



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذ:

شريف وكواك

إعداد الطالبين

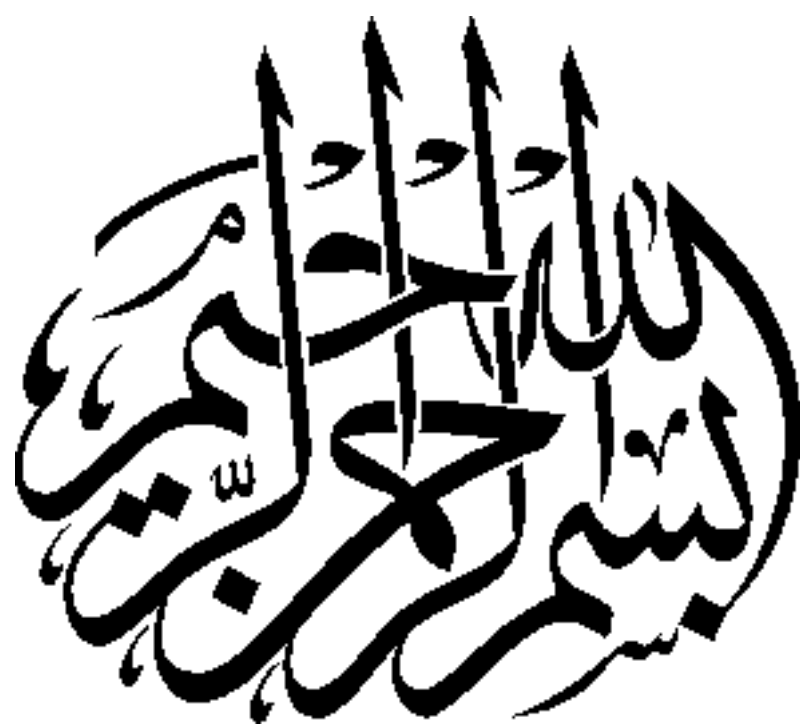
الصادق بالقط

خميستي سموحي

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الصفة	الجامعة
أ. عادل زلاسي	رئيس الجلسة	جامعة الشهيد حمه لخضر-الوادي
أ. شريف وكواك	مشرفاً ومقرراً	جامعة الشهيد حمه لخضر-الوادي
أ. محمد لمين سلخ	عضواً مناقشاً	جامعة الشهيد حمه لخضر-الوادي

السنة الجامعية 2017/2016



شكر وعرفان

رب أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت علي وعلى والدي، وأن أعمل صالحاً ترضاه وأدخلني
برحمتك في عبادك الصالحين.

كمرجيلة هي الدنيا، وكم يزيدنا النجاح، وكم سيكون شكرنا لخالقنا وموفقنا على هذا العمل
الذي نفعا الله به ونفع غيرنا

إذ لا يسعنا بعد إتمام هذه الدراسة إلا شكر الله تعالى الذي أعاننا على إتمامها.

وشكر العبد من شكر ربه

نقدم بالشكر الجزيل للأساتذة المشرف: "شريف وكواك" على نصائحهم وإرشاداتهم.

كما نقدم بأخص عبارات الشكر والتقدير والامتنان والاعتراف بالجميل لكل من الأساتذة
"خليفة الذهبي" و"محمد الصغير ذهب" وكل من ساعدنا ومدّ لنا يد العون من قريب أو بعيد.

وإلى جميع أساتذة قسم الحقوق، وعمال الإدارة والمكتبة في هذا القسم

وإلى كل تلك الصدور الحبة التي لم تبخل علينا ولو بكلمة دعاء

إلى من ساهم معنا في إخراج هذه المذكرة، مكتبة بن عيشة بجميع عمالها.

الأهداء

الحمد لله أولاً وأخيراً، ثم الصلاة والسلام على معلم
البشر، حبيبنا وشفيعنا محمد ﷺ أهدي هذا العمل
إلى كل من علمني حرفاً في هذه الدنيا الفانية
وإلى روعي والدي الزكية الطاهرة
إلى زوجتي وسندي في حياتي " وفاء " إلى قرّة
أعيني أبنائي الأعزاء " أريج غزّة، محمد البشير،
دانة"، إلى جميع أفراد الأسرة أخواتي وأخواتي إلى
جميع أصدقائي وأحبائي أسأل الله تعالى أن يجعله
نبرساً لكل طالب علم.

الصادق

مقدمة

أولت المجتمعات والأمم منذ القدم اهتماما كبيرا بالملكية العقارية، فكان من مظاهر القوة لديها اتساع رقعة ما تسيطر عليه من أراض أو ما تملكه منها، واعتبر العقار حينها معيارا في تحديد مدى التقدم، وتحقيق النمو الاقتصادي للدول، كما كان يعكس الوضعية الاجتماعية للأفراد من حيث مستوى معيشتهم.

ونظرا لطبيعة المعاملات اليومية، فقد تتعارض المصالح والغايات بين الأفراد، لذا سعى الأشخاص دوما لحماية عقاراتهم والذود عنها، مما نتج عليه غالبا صراعات وتنازع فيما بينهم على حق الملكية العقارية.

وعليه نجد أن معظم القوانين والتشريعات في العالم قديما أولت بالغ الأهمية لتنظيم المعاملات العقارية وضبطها، من أجل ضمان وتحقيق الاستقرار، وبث روح الثقة والطمأنينة بين الأفراد، وذلك عن طريق وضع قواعد تحدد القوام المادي للعقار من حيث طبيعته ومساحته وموقعه، وظهر ذلك جليا من خلال نظام الشهر العقاري الذي تبنته معظم دول العالم.

هذا النظام هو عبارة عن مجموعة من الإجراءات تهدف إلى تسجيل وشهر مختلف التصرفات القانونية الواردة على العقارات والحقوق العينية الأخرى، بغرض إعلام الغير بكل ما يرد على العقار كما يسعى أيضا إلى تثبيت الملكية العقارية.

ولشهر هذه الحقوق جعل من أنظمة الدول تسلك طريقين لتحقيق هذا النظام، طريق أدى إلى تطبيق نظام الشهر الشخصي، وآخر أدى إلى تطبيق نظام الشهر العيني، حيث أن الأول يعتمد على إنشاء سجل على مستوى إدارة الحفظ العقاري يرصد به كل تصرف منشئ لحق عيني، ويكون القيد فيه بترتيب أبجدي طبقا لأسماء وألقاب ومعلومات المالكين وليس وفق معلومات العقار، وسجل آخر تقيد فيه التصرفات طبقا للترتيب الزمني لتقديم محررات الشهر، وهذا النظام رغم تبنيه من طرف العديد من الدول، إلا أنه يعاب عليه إمكانية ازدواجية الشهر على نفس العقار، وكذا صعوبة التعرف على المالك إذا كثرت التصرفات على العقار، وأيضا ليست له قوة ثبوتية في إثبات الحقوق.

ونظرا لكثرت عيوب هذا النظام، أعادت العديد من الدول النظر في تطبيقه، وذهبت إلى الأخذ بنظام الشهر العيني، ومن بينها الجزائر، لكنها أبقت على نظام الشهر الشخصي كمرحلة انتقالية إلى غاية التحول التام إلى النظام الجديد، وذلك بإتمام عملية مسح الأراضي العام، الذي يشكل الأساس المادي للسجل العيني.

وتبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسومان التنفيذيان له، المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، والمرسوم رقم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي.

ولكون عملية مسح الأراضي العام بقيت تسير بوتيرة ضعيفة، ولم تكتمل لحد الساعة لأسباب عديدة، ولكونها تحتاج إلى وقت طويل وإلى وسائل مادية وبشرية كبيرة فقد حاول المشرع الجزائري التدخل لتطهير الوضعية العقارية في المناطق غير الممسوحة بصياغة آلية قانونية أخرى، تُطبق بالتوازي مع إجراء المسح العام للأراضي، وتسمح في مدة وجيزة للأشخاص بالحصول على سندات ملكية، وذلك بموجب القانون رقم (02/07) المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن التأسيس لإجراء معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وذلك بواسطة طلب يقدم اختياريا من طرف المعنيين بالتحقيق.

وتتميز عملية المسح العام بأنها إجبارية، فيتم خلالها تحديد حدود البلديات والملكيات المجاورة داخل كل بلدية، والتحقيق في الميدان لإبراز أصحاب الحقوق والملاك مع إعداد مختلف وثائق المسح.

وبعد أن تنتهي هذه العملية يتم إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظ العقاري، الذي يتولى مباشرة تأسيس السجل العقاري وإجراءات القيد الأول باتباع الترقيم العقاري، الذي يختلف بحسب البيانات المقدمة ضمن وثائق المسح، فقد يكون الترقيم مؤقتا لمدة أربعة أشهر، أو ترقيفا مؤقتا لمدة سنتين، وقد يكون ترقيفا نهائيا، كما قد يتم ترقيم العقار في حساب المجهول إن لم يظهر له مالك أثناء عمل فرق المسح.

أما في حالة طلب تسليم سند للملكية عن طريق التحقيق العقاري، الذي يصدر عن مدير الحفظ العقاري الولائي، فتقضي العملية غالبا إلى تسليم مقرر الترقيم للعقار محل التحقيق هذا في حال ثبتت للمحقق وجود حيازة عن طريق التقادم المكسب، من خلال الوثائق والوقائع والتصريحات، أو إلى تسليم مقرر رفض الترقيم في حال خلص التحقيق إلى نتيجة سلبية، ويكون أمام المعني اللجوء إلى القضاء المختص للطعن في مقرر الرفض، كما أنه يمكن لمدير

الحفظ العقاري في حالة اكتشاف منح مقرر ترقيم على أساس تصريحات كاذبة ووثائق مزورة أن يطلب إلغاءه عن طريق القضاء.

وباعتبار أن التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني يكون من خلال المسح العام وتأسيس السجل العقاري، قد ينتج عنه عدة إشكاليات وصعوبات، من بينها تسجيل حقوق عقارية باسم غير مالكيها أو من يحوزها نتيجة تغييبهم عن أعمال المسح، فترقم لصالحهم بناء على الوثائق المسحية، وعليه منح القانون للمتضررين من هذه الإجراءات حق الاعتراض، في حالة الترقيم المؤقت، أمام المحافظ العقاري الذي يقوم بإجراء الصلح، وفي حالة عدم نجاحه يوجه الأطراف إلى القضاء، أما الترقيم النهائي فلا يمكن الاعتراض عليه إلا أمام القضاء، وإن كان الترقيم في حساب المجهول فتسويته تكون إدارية .

من خلال ذلك تثار هذه المنازعات سواء الناتجة عن الاعتراضات ضد الترقيم المؤقت أو النهائي، أو بمناسبة منح مقرر رفض الترقيم، أو مقرر الترقيم العقاري الصادر عن مدير الحفظ العقاري، عن طريق دعاوى قضائية تخضع لعملية الشهر تحت طائلة البطلان، يتراوح الفصل فيها بين اختصاص القضاء العادي وجهات القضاء الإداري، والقضاء الجزائي.

تأسيسا على ذلك ورغبة منا في المساهمة بجهد محدود في إثراء المكتبة القانونية، فقد آثرنا أن يكون موضوع " منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري " عنوانا لبحثنا، الذي نأمل أن ينظر إليه على أنه جزء خاص من القسم العام لمنازعات الشهر العقاري .

وللأهمية البالغة لمنازعات الترقيم لكونها ذات خصوصية لارتباطها بالحفاظ على الملكية العقارية وحمايتها، وكثرة إجراءاتها وتشعبها وغموضها أحيانا لدى للمواطن العادي، ارتأينا في دراستنا هذه إيضاحها وإجلاء الغموض عليها ليستفيد منها العام والخاص، وذلك من خلال إثارة الإشكالية التالية.

هل الإجراءات والآليات التي وضعها المشرع كفيلة بالحفاظ على حق الملكية الذي تم المساس به نتيجة لآثار عملية المسح والتحقيق العقاري، ولا سيما منازعات الترقيم العقاري ؟

للإجابة على هذه الإشكالية والسعي إلى محاولة الإلمام بالعناصر الأساسية لموضوع دراستنا قمنا بطرح عدة أسئلة فرعية متمثلة فيما يلي:

- كيف نظم المشرع عملية المسح ؟
- ما هي الأسس التي يعتمد عليها المحافظ العقاري خلال عملية الترقيم ؟

- ما هي الوسيلة القانونية التي منحها المشرع عند المساس بحق الملكية العقارية ؟

- كيف وزع المشرع دعاوى الترقيم العقاري على الجهات القضائية ؟

واتبعنا في ذلك منهجين، المنهج الوصفي لتحديد المفاهيم ومختلف جزئيات الموضوع التي حوتها هذه الدراسة، وكذا المنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية والتنظيمية ذات الصلة لإبراز مدى نجاعتها، ومناقشة بعض الأحكام والقرارات القضائية حتى نجسد الجانب النظري ونعالجه من خلال تطبيقات عملية.

وكمحصلة لمعالجة الإشكالية الرئيسية والتساؤلات الفرعية قسمنا دراستنا إلى فصلين، في الفصل الأول تعرضنا إلى الإطار الإجرائي للترقيم العقاري، من خلال إبراز عملية مسح الأراضي العام كأساس لإعداد السجل العيني، وتبيان أنواع الترقيمات العقارية، أما في الفصل الثاني تطرقنا إلى المنازعات التي تثار نتيجة الترقيم العقاري، مبرزين في ذلك الدعوى كوسيلة لمباشرة المنازعات، وكذا الجهات القضائية المختصة، مدعين كل ذلك ببعض التطبيقات القضائية لهذه المنازعات.

كما نشير في الأخير إلى بعض الصعوبات التي اعترضتنا أثناء إعداد بحثنا، والتي نذكر منها قلة الدراسات السابقة المتخصصة في مجال منازعات الترقيم العقاري.

الفصل الأول

الإطار الإجرائي للترقيم العقاري

إن عملية الترقيم العقاري تكتسي أهمية بالغة، لكونها حلقة وصل بين مرحلتين في نظام الشهر العيني، الذي تبناه المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم: (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعدادا مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ومراسيمه التطبيقية.

وعليه سوف يتم دراسة هذا الفصل من خلال مبحثين، نتناول في المبحث الأول عملية المسح، والذي لا يقوم إلا بتوافر وسائل مادية، ووسائل قانونية تتمثل في إيداع الوثائق المسحية، أما في المبحث الثاني سننتقل إلى أنواع الترقيم العقاري الذي يعتبر من صلب عمل المحافظ العقاري الذي يقوم بترقيم العقارات المسوحة بمجرد الإمضاء على محضر تسليم الوثائق المسحية حسب ما نصت عليه المادة (11) الفقرة (02) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري¹.

¹ - تنص المادة (11) الفقرة (02)، من المرسوم التنفيذي رقم : (76/63)، المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 سنة 1976، على ما يلي: "يعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح"

المبحث الأول

عملية المسح العام للأراضي وإعداد السجل العقاري

بالرجوع إلى المادة (02) من الأمر رقم: (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹، نجدها تنص على ما يلي: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري".

ومن هنا نقول أن المسح العقاري هو جملة من الإجراءات القانونية والفنية والإدارية يمكن إجمالها في ثلاثة مراحل، تحضيرية وميدانية ومرحلة ثالثة ختامية تشمل نتائج المرحلتين الأولى والثانية، وهو ما سنتناوله في المطلب الأول، أما في المطلب الثاني سندرس المرحلة التالية لإجراء المسح العام، والمتمثلة في إيداع الوثائق المسحية وعملية تأسيس السجل العقاري.

المطلب الأول

المراحل التطبيقية للمسح العام

تتلخص إجراءات عملية المسح العقاري من خلال جملة من المراحل عبر عدة قنوات، تنتج مجموعة من الآثار الهامة منشأة للسجل العيني، الذي تعتمد بياناته بصفة دقيقة ومطلقة على عملية المسح، وحتى تشكل هذه الأخيرة صورة حقيقة على الواقع العقاري وتكون محل ثقة بين الأفراد وتحقق ما يسمى بالانتماء في مجال التعامل العقاري، لا بد من استيفاء هاته البيانات وفق إجراءات ومراحل كفيلة تنقل الواقع الطبيعي والقانوني للعقارات بشكل دقيق وموثوق، وهو ما سنتناوله في هذا المطلب ضمن المراحل الثلاثة من خلال الفروع التالية.

¹ - الأمر رقم (74/75)، المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، منشور بالجريدة الرسمية رقم 92، سنة 1975.

الفرع الأول

المرحلة التحضيرية للمسح العام

تتجلى أعمال هذه المرحلة في إجراءات أساسيين، هما الإجراءات الإدارية والإجراءات التحضيرية يشمل الأول افتتاح عملية المسح وإنشاء لجنة المسح، أما الثاني يتمثل في جمع الوثائق والصور الجوية والمخططات وتجزئة إقليم البلدية.

أولاً: الإجراءات الإدارية:

تشمل افتتاح عملية المسح ثم يليها تشكيل لجنة المسح.

01- افتتاح عملية مسح الأراضي:

يتم افتتاح عملية مسح الأراضي بقرار من الوالي المختص إقليمياً¹، يحدد فيه تاريخ الافتتاح الذي يأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية، ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني به، وقبل 15 يوما من افتتاح هذه العمليات يعلم به المواطنون عن طريق لصق للإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة².

02- إنشاء لجنة المسح:

تنص المادة (09) من الأمر رقم (74/75) على إنشاء لجنة بلدية لمسح الأراضي تتولى تنفيذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين، كما تقوم بالفصل في المنازعات المثارة بشأن الحدود في حينها.

وتتكون هذه اللجنة من حسب نص المادة (07) من المرسوم (62/76) المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، من الأعضاء التاليين:

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

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس.

¹ راجع المادة (02) و (03) من المرسوم رقم، (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 30، سنة 1976.

² - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2008، ص

- ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
 - ممثل المصالح المحلية للأموال الوطنية.
 - ممثل عن وزارة الدفاع الوطني.
 - ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.
 - موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
 - مهندس خبير عقاري، تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
 - المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
- وتستكمل اللجنة حسب الحالة بأعضاء إضافيين وهم، ممثل عن مديرية الثقافة بالولاية أو ممثل عن المصالح الفلاحية المحلية، أو ممثل عن مصالح الري، حسب الحاجة.
- وتعقد هذه اللجنة اجتماعاتها بناء على طلب المسؤول الولائي لمسح الأراضي بموجب دعوة يوجهها إلى رئيسها، وتتخذ قراراتها بالأغلبية ويجب أن يكون على الأقل ثلث أعضائها حاضرين وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس، وتنفذ قراراتها بموجب مقرر من الوالي¹.

ثانيا: الإجراءات التحضيرية:

تتكفل مصلحة مسح الأراضي على المستوى المحلي بالعديد من المهام تمهيدا لعملية المسح العقاري حيث تقوم بتكليف أعوانها للقيام بها، والمتمثلة في:

01 - جمع الوثائق:

ويتم ذلك عن طريق التحري والتحقيق وإعداد الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية المنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط، وتجميع كل المخططات والتصاميم الضرورية لاسيما القديمة منها، وكذلك مخططات تعيين حدود البلدية المعدة في إطار القانون (09/84) المؤرخ في 1984/12/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد²، بحيث يتم التنسيق مع جميع المصالح

¹ - عثمان حوينق، آثار إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج للحصول على شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه الاخضر، الوادي، 2015، ص 18.

² - القانون (09/84)، المؤرخ في 1984/02/04، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، المعدل والمتمم.

المحلية وجمع الوثائق المتعلقة بالأموال التابعة للدولة والهيئات المحلية، بما فيها مخططات الغابات إضافة إلى السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية البلدية¹.

02- إعداد الصور الجوية والمخطط البياني:

يتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي، وبالاتهاء منها تسلم الصورة الملتقطة إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل إعداد وثيقتين تختلفان حسب الطابع الجغرافي للإقليم حيث يتم إعداد ما يسمى بالصورة الجوية المعالجة، وهي عبارة عن وثيقة أعدت بسلم معين لها المواصفات المترية للمخطط بحيث تظهر مرأى الصورة الجوية قياسا على الصورة الجوية الملتقطة باستعمال تقنيات خاصة وعلى أساسها يتم إعداد المخطط البياني الطبوغرافي للسماح بعده القيام بعملية تجزئة الإقليم البلدي².

03- تحديد وتجزئة إقليم البلدية:

بالرجوع إلى نص المادة (05) من المرسوم رقم: (62/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام³، ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها، لذا تكون أول عملية في مسح الأراضي معرفة حدود إقليم البلدية، إلا أنه قبل الشروع في عملية التحديد تقدم جميع التوضيحات اللازمة والكافية من طرف الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات والهيئات العمومية فيما يخص حدود ملكياتهم، كما تقدم كذلك التوضيحات اللازمة من المالكين الخواص⁴.

من ثم يتم تحديد إقليم البلدية المعنية من طرف تقني إدارة المسح بواسطة أحجار أو علامات مجسمة ثابتة وبحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية ورؤساء مجالس البلديات المجاورة والجهات المعنية، ويحرر التقني محضر بذلك يوقع من طرف الجميع

¹ - أورهمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص ص 145، 146.

² - أورهمون نورة، نفس المرجع، ص 147.

³ - راجع، المادة (05)، من المرسوم، رقم: (62/76)، مرجع سابق.

⁴ - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص 57.

ويصادق من طرف الوالي، أما إذا كان للبلدية حدود مع بلديات من ولايات أخرى أو مع دولة أجنبية فتكون مصادقة المحضر من طرف وزير الداخلية¹.

بعدها يتم تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية تكون لحدودها طابع الثبات الكافي حتى يسهل العمل الميداني في تحديد العقارات الموجودة داخل هذه الأقسام، وترقم هذه الأخيرة بوحدة تصاعدية حيث يعطى رقم 01 للقسم الواقع في شمال غرب البلدية على أن يستمر الترقيم أفقياً في اتجاه الشرق وإلى غاية حدود البلدية ثم نحو الغرب في شكل تعرجي².

كما يراعى أثناء التقسيم المبادئ التالية:

- أن يكون محيط القسم المساحي بحدود واضحة سواء كانت طبيعية أو صناعية.
- عدم تقسيم الأماكن المسماة إذ يجب أن يضم القسم المساحي كافة مساحة القسم.
- عدم تقسيم الوحدات العقارية المتجانسة مثل مصنع، مطار.. إلخ.
- ترقيم الأقسام المساحية وتقسيمها إلى أجزاء ثم إلى قطع، وكل قطعة برقم معين³.

الفرع الثاني

الأعمال الميدانية

تأتي الأعمال الميدانية بعد تحضير كل الوثائق الضرورية وتوفير الإمكانيات اللازمة وتتم هذه الأعمال بمجموعة من الخطوات تتمثل في تحديد إقليم البلدية ووضع حدود أجزاء الملكيات، ثم تليها أهم خطوة والمتمثلة في التحقيق العقاري الذي يتم من خلاله معاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المتعلقة بها⁴، والتي أوكلت إلى فرقة تتشكل من خمسة أعوان على الأقل، عونان من مسح الأراضي لتحديد الملكيات، وعونين محققين أحدهما من الحفظ

¹ - رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009، ص 49.

² - ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2012، ص 56.

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

⁴ - ريم مراحي، أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، مداخلة بالملتقى الوطني الرابع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدية، المنشور بالموقع الإلكتروني، http://www.univ-medea.dz/Fac%5CD%5CManifestations%5Cdroits_homme_%20fonciere_Algerie/07.pdf المطلاع عليه بتاريخ: 2017/07/17 على الساعة 16:30.

العقاري والآخر من أملاك الدولة والآخر من البلدية لمتابعة التحقيقات المتعلقة بأملاك البلدية¹.

أولاً: تعيين الحدود:

إن عملية تعيين الحدود تتطلب معرفة تلك العقارات التي يجري المسح على أساسها، حيث يتم تقسيم الأقسام المساحية المكونة لحدود إقليم البلدية إلى أقسام وقطع أراضي مملوكة لشخص أو لعدة أشخاص على الشيوع، ومثقلة بنفس الأعباء والحقوق التي تشكل وحدة عقارية، وهذا ما نصت عليه المادة (23) الفقرة (02) من المرسوم رقم: (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، " الوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمثقلة بنفس الحقوق و الأعباء "، كما تتطلب أعمال التحديد استدعاء أصحاب العقارات وأصحاب العقارات المجاورة، ويتم الإعلان عن هذه العملية بلصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة، وذلك في أجل 15 يوماً قبل الافتتاح وهو ما نصت عليه المادة (03) من المرسوم رقم: (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام .

هذا وقد أوجبت المادة (10) من نفس المرسوم على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان لكي يدلوا بملاحظاتهم والمشاركة في تثبيت حدود أملاكهم والاتفاق مع الجيران لدرء إهدار الحقوق².

ثانياً: التحقيق العقاري:

خلال مرحلة التحقيق العقاري الميداني يلتزم الأعوان المكلفون بعملية المسح بما يلي:

- فحص السندات والوثائق المقدمة لهم .
- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين .
- إثارة وجلب الآراء والملاحظات التي قد تثير التحقيق.
- تثمين وتقدير أفعال الحياة.

¹ - راجع التعلية رقم (16)، المؤرخة في 1998/05/24، مرجع سابق.

² - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010، ص ص 98، 99.

- الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق.
 - التأكد من المعلومات الميدانية ومقارنتها مع تلك الموجودة في كل من المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة.
 - إعداد بطاقة التحقيق العقاري.¹
- بحيث يقوم المحققون العقاريون بتعيين الشخص الطبيعي من خلال ذكر حالته، الإسم واللقب مع ذكر إسم الأب والجد، وإسم ولقب الأم، إضافة إلى تاريخ ومكان الميلاد والجنسية والحالة العائلية، كما أنه إذا كان العقار مملوك على الشيوع أو فيه شركاء يجب ذكر أحد الشركاء في الشيوع على الأقل.²
- أما إذا كان شخص معنوي، كالدولة والجماعات المحلية، والمؤسسات العمومية، والشركات التجارية والجمعيات، فيجب ذكر البيانات التالية.
- ذكر الإسم، وهوية الممثل القانوني في حالة البلدية والولاية.
 - ذكر الإسم والمقر الإجتماعي والمرسوم المنشئ لها، وهوية ممثلها القانوني، في حالة المؤسسة العمومية.
 - ذكر الإسم كما هو موجود في العقد التأسيسي، وطبيعتها، ومقرها الاجتماعي وهوية ممثلها القانوني، في حالة الشركة المدنية أو التجارية.
 - ذكر التسمية كاملة، ومراجع اعتمادها وتاريخ ومكان إيداعها، وقانونها الأساسي، وهوية ممثلها القانوني، في حالة الجمعيات.³
- كما يعمل المحققون بعد فحص السندات على مدى حجية السندات المقدمة ومطابقتها لوثائق المسح، فقد تكون هذه الأخير رسمية أو غير رسمية، كما يمكن أن يكون الحائز لا يمتلك أي سند.

¹ - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 59.

² - مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، دون سنة نشر، ص 59.

³ - رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص ص 238، 239.

01- في حالة وجود السندات:

كما ذكرنا أنه يمكن أن تكون السندات المقدمة رسمية أو غير رسمية.

أ- السندات الرسمية: وتتمثل في ما يلي.

- سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة .
- العقود المنشأة من طرف الولاية أو رؤساء البلديات أو الموثقين، المنشأة أو الناقلة أو المصرحة، المتعلقة بالملكية العقارية أو الحقوق العينية، والتي تم إشهارها، وكذلك العقود المعدة من طرف القضاة والموثقين القدامى.
- الأحكام والقرارات القضائية العقارية المنشأة والمصرحة، والناقلة والمعدلة للملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه¹.

ب- السندات غير الرسمية:

وتتمثل في العقود العرفية المعترف بصحتها والثابت تحريرها قبل الفاتح جانفي 1971 فتعتبر هذه العقود ناقلة للحقوق العقارية وهو ما أكدت عليه المادة (328) من القانون المدني الجزائري بقولها " يكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من:

- يوم تسجيله.
- يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.
- يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.
- يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء².

02- في حالة غياب السندات:

يتم المعاينة في هذه الحالة عن طريق البحث في العناصر والشروط المثبتة للحيازة المطابقة لأحكام القانون المدني الجزائري، حيث يتعين على مدعي الحيازة أن يقدم الوثائق والإثباتات بما فيها شهادة الشهود وشهادة الملاك المجاورين، وأيضا الاستماع إلى كل شخص

¹ - عثمان حوينق، مرجع سابق، ص 22.

² - المادة (328) من الامر، رقم: (58/75)، المؤرخ في 20 رمضان 1395، الموافق ل 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

يفيد التحقيق حول واقعة الحيازة، فإن أكدت كل هذه العناصر ممارسة الحيازة فتعطى لصاحبها صفة الحائز¹.

الفرع الثالث

المرحلة الختامية للمسح العام

بعد استكمال المراحل السابقة والانتهاء من الأعمال الميدانية، وحتى يمكن الوقوف على النتائج المحققة في عملية المسح العقاري يتم إعداد مجموعة من الوثائق التي تبرز أهم المعلومات الخاصة بالعقار وهي كالتالي:

- المخططات المساحية:

وهي المخططات التي تكون مطابقة للوضعية الحالية لقطع الأرض.

- سجل مسح الأراضي:

تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي للأسماء.

- جدول الأقسام وسجل لقطع الأرض:

وترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

- جدول الحساب:

وهو عبارة عن خلاصة من سجل مسح الأراضي فهو يشمل رقم حساب كل مالك وعدد العقارات التي يملكها في البلدية المسوحة بحيث يتم ترتيبهم أبجدياً على حسب الألقاب .

- البطاقات العقارية " T10 " :

وهي تشمل كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني والمعلومات المتعلقة بالمالك أو الحائز، وبناء على المعلومات المدرجة في هذه البطاقة يتم التقييم العقاري².

وبمجرد اختتام عملية المسح وإنجاز جميع الوثائق والمخططات يتم إيداع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به بمقر البلدية .

¹ - أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 156.

² - ريم مراحي، أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، مرجع سابق.

المطلب الثاني

مراحل إعداد السجل العقاري

عند الانتهاء من عمليات المسح على مستوى إقليم البلدية تودع جميع الوثائق المثبتة لها بمقر البلدية المعنية من طرف رئيس مكتب مسح الأراضي مقابل تسليمه محضر استلام يقدمه رئيس البلدية، حيث يتم إشهاره في الأماكن المعتادة للصق والإشهار في البلدية والبلديات المجاورة، وكذا بواسطة بلاغات تنشر بالوسائل الإعلامية المكتوبة والصوتية طيلة شهر كامل، حتى يتمكن الأشخاص المعنيون بذلك الاطلاع عليها وتقديم شكاواهم واحتجاجاتهم المتعلقة بحدود الملكيات، إما كتابيا أو شفويا إلى رئيس فرقة المسح العقاري، حيث تجتمع لجنة المسح التي يوضع أمامها سجل الاحتجاجات لأجل فحصها والسعي لإنهاء الخلاف وديا بين المعنيين بالأمر، وفي حالة العكس يحرر محضر عدم الصلح ويكون للمعنيين مهلة ثلاثة أشهر للالتجاء إلى القضاء .

وبانقضاء هذه المهلة تصبح الحدود نهائية، ومنه تعتبر وثائق مسح الأراضي التي نتجت مطابقة للوضع الحالية للملكية العقارية، وبعد التعديلات الخاصة بالأطراف المتنازعة تعد ثلاثة نسخ وترسل نسخة إلى مقر البلدية المعنية، وأخرى إلى مصلحة المسح للمعينة، والأخيرة إلى المحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري¹.

ومن هنا تبدأ مرحلة إعداد السجل العقاري لإنشاء هذا الأخير من خلال إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية والتي سنعالجها في ثلاثة جزئيات وهي، استلام وثائق المسح، ترقيم العقارات الممسوحة، وإنشاء البطاقات العقارية.

الفرع الأول

استلام الوثائق المسحية

من خلال استقراء نص المادتين (08) و(09) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يتبين أنه من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، يتم إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري، والذي يكون محل نشر واسع بالإعلان في الجرائد اليومية ولصق الإعلانات في مقر المحافظة العقارية المعنية

¹ - ريم مراحي، أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، مرجع سابق.

ومقر البلدية و الأماكن العامة¹، ويكون ذلك في أجل 08 أيام ابتداء من تاريخ إيداع الوثائق ولمدة أربعة أشهر، ويجدد كل 15 يوما وذلك لما لهذا الشهر من أهمية بالغة حيث أنه يعلم المالكين حول عملية تأسيس السجل العقاري².

وتجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري قبل قيامه بإمضاء محضر استلام الوثائق المسحية، عليه فحص الوثائق المودعة كماً ونوعاً، فمن صلاحياته رفض الإيداع في حالات معينة وهي:

- إذا لاحظ أن عملية المسح لم تشمل أجزاء القسم المساحي .
- إذا اتضح أن هناك بعض الأقسام من البلدية لم يتم مسحها .
- إذا تم تسجيل 60% من الملكيات الموجودة على مستوى البلدية التي بها عملية المسح ضمن الأملاك المجهولة³.

كما يمكن للمحافظ العقاري أن يرفض الإيداع بغرض تصحيح الأخطاء المادية التي قد تشوب وثائق المسح⁴.

الفرع الثاني

ترقيم العقارات الممسوحة

يجسد الترقيم العقاري مباشرة بعد استلام المحافظ العقاري للوثائق المسحية من خلال إمضائه لمحضر الاستلام وإعلام الجمهور، وهذا وفقاً لما نصت عليه المادة (11) الفقرة (02) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁵، كما يلي: " يعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي "

ويتضح من خلال نص المادة بأن عملية الترقيم العقاري تتم على أساس وثائق المسح وبالأخص المعلومات الموجودة بالبطاقة العقارية نموذج T10 لأنها تحتوي على كل المعلومات الضرورية لتحديد طبيعة وحدود ومساحة العقارات، فدراسة هذه الوثيقة تبين الحالات التالية:

¹ - راجع المادة (08) و(09)، من المرسوم رقم: (7663)، مرجع سابق.

² - رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 52.

³ - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 63.

⁴ - جلول محده، دور إعداد مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه لخضر، الوادي، 2015، ص 93.

⁵ - راجع المادة (11)، من المرسوم رقم: (63/76)، مرجع سابق

- عقارات بسندات .

- عقارات دون سندات لكنها محل حيازة متوفرة على كل الشروط القانونية، أي هادئة وعلنية ومستمرة، ولمدة تسمح لحائزها بامتلاكها عن طرق التقادم المكسب.

- عقارات لم يكن مطالب بها من أي شخص.¹

كما أنه بمجرد استلام وثائق المسح يتم التوقيف الرسمي لإجراءات إيداع المحررات الناقلة والمصرحة أو المعدلة أو الكاشفة التي يودعها محررو العقود باختلافهم، والتي تكون معده في إطار الشهر الشخصي، إذ يتوجب أن تحرر من جديد بما يتوافق مع بطاقات الشهر العيني الذي مسك على مستوى المحافظة العقارية.²

ومن خلال ما تقدم يتبين أن عملية تقييم العقارات على مستوى إقليم البلدية الممسوحة يختلف باختلاف وسائل إثبات العقارات وطبيعتها، بحيث قد يكون التقييم مؤقتا إذا لم تكن هناك سندات إثبات أو كانت غير كافية، أو ترقيما نهائيا إذا وجدت سندات إثبات الملكية³، وهذا ما سنفرد له مبحثا خاصا لنتناوله بشيء من الشرح والتفصيل.

الفرع الثالث

إنشاء البطاقات العقارية

إن المحافظ العقاري ملزم بعد تسلمه لوثائق المسح وترقيمه للعقارات الممسوحة القيام بمجموعة من الإجراءات الداخلية المكونة للسجل العقاري، والمتمثلة في مسك وإنشاء البطاقات العقارية والتأشير عليها.

أولاً: مسك البطاقات العقارية.

البطاقة العقارية هي صحائف متحركة تظهر النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقار، مكونة للسجل العقاري وفق نماذج محددة بمقتضى قرار من وزير المالية⁴، حيث أن أول البطاقات التي يتم إنشاؤها هي البطاقات الأبجدية PR10، وتمسك هذه البطاقات وترتب حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق، والهدف منها معرفة مالك العقار ومعلوماته

¹ - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 64 .

² - جلول محده، مرجع سابق، ص 94 .

³ - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 65 .

⁴ - راجع المادة (22)، من المرسوم 63/76، مرجع سابق.

الخاصة، وتحتوي كل بطاقة أبجدية على قسمين، قسم علوي تقيد فيه كل معلومات صاحب الحق سواء كان طبيعياً أو معنوياً، وقسم سفلي يشار فيه إلى تعيين العقارات الموجودة على البطاقة¹.

فالسجل العقاري مكون من بطاقات عقارية عينية، ومجموعة بطاقات عقارية مؤقتة ممسوحة على شكل فردي - بطاقات عقارية شخصية - في المناطق غير الممسوحة .
وبما أن إقليم البلدية يقسم إلى مناطق عقارية ريفية، ومناطق عقارية حضرية، يجعل البطاقات العقارية تختلف باختلاف موقع العقار²، وفي هذا نصت المادة (20) من المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، على أن " بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية.

- بطاقات قطع الأراضي .

- بطاقات العقارات الحضرية. "

أ- بطاقات قطع الأراضي PR01:³

لقد نصت المادة (23) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، على أن هذا النوع من البطاقات والتي تنشأ بمناسبة إيداع وثائق المسح الريفي حيث يتم عملياً فرز وترتيب هذه الوثائق لتوضع في ملفات، ثم تؤخذ هذه الملفات المتعلقة بالقطع الممسوحة وتبقى في انتظار المعالجة، وتنشأ لها البطاقة الخاصة⁴.

ب- البطاقات العقارية الحضرية:

تعد لكل عقار حضري أو جزء منه، سواء كان مبني أو غير مبني الموجود على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، وتنشأ هذه البطاقات حتى في حالة عدم وجود مسح الأراضي⁵، حيث يستند إلى تعيين العقار إلى البلدية، إسم الشارع والرقم، وتنقسم إلى:

¹ - رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 56.

² - بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 113.

³ - انظر الملحق رقم (01).

⁴ - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 68 .

⁵ - رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 57.

- البطاقة العامة للعقار PR02:¹

أشارت إليها المادة (28) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وهي تنشأ إذا كان العقار مبني يشمل أولاً يشمل أجزاء مشتركة مخصص للاستعمال الجماعي، مثل السلالم بالنسبة للمباني².

- البطاقة الخاصة المشتركة PR03:³

يُنشأ هذا النوع من البطاقات عند التخصيص الفعلي لكل جزء من مجموع العقار الخاضع للملكية المشتركة، وتكتب على البطاقة جميع التأشيريات التي تهم الجزء المعني . وعند حدوث تغيير أو تعديل في محتوى القطعة يكون ذلك موضوع بطاقات خاصة مطابقة بعد ترقيم القطع الجديدة، ويتم التأشير على البطاقات القديمة والجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينها، ويتم ترتيب البطاقات الخاصة تبعاً للبطاقات العامة وحسب الترتيب العددي للقطع⁴.

ثانياً: التأشير على البطاقات العقارية.

لقد بين المشرع في المواد (33) إلى غاية (40)، من المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، شكل وكيفية التأشير على البطاقات العقارية حيث يتم بالحيثيات التالية:

- يؤشر على البطاقات العقارية بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو، أما بالنسبة للتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص فيما يخص التجديد فإنه يؤشر بالحبر الأحمر الذي لا يمحو.

- عدم التحشير والكشط عند تحرير التأشيريات، ويجوز استعمال الأختام أو أختام الأرقام وأيضاً ظهور تاريخ الإشهار والمراجعة.

- لا بد من وضع خط بالمسطرة بالحبر الأحمر للفرقة بين التأشيريات و الحقوق المقيدة على البطاقات العقارية حتى تفقد عملية التأشير السابقة آثارها القانونية⁵.

¹ - انظر الملحق رقم 02.

² - راجع المادة (28)، من المرسوم 63/76، مرجع سابق

³ - انظر الملحق رقم (03).

⁴ - راجع المادة (27)، من الأمر رقم 74/75، مرجع سابق .

⁵ - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 101 .

ما دامت البطاقات العقارية تمثل الوضعية القانونية الحالية للعقارات فمن الواجب أن يكون التأشير عليها صحيحاً، وهذا يتحقق بمراجعة وفحص الوثائق من طرف المحافظ العقاري، وحال وقوع خطأ يتم التصحيح بمبادرة من المحافظ العقاري أو بطلب من صاحب الحق¹.

¹ - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 102 .

المبحث الثاني

أنواع التقييمات العقارية الناتجة عن المسح العام

كما أشرنا سابقا وبانتهاء أعمال المسح العقاري من خلال تحديد حدود البلديات وممتلكات المجاورة داخل كل البلدية، وقيام فرق المسح بالتحقيق العقاري الميداني لتعيين أصحاب الحقوق العقارية والملاك، مع إعداد مختلف وثائق المسح من مخططات وسجلات وجداول تبين العقارات المسوحة مرتبة ضمن أقسام ومجموعات ملكية .

يقوم المحافظ العقاري وذلك بعد قبول إيداع وثائق المسح بإمضاء محضر الاستلام وشهره، بمباشرة إجراءات القيد الأول من خلال عملية تقييم العقارات المسوحة في السجل العقاري، إما ترقيما مؤقتا وهو ما سنتناوله في المطلب الأول، أو ترقيما نهائيا والذي سنتطرق إليه من خلال المطلب الثاني .

المطلب الأول

التقييم المؤقت

تناول المشرع الجزائري هذا النوع من التقييم في نص المادتين (13) و(14) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹، حيث يكون فيه العقار بدون سند قانوني، بمعنى أن صاحب العقار لا يحوز سند رسمي، أو سند ملكية كافي أو عند عدم ظهور المالك، أو أي شخص يطالب بحقه في ملكية العقار.

وعلى هذا الأساس يقوم المحافظ العقاري بتقييم تلك العقارات، إما ترقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر وهو ما سنتناوله في الفرع الأول، أو ترقيما مؤقتا لمدة سنتين، الذي سنسلط عليه الضوء من خلال الفرع الثاني، بالإضافة إلى ذلك سنتناول التقييم في حساب المجهول الذي يكون في حالة بقاء المالك غير معروف، حيث يرقم مؤقتا لمدة سنتين ليتحول فيما بعد لحساب الدولة، وهو ما سنقدمه في الفرع الثالث.

¹ - راجع المادة (13) والمادة (14)، من المرسوم رقم (63/76)، مرجع سابق .

الفرع الأول

التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر

يسري هذا الأخير على العقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة هادئة ومستمرة، وعلنية لمدة 15 سنة، أو الحائز بسند عرفي لمدة 10 سنوات، وكذلك المتحصلين على شهادة الحيازة من طرف رؤساء المجالس الشعبية البلدية طبقاً لأحكام القانون (25/90) المؤرخ في: 1990/11/19 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم¹.

ويتحول هذا التقييم المؤقت إلى نهائي بمجرد انقضاء مدة أربعة أشهر، ما لم يحصل بشأنه أي اعتراض، أو إذا سحبت الاعتراضات المقدمة في هذا الشأن أو رفضت، وتسري المهلة المذكورة سابقاً ابتداء من تاريخ التقييم، وهو ما ورد في نص المادة (13) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري².

أما الحالات التي يتم فيها تقييم العقارات ترقيميا مؤقتاً لمدة 04 أشهر فهي:

أولاً: الحيازة الثابتة بسندات رسمية.

والمقصود بهذه السندات تلك التي وضحتها المذكرة رقم (4618) المؤرخة في: 2004/09/04³، والمتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول، هذه السندات تتمثل في، العقود الموثقة والأحكام القضائية المعدة قبل صدور المرسوم (63/76)، والتي لم تقدر للإشهار بسبب الطبيعة الاختيارية للإشهار آنذاك⁴، وتهدف هذه السندات إلى إثبات وقائع الحيازة، وسنحاول أن نبين أهمها .

أ - شهادة الحيازة:

وهي وسيلة لممارسة الصلاحيات المرتبطة بالحق على العين رغم أن الشخص قانوناً لا يعتبر مالكا للعقار محل الحيازة، وبالنظر إلى نص المادة (39) من القانون رقم: (25/90)

¹ - راجع المواد، من 39 إلى 43، من القانون رقم 25/90، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، سنة 1990 المعدل والمتمم بموجب الأمر، 26/95، ج ر عدد 55، سنة 1995.

² - راجع المادة 13، من المرسوم 63/76، مرجع سابق .

³ - مذكرة رقم : 4618، مؤرخة في: 2004/09/04، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، تتعلق بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول .

⁴ - أورحمون نورة، مرجع السابق، ص 100.

المؤرخ في 19/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، والمرسوم التنفيذي رقم: (254/91) المؤرخ في 27/07/1991، الذي يحدد كفايات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها¹، تسلم شهادة الحيازة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي فيها العقار، ولا تحرر إلا على أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، وتكون في المناطق التي لم يتم فيها مسح الأراضي²، وتخضع شهادة الحيازة لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد المسح العام للأراضي، وبالتالي يمكن اعتبارها سنداً رسمياً مشهراً يثبت واقعة الحيازة الشرعية لطالب التقييم العقاري وبذلك يحق له الاستفادة من التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر، لأنها تعد حيازة تسمح للمالك الظاهر باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب³.

ب- العقود التوثيقية المشهورة:

وهي تلك العقود التي تحوز على معلومات غير كافية وغير دقيقة في تعيين العقار، وهذا كأن يكون العقار محل الشهرة أقل مساحة من العقار المدون والمحصل عليه في وثائق المسح، أو أنها تتعلق بالتنازل عن حقوق عقارية وميراثية غير مقدرة، وهو ما تطرقت إليه المذكرة رقم (56/32)⁴ الصادرة بتاريخ: 18/05/1976، والمتعلقة بكيفية تطبيق المرسوم رقم (63/76) إذ أطلقت عليها اسم الحالات غير الدقيقة، ففي هذه الحالة يرقم العقار ترقيميا مؤقتاً لمدة أربعة أشهر في اعتبار أن حائز العقار يحوزه لمدة تفوق 15 سنة، وهذا بعد عملية التحقيق التي يقوم بها المحافظ العقاري والذي إذا لم يتأكد بناءً على الحقوق التوثيقية المشهورة المقدمة له بأن العقار موضوع التصرف هو نفسه العقار موضوع التقييم.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم (254/91)، مؤرخ في 27/07/1991، يحدد كفايات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، الحدث بموجب المادة (39) من القانون رقم (25/90)، المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري.

¹⁻ Amar Aloui , Propriété Et Regime Foncier En Algérie ,05 Edition, Edition houma , Alger 2009 ,p128 .

³ - عثمان حوينق، مرجع سابق، ص 48.

⁴ - راجع المذكرة، رقم: (3256)، المؤرخة في 18/05/1976، الصادرة عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، والمتعلقة بكيفية تطبيق المرسوم رقم (63/76) .

ج- الأحكام القضائية:

وهي تلك الأحكام الصادرة عند الفصل في المنازعات العقارية دون أن تتطرق لحق الملكية، ويكون تاريخ الحكم قبل 15 سنة من تاريخ التقييم، فهذه المدة تعتبر قرينة بأن طالب التقييم هو الحائز الفعلي والشرعي لهذا العقار وهي لا تقل عن مدة التقادم المكسب¹.

ثانيا: الحياة الثابتة بسندات عرفية ثابتة التاريخ.

السند العرفي هو عقد يحرره الأطراف فيما بينهم خارج نطاق تدخل الضابط العمومي، فصحة هذا العقد هو إمضاء الأطراف²، حيث يمكن الاعتماد عليه في التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر لإثبات مدة الحياة القانونية التي تؤدي لاكتساب العقار بالتقادم للمالك الظاهر للعقار ويشترط في العقد العرفي ثابت التاريخ قبل صدور الأمر رقم (91/70) المتضمن قانون التوثيق³.

وفي هذا الشأن نصت المادة (328) من القانون المدني أن العقد العرفي يكون ذا حجة على الغير إلا إذا كان له تاريخ ثابت أي ابتداء:

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره ضابط عمومي.
- من يوم التأشير على السند من طرف ضابط عمومي.
- من يوم وفاة أحد الذين مضوا العقد.
- من يوم تسجيله وفقا لنص المادة (89) من المرسوم (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁴.

ومن هنا نقول أنه إذا انقضت الآجال القانونية للمالك الحقيقي للاعتراض على التقييم المؤقت يصبح نهائيا ويستفيد صاحبه من الدفتر العقاري⁵.

¹ - لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 126.

¹ - Amar Aloui ,op.cit ,p 134

³ - الأمر رقم (91/70)، مؤرخ في 1970/12/15، يتضمن تنظيم التوثيق، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 107، سنة 1970.

⁴ - لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 126.

⁵ - جلول محده، مرجع سابق، ص 102.

الفرع الثاني

التقييم المؤقت لمدة سنتين

طبقا لنص المادة (14) من المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فإن هذا التقييم ينجز في حالة غياب عناصر التحقيق الكافية لتحديد الطبيعة القانونية للوحدة العقارية الممسوحة، مع العلم أن وثائق المسح تشير للملاك الظاهرين والذين لا يحوزون على سندات قانونية تكرر حيازتهم أو ملكيتهم¹، ويجري سريان المدة ابتداء من يوم التقييم، ويتحول هذا التقييم إلى نهائي بالنهاية المحددة قانونا، وبالتالي يخول لأصحاب العقارات الحصول على دفاتر عقارية تعتبر سندا للملكية، هذا من الناحية التشريعية النظرية أما عمليا فإن الواقع يشير إلى أن المهلة ما بين التقييم المؤقت وصيرورته نهائيا قد تصل إلى 05 سنوات، ويرد بعض المسؤولين ذلك إلى الصعوبات الكبيرة التي تعترض عملية تحديد أملاك الخواص².

وعليه فإن الحالات التي يكون فيها تقييم العقارات تقيما مؤقتا لمدة سنتين هي:

أولاً: حيازة العقار بسند غير كاف لإثبات الملكية.

العقار الذي يحوز صاحبه سندا غير كاف لإثبات الملكية مثل العقود العرفية المتعلقة باقتناء حقوق عقارية أو التبادل أو القسمة، والتي يتضمن البعض منها تاريخا ثابتا بعد صدور قانون التوثيق، والبعض الآخر يمكن أن يكشف بعض فحص مدقق يتبين وجود قرائن قوية تدل على تاريخ إعدادها، وهو ما وضحته المذكرة رقم (4618) المؤرخة في 04/09/2004 المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول³.

¹ - حميدي محمد لمين، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 224.

² - جعفر عرارم، القوانين العقارية بين النظرية و التطبيق، الطبعة الأولى، مطبعة مزوار، الوادي- الجزائر، 2009، ص ص 83، 84.

³ - جلول محده، مرجع سابق، ص 102.

ثانياً: حيابة العقار بدون سند .

وهي تلك الوضعيات التي يفتقر أصحابها لأي سند يثبت ملكيتهم، وقد عالجت المذكرة رقم (4618) المؤرخة في 2004/09/04، هذا الأمر بالإحالة إلى المادة (808) من القانون المدني الجزائري بضرورة تحقق الشروط القانونية لممارسة صاحب العقار للحياة بتوفر عنصرين أساسيين، وهما العنصر المادي المتمثل في الأعمال الظاهرة باستئثار السلطات الثلاثة للمالك، وهي سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف، والعنصر المعنوي الذي يتمثل في توفر النية لدى الحائز التي تتجلى في تصرفاته على أنه المالك باسمه الشخصي ولفائدته، مع ضرورة اقتران هذين العنصرين بحسن النية¹ .

ولكل هذا تكون حتى تكون الحياة صحيحة يجب أن تكون هادئة ومستمرة وعلنية، وبدون انقطاع لمدة 15 سنة، وهنا تعتبر قرينة قانونية بأن الحائز هو المالك إلى حين إثبات العكس .

الفرع الثالث

التقييم في حساب المجهول

في هذه الحالة ترقم الوحدات العقارية عندما يتعذر على فرق المسح خلال قيامها بالتحقيقات الميدانية معرفة المالك الحقيقي للعقار المراد مسحه، أو من جهة ثانية غياب المعنيين وعدم استجابتهم لثلاث دعوات واستتفاذ كل الطرق للحضور وهذا بتوفر عنصر الغياب الفعلي، يتم ترقيم هذه العقارات لمدة سنتين في جدول حساب رقم 00004 في حساب المجهول، وبعد نفاذ الآجال يتم التقييم بشكل نهائي للعقار لفائدة الدولة في حسابها رقم 00001، شريطة عدم تسجيل اعتراضات وعدم ظهور المالك الحقيقي الذي يطالب بتسوية وضعيته عقاره خلال هذه الآجال².

¹ - عبد الرزاق موسوني، التقييم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مداخلة بالملتقى الوطني الرابع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، 27، 28 أبريل 2011، المدينة، ص 13، المنشور بالموقع الإلكتروني http://www.bibliotdroit.com/2016/12/blog-post_72.html المطلاع عليه بتاريخ: 2017/07/17، على الساعة 16:45 .

² - زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 391.

غير أن الجديد في هذا الشأن هو ما جاءت به المادة (67) من القانون (10/14) المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية¹ لسنة 2015 التي تضمنت تعديل أحكام الأمر (74/75) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ضمن المادة (23) مكرر التي تنص على ما يلي " يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيما نهائيا باس الدولة ".² أي أنه لم يبقى ما يسمى بترقيم في حساب المجهول.

المطلب الثاني

الترقيم النهائي

ليس كل طلب يقدم من أجل التقييم العقاري يؤدي مباشرة إلى التقييم النهائي، إذ لا يتحقق هذا الأخير إلا في حالات معينة حدد أساسياتها المشرع في المواد (12)، (13)، (14)، من المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث يتبين بأن المشرع اعتمد على عنصرين لتحديد الحالات التي يكون فيها التقييم نهائيا، الأول هو العنصر الوارد في المادة (12) من المرسوم رقم (63/76)، التي جاء فيها " يعتبر التقييم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا لتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية"، أما العنصر الثاني هو انقضاء مدة التقييم المؤقت الوارد في المادتين (13) و (14) من نفس المرسوم³.

وسنأتي من خلال ذلك على تفصيل الحالات التي يمكن أن يجسد فيها التقييم النهائي في ثلاث فروع، حيث نتناول في الفرع الأول السندات الرسمية المشهورة وغير المشهورة، أما في الفرع الثاني العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل 1971، والفرع الثالث، انقضاء مدة التقييم المؤقت.

¹ - القانون رقم (10/14)، المؤرخ في 2014/12/30، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر 78، سنة 2014.

² - جلوس محده، مرجع سابق، ص 103.

³ - راجع المواد 12، 13، 14 من المرسوم، رقم 63/76، مرجع سابق .

الفرع الأول

السندات الرسمية

وهي تلك السندات التوثيقية أو الإدارية أو القضائية، المشهرة أو غير المشهرة الصادرة من جهات رسمية مخول لها تحرير العقود المتعلقة بحق الملكية العقارية، وتتمثل في:

أولاً: السندات الرسمية المشهرة.

وهي تلك العقود المحررة من طرف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة والتي استوفت كل الشروط الشكلية القانونية التي اشترطها المشرع الجزائري من رسمية وإشهار، ومثالها عقود الشهرة وسندات الملكية في إطار القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري¹. وتستثنى من هذه العقود التي لم يُوضَح فيها بدقة الحقوق العقارية أو التعيين الدقيق للعقار، لأنها تدخل ضمن حالات التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر كما سبق الإشارة إليه².

ثانياً: سندات الرسمية غير المشهرة.

وهي تلك المحررات التي لم يتم شهرها، ومع ذلك فقد وفر المشرع للحقوق الثابتة فيها حماية قانونية باعتبارها من المحررات الناقلة لحق الملكية وهي:

أ- العقود التوثيقية غير المشهرة:

من هذه العقود عقد القسمة الذي كان ينجزه الموثق طيلة الفترة الممتدة قبل 05 جويلية 1975، والذي كان فيه شرط الإشهار اختياريًا، قبل دخول الأمر رقم (74/75) والمراسيم المطبقة له حيز التنفيذ، ولاسيما المرسوم رقم (63/76) الذي أكد على وجوب الشهر.

¹ - القانون، (02/07)، المؤرخ في 2007/02/25، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج ر عدد 15، سنة 2007.

² - عثمان حويذق، مرجع سابق، ص 58.

فالمشرع الجزائري اعتبر هذه السندات بمثابة وثيقة رسمية ناقلة لحق الملكية العقارية وذلك حماية للحقوق التي آلت إلى أطراف القسمة واستقراراً للمعاملات التي ثبتت على إثر هذا التصرف، ومن هنا يمكن الاحتجاج بهذا المحرر على الأطراف والغير معاً، وبالتالي فهو مقبول للقيام بالتقييم النهائي¹.

ب- الأحكام القضائية:

تعتبر الأحكام النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه من خلال استتفاذها لكل طرق الطعن العادية وغير العادية و المتعلقة بإثبات حق الملكية العقارية لعقار معين بدقة لفائدة طالب التقييم سندات رسمية يعتمد عليها لمنح التقييم النهائي، وبمفهوم المخالفة فإن كل حكم قضائي لا يستوفي هذه الشروط مجتمعة لا يمكن الاعتماد عليه كأساس لحالات التقييم النهائي وإنما تدرج ضمن وسائل الإثبات المعتمد عليها في التقييم المؤقت².

الفرع الثاني**السندات العرفية ثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971**

استخلاصا وبمفهوم المخالفة لنص المادة (324) من القانون المدني الجزائري بنصها "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة..."³ فإن العقد العرفي هو الذي يقوم بإعداده الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب بهدف إثبات تصرف قانوني، إذ يتم توقيعه من قبل المتعاقدين وحدهم أو بمعية شهود دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص، من ذلك يتبين أن هذا العقد لا يخضع لأي شروط شكلية في تحريره، فقط الشرط الوحيد لصحته وهو أن يكون موقعا من أطراف العقد وأن يكون له تاريخ ثابت حتى يمكن أن يكتسب الحجية القانونية في إثبات الملكية العقارية، وهو ما كان معمولاً به قبل صدور قانون التوثيق بالأمر رقم (91/70) المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن تنظيم مهنة الموثق.

¹ - عبد الرزاق موسوني، مرجع سابق، ص 04.

² - عثمان حوينق، مرجع سابق، ص 58.

³ - راجع المادة (324)، من الأمر، رقم 58/75، مرجع سابق.

وبعد تاريخ 01 جانفي 1971 تاريخ سريان قانون التوثيق سالف الذكر أوجب المشرع في المادة (12) منه لانتقال حق الملكية في المعاملات العقارية شرط الرسمية المتمثل في تحرير العقود من طرف الموثق بصفته ضابط عمومي¹، والتي يفهم من نصها أن كافة العقود العرفية ولو كانت ثابتة التاريخ بعد الفاتح جانفي 1971 باطلة بطلانا مطلقا، وبالتالي لا يمكن الاحتجاج بها أما القضاء².

وعليه فقد اكتسبت العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971 حجية قانونية دون اللجوء إلى الجهات القضائية بغرض إثباتها، إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع يتم شهره في المحافظة العقارية، وكذلك عملا بأحكام المادة (89) الفقرة (02) من المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، التي تقضي بأنه يستثنى من إثبات الملكية عن طريق سند رسمي مشهر أثناء شهر التصرف اللاحق إذا كان حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا³ قبل 01 جانفي 1971.

وبالرجوع إلى الأحكام العامة في الإثبات بالكتابة ولاسيما المادة (324) من القانون المدني الجزائري⁴ سالفة الذكر، يتبين لأنه توجد أربعة حالات يعتبر فيها المحرر العرفي ثابت التاريخ وهي:

أ- العقود التي ثبت مضمونها في عقد آخر حرره موظف عام:

وهي العقود العرفية التي تم إفراغ مضمونها أو تم ذكرها في محرر أعده موظف عام، كأن يتم ترجمة عقد عرفي من طرف مترجم رسمي معتمد قبل التاريخ القانوني المقرر، فهذه تعتبر قرينة على أن العقد العرفي له تاريخ ثابت منذ تاريخ المحرر الرسمي الذي تضمنه.

¹ - راجع المادة (12)، من الأمر رقم 91/70، مرجع سابق.

² - رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 33.

³ - عبد الرزاق موسوني، مرجع سابق، ص 06.

⁴ - راجع المادة (324)، من الأمر، رقم (58/75)، مرجع سابق.

ب- المحرر العرفي الذي تم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص:

ويتحقق هذا في مثل حالة التصديق على الإمضاءات من طرف المصالح البلدية، فتاريخ التصديق يكون بمثابة قرينة على أن العقد العرفي ثابت التاريخ.

ج- المحررات العرفية التي فيها إمضاء شخص توفي قبل 01 جانفي 1971:

بمعنى أن المتوفى قد قام بإمضاء العقد العرفي في فترة حياته، وعلى الأكثر يوم وفاته اعتبارا أن واقعة الوفاة هي الحد الفاصل في ثبوت تاريخ العقد العرفي.

د- المحررات العرفية المسجلة بمكتب التسجيل:

وهي المحررات التي تتضمن حقوق عينية عقارية تم تسجيلها على مستوى مكتب التسجيل قبل تاريخ 01 جانفي 1971، مع أنه يجب التأكد مسبقا من أن محل الحق قابل للتعامل فيه أي ليس ملك للدولة أو البلدية أو الولاية، أو أن يكون عقارا موقوفا.

الفرع الثالث

انقضاء مدة التقييم المؤقت

بالرجوع إلى نص المادتين (13) و (14) من المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، نجد أنه يقوم المحافظ العقاري بتحويل التقييم المؤقت إلى تقييم نهائي بمجرد انقضاء المدة المحددة له في حالتيه، لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين مع أخذه في الاعتبار الشروط التالية التي حددها المشرع وهي:

1- إذا لم يعلم المحافظ العقاري بتسجيل أي اعتراضات ضد الحائز بصدد ملكيته للعقار أو إذا تم سحب هذا الاعتراضات من طرف من قدمها، أو تم رفضها من طرف المحافظ العقاري لعدم التأسيس.

2- إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني¹.

وبناءً على التقييم النهائي للعقار يسلم للمالك الدفتر العقاري الذي يعتبر سنداً إدارياً قانونياً مثبتاً للملكية العقارية بناءً على المادة (18) من الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 التي تنص على أنه "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية..."، كما أن المادة (19) من نفس الأمر تنص على أنه "تسجل جميع الحقوق الموجودة على العقار من وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية"².

¹ - راجع المادتين (13) و(14)، من المرسوم رقم (63/76)، مرجع سابق .

² - جلول محده، مرجع سابق، ص 97.

الفصل الثاني

المنازعات الناتجة عن عملية الترقيم
العقاري

بعد الإيداع القانوني للوثائق المسحية لدى المحافظ العقاري المختص إقليمياً، وتبدأ عملية تأسيس الجبل العقاري وذلك من خلال تقييم العقارات محل المسح العام ، هذا التقييم الذي يُعد بعد شهره طريقاً للاعتراف بحق الملكية في ظل نظام الشهر العيني، بحيث يحدث كثيراً أن يتغيب أصحاب العقارات والحقوق العينية عن أعمال المسح مما قد يؤدي إلى ضرر يلحق حقوقهم من خلال تقييم عقاراتهم بغير أسمائهم عند القيد الأول.

وعلى هذا يعترف القانون للمتضررين بحق المنازعة ضد من تم التقييم لصالحه، ويكون هذا أمام المحافظ العقاري، أو أمام الجهات القضائية المختصة وذلك عن طريق وسيلة قانونية كفلها المشرع لحماية الحقوق أو لاستردادها لحماية الحقوق أو استردادها، وهي الدعوى القضائية، وهذا ما سنتناوله من خلال المبحث الأول.

أما في المبحث الثاني سنبين الجهات القضائية المختصة التي ترفع أمامها الدعاوى المتضمنة لحقوق عقارية، بحيث تختلف الجهة القضائية المختصة حسب أطراف وموضوع الدعوى، مع دراسة تطبيقات لهذه المنازعات.

المبحث الأول

دعوى منازعات التقييم العقاري

عندما أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، و كذا المراسيم التطبيقية الخاصة به، لم يغفل عن الاحتجاجات والاعتراضات التي يمكن أن يثيرها كل من له مصلحة في ذلك نتيجة ظهور شخص يدعي أنه صاحب الحق أو المالك خلال عملية التقييم العقاري سواء أمام المحافظ العقاري أو أمام الجهات القضائية .

كما قد تثار منازعات التقييم بمناسبة عملية التحقيق العقاري الذي كفله المشرع في القانون (02/07) المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، والذي يهدف المشرع من خلاله إلى تطهير الملكية العقارية في المناطق غير المسوحة.

ولحماية الحقوق في حالة التعدي عليها أو سلبها فتح المشرع باب المنازعة في التقييم العقاري أما الجهات القضائية المختصة، حيث كفل المشرع الجزائري وسيلة قانونية لحماية الحق و المتمثلة في الدعوى القضائية، التي سنتناولها في المطلب الأول بالتعرض إلى بيان مفهوم الدعوى وشروط قبولها، ثم نعرض في المطلب الثاني على دراسة منازعات التقييم العقاري.

المطلب الأول

دعوى التقييم العقاري

بما أن الدولة حرمت على الفرد اقتضاء حقه بنفسه وهيأت له هذه الحماية بواسطة القضاء، كان لابد أن يمنح الفرد صاحب الحق وسيلة قانونية التي يتوجه بها إلى القضاء لكي يحصل على تقرير حق له أو حمايته، وليس للقضاء أن يتدخل من تلقاء نفسه لفض المنازعات بين الناس وإنما لابد من دعوى ترفع إليه من صاحب الحق¹، وفي موضوعنا نحن بصدد دراسة المنازعات المتعلقة بتعديل أو إلغاء التقييم العقاري فقد حدد القانون لقبول دعاها توافر مجموعة من الشروط منها ما هو مشترك بينها وبين الدعاوى الأخرى ومنها ما يقتصر عليها فقط ويترتب على تخلفها عدم قبول الدعوى.

الفرع الأول

مفهوم الدعوى

نص المشرع الجزائري في المادة (03) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " يجوز لكل شخص يدعي حقا رفع دعوى أمام القضاء للحصول على ذلك الحق أو حمايته "²، إذن فالدعوى هي الوسيلة القانونية لحماية الحق أو استرداده في حالة التعدي عليه أو سلبه، فلكل الأفراد أن يلجئوا إليها في جميع الحالات التي يُعتدى فيها على حقوقهم، وهذه الوسيلة وضع لها المشرع آليات محددة وشروط معينة لمباشرتها وأحاطها بكثير من الضمانات وهو ما سنأتي على تفصيله.

أولا: تعريف الدعوى.

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا للدعوى بل ترك ذلك للفقهاء، حيث ورد لها عدة تعاريف . فالدعوى لغة هي الادعاء، أما اصطلاحا فهي تردد بين معنيين، المعنى السائد في الفقه على

¹ - نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2008، ص 21 .

² - راجع المادة (03)، من القانون (09/08)، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد (21)، لسنة 2008.

أنها سلطة أو حق وإن ثار الخلاف حول مضمونه وطبيعته، ومعنى آخر دارج في العمل وهو المطالبة القضائية¹.

ومن أهم التعريفات الفقهية الشائعة تعريف الأستاذ الدكتور محمد نعيم ياسين في مؤلفه نظرية الدعوى " الدعوى هي قول مقبول أو ما يقوم مقامه في مجلس القضاء يقصد به الإنسان طلب حق له أو لمن يمثله أو حمايته"²، كذلك عرفها الدكتور برياره عبد الرحمان بقوله بأنها " المطالبة باستعادة حق أو حمايته، فهي وسيلة مشروعة للتعبير عن الرغبة في الدفاع عن الحق، وهي تبدأ بإيداع عريضة افتتاح دعوى ثم التكليف بالحضور في الزمان والمكان المحددين، وهي تختلف عن الخصومة التي تتشكل من مجموعة إجراءات تمثل الشق العملي أو التنفيذي لممارسة الحق."³

الدعوى كما يراها الفقه الحديث" هي سلطة الالتجاء إلى القضاء للحصول على تقرير حق أو حمايته"⁴، بمعنى أن لصاحب الادعاء الحق في أن تُسمع دعواه بالفصل بتأسيسها من عدمه، وفي الجانب الآخر الحق للخصم في مناقشة مدى تأسيس ادعاءات المدعي.

وتختلف الدعوى عن غيرها من المفاهيم والتي منها الحق والمطالبة القضائية، وحق اللجوء إلى القضاء.

- **الدعوى والحق الذي تحميه:** إن الدعوى والحق متداخلين في جل الحالات، بمعنى أن الدعوى هي الحق متحرك إلى القضاء، أي الحق حالة قانونية هادئة والدعوى حالة قانونية للحق وقت التحرك.⁵

¹ - لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 227 .

² - شاوش محمد العربي، شروط قبول الدعوى، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ليسانس أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014، ص 02 .

³ - بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، طبعة ثانية مزيده، منشورات بغداددي، الجزائر، 2009، ص 32 .

⁴ - نبيل صقر، مرجع سابق، ص 23 .

⁵ - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 228.

- **الدعوى والمطالبة القضائية:** الدعوى هي حق الالتجاء إلى القضاء للمطالبة بالحماية، حيث يكون للشخص مطلق الحرية في استعمالها من عدمه، وإذا استعملها نشأ الطلب القضائي الذي بموجبه تبدأ إجراءات الخصومة وبه تتأسس الدعوى ويحدد موضوعها.¹

- **الدعوى وحق اللجوء إلى القضاء:** حق التقاضي هو حق مكفول دستوريا بنص المادة (29) من الدستور " كل المواطنين سواسية أمام القانون" ولا يُسأل الشخص على استعماله لحقه عند حدوث ضرر إلا إذا تعسف أو أساء استعماله، وهذا الحق لا يجوز النزول عنه ولا ينقضي بالتقادم، أما الحق في الدعوى فيكون معيناً لشخص اعتدي على حقه يريد حمايته قضائياً، وباعتباره كذلك يمكن النزول عنه كما أنه ينقضي بالتقادم.²

ثانياً: خصائص الدعوى.

- **الدعوى حق وليست واجبا:** استعمال الدعوى أمر اختياري بين المطالبة بحماية الحق أو التقاعس عنه، حيث لا يجبر الشخص في مباشرة الدعوى أمام القضاء، وله أن يفضل الالتجاء إلى الصلح مع المعتدي أو إلى مُحَكَمٍ للحصول على حقه.³

- **الدعوى حق يقبل التنازل عنه أو تقييده:** باعتبار أن الدعوى حق فإذا تنازل صاحب الحق الموضوعي عن حقه ترتب عنه زوال الحق في الدعوى، لكن حق الدعوى لا يجوز الاتفاق على عدم مباشرته لأنه إخلال بالنظام العام، رغم ذلك يجوز الاتفاق على تقييده كأن يتراضى الخصوم على الالتجاء في منازعاتهم إلى طريق التحكيم أو الاكتفاء بدرجة واحدة من درجات القضاء.⁴

- **الدعوى حق يحق الانتقال وينقضي بالتقادم:** كون الدعوى ترمي إلى حماية الحقوق التي يقرها القانون فقد أجاز القانون انتقال الحق في الدعوى إلى الخلف العام والخاص، كما هي في حالة الورثة فلهم حق رفع الدعوى للمطالبة بحق مورثهم، وأيضا حالة المشتري الذي يستعمل

¹ يوسف دلاندة، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، طبعة 2008، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 07 .

² نبيل صقر، مرجع سابق، ص 24 .

³ نفس المرجع، ص 31 .

⁴ نبيل صقر، مرجع سابق، ص 32 .

الدعاوى التي كانت للبائع فتصبح بذلك حوالة الدعوى مع الحق ما لم يكن الحق المحال حق شخصي قابل للحوالة أو أن الحق غير قابل للحجز¹.

كما أن الدعوى مقرونة بالحق فإن الحقوق تسقط بالتقادم وبالنتيجة تسقط الدعوى، والقانون المدني نظم متى تسقط الدعوى والمدة التي تسقط فيها، وكذلك حساب مدة السقوط أو انقضاء الدعوى².

الفرع الثاني

شروط دعوى التقييم العقاري

في حال تحريك الدعوى لحماية الحق أو لاسترداده فإنه تطبق القواعد العامة المقررة في كيفية رفع الدعاوى المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبما أننا بصدد دراسة المنازعة والدعوى القضائية التي تهدف إلى إلغاء أو تعديل أو فسخ أو نقض حقوق عقارية مشهورة فيشترط القانون لقبولها توافر مجموعة من الشروط، منها ما هو مشترك بينها وبين الدعاوى الأخرى، ومنها ما يقتصر على إحداها دون الأخرى ويترتب على تخلفها عدم قبول الدعوى³.

وعليه يمكن تقسيم هذه الشروط إلى شروط عامة وأخرى خاصة، وتفصيل ذلك كما يلي.

أولاً: الشروط العامة للدعوى.

بالرجوع إلى نص المادة (13) من القانون (09/08) المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية نجد أنها تنص صراحة عن الشروط الموضوعية لقبول الدعوى، منها ما يتعلق بالأطراف كشرطي الصفة والمصلحة، ومنها ما هو مرتبط بموضوع الدعوى كالإذن⁴، كما أشار المشرع في نفس القانون إلى الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى من خلال المادة (14) والمادة (15).

¹ - يوسف دلاندة، مرجع سابق، ص 09 .

² - راجع المادة (308)، وما يليها من الأمر، رقم (58/75)، مرجع سابق .

³ - بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، غنابة، 2011، ص 175 .

⁴ - راجع المادة (13) من القانون (09/08)، مرجع سابق .

-الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى:

01- الصفة:

يُراد بالصفة أن يكون للمدعي رافع الدعوى علاقة مباشرة بموضوعها وله حق مباشرتها، فترفع الدعوى من ذي صفة ضد ذي صفة، وتنسب إيجاباً لصاحب الحق في الدعوى وسلباً لمن ترفع الدعوى في مواجهته¹، وفي هذا السياق يجب التفرقة بين الصفة الدعوى والصفة في مباشرة الخصومة القضائية، فقد يستحيل على صاحب الصفة في الدعوى مباشرتها شخصياً بسبب عذر مشروع في هذه الحالة يسمح القانون لشخص آخر لتمثيله في الإجراءات كأن يحض المحامي نيابة عن المدعي أو يحضر شخصاً آخر بموجب وكالة خاصة².

وينبغي أن تستمر الصفة في المدعي والمُدعى عليه طوال مراحل الدعوى، فبزوالها تقضي المحكمة تلقائياً بعدم قبول الدعوى لأنه يترتب على انتقال الحق الموضوعي انتقال الصفة، كما أنه للهيئات والمنظمات كالجمعيات والنقابات صفة في الدعوى معترف بها مثل الشخص الطبيعي³.

02- المصلحة:

وهي من أهم الشروط لقبول الدعوى، بمعنى أن يكون للمدعي مصلحة في مباشرة دعواه، ويقصد بالمصلحة المنفعة أو الفائدة التي تعود على رافع الدعوى من الحكم له قضائياً على طلباته كلها أو بعضها، أو بمعنى آخر الحاجة إلى الحماية القضائية، ولأن القضاء سلطة من سلطات الدولة لا يباشر وظيفته إلا إذا كانت هناك حاجة إلى هذه الحماية القضائية⁴، فالقاعدة إذن هي أنه لا دعوى بلا مصلحة، وإن المصلحة هي مناط الدعوى⁵.

¹ - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 237 .

² - بريارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 34 .

³ - ليلي لبيض، نفس المرجع، ص

⁴ - شاوش محمد العربي، مرجع سابق، ص 08 .

⁵ - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 238 .

لقد حدد المشرع الجزائري في الماد (13) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية شروطا لهذه المصلحة، وهي أن تكون قائمة أو محتملة ويقرها القانون¹، بمعنى أن المصلحة القانونية تكون موجودة وقت رفع الدعوى وأثناء مباشرتها، أي أن يكون الاعتداء قد وقع بالفعل على الحق أو المركز القانوني المراد حمايته، كأن يغتصب شخص عينا هي في حيازة شخص آخر، أو يمتنع مدين عن سداد دين حل أجله².

أما المصلحة المحتملة فهي التي تكون قبل وقوع الضرر الذي قد يتولد مستقبلا، كالجدار المهدد بالسقوط، فهنا الجار يحق له اللجوء إلى القضاء لدفع هذا الضرر وله كافة المصلحة في ذلك وتعتبر في هذه الحالة المصلحة محتملة³.

03- الإذن:

أشارت الفقرة (03) من المادة (13) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على وجوب الإذن إذا ما اشترطه القانون وجعله هو الآخر من النظام، بنصها " كما يثير القاضي تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون "، فالمشرع منح القاضي سلطة إثارة عدم وجود الإذن متى كان لازما باعتباره من النظام العام، والقاضي مجبر للفصل في موضوع الدعوى إذا تخلف هذا الشرط، ومثال ذلك الإذن للميز بالتصرف جزئيا أو كليا في أمواله وفقا لما نصت المادة (84) من قانون الأسرة⁴.

¹ - حسب رأي الأستاذ بريارة عبد الرحمان، فإن المشرع الجزائري قد استدرك الفراغ الذي كان موجود في المادة (459) من قانون الإجراءات المدنية القديم من خلال ذكره لعبارة " المصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون".

² - ليلى لبيض، نفس المرجع، ص 240 .

³ - عثمان حوينق، مرجع سابق، ص 74 .

⁴ - راجع المادة (84)، من القانون رقم (11/84)، المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، بموجب الأمر رقم (02/05)، المؤرخ في 27 فبراير 2005، ج ر عدد 15، سنة 2005، والموافق بقانون رقم (09/05)، المؤرخ في 14 ماي 2005، ج ر عدد 43، سنة 2005 .

ملاحظة:

لقد استبعد المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الأهلية والكفالة المنصوص عليهما في قانون الإجراءات المدنية القديم الذي يعتبرها من شروط قبول الدعوى، وأصبحت شرطا لصحة المطالبة القضائية وفقا للقانون الجديد¹.

فقد نصت المادة (65) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي " يثير القاضي تلقائيا انعدام الأهلية كما يجوز له أن يثير تلقائيا انعدام التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي، فهذا الشرط لا يخص شروط الدعوى القضائية فقط بل هو شرط عام يتعين أن يتوفر في الشخص الذي يباشر أي عمل قانوني لذا لم يضعها المشرع في نفس المادة.

والأهلية المقصودة هي الأهلية الإجرائية وهي أهلية الأداء التي تخول للشخص القيام بأعمال إجرائية أمام القضاء وقد بينها المشرع من خلال القانون المدني في نص المادة (40) بالنسبة لأهلية الأداء للأشخاص الطبيعيين يكون ببلوغ سن الرشد (19) سنة، وتناول في المادة (50) أهلية الأشخاص الاعتبارية².

-الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى:

تشتمل عريضة رفع الدعوى على بيانات وشروط جاء تحديدها في القانون (09/08) المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، من خلال المادة (14) التي تنص على أنه " ترفع الدعوى أما المحكمة بعريضة مكتوبة، موقعة ومؤرخة، تودع في أمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه، بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف."، وكذلك المادة (15) التي تنص على أنه " يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا البيانات الآتية:

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى .
- اسم ولقب المدعي وموطنه.

¹ - عثمان حوينق، مرجع سابق، ص 74 .

² - راجع المادة (40)، والمادة (50)، من الأمر رقم (58/75)، مرجع سابق .

- اسم ولقب المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له.
 - الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي، وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.
 - عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.
 - الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.¹
- بالإضافة إلى الشروط الواردة في المادتين سابقتي الذكر، يشترط أيضا أن تدفع الرسوم المحددة قانونا مقابل إيداع العريضة لدى أمانة الضبط، وهذا حسب نص المادة (17) من نفس القانون، التي أكدت أنه لا تقيد العريضة الافتتاحية لدى أمانة الضبط إلا بعد دفع الرسوم المحددة قانونا ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، ويفصل رئيس المحكمة في الإشكالات المتعلقة بالإعفاء من الرسم القضائي بأمر غير قابل للطعن.²
- ولقد رتب المشرع على عدم احترام البيانات الواجب توفرها في عريضة افتتاح الدعوى عدم قبولها شكلا، لأن الغاية من ذكر تلك البيانات حماية النظام العام فيما يتعلق باختصاص ودفع الجهالة بأطراف الخصومة وضمان حسن سير القضاء.³

ثانيا: الشروط الخاصة للدعوى.

لقد نظم المشرع الجزائري هذه الشروط في المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والأمر رقم (74/75) المؤرخ في 1975 11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وأيضا القانون (09/08) المؤرخ في 25 فبراير 2008، والمتمثلة في شرطي شهر الدعوى والميعاد.

¹ - راجع المادة (14)، والمادة (15)، من القانون (09/08)، مرجع سابق .

² - توفيق منصوري، منازعات قرارات المحافظ العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر حقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015 .

³ - بريارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 50 .

01- شرط شهر الدعوى:

تنص المادة (15) الفقرة الأخيرة من المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، على أنه " تشهر الدعاوى القضائية والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفق لأحكام المادة 85 أدناه ¹ .

وبالرجوع لنص المادة (85) من نفس المرسوم، التي جاء فيها " 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 (04/14) من أمر رقم (74/75) المؤرخ في 1975 11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ويتم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري، أو بتقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار ²، وبالتالي فهي قد جعلت شهر العريضة الافتتاحية للدعوى في البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية أمرا واجبا، هذا الشرط لم ينص عليه قانون الإجراءات المدنية القديم، كما لم يتطرق إليه الأمر (74/75) سابق الذكر، وبذلك يكون المرسوم رقم (63/76) قد استحدث شرطا جديدا لصحة العريضة الافتتاحية، مما أوجد تعارضا أدى إلى وقوع اختلاف في الأحكام القضائية ³ .

إلا أن القانون (09/08) المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، قد أزال هذا التعارض بنصه صراحة في المادة (519) حيث جاء فيها " ترفع الدعوى أما القسم العقاري، ويُنظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها ⁴ .

كما نصت المادة (17) في الفقرة الثالثة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على أنه " يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني

¹ - راجع المادة (15)، من المرسوم رقم (63/76)، مرجع سابق.

² - راجع المادة (85)، من المرسوم رقم (63/76)، مرجع سابق.

³ - جعفر عرارم، مرجع سابق، ص 91.

⁴ - راجع المادة (519)، من القانون (09/08)، مرجع سابق.

عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار"¹.

وتكمن أهمية شهر الدعوى بالمحافظة العقارية في دعم نظام الشهر العيني والحفاظ على حقوق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه، وكذا إعلام الغير بقيام نزاع حول هذا العقار، ذلك أنه لا يمكن الاحتجاج بالحكم أو القرار الصادر لفائدة المدعي ضد الغير الذي كسب حقا عينيا على العقار موضوع الطلب القضائي إلا إذا روعيت إجراءات الشهر المنصوص عليها أعلاه².

02- شرط الميعاد:

إن المشرع الجزائري لم ينص على أجل مُسقط لدعوى المدعي عند التنازع حول الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي وإعادة النظر في قرارات المحافظ العقاري، بالرغم أن المادة (16) من المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، خولت الحق في التنازع فيه بنصها " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد (12) و(13) و(14) من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء. "، وبذلك فالمجال مفتوح إلى رفع دعاوى للطعن في البيانات المدونة في السجل العقاري حتى بعد فوات آجال طويلة من صيرورة التقييم النهائي وحصول المعني بالأمر على دفتر عقاري، وهو ما يؤثر سلبا على استقرار على نظام الملكية العقارية³.

أما عن الميعاد المذكور بنص المادة (15) الفقرة الرابعة من ذات المرسوم والذي يمنح أجل (06) أشهر من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري الشخص الذي ينازع في التقييم المؤقت للعقار يعتبر أجلا مسقطا وهو من النظام العام يقع تحت طائلة رفض الدعوى⁴.

¹ - راجع المادة (17)، من القانون (09/08)، مرجع سابق .

² - بن عمار زهرة، مرجع سابق، ص 179 .

³ - محيد خلفوني، مرجع سابق، ص 115 .

⁴ - بن عمار زهرة، مرجع سابق، ص 177 .

المطلب الثاني

المنازعات المرتبطة بالترقيمات العقارية

بمناسبة إيداع وثائق المسح العام للأراضي بالمحافظة العقارية، وفقا للأمر رقم (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، ومراسيمه التطبيقية، وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، هذه الحقوق التي أورد لها المشرع طريقا آخر بالنسبة للمناطق غير المسوحة، حيث عالجها من خلال إصداره للقانون رقم (02/07) المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس الإجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، إذ يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوحة ترقيما مؤقتا أو نهائيا، كما يقوم بترقيم العقارات الخاضعة لعملية التحقيق العقاري، إلا أن المشرع كفل حق الاعتراض والمنازعة للذين تضرروا من هذا الإجراء أو تم إهدار حقوقهم رفعا للضرر الذي قد لحقهم .

وعليه سنتطرق في الفرع الأول إلى منازعات التقييم المؤقت، ثم في الفرع الثاني لمنازعات التقييم النهائي، أما الفرع الثالث سيخصص لمنازعات التقييم الناتج عن التحقيق العقاري.

الفرع الأول

منازعات التقييم المؤقت

سبقت الإشارة إلى أن المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقارات المسوحة ترقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين حسب الحالة، وأيضا قد يكون التقييم مؤقتا في حساب المجهول في حالة عدم ظهور المالك خلال عملية المسح.

أولا: تسوية منازعات التقييم المؤقت لمدة (04) أشهر وسنتين.

يحق لكل متضرر من التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين الطعن عن طريق الاعتراضات والاحتجاجات أمام المحافظ العقاري، ولقد بينت المادة (15) من المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، طريقة تطبيق

الاعتراض¹ بنصها على أن " يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين (13) و(14) أعلاه بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم، ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يُفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية، تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحاة الأطراف وتحرير محضر عن المصالحة وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص، وفي حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه للأطراف وتكون للطرف المدعي مهلة (06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة، وتشهر الدعوى القضائية والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقا لأحكام المادة (85) أدناه. " ².

ما يُفهم من نص هذه المادة بأن كل اعتراض متعلق بالترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين، ينبغي أن يتم بمقتضى رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم الذي سُجل العقار الممسوح باسمه، ويستطيع المعني أن يقيد احتجاجاته وادعاءاته في سجل يُفتح خصيصا لذلك على مستوى المحافظة العقارية، ويشترط لقبول الاعتراض في هذه الحالة تقييده خلال الآجال المقررة للترقيم المؤقت ليقوم المحافظ العقاري بدراستها وإبداء رأيه في النزاع القائم بين المالك الظاهر والمدعي بأنه صاحب الحق بالقيام باستدعاء الطرفين عن طريق رسالة موصى عليها قصد إجراء محاولة الصلح³ التي لا تخرج عن حالتين هما:

01-نجاح محاولة الصلح:

وهي الحالة التي يوفق فيها المحافظ العقاري من خلال تقريب وجهات النظر، إما بتحقيق اتفاق الأطراف المتنازعة على الوضعية القانونية الحالية للعقار، أو يتم الاتفاق لكن نتائج

¹ - عيسى بن دوحه، منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري، مقال منشور بمنتهى القانون العقاري، بالموقع الإلكتروني <http://aissabendouha.blogspot.com/2014/05/blog-post.html>، المطلع عليه يوم 2017/07/17، على الساعة 09:54.

² - راجع المادة (15)، من المرسوم رقم (63/76)، مرجع سابق .

³ - عادل عميرات، شهر العقد الوارد على العقار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، بدون سنة، ص 136.

الصلح تؤدي إلى تغيير في العناصر التي تحتويها وثائق المسح، ففي كلتا الحالتين يحذر محضر الصلح الذي يتسم بالقوة الثبوتية ويكون حجة على الجميع، ويبلغ المحافظ العقاري مصلحة المسح بنسخة من محضر الصلح في حالة تغيير وضعية العقار.

02- فشل محاولة الصلح:

إذا فشلت محاولة الصلح يحذر كذلك محضر بعدم المصالحة ويبلغ للأطراف، ويبقى بيد المحتج أو المعارض مهلة (06) أشهر تسري من تاريخ تبليغه بمحضر عدم المصالحة لرفع دعوى قضائية أما الجهة القضائية المختصة، مع وجوب إخضاع هذه الدعوى لعملية الإشهار العقاري، مما يؤدي إلى بقاء الترقيم مؤقتاً إلى حين صدور حكم قضائي نهائي.

وفي حالة انقضاء (06) أشهر، وهو أجل مُسقط للحق في رفع الدعوى القضائية، يعتبر المحافظ العقاري الاعتراض المقدم لاغياً ويقوم بترقيم العقاري المعني دون تأخير¹.

ثانياً: تسوية منازعات الترقيم في حساب المجهول.

إن الترقيم المؤقت بأنواعه قد يسفر على ترقيم الوحدة العقارية في حساب المجهول بسبب أن هوية صاحب العقار غير محدد للغيب المفترض لصاحبه أو حائزه يوم إنجاز عملية التحديد والتحقيق لفرق المسح، أو لانعدام الدقة في إنجاز عملية المسح وعدم التحلي بالجدية في تأدية المهام، أو عدم وجود وثائق ومعلومات كافية من أجل إثبات الحيازة أو ملكية شخص ما للوحدة العقارية، مما يدفع مصالح المسح لترقيم العقار في حساب المجهول، إلى غاية ظهور الحائز أو المالك الحقيقي، والذي قد يحوز على سندات ملكية مشهورة ومنتجة لكل آثارها القانونية قبل إجراء المسح فيباشر إجراءات معينة للتسوية، وقد يحوز على سند عرفي أو حيازة قانونية فقط ولا يحوز على سند ملكية مشهر، فيكون أما إجراءات أخرى².

وتتميز طريقة تسوية منازعات الترقيم في حساب المجهول بأنها طريقة إدارية بالأساس حيث بموجبها تتدخل المصالح المكلفة بالمسح والحفظ العقاري دون طرحها أمام القضاء بتسوية هذه

¹ - ضيف أحمد، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2007، ص ص 70، 71.

² - حميدي محمد لمين، مرجع سابق، ص، ص من 304 إلى 308.

الوضعية¹ طبقا لأحكام التعليمتين الصادرتين عن مديرية الأملاك الوطنية تحت رقم (2421) و(4618) المتعلقة بمعالجة وضعيات الترقيم في حساب المجهول².

وتبعاً لما تقدم ونظراً للصعوبات التي أفرزتها هذه العملية كان لزاماً تسوية هذه الوضعية قبل فوات الآجال على النحو التالي:

01- حالة الاعتراض من الملاك الذين لهم سندات مشهورة.

استناداً نص الماد (14) من المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يتبين بأنه عند ظهور المالك الحقيقي للعقار الذي تم تقييده من طرف فرق المسح في حساب المجهول، والحائز لسندات رسمية لها قوة إثبات لحق الملكية، يجب أن يتقدم باعتراضات وطلب ترقيم العقار لحسابه، وهذا من خلال تقديم طلب إلى المحافظ العقاري، الذي بدوره يقوم بعملية التسوية لهذه الوضعية.

- تقديم طلب الترقيم ودراسته:

يقوم المعارض بتقديم طلب مكتوب في نسختين إلى المحافظ العقاري، مع إرفاقه بالسند القانوني للملكية وعند اللزوم بالفريضة، حيث يتم تسليم نسخة من الطلب للمعني بعد إمهارها بختم المحافظة وتاريخ الإيداع، ثم يباشر المحافظ العقاري بدراسة الطلب وهذا بالتحقق من سند الملكية للمعني نفسه ومدى تطابقه مع العقار المسجل في حساب المجهول³.

كما يجب على المحافظ العقاري أن يتحقق أن سند الملكية قد أُشهر فعلاً، فإذا تعلق الأمر بسند مشهر قبل 01 مارس 1961 فإن التحقيق في الوضعية القانونية للعقار يتم على مستوى المحافظة العقارية الأم⁴، بمراسلة هذه الأخيرة للحصول على معلومات حول هذا السند خلال

¹ - عيسى بن دوحه، مرجع سابق .

² - التعليم رقم (2421) المؤرخة في 03 ماي 2003، والمتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المسجلة في حساب المجهول، حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية. التعليم رقم (4618) المؤرخة في 04 سبتمبر 2003، والمتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المسجلة في حساب المجهول، حالة العقارات التي يطالب بترقيمتها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

³ - أورحمون نورة، مرجع سابق، ص 212 .

⁴ - حميدي محمد لمين، مرجع سابق، ص 309.

آجال (08) أيام إذا كانت المحافظة الأم تابعة لنفس الولاية، أو خلال (15) يوما إذا كانت تابعة لولاية أخرى¹.

بعد التحقق من الجانب القانوني يواصل المحافظ العقاري تحقيقه عن طريق العقار على مخططات المسح، والتحقق من توافق وتطابق محتواه المادي مع السند، وتحديد بعدها مراجع المسح (رقم القسم ورقم الوحدة العقارية) مع التأكد كدرجة ثانية من أن العقار محل التقييم في حساب المجهول لا يدخل ضمن أملاك الدولة².

- التسوية الإدارية:

في هذه المرحلة يقوم المحافظ العقاري اعتمادا على الطلب المقدم من طرف المعارض والوثائق والمعلومات المستقاة من الميدان، وبعد مراسلة جميع الهيئات يشرع المحافظ العقاري في عملية تقييم العقار وإعداد وتسليم الدفتر العقاري، إذا كان تحديد العقار مطابق مع مخطط المسح ولا يثير أي لبس³.

أما في الحالات التي تتطلب تدخل مصالح المسح، حيث تقوم هذه الأخيرة بعد استلامها للعرائض المؤسسة المرفقة بسند الملكية، تنتقل إلى الميدان بعد إخطار المالك الظاهر بيوم مرور فرق المسح قصد القيام بالتحقيق الميداني، فيتم التعرف على الحدود والتأكد من مطابقة محتويات العقار المشار لها في السند، وإتمام أي تغييرات طرأت عليه، ثم يتم وضع الحدود بشكل وجاهي وبحضور صاحب الطلب، وبعدها تقوم مصالح المسح بإرسال كافة الوثائق إلى المحافظ العقاري الذي يتولى التقييم النهائي وإعداد الدفتر العقاري.

وإذا كان يستلزم أخذ رأي مصالح أملاك الدولة فعلى المحافظ العقاري انتظار رد مصالح المسح أولا ثم يرسل مصالح أملاك الدولة⁴.

¹ - قطاف سومية، أثر الوثائق المسحية في تحديد وضبط الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدية، 2012، ص 68.

² - حميدي محمد لمين، نفس المرجع، ص 309.

³ - أوحومون نورة، مرجع سابق، ص 212.

⁴ - حميدي محمد لمين، مرجع سابق، ص، ص 310، 311.

02- حالة الاعتراض من الأشخاص الذين ليس لهم سندات مشهورة.

لقد ميزت التعليمية رقم (4618) المؤرخة في 04 سبتمبر 2004 المتعلقة بالشروط والإجراءات الواجب إتباعها لتسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة والمسجلة في حساب المجهول والتي يطالب بترقيمتها أشخاص يفتقدون لعقود مشهورة، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، بين ثلاث حالات في فحص طلبات الاعتراف بصفة المالك أو الحائز قصد الترقيم في السجل العقاري¹.

- حالة تقديم طلب مرفق بسند معترف به قانونا:

أصحاب الاعتراض في هذه الحالة هم من يمتلكون سندات ذات حجية مطلقة في إثبات الملكية العقارية، بمعنى أنهم لو تواجدوا أثناء عمل فرق المسح لكانوا استفادوا من ترقيم نهائي، وتتمثل هذه السندات في العقود الرسمية غير المشهورة المحررة خلال فترة الاحتلال، والعقود العرفية ثابتة التاريخ قبل 1971 المشار إليها بالمادة (89) من المرسوم رقم (63/76)، والمادة (322) من القانون المدني، حيث يكون لها حجية في الإثبات بالرغم من عدم رسميتها².

- حالة وجود سندات غير كافية:

وهي سندات ومحركات عرفية حررت بعد تاريخ 1970/12/31، وأيضا المحركات العرفية قبل عملية مسح الأراضي العام، ولها تاريخ ثابت، التي يمكن استنتاج تاريخ تحريرها من خلال التدقيق في مضمونها ومقارنتها مع الوحدات العقاري المجاورة لها أو الواقعة بجانب العقار المسجل في حساب المجهول موضوع طلب التسوية³، فمثل هذه السندات حتى ولو أنها باطلة في نظر التشريع والقضاء إلا أنه يمكن الاستدلال بها على الحياة القانونية والتمسك بالتقادم المكسب، وبالتالي حق الملكية والترقيم لهذا الشخص⁴.

¹ - راجع التعليمية رقم (4618)، مرجع سابق .

² - أورحمون نورة، مرجع سابق، ص، ص 213، 214 .

³ - حميدي محمد لمين، نفس المرجع، ص 314 .

⁴ - أورحمون نورة، نفس المرجع، ص 214 .

-حالة عدم وجود أي سند:

في هذه الحالة يفتقر أصحاب الاعتراض لأي سند يتعلق بحق الملكية، مما يصعب فحص هذه الوضعية التي تستوجب القيام بتحقيقات عقارية جديدة ودقيقة، للتأكد من أن صاحب الطلب يمارس حيازة منتجة لآثارها القانونية وخالية من العيوب، مع توفر ركنيها المادي والمعنوي.

غير أنه يشترط على صاحب الطلب تدعيم ادعائه بشهادة شخصين مدلى بها أمام موثق، حيث يتحصل في الأخير على ترقيم مؤقت¹.

ما يميز عملية الاعتراض في حالة الأشخاص الذين ليس لهم سندات مشهرة، هو أن الطلب يقدم إلى مدير الحفظ العقاري الذي يقوم بنفس الإجراءات التي قام بها المحافظ العقاري في حالة اعتراض الأشخاص الذين يحوزون لسندات رسمية مشهرة المذكورة سابقا، بعدها يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات وتسليم الدفتر العقاري حسب الحالة².

ملاحظة:

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري في سياق معالجته لوضعية التقييم في حساب المجهول وما ترتب عليه من إشكالات عملية، ومن خلال صدور القانون رقم (10/14) مؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، وفي المادة (67) منه³ قام بتعديل المادة (23) من الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، بالمادة (23) مكرر التي تنص على أنه "يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيما نهائيا باسم الدولة .

في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع، وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد، وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة

¹ - قطاف سومية، مرجع سابق، ص 70 .

² - أورهومون نورة، مرجع سابق، ص 214 .

³ - راجع المادة (67)، من القانون (10/14)، مرجع سابق.

ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، بترقيم الملك المطالب به باسم ماله".

باستقراء هذه المادة يتبين أن المشرع قد غير في عملية ترقيم العقارات التي لم يظهر مالكيها أثناء عملية المسح العام من ترقيمها ترقيمًا مؤقتًا في حساب المجهول لمدة سنتين وفي حال عدم وجود اعتراض بعدها ترقم نهائيًا لحساب الدولة وتؤول المنازعة فيه إلى القضاء، إلى ترقيمها نهائيًا لحساب الدولة من الوهلة الأولى، كما منح لمن يملكون سندات ملكية قانونية تقديم اعتراضاتهم واحتجاجاتهم للمحافظ العقاري الذي يقوم بترقيم العقار المطالب به باسم ماله بناءً على رأي اللجنة المستحدثة بنص هذه المادة، ويكون ذلك خلال مدة (15) سنة عوض مدة سنتين فقط .

لكن الملاحظ في أرض الواقع أن نص هذه المادة لم يجسد وبقي حبيس النص، كما أن اللجنة المذكورة سابق لم تنشأ بعد.

الفرع الثاني

منازعات الترقيم النهائي

مكن المشرع للمتضرر من قرارات المحافظ العقاري خلال الترقيم النهائي اللجوء إلى القضاء من خلال المادة (16) من المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، التي تنص على أنه " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد (12) (13) (14) من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء.

وإذا كانت الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن الترقيم لا يزال قائماً تطبيقاً لأحكام المادتين (12) (13) أعلاه فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي.¹

¹ - راجع المادة (16)، من المرسوم رقم (63/76)، مرجع سابق.

يتبين من نص المادة أن المشرع أكد على أن الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي لا يمكن النظر فيها أو تغييرها إلا عن طريق الجهات القضائية، ويتعلق الأمر إذن بالتقييم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات يحوز أصحابها سندات ملكية أو وثائق مقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وكذا بالنسبة للعقارات المرقمة مؤقتاً لمدة (04) أشهر ولمدة سنتين والتي تحول ترقيمها إلى نهائي بعد انتهاء الآجال المحددة دون تسجيل اعتراضات¹.

كما يبدو أيضاً أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تحديد آجال للطعن في التقييم النهائي مما يجعل الأمر مفتوح، عكس ما ذهبت إليه بعض التشريعات الأخرى، مما يوجب الرجوع إلى القواعد العامة في التقادم المسقط والمحددة بأجل (15) سنة، هذا ما يفتح المجال إلى رفع دعاوى للطعن في البيانات المدونة بالسجل العقاري رغم طول الأمد من صيرورة التقييم نهائي، وهذا الأمر يجعل القوة الثبوتية المطلقة للقيد في مواجهة الكافة قابلة لإعادة النظر في الإجراء الأولي للشهر، وهو ما يؤثر سلباً على استقرار نظام الملكية العقارية والائتمان العقاري ويُنقص من فعالية نظام الشهر العيني أصلاً².

الفرع الثالث

منازعات التقييم الناتج عن التحقيق العقاري

في إطار تنظيم الملكية العقارية واستقرارها وتطورها أصدر المشرع القانون رقم (02/07) المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بتأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، والمرسوم التطبيقي له رقم (147/08) المؤرخ في 2008/05/19³، وهذا أمام الحاجة المتزايدة في الحصول على هذه السندات، ولتفادي العيوب التي نتجت عن عقد الشهرة⁴ الذي

¹ - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 133.

² - عادل عميرات، مرجع سابق، ص 138.

³ - راجع المرسوم التنفيذي رقم (147/08)، المؤرخ في 2008/05/19، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

⁴ - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص، ص 84، 85.

كان يتم إعداده على أساس التقدم المكسب بموجب المرسوم رقم (352/83) المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إعداد عقد الشهرة¹.

وتطبق أحكام القانون رقم (02/07) سالف الذكر على كل عقار مهما كانت طبيعته، لم يخضع لعمليات المسح العام، وكذلك العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 01 مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية الحالية للعقار²، وقد استثنى المشرع من تطبيق أحكامه العقارات التي خضعت لعمليات المسح أو التي شرع في مسحها، كذلك الأملاك العقارية الوطنية بما فيها أراضي العرش، كما استثنى الأملاك العقارية الوقفية³.

ويتم تسليم سندات الملكية وفقا لهذا القانون بإتباع إجراءات التحقيق العقاري بناءً على طلب مقدم من شخص طبيعي أو معنوي، كما يمكن للدولة أن تبادر بطلب بالتحقيق الجماعي في إطار إنجاز بناء أو تهيئة عقارية، بموجب قرار من الوالي، وتبدأ عملية التحقيق بتقديم طلب مرفق بالسندات، إلى مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يقوم بدراسة الملف ثم تعيين محقق عقاري في أجل شهرين من تاريخ تقديم الطلب، هذا الأخير يقوم بعملية التحقيق والتأكد من أصل الملكية ومن وقائع الحيازة، كما يتلقى التصريحات والاعتراضات من الملاك المجاورين عند تنقله إلى عين المكان، ويتوج عمله بمحضر مؤقت يكون محل شهر ويفتح سجل خاص لدى مدير الحفظ العقاري الولائي لتسجيل الاعتراضات.

ففي حالة ثبوت حق الملكية لفائدة مقدم الطلب، يصدر مسؤول الحفظ العقاري الولائي بناءً على المحضر النهائي الذي يعده المحقق العقاري، مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري باسم مالك العقار محل التحقيق، ويرسل المقرر إلى المحافظ العقاري الذي يقوم بترقيم العقار وشهره في

¹ - المرسوم رقم (352/83)، مؤرخ في 1983/05/21، يسن إجراء لإثبات التقدم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر، عدد 21، سنة 1983.

² - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 86.

³ - عبد الحفيظ بن عبيده، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 113 .

السجل العقاري، ومن ثم يقوم بإعداد سند الملكية ويرسله إلى مسؤول الحفظ العقاري الولائي لتبليغه إلى المعني.

أما إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة فقد أشارت المادة (17) من القانون رقم (02/07) المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بتأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، أنه يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بإعداد مقرر مسبباً يتضمن رفض الترقيم العقاري، والذي يبلغ إلى المعني أو الوالي حسب نوع التحقيق في أجل أقصاه (06) أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.

وعليه فإن التحقيق العقاري إما أن ينتج عنه تسليم سندات الملكية، وإما مقرر رفض تسليمها، وهذه القرارات يمكن الطعن فيها أمام القضاء.

01-الطعن في مقرر رفض الترقيم العقاري:

عند انتهاء التحقيق العقاري ولم يتم الوصول إلى نتيجة تثبت حق صاحب الطلب في الترقيم العقاري، وذلك بناء على التصريحات والشهادات والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، وأن المعني لا يمارس حيازة مشروعة طبقاً لأحكام المادة (827) والمادة (828) من القانون المدني، فيحرر المحقق محضراً بذلك يثبت فيه الإجراءات والأعمال الميدانية التي قام بها، ويودع الملف لدى مدير الحفظ العقاري الولائي، وعلى أساسه يقوم هذا الأخير بإعداد مقرر رفض حسب الحالة إلى المعني أو المعنيين أو الوالي، في أجل أقصاه (06) أشهر من تاريخ إيداع الطلب كما ذكر سابقاً.

ويكون المقرر المذكور أعلاه قابلاً للطعن أمام الجهات القضائية المختصة خلال الآجال المقررة قانوناً، وقد حددته المادة (950) من القانون رقم (09/08) المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهي شهرين من تاريخ التبليغ الرسمي إلى المعني، ويُخَفَضُ هذا الأجل إلى (15) يوماً بالنسبة للأوامر الاستعجالية الإدارية، وتسري هذه الآجال في مواجهة طالب التبليغ.

02-إجراءات إلغاء مقرر الترقيم:

عندما يتم إجراء لمعينة حق الملكية العقارية، ويصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري باسم مالك العقار المعني بالتحقيق، ويُنفذ هذا المقرر بإتمام إجراءات شهر الحقوق العقارية المعينة والمثبتة في مقرر الترقيم، بما في ذلك تسجيل وشهر الترقيم العقاري، ويُحرر سند الملكية الذي يسلم إلى المعني .

وفي حالة اكتشاف أن الترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري للمعني، مع تقديم شكوى إلى وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية، هذه الحالة نصت عليها المادة (18) من القانون رقم (02/07) المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بتأسيس إجراءات لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

المبحث الثاني

القضاء المختص في منازعات التقييم وتطبيقاته العملية

إن التقييم العقاري المثبت من خلال عملية المسح العام الإجباري وكذلك التحقيق العقاري الاختياري، عند تجسيده تظراً عليه اعتراضات وينازع فيه من كل شخص ذي مصلحة أو صفة، حيث يحق له الطعن في التقييم أمام المحافظ العقاري أو مدير الحفظ العقاري الولائي حسب الحالة.

وقد لا تغلج الجهات الإدارية في تسوية النزاعات المثارة، فهنا يكون للجهات القضائية دورها عند رفع الدعوى من صاحب الاعتراض التدخل لتسوية مثل هذه النزاعات قضائياً، وتختلف الجهات القضائية المختصة للفصل في منازعات التقييم باختلاف نوع التقييم وأطراف النزاع، وهذا ما سيتم دراسته في المطلب الأول.

أما في المطلب الثاني، سنتناول الجانب العملي ببيان بعض التطبيقات القضائية لهذه المنازعات من خلال مناقشة بعض القرارات والأحكام القضائية التي عالجت هذا الموضوع.

المطلب الأول

الجهات القضائية المختصة للفصل في منازعات التقييم العقاري

أسند المشرع الفصل في منازعات التقييم المؤقت إلى جهات القضاء العادي إذا كان أطراف النزاع من أشخاص القانون الخاص، أما إذا كان أحد الأطراف من أشخاص القانون العام فيؤول الفصل فيه إلى القضاء الإداري، الذي يختص أيضاً للفصل في منازعات التقييم النهائي، وكذلك مقرر رفض التقييم، أما بالنسبة إلى إلغاء مقرر التقييم الذي تم بناء على وثائق مزورة وتصريحات كاذبة، فالنزاع فيه له شقين حيث يختص القضاء الجزائي للفصل في الدعوى العمومية ضد المستفيد من التقييم، وينظر القضاء الإداري في إلغاء هذا المقرر.

الفرع الأول

المنازعات التي تؤول إلى القضاء العادي

يمكن لأصحاب الحقوق الذين لم يتمكنوا من إيداع احتجاجاتهم لدى لجنة المسح، لأي ظرف من الظروف، أن يتقدموا بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية بمعارضتهم لهذه التقييمات من أجل تدارك الأخطاء وتصحيح ادعاءات أو تصريحات لا تتناسب مع الواقع الميداني، أو الوثائق والسندات المثبتة لذلك¹، ويجب تبليغ اعتراضهم إلى المحافظ العقاري وإلى الخصم أيضا وفق ما نصت عليه المادة (15) الفقرة الثانية من المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري²، حيث يقوم المحافظ العقاري بفتح سجل خاص بتلقي هذه الاحتجاجات أو الاعتراضات على التقييم المؤقت، والذي يكون مؤشر وموقع من طرف مدير الحفظ العقاري³.

ويكون للمحافظ العقاري صلاحية إجراء محاولة صلح بين المتنازعين، ففي حالة نجاحه في ذلك يحرر محضرا عن المصالحة يتسم بالقوة الثبوتية ويكون حجة على الجميع⁴، فإذا فشلت المحاولة يحرر محضرا بعدم المصالحة ويبلغه للأطراف، للطرف المدعي أجل (06) أشهر من تاريخ التبليغ لرفع الدعوى أمام القضاء المختص، كما عليه شهرها وتبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة، وفي حالة عدم شهرها خلال هذه المدة الممنوحة تعتبر كأنها لم تكن أصلا، ويقوم المحافظ العقاري بتقييم العقار دون تأخير، أما إذا تم شهرها خلال الآجال يحول المحافظ العقاري ملف القطعة المعينة إلى ملف " قضايا المنازعات " وينتظر صدور حكم نهائي⁵.

¹ - كمال رزوق، الإجراء الأول للإشهار كآلية لتأسيس السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، 2013، ص 77 .

² - راجع المادة (15)، من المرسوم رقم (63/76)، مرجع سابق .

³ - عثمان حوينق، مرجع سابق، ص 79 .

⁴ - بن عمار زهرة، مرجع سابق، ص 183 .

⁵ - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 110 .

وبالرجوع إلى الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسومين التطبيقين له، نجد أنهم لم يحددوا الجهة القضائية المختصة بالفصل في مثل هذه المنازعات، حيث بقي الأمر محل جدل فقهي وقضائي، إلى غاية صدور القانون (09/08) المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، والذي أسند النظر في دعاوى التقييم المؤقت إلى القضاء العادي وهذا على أساس أطراف الدعوى¹، وهو ما أكدته المادة (516) من هذا القانون، التي تنص على ما يلي

" ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالتقييم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص..."².

يقوم الطرف المعارض برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة إقليمياً، وهي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع، وهذا ما أكدت عليه المادة (518) من القانون المذكور أعلاه، التي تنص على "... يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"³.

وبالتالي فإن الجهة القضائية المختصة نوعياً بالفصل في المنازعات المتعلقة بالتقييم المؤقت هي القضاء العادي، أما إقليمياً هي المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، وإذا كان أحد أطراف المنازعة شخص من أشخاص القانون العام، فيؤول الاختصاص للقضاء الإداري تطبيقاً للمعيار العضوي⁴.

¹ - عثمان حويذق، مرجع سابق، ص 83 .

² - راجع المادة (516)، من القانون رقم (09/08)، مرجع سابق.

³ - راجع المادة (518)، من القانون رقم (09/08)، مرجع سابق.

⁴ - عثمان حويذق، مرجع سابق، ص 83 .

الفرع الثاني

المنازعات التي تؤول إلى القضاء الإداري

أولاً: الطعن في التقييم المؤقت:

تطبيقاً للمعيار العضوي الذي جاء في نص المادة (800) وما بعدها من القانون (09/08) المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية¹، الذي يشترط لانعقاد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية للنظر في المنازعات التي يكون أحد طرفي النزاع فيها شخصاً من أشخاص القانون العام، وهم، الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية²، إذن فالمنازعات التي يكون موضوعها تقييم مؤقت، ويكون أحد أطرافها من أشخاص القانون العام، فإن الفصل فيها يؤول إلى جهة القضاء الإداري .

أيضاً بالرجوع إلى نص المادة (516) وما يليها من القانون المذكور أعلاه، يتبين من خلالها أن المشرع نص صراحة على أنه في حال كان أطراف الدعوى يخضعون للقانون الخاص فالاختصاص ينعقد إلى القسم العقاري في المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، وبمفهوم المخالفة إذا كان أحد أطراف الدعوى من أشخاص القانون العام فإن القضاء الإداري هو المختص للفصل فيها³.

ثانياً: الطعن في التقييم النهائي:

لم ينص المشرع الجزائري صراحة على اختصاص القضاء الإداري بالنظر في المنازعات المتعلقة بالتقييم النهائي مثلما فعل بالنسبة للتقييم المؤقت، لكن الأمر المؤكد أن المشرع رغم أخذه بنظام الشهر العيني من خلال الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمراسيم التطبيقية له، لم يتبنى مبدأ

¹ - راجع المادة (800) وما يليها، من القانون (09/08)، مرجع سابق.

² - توفيق منصوري، مرجع سابق، ص 49 .

³ - عثمان حويذق، مرجع سابق، ص 96 .

الحجية المطلقة للدفتر العقاري الذي يسلم على أساس التقييم النهائي، هذا خلافا لما ذهب إلىه بعض التشريعات الأخرى¹.

ويتجلى ذلك من خلال المادة (16) من المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، التي تنص على أنه " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب المواد (12) (13) (14) من هذا الفصل، إلا عن طريق القضاء"².

كما يتبين أيضا من نصها أنها لم تحدد الجهة القضائية المختصة للفصل في مثل هذه المنازعات، هذا الغموض أدى إلى تدخل الاجتهاد القضائي الذي استقر على اعتبار أن الدفتر العقاري الناتج عن التقييم النهائي، هو قرار إداري وبالتالي يؤول الفصل في منازعاته إلى جهات القضاء الإداري³.

ويعتبر قرار التقييم النهائي الصادر عن المحافظ العقاري قرار إداري⁴، كما أن دعاوى إلغاء أو تعديل التقييم النهائي ترفع ضد وزير المالية ممثلا في مدير الحفظ العقاري بالولاية، وهو من أشخاص القانون العام وفقا لما نصت عليه المادة (800) وما يليها من القانون (09/08) المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، وإعمالا للمعيار العضوي فإن القضاء الإداري هو المختص للفصل في هذه الدعاوى⁵.

ثالثا: الطعن في مقرر رفض التقييم:

إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة، أو لم يتوصل من تحليل التصريحات والشهادات والأقوال والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، إلى أن صاحب الطلب لا يمارس حياة مشروعة، يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي خلال أجل أقصاه (06) أشهر ابتداء من

¹ - عثمان حويذق، مرجع سابق، ص ص 97، 98 .

² - راجع المادة، (16)، من المرسوم (63/76)، مرجع سابق.

³ - عثمان حويذق، مرجع سابق، ص 99 .

⁴ - حميدي محمد لمين، مرجع سابق، ص 209 .

⁵ - عثمان حويذق، مرجع سابق، ص 99 .

تاريخ إيداع طلب التحقيق، مقرر رفض الترقيم مسببا، ويبلغ إلى المعني أو المعنيين، أو إلى الوالي، حسب الحالة¹.

طبقا لنص المادة (17) الفقرة الثانية من القانون رقم (02/07) المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، التي تنص على أنه "...يكون المقرر المذكور أعلاه قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإداري المختصة خلال الآجال المقررة قانونا..."²، والمادة (800) وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن الجهة القضائية المختصة نوعيا للطعن في مقرر رفض الترقيم، هي القضاء الإداري³.

أما من حيث الاختصاص الإقليمي في هذه الدعاوى الإدارية يكون في موطن المدعى عليه، إذا كان له موطن معروف، أو آخر موطن له في حال لم يكن له موطن معروف، وفي حال اختيار الموطن يؤول الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم، وهذا طبقا لنص المادة (803)، والمادتين (37) (38)، من القانون رقم (09/08) المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية⁴.

رابعاً: إلغاء مقرر الترقيم.

قد يستعمل المستفيد من عملية التحقيق العقاري طرقا احتيالية سواء بتقديم تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة، والتي على أساسها يُمنح له مقرر الترقيم العقاري، ففي حالة اكتشاف مدير الحفظ العقاري الولائي ذلك فقد خول له القانون حق رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية، للمطالبة بإلغاء الترقيم⁵، طبقا لنص المادة (18) من القانون رقم (02/07) المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، التي تنص على " في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، 226 .

² - راجع المادة (02/17)، من القانون رقم (02/07)، مرجع سابق.

³ - راجع المادة (800) وما يليها، من القانون رقم (09/08)، مرجع سابق.

⁴ - عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 228 .

⁵ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 177.

التقييم العقاري للمعني...¹، كما يجب شهر العريضة الافتتاحية للدعوى عملا بنص المادتين (03/17) والمادة (519) من القانون رقم (09/08) المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية².

الفرع الثالث

المنازعات التي تؤول إلى القضاء الجزائي

خلال إجراء معاينة حق الملكية وفقا للقانون رقم (02/07) المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، ينتج عنه إصدار مقرر تقييم عقاري الذي يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية، وعلى إثره يسلم سند الملكية³، وقد يكتشف مدير الحفظ العقاري الولائي بأن المستفيد أدلى بتصريحات غير صحيحة تقع تحت طائلة نص المادتين (223) و(228) من القانون رقم (156/66) المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم⁴، وأيضا إذا استظهر أمام المحقق العقاري وثائق مزورة، تقع تحت طائلة المادة (220) من نفس القانون أعلاه، حسب طبيعة الوثيقة محل التزوير إن كانت رسمية أو عرفية أو إدارية⁵، في هذه حالة يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي، بتقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية، وترفع أمام المحكمة الجزائية، طبقا لنص المادة (18) من القانون (02/07) المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، التي تنص على " في حالة اكتشاف تقييم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري للمعني، ويقدم شكوى أمام

¹ - راجع المادة (18)، من القانون رقم (02/07)، مرجع سابق.

² - راجع المادتين (03/17) و(519)، من القانون رقم (09/08)، مرجع سابق.

³ - عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 228.

⁴ - الأمر رقم (156/66)، مؤرخ في 1966/06/08، يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.

⁵ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 182.

وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية¹، وبالتالي فإن الجهة المختصة للفصل في مثل هذه الدعاوى، هي القضاء الجزائي.

المطلب الثاني

تطبيقات عملية متعلقة بمنازعات التقييم العقاري

تناولنا فيما سبق من خلال المطلب الثاني للمبحث الأول المنازعات المرتبطة بالتقييمات العقارية سواء الناتجة عن عملية مسح الأراضي العام، والمتمثلة في التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو لسنتين، وكذلك التقييم النهائي الذي يكون أساسا لتسليم الدفتر العقاري، أو الناتجة عن عملية التحقيق العقاري المكرس بنص القانون رقم (02/07) المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بتأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، المتمثل في مقرر رفض التقييم، أو مقرر التقييم العقاري.

كما تطرقنا في المطلب الأول من هذا المبحث إلى الجهات القضائية المختصة للفصل في هذه المنازعات التي يؤول الاختصاص فيها تارة للقضاء العادي وأخرى للقضاء الإداري، حسب موضوع النزاع وأطرافه، كما يختص القضاء الجزائي في حالة تحريك الدعوى العمومية لإلغاء مقرر تقييم مؤسس على وثائق مزورة أو تصريحات كاذبة.

ولكي يكون لبحثنا جانب عملي وتطبيقي، آثرنا أن نورد بعض التطبيقات القضائية الخاصة بمنازعات التقييم العقاري، وذلك من خلال التحليل والمناقشة لبعض الأحكام والقرارات القضائية في الفروع التالية.

¹ - راجع المادة (18)، من القانون رقم (02/07)، مرجع سابق.

الفرع الأول

تطبيقات قضائية خاصة بالتقييم المؤقت

سنحاول في هذا الفرع تحليل قرار متعلقة بالاعتراض عن التقييم المؤقت، يكون أطراف الدعوى فيه من الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، وأيضا سنتعرض إلى قرار آخر يكون أحد أطراف النزاع فيه شخص من أشخاص القانون العام.

أولا: قرار يتعلق بالاعتراضات بين أشخاص القانون الخاص.

خلال الاعتراض على التقييم المؤقت يجب أن يؤشر بذلك على البطاقة العقارية للعقار محل الاعتراض، كما يقوم أيضا المحافظ العقاري بمحاولة الصلح بين الأطراف المتنازعة، وفي حالة فشله يحزر محضر بعدم الصلح ويبلغه للأطراف، ويبقى لهم الحق في اللجوء إلى القضاء، فالمعتراض يطالب من خلال دعواه بإلغاء التقييم المؤقت، اعتمادا على حجية الوثائق المقدمة، في حين أن المعتراض ضده يطالب برفع الاعتراض، وسنحاول توضيح ذلك من خلال مناقشة وتحليل قرار المحكمة العليا رقم 246259 المؤرخ في 2004/02/25، والذي مفاده " الفصل في الاعتراض على التقييم المؤقت يكون على ضوء الترجيح أو المفاضلة بين السندات المقدمة من قبل الأطراف، من حيث قوتها الإثباتية، وعند الاقتضاء على أساس الحيازة الأحق بالتفضيل"¹.

حيث قدم (ت ل) الطعن بطريقة النقض في القرار الصادر عن مجلس قضاء أم البواقي، المصادق على الحكم المستأنف الصادر عن محكمة قايس، والقاضي برفض الدعوى لعدم التأسيس، مدعما طلبه بوجهين للطعن، الأول يبين بأن القرار لم يُدعم بأسس قانونية ولم يكن مسببا كفاية، أما الوجه الثاني للطعن هو التناقض وعدم التعليل في الحكم الصادر من محكمة الدرجة الأولى القاضي بعدم حجية الوثيقة العرفية بينما أسس قضاءه على عدم وجود الوثيقة المراد إلغاؤها.

¹ - جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر، 2013، ص 567.

وتتلخص وقائع الدعوى في أنه تم ترقيم قطعة من الأرض مساحتها (08 هـ) و (35 آ) من طرف محافظة العقارية لفائدة المطعون ضده (ح م)، حيث أن الطاعن رفع دعوى أمام المحكمة لإبطال الوثيقة التي تم بموجبها التقييم المؤقت، دافعا بأنه هو مالك القطعة محل التقييم، والتي آلت إليه عن طريق الإرث من أبيه الذي اشتراها بموجب عقد عرفي مؤرخ في 1909/09/06.

حيث أن قضاة الاستئناف رفضوا الدعوى لأن الطاعن لم يقدم الوثيقة المراد إلغاؤها، كما صرح مدير الحفظ العقاري لولاية خنشلة أمام المجلس بأن التقييم تم على أساس وثائق المسح العام، والتزم ببقاء التقييم مؤقت إلى غاية الفصل في الدعوى .

وقد خلص قضاة المحكمة العليا إلى أنه كان على قضاة الموضوع دراسة ومناقشة الوثيقة العرفية للطاعن ومطابقتها لمحل النزاع، وكذا دراسة الوثائق المقدمة من طرف المطعون ضده لتسجيل العقار باسمه واستفادته من التقييم المؤقت، وبعدها يتم الفصل في القوة الثبوتية لكافة السندات، طبقا للمادة (14) من المرسوم (93/ 123) المؤرخ في 1993/05/19، وأن يبحثوا في الحيابة الأحق عند الاقتضاء، تطبيقا للمادة (13) من نفس المرسوم¹.

وعليه تم قبول الطعن ونقض القرار وإحالة القضية والأطراف إلى نفس المجلس مشكلا بهيأة أخرى.

يتضح من تسبيب القرار بأن قضاة المحكمة العليا تبين لهم بأن الطاعن قدم اعتراضه على التقييم المؤقت الذي يكون في هذه الحالة لمدة سنتين، وبعد انقضائها يصبح ترقيما نهائيا، طبقا لنص المادة (02/14) من المرسوم رقم (123/93)، المؤرخ في 1993/05/19، التي تنص على أنه " يصبح هذا التقييم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتنبث بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري، ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني."، وبأن الوثيقة العرفية المقدمة من طرف الطاعن والمتمثلة في عقد بيع عرفي ثابت

¹ - راجع المادة (02/14) من المرسوم رقم (123/93)، مؤرخ في 1993/05/19، يعدل المرسوم رقم (63/76)، المؤرخ في 1976/03/25، يتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج ر 34، سنة 1993.

التاريخ، مما كان من الواجب على قضاة المجلس دراسة ومناقشة وثائق أطراف النزاع والتأكد من مطابقتها لمحل النزاع، وعند الاقتضاء كأن تتطابق وثائق الاطراف مع محل النزاع يتم في هذه الحالة النظر في أحقية وأقدمية الحياة، ويُستعان في مثل هذه الحالات بالالتجاء إلى الخبرة العقارية .

كما تبين لنا من خلال هذا القرار بأن أطراف الدعوى موضوع النزاع من الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، وبذلك آل الفصل فيه إلى جهات القضاء العادي طبقا للمادة (516) القانون رقم (09/08) المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن الإجراءات القانونية والإدارية، التي تنص على ما يلي " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالتقييم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص..."¹.

وعليه نرى بأن القرار الصادر عن قضاة المحكمة العليا والقاضي بقبول الطعن ونقض القرار القضائي الصادر عن مجلس قضاء أم البواقي عن كان صائبا.

ثانيا: قرار يتعلق بالاعتراضات عن ترقيم مؤقت مسجل باسم الدولة:

في حال كان التقييم المؤقت لفائدة الدولة، وكان المعارض شخصا طبيعيا، فالاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري، باعتبار أن الدولة طرفا في النزاع، وسنحاول أن نوضح ذلك بمناقشة وتحليل، قرار مجلس قضاء بسكرة رقم 11/00539، المؤرخ في 2011/10/23، الذي مفاده " اعترض شخص من أشخاص القانون الخاص على ترقيم مؤقت مسجل باسم الدولة، وطلب إعادة تسجيله لفائدة المعارض"².

حيث أودع المدعو (ل ع) عريضة افتتاح دعوى لدى مجلس قضاء بسكرة، بتاريخ 2010/01/24، ضد وزير المالية ممثلا قانونا في مدير أملاك الدولة لولاية الوادي، وضد وزير المالية ممثلا قانونا في مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي، ومديرية مسح الأراضي لولاية الوادي.

¹ - راجع المادة (516)، من القانون رقم (09/08)، مرجع سابق.

² - قرار مجلس قضاء بسكرة رقم 11/00539، المؤرخ في 2011/10/23، قرار غير منشور، انظر الملحق رقم (04).

وتتلخص وقائع القضية في أن المدعو (ل ع) يحوز سكن مشيد بالإسمنت، منذ سنة 1985 عن طريق الشراء العرفي من المدعو (أ ع)، وتحيط به عشرات من المساكن، وإن أعوان المسح أخطؤوا في إلحاق السكن بأملاك الدولة، لذا يلتزم إلغاء الترقيم المؤقت المودع بتاريخ 2009/05/16.

حيث بعد التبليغ القانوني لباقي أطراف الدعوى، أجابوا بمذكرات وكانت الردود كما يلي:

أجاب مدير أملاك الدولة بأن العريضة لم يتم شهرها ولم تكن مرفقة بالمستندات اللازمة طبقا للمادة (21) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما أن العقد المحتج به يتنافى وقانون التوثيق، لذا يتعين رفض الدعوى لعدم التأسيس، كما أجاب مدير الحفظ العقاري بأن المدعي قدم اعتراض أمام لجنة المسح التي أحالته إلى القضاء، وأن المحافظ العقاري قام بترقيم مجموعة الملكية (57) مساحة (380) م²، طبيعتها أرض بيضاء والمسجلة باسم الدولة بناء على وثائق المسح، لذا فالإجراءات التي قام بها قانونية وصحيحة، وأجابت مديرية مسح الأراضي بالوادي، أن العقار أرض بيضاء وشاغرة، سجلت لحساب الدولة عند مرور فرق المسح، لذا طلب رفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث قضى المجلس بقرار تمهيدي تعيين الخبير شكال مسعود، وبعد إنجاز الخبرة وإيداعها لدى أمانة الضبط، تم الترجيح واستبدل الخبير الأول بالخبير حداد أحمد، الذي أنجز العمل الموكل إليه، وأودع تقرير الخبرة بأمانة الضبط بتاريخ 2011/03/23 حيث جاءت الخبرة الثانية مدعمة للخبرة الأولى، حيث أعيد السير في الدعوى بعريضة مودعة بتاريخ 2011/05/29، جاء فيها أن الخبر خلصت إلى أن العقار يتمثل في سكن عائلي بمساحة (400) م²، مبني بالإسمنت في الوسط النسيجي، وأن المدعي يحوزه منذ سنوات ويستغله مع عائلته.

وبعد تبليغ الأطراف، أجاب وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير أملاك الدولة، بأن الوعاء العقاري هو في الأصل أرض شاغرة، وأن السكنات المقامة عليها مدعمة من الدولة وتسوى إداريا أما العقار يبقى ملكا للدولة، وتمسك بطلباته السابقة، أما الطرفين الآخرين أبقيا على نفس الإجابة والطلبات.

حيث تم الرد على المرجع ضده بأن العريضة تم إشهارها وأن الخبرة مرفق بالمستندات اللازمة.

وقد خلص قضاة المجلس بأن الخبرة جاءت موضوعية ودقيقة، وأن العقار عبارة عن مسكن عائلي اشتراه المرجع سنة 1985 وبقي به مع عائلته، مما يجعل ترقية المسكن لفائدة الدولة غير مبرر، وقرر قضاة المجلس باعتماد الخبرة محل الترجيع جزئيا المحررة من طرف الخبير حداد أحمد، وبحسبها القضاء بإعادة النظر في التقييم المؤقت للقطعة رقم (57) بمساحة (380) م²، وتسجيلها باسم المرجع.

مما سبق يتبين أن قضاة المجلس قد تأكدوا من خلال الخبرة القضائية الثانية التي جاءت في نفس سياق الخبرة الأولى ومدعمة لها، من أن العقار محل النزاع والذي تم ترقيمه مؤقتا لفائدة الدولة من طرف المحافظ العقاري، هو سكن عائلي مبني بالإسمنت اشتراه المعني سنة 1985 يستغله مع عائلته ويقع وسط النسيج العمراني ويحوزه منذ سنوات، وليس كما جاءت به الوثائق المسحية على أنه أرض شاغرة بيضاء، حيث ذهبوا إلى اعتماد الخبرة جزئيا من خلال القضاء بإعادة النظر في التقييم المؤقت وتسجيله باسم المعارض، لكن بعدم تغيير المساحة المتضمنة في التقييم أي (380) م² وليست (400) م² كما جاء في تقرير الخبرة.

كما تبين لنا أيضا بأن الدعوى آلت إلى القضاء الإداري، رغم أن التقييم مؤقت، وذلك بحكم أن الطرف الثاني للدعوى شخص من أشخاص القانون العام، على أساس أن كل من إدارة أملاك الدولة، ومديرية الحفظ العقاري، ومديرية مسح الأراضي، إدارات عمومية ذات صبغة إدارية، ففي هذه الحالة يتم الأخذ بالمعيار العضوي الذي يركز على أطراف الدعوى وليس على موضوعها.

من خلال ما تناولناه سابقا في حالة التقييم المؤقت على الشخص ألا يكتفي بالاعتراض أمام المحافظ العقاري، وعليه اللجوء إلى القضاء المختص برفع دعوى قضائية في حال فشل عملية الصلح، في أجل أقصاه (06) أشهر من تاريخ تبليغه بالمحضر.

الفرع الثاني

تطبيقات قضائية خاصة بالترقيم النهائي

لقد تطرقنا في الفرع الأول للتطبيقات القضائية لبعض النزاعات الناشئة عن الاعتراض على الترقيم المؤقت، وقلنا أن المعيار في تحديد الاختصاص القضائي هو أطراف الدعوى، فإذا كانا من أشخاص القانون الخاص آلت إلى القضاء العادي، وإذا كان أحد أشخاصه من أشخاص القانون العام آلت إلى جهات القضاء الإداري.

إذا أصبح الترقيم المؤقت نهائياً أو عند الاستفادة من الترقيم النهائي، أوجب المشرع في المادة (16) من المرسوم رقم (63/76)، المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، لا يمكن الاعتراض عنه إلا أمام القضاء.

وعلى هذا الأساس سوف نقوم بسرد الوقائع ومناقشة الحكم القضائي للمحكمة الإدارية بالوادي رقم (16/00630) متعلق بدعوى مثارة بشأن الترقيم النهائي، والذي مفاده " إلغاء ترقيم نهائي مسجل باسم الدولة، وإعادة تسجيله باسم المعترض " ¹.

حيث أن المدعي (ك ع) أعاد السير في الدعوى بعد إنجاز الخبرة، بعريضة مودعة بكتابة ضبط المحكمة بتاريخ 2016/08/03، ضد وزير المالية ممثلاً عنه قانوناً مدير أملاك الدولة بالوادي، ووزير المالية ممثلاً عنه قانوناً مدير الحفظ العقاري بالوادي، والذي التمس بعد إفراغ الحكم الإداري على الخبرة محل الترجيح بالنتيجة إلغاء الترقيم النهائي المسجل باسم الدولة وإعادة تسجيله باسمه.

وتتلخص وقائع الدعوى في أن المدعي (ك ع) يزعم بأنه يحوز قطعة أرض فلاحية بالمكان المسمى عراير جر وازيتن بالوادي، انتقلت له بالشراء من المدعو (ر ع) بموجب عقد مؤرخ في 1960/08/20، وهذه الحيازة متواترة وانتقلت لهذا الأخير من طرف (م ص) بموجب عقد مؤرخ في 1942/09/09، إلا أن هذا العقار سجل باسم أملاك الدولة بعد مرور فرق المسح بالمنطقة، وللتأكد من الحيازة الفعلية للعقار محل النزاع قامت المحكمة بتعيين الخبير

¹ - حكم إداري، بالمحكمة الإدارية بالوادي، رقم (16/00630)، المؤرخ في 2017/01/23، حكم غير منشور، انظر الملحق رقم (05).

حز الله محمد، الذي أنجز خبرته وأودعها بأمانة ضبط المحكمة، وجاء فيها أن المدعي (ك ع) يحوز القطعة الأرضية المتمثلة في مزرعة تقدر مساحتها الإجمالية بحوالي (30) هكتار المنجزة من أرضية امتداد حرم غوط قديم الكائن بمنطقة أملاك غيطان خواص بوازيين بلدية الوادي، والتي يوجد بها نخيل وأشجار متنوعة ومساحة للفلاحة الموسمية، كما يوجد بها آثار لبناء قديم ومخزن، وبعد إسقاطها على المخطط تبين بأن القطعة محل النزاع الحالي مسجلة بالقسم المساحي رقم (240) مجموعة الملكية رقم (01) هي جزء من المساحة الإجمالية التي يحوزها المدعي.

وبعد التبليغ القانوني حضر المرجع ضده الأول مدير أملاك الدولة الذي طلب استبعاد الخبرة لعدم وضوحها في إسناد الحيازة، كما أن الوثيقة العرفي لا ترقى لإثبات حق الملكية، ورفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس.

أما المرجع ضده الثاني مدير الحفظ العقاري طلب استبعاد الخبرة، وأن المدعي هيا أرض بدون ترخيص وهي في الأصل ملك للدولة، ورفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث توصل قضاة الموضوع بأن الخبير المعين أنجز خبرته على أحسن ما يرام ونوه بأن الحائز الفعلي للعقار هو المرجع، وعلي وبناء على إفراغ الحكم الصادر بتاريخ 2016/01/25 المصادق على الخبرة محل الترجيع المودعة بتاريخ 2016/07/12، وبحسبها تم إلغاء التقييم النهائي للعقار المسجل لحساب الدولة الواقع بالقسم المساحي (240) مجموعة الملكية رقم (01) بوازيين بلدية الوادي، مع الأمر بتسجيله باسم المرجع (ك ع)، بمساحة 64338.40م².

بالرجوع إلى حيثيات الحكم نجد أن قضاة الموضوع اعتمدوا على تقرير الخبير الذي وضح بأن المدعي هو بالفعل الحائز الأصلي للعقار محل النزاع، وهو عبارة عن أرض فلاحية وغط نخيل قديم تم حيازتها بالتواتر، والذي آل إليه عن طريق الشراء بعقد عرفي ثابت التاريخ، أي أنه كان يمكن لأصحابه لو حضروا أثناء عمل فرق المسح لاستفاد العقار من التقييم النهائي، لكن المعارض الذي يحوز وثائق قديمة ولو كانت ثابتة التاريخ وفي حالة ما إذا كان عقاره قد شملته عملية المسح وسجلت بتقييم نهائي، فلا يجوز إعادة النظر أو المنازعة فيه إلا أمام

القضاء، وهذا ما كرسته المادة (16) من المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري .

فرغم أن هذه المادة لم تحدد الجهة القضائية المختصة للنظر في التقييم النهائي، إلا أن التقييم النهائي كما ذكرنا سابقا يعتبر قرار إداري فيؤول النظر فيه إلى القضاء الإداري، كما أنه صادر عن جهة ذات صبغة إدارية والمتمثلة في المحافظ العقاري، وبالتالي فهو من أشخاص القانون العام وفقا للمادة (800) وما بعدها من القانون (09/08).

الفرع الثالث

تطبيقات عملية لمنازعات مقرر التقييم في التحقيق العقاري

أمام الحاجة المتزايدة للحصول على سندات الملكية بغرض إنجاز السكن الخاص، أو القيام بالاستثمار أو لتمويل مشاريع اقتصادية عن طريق القروض الرهنية، ولمعالجة تأخر أشغال المسح العام للأراضي والتقييم العقاري، أسس المشرع الجزائري لإجراء يقوم على معاينة حق الملكية للعقارات غير الممسوحة التابعة للخواص التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية، كذلك العقارات التي بحوزة مالكيها سندات ملكية صادرة قبل 01 مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية الحالية للعقار، وذلك عن طريق سنه للقانون رقم (02/07) المؤرخ في 2007/02/27، الذي يضمن معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري بإشراف المدير الولائي الحفظ العقاري، وحسب نتيجة التحقيق يقوم بإصدار مقرر التقييم للعقار محل التحقيق، أو تسليم مقرر رفض التقييم، ويكون للمعني في هذه الحالة اللجوء إلى القضاء المختص لإلغاء مقرر الرفض وطلب تقييم عقاره.

وفي هذا السياق سنحاول تحليل ومناقشة الحكم القضائي الصادر عن المحكمة الإدارية بالوادي، رقم (16/00134) المؤرخ في 2016/05/09، يتعلق بدعوى إلغاء مقرر رفض التقييم، والذي مفاده " إلغاء مقرر رفض التقييم الصادر عن مدير الحفظ العقاري بالوادي، ومواصلة التحقيق العقاري"¹.

¹ - حكم إداري، بالمحكمة الإدارية بالوادي، رقم (16/00134)، مؤرخ في 2016/05/09، حكم غير منشور، انظر الملحق رقم (06).

حيث تتلخص وقائع الدعوى في أن المدعون ورثة (غ خ) يحوزون قطعة أرض بيضاء كانت عبارة عن جزء من غوط نخيل مندثر بحي الصحن الثاني حي الحرية حالياً، آل إلى مورثهم بموجب عقد قسمة ورثة جدهم (غ ب) مؤرخة في سنة 1962، والذي اكتسبه بموجب حصر التركة المؤرخ في 1927/10/11.

وبسبب تأخر المسح تقدموا لبلدية الوادي وتحصلوا على شهادة لتحديد مساحة الأرض، ثم بادروا بتقديم طلب بتاريخ 2014/05/29 لدى مصالح المسح لإجراء معاينة لحقوق الملكية وتسليم سند الملكية وفقاً للقانون (02/07)، فتم رفض طلبهم عن طريق مقرر رفض التقييم الصادر عن مدير الحفظ العقاري بالوادي.

أجاب المدير أن قرار الرفض مبني على أساس المحضر المؤقت للتحقيق، المتضمن بأن العقار أرض بيضاء لا توجد بها مظاهر الحياة.

قامت المحكمة في حكمها التمهيدي بتاريخ 2015/03/16 بتعيين الخبير العقاري قدور. م الذي انتقل إلى الميدان وأنجز خبرته، وأهم ما جاء فيها أن محل النزاع أرض بيضاء صالحة للبناء، مساحتها (710.70) م²، كانت عبارة عن غوط، مدفونة كلية بترخيص من البلدية، وأن هناك تواتر للحياة من جدهم (غ ب).

أعاد المدعون السير في الدعوى بتاريخ 2016/02/01، طالبين المصادقة على الخبرة وإلغاء مقرر رفض التقييم، حيث تمسك مدير الحفظ العقاري بأسباب الرفض.

حيث خلص قضاة المحكمة بأن الحائز يعد مالكا للأرض التي يحوزها متى توفرت شروط الحياة، وفي هذه القضية ومن فحوى الخبرة فإن المرجعين يحوزون العقار محل النزاع، والذي كان عبارة عن غوط اندثر نخيله، ورثوه عن مورثهم (غ خ) وبدوره ورثه عن جدهم (غ ب)، إلى أن اندثر النخيل ودفن بترخيص بلدي، مما يتعين اعتماد الخبرة وبحسبها إلغاء مقرر الرفض الصادر عن المرجع ضده مدير الحفظ العقاري، مع الأمر بمواصلة التحقيق.

بالرجوع القانون (02/07) وإلى نص المادة (02) منه التي تنص على أنه " تطبيق إجراء معاينة حق الملكية العقاري على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر (74/75) ... "

يتبين أن تطبيق هذا الإجراء يتطلب شروط تخص العقار وطبيعته القانونية، منها أن يكون العقار تابع للملكية الخاصة التي لم يشملها المسح العام، وهذا ما ينطبق على قضية الحال، إذ من خلال الخبرة العقاري تبين أن العقار ملكية خاصة، لأن مديرية الحفظ العقاري لم تدحض هذا الأمر ولم تقدم أي وثيقة أو سند يثبت أن العقار محل التحقيق ملكا للدولة، ما عدا نتائج محضر التحقيق المؤقت.

كما نصت المادة (14) من نفس القانون على أنه " إذا نتج عند التحقيق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقدم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني فإنه يعترف له بملكية العقار أو للحق العيني العقاري محل التحقيق ".

إضافة إلى ما سبق فقد أثبتت الخبرة العقارية أيضا أن الحيازة على العقار موضوع الدعوى هي حيازة متواترة من الجد.

والحيازة المقصودة في هذا القانون هي الحيازة المبينة في أحكام المواد (808) و(827) من القانون المدني¹ طبقا للقواعد العامة، وهي أن تكون هادئة وعلنية ومستمرة خالية من العيوب، مع مراعاة استكمال مدة 15 سنة.

وعليه فإن الحكم الذي خلص إليه القضاة صائب، حيث قضى بإلغاء مقرر رفض التقييم، والأمر بمواصلة التحقيق للاعتبارات المذكورة سابقا.

كما تبين لنا أيضا بأن النزاع تم الفصل فيه أمام جهة القضاء الإداري، على أساس أن الطرف الثاني من أشخاص القانون العام، بحكم أن كل من إدارة أملاك الدولة، ومديرية الحفظ العقاري، إدارات عمومية ذات صبغة إدارية، كما أن مقرر رفض التقييم العقاري يعتبر قرار إداري، مما يحيل النزاع فيه إلى القضاء الإداري.

¹ - راجع المادة (808)، والمادة (827)، من الأمر رقم (58/75)، مرجع سابق

الخاتمة

خلف الاستعمار الفرنسي تركة ثقيلة للجزائر في المجال العقاري، نظرا للسياسات والقوانين المطبقة من طرفه في ظل نظام الشهر الشخصي، ولهذا بعد الاستقلال بسنوات معدودة وللتخلص من العيوب الكثيرة التي صاحبت تطبيق هذا النظام، فقد حاول المشرع الجزائري تحقيق نقلة في نظام الشهر العقاري، وذلك من خلال تجسيده لنظام الشهر العيني الذي يهدف إلى تحقيق الائتمان العقاري وضمان استقرار المعاملات العقارية .

لقد عرفنا أن المشرع الجزائري تبنى هذا النظام رسميا بموجب الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي أتبعه بمرسومين تطبيقيين، المتمثلين في المرسوم رقم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، وبهذه الخطوة يعتبر المشرع الجزائري قد سلك الطريق السليم لتطهير الملكية العقارية وحمايتها .

وتبين أن هذا النظام يعتمد أساسا على عملية المسح العام للأراضي، التي تتحقق من خلال عدة مراحل، تحضيرية وميدانية وختامية، فبعد تحضير كل الوثائق والخرائط والمخططات والصور اللازمة ينطلق افتتاح المسح بناء على قرار من الوالي المختص إقليميا ويتم إنشاء لجنة المسح التي تتكون من العديد من الأعضاء برئاسة قاضي، والتي تفصل في الاعتراضات المقدمة بعد الانتهاء من العمل الميداني وإيداع الوثائق في البلدية لمدة شهر .

ويتبع ذلك بعملية إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظ العقاري المختص إقليميا عن طريق محضر استلام يكون محل شهر، كمرحلة أولى لتأسيس السجل العقاري، حيث يقوم المحافظ العقاري على أساسها بترقيم العقارات، ويتم ترقيم العقارات التي يحوز مالكوها على سندات أو عقود أو وثائق مقبولة قانونا ترقيما نهائيا، ويكون الترقيم مؤقتا في الحالات التي أشارت إليها المادة (13) والمادة (14) من المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، وهما الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر ويسري على العقارات التي يمارس عليها أصحابها حيازة مع توفرها على الشروط، وليس لديهم سندات ملكية قانونية، أو الترقيم المؤقت لمدة سنتين الذي يخصص للعقارات التي لا يحوز مالكوها الظاهرين سندات كافية لإثبات حيازتهم أو ملكيتهم، وفي كلتا الحالتين يصبح الترقيم نهائيا بعد مرور المدة المحددة له

في حالة عدم وجود اعتراض، لكن في الواقع العملي كما ذكرنا فقد تصل مدة الترقيم المؤقت إلى 05 سنوات.

كما قد يرقم العقار مؤقتاً لمدة سنتين في حساب المجهول ثم يصبح نهائياً لحساب الدولة في حالة عدم تسجيل اعتراض، ويكون هذا بسبب عدم ظهور مالك للعقار أو لغيابه، وأحياناً لعدم الجدية في إنجاز أعمال المسح، أفرز عن هذا إشكالات عديدة في الواقع، مما أدى بالمديرية العامة للأموال الوطنية بإصدار عدة تعليمات لمعالجة هذه الحالة إدارياً دون طرحها أمام القضاء لكثرة عددها.

لكن بصدر القانون رقم (10/14) المتضمن قانون المالية لسنة 2015، وفي المادة (67) منه تضمنت تعديل الأمر رقم (74/75)، من خلال إدراج المادة (23) مكرر التي نصت في فقرتها الأولى بأن " يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيميا نهائياً باسم الدولة..."، حيث يتبين كأن المشرع منح امتيازاً للدولة في مقابل الأفراد من خلال منحها ترقيميا نهائياً ولو في غياب سندات رسمية، وهذا ما يضعها في تعارض تام مع نص المادة (12) من المرسوم رقم (63/76) التي نصت في فحواها أن الترقيم النهائي يكون في حالة حيازة سندات أو عقود أو وثائق مقبولة قانوناً في إثبات الملكية العقارية.

وكما رأينا سابقاً بأنه لا يمكن إعادة النظر في الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء، طبقاً للمادة (16) من المرسوم رقم (63/76)، في المقابل جاءت الفقرة الثانية من المادة (23) مكرر من الأمر رقم (74/75) موضوع التعديل، وخولت المحافظ العقاري مراجعة هذا الترقيم النهائي بعد دراسة طلب المعارض صاحب السند الرسمي، وأخذ رأي اللجنة المذكورة في هذه الفقرة، وهذا ما يضع هذا التعديل في تعارض آخر مع ما جاءت به النصوص القانونية الأخرى.

كما أشرنا بأن المشرع وبهدف تسوية مشكل سندات الملكية في أراضي الملكية الخاصة، أصدر القانون 02/07 كإجراء استثنائي لهذه الحالات، لهذا لا يمكن اعتبار إجراء التحقيق الذي جاء به هذا القانون حلاً حاسماً في مواجهة تعثر وبطء عملية المسح العام للأراضي، وذلك لارتباطه بأراضي الملكية الخاصة فقط، كما أنه يعمل على تكريس نظام الشهر الشخصي، فطلب الحصول على سند الملكية من خلال التحقيق يُمكن صاحبه من مقرر الترقيم في الحالة الإيجابية، أو يسلم مقرر رفض الترقيم في حالة النتيجة السلبية، فقد تترتب عن ذلك

منازعات تؤول إلى القضاء الإداري كون المقرر الصادرة عن مدير الحفظ العقاري هو قرار إدارية.

ولحماية الحقوق أو المطالبة باستردادها ضمن المشرع وسيلة قانونية، المتمثلة في الدعوى، وإذا كانت هذه الحقوق عقارية أوجب شهرها تحت طائلة البطلان، ونص على ذلك في المواد (17) و(519) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وكذا المادة (85) من المرسوم رقم(63/76)، فأهمية شهر الدعوى بالمحافظة العقارية هي دعم نظام الشهر العيني والحفاظ على حق المدعي في حالة صدر الحكم لصالحه، وكذا إعلام الغير بقيام نزاع حول العقار. كما ذكرنا بأن المشرع فتح أيضا باب المنازعة للمتضررين من عملية التقييم العقاري أثناء إعداد السجل العيني سواء أمام المحافظ العقاري أثناء آجال التقييم المؤقت بمحاولة الصلح بين الأطراف لحل النزاع وتقريب وجهات النظر، وفي حال فشل المحاولة يحرر محضر ويبلغه للأطراف، وأمامهم مدة (06) أشهر للجوء إلى الجهات القضائية المختصة، فإذا كان طرفي النزاع من أشخاص القانون الخاص، فقد نص المشرع صراحة بأن النزاع يؤول إلى القضاء العادي، وتحديدًا القسم العقاري بالمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، ويبقى التقييم في طابعه المؤقت إلى غاية الحكم القضائي الفاصل في الدعوى، وهذا ما يعطل عملية تأسيس السجل العيني، الذي يهدف إلى تقييم العقارات وتسليم الدفاتر العقارية.

لكن إذا كان النزاع في التقييم المؤقت أحد أطرافه من أشخاص القانون العام، وكذلك الأمر في حالة النزاع حول التقييم النهائي، فإن المشرع لم يأت بنص صريح يحدد فيه الجهة القضائية التي يؤول الفصل في النزاع إليها، حيث جاء في نص المادة (16) من المرسوم رقم(63/76) أنه لا يمكن النظر في التقييم النهائي إلا عن طريق القضاء، إلا أنه من خلال النظر في الأحكام والقرارات القضائية نجد أن القضاء استقر على أن جهة القضاء الإداري هي المختصة للفصل في مثل هذه المنازعات، ولقد لمسنا ذلك من خلال تناولنا لبعض القرارات والأحكام القضائية بالمناقشة والتحليل.

فإمكانية إعادة النظر في التقييم النهائي عن طريق القضاء، يقلل من قيمة الدفتر العقاري والذي يُسلم على اثر هذا التقييم بحيث لا يُبقي صاحبه في مأمن من النزاع لزمن طويل، عكس ما ذهبت إليه بعض التشريعات الأخرى بتحديد أجل معين يحصن بعد سند الملكية.

- لكل ما سبق نخلص إلى بعض الاقتراحات التي نوجزها كما يلي:
- التقليل من الاعتماد على الطرق الكلاسيكية في الإعلان عن افتتاح عمليات المسح، وضرورة استعمال والاستفادة من الوسائط الإعلامية الحديثة مثل الانترنت ومواقع التواصل في إيصال المعلومة إلى الجمهور .
 - تسريع عملية المسح باستحداث طرق وإجراءات جديدة واستعمال التكنولوجيا الحديثة للتقليل من الأخطاء التي تكون سببا في المنازعات .
 - إعادة النظر ومراجعة النصوص القانونية والتنظيمية السارية المفعول لا سيما في تشكيل لجنة مسح الأراضي بجعلها أكثر فعالية ومنحها صلاحيات حسم المنازعات بأحكام قضائية لريح الوقت في تطهير الملكية، تخفيف الضغط عن المحاكم .
 - الأخذ بنتائج محضر التحقيق العقاري ضمن القانون (02/07) عند مرور فرق المسح لتحقيق الهدف من سن القانون ولتسهيل العملية.
 - لكي تكون محاولة الصلح التي يقوم المحافظ العقاري أكثر فعالية يجب تعديل المادة (15) من المرسوم رقم (63/76) بتحديد أجل محدد لإجراء المصالحة لتقييد المحافظ العقاري ولعدم تعسفه في استعمال حقه.
 - إلغاء المادة (23) مكرر من الأمر رقم (74/75) المتضمنة في المادة (67) من القانون (10/14) المتضمن قانون المالية لسنة 2015 .
 - إلغاء التكرار الحاصل في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بخصوص النص على شهر الدعاوى القضائية من خلال المادة (17) والمادة (519).
 - العمل على إصدار نص قانوني جامع يحكم الملكية العقارية، الأمر الذي من شأنه المساهمة في التقليل من المنازعات العقارية وتحديد الاختصاص تحديدا دقيقا.

تم بتوفيق الله والحمد لله رب العالمين

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: الكتب والمؤلفات

1. بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، طبعة ثانية مزيعة، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.
2. بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر.
3. جعفر عرارم، القوانين العقارية بين النظرية و التطبيق، الطبعة الأولى، مطبعة مزوار، الوادي- الجزائر، 2009.
4. جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر، 2013.
5. حميدي محمد لمين، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2015.
6. زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة، الجزائر.
7. عبد الحفيظ بن عبيده، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، 2013.
8. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2008.
9. مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، دون سنة نشر.
10. نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2008.
11. يوسف دلاندة، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، طبعة 2008، دار هومة، الجزائر، 2008.

ثانياً: النصوص القانونية والتنظيمية

أ- القوانين

12. القانون رقم (156/66)، مؤرخ في 1966/06/08، يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم .
13. القانون رقم (11/84)، المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، بموجب الأمر رقم (02/05)، المؤرخ في 27 فبراير 2005، ج ر عدد 15، سنة 2005، والموافق بقانون رقم (09/05)، المؤرخ في 14 ماي 2005، ج ر عدد 43، سنة 2005 .
14. القانون (09/84)، المؤرخ في 1984/12/04، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.
15. القانون رقم 25/90، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، سنة 1990 المعدل والمتمم بموجب الأمر، 26/95، ج ر عدد 55، سنة 1995.
16. القانون (02/07)، المؤرخ في 2007/02/25، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج ر عدد 15، سنة 2007.
17. القانون (09/08)، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد (21)، لسنة 2008.
18. القانون رقم (10/14)، المؤرخ في 2014/12/30، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر 78، سنة 2014.

ب- الأوامر

19. الأمر رقم (91/70)، مؤرخ في 1970/12/15، يتضمن تنظيم التوثيق، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 107، سنة 1970.
20. الأمر رقم (74/75)، المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، منشور بالجريدة الرسمية رقم 92، سنة 1975.
21. الأمر رقم: (58/75)، المؤرخ في 20 رمضان 1395، الموافق ل 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

ج- المراسيم

22. المرسوم رقم، (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 30، سنة 1976.
23. المرسوم التنفيذي رقم : (63/76)، المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 سنة 1976، على ما يلي: "يعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح".
24. المرسوم رقم (352/83)، مؤرخ في 1983/05/21، يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر، عدد 21، سنة 1983 .
25. المرسوم التنفيذي رقم (254/91)، مؤرخ في 1991/07/27، يحدد كيفية إعداد شهادة الحياة وتسليمها.
26. المرسوم رقم (123/93)، مؤرخ في 1993/05/19، يعدل المرسوم رقم (63/76)، المؤرخ في 1976/03/25، يتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج ر 34، سنة 1993.
27. المرسوم التنفيذي رقم (147/08)، المؤرخ في 2008/05/19، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية

د - التعليمات والمذكرات

28. التعلية رقم (16)، المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
29. التعلية رقم (2421) المؤرخة في 03 ماي 2003، والمتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق المسوكة المسجلة في حساب المجهول، حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
30. التعلية رقم (4618) المؤرخة في 04 سبتمبر 2003، والمتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق المسوكة المسجلة في حساب المجهول، حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

31. المذكرة رقم: (3256)، المؤرخة في 18/05/1976، الصادرة عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، والمتعلقة بكيفية تطبيق المرسوم رقم (63/76) .

ثالثاً: الرسائل الجامعية

32. أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.

33. بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011.

34. بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010.

35. توفيق منصوري، منازعات قرارات المحافظ العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر حقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015 .

36. جلول محده، دور إعداد مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه لخضر، الوادي، 2015.

37. رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.

38. رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.

39. شاوش محمد العربي، شروط قبول الدعوى، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ليسانس أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014.
40. ضيف أحمد، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2007.
41. عادل عميرات، شهر العقد الوارد على العقار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، بدون سنة.
42. عثمان حويذق، آثار إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه الاخضر، الوادي، 2015.
43. قطاف سومية، أثر الوثائق المسحية في تحديد وضبط الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدية، 2012.
44. كمال رزوق، الإجراء الأول للإشهار كآلية لتأسيس السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، 2013.
45. ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012.
- رابعاً: القرارات وأحكام قضائية**
45. قرار مجلس قضاء بسكرة رقم 11/00539، المؤرخ في 2011/10/23، قرار غير منشور.
46. حكم إداري، بالمحكمة الإدارية بالوادي، رقم (16/00134)، مؤرخ في 2016/05/09، حكم غير منشور.
47. حكم إداري، بالمحكمة الإدارية بالوادي، رقم (16/00630)، المؤرخ في 2017/01/23، حكم غير منشور.

خامساً: المواقع الإلكترونية

48. ريم مراحي، أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، مداخلة بالملتقى الوطني الرابع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدينة، المنشور بالموقع الإلكتروني، http://www.univ-medea.dz/Fac%5CD%5CManifestations%5Cdroits_homme_%20fonciere_Algerie/07.pdf المطلاع عليه بتاريخ: 2017/07/17 على الساعة 16:30.

49. عبد الرزاق موسوني، التقييم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مداخلة بالملتقى الوطني الرابع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدينة، المنشور بالموقع الإلكتروني http://www.bibliotdroit.com/2016/12/blog-post_72.html المطلاع عليه بتاريخ: 2017/07/17، على الساعة 16:45.

50. عيسى بن دوحة، منازعات التقييم عند القيد الأول في السجل العقاري، مقال منشور بمنتدى القانون العقاري، بالموقع الإلكتروني aissabendouha.blogspot.com/2014/05/blog-post.html، المطلاع عليه يوم 2017/07/17، على الساعة 09:54.

سادساً: المراجع الأجنبية

51. Amar Aloui , Propriété Et Regime Foncier En Algerie ,05 Edition, Edition houma , 2009.

الملاحق

[illegible]

1- تعيين كلية العقار

مالية - 3

3- PROPRIETE

2- LOTISSEMENT (Désignation des lots)

الملحق رقم: (02)

[illegible]

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الملحق رقم: (04)

باسم الشعب الجزائري

قرار إداري

وزارة العدل

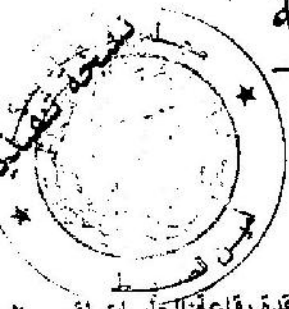
مجلس قضاء بسكرة

الغرفة الإدارية

رقم القضية: 11/00539

رقم الملف: 11/00809

جلسة يوم: 11/10/23



رئيسا
مستشارا
مستشارا
نائب
أمين الضبط

إن مجلس قضاء بسكرة
في الثالث و العشرون من شهر أكتوبر سنة ألفين و إحدى عشر
برئاسة السيد (ة): بن شائعة فتحة
بعضوية السيد (ة): عطير تزار
وبعضوية السيد (ة): قليل صليحة
وبمحضرة السيد (ة): كميلي عمار
وبمساعدة السيد (ة): زوبية سعاد

صدر القرار الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 11/00539

بين:

المدعى:

المدعى

العنوان: بحي جملة - الجديدة - بلدية الدبيلة - ولاية الوادي
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): شركة المحامين : علي هويدي - خليفة الذهبي - عثمان
حويثق - إسماء جاب الله

المدعى عليه:

وزير المالية ممثلا عنه مدير
املاك الدولة بولاية الوادي
وزير المالية ممثلا عنه مدير
الحفظ العقاري بولاية الوادي
مدير مسح الأراضي بولاية
الوادي

وبين:

- 1 : وزير المالية ممثلا عنه مدير املاك الدولة بولاية
الوادي
المباشر للخصام بنفسه
- 2 : وزير المالية ممثلا عنه مدير الحفظ العقاري
بولاية الوادي
المباشر للخصام بنفسه
- 3 : مدير مسح الأراضي بولاية الوادي
العنوان : مقرهم بحي الرمال بالوادي
المباشر للخصام بنفسه

المدعى عليه

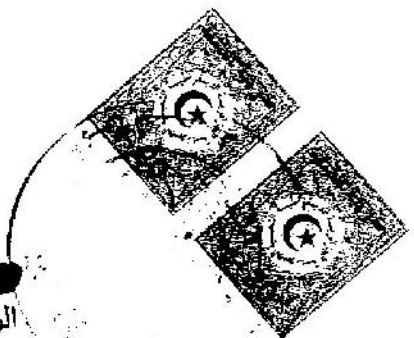
المدعى عليه

المدعى عليه

من جهة:

** بيان وقائع الدعوى **

بموجب عريضة مودعة لدى كتابة ضبط المجلس بتاريخ 24 / 01 / 2010 اقام المدعو /
دعوى ادارية ضد وزير المالية ممثل قانونا من طرف مدير املاك الدولة لولاية
الوادي ووزير المالية ممثل قانونا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي ومديرية مسح
الاراضي لولاية الوادي جاء فيها أنه يحوز سكن منذ 1985 عن طريق الشراء العرفي من
المدعو / " " وأنه مشيد بالاسمنت يحتوي على غرفتين ومطبخ ودورة مياه وفناء
حسب محضر المعاينة المؤرخ في 14 / 06 / 2009 وأن المسكن يقع بالقسم المساحي رقم 63
قطعة الارض رقم 57 تم ترقيمه مؤقتا على أساس أنه ملك للدولة وأن المدعى اعترض على
تسجيله باسم املاك الدولة أين تلقى مراسلة من طرف مصالح المسح للتوجه للقضاء لفض النزاع
وأن مسكنه تحيط به عشرات من المساكن وأن أعوان المسح أخطنوا بالحق السكن وأملاك
الدولة لذا يلتزم : الغاء الترقيم المؤقت المودع بتاريخ 16 / 05 / 2009 الذي يشير الى أن
مسكن المدعى مسجل كملك للدولة والقول بأن قطعة الارض رقم 57 المتواجدة بالقسم المساحي
رقم 63 مساحتها 380 م 2 بحي 8 ماي بأكفادوا الشرقية بالدبيلة وهي ليست ملكا للدولة .



6242
27 نوفمبر 2011

وحيث أنه بعد التبليغ القانوني حضر وزير المالية ممثل قانونا من طرف مدير أملاك الدولة لولاية الوادي وأجاب بمذكرة جاء فيها أن العريضة لم يتم اشهارها كما ان عريضة افتتاح الدعوى غير مرفقة بالمرفقات حسب المادة 21 من قانون الاجراءات المدنية والادارية وأن الوثيقة المحتج بها تتنافى وقانون التوثيق لذا يتعين : رفض الدعوى لعدم اشهار العريضة الافتتاحية رفضها لعدم التأسيس .

وحيث أنه بعد التبليغ القانوني حضر وزير المالية ممثل قانونا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي وأجاب بمذكرة جاء فيها أن المدعي قدم اعتراض أمام لجنة المسح والتي أحالته الى القضاء وأن القسم المساحي رقم 63 أودع المحافظة العقارية بتاريخ 16/5/2009 بما فيها مجموعة الملكية 57 مساحة 380 م 2 ولفائدة مديرية أملاك الدولة بناء على التحقيق الميداني الذي قامت به فرقة المسح على أرض الواقع وأن دون المحافظ العقاري ينزع العقارات الممسوكة في السجل العقاري بمجرد استيلائه الوثائق لمسح الاراضي طبقا لنص المادة 11 من المرسوم 63/76 وأن طبيعة العقار أرض بيبضاء لذا يتعين القول أن الاجراءات التي قام بها المحافظ العقاري اجراءات قانونية والقضاء بصحتها .

وحيث أنه بعد التبليغ القانوني حضرت مديرية مسح الاراضي لولاية الوادي وأجاب بمذكرة جاء فيها أن العقار محل النزاع وعند مرور المسح كان عبارة عن أرض شاذرة وسجلت تحت رقم 057 بالقسم 063 لفائدة أملاك الدولة أين سجل المدعي اعتراض وتم توجيهه لما يير مناسبا وأن مصالح المسح غير مهنية بالتعويض لذا تلتبس : رفض الدعوى لعدم التأسيس . قرر المجلس حال فصله في المنازعات الإدارية علنيا حضوريا تمهيديا : في الشكل/ قبول الدعوى

في الموضوع/ وقبل الفصل فيه القضاء بتعيين الخبير شكال مسعود المقيم بطولقة لقيامه بالمها. التالية بحضور الطرفين الإنتقال إلى العقار محل الترقيم المؤقت المودع بتاريخ 16/05/2009 رقم 63 رقم 57 الكائن بحي 08 ماري بأكفادوا معاينته ميدانيا التأكد من الحيابة الفعلية وأثار وتاريخها كل ذلك بعد الاطلاع على مجمل وثائق الطرفين وعلى الخبير ايداع تقريره في أجل أقصاه شهرين ابتداء من تاريخ تسلمه نسخة من هذا القرار وعلى المدعي تسبيق مبلغ مالي قد 10.000 دج على ذمة الخبرة تودع كتابة ضبط المجلس في أجل أقصاه شهرين من تاريخ تسلمه نسخة من هذا القرار والمصاريف القضائية محفوظة لحين الفصل النهائي في الموضوع وحيث أعيد السير في الدعوى بعد انجاز الخبرة من طرف [REDACTED] ضد وزير المالية ممثلا بمدير أملاك الدولة لولاية الوادي ووزير المالية ممثلا عنه مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي ومديرية مسح الاراضي لولاية الوادي بموجب عريضة مودعة لدى كتابة ضبط المجد بتاريخ 29/05/2011 جاء فيها أن الخبير استدعى أطراف النزاع وانتقل رفقتهم الى العقار محل الترقيم المؤقت وقام بمعاينته وهو يتمثل في سكن عائلي بمساحة 400 م 2 ويقع بالجهة الشرقية من الترقيم مبني من الاسمنت وكان يستغله المدعي كماوى وأن الحيابة الفعلية منذ سنوات ويقع في الوسط النسيجي لذا يلتبس افراغا للقرار التمهيدي المؤرخ في 4/4/2010 بالمصادقة على تقرير الخبرة وبحسبها الغاء الترقيم المؤقت لعدم التأسيس والمسجل باسم أملاك الدولة والقول بأن العقار بحوزة المرجع وتسجيله باسمه .

وحيث أنه بعد التبليغ القانوني حضر وزير المالية ممثل قانونا من طرف مدير أملاك الدولة لولاية الوادي وأجاب بمذكرة جاء فيها أن العريضة غير مشهورة وكذا عدم تبليغ المستندات و، للمادة 21 من قانون الاجراءات المدنية والادارية يستوجب رفض الدعوى وفي الموضوع فإ الوعاء العقاري للسكنات التي تم بناءها في اطار البناء الذي هو عبارة عن أرض بيبضاء وشاذرة تؤول للدولة بقوة القانون وأن السكنات المدعمة من الدولة يتم تسويتها اداريا ويبقى العقار ملك للدولة لذا يلتبس : رفض الدعوى شكلا ورفض الدعوى لعدم التأسيس .

وحيث أنه بعد التبليغ القانوني حضر وزير المالية ممثل قانونا من طرف مدير الحفظ العقاري وأجاب بمذكرة جاء فيها أن المدعي قدم اعتراض أمام لجنة المسح وأن المدعي عليه أحالته للقضاء ان القسم المساحي أودع بالمحافظة العقارية بمساحتها مجموعة الملكية 57 ومساحتها 380 م 2 باسم الدولة وذلك بناء على التحقيق التي قامت به فرقة المسح وأن دور

المحافظ العقاري على تسجيل ترقيم العقار مجرد تسليمه لوثائق وأن العقار عبارة عن أرض بيضاء وأنه قام بالاجراءات القانونية والقضاء بصحتها .
حيث ان القضية أصبحت مهية للفصل تم ايداع التقرير بالملف وعرض على النيابة العامة لتقديم طلباتها طبقا للمادة 897 من قانون الاجراءات المدنية والادارية فالتمس تطبيق القانون و حددت جلسة المرافعات الشفوية لجلسة 23/10/2011 ثم وضعت القضية في المداولة لندف الجلسة .

**** وعليه فإن المجلس ****

- بعد الإطلاع على المواد 13، 15، 65، 800، 801، 897 من ق. ا. م. و .
- بعد الاستماع الى التقرير المكتوب من طرف السيد (ة) / بن شائعة فتيحة الرئيس المقرر .
- بعد الاطلاع على ملف الدعوى من طرف النيابة العامة -
- بعد الاطلاع على اوراق الدعوى و الملاحظات الشفوية للأطراف .
في الشكل/ حيث أن التراجع جاء مستوفيا للشروط الشكلية مما يتعين قبوله مع اخراج مدير المسح لانعدام صفة التقاضي .
في الموضوع / حيث أعيد السير في الدعوى بعد انجاز الخبرة من طرف لعويني علي ضد وزير المالية ممثل قانونا من طرف مدير أملاك الدولة ووزير المالية ممثل قانونا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي والتمس : اعتماد الخبرة وبحسبها الغاء الترقيم المؤقت باسم الدولة وتسجيل العقار باسمه .
وحيث أن وزير المالية ممثل قانونا من طرف مدير أملاك الدولة لولاية الوادي يلمس : رفض الدعوى شكلا ورفض الدعوى لعدم التأسيس وفي حين يلمس : وزير المالية ممثل قانونا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي ان الاجراءات التي قام بها صحيحة .
وحيث تبين للمجلس من خلال الملف وأنه صدر قرار تمهيدي بين الاطراف بتاريخ 4 / 4 2010 قضى بتعين الخبير شكال مسعود للقيام بالانتقال الى العقار محل الترقيم المؤقت بتاريخ 16 / 5 / 2009 معانيته مدياميا التأكد من الحيابة الفعلية واثارها وتاريخها كل ذلك بعد الاطلاع على مجمل وثائق الطرفين .
وحيث تم استبدال الخبير بالخبير حداد أحمد .
وحيث أن المرجع ضده الاول يدفع كون عريضة افتتاح الدعوى غير مشهورة فان الدفع مردود عليه طالما وأن العريضة تم اشهارها .
وحيث ان الدفع بعدم تبليغ المرفقات فان الخبرة مرفقة بالملف .
وحيث تبين للمجلس من خلال تقرير الخبرة المحررة من طرف الخبير حداد أحمد المواد لدى كتابة ضبط المجلس بتاريخ 23 / 03 / 2011 وأن الخبير بعد استدعاه الاطراف وبعد الانتقال الى العقار محل الترقيم المؤقت المؤرخ في 16 / 5 / 2009 رقم 63 رقم 57 الكائن بحي 8 ماي بأكفادو ومعانيته ميدانيا توصل الى أنه عبارة عن سكن عائلي بمساحة 400 م 2 مبني بالاسمنت وأن الحيابة فعلية منذ سنوات ويقع ضمن نسيج سكني للخواص .
وحيث أن الخبرة محل التراجع أوصفت أن العقار عبارة عن سكن عائلي عكس ما تدعيه المرجع ضدها الاولى مديرية أملاك الدولة أن العقار عبارة عن أرض بيضاء .
وحيث أن الخبرة جاءت موضوعية ودقيقة وخلص الخبير الى ان العقار عبارة عن سكن عائلي اشتراه المرجع منذ سنة 1985 وبقي به مع عائلته مما يجعل ترقيمه نهائيا لفائدة الدولة غير مبرر الامر الذي يتعين اعتماد الخبرة جزئيا وبالتالي الغاء الترقيم المؤقت المسجل باسم أملاك الدولة بمساحة 380 م 2 حسب الترقيم .
وحيث أن المرجع ضدهما معفيين من المصاريف القضائية .

**** هذه الأسباب ****

قرر المجلس حال فصله في المنز علت الادارية علنيا حضوريا ابتدائيا:

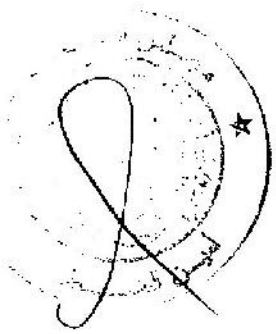
في الشكل / قبول إعادة السير في الدعوى بعد انجاز الخبرة واخراج مديرية مسح الاراضي الخصام.

في الموضوع / إفراغا للقرار التمهيدي الصادر بتاريخ 2010/04/04 باعتماد الخبرة محل الترجيع جزنيا المحررة من طرف الخبير حداد احمد والمودعة لدى كتابة ضبط المجلس بتاريخ 2011/03/23 تحت رقم 11/96 وبحسبها القضاء على وزير المالية ممثلا قانونا من طرف الحفظ العقاري بالوادي بإعادة النظر في الترقيم المؤقت للقسم رقم 63 القطعة رقم 57 ايداع بتاريخ 2009/05/16 بمساحة 380 م² وتسجيلها باسم المرجع مع اعفاء المرجع ضدهما من المصاريف القضائية.

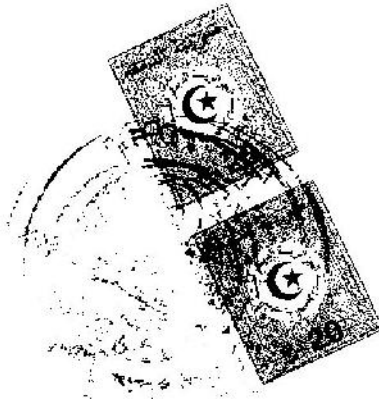
أصل هذا القرار أمضي من طرف الرئيس المقرر وأمين الضبط

الرئيس (ة) المقرر

أمين الضبط



سجل 27 نوفمبر 2011
أعلى كوردي





الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

الملحق رقم: (05)

المحكمة الادارية: الوادي

الغرفة رقم: 01

رقم القضية: 16/00631

رقم الفهرس: 17/00059

جلسة يوم: 17/01/23

مبلغ الرسم: 1500 دج

المدعى:

المدعى عليه:

وزير المالية ممثلا قانونا من
طرف مدير الحفظ العقاري
بالوادي
وزير المالية ممثلا قانونا من
طرف مدير املاك الدولة بالوادي

بين:

المرجع

العنوان: بلدية الوادي ولاية الوادي
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): علي هويدي ومن معه

ويبين

المرجع ضده

1 (وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير الحفظ
العقاري بالوادي
المباشر للخصام بنفسه

المرجع ضده

2 (وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير املاك
الدولة بالوادي
المباشر للخصام بنفسه

من جهة ثالثة

بالوادي

إن المحكمة الإدارية

2017/01/23

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ:

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق

1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

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

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

876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) محجوب تابهديت المقرر

في ثلاثة تقريره(ها) المكتوب

محافظ الدوا

عمراني كمال

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة)

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

أوقائع والإجراءات :

بموجب عريضة مودعة لدى كتابة ضبط المحكمة بتاريخ 2016/08/03 ومسجلة تحت رقم 2016/631 اعاد المدعي كروش عمار بن الاخضر المباشر للخصام بواسطة شركة المحامين للاستاذ علي هويدي ومن معه السير في الدعوى بعد الانجاز الخبرة ضد المرجع ضدهما وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير الحفظ العقاري بالوادي ووزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير املاك الدولة بالوادي اهم ما جاء فيها انه وبتاريخ 2016/01/25 اصدرت محكمة المكان حكما تحت فهرس رقم 16/50 قضى بتعين الخبير بن حرز الله محمد للبحث في الحيازة الفعلية للعقار الواقع بالقسم المساحي رقم 240 مجموعة الملكية رقم 01 ببلدية الوادي ومنذ متى وباي سند وما هي مظاهر الحيازة به مع اسقاط وثائق الطرفين عليه وقد انجزت الخبرة واودعت بتاريخ 2016/07/12 تحت رقم 16/109 وقد توصل الخبير في تقريره بعد معاينة العقار محل النزاع وتلقي تصريحات الشهود الحاضرين المجاورين له بان المرجع هو الحائز الفعلي لهذا العقار دون سواء بعد ان انتقلت الحيازة اليه بالتواتر منذ سنة 1942 بموجب عقد البيع العرفي المؤرخ في 1962/08/20 من طرف انثاء رزاق بكرة احمد الذي انتقلت اليه من الحائز الاصلي ضمايدة محمد الصالح الذي كان يحوز العقار هو بدوره استنادا الي الموجب رقم 739 المؤرخ في 1942/06/06 كما اكد الخبير بان المرجع يشغل الارض محل النزاع واسم المالكات فلاحية كما ان العقار يقع وسط غطان تابعة للخواص بمنطقة وازين بالوادي وهذا العقار يقع في مجموعة الملكية رقم 01 بالقسم المساحي رقم 240 وعليه فهو يلتزم بعد افراغ الحكم الاداري المصادقة على الخبرة محل الترجيع وبالنسبة الغاء الترفيع النهائي للعقار المذكور اعلاه مع تسجيله باسمه ولفائده وبعد التبليغ القانوني حضر المرجع ضده الاول وزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري بالوادي واجاب بمذكرة جاء فيها بان الخبرة غير واضحة في اسناد حيازة العقار للمدعي كما ان الوثيقة العرفية المحتج بها لا ترقى لاثبات حق الملكية وعليه فهو يلتزم القضاء باستبعاد الخبرة محل الترجيع مع رفض الدعوى الاصلية لعدم التأسيس.

وبعد التبليغ القانوني حضر المرجع ضده الثاني وزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري بالوادي واجاب بمذكرة جاء فيها بان محضر المعاينة الذي اعتمد عليه الخبير المعين في خبرته لاظهار ان المرجع قام بتهيئة العقار واستصلاحه بعد اعتداء على ارض الدولة طالما ان ذلك كان بدون ترخيص وكذلك بالنسبة الي عقد بيع العرفي المعتمد عليه فانه لا يرقى الي اثبات الحجية القانونية كما انه وبالرجوع الى الصور الفوتوغرافية المرفقة بتقرير الخبرة يتضح بان المزروعات حديثة مما يستنتج بان القطعة الارضية كانت في الاصل شاغرة وبقوة القانون تعود ملكيتها للدولة وعليه فهو يلتزم القضاء باستبعاد الخبرة محل الترجيع مع رفض الدعوى لعدم التأسيس.

وبعد التبليغ القانوني حضر المرجع ضده الثاني وبعد الاعلان عن اختتام التحقيق اودع التقرير بالملف ثم احيل على السيد محافظ الدولة لتقديم طلباته الكتابية والذي التمس القضاء بالاستجابة لطلب المرجع فحددت جلسة للمرافعات الشفوية بتاريخ 2017/01/16 وفيها ادخلت القضية في المداولة لجلسة 2017/01/23 ليصدر الحكم الاتي بيانه.

**** وعليه فإن المحكمة ****

- بعد الاطلاع على المواد 13 ، 14 ، 15 ، 65 ، 800 ، 801 ، 804 ، 815 ، 829 ، 838 ، 844 ، 884 ، 897 ، من قانون الاجراءات المدنية و الادارية .
- بعد الاستماع الى التقرير المكتوب المقدم من طرف السيدة محجوب تسعديت الرئيسة المقررة .
 - بعد الاطلاع على التقرير المكتوب المعد من طرف السيد محافظ الدولة .

- بعد تمكين الاطراف من تقديم ملاحظاتهم الشفوية
- بعد الاطلاع على اوراق الدعوى ومذكرات الاطراف
- بعد المداولة القانونية

من حيث الشكل :
حيث دعوى الترجيع قد جاءت ضمن الاجال ووفقا للاوضاع الشكالية المقررة قانونا مما يتعين التصريح بقبولها شكلا

من حيث الموضوع
حيث ان المدعي قد اعد السير في الدعوى بعد انجاز الخبرة ملتصا بالقضاء وبعد افراغ الحكم الاداري الصادر بتاريخ 2016/01/25 تحت فهرس رقم 16/50 المصادقة على الخبرة محل الترجيع المودعة بتاريخ 2016/07/12 تحت رقم 2016/109 وبالنسبة لغاء الترقيم النهائي للعقار الواقع بالقسم المساحي رقم 240 مجموعة الملكية رقم 01 بالوادي وبحسبها اعادة تسجيله باسمه وهذا نظرا لتطابق وثائقه على العقار محل النزاع ووجود اثار ومظاهر الحيابة به حيث يلتزم المرجع ضدهما القضاء باستبعاد الخبرة محل الترجيع مع رفض الدعوى لعدم التأسيس

حيث ان جوهر النزاع يتعلق بالغاء الترقيم النهائي للعقار المسجل في حساب الدولة حيث الثابت من الملف بان المدعي يزعم بانه يحوز قطعة ارض فلاحية بالمكان المسمى حي العراير جر وازيتن بالوادي انجرت له بالشراء من المدعو رزاق بعرة احمد بموجب عقد عرقي مؤرخ في 1963/08/20 وهذه الحيابة متواترة انتقلت لهذا الاخير من المدعو لضمادة محمد الصالح بموجب عقد مؤرخ في 1942/09/09 الا ان هذا العقار سجل باسم املاك الدولة المرجع ضدها الثانية بعد مرور مصالح المسح بالمنطقة بالقسم ومجموعة الملكية المذكوران اعلاه

حيث ان المرجع ضدها الثانية كانت تدفع بان العقار محل النزاع تنعدم به اثار الحيابة وبقوة القانون تعود ملكيته اليها

حيث ان المحكمة وللتأكد من الحيابة الفعلية للعقار محل النزاع ولمن تعود ومنذ متى وبأي سند وحق اثار ومظاهر الحيابة به استعانت بخبرة فنية مختصة في العقارات للقيام بالمهام المحددة بمطابق الحكم الاداري الصادر بتاريخ 2016/01/25 تحت فهرس رقم 2016/50 حيث ان الخبير المعين الاستاذ بن حراثة محمد قد انجز خبرته وادعها امانة ضبط المحكمة بتاريخ 2016/07/12 تحت رقم 2016/109

حيث انه وبالرجوع الي الخبرة محل الترجيع فان الخبير المعين قد توصل في خبرته بعد انتقاله الي العقار محل الترقيم النهائي المذكور اعلاه ومعاينته ميدانيا وتلقي تصريحات الطرفين وكذلك الاطلاع على الوثائق المقدمة منهم واسقاطها على العقار والسماع للملاك المجاورين له بان المرجع يحوز القطعة الارضية المتمثلة في مزرعة تقدر مساحتها الاجمالية بحوالي 30 هكتار الفجيرة من ارضية امتداد حرم غوط قديم الكائن بمنطقة املاك غيطان خواص بوازين بلدية الوادي الذي آل اليه بموجب عقد بيع مؤرخ في 1963/08/20 وهذه القطعة الارضية التي يحوزها بها عدة مغروسات من نخيل واشجار متنوعة وابار مجهزة وعدادات كهربائية ومساحات مخصصة لزراعة الخضروات الموسمية تسقى بواسطة المرش المحوري كما يوجد بالمزرعة اثار لبناء قديم ومخزن

حيث ان الخبير عند اسقاطه لمخطط حيابة مساحة مزرعة المرجع مع مخطط القطعة المسجلة بالقسم المساحي رقم 240 مجموعة الملكية رقم 01 محل النزاع الحالي تبين بانها جزء من المساحة الاجمالية التي يحوزها المدعي والمتمثلة في مساحة تقدر بـ 64338.40م² وفي الاخير توصل بان المرجع هو الحائز الفعلي والمادي للقطعة موضوع النزاع المقدر مساحتها 64338.40م² الواقعة بمنطقة وازيتن ببلدية الوادي المسجلة ضمن جزء من المساحة الكبيرة للقسم المساحي رقم 240 مجموعة الملكية رقم 01 كما ان طبيعة القطعة الارضية هي ملك خاص تقع وسط غيطان تابعة لخواص بمنطقة وازيتن ببلدية الوادي

حيث انه وبناءا على ما سبق ذكره فان الخبير المعين قد انجز خبرته على احسن ما يرام وتوّه بان الحائز الفعلي للعقار محل النزاع هو المرجع وعليه وبناءا على هذا يتعين على المحكمة

الاستجابة لطلب المرجع المدعي في الاصل والفصل بعد ابراج الحكم الإداري والرجوع
الخبرة محل الترجيع الغاء الترقيم النهائي المسجل باسم المرجع ضده الثاني للعقار الواقع بالتقسيم
المساحي رقم 240 مجموعة الملكية رقم 01 بمساحة قدرها 64338.40م² حسب المخطط
المرفق بالخبرة .
حيث يعفى المرجع ضدهما من المصاريف القضائية طبقا للمادة 67 من قانون المالية 1999 .

**** لهذه الأسباب ****

قررت المحكمة حال فصلها في القضايا الادارية علنيا حضوريا ابتدائيا

في الشكل : قبول الترجيع

في الموضوع : إفراغا للحكم الاداري الصادر بتاريخ 2016/01/25 تحت فهرس رقم

2016/50 المصادقة على الخبرة محل الترجيع المودعة بتاريخ 2016/07/12 تحت رقم

2016/109 وبحسبها القضاء بالغاء الترقيم النهائي للعقار المسجل في حساب الدولة الواقع

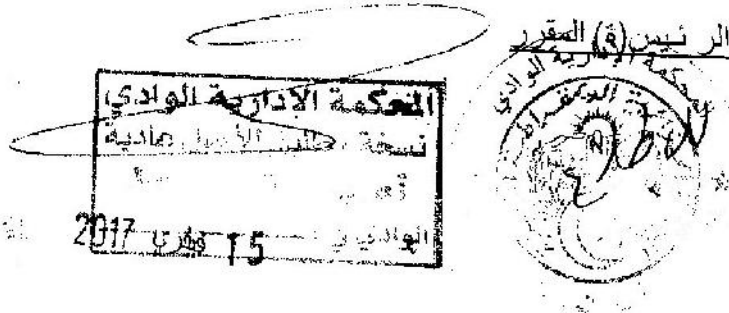
بالقسم المساحي رقم 240 مجموعة الملكية رقم 01 بوزيتن بلدية الوادي مع الامر بتسجيله

باسم المرجع كروش عمار بن الاخضر بمساحة 64338.40م² حسب المخطط المرفق بالخبرة

إعفاء المرجع ضدهما من المصاريف القضائية

هكذا صدر الحكم ولصحته امضاه كل من الرئيس المقرر وأمين الضبط .

أمين الضبط





الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

الملحق رقم: (06)

المحكمة الإدارية: الوادي

الغرفة رقم: 01

إن المحكمة الإدارية الوادي يجلسها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة

في التاسع من شهر ماي سنة ألفين و ستة عشر

برئاسة السيد (ة): محجوب تاسديت
بعضوية السيد (ة): صندالي محمد الحبيب
وبعضوية السيد (ة): ساكر العقبي
وبمحضر السيد (ة): عميور سعيد
وبمساعدة السيد (ة): غرياني محمد العيد

رقم القضية: 16/00134

رقم الفهرس: 16/00333

جلسة يوم: 16/05/09

مبلغ الرسم / 1500 دج

المدعي:

ورثة
وهم:

صدر الحكم الآتي ببيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 16/00134

بين:

المرجع

1 (: ورثة

العنوان: حي الحرية بلدية الوادي
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): باهي ياسين

المدعي عليه:

وزير المالية ممثلا قانونا من
طرف مدير الحفظ العقاري
بالوادي

من جهة

وبين

المرجع ضده

1 (: وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير الحفظ

العقاري بالوادي

العنوان : الوادي

المباشر للخصام بنفسه

من جهة

إن المحكمة الإدارية بالوادي

ففي الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2016/05/09

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق

لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

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

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

876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) ساكر العقبي المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) عميور سعيد محافظ الدول

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القاتونية أصدر الحكم الآتي:

الوقت والمكان والاحتمالات :

بتاريخ 2014/12/09 المدعون ورثة
المدعى عليه
الحال بواسطة محاميهم الاسماء

بتاريخ 2014/12/09 المدعون ورتبه
هؤلاء رفعوا دعوى الحال بواسطة محاميهم الاس
باهي ياسين بعريضة مشهورة بالمحافظة العقارية ضد المدعى عليه وزير المالية ممثلاً بـ
الحفظ العقاري لولاية الوادي

الحفظ العقاري لولاية الوادي .
جاء في شرح دعواهم بانهم يحوزون قطعة ارض بيضاء صالحة للبناء كانت عبارة عن 6
من غوط نخيل اندثر آلت الى مورثهم غر غوط خليفة بموجب قسمة ورثة جدهم غر غوط ا
بموجب عقد قسمة سنة 62 نسخة منه مرفقة تضمن قسمة بين ابناء البشير وكانت حصة
مورثهم 9 نخلات بهود جوادي المعروف بارض سيدي عون بحي الصحن الثاني حي الد
حاليا و الغوط اكتسبه مورثهم الاول بموجب حصر التركة المؤرخ في 1927/10/21 ن
منه مرفقة ونظرا لتأخر مسح عقارهم فحصلوا على شهادة من بلدية الوادي تحدد مساحة :
اجمالي 1433 متر مربع مقسم الى جزئين تفرق بينهم شارع وسعيا منهم على مسح عقار
وتسجيله بالسجل العقاري بادروا الى مصالح المسح بطلب مؤرخ في 2014/05/29 يلك
من خلاله اجراء المعاينة لحقوق الملكية العقارية و تسليمهم سند الملكية عن طريق تحقيق
وفق احكام القانون رقم 07702 طلبهم رفض اخطروا بذلك بتاريخ 2014/10/28 بمقرر
رفض الترفيع باسمهم بحجة عدم توفر شروط الحيأة وأرفقوا عريضتهم قرار رفض التر
مؤرخة في 2014/07/13 لعقارهم الواقع بالقسم المساحي 97 دون ترقيم مساحته
710.70 متر مربع .

710.70 متر مربع .
اجاب مدير الحفظ العقاري مدعي ان المدعين تقدموا بطلب لفتح تحقيق عقاري عن العقار
بالقسم المساحي 97 دون ترقيم وقتها حرر محضر مؤقت بين العقار ارض بيضاء لا توجد
مظاهر الحياة لذلك صدر قرار برفض الترقيم لصالح المدعين بمقرر رفض الترقيم مؤر
2014/07/17.

وتاريخ 2015/03/16 المحكمة اصدرت حكم تمهيدي قضت فيه بتعيين الخبير فلور ه
لانتقال للعقار محل النزاع ومحل قرار الرافض ترقيمه بالقسم المساحي 97 مساحته 70
متر مربع تحديد موقعه ومساحته وحدوده.

السيد الخبير انهي خبرته واهم ما جاء فيها العقار محل النزاع عبارة عن قطعة ارض يده
صالحة للبناء مسوات كلية. ومدفونة نسبة 100% بترخيص بلدي للمدعي كانت سابقا
غوط تم دفنه بالرمل بمساحة 710.70 متر مربع و الخبير ذكر هناك تواتر الحيازة للمد
جدهم البشير القسمة سنة 62 وهذا بناء على شهادة المجاورين .

جدهم البشير القسمه سنة 62 وهذا بناء على شهادة المجاورين .
وبتاريخ 2016/02/01 المدعون ارجعوا السير في الدعوى بعد انجاز الخبرة بواسطة
الاول مذكرين بوقائع الدعوى والاجراءات التي مرت بها مؤكدين السيد البخير انجزه
وتوصل بعد المعاينة الميدانية وتحديد الارض محل النزاع وموقعا وحدودا ومساحة بعد
للمجاورين توصل حيازة العقار ترجع للمرجعين يتواتر منذ جدهم البشير و القسمه التي
آلت إلى مرثهم سنة 1962.

ألت إلى مرئهم سنة 1962 .
طالبين في الاخير المصادقة على الخبرة وبحسبها الغاء مقرر رفض الترقيم العقار محل
الواقع بالقسم المساحي 97 بالوادي بمساحة 710.70 متر مربع المؤرخة في 08/13/08
وبالنسبة تسجيل وترقيم العقار باسم المدعين .

وبالنسبة لتسجيل وترقيم العقار باسم المدعى .
اجاب المرجع ضده مدير الحفظ العقاري مدعي انه بتاريخ 2014/05/29 تقدم المرء
بطلب من أجل فتح تحقيق بتاريخ 2014/06/02 تمت المعاينة من قبل مصالح المسح
2014/06/23 حرر محضر مؤقت بين العقار عبارة عن ارض بيضاء لا وجود لمعا
للحيازة ولعدم توفر شرط الحيازة صدر مقرر برفض الترقيم مؤرخة في 14/07/13
في الاخير الاشهاد بصحة الاجراءات .

وبعد اختتام التحقيق حددت جلسة 2016/03/21 لايداع التقرير تم عرض الملف على
الدولة لتقديم طلباته المكتوبة اين طالب برفضها وحددت جلسة 2016/04/18 للمرافعات
الشفوية تم وضعت في المداولة لجلسة 2016/05/09 ليصدر الحكم الاتي بيانه.

**** وعليه فإن المحكمة ****

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب الذي تلاه السيد ساكر العقبي المستشار المقرر .
بعد الإطلاع على العريضة الإقتاحية والوثائق المرفقة بها ودفع وأساليب الخصوم .
بعد الإعلان عن إختتام التحقيق .
بعد الإطلاع على الطلبات المكتوبة المقدمة من طرف السيد محافظ الدولة .
بعد الإطلاع على أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية .
بعد المداولة القانونية .
من حيث الشكل :

حيث التراجع بعد الخبرة جاء وفقا لاشكاله القانونية واجاله مما يتعين معه قبول التراجع شكلا .
من حيث الموضوع :
حيث موضوع الدعوى يتعلق بالمطالبه بالغاء الترقيم بالسجل العقاري للعقار بالقسم المساحي رة
97 مساحته 710.70 متر مربع بمخطط بلدية الوادي و اعادة تسجيله باسم المرجعين .
زاعمين انهم يحوزون العقار محل النزاع و الذي كان عبارة عن غوط اندثر تخيله كانوا قد
ورثوه عن مورثهم المرحوم يدوره ورثه عن والد جد المرجعين
الذي تملك العقار بناء على حصة تركة مؤرخة في 1997/10/21 وعقد قسمة سنة 1962
ومن يومها وهم يحوزون الارض الى ان اندثر نخيلها و سويت الارض بعد دفنها بترخيص من
البلدية حيث ان كل تلك الظواهر ثابتة بدليل قرار دفن الارض الصادر عن البلدية يبين حيازة
الارض كانت في يد المرجعين .
حيث ان الحائز يعد مالك للارض الحائز لها متى توفرت شروط الحيازة وفي قضية الحال تبين
المرجعين حائزين وهذا بعد تحديد عقاري بواسطة الخبير مما يتعين اعتماد الخبرة وبحسبها
الغاء الترقيم بالسجل العقاري للقسم المساحي 97 بمخطط بلدية الوادي بمساحة 710.70 متر
مربع واعادة تسجيله باسم المرجعين .
حيث ان المصاريف القضائية على عاتق المرجعين .

**** لهذه الأسباب ****

قررت المحكمة حال فصلها في القضايا الادارية علنيا حضوريا ابتدائيا
في الشكل : قبول التراجع

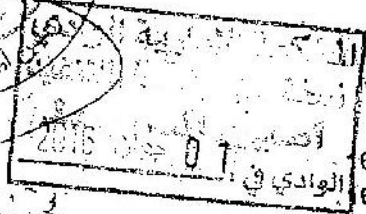
في الموضوع : افراغا للحكم الاداري الصادر بتاريخ 2015/03/16 تحت رقم الفهرس
15/128 المصادقة على الخبرة محل التراجع المودعة بتاريخ 2015/10/19 تحت رقم
2015/79 وبحسبها القضاء بالغاء مقرر الرفض الصادر عن المرجع ضده بتاريخ
2014/07/13 تحت رقم 14/39 مع الامر بمواصلة التحقيق العقاي اعتمادا على الخبرة مد
التراجع

إعفاء المرجع ضده من المصاريف القضائية بما فيها مصاريف الخبرة
هكذا صدر الحكم ولصحته امضاه كل من الرئيس و المستشار المقرر وامين الضبط.

أمين الضبط

المستشار المقرر

الرئيس (ة)



صفحة 3 من 4

رقم الجدول: 6/00134
رقم الفهرس: 6/00333

فهرس الموضوعات

شكر وعرفان

أ.....مقدمة

الفصل الأول

الإطار الإجرائي للترقيم العقاري

- المبحث الأول: عملية المسح العام للأراضي وإعداد السجل العقاري.....7
- المطلب الأول: المراحل التطبيقية للمسح العام.....7
- الفرع الأول: المرحلة التحضيرية للمسح العام.....8
- الفرع الثاني: الأعمال الميدانية.....11
- الفرع الثالث: المرحلة الختامية للمسح العام.....15
- المطلب الثاني: مراحل إعداد السجل العقاري.....16
- الفرع الأول: استلام الوثائق المسحية.....16
- الفرع الثاني: ترقيم العقارات الممسوحة.....17
- الفرع الثالث: إنشاء البطاقات العقارية.....18
- المبحث الثاني: أنواع الترقيمات العقارية الناتجة عن المسح العام.....22
- المطلب الأول: الترقيم المؤقت.....22
- الفرع الأول: الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر.....23
- الفرع الثاني: الترقيم المؤقت لمدة سنتين.....26
- الفرع الثالث: الترقيم في حساب المجهول.....27
- المطلب الثاني: الترقيم النهائي.....28
- الفرع الأول: السندات الرسمية.....29
- الفرع الثاني: السندات العرفية ثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971.....30
- الفرع الثالث: انقضاء مدة الترقيم المؤقت.....32

الفصل الثاني

المنازعات الناتجة عن عملية الترقيم العقاري

المبحث الأول: دعوى منازعات الترقيم العقاري.....	36
المطلب الأول: دعوى الترقيم العقاري.....	37
الفرع الأول: مفهوم الدعوى	37
الفرع الثاني: شروط دعوى الترقيم العقاري.....	40
المطلب الثاني: المنازعات المرتبطة بالترقيمات العقارية.....	47
الفرع الأول: منازعات الترقيم المؤقت.....	47
الفرع الثاني: منازعات الترقيم النهائي.....	54
الفرع الثالث: منازعات الترقيم الناتج عن التحقيق العقاري.....	55
المبحث الثاني: القضاء المختص في منازعات الترقيم وتطبيقاته العملية.....	59
المطلب الأول: الجهات القضائية المختصة للفصل في منازعات الترقيم العقاري.....	59
الفرع الأول: المنازعات التي تؤول إلى القضاء العادي.....	60
الفرع الثاني: المنازعات التي تؤول إلى القضاء الإداري.....	62
الفرع الثالث: المنازعات التي تؤول إلى القضاء الجزائي.....	65
المطلب الثاني: تطبيقات عملية متعلقة بمنازعات الترقيم العقاري.....	66
الفرع الأول: تطبيقات قضائية خاصة بالترقيم المؤقت.....	67
الفرع الثاني: تطبيقات قضائية خاصة بالترقيم النهائي.....	72
الفرع الثالث: تطبيقات عملية لمنازعات مقرر الترقيم في التحقيق العقاري.....	74
الخاتمة.....	78
قائمة المصادر والمراجع.....	83
الملاحق.....	90
فهرس الموضوعات.....	108