من أنها كاملة ويتم إثبات هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ، ويكون محل إشهار واسع في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع وثائق المسح ولمدة 04 أشهر.[2]

2–ترقيم العقارات الممسوحة:

إن عملية الترقيم العقاري من مهام المحافظ العقاري بعد تسليم وثائق المسح للمحافظة العقارية، استحدثت بموجب المرسوم 76–63 وقد نصت المادة منه 11 على: " يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي".

كما يجب عليه أن يسهر على:

– أن يكون فرع الترقيمات عملي أثناء البدء في عملية المسح،

– أن تكون البطاقات العقارية مكونة للسجل العقاري موجودة بكمية كافية،

– أن يكون الأعوان المكلفون بعمليات الترقيم العقاري مطلعون على الأحكام التنظيمية قبل استلام وثائق المسح.[1]

[1]– المادة 100 من المرسوم 76–63

[2]– د/شعبان هند، المقال السابق، ص282.

يوجد نوعين من الترقيم العقاري: ترقيم نهائي وترقيم مؤقت.

أ-الترقيم النهائي:

له ثلاث حالات سنعرضها كمايلي:

-الحالة الأولى: حالة وجود سندات تثبت الملكية العقارية.

نصت على هذه الحالة المادة 12 من المرسوم 76-63، "يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات كالأحكام القضائية المثبتة لحقوق الملكية العقارية أو عقود مقبولة قانونا كالعقود غير المتنازع فيها والتي تبين بدقة بيانات العقار".[2]

-الحالة الثانية: حالة تحول ترقيم المؤقت إلى ترقيم النهائي.

تتعلق هذه الحالة بانتهاء آجال الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر ولم يقدم أي إعتراض أو رفض الاعتراض أو سحب من طرف المحافظ العقاري، فيصبح الترقيم نهائيا ويتم تسليم الدفتر العقاري لمالكه.

-الحالة الثالثة: حالة العقارات التي لا مالك لها.

أما هذه الحالة فنصت عليها المادة 23 مكرر من الأمر 75-74 وتتعلق بالعقارات التابعة للخواص ولم يطالب بها فترقم ترقيما نهائيا باسم الدولة وذلك خلال أجل 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، أما إذا ظهر مالك العقار وطالب به على أساس سند ملكية مشهر خلال 15 سنة، يقوم المحافظ العقاري بعد تحقيقات وتحريات بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكه.

ب-الترقيم المؤقت:

-الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر:

[1]- التعليمة رقم 16.

[2]-مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، ص113.

يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة 04 أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للقوانين المعمول بها.[1]

إذ أقرت المحكمة العليا في قرار لها رقم 246259 الصادر بتاريخ 2004/02/25 مبدأ مفاده: "الفصل في الاعتراضات على الترقيم المؤقت يكون بالمفاضلة بين القوة الثبوتية للسندات المقدمة من قبل الأطراف، وعند الاقتضاء على أساس الحيازة اللاحق بالتفضيل".

-الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية،[2] و"يصبح الترقيم نهائيا بعد انقضاء سنتين دون اعتراض أو ستة أشهر من تاريخ محضر عدم الصلح دون إقامة دعوى قضائية كما يبقى الترقيم محتفظا بطابعه المؤقت إلى حين فصل القضاء نهائيا في النزاع في حالة المنازعة في الترقيم المؤقت".[3]

وقد قضت المحكمة العليا في قرار لها رقم 367715 صادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2006/11/15 ب: "تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي، وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الإثباتية، طالما لم يطعن فيه قضائيا".[4]

-الترقيم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة:

"في حالة عدم مطالبة ملكية العقار الممسوح يتم الترقيم المؤقت لفائدة الدولة لمدة سنتين تنتهي بالترقيم النهائي لفائدتها".[5]

---

[1]- المادة 13 من المرسوم 76-63.

[2]- المادة 14 من المرسوم 76-63.

[3]-روابحي محمدي، المنازعات حول الترقيم العقاري، يوم دراسي حول المنازعات العقارية في القضاء الإداري، ص8

[4]- قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 367715، بتاريخ 15 نوفمبر 2006، قضية ي.ش.ح ضد س.م، المجلة القضائية، العدد ، 2007.

[5]- التعليمة رقم 16.

-ترقيم مؤقت غير محدد المدة:

بالنسبة للعقارات التابعة لأملاك الدولة الممنوحة بموجب عقد إداري غير مشهر ولكنه استفى كامل ثمن الحيازة يتم ترقيمه نهائيا باسم الشخص، أما في حالة لم يدفع ثمن وضع اليد على العقار فيبقى الترقيم مؤقتا إلى غاية دفع الثمن.

الفرع الثاني: تسليم الدفتر العقاري.

بعد استكمال نسخ البيانات الموجودة في البطاقات العقارية، واستكمال جميع الإجراءات المقررة قانونا وبعد مطابقة الدفتر العقاري للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية.[1]

يتم تسليم الدفتر العقاري إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة،[2] وهو ما قضت به المحكمة العليا في قرار لها رقم 259635 الصادر بتاريخ 2004/04/21: "يتم تسليم الدفتر العقاري باعتباره سند ملكية بعد استكمال التحقيق والإجراءات المقررة قانونا وليس بالاعتماد على مجرد التصريحات".

و"كل نقل للملكية لا يؤدي إلى إنشاء بطاقات جديدة بل يتم فقط ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم ليتم تسليمه للمالك الجديد...وإذا اقتضى الأمر على المحافظ العقاري أن يعد دفترا جديدا كحالة قسمة مجموعة الملكية إلى عدة حصص أو قطع ملكية أو مجموعات ملكية أخرى تحمل أرقام جديدة، فإن المحافظ العقاري وبناء على المادة 49 من المرسوم 76-63 أن يحدث دفترا عقاريا جديدا فعليه أن يتلف الدفتر السابق ويشير إليه في البطاقة الموافقة، إلا أنه من الناحية العملية فإن هذا الدفتر لا يتلف ولكن يحفظ جانبا في الأرشيف ويؤشر على صفحاته بأنه قد ألغى"،[3] هذا إذا كان المالك شخصا واحدا، أما إذا

[1]- المادة 45.

[2]- المادة 46.

[3]- د/حشود نسيمة، القيمة القانونية للدفتر العقاري،ص58.

شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشياع فيبقى الدفتر بالمحافظة العقارية مع الإشارة على البطاقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر هذا إذا لم يكن قد عينوا وكيلا لحيازة الدفتر بموجب وكالة توثيقية.

الفصل الثاني:

ماهية دعوى إلغاء الدفتر العقاري

سبق وأن تمت الإشارة إلى أن الدفتر العقاري سند إداري، صادر عن هيئة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية يديرها محافظ عقاري وهو موظف تابع لوزارة المالية ويخضع للقانون الأساسي للوظيفة العمومية، وبالتالي فإن جميع تصرفاته تأخذ شكل القرار الإداري هذا الأخير الذي قد تشوبه عيوب تعرضه إلى الإلغاء عن طريق القضاء وهو ما أشارت إليه المادة 24 من الأمر 75-74 التي تنص: "تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا".

ونظرا إلى أن الدفتر العقاري يحمي الملكية العقارية وهي من الحقوق المدنية الواجبة الحماية فقد ازدوج الاختصاص القضائي في النظر في هذه الدعوى وهو ما دفعنا إلى دراسة هذا الفصل في مبحثين:

المبحث الأول: مفهوم دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

المبحث الثاني: الجهات القضائية المختصة بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

المبحث الأول: مفهوم دعوى إلغاء الدفتر العقاري

تعتبر دعوى الإلغاء الوسيلة التي تسمح للمتضرر بالاتصال بالجهات القضائية، فقبل التطرق إلى شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري سيتم التطرق أولا إلى التعريف بهذه الدعوى و بيان شروطها، ثم أثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأفراد والإدارة.

ومن ثم يقسم المبحث إلى:

المطلب الأول: تعريف دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

المطلب الثاني: شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

المطلب الثالث: آثار إلغاء الدفتر العقاري.

المطلب الأول: تعريف دعوى إلغاء الدفتر العقاري

سيتم التطرق في هذا المطلب إلى معرفة المقصود بدعوى إلغاء الدفتر العقاري بداية في الفرع الأول، ثم تبيان خصائصها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: المقصود بدعوى إلغاء الدفتر العقاري

تعرف دعوى إلغاء الدفتر العقاري بأنها: "هي الدعوى التي يرفعها صاحب المصلحة أو من ينوب عنه، أمام القضاء المختص، وخلال الميعاد المقرر قانونا لرفع الدعوى، طالبا فيها إبطال قرار إداري يعتقد عدم مشروعيته".[1]

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

[1] د/عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص96.

[2] د/ عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج2(نظرية الدعوى الإدارية)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص314.

في حين يعرفها الأستاذ الدكتور عمار بوضياف بأنها: "دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة ومحددة قانونا".[1]

كما تعرف بأنها: "دعوى قضائية ترفع إلى جهات القضاء الإداري لإعدام قرار صدر على خلاف ما تقضي به مجموعة القواعد القانونية".[2]

وعليه فدعوى إلغاء الدفتر العقاري، هي دعوى قضائية إدارية يرفعها صاحب المصلحة أمام القضاء الإداري بهدف إلغاء قرار إداري غير مشروع، خاص بالدفتر العقاري.

الفرع الثاني: خصائص دعوى إلغاء الدفتر العقاري

يمكن إجمال خصائص دعوى الإلغاء بصفة عامة سواء تعلقت بالدفتر العقاري أو غيرها من الدعاوى فيما يلي:

أولا: دعوى قضائية.

بمعنى أن دعوى إلغاء الدفتر العقاري ليست تظلم أو طعن إداري وإنما دعوى قضائية، ترفع طبقا للنظام القانوني للدعاوى القضائية، أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا ونوعيا، وهي بالتالي تتميز عن التظلم الإداري " الذي يرفع ليس أمام القضاء باعتباره سلطة مستقلة، وإنما أمام سلطة تنفيذية ممثلة في الجهة الإدارية مصدرة القرار إن كان التظلم ولائيا أو جهة إدارية تعلو الجهة مصدرة القرار إن كان التظلم رئاسيا".[3]

ويقتصر دور القاضي في هذه الدعوى على الحكم بإلغاء القرار الإداري إذا كان غير مشروع، دون أن تكون له سلطة تعديل القرار أو الحكم بالتعويض.

[1]–أ.د/عمار بوضياف، الوسيط في قضاء الإلغاء، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط 1، عمان، 2011، ص62.

[2]– د/سامي الوافي، الوسيط في دعوى الإلغاء، دراسة تشريعية قضائية فقهية، ص32.

[3]–أ.د/عمار بوضياف، المرجع نفسه، ص80.

ثانيا: دعوى موضوعية أو عينية.

فدعوى إلغاء الدفتر العقاري تخاصم القرار وليس الجهة الإدارية مصدرة القرار، فهي دعوى موضوعية، "لأن رافع الدعوى يستهدف من ورائها تحريك الرقابة القضائية من أجل حماية المصلحة العامة"،[1] وهي عينية كون "موضوعها المنازعة في مشروعية قرار إداري بصرف النظر عن الحقوق الشخصية لرافع الدعوى"،[2] لأن هذا الأخير "يقصد من ورائها محو آثار الأعمال الإدارية غير المشروعة التي ترتب على القرار، وتنبيه الإدارة إلى عدم العودة إلى ارتكاب مثل هذه التجاوزات والالتزام باحترام مبدأ المشروعية".[3]

ثالثا: دعوى مشروعية.

فهي تنتمي إلى قضاء المشروعية، لأن "الهدف الأساسي من إقامتها يتمثل في تخويل القاضي المختص سلطة إعدام القرارات الإدارية الغير مشروعة أيا كانت الجهة الصادرة عنها وهذا تكريسا لدولة القانون ومحافظة على مشروعية الأعمال الإدارية وهو الوصف الذي أطلق على دعوى الإلغاء في مختلف الأنظمة القانونية".[4]

رابعا: الحكم في الدعوى.

إذ أن الحكم في الدعوى له حجية مطلقة في مواجهة الأفراد، كما بإمكان كل من له مصلحة التمسك بهذا الإلغاء حتى ولو لم يكن طرفا في الدعوى.[5]

المطلب الثاني: شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري

يشترط لقبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري أمام القضاء توفر جملة من الشروط منها ماهو مشترك بين الدعاوى الأخرى (الشروط العامة) ومنها ما نظمه المشرع الجزائر بموجب

---

[1]– د/علي عبد الفتاح محمد، الوجيز في القضاء الإداري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2009، ص126.

[2]– د/عبد القادر عدو, المرجع نفسه، ص98.

[3]– د/علي عبد الفتاح محمد، المرجع نفسه، ص127.

[4]–أ.د/عمار بوضياف، المرجع السابق، ص82.

[5]–ب.د/حمدادو محمد الأمين، دعوى إلغاء الدفتر العقاري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة،العدد السابع، سبتمبر 2018، ص40، نقلا عن(عبد الوهاب محمد رفعت، القضاء الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، مصر، 2005، ص13).

المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري(الشروط الخاصة)، ومنها مايتعلق بأوجه الطعن بالإلغاء.

الفرع الأول: الشروط العامة لقبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

باستقراء المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أنه: "لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون.يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه.كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون"، ولأن قانون الإجراءات المدنية والإدارية قانون شكلي ما يجعلنا نميز بين شروط متعلقة بعريضة افتتاح الدعوى وشروط متعلقة برافع الدعوى وهي كالتالي:

أولا: الشروط المتعلقة بعريضة افتتاح الدعوى.

1-وجوب توقيعها من طرف محام.

نصت المادة 815 منق إ م إ على أنه: "...ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من محام"، وتستثنى الدولة والأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 (الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية) من التمثيل بمحام، وهذا ما أكدته المادة 112 من المرسوم 76-63 بنصها: "إن الجهة القضائية التي يرفع إليها الطعن يجب أن تقدم إليها عريضة مكتوبة وموقعة من قبل الطرف أو مستشاره"، فتوقع العرائض ومذكرات الدفاع المقدمة من الدولة ومذكرات التدخل من طرف وزير المالية ممثلا من قبل، "مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري".[1]

يتم تضمين عريضة افتتاح الدعوى وجوبا البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من ق إ م إ وهي:

[1]- القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20، ج ر العدد 20، ص09.

-الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.

-إسم ولقب وموطن المدعي.

-إسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم، فآخر موطن له.

-الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي

-عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى

-الإشارة عند الاقتضاء، إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.

2-جواز التظلم المسبق.

يمكن تعريف التظلم المسبق بأنه "ذو طابع إداري محض يوجهه صاحب الشأن إلى الإدارة المعنية ولائية كانت أو رئاسية يعبر فيه عن عدم رضاه من عمل أو قرار إداري ويلتمس من خلاله مراجعة موقفها وليس له كأصل عام شكل معين"،[1] فالتظلم إجراء إداري لا يشترط لقبوله إجراءات معينة كما هو الشأن في الطعن القضائي، وبذلك يكون المشرع الجزائري قد أجاز " للمعني بالقرار الإداري الخاص بالدفتر العقاري تقديم إلى الجهة الإدارية التي أصدرت القرار في أجل أربعة أشهر من تاريخ تبليغه بالقرار أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي وهذا بموجب نص المادة 830 من ق إ م إ".[2]

3-وجوب إرفاق القرار الإداري مع عريضة افتتاح الدعوى.

بمعنى أن تكون مصحوبة بالقرار المطعون فيه إذ "يجب إرفاق القرار الإداري مع عريضة افتتاح الدعوى الرامية إلى إلغاء القرار الإداري المطعون فيه، وهذا تحت طائلة عدم القبول طبقا لنص المادة 819 من ق إ م إ ما لم يوجد مانع مبرر، فإذا ثبت أن هذا المانع

[1]-أ.د/عمار بوضياف، المرجع نفسه، ص119.

[2]-ب.د/حمدادو محمد الأمين، المقال السابق، ص42.

يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه، أمره القاضي من تقديمه في أول جلسة، ويستخلص النتائج القانونية المترتبة على هذا الامتناع" .[1]

ثانيا: الشروط المتعلقة برافع الدعوى.

1-شرط الصفة.

يقصد بالصفة "القدرة على اللجوء إلى القضاء بقصد الدفاع على حق أو مصلحة"،[2] وتثبت الصفة بمجرد إثبات الحق وحصول الاعتداء عليه، فيكون لصاحب الحق المعتدى عليه صفة في مقاضاة المعتدي".[3]

2-شرط المصلحة.

يقصد بالمصلحة "الفائدة التي تعود على رافع الدعوى جراء الحكم له بجميع طلباته أو ببعضها فقط"،[4] وكما أن "المصلحة شرط لقبول الدعوى عند رفعها فهي أيضا شرط لاستمرار قبولها أمام المحكمة وشرط لقبول أي طلب أو دفع أو طعن في الحكم".[5]

يشترط في المصلحة شروط:

أ-أن تكون المصلحة قانونية: بمعنى أن تكون المصلحة مشروعة غير مخالفة للنظام العام.

ب- أن تكون شخصية ومباشرة

ج- أن تكون قائمة أو محتملة: تكون المصلحة قائمة عندما "تستند إلى حق أو مركز قانوني فيكون الغرض من هذه الدعوى هو حماية هذا الحق أو المركز القانوني من العدوان عليه أو تعويض ما لحق به ن ضرر".[6]

---

[1]-ب.د/حمدادو محمد الأمين، المقال نفسه والصفحة نفسها.

[2]- د/عبد القادر عدو، المرجع نفسه، ص117.

[3]-د/مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية،ج2، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر،2005، ص272

[4]- د/عبد القادر عدو، المرجع نفسه، ص117.

[5]- أ/نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص47.

[6]- د/بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط 2، دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص38.

وتكون المصحة محتملة "إذا لم يقع الاعتداء ولم يتحقق بذلك ضرر لصاحب الحق، يقال بأن مصلحة محتملة، فقد تتولد مستقبلا وربما لن تتولد أبدا".[1]

3-الأهلية:

فضلا على وجوب توافر الصفة والمصلحة في رافع الدعوى، يشترط أيضا أن يكون متمتعا بالأهلية ويقصد بها صلاحية الشخص لمباشرة الدعوى.

لم تتناولها المادة 13 وقد نص عليها المشرع ضمن القسم الرابع المعنون ب "في الدفع بالبطلان" من الفصل الثاني "في الدفوع الشكلية" من الباب الثالث المعنون ب "في وسائل الدفاع" وذلك في المادة 64 وهي بذلك شرط لمباشرة الدعوى وليست شرط من شروط قبول الدعوى.

وهي "تخضع لقواعد القانون المدني وطبقا لهذه القواعد تثبت أهلية التقاضي لكل شخص بلغ من العمر 19 سنة متمتعا بقواه العقلية، فإذا كان ناقص الأهلية لصغر سن أو عته أو جنون ناب عنه ممثله الشرعي. كما تثبت للأشخاص المعنوية متى اكتسبت الشخصية القانونية".[2]

الفرع الثاني: الشروط الخاصة لقبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري

أولا: شرط الميعاد.

باعتبار الدفتر العقاري قرارا إداريا يجوز الطعن فيه بدعوى الإلغاء، منح المشرع للمتضرر مهلة 04 أشهر من أجل الطعن أمام الجهة القضاية المختصة وهذا ما أكدته المادة 829 من ق إ م إ تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ النشر للقرار الإداري الجماعي أو التنظيمي، إلا أن الدفتر العقاري عند صدوره من طرف المحافظ العقاري لا يقوم بتبليغه للخصوم ولا نشره لذلك فإن ميعاد الطعن في

[1]- د/بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص39.

[2]- د/عبد القادر عدو، المرجع نفسه، ص114.

الدفتر العقاري يبقى قائما ولا يسقط، مع مراعاة حالات انقطاع هذا الميعاد المنصوص عليها في المادة 832 من ق إ م إ.

-حالات انقطاع آجال الطعن:

1-الطعن أمام جهة قضائية إدارية غير مختصة،

2-طلب المساعدة القضائية،

3-وفاة المدعي أو تغير أهليته،

4-القوة القاهرة أو الحادث الفجائي.

ثانيا: شرط شهر عريضة الدعوى.

لقد أوجب المشرع الجزائري شهر الدعاوى العقارية في البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية إذ تنص المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على : "إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14-4 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار"، وهو الطرح الذي تبنته المحكمة العليا في قرار لها رقم 659801 صادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2011/07/14 الذي يقضي ب:"لا تشهر العريضة المرفوعة أمام القسم العقاري في حالة عدم التعلق موضوعها ب(دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها)"، فالعبرة بشهر العريضة تعلق موضوعها بطلب: فسخ، إبطال، تعديل، نقض سند الملكية المشهر.

كما أوجبت المادة 17 من ق إ م إ شهر عريضة افتتاح الدعوى إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري، مع وجوب تقديمها في أول جلسة تحت طائلة عدم القبول شكلا، مالم يثبت إيداعها للإشهار.

ويهدف الإشهار إلى "الحفاظ على الحقوق الثابتة بالشهر تفاديا للفوضى وعدم الاستقرار في المعاملات العقارية"،[1]و"لا يمكن للمدعي أن يحتج بالحكم الصادر لفائدته ضد الغير الذي كسب حقا عينيا على العقار موضوع الطلب العقاري تم شهره قبل الدعوى"،[2]وذلك مراعاة لإجراءات الشهر المنصوص عليها في المادة 86 من نفس المرسوم.

كما أن شهر الدعوى العقارية " يؤدي وظيفة إعلام الغير بأن العقار موضوع نزاع أمام القضاء، وبالتالي إدخاله في مفهوم–الحق المتنازع عليه قضاءا– وما يترتب على ذلك من آثار".[3]

الفرع الثالث: أوجه الطعن بالإلغاء.

أوجه الإلغاء هي "جملة من الأسباب التي بإمكان المدعي أن يستند عليها للحصول على إلغاء القرار الإداري المطعون فيه. وهي بهذا المعنى لا تخرج عن كونها عيوبا تشوب القرار الإداري، وتؤدي بالتالي إلى إلغائه".[4] والتي تتمثل فيما يلي:

أولا: عيب عدم الاختصاص:

يتحقق عيب عدم الاختصاص، "كلما صدر القرار عن سلطة لا تملك صلاحية إصداره"،[5] وبالتالي إذا صدر الدفتر العقاري من شخص غير المحافظ العقاري فإنه يكون معرض للإلغاء.

وتجدر الإشارة إلى أن عيب عدم الاختصاص من النظام العام يمكن إثارته في أي مرحلة كانت عليها الدعوى.

[1] مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ص44.

[2] زروقي ليلى و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص237.

[3] زروقي ليلى و حمدي باشا عمر، المرجع نفسه والصفحة نفسها.

[4] د/عبد القادر عدو، المرجع نفسه، ص139.

[5] د/عبد القادر عدو، المرجع نفسه، ص142.

ثانيا: عيب مخالفة الشكل والإجراءات:

بالنسبة لشكل الدفتر العقاري فهو محدد بموجب نموذج خاص، بقرار صادر عن وزير المالية بتاريخ 1977/05/27 وبالتالي إدارة الحفظ العقاري هنا ملزمة بهذا الشكل، أما بالنسبة لمخالفة الإجراءات كمنح الدفتر العقاري لمالكه دون أن يدفع هذا الأخير الرسوم المتعلقة بشهر الوثائق المسحية.

ثالثا: عيب السبب:

إن السبب في القرار الإداري يتمثل في "حالة واقعية سواء كانت مادية أو قانونية تسبق القرار الإداري وتدفع الإدارة إلى التدخل لإصدار قرارها"،[1]وباعتبار الدفتر العقاري قرارا إداريا، "مبني على حالة قانونية تتمثل في إنشاء مركز قانوني، وهو سبب مجدي فلا يتصور صدور دفتر عقاري دون إحداث مراكز قانونية، وبالتالي فقد يحيد عن الصواب من أسس دعوى إلغاء الدفتر العقاري على هذا العيب لاستحالة تحقيقه".[2]

رابعا: عيب مخالفة القانون:

يتمثل عنصر مخالفة القانون في، "العيب الذي يصيب ركن المحل أو الموضوع في القرار الإداري، فهو وجه الإلغاء المتعلق بالمشروعية الداخلية للقرار"،[3] "فالدفتر العقاري يصدر بناء على وثائق المسح العقاري التي يستند في إعدادها على تصريحات الحائز، فقد يسلم الدفتر العقاري للدولة في حالة العقارات المجهولة، لكن عند ظهور سندات رسمية كعقود ملكية للمالك الأصلي ففي هذه الحالة يجوز رفع دعوى الإلغاء وتأسيسها على وجود هذا العيب، وينجر عنها إلغاء الدفتر العقاري".[4]

---

[1] د/علي عبد الفتاح محمد، المرجع نفسه، ص368.

[2] أ/ريم مراحي، المرجع نفسه، 155.

[3] أ.د/محمد صغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، طبعة مزيدة ومنقحة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005، ص169.

[4] أ/ريم مراحي، المرجع نفسه، ص156.

خامسا: عيب الانحراف بالسلطة:

يقصد به، خروج الإدارة عن الهدف المفروض تحقيقه وهو المصلحة العامة، لكن ذلك يدخل في النية الخفية للإدارة مصدرة القرار وبالتالي يصعب إثباته فعلى رافع الدعوى في هذه الحالة إثبات أن الدفتر العقاري سلم لشخص بقصد المحاباة وليس احتراما للقوانين، أما إذا لم يتمكن من إثبات ذلك فإن الجهة القضائية تصدر حكما برفض الدعوى لعدم التأسيس.[1]

المطلب الثالث: آثار إلغاء الدفتر العقاري

بعد أن تستوفي دعوى إلغاء الدفتر العقاري كافة الشروط العامة والخاصة، يأتي دور القاضي الإداري للتصدي لموضوع الدعوى.

فإذا كان قرار تسليم الدفتر العقاري مشوبا بأحد العيوب السالفة الذكر وجب على القاضي الإداري الحكم بإلغاء هذا القرار، والذي يترتب على هذا الحكم آثار منها ما تكون في مواجهة الأطراف ومنها ما تكون في مواجهة الإدارة.

الفرع الأول: أثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف

"يحوز قرار إلغاء الدفتر العقاري القوة المطلقة في مواجهة الأطراف موضوع النزاع، وينتج عن صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري زوال الأثر المطلق لحجيته، ولا يمكن الاحتجاج به، ويتم إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل صدور الدفتر العقاري الذي وقع إلغاؤه، وعلى اعتبار الدفتر العقاري سند مثبت للملكية فإنه بإلغائه تزول قيمته القانونية في الإثبات".[2]

فإذا"نجح المدعي في الحصول على حكم قضائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري، فإن الحائز أو المدعى عليه يصبح فاقدا لصفة المالك، وتبعا لذلك فلا يمكنه التصرف في العقار

د/حمدادو محمد الأمين، دعوى إلغاء الدفتر العقاري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة،العدد السابع، سبتمبر 2018، ص40، نقلا عن(عبد الوهاب محمد رفعت، القضاء الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، مصر، 2005، ص13.

[2] أ/ريم مراحي، المرجع نفسه، ص165.

بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية سواء كانت ناقلة للملكية أو منصبة على حق من حقوق الانتفاع، ولا يترتب ذلك إلا بعد إمكانية تنفيذ الحكم القضائي من الناحية القانونية وذلك بشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليميا".[1]

الفرع الثاني: أثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة

"بمجرد صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري فإن الإدارة ملزمة بالتنفيذ لحيازته على الحجية المطلقة للشيء المقضي فيه، غير أن مسألة تنفيذ القرار القضائي المتضمن إلغاء الدفتر العقاري من قبل الإدارة لا يتم بمجرد تبليغها بالنسخة التنفيذية لهذا القرار عن طريق المحضر القضائي أو الموثق، بل يجب إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات التنفيذية".[2]

[1] د/رحايمية عماد الدين، المقال السابق، ص38.

[2] أ/ريم مراحي، المرجع نفسه، ص165، نقلا عن(حسين بن شيخ آت ملويا، دروس في المنازعات الإدارية وسائل المشروعية، ط1، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2005، ص164).

المبحث الثاني: الجهات القضائية المختصة بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري

أشار المشرع في المادة 16 من المرسوم 63/76 إلى أن إعادة النظر في الترقيم النهائي العقاري تكون عن طريق القضاء وبالتالي إلغاء الدفتر العقاري لا يتم إداريا. كما قضت المحكمة العليا في قرار لها بتاريخ 2005/02/28 بأن "لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المجسدة في الدفتر العقاري إلا قضائيا".[1]

إلا أنه ثار إشكال حول الجهة القضائية المختصة فمنهم من ذهب إلى القول بأن القضاء العادي هو المختص ومنهم من قال بأن القضاء الإداري هو المختص.

وعليه سيتم التطرق في هذا المبحث إلى دراسة الجهات القضائية المختصة بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري في مطلبين:

المطلب الأول: اختصاص القضاء العادي بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

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

المطلب الأول: اختصاص القضاء العادي بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري

باعتبار الدفتر العقاري سند مثبت للملكية العقارية الممسوحة، قد يثير العديد من المنازعات بين أشخاص خاضعين للقانون الخاص من أجل حماية ملكيتهم العقارية عن طريق اللجوء إلى المحكمة العادية التي يتواجد في نطاق اختصاصها العقار.

سيتم التطرق في هذا المطلب إلى:

الفرع الأول: الطعن بالتزوير في الدفتر العقاري

في هذه الحالة منح المشرع الجزائري للطرف المتضرر حق اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة وهي قسم الجنح على مستوى المحكمة المختصة بهدف باستصدار حكم

[1]– قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 282811، بتاريخ 28 فيفري 2005، المجلة القضائية، العدد الأول، 2006، ص333.

جزائي يعاقب فيه المزور لارتكابه جنحة تزوير الدفتر العقاري وذلك بناء على نصوص المواد 222، 223، 263 من قانون العقوبات الجزائري.

مثال ذلك، "لو كانت القطعة الأرضية التي هي ملك على الشيوع محل نزاع قضائي، وتم تعيين حارس قضائي عليها، وتم إبلاغ المحافظ العقاري بهذا الأمر، لكن رغم ذلك قام هذا الأخير بتحرير دفاتر عقارية وتسليمها للأطراف هنا تثبت سوء نية المحافظ العقاري وقيامه بالتزوير عن الاستيلاء على جزء من قبل قسمتها بالنسبة للأطراف".[1]

لذلك فإن الاختصاص القضائي في هذه الحالة يؤول إلى جهة القضاء العادي تحديدا قسم الجنح بالمحكمة المختصة إقليميا، كون النزاع قائم بين أشخاص طبيعية لا وجود لطرف الإدارة محل هنا.

الفرع الثاني: حجية الدفتر العقاري أمام القضاء العادي

قضت المحكمة العليا في قرار لها بتاريخ 2005/02/28 المشار إليه أعلاه بأنه "لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المجسدة في الدفتر العقاري إلا قضائيا"، وهذا ما أكدته المادة 16 من المرسوم 76-63 .

وعليه لا يمكن إعادة النظر في المنازعة متعلقة بحقوق ناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء، فضلا عن ذلك فإنه لا يمكن إلغاء الدفتر العقاري أو مناقشة مضمونه إلا أمام القضاء الإداري.[2]

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

استنادا إلى المعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري والمنصوص عليه في المادتين 800 و801من ق إ م إ فإن الاختصاص القضائي يؤول إلى المحاكم الإدارية في

[1] ط/بن عمار الزهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة باجي مختار عنابة، كلية الحقوق، قسم القانون العام، 2010-2011، ص173.

[2] قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 666056، بتاريخ 14 جويلية 2011، المجلة القضائية، العدد الأول، 2012، ص184.

جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها، وهو الطرح الذي تبنته المحكمة العليا في قرار لها رقم 666056 صادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2011/07/14 الذي يقضي ب:"لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري".

إذ تنص المادة 800 على:" المحاكم هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية. تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها". وتنص المادة 801 على: "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية،

- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية،

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية،

2- دعاوى القضاء الكامل،

3- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة".

بذلك يكون إلغاء الدفاتر العقارية من اختصاص المحاكم الإدارية في الحالات الآتية:

الفرع الأول: الطعن في الأخطاء الواردة في قرار تسليم الدفتر العقاري.

"إن الدفتر العقاري هو سند إداري تسلمه هيئة إدارية، أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر رقم 75-74 هي المحافظة العقارية التي يسيرها المحافظ العقاري، يعمل على إصدار مجموعة من القرارات قد تكون صائبة، كما قد تكون خاطئة، ومن ذلك قرار تسليم الدفتر العقاري الذي قد يكون معيبا، لذلك يتم التوجه إلى الجهة القضائية المختصة في إلغاء أو

إبطال أحد بيانات الواردة فيه طبقا للمادة 24 من الأمر رقم 75-74 فقرارات المحافظ العقاري تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا".[1]

رغم صدور القرارات من المحافظ العقاري إلا أن الدعوى ترفع ضد وزير المالية ممثلا في أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري طبقا للقرار الوزاري الصادر بتاريخ 1999/02/20 كالآتي:

- بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحكمة العليا، أو مجلس الدولة، أو محكمة التنازع، يمثل وزير المالية المدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري

- بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحاكم، أو المجالس القضائية، أو المحاكم الإدارية، يمنح التمثيل لمديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري.

أولا: اختصاص المحكمة الإدارية.

فإذا كان الأمر يتعلق ببطلان إحدى البيانات الواردة في الدفتر العقاري أو في الدفتر نفسه، فإن الاختصاص القضائي في النظر في هذه الدعوى ينعقد إلى المحكمة الإدارية التي يوجد بدائرتها العقار، طبقا لما هو منصوص عليه في المادة 40 فقرة 01 من ق إ م إ والتي تنص:" ...ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها: في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوي الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوي المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار..."

ثانيا: اختصاص مجلس الدولة.

[1] ط/بن عمار الزهرة، المرجع نفسه، ص173.

كما يختص مجلس الدولة كجهة إستئناف بصفة خاصة في دعوى إلغاء الدفتر العقاري باعتباره قرارا صادرا عن المحافظ العقاري ممثل عن وزير المالية على مستوى الولاية، طبقا للمواد 901 و902 من ق إ م إ.إذ تنص المادة 901 على أنه: "يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة، بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية".

وتنص المادة 902 على: "يختص مجلس الدولة بالفصل في إستئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية. كما يختص أيضا كجهة إستئناف، بالقضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة".

أما عن مدة الطعن بالإستئناف، "فيرفع أمام مجلس الدولة خلال أجل شهر واحد يسري ابتداء من تاريخ التبليغ بالقرار الصادر عن الغرفة الإدارية(المحكمة الإدارية). ويتعين على المحافظ العقاري تنفيذ مقتضى القرار النهائي الصادر عن الجهة القضائية المختصة وإلا تقررت مسؤوليته الشخصية".

وتجدر الإشارة إلى أن طبيعة الاختصاص النوعي والإقليمي من النظام العام تقضي بهم الجهة القضائية من تلقاء نفسها وفي أي مرحلة كانت عليها الدعوى.

الفرع الثاني: حجية الدفتر العقاري أمام القضاء الإداري

يكتسب الدفتر العقاري قوة ثبوتية وهو يحوز أمام القضاء الإداري نفس الحجية التي يتمتع بها أمام القضاء العادي، بمعنى أنه "عند منازعة قائمة بين أشخاص معنوية أو بين شخص طبيعي وشخص من أشخاص القانون العام المذكورين في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه على القاضي الإداري أن لا يقبل دليلا على الملكية غير الدفتر العقاري في المناطق الممسوحة وعليه تغليبه في مواجهة باقي سندات الملكية والقضاء لفائدة حامله ما لم تتم المنازعة في محتواه أمام الجهة القضائية المختصة" .[1]

[1] د/مليكة بوغرارة، منازعات الدفتر العقاري، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد التاسع، جامعة الجزائر 1، 2018، ص360-361.

خاتمة:

أدى اتساع الملكية العقارية وتنظيمها إلى الاختلاف في المنازعات الناجمة عنها وتعقيدها وطول مداها، والذي تبين من خلال اختصاص القضاء الإداري في النظر في دعوى إلغاء الدفتر العقاري الذي اختلف فيها الباحثين، فهناك من يقول بأنها تدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري باعتبار الدفتر العقاري تصرف إرادي صادر عن جهة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية وهي تابعة لوزارة المالية يؤدي إلى إحداث أثر قانوني.

وهناك من يرى بأن القضاء العادي هو المختص كون النزاع قائم بين أشخاص طبيعية لاوجود لطرف الإدارة محل.

ولعل تنامي وتعقيد المنازعات الناجمة عن الدفتر العقاري يرجع إلى أن عملية المسح العام للأراضي تسير ببطء وغير دقيقة مما أدى إلى هدر حقوق المالكين وعدم استقرار الملكية العقارية.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه المنازعة قد تثور بين طرفين أو أكثر كما تختلف الجهة الإدارية التي يرفع ضدها النزاع، حسب ما إذا كان الدفتر العقاري مسجل باسم شخص طبيعي فترفع الدعوى ضده و المحافظة العقارية ، أما إذا كان الدفتر العقاري مسجل بأملاك الدولة فترفع الدعوى ضد المحافظة العقارية و مديرية أملاك الدولة.

وعليه وبعد دراستنا لهذا الموضوع توصلنا إلى بعض النتائج يمكن إجمالها في النقاط التالية:

النتائج المتوصل إليها:

1- يعتبر الدفتر العقاري سند قوي في إثبات الملكية العقارية استعمل لأول مرة من خلال المرسوم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة الذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، كما يعتبر سند مطهر للعيوب التي كانت تعتري حق الملكية، يعد من قبل المحافظ العقاري طبقا للشكل القانوني وفي حدود سلطته واختصاصه.

2- يعتبر الترقيم العقاري عملية ووسيلة ذات منفعة أكيدة لتحسين وتوضيح الوضعية العقارية.

3- أعطى المشرع من خلال المرسوم 76-63 الحق في اللجوء إل القضاء في حالة المنازعات التي تثار بشأن الدفتر العقاري بحيث يتقاسم الاختصاص فيها كل من القضاء الإداري والقضاء العادي تبعا لنوعية النزاع المعروض للفصل.

4- النزاعات المتعلقة بالدفتر العقاري تتسم بالتعقيد وتأخذ مدة طويلة للفصل فيها أكثر من غيرها من النزاعات سواء أمام القضاء العقاري أو أمام القضاء الإداري وذلك لأن موضوع الملكية العقارية معقد والنصوص المنظمة لها كثيرة وبالتالي الإجراءات تكون طويلة.

التوصيات المقترحة:

خدمة للنتائج السابقة نقترح جملة من التوصيات:

1- الزام مديرية الحفظ العقاري (خاصة بعد جمعها مع مديرية المسح العقاري) بالنظر في الطعون وحل المشاكل المطروحة حول الدفتر العقاري بتخفيف العدد الهائل من القضايا وكذلك عدم ارهاق أصحاب الحقوق وتحميلهم أعباء ونفقات التقاضي.

2- استحداث آليات أخرى غير تلك المذكورة في التعليمات الإدارية للفصل في هذه النزاعات وتوثيق الملكيات العقارية على أسس صحيحة.

3- ضرورة تصحيح الأخطاء الواردة أثناء الترقيم مهما كانت والدفتر العقاري ليس بدستور هو مجرد وثيقة تثبت الملكية ويجب أن تؤسس هذه الوثيقة على معلومات صحيحة غير مغلوطة وإن كان هناك خطأ يجب تداركه.

4- الاستفادة من الرقمنة لإتمام عمليات المسح العقاري، كذلك على مستوى إجراءات التقاضي سواء أمام القضاء العقاري أو القضاء الإداري لتسريع إحقاق الحق وتصحيح الأخطاء التي يقع فيها أثناء المسح.

5- ضرورة إيجاد آلية للتكفل بمشكل العقارات غير المطالب بها أثناء المسح.

الملحق رقم (01)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للأملاك الوطنية

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

WILAYA DE : .....
.....

CONSERVATION FONCIÈRE
DE : .....

ولاية : .....
.....

المحافظة العقارية
بـ : .....

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

COMMUNE : ..... بلدية :
LOCALITE : ..... المنطقة :
QUARTIER : ..... الحي :
LIEU DIT : ..... المكان المذكور :
RUE ET N° : ..... الشارع و الرقم :
SECTION : ..... قسم :
ILOT DE PROPRIETE N° : ..... مجموعة ملكية رقم :
CONTENANCE CADASTRALE : ..... مساحة المسح :
LOT N° : ..... Éventuellement – احتمالها ..... رقم القطعة :

- 1 -

ملاحظات هامة

1 - لا يمكن للعقود الرضائية و الاتفاقات المتعلقة من طرف مالك العقار أن تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية دون تقديم هذا الدفتر .

و يمكن أن يعقد الإشهار دون تقديم هذا الدفتر في جميع الأحوال الأخرى و بالخصوص في حالة السجن .

و عليه فلا يجوز هذا الدفتر ذلك إلا بعد حلول تاريخ آخر شهادة التطابق يوقع عليها المحافظ في الإطار VI المخصص لذلك .

يمكن تسليم شهادة التطابق مجانا في أية فترة .

2- عندما يتعذر الأطراف إشهار عقودهم يتعين عليهم أن يحققوا ضمنه التأشيرات المنوه بها .

3- لا يوجد أي حق ملكية أو حق عيني آخر متعلق بعقار تجاه الغير إلا إذا شهر فعلا في المحافظة العقارية .

يجب على الأطراف أن تمتنع عن كتابة أية تأشيرة أو بيان على هذا الدفتر أو تنزع الصفحة المشتمل به و إلا تعرضت التعويضات المقررة بحكم القانون في مجال التزوير

OBSERVATIONS IMPORTANTES

1 - Les actes volontaires et les conventions passés par le propriétaire de l'immeuble sus-indiqué ne peuvent faire l'objet d'une publication au fichier immobilier sans la production du présent livret.

Dans tous les autres cas, notamment en matière de saisies, la publication peut être opérée sans présentation du dit livret.

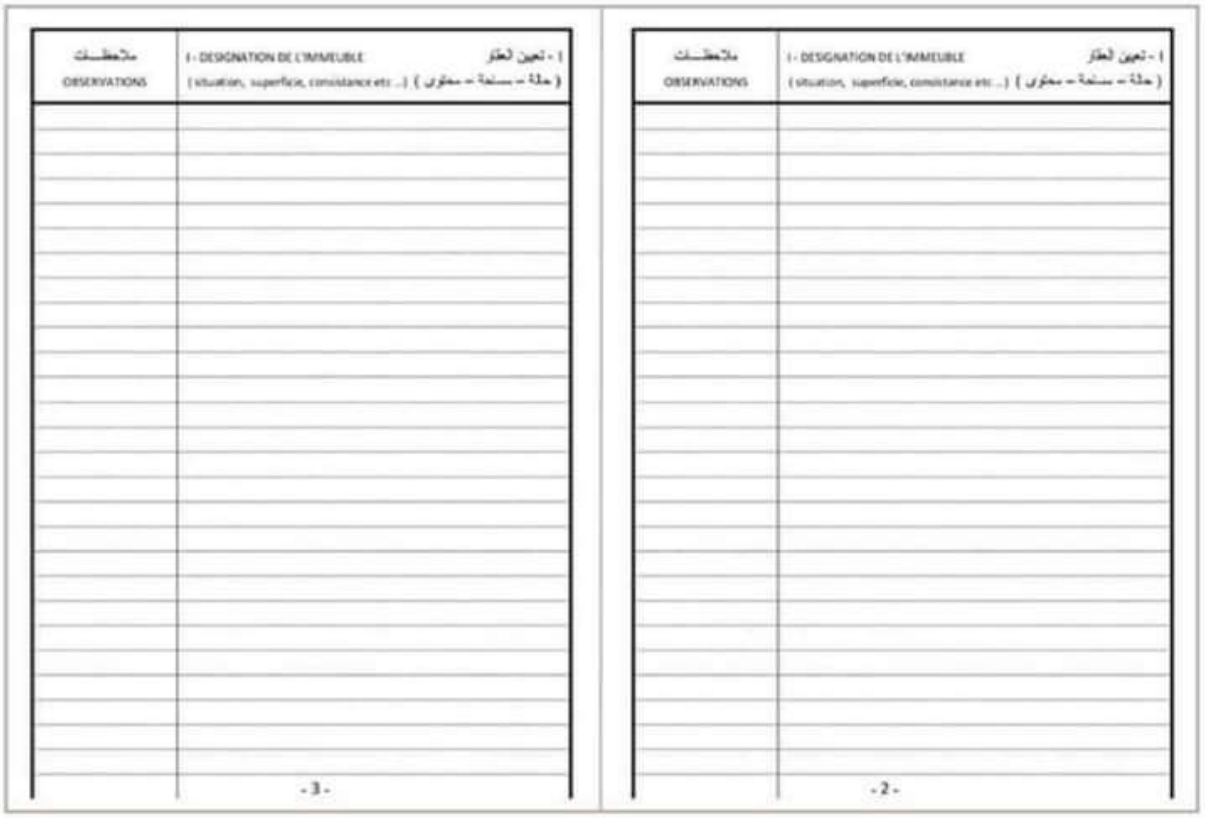
En conséquence le présent livret ne peut être tenu pour complet que jusqu'à la date du dernier certificat de concordance apposé par le conservateur au cadre VI ci-après.

Un nouveau certificat de concordance peut être obtenu gratuitement à tout époque.

2 - Les parties sont invitées, lorsqu'elles retirent leurs livrets, à s'assurer de l'exactitude des annotations qui y sont portées.

3 - Tout droit de propriété et tout autre droit réel relatif à un immeuble n'existera, à l'égard des tiers, que par le fait et du jour de la publication au fichier immobilier.

Les parties doivent, sous peine de s'exposer aux sanctions prévues par la loi en matière de faux, s'abstenir de porter aucune annotation ou mention sur le présent livret et de disjoindre le plan y annexé.

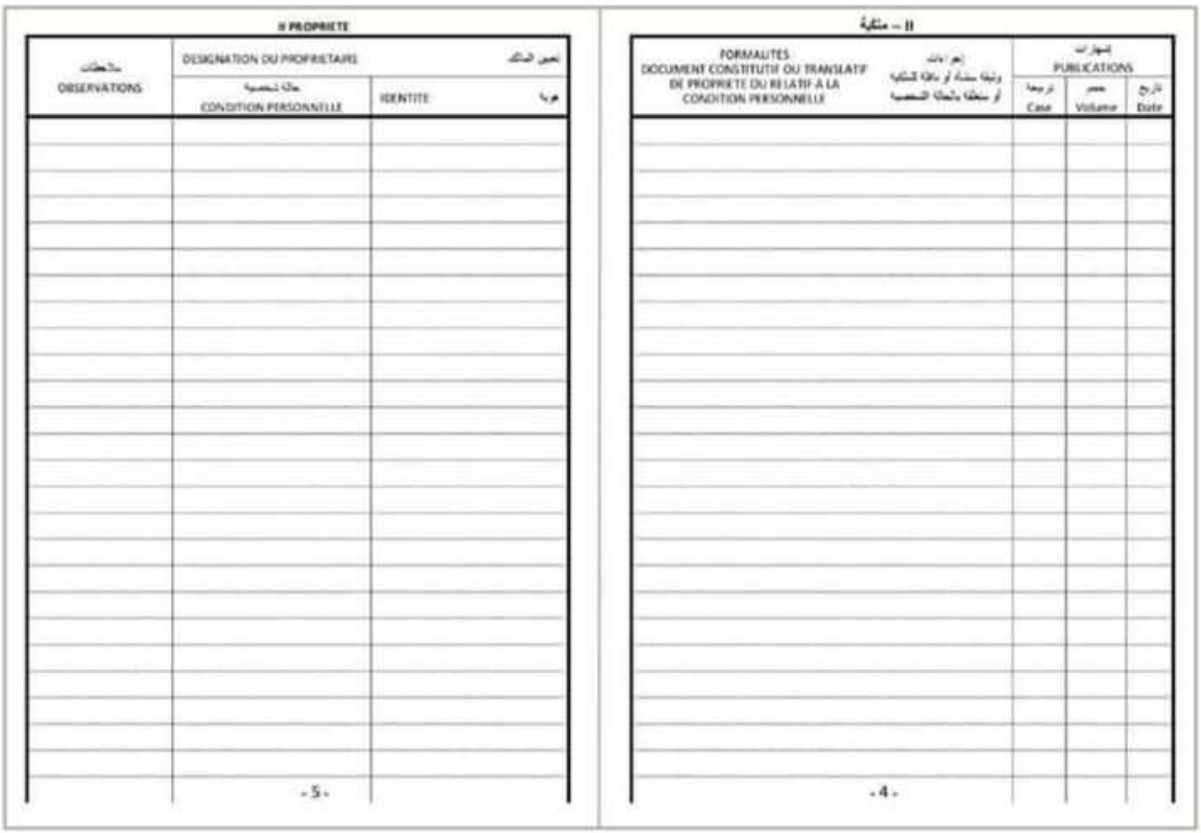


ملاحظات OBSERVATIONS	I - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (situation, superficie, consistance etc ...) I - تعيين العقار (حالة – مساحة – محتوى)

- 2 -

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

- 3 -



II – ملكية

FORMALITÉS DOCUMENT CONSTITUTIF OU TRANSLATIF DE PROPRIETE OU RELATIF A LA CONDITION PERSONNELLE إشهارات وثيقة مثبتة أو ناقلة للملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية	إشهارات PUBLICATIONS		
	تاريخ Date	مجلد Volume	ترقيم Case

- 4 -

II PROPRIETE

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

- 5 -

II – ملكية

إشهارات PUBLICATIONS			إجراءات FORMALITES
تاريخ Date	حجم Volume	ترقيمة Case	وثيقة منشئة أو ناقلة للملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية DOCUMENT CONSTITUTIF OU TRANSLATIF DE PROPRIETE OU RELATIF A LA CONDITION PERSONNELLE

-6-

II PROPRIETE

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

-7-

II – ملكية

إشهارات PUBLICATIONS			إجراءات FORMALITES
تاريخ Date	حجم Volume	ترقيمة Case	وثيقة منشئة أو ناقلة للملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية DOCUMENT CONSTITUTIF OU TRANSLATIF DE PROPRIETE OU RELATIF A LA CONDITION PERSONNELLE

-8-

II PROPRIETE

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

-9-

II – ملكية

FORMALITES DOCUMENT CONSTITUTIF OU TRANSLATIF DE PROPRIETE OU RELATIF A LA CONDITION PERSONNELLE إجراءات وثيقة منشئة أو ناقلة للملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية	إشهارات PUBLICATIONS		
	ترتيبة Case	حجم Volume	تاريخ Date

- 10 -

II PROPRIETE

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

- 11 -

III – إشتراك بالفاصل – إرتفاقات إيجابية و سلبية

حقوق مشهرة DROITS PUBLIES	إشهارات PUBLICATIONS		
	ترتيبة Case	حجم Volume	تاريخ Date

- 12 -

III – MITOYENNETES – SERVITUDES ACTIVES ET PASSIVES

تغيرات أو تشطيبات الحقوق المشهرة MODIFICATIONS OU RADIATIONS DES DROITS PUBLIES	إشهارات PUBLICATIONS		
	ترتيبة Case	حجم Volume	تاريخ Date

- 13 -

الملحق رقم (02)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الماليـــة

سلسلة إ ع نموذج رقم 6

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

إجـــراء إشهار عقاري

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

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

الملحق رقم (03)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
RÉPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

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

ـ تأسيس السجل العقاري ـ

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

ـ تنفيذا للمادة 15 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 1993/05/19 .
ـ بناءا على المعارضة المؤرخة في ..... المسجلة بسجل المعارضات تحت رقم .....
المقدمة من طرف السيد (ة) ..... إبن (ة) .....
المولود (ة) في ..... الساكن (ة) بـ ..... حول حق ملكية العقار
قسم ..... مجموعة الملكية رقم ..... المساحة .....
المحتوى المادي ..... المسجل في وثائق المسح
باسم السيد (ة) ..... إبن (ة) .....
المولود (ة) في ..... الساكن (ة) بـ .....
ـ أشهد أنا المحافظ العقاري بـ ..... بمعاينة عملية الصلح – عدم الصلح المعلن بين الأطراف المذكورة أعلاه للأسباب التالية :

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

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

تاريخ الإستدعاء الأول : ..... في : .....
تاريخ الإستدعاء الثاني : ..... في : .....
تاريخ الإستدعاء الثالث : ..... في : .....

إمضاء الأطراف

ـ الطرف المعارض ـ الطرف المعارض ضده

قائمة المراجع:

أولا: الكتب:

1. ريم مراحي، ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، د س ن.

2. سامي الوافي، الوسيط في دعوى الإلغاء، دراسة تشريعية قضائية فقهية، المركز الديمقراطي العربي، ط1، ألمانيا، 2018.

3. عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، طبعة ثانية مزيدة، دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.

4. عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.

5. علي عبد الفتاح محمد، الوجيز في القضاء الإداري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2009.

6. عمار بوضياف، الوسيط في قضاء الإلغاء، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، 2011.

7. عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج2(نظرية الدعوى الإدارية)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.

8. ليلى زروقي، عمر حمدي باشا ر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.

9. مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر،2012.

10. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.

11. محمد صغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، طبعة مزيدة ومنقحة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005.

12. مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج2، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.

13. نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.

ثانيا: المقالات والبحوث العلمية.

1- جبار جميلة،"الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري"، مجلة الفقه والقانون، العدد السابع والعشرون، يناير 2015.

2- حمدادو محمد الأمين، دعوى إلغاء الدفتر العقاري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة،العدد السابع، سبتمبر 2018.

3- ذبيح سفيان، "الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وإجراءات الحصول عليه"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الجيلالي بونعامة-خميس مليانة، جانفي2019.

4- زبدة نور الدين، "المسح العقاري في الجزائر"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف-المسيلة، العدد الرابع، ديسمبر2016.

5- شعبان هند، "الإجراءات التقنية والقانونية لتسليم الدفتر العقاري"، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد الثامن، جوان2017.

6- عمار بوضياف، "المسح العقاري وإشكالاته القانونية"، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، جامعة.

7- عياد وهاب، "المسح العقاري والمنازعات الناشئة عنه"، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد الثالث عشر، جوان 2017، جامعة قسنطينة 1.

8- كعباش عائشة، "عملية مسح الأراضي كآلية للتطهير العقاري الشامل"، مجلة الدراسات القانونية، جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة، جوان 2018.

9- محمد كنازة، "النظام القانوني للدفتر العقاري"، مجلة البحوث والدراسات، معهد العلوم القانونية والإدارية جامعة تبسة، الخامس، جويلية 2007.

10- مليكة بوغرارة، منازعات الدفتر العقاري، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد التاسع، جامعة الجزائر 1، 2018.

ثالثا: المداخلات:

1- حشود نسيمة، "القيمة القانونية للدفتر العقاري"، مداخلة مقدمة ضمن أعمال أشغال الملتقى المغاربي الذي نظمته كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة 2، الموسوم بعنوان: تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، يومي 02 و03 جوان 2014.

2- محمدي، المنازعات حول الترقيم العقاري، يوم دراسي حول المنازعات العقارية في القضاء الإداري.

رابعا: المذكرات والأطروحات الجامعية.

1- بن عمار الزهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة باجي مختار عنابة، كلية الحقوق، قسم القانون العام، 2010-2011.

2- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، 2009-2010.

3- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستيير، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2008-2009.

4- قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب البليدة، كلية الحقوق،2001.

خامسا: النصوص القانونية.

1-الأوامر:

أ- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78 بتاريخ 30 سبتمبر 1975 معدل ومتمم.

ب-الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 52، بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

ت-الأمر رقم 15-02 المؤرخ في 23 جويلية 2015 يعدل ويتمم الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 8 جوان 1966 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 40، بتاريخ 23 جويلية 2015.

2-المراسيم:

أ- المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتضمن بإثبات حق الملكية الخاصة معدل بالمرسوم 73-86 المؤرخ في 17 جويلية 1973.

ب-المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية العدد 30 بتاريخ 13 ماي 1976.

ت-المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30 بتاريخ 13 ماي 1976.

ث-المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 المؤرخ في 12 فيفري 1992 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي.

3-القرارات الوزارية:

القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20، يحدد أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية العدد 20.

4-التعليمات:

التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

سادسا: المجلات القضائية.

أ- مجلة المحكمة العليا، العدد، الجزائر، 2000.

ب-مجلة المحكمة العليا، الإجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، الجزائر، 2004.

ت-مجلة المحكمة العليا، العدد الأول ، الجزائر، 2005.

ث-مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، الجزائر، 2006.

ج- مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، الجزائر، 2008.

ح- مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، الجزائر، 2011.

خ- مجلة مجلس الدولة، العدد 11، الجزائر، 2012

د- مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، الجزائر، 2012.

ذ- مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، الجزائر، 2013

الفهرس

إهداء

شكر وتقدير

مقدمة 1

الفصل الأول: .....

ماهية الدفتر العقاري 7

المبحث الأول: .....

مفهوم الدفتر العقاري. 8

المطلب الأول: تعريف بالدفتر العقاري 8

الفرع الأول: المقصود بالدفتر العقاري 8

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري. 9

المطلب الثاني: شكل وأنواع الدفاتر العقارية..... 12

الفرع الأول:الشكل القانوني للدفتر العقاري. 12

الفرع الثاني: أنواع الدفاتر العقارية 14

المبحث الثاني: .....

الإجراءات التقنية والقانونية لإعداد و تسليم الدفتر العقاري. **Erreur ! Signet non défini.** 16

المطلب الأول:الإجراءات التقنية لإعداد الدفتر العقاري. 16

الفرع الأول: المسح العقاري .....**Erreur ! Signet non défini.**16

الفرع الثاني:التحقيق العقاري. 25

المطلب الثاني:الإجراءات القانونية لإعداد وتسليم الدفتر العقاري..... 27

الفرع الأول: تأسيس السجل العقاري 27

الفرع الثاني: تسليم الدفتر العقاري.....31

الفصل الثاني: ماهية دعوى إلغاء الدفتر العقاري: 34

المبحث الأول: .....

مفهوم دعوى إلغاء الدفتر العقاري 35

المطلب الأول: تعريف دعوى إلغاء الدفتر العقاري 35

الفرع الأول:المقصود بدعوى إلغاء الدفتر العقاري 35

الفرع الثاني: خصائص دعوى إلغاء الدفتر العقاري 37

المطلب الثاني: شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري **Erreur ! Signet non défini.** 37

الفرع الأول: الشروط العامة لقبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري. 39

الفرع الثاني: الشروط الخاصة لقبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري 42

الفرع الثالث: أوجه الطعن بالإلغاء. 44

المطلب الثالث: آثار إلغاء الدفتر العقاري 45

الفرع الأول: أثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف **Erreur ! Signet non défini.** 45

الفرع الثاني: أثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة **Erreur ! Signet non défini.** 46

المبحث الثاني: الجهات القضائية المختصة بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري..... 48

المطلب الأول: إختصاص القضاء العادي بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري ..... **Erreur ! Signet non défini.** 47

الفرع الأول: الطعن بالتزوير في الدفتر العقاري 47

الفرع الثاني: حجية الدفتر العقاري أمام القضاء العادي **Erreur ! Signet non défini.** 48

المطلب الثاني: إختصاص القضاء الإداري بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري..
.....48**Erreur ! Signet non défini.**
الفرع الأول: الطعن في الأخطاء الواردة في قرار تسليم الدفتر العقاري. 50
الفرع الثاني: حجية الدفتر العقاري أمام القضاء الإداري **Erreur ! Signet non** 51**défini.**
خاتمة:.....52**Erreur ! Signet non défini.**
الملاحق:.....**54**
قائمة المراجع: **60**
الفهرس.....74

ملخص:

إن إعداد الدفتر العقاري لا يتحقق إلا عن طريق القيام بعملية مهمة وهي عملية المسح العام للأراضي، والتي تسير وفق إجراءات تقنية وقانونية، بعد الانتهاء من هذه العملية وحتى تكتسي وثائق المسح العام القوة الثبوتية، يجب إيداعها لدى المحافظة العقارية وفق القوانين المنظمة لها من أجل ضمان تطبيق قواعد الإشهار بصورة دقيقة، وبعد إمضاء المحافظ العقاري على محضر تسليم هذه الوثائق يشرع في عملية إعداد البطاقات العقارية وتأسيس السجل العقاري، وترقيم العقارات ترقيم مؤقت أو نهائي حسب الآجال والوضعية القانونية للعقار، بمجرد وصول العقار لمرحلة الترقيم النهائي دون اعتراض، يصبح من حق المالك الحصول على الدفتر العقاري.

كما يرد على الدفتر العقاري مجموعة من الإشكالات القانونية مما يعرضه للطعن قضائيا أمام الجهة المختصة ، من أجل حماية الحقوق العينية العقارية فترفع الدعوى أمام القضاء العادي، أما فيما يخص إلغاء الدفتر العقاري أمام القضاء العادي فإنها غالبا ما ترفض هذه الدعوى لعدم التأسيس أو عدم الاختصاص وبالتالي يرجع الاختصاص إلى القضاء الإداري.

Abstract :

The preparation of the real estate book is only achieved through an important process , which is the general survey of lands, which is carried out according to technical and legal procedures, after the completion of this process and until the general survey documents have evidentiary strength, they must be deposited with the real estate governorate in accordance with the laws regulating them in order to ensure that the advertising rules are strictly applied, and after the real estate portfolios sign the minutes of delivery of these documents, the process of preparing real estate cards and establishing the real estate registry and numbering the real estate will begin.

Temporary or final numbering according to the terms and legal status of the property.Once the property reaches the final numbering stage without recognition, it becomes the right The owner has access to the real estate book. Also, a set of legal problems are presented to the real estate book, which exposes it to appeal cases before the competent authority, in order to protect real estate rights, and the lawsuit is filed before the ordinary courts, as for the cancellation of the real estate book before the ordinary court, this case is often rejected due to lack of establishment or knowledge of specialization. We return the jurisdiction to the administrative judiciary.