

## مجلة العلوم القانونية والاجتماعية

Journal of legal and social studies

Issn: 2507-7333

Eissn: 2676-1742

### المنازعات الإدارية للترقيم في السجل العقاري في الجزائر

**The Administrative disputes of the numbering in the land register in  
Algeria**

سبع زيان <sup>1\*</sup>، بن أحمد عبد المنعم <sup>2</sup>

<sup>1</sup> جامعة زيان عاشور بالجلفة ، (الجزائر)، [sbaziane@gmail.com](mailto:sbaziane@gmail.com)

<sup>2</sup> جامعة زيان عاشور بالجلفة ، (الجزائر)، [mounaibenhamed@yahoo.fr](mailto:mounaibenhamed@yahoo.fr)

تاريخ النشر: 2021/09/01

تاريخ القبول: 2021/08/01

تاريخ ارسال المقال: 2021/06/09

<sup>\*</sup> المؤلف المرسل

**الملخص:**

للتقييم العقاري أهمية بالغة خاصة إذا تعلق الأمر بالمنازعات التي ترمي إلى إلغاء التقييم النهائي الذي ينتج عنه منح الدفتر العقاري ، ومن ثم إنشاء مراكز قانونية جديدة تثير حجية الدفتر وتجعل من الملكية العقارية غير مستقرة .

ذلك مما يستهدف البحث في مضمون وآليات التقييم بأنواعه ومدى كفاية إجراءاته لمنح القوة الثبوتية اللازمة للدفتر العقاري ودوره في تجسيد مبدأ الائتمان العقاري ومبدأ الحفاظ على الحقوق المكتسبة ، لينتهي البحث وفق دراسة وصفية وتحليلية للنصوص القانونية وواقع المنازعات الإدارية للترقيم للقول بضرورة تحصين المشرع الجزائري للدفتر العقاري ضد الطعن الإداري غير المحدد الأجل ، بالإضافة إلى إمكانية تفادي ذلك بتعزيز إجراءات وقائية بديلة قبل صدوره ووسائل أخرى لصالح الغير المتضرر بعد صدوره.

**الكلمات المفتاحية:** البطاقة العقارية; الدفتر العقاري; المنازعات الإدارية; السجل العقاري; التقييم العقاري.

**Abstract :**

The topic of real estate numbering is more important when the disputes of an administrative nature aimed at eliminating the final numbering, and the real estate book that is associated with it. This situation occurs new legal centers that make the property unstable, so we will address the content and mechanisms of numbering of all kinds And the adequacy of its procedures to grant the necessary proof force for the real estate book. And its role in the embodiment of the principle of real estate credit and the principle of preserving acquired rights. We will reach to say the need to fortify the real estate book against the indefinite administrative cancellation.

**Keywords:** administrative disputes; land register; land book; Real estate numbering; real estate card.

## مقدمة:

تناول المشرع الجزائري السجل العقاري في المادة 03 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>(1)</sup>، حيث جاء فيها: "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية"، كما نصت المادة 12 من نفس الأمر على أن السجل العقاري يمسك على شكل مجموعة البطاقات العقارية ويتم إعداده أول بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما.

كما نظم المشرع الجزائري السجل العقاري مرة ثانية في الباب الثالث من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>(2)</sup>، و قد تضمن هذا الباب أربعة أقسام، جاء القسم الأول بعنوان التأليف و شكل و مسك مجموعة البطاقات في فقرات ثلاث تضمنت قطع الأراضي و بطاقات العقارات الحضرية ثم شكل و كفيات التأشير. أما القسم الثاني فنظمه المشرع تحت عنوان تسلم الوثائق و الوثائق الملحقة بمجموعة البطاقات، و جاء القسم الثالث تحت مسمى الدفتر العقاري، و أخيرا القسم الرابع و تضمن إعطاء المعلومات الواردة في السجل العقاري.

و يعد الترقيم بالبطاقة العقارية في السجل العقاري سواء ما كان منه نهائيا أو مؤقتا موضوع منازعات بين الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين، و أوجب المشرع الجزائري عرض النزاع المتعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري أمام المحافظ العقاري لمحاولة الصلح و إيجاد حل إداري صرف و إذا انتهى المحافظ إلى عدم التسوية وجب على المتضرر عرض نزاعه طبقا للمادة 516 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أمام القضاء العادي بالقسم العقاري، غير أنه إذا تم ترقيم العقار ترقيميا نهائيا فإنه يكتسب حجية في مواجهة الغير تجسيدا لمبدأ الائتمان العقاري، إلا أن المشرع أجاز إعادة النظر فيه أمام القضاء الإداري بموجب المادة 16 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

ذلك ما يدفعنا إلى التساؤل عن حجية السجلات العقارية و ما يستل منها من دفاتر عقارية في إثبات الملكية العقارية و عن جدوى تبني المشرع الجزائري لحجية الترقيم النهائي الوارد في هذه السجلات و من ثم الدفاتر العقارية المنسوخة عنها من جهة و إمكانية إعادة النظر فيها عن طريق القضاء بموجب المادة 16 من المرسوم 63-76 من جهة أخرى، وعليه تطرح الدراسة الإشكالية التالية: ما المقصود بالترقيم في السجل العقاري و ما خصوصية المنازعة الإدارية المتعلقة به في التشريع الجزائري؟. لأجل ذلك فإننا سنتناول بالدراسة هذه الإشكالية من خلال الخطة التالية:

المبحث الأول: السجل العقاري وعلاقته بالدفتر العقاري.

المطلب الأول: مفهوم و إعداد السجل العقاري.

المطلب الثاني: التداخل التشريعي في تحديد السجل العقاري و الدفتر العقاري.

المبحث الثاني: آليات تسوية منازعات الترقيم أمام القضاء الإداري.

المطلب الأول : الترتيم المؤقت بين التسوية الإدارية و المنازعة القضائية.

المطلب الثاني : انفراد القضاء بإعادة النظر في الترتيم النهائي .

### المبحث الأول: السجل العقاري وعلاقته بالدفتر العقاري

قبل التطرق إلى الترتيم الوارد على السجل العقاري و الذي غالبا ما يكون موضوع المنازعة الإدارية أمام القاضي الإداري ، نحاول في البداية و بشكل موجز بيان كفيات و إجراءات إعداد السجل العقاري ثم تفصيل أنواع الترتيم في هذا السجل .

### المطلب الأول: مفهوم و إعداد السجل العقاري

غني عن البيان أن مسح الأراضي العام يعتبر الأساس المادي للسجل العقاري ، وعند الانتهاء من عملية المسح تقيد الحقوق العينية في هذا السجل باعتباره الوعاء الذي تصب فيه نتيجة أعمال المسح ، على شكل ترقيم عقاري مؤقت أو نهائي ، و يشهر المحافظ العقاري في السجل العقاري الحقوق المتعلقة بالملكية العقارية و بقية الحقوق العينية الأخرى طبقا لمبدأ الأثر النسبي المنشئ للقيود<sup>(3)</sup>. فما المقصود بالسجل العقاري و كيف يتم إعداده ؟.

### الفرع الأول: مفهوم السجل العقاري

يعرف السجل العقاري على أنه مجمل الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار و توضح حالته المادية والقانونية و يمكن تعريفه أيضا بأنه مجمل الوثائق التي تبين حالة العقار المادية والقانونية، أساسه مسح الأراضي العام وشكله مجموعة البطاقات العقارية.<sup>(4)</sup>

لم يعرف المشرع الجزائري السجل العقاري ، غير أنه اكتفى بالإشارة إلى الغرض من إنشائه وكيفية مسكه وفق ما هو منوه به في أحكام المادة 03 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>(5)</sup> .

وتعد البطاقة العقارية شكل السجل العقاري يدون فيها كل ما يتعلق بالعقار بداية بترقيمه و حدوده و مساحته وأسماء ملاكه ، و ما ترتب على العقار من تصرفات أو حقوق التي يتم تضمينها ضمن هذا السجل ، فيمكن تبعا لذلك تعريف السجل العقاري على أنه مجموعة الوثائق الأصلية و المتممة أو ما يعبر عنها بمجموعة البطاقات العقارية التي يتم مسكها على مستوى كل محافظة عقارية .

### الفرع الثاني: إعداد السجل العقاري

طبقا للمادة 08 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يجب أن تقوم مصالح مسح الأراضي بإيداع وثائق المسح<sup>(6)</sup> لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، و ذلك من أجل تحديد حقوق الملكية و

الحقوق العينية الأخرى و شهرها في السجل العقاري ، و يثبت كل إيداع لوثائق المسح عن طريق محضر تسليم<sup>(7)</sup> يحرره المحافظ العقاري ، و يكون محل إشهار واسع في أجل 8 أيام من تاريخ إيداع الوثائق ، و لمدة 4 أشهر بكل وسيلة مناسبة<sup>(8)</sup> و يهدف ذلك إلى تمكين المالكين و ذوي الحقوق العينية و العقارية من استلام كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري<sup>(9)</sup> .

و عرف المشرع الجزائري المسح العام بموجب المادة 02 من الأمر 74/75 على النحو التالي : إن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري . و بذلك لا يمكن وضع نظام السجل العيني الذي شرع فيه بموجب الأمر رقم 74/75 و ما صاحبه من مراسيم تنفيذية ما لم يتم المسح العام للأراضي كخطوة أولى لإنشاء السجل العقاري باعتبار المسح أداة لحصر جميع الملكيات العقارية<sup>(10)</sup> .

و تشمل إجراءات المسح تعيين حدود البلديات و الملكيات داخل كل بلدية و إجراء تحقيق في الميدان لإبراز أصحاب الحقوق و الملاك ، و إعداد وثائق المسح من مخططات و سجلات تبين العقارات الممسوحة و ترقيمها و رسم حدودها و عند إتمام هذه الإجراءات تبدأ عملية تأسيس السجل العقاري<sup>(11)</sup> و تعتمد عملية المسح على وثائق مسحية تتمثل في مخطط المسح و هو يوضح موقع العقار و حدوده و مساحته، بالإضافة إلى إنشاء جداول الأقسام و هي عبارة عن قائمة ترتب مجموعات الملكية في التسلسل الطبوغرافي أي تبعا للتسلسل أرقام مجموعة الملكية و تعد كل مجموعة ملكية رقم الحساب لكل مالك .أضف إلى ذلك مصفوفة المسح و هي عبارة عن جدول مساحي يحتوي على كل المعلومات لكل مالك بما فيها جميع ممتلكاته التي يملكها على مستوى كل بلدية .

ولابد من التنويه إلى أنه يعلن عن افتتاح أعمال المسح في كل بلدية بموجب قرار يصدره الوالي المختص اقليميا ، باقتراح تقدمه مديرية مسح الأراضي ، و يعقب صدور قرار عملية افتتاح عمليات المسح عمليات نشر واسعة تبدأ بنشره في الجريدة الرسمية و في مجموع القرارات الإدارية للولاية المعنية، و كذا في الجرائد اليومية وفق ما هو منصوص عليه في الفقرة الثانية من المادة الثانية من المرسوم 62/76<sup>(12)</sup> حيث جاء فيها : "... و ينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و في مجموع القرارات الإدارية للولاية المعنية و في الجرائد اليومية و يبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي المعني " .

و تلي عملية الافتتاح عدة مراحل تتمثل في المرحلة التحضيرية و المرحلة الميدانية ثم مرحلة التحقيقات العقارية ، و هي المراحل التي تحكم سير الأعمال التقنية لمسح الأراضي العام .<sup>(13)</sup> و بمجرد الانتهاء من عملية إعداد هذه الوثائق و انتهاء التحقيقات يودع الملف لدى لجنة بلدية مسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية المنشأة بموجب المادة 09 من الأمر 74/75 و التي جاء فيها : " تنفذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين و لهذا الغرض تؤسس لجنة بلدية لمسح الأراضي و يحدد تشكيل اللجنة و اختصاصاتها و سيرها بموجب النصوص التطبيقية لهذا الأمر " ، و تم إنشاء هذه اللجنة لاحقا بموجب المادة 07 من المرسوم 62/76 و التي

جاء فيها " تنشأ لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية " (14) ، يتم المصادقة عليها من قبل اللجنة البلدية بمتابعة عملية المسح .

### الفرع الثالث: مشتملات السجل العقاري

جاء في المادة 19 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أن مجموعة البطاقات العقارية التي حدد مسكها بموجب المادة 13 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، تمثل كما هو ناتج من الوثائق المنشورة النطاق الطبيعي و كذلك الوضعية القانونية للعقارات . و هي تتضمن من جهة المخططات التي تظهر النطاق الطبيعي للعقارات و من جهة أخرى بطاقات العقارات التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك . و يمكن تقسيم الوثائق إلى وثائق أصلية و أخرى تبعية .

### أولا : الوثائق الأصلية للسجل العقاري

تشكل مجموعة البطاقات العقارية الوثائق الأساس المكونة للسجل العقاري ، تدون فيها الحقوق العينية العقارية بدء برقم العقار وأوصافه ونوعه وأسماء المالكين ، و التي لا يمكن تعديلها و لا إعادة النظر فيها إلا عن طريق القضاء في شكل منازعة قضائية و هو موضوع المحور الثاني من هذا البحث ، إلا أن المشرع أورد استثناء بموجب المادة 33<sup>(15)</sup> من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بشأن الأخطاء التي يتم معابنتها على محتوى البطاقات العقارية أثناء التأشير<sup>(16)</sup> ، إذ يمكن تصحيحها إما بمبادرة من المحافظة العقارية أو بناء على طلب حائز الدفتر العقاري على الرغم من أن المشرع عبر على ذلك بجائز السجل العقاري و المؤكد أن المشرع كان يقصد حائز الدفتر لا السجل<sup>(17)</sup> .

و يمكن تبرير ذلك على نحو ما يراه "بوزيتون عبد الغني" في مذكرته للماجستير و المعنونة بـ " المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري " أنه في بعض النصوص أوجد المشرع البطاقات العقارية كمرحلة أولى قبل استحداث الدفاتر الأم و هو ما يعرف بالسجلات العقارية أو دفاتر الأملاك<sup>(18)</sup> .

### ثانيا : الوثائق الملحقة بمجموعة البطاقات للسجل العقاري.

نصت المادة 41 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه ينبغي على المحافظ أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوما بيوم و حسب الترتيب العددي تسليمات العقود و القرارات القضائية، و بصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار . و أوضحت المادة 43 من ذات المرسوم أن السجل الذي نص على مسكه بموجب المادة 41 منه و الذي يقفل كل يوم من قبل المحافظ، يرقم و يوقع من قبل قاضي المحكمة التابعة لاختصاص المحافظة العقارية. و تتم تأشيريات الإيداع على هذا السجل على الفور من

دون ترك بياض و كتابة بين الأسطر ، و تودع في كل سنة نسخ من سجلات الإيداع المقفلة أثناء السنة المنصرمة بدون مصاريف لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليميا .

و أشارت المادة 44 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه فضلا على سجل الإيداع المنصوص عليه في المادة 41 فإن المحافظ يمسك مجموعة بطاقات حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي يتم إشهارها ، و تشمل كل بطاقة على الخصوص تعيين أصحاب الحقوق المذكورين و كذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية و المراجع الخاصة بالبطاقات العقارية .

### المطلب الثاني: التداخل التشريعي في تحديد السجل العقاري و الدفتر العقاري

رغم الاختلاف المفاهيمي والمصطلحي بين الدفتر العقاري والسجل العقاري يلاحظ أحيانا وجود تداخل تشريعي بينهما حري بالانتباه ، نظرا لوجود علاقة متلازمة تربطهما قانونا وهذا ما يدفعنا إلى تحديد هذه المفاهيم وتوضيح هذه العلاقة ومقتضياتها .

#### الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري

يعرف الدفتر العقاري على أنه تلك الوثيقة التي تعد بمثابة شهادة ميلاد العقار، تعمل على تثبيت ملكية شخص على عقار أو حقوق عينية عقارية لتكون حجة له في مواجهة الغير <sup>(19)</sup> و يعرف أيضا على أنه ذلك السند الإداري الذي يثبت حقوق المالك على عقاره ، و المعبر عن الوضعية القانونية الآنية للعقار. <sup>(20)</sup>

و نظم المشرع الجزائري الدفتر العقاري في القسم الثالث من المرسوم 63/76 و جاء في المادة 45 منه أن الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر رقم 74-75 يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية ، و يكون الدفتر العقاري معد و مؤشر عليه بكيفية واضحة و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو و البياض يشطب عليه بخط و الجداول مرقمة و موقعة ، و تكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة و الأسماء الشخصية بأحرف صغيرة .

و يمنع التحشير و الكشط اما الأغلاط أو السهو تصحح عن طريق الإحالات و أن الكلمات و الأرقام المشطوب عليها ، و كذا الإحالات تكون مرقمة و مسجلة بعد التأشير عليها و موافق عليها من قبل المحافظ و يسطر خط بالحبر بعد كل إجراء <sup>(21)</sup> ، و يوضح المحافظ تاريخ التسليم و النص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم و يشهد بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة . مع الإشارة إلى أن كل تأشير يوجد على البطاقة ينقل إلى الدفتر المقدم أو الدفاتر الجديدة <sup>(22)</sup> . و يشهد المحافظ عند كل طلب على الدفتر بموافقة هذا الأخير مع البطاقة أو البطاقات <sup>(23)</sup> .

و بعد إعداد الدفتر العقاري يسلم إلى المالك الذي يبقى حقه قائما بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة ، و كل نقل لحق الملكية عندما لا يكون سببا في إنشاء بطاقات جديدة يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم و تسليمه إلى المالك الجديد<sup>(24)</sup> .

غير أنه عندما يكون شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشيع ، فإنه يعد دفترا واحدا يودع لدى المحافظة العقارية ، ما لم يكن هؤلاء الأشخاص قد عينوا وكلاء من بين المالكين لحيازة هذا الدفتر و يشار على البطاقة المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري<sup>(25)</sup> .

و في حال ضياع الدفتر أو إتلافه نصت المادة 52 على أن المالك يستطيع بموجب طلب مكتوب و مسبب و بناء على اثبات هويته ، أن يحصل على دفتر آخر و يؤشر في البطاقة على الحصول على هذا الدفتر ، و قد أوجب القانون على المحافظ العقاري طبقا للمادة 49 عندما يعد دفترا جديدا أن يعمل على إتلاف الدفتر السابق و يشير لهذا الإتلاف على البطاقة المطابقة .

### الفرع الثاني: العلاقة بين الدفتر العقاري و السجل العقاري

كان المشرع حريصا على التمييز بين الدفتر العقاري و السجل العقاري و اعتبر الأول واجهة للثاني و جعل هذا الأخير أصلا للدفتر العقاري ، و لأجل ذلك استعمل المشرع عبارة المطابقة في أكثر من مادة للدلالة على وجوب التطابق بين المعلومات الواردة في الدفتر و البطاقة العقارية ، فنص في المادة 49 حال إعداد دفتر عقاري جديد من طرف المحافظ العقاري وجوب إتلاف الدفتر السابق و أن يشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة . كما نجد أن المشرع وصف البطاقة بالمطابقة و معناه أن تكون مطابقة لما هو وارد في الدفتر ، و كرر المشرع ذات العبارة و نفس الوصف في المادة 47 عندما يكون شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشيع حائزين على دفتر واحد.

و جاءت المادة 18 من الأمر 74-75 أكثر وضوحا في فقرتها الأولى بحيث نصت على ما يلي : يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفترا عقاريا تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموع البطاقات العقارية ، و استعمل المشرع لكلمة تنسخ معناه أن وظيفة المحافظ العقاري لا تعدوا أن تكون نسخا للبيانات الواردة في البطاقة دون زيادة أو نقصان و هذا ما عبر عنه المشرع في المواد 49 و 47 من المرسوم 76-63 المذكورتين أعلاه بعبارة " مطابقة " توصيفا للبطاقة العقارية .

كما عبر المشرع على هذا النسخ أو التطابق بإمكانية أن تحل صور عن البطاقة العقارية محل الدفتر في حد ذاته وفق ما أقرته المادة 54 من المرسوم 76-63 و التي جاء فيها : " إن إعداد الدفتر عن طريق تصوير البطاقات يمكن أن يقرر بموجب قرار من وزير المالية و عند الاقتضاء أن هذا القرار سيحدد كيفية الاستنساخ المسموح به و يوضح الشروط التي بموجبها ستكتب التأشيرات المنصوص عليها في المادتين 45 و 53 من الدفتر " .

مع الإشارة إلى أن المشرع عبر على دفتر العقاري بالسجل العقاري في الفقرة الأخيرة من المادة 33 حال اكتشاف أخطاء أو أغلاط في دفتر العقاري إذ أجاز تصحيحه إما بمبادرة المحافظ و إما بناء على طلب حائز السجل العقاري . و المؤكد أن المشرع كان يقصد حائز الدفتر لا حائز السجل العقاري و إن كنا نرى أن لا غضاضة في ذلك طالما أن الدفتر مرآة للسجل الذي هو عبارة عن مجموع البطاقات العقارية كما أشرنا إلى ذلك سلفا بل إن مجرد صورة عن البطاقة يمكن أن تكون دفترا عقاريا .

### الفرع الثالث: أنواع الترقيم الوارد في السجل العقاري

يتنوع الترقيم العقاري إلى مؤقت و نهائي ، ينعقد الترقيم النهائي في حال وجود عقود و سندات مشهورة ، و يقوم الترقيم المؤقت فيما دونهما ، و ينقسم إلى نوعين ترقيم لأربعة أشهر و ترقيم لسنتين تأتي تفصيلهم في ما يلي :

#### أولا : الترقيم المؤقت :

و ينقسم إلى نوعين ترقيم لأربعة أشهر و آخر لسنتين نصت على النوع الأول من الترقيم المادة 13 من المرسوم 63/76 حيث يعتبر الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس للمالكها الظاهرين سندات ملكية مقبولة قانونا ، و الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن المسح حيازة هادئة و مستمرة و غير متنازع عليها تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم طبقا لأحكام القانون المدني .

و يصبح الترقيم المؤقت لمدة أربع اشهر ترقيميا نهائيا ما لم يقدم بشأنه اي اعتراض ضمن هذه المدة و التي تبدأ من تاريخ الترقيم في حد ذاته و ضمن هذا الإطار تنص المادة 13 فقرة أولى من المرسوم 63/76 على ما يلي : " يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة 4 اشهر يجري سريانه ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس للمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية و الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال " .

و مسايرة لنفس الاتجاه أدخل المشرع بمقتضى المادة 89 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي 123/93<sup>(26)</sup> استثناء على المادة 1/88 من المرسوم 63/76 التي تنص على أنه " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حال عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو شهادة الانتقال عن طريق الوفاة ، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير " ، و أصبحت المادة 89 من نفس المرسوم تنص على أنه " تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية و الذي يتم تطبيقا للمواد من 8 إلى 18 من هذا المرسوم عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01 .

و بالتالي جاءت المادة 89 من المرسوم 63/76 لتؤكد ما جاء في نص المادة 01/13 من المرسوم 63/76 و المتعلقة بالترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر حيث تقضي بجواز شهر حق الحائز إذا كان يخص الإجراءات الأولية لشهر الحقوق العقارية عند انتهاء عملية مسح الأراضي ، فيجوز إذن في هذه الحالة أن يكون التقادم المكسب أساسا لهذا الإجراء و إن لم يكن هناك شهر مسبق لهذه الحقوق. (27)

وفيما يخص الترقيم المؤقت لمدة سنتين أورده نص المادة 14 من المرسوم 63/76 و يتعلق بالعقارات التي ليس للمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية (28) و لكنهم حائزون لها ، و لم يتمكنوا من إثبات المدة القانونية للحيازة التي تمكنهم من اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب (29) ، و إذا تبين من التحقيق أن الحيازة تعود لفترة ما قبل عملية المسح العام ، يمكن في هذه الحالة منح الترقيم العقاري المطالب به شريطة أن تكون أقوال و تصريحات الطالب مدعمة بشهادة شخصين عدلين مصرح بهما أمام الموثق يثبت فيها و في حدود المادة 324 من القانون المدني ما يتلقاه من تصريحات ذوي الشأن مشفوعة بشهادة شاهدين و وفقا لما تنص عليه المذكرة رقم 7341 مؤرخة في 2008/07/16 و الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية .

و العقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين سندات معترف بها تثبت ملكيتهم أو حيازتهم وفقا لقواعد التقادم المكسب و التي يقوم المحافظ بإعطاء الترقيم المؤقت لمدة سنتين يمكن أن يتحول إلى ترقيم نهائي بعد مرور مدة سنتين دون أن يسجل أي اعتراض ، و ترى " دليلة زروقي " أن الترقيم المؤقت لمدة سنتين يطبق أيضا لفائدة الدولة في العقارات التي ليست لها مالك ولا يجوزها أحد (30)، و هذا ما يمكن استقراؤه أيضا من التعليم رقم 16 لسنة 1989 فإن هذا النوع من العقارات يرقم لفائدة مجهول على أن لا يبقى كذلك بعد انقضاء الأجل المحدد في القانون و حينها يرقم نهائيا باسم الدولة .

و في حالة الترقيم المؤقت يمنح للطالب شهادة ترقيم مؤقتة لمدة سنتين طبقا للقانون و في حال عدم وجود اعتراض في الآجال القانونية كما سبقت الإشارة إليه يرقم العقار ترقيميا نهائيا و يسلم الدفتر العقاري ما لم يتصل بعلم المحافظ تسجيل دعوى استعجالية لمنع تسليم الدفتر العقاري إلى حين الفصل النهائي في الدعوى الموضوع حول أحقية العقار أمام القضاء الإداري ، و حينها ينتظر المحافظ العقاري الفصل النهائي في الدعوى الاستعجالية و مرور مدة استئنافها ، و منطقي القول أن المحافظ سيمنع على التسليم حتى و لو صدر أمر استعجالي إداري برفض الدعوى الاستعجالية و لو اكتسب الصفة النهائية و يجب عليه الانتظار إلى غاية الفصل في الدعوى في الموضوع فصلا نهائيا هي الأخرى .

و يلزم رابع الدعوى العودة للقاضي الاستعجالي لاستصدار أمر مخالف إذا اقتضى الأمر ذلك ، على الرغم من أنه من الناحية العملية يكفي تقديم الحكم النهائي الصادر في دعوى الموضوع مشمولا بالصيغة التنفيذية من أجل استلام الدفتر العقاري .

و بعد ترقيم العقار ترقيما نهائيا فليس للحائزين أو الملاك بعد ذلك إلا رفع دعوى قضائية أمام القاضي الإداري من أجل محاصمة الترقيم النهائي و هو ما سيأتي تفصيله في المحور الثاني .

### ثانيا: الترقيم النهائي

يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للملاك الذين يجوزون على سندات رسمية أو أحكام قضائية مثبتة لحقوق الملكية العقارية ، و يمكن للحائز الاستفادة من الترقيم النهائي و الحاصل على عقد شهرة في إطار المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بإعداد عقود الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية<sup>(31)</sup> ، أو الحامل لشهادة الحيازة طبقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري التي تخص تسليم شهادة الحيازة ، و كذا بالنسبة لحامل مقرر يتعلق بالترقيم العقاري وفقا للقانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم السندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري<sup>(32)</sup> ، و ذلك بعد أن يستنفذ المدة القانونية التي يستوجبها القانون في المادتين 18 و 19 من الأمر 74/75 .

و يمنح الترقيم النهائي الحق في الحصول على دفتر عقاري مباشرة، و الذي يعتبر الوسيلة الوحيدة لإثبات الملكية العقارية بعد إتمام عملية المسح وفقا لأحكام المادة 19 من الأمر 74/75، وتجدر الإشارة أن شهادة الملكية المسلمة بعد إتمام عمليات الثرة الزراعية اعتبرت هي الأخرى سندات رسمية معترف بها لإثبات الملكية العقارية، وبالتالي ترقيم عقارات أصحابها ترقيما نهائيا.<sup>(33)</sup>

### ثالثا : التمييز بين الترقيم النهائي و الدفتر العقاري .

سبق و أن عرفنا الدفتر العقاري على أنه السند الإداري الذي يثبت حقوق المالك على عقاره ، و المعبر عن الوضعية القانونية الآنية للعقار، كما قمنا بتحليل لما ورد في المادة 18 من الأمر 75-74 أكثر في فقرتها الأولى التي نصت على أنه يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموع البطاقات العقارية ، و استعمال المشرع لكلمة تنسخ معناه أن وظيفة المحافظ العقاري لا تعدوا أن تكون نسخا للبيانات الواردة في البطاقة ، و معنى ذلك أن الدفتر العقاري لا يعدو إلا أن يكون واجهة للترقيم النهائي أو البطاقة العقارية ، لأن البطاقة العقارية إنما تنشأ باستكمال الإجراءات و استنفاد المواعيد القانونية ، و مؤدى ذلك أن الدفتر العقاري لاحق على نشوء الحق ، و أن النزاع يقع على الحق لا على الدفتر و هذا ما يبرر اتلافه بمجرد تغيير المركز القانوني للعقار كما الحال في التجزئة مثلا على نحو ما هو منصوص عليه في المادة 49 من المرسوم 63-76 .

إن دور المحافظ العقاري يتلخص في تحديد و معرفة حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى المنصبة على العقارات عن طريق الإشهار العقاري<sup>(34)</sup> و مكلف بمسك السجل العقاري<sup>(35)</sup> و ترقيم العقارات المسوطة طبقا للقانون<sup>(36)</sup> ، مع إمكانية إعادة النظر فيها طبقا للقضاء<sup>(37)</sup> ، إلا أنه يجوز للمحافظ العقاري إجراء

التصحيحات دون الرجوع إلى الجهات القضائية طبقا لأحكام المادتين 33 و 51 من المرسوم 63/76 الأمر الذي<sup>(38)</sup> عبر عنه بعض الفقه باهتزاز في الائتمان العقاري<sup>(39)</sup> و نراه على خلاف ذلك لأن المحافظ ليس له بأي حال من الأحوال تغيير الحقوق الثابتة في البطاقة العقارية لأن ذلك اختصاص قضائي محض ، في حين إذا وجدت أخطاء لدى المطابقة بين الدفتر العقاري و البطاقة العقارية فيجوز للمحافظ العقاري تصحيح الأخطاء ، و هذا هو التفسير المنطقي لما هو منصوص عليه في المادة 33 من المرسوم 63-76 .

### المبحث الثاني: آليات تسوية منازعات الترقيم

يمكن لآليات التسوية المتعلقة بالترقيم أن تأخذ صورة الحل الإداري قبل وجود النزاع القضائي في حالة الترقيم المؤقت بينما يختص القضاء الإداري وحده بحل المنازعات القضائية المتعلقة بإعادة النظر في الترقيم النهائي.

#### المطلب الأول: الترقيم المؤقت بين التسوية الإدارية و المنازعة القضائية

يتبع في الترقيم المؤقت جملة من الإجراءات تختص بها الإدارة وفق شروط ومواعيد ، تكون فيها طرفا ثالثا لإجراء الصلح أحيانا بين المتنازعين ويمكنها أن تعتمد الترقيم لحساب مجهول في حالات أخرى .

#### الفرع الأول: الآليات الإدارية في حل منازعات الترقيم المؤقت

بعد ترقيم العقار ترقيميا مؤقتا تسلم شهادة ترقيم بناء على طلب مقدم من أصحاب الحق<sup>(40)</sup> و أثناء هذه المدة قد يحصل احتجاج أو اعتراض من قبل الغير ، فيجب عليهم طبقا لأحكام نص المادة 15 من المرسوم 63/76 تقديم اعتراض مكتوب عن طريق رسالة موصى عليها توجه إلى المحافظ و المستفيد من الترقيم المؤقت ضمن آجال الترقيم و في ذلك نصت هذه المادة على أن " كل احتجاج متعلق بترقيم مؤقت سواء كان لمدة أربعة أشهر أو سنتين يجب أن يتم بمقتضى رسالة موصى عليها إلى المحافظة العقارية وإلى الطرف الخصم الذي سجل العقار المسوح باسمه وتدون كل هذه الاحتجاجات والاعتراضات في السجل الخاص بالمحافظة العقارية يفتح لهذا الغرض وللمحافظ العقاري صلاحيات إجراء محاولة الصلح بين الطرفين " .

غير أنه عمليا يتم الاكتفاء بوجود رسالة اعتراض موهورة بختم الوصول إلى المحافظة ، في حين أن نص المادة 15 من المرسوم 63/76 واضح بوجود إرسالها برسالة موصى عليها إلى المحافظ و الخصوم ، و يفهم من النص أيضا أنه يمكن تسجيلها في سجل يوضع لهذا الشأن .

إلا أننا نعتقد أنه يجب إلزام المحافظات العقارية على تفعيل هذا الإلزام بوجود فتح سجل لإثبات هذه الاعتراضات التي يترتب عليها آثار بالغة الأهمية ، منها امكانية اثبات ورود الاعتراض في الآجال القانونية حال الطعن في الترقيم النهائي و ليس المؤقت فحسب أمام القضاء الإداري .

غير أنه يجب الإشارة إلى أن المدير العام للأموال الوطنية أصدر تعليمة تحت رقم 3200 لسنة 2012 جاء فيها أنه لاحظ أن مصالحه تقدم اعتراضات تتضمن حقوق محتملة للدولة على عقارات دون تقديم أي سند مثبت للملكية مثل التأميم أو التبادل أو إعلان حالة الشغور ، و أوصى بضرورة أن يكون الاعتراض مؤسسا على سند مثبت و أن لا تكتفي مصالحه بالادعاء فحسب، و معنى ذلك أنه يشترط لقبول الاعتراض فضلا على وجوب إبدائه خلال الآجال المقررة للترقيم المؤقت أن تقدم معه الوثائق الثبوتية له ، حتى يتسنى للمحافظ العقاري دراسة الاعتراض تبعا لذلك.(41)

و بتوفر الشروط القانونية يبدأ المحافظ العقاري محاولة للصلح بين الأطراف المتنازعة بعد استدعائهم كتابيا و تدون نتائج اللقاء في محضر ، و في حال ما أفضت المحاولة إلى إبرام صلح يحجر المحافظ العقاري محضر المصالحة يتسم بالقوة الثبوتية يكون حجة على الجميع ، و يرفع الاعتراض و يقوم المحافظ العقاري بشهره في السجل العقاري ، لكن يبقى الترقيم مؤقتا حتى نهاية المدة المتبقية من الأجل القانوني ، و هذا لتفادي تغير المدة بالتحايل باعتراضات وهمية من جهة و لتتاح للغير إبداء اعتراض في المدة المتبقية لأنه لا حد لعدد الاعتراضات التي يمكن أن تقدم أو تثار بمناسبة أي ترقيم مؤقت .

أما في حالة فشل الصلح يحجر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح و يبلغ للأطراف ، و على المدعي أن يرفع دعواه خلال ستة أشهر من التبليغ ، و ينعقد الاختصاص في دعوى منازعة الترقيم المؤقت بحسب أطراف الدعوى ، فينعقد للمحكمة العادية المتواجدة في نطاق اختصاصها العقار و بيت في الاعتراض على الترقيم المؤقت في هذه الحالة القسم العقاري(42)، و على المدعي القيام بإجراءات تسجيل عريضة افتتاح الدعوى و شهرها مع تبليغ المحافظ العقاري و يبقى الترقيم مؤقتا إلى غاية صدور حكم نهائي(43) .

و بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن الاختصاص ينعقد للقاضي العادي إذا كان أطراف الدعوى من أشخاص القانون الخاص، حيث كانت ترفع الدعوى من المعارض على الترقيم ضد الشخص الذي تم الترقيم العقاري لصالحه ، مع إرفاق محضر عدم الصلح الصادر عن المحافظ العقاري .

و يعتبر الحكم الصادر في هذا النوع من الدعاوى أشبه ما يكون بدعاوى الأحوال الشخصية خاصة الطلاق و الزواج أين ينعقد النزاع بين شخصين من أشخاص القانون الخاص إلا أن منطوق الحكم يتجاوزهما و يخاطب أيضا ضابط الحالة المدنية لدائرة اختصاص مكان ميلاد الطرفين للتأشير بالحكم على هامش شهادة ميلادهما ، و ضابط الحالة المدنية هيئة إدارية ، و رغم ذلك استقر العمل بالأمر الصادر من القاضي المدني في منازعة بين خواص إلى موظف إداري لتنفيذ منطوق الحكم تنفيذا إداريا ، و يمكن حمل ذلك على النزاع بين الخواص أو أشخاص القانون الخاص حول الترقيم المؤقت فلا ضير في إصدار أمر من القاضي إلى المحافظ العقاري بالتأشير بمنطوق الحكم في البطاقة العقارية و العمل على شهره ، و هذا الذي يبرر إلزامية شهر عريضة الدعوى .

## الفرع الثاني: الترقيم لحساب مجهول

تعد هذه الطريقة إدارية بامتياز، إذا لم يتم معرفة المالك أو الحائز يسجل باسم مجهول ، فذا تقدم أصحاب السندات المشهورة طبقا لنص المادة 14 من المرسوم 63/76 يجوز للمحافظ العقاري أن يغير من وضعية الترقيم من مؤقت إلى نهائي إذا تيقن و تأكد من صحة المستندات المقدمة.(44)

و تعد إجراءات التسوية بسيطة جدا وتتم بمجرد تقديم طلب تسوية ، تتضمن بيانات العقار القسم و المجموعة و تحديد الموقع و المساحة و يودع على نسختين و يوجه إلى المحافظ العقاري مرفقا به يتكون من نسخة أصلية أو نسخة مصادق عليها من السند القانوني للملكية.

يقوم بعدها المحافظ بإجراء تحقيق عقاري بالاتصال بمصالح أملاك الدولة و إذا تبين له صحة السند يرقم العقار بالسجل العقاري و يسلم الدفتر العقاري خلال 8 أيام ، أما إذا تعذر على المحافظ مطابقة السند بالعقار أثناء التحقيق يلتزم من مصلحة مسح الأراضي - خلال 15 يوم الموالية من استلام الملف - الانتقال إلى العقار بعد إخطار صاحبه بغرض مسح العقار باسمه مع تأكيد مطابقة حدود و مشتملات العقار المذكورة في عقد الملكية ، و توافي إدارة المسح المحافظة العقارية بنتائج التحقيق يترتب عليه في حال المطابقة تسليم الدفتر العقاري خلال 05 أيام الموالية .

وأوجبت التعليم السابقة ضرورة التأكد من أن العقار لا يندرج ضمن أملاك الدولة إذا كان العقد المقدم من صاحب التسوية مشهرا قبل 25 /03/ 1976 تاريخ نفاذ المرسوم 63/76(45).

### المطلب الثاني: انفراد القضاء الإداري بإعادة النظر في الترقيم النهائي

إن الترقيم النهائي للعقارات يترتب عليه منح الدفتر العقاري الذي هو سند الملكية إلا أن المشرع أجاز للأشخاص طلب إعادة النظر فيه أمام القضاء الإداري و دون أن يقيد بأجل . و هذا بلا شك يفتح المجال لرفع الدعاوى القضائية للطعن في بيانات السجل العقاري من قبل المالك الغائب الذي لم يحضر عملية المسح والذي قد يظهر بعد فوات آجال طويلة من صيرورة الترقيم النهائي وحصول المعني بالأمر على الدفتر العقاري .(46)

و معنى ذلك أن المستفيد من الدفتر العقاري يبقى مهددا بظهور المالك الجديد مع العلم أن التشريعات التي أخذت بنظام الشهر العيني جعلت الترقيم النهائي غير قابل للمنازعات وللمالك الذي أهدرت حقوقه المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه ، على خلاف ما ذهب إليه المشرع الجزائري على نحو ما هو منصوص عليه في المادة 16 المرسوم 63/76 و التي اكتفت بذكر مصطلح " ينظر " في الترقيم النهائي عن طريق القضاء كما أن الدعوى الرامية إلى إلغاء الترقيم ترفع ضد المحافظ العقاري لأن الترقيم النهائي يتوج بإصدار الدفتر العقاري الذي هو سند إداري لا يجوز الطعن في صحته إلا أمام القضاء الإداري .

و يتم الطعن في الدفتر العقاري باتباع إجراءات الطعن بالإلغاء ضد القرارات الإدارية أمام المحكمة الإدارية(47) الواقع في دائرتها العقار محل الدفتر العقاري ، الذي يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد

الانتهاء من عمليات المسح العام ، و توجه الدعوى ضد وزير المالية ممثلا طبقا للقرار الوزاري المؤرخ في 1993/02/20 بمدير الحفظ العقاري على مستوى المحكمة الإدارية و وزير المالية ممثلا بالمدير العام للأموال الوطنية في حال الاستئناف المرفوع أمام مجلس الدولة .<sup>(48)</sup>

و فضلا عن الصفة و المصلحة و شرط التمثيل القضائي بواسطة محام طبقا للمواد 13 و 826 ق ا م يجب أن تؤسس دعوى إلغاء الترقيم النهائي على الشروط الموضوعية لدعوى إلغاء القرارات الإدارية و خاصة عيب الشكل و الإجراء في حال مخالفة أي من إجراءات إعداد الدفتر العقاري لاسيما ما تعلق منها بأعمال المسح أو عيب السبب الذي يمثل انعدام الحالة الواقعية و المتمثلة في عدم صحة السند المقدم لإثبات تزويره بحكم قضائي نهائي مثلا .

و عمليا كثيرا ما يستعين القضاء الإداري بالخبرة العقارية و يقضي بتعيين خبير عقاري لإثبات الحياة أو القول بعدم انعقادها من أجل الفصل فيما مدى صحة ترقيم العقار بسبب الادعاء بالحياة مثلا .

و يترتب على إلغاء الترقيم وجوب إصدار قرار معاكس للقرار المنشئ للدفتر العقاري و تسليم دفتر آخر للمالك الجديد و إتلاف الدفتر القديم ، و في حال رفض تسليم الدفتر القديم تتبع إجراءات إتلاف الدفتر و لو بقي في حيازة المالك القديم<sup>(49)</sup> بعد مراسلته من أجل إعادته ، و عند عدم استجابته في مدة 15 يوما يصدر المحافظ دفترا ثانيا مشيرا إلى إتلاف الدفتر الأول .

كما يجب التنويه إلى أنه يمكن أن تنصور منازعة في الترقيم النهائي بطريق غير مباشر بين أشخاص القانون الخاص كأن يكون الترقيم النهائي نشأ عن إيداع عقد هبة مشهر ، فإذا أفضت المنازعة المدنية القاضي المدني إلى بطلان عقد الهبة يطرح إشكال مدى كفاية ذلك لإعادة النظر في الترقيم النهائي و من ثم الدفتر العقاري ، أم يتعين بعد صدور الحكم المدني النهائي الرجوع إلى القضاء الإداري للنظر في مراجعة الترقيم النهائي بناء على الحكم النهائي الفاضي ببطلان عقد الهبة .

في الفرضية السابقة يجب أن نفرق بين حالتين ، الأولى حالة ما إذا كان عقد الهبة المطعون فيه بالبطلان هو المعتمد في الترقيم النهائي و المسلم أثناء المسح و ترتب عليه إنشاء البطاقة العقارية ففي هذه الحالة يكون القضاء الإداري هو المختص للنظر في الترقيم النهائي .

أما الحالة الثانية إذا كان عقد الهبة لاحقا على نشأة البطاقة العقارية ، و نشأ بناء على الدفتر العقاري فلا علاقة لذلك بالترقيم النهائي للعقار ، بل يكفي أن يتصدى المحافظ العقاري بمطالبة المحكوم ضده ببطلان الهبة بإرجاع الدفتر العقاري في مدة 15 يوما و إلا قام بإتلافه و إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل عقد الهبة المحكوم ببطلانه ، و عليه فإن إعادة النظر في الترقيم النهائي اختصاص قضائي إداري صرف ، و أن ما يمكن أن

يقوم به المحافظ من أعمال على الدفتر العقاري بناء على أحكام نهائية صادرة من المحكمة المدنية و التي قضت ببطالان العقود اللاحقة على إعداد البطاقة العقارية يعد عملا إداريا يدخل ضمن اختصاصاته بحكم القانون .

#### خاتمة:

من خلال ما تقدم تبين أن موضوع الترقيم العقاري يثير عدة إشكالات مترابطة توحى من خلال دراستها إلى الوصول إلى عدة نتائج من أهمها :

تبلور تلك الطبيعة الخاصة التي تتميز بها الدعاوى العقارية بصفة عامة ، وفي هذا الموضوع على الخصوص والمؤسسة ابتداء وانتهاء على إجراءات إدارية صرفة بصورة مباشرة أو غير مباشرة ، وهو ما يبرر ضرورة شهر الدعوى العقارية وإن لم تكن الإدارة طرفا مباشرا فيها .

يعتبر المشرع الجزائري الإدارة حارسا للوعاء العقاري والمتدخل والمدخل لأجل ضمان الحقوق المتعلقة بهذا الوعاء لصالح الدولة أو لصالح المالك الطبيعي ، من خلال عمليات المسح أو مسك السجل العقاري أو عمليات الترقيم المؤقت أو النهائي أو نسخ الدفاتر العقارية ، أو عمليات التصحيح أو الإتلاف أو الضبط أو الآليات الإدارية للصلح أو التسوية أو غير ذلك من مظاهر الحراسة والتدخل .

تعتبر إعادة النظر في الترقيم النهائي اختصاصا قضائيا إداريا صرفا ومنازعة إدارية محضة ، كما أن ما يمكن أن يقوم به المحافظ من أعمال على الدفتر العقاري ، بناء على أحكام نهائية صادرة عن القضاء العادي و التي قضت ببطالان العقود اللاحقة على إعداد البطاقة العقارية يعد عملا إداريا يدخل ضمن اختصاصاته بحكم القانون.

تلك النتائج المنوه إليها سابقا ومن خلال الدراسة السابقة تفضي إلى إبداء التوصيات التالية:

تتعزز خصوصية الدعوى العقارية أيضا من خلال استقرار تجاوز منطوق الحكم الصادر من القاضي العادي أطراف الدعوى الخواص إلى الإدارة لتنفيذ الحكم إداريا ، كما هو الحال في أحكام الأحوال الشخصية بالنسبة لضابط الحالة المدنية ، إذ يمكن حمل ذلك على النزاع بين الخواص أو أشخاص القانون الخاص حول الترقيم المؤقت فمن المستحسن إصدار أمر من القاضي إلى المحافظ العقاري بالتأشير بمنطوق الحكم في البطاقة العقارية و العمل على شهره .

يؤكد نص المادة 15 من المرسوم 63/76 بوضوح وجوب إرسال الاعتراضات على الترقيم المؤقت برسالة موصى عليها إلى المحافظ و الخصوم ، و يفهم من النص أيضا على أنه يمكن تسجيلها في سجل يوضع لهذا الشأن ، غير أنه عمليا يتم الاكتفاء بوجود رسالة اعتراض موهورة بختم الوصول الى المحافظة ، إلا أنه يجب إلزام المحافظات العقارية على تفعيل هذا الإلزام ، بوجوب فتح سجل لإثبات هذه الاعتراضات التي يترتب عليها آثار بالغة الأهمية ، منها امكانية اثبات ورود الاعتراض في الآجال القانونية ، حال الطعن في الترقيم النهائي و ليس المؤقت فحسب أمام القضاء الاداري .

رغم ما تحاط به إجراءات الترقيم النهائي من إلتزامات وشروط وآجال محددة تفضي إلى إصدار الدفتر العقاري الذي من المفترض أن يعتبر سنداً رسمياً يضمن الهدوء والاستقرار لمالكه إلا أن يثبت تزويره ، غير أن إتاحة الطعن فيه أمام القضاء الإداري دون أجل محدد يهدد هذا الاستقرار المسند ، ويضعف الثقة في التعاملات العقارية بين الأشخاص من جهة ، وبينهم وبين الإدارة من جهة أخرى، لذا من اللازم أن يفصل النص القانوني في أجل الطعن ويحدده لتحسين الدفتر العقاري ، ويمكن إتاحة المجال قضائياً للمتضرر من الحصول على التعويض بمخاصمة الإدارة دون سواها تأكيداً على الحقوق المكتسبة للغير ومبدأ الائتمان العقاري.

## قائمة المراجع والمصادر :

### أولاً: الكتب

1. جورج ش دراوي ، الوجيز في التحديد و التحرير و السجل العقاري ، منشورات المؤسسة الجديدة للكتاب ، لبنان، 2005.
2. حمدان حسين عبد اللطيف ، السجل العقاري ، منشورات حلب الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2009 .
3. ريم مراحى ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، منشورات بغدادى، الجزائر ، 2009 .
4. شنب محمد لبيب، دراسات في قانون السجل العيني المصري ، معهد البحوث والدراسات العربية ، مصر ، 1974.
5. فهيمة قسوري ، قانون مسح الاراضي ، محاضرات القيت على طلبة السنة أولى ماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة باتنة ، الجزائر ، غير منشورة .
6. فيصل وافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2010 .
7. ليلي زروقي، حمدي باشا، المنازعات العقارية ، دار هومه ، الجزائر، 2004.
8. نعيمة حاجي ، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى ، الجزائر ، 2009 .

### ثانياً : الرسائل والأطروحات الجامعية

1. بوزيتون عبدالغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة نيل درجة الماجستير في الحقوق ، قسم القانون الخاص ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة، الجزائر ، 2010/2009 .
2. جديلي نوال ، الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري ، جامعة البلدة، الجزائر ، 2008 .
3. ضيف أحمد ، اكتساب الملكية العقارية بالتقادم في ضوء مستجدات القانون المدني ، رسالة دكتوراه ، تخصص قانون خاص ، جامعة إبي بكر بلقايد ، تلمسان ، الجزائر ، السنة الجامعية 2015-2016 .
4. عزوز حازم ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق جامعة باتنة ، الجزائر ، 2009-2010.
5. لبيض ليلي ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه ، تخصص قانون عقاري ، جامعة بسكرة ، الجزائر ، 2012 .

### ثالثاً: النصوص القانونية والتنظيمية

1. القانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الاجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 21 ، الصادرة في 23 أبريل 2008 .
2. القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعانة حق الملكية العقارية و تسليم السندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 15 ، الصادرة في 28 فبراير 2007 .
3. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 92 ، الصادرة في 18 نوفمبر 1975 .
4. المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتضمن عمليات التحقيق و تسليم سندات الملكية .الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 26 ، الصادرة في 25 ماي 2008 .
5. المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 يعدل و يتمم المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 و المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 34 ، الصادرة في 23 ماي 1993 .

6. المرسوم التنفيذي رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بإعداد عقود الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، الصادرة في 24 ماي 1983.
7. المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 30، الصادرة في 13 أبريل 1976.
8. المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 30، الصادرة في 13 أبريل 1976.
9. التعليمية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المؤرخة في 2013/05/03 و التي تبين كيفية إجراء تسوية الترقيم لحساب مجهول (غير منشورة).
10. المذكرة العامة المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، صادرة عن المدير العام للأموال الوطنية رقم 5322 مؤرخة في 1976/09/15 (غير منشورة).

#### رابعاً: القرارات القضائية

1. قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 666056 بتاريخ 2011/07/17، مجلة المحكمة العليا، الجزائر، العدد 01، 2012.
2. قرار مجلس الدولة رقم 049444، مؤرخ في 2009/10/29، مجلة مجلس الدولة، الجزائر، العدد 10، 2012.

#### الهوامش:

- (1) الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92 مؤرخة في 18 نوفمبر 1975.
- (2) المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 مؤرخة في 13 أبريل 1976.
- (3) جورج ش دراوي، الوجيز في التحديد و التحرير و السجل العقاري، منشورات المؤسسة الجديدة للكتاب، لبنان، 2005، ص 23.
- (4) شنب محمد لبيب، دراسات في قانون السجل العيني المصري، معهد البحوث والدراسات العربية، مصر، 1974، ص 17.
- (5) الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري السابق ذكره.
- (6) و تشمل الوثائق التالية جدول لأقسام و سجل لقطع الأراضي، حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي، سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات مجتمعة من قبل المالكين أو الحائزين و ذلك حسب ترتيب أبجدي، المخططات المساحية المطابقة للوضع الحالية لقطعة الأرض، بطاقات التحقيق العقاري و بطاقات العقارات.
- (7) و يعتبر توقيع المحافظ العقاري لمخضر تسليم وثائق المسح التأشيرة الرسمية و القانونية للبدء الفعلي لترقيم العقارات و شهر الحقوق العقارية على أساس البيانات الواردة في وثائق المسح حسب القواعد المنصوص عليها في هذا المجال و يختلف الترقيم بحسب نوع السندات المقدمة من الحائزين و الملاك أنظر في ذلك ضيف أحمد، اكتساب الملكية العقارية بالتقادم في ضوء مستجدات القانون المدني، رسالة دكتوراه، تخصص قانون خاص، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، السنة الجامعية 2015-2016، ص 421.
- (8) المادة 09 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السابق الذكر.
- (9) انظر في ذلك المذكرة العامة المتعلقة بتأسيس السجل العقاري الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية رقم 5322 مؤرخة في 1976/09/15.
- (10) لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة بسكرة، الجزائر، 2012، ص 53.
- (11) لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 53.
- (12) المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30 مؤرخة في 13 أبريل 1976.
- (13) لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 55.
- (14) و تتكون اللجنة من أعضاء دائمون و هم قاضي من المحكمة التي توجد البلدية المعنية بالمسح ضمن دائرة اختصاصها، رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلا عنه، ممثل للمصالح المحلية للضرائب، ممثل عن أملاك الدولة، ممثل عن وزارة الدفاع الوطني، ممثل عن مصلحة التعمير، موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية، مهندس خبير عقاري، المحافظ العقاري المختص إقليميا أو من يمثله بالإضافة إلى أعضاء غير دائمين كممثل عن

مديرية الثقافة إذا تعلق الأمر بمسح مواقع محمية سياحية أو متعلقة بالأثار ، و تمثل عن المصالح الفلاحية إذا كان المسح خارج المنطق الحضرية ، انظر في ذلك المادة 7 من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام السابق ذكره .

(15) جدير بالذكر إلى أن المادة 51 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري نصت على أنه : عندما يقوم المحافظ مستعملا الحق الممنوح له بموجب المادة 33 بالتصحيح التلقائي للتأثيرات المكتوبة في مجموع البطاقات فإن هذا التصحيح يبلغ إلى المعنيين مع تقديم إنذار إلى حائز الدفتر بأن يقدم هذا الدفتر من أجل ضبطه و تتم هذه التبليغات و الإنذارات بناء على طلب المحافظ ضمن الشروط المنصوص عليها في المادة 50 من المرسوم 76-63. و إذا طلب المالك تطبيقا للمادة 33 السابق ذكرها تصحيح التأثيرات المكتوبة على البطاقة فإن المحافظ لا يمكنه أن يستجيب لهذا الطلب إلا بناء على تقديم الدفتر العقاري ، و إذا رفض القيام بالتصحيح فيبلغ قراره إلى المالك بموجب رسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام و ذلك في أجل خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ ايداع الطلب.

(16) يمكن أن يكون الخطأ واردا على حالات التأثير المنصوص عليها في المادة 34 من المرسوم 76-63 و التي جاء فيها ما يلي : " كل تأثير خاص بإجراء يشمل على الخصوص بيان ما يلي : تاريخ العقود و القرارات القضائية أو الوثائق ، نوع الاتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم إشهارها ، الموثق أو السلطة القضائية أو الإدارية ، المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل ، مبلغ الدين و مجموع الملحققات المضمونة " .

(17) تنص المادة 33 من المرسوم 76-63 : " يؤشر على البطاقات بكيفية واضحة و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي ما عدا التأثيرات المتعلقة بالتسجيلات التي لا تستفيد من نظام خاص فيما يخص التجديد فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحي . و تحرر التأثيرات بكيفية واضحة و مختصرة و أن استعمال الأختام أو اختتام الأرقام و التاريخ مخصص به و كذلك استعمال المختصرات الجارية . يجب أن تسطر الخطوط بالمسطرة ، يمنع التحشير و الكشط ، و يسطر خط بالحبر بعد كل إجراءات " . إن الأغلاط التي تنسب إلى أعوان المحافظات و التي تتم معانيتها في التأثيرات على البطاقات بعد تقديم السجل العقاري الذي تسليمه منصوص عليه في المادة 8 من الأمر رقم 75-74 و المتضمن إعداد المسح العام و تأسيس السجل العقاري يمكن تصحيحها إما بمبادرة المحافظ و إما بناء على طلب حائز السجل العقاري . و في جميع الحالات فإن التأثيرات الأولى تبقى على حالها و التصحيحات المسجلة بتاريخها .

(18) بوزيتون عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة نيل درجة الماجستير في الحقوق ، قسم القانون الخاص ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة، الجزائر ، 2010/2009 ، ص 94 .

(19) حمدان حسين عبد اللطيف ، السجل العقاري ، منشورات حلب الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2009 ، ص 43.

(20) بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق ، ص 131

(21) مع التنويه إلى أنه لا يتم أي إجراء عندما تكون الوثائق المودعة غير مصحوبة بالدفتر العقاري تطبيقا للمادة 50 ، غير أن المحافظ يقوم بعملية الشهر من دون أن يطلب الدفتر إذا كان الأمر يتعلق بأحد العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر 75-74 ، أو بعقد محرر أو بقرار قضائي صدر دون مساعدة المالك أو ضده ، أو بتسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي . ففي الحالات المشار إليها في الفقرة السابقة أن المحافظ يبلغ الإشهار إلى حائز الدفتر بموجب رسالة موصى عليها مع طلب الإشعار بالاستلام يتضمن إنذارا بأن يودع الدفتر لدى المحافظة في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ اشعار استلام الرسالة الموصى عليها قصد ضبط الدفتر . و لا يتم أي إجراء آخر قبل الموافقة بين السجل العقاري و الدفتر العقاري إلا إذا كان الأمر يتعلق بأحد الإجراءات المشار إليها في الفقرة الثانية من هذه المادة . في حالة ما إذا بقي الإنذار بدون نتيجة و كان هناك نقل للملكية فإن المالك الجديد يمكنه أن يحصل على دفتر آخر و يشار في البطاقة على الدفتر المحصل عليه . إن الأحكام السابقة لا تتعارض مع حق الأطراف المعنيين الذين يطلبون إجراء و لهم أن يتقدموا إلى المحكمة من أجل الحصول على إيداع الدفتر بالمحافظة .

(22) المادة 48 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السابق ذكره .

(23) المادة 53 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السابق ذكره .

(24) المادة 46 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السابق ذكره .

(25) المادة 47 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السابق ذكره .

(26) المرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المتعلق يعدل و يتمم المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 و المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم . ج ر عدد 34 ، مؤرخة في 23 ماي 1993.

- (27) ضيف احمد ، مرجع سابق ، ص 423
- (28) فهمية قسوري ، قانون مسح الاراضي ، محاضرات القيت على طلبة السنة أولى ماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة باتنة ، الجزائر ، غير منشورة ، ص 10 .
- (29) ضيف احمد ، مرجع سابق ، ص 423
- (30) ليلي زروقي، حمدي باشا، المنازعات العقارية ، دار هومه ، الجزائر، 2004، ص 49.
- (31) المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بإعداد عقود الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، ج ر عدد 21 مؤرخة في 24 ماي 1983 ، ملغى بموجب المرسوم التنفيذي 147-08 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتضمن عمليات التحقيق و تسليم سندات الملكية ، ج ر عدد 26 مؤرخة في 25 ماي 2008 .
- (32) القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم السندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.
- (33) عزوز حازم ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق جامعة باتنة ، الجزائر ، 2009-2010، ص 112.
- (34) المادة 02 من المرسوم 63/76
- (35) المادة 20 من الأمر 74/75
- (36) للمواد 12.13.14 من المرسوم 63/76.
- (37) المادة 16 و 85 من المرسوم 63-76. و المادة 24 من الأمر 74/75 .
- (38) تنص المادة 33 على أنه " يؤثر على البطاقات بكيفية واضحة و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي ما عدا التأشيرات المتعلقة بالتسجيلات التي لا تستفيد من نظام خاص فيما يخص التجديد فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحي . و تحرر التأشيرات بكيفية واضحة و مختصرة و أن استعمال الأختام أو اختام الأرقام و التاريخ مخصص به و كذلك استعمال المختصرات الجارية . يجب أن تسطر الخطوط بالمسطرة ، يمنع التحشير و الكشط ، و يسطر خط بالحبر بعد كل إجراءات . إن الأغلاط التي تنسب إلى أعوان المحافظات و التي تتم معابنتها في التأشيرات على البطاقات بعد تقديم السجل العقاري الذي تسليمه منصوص عليه في المادة 8 من الأمر رقم 74-75 و المتضمن إعداد المسح العام و تأسيس السجل العقاري يمكن تصحيحها إما بمبادرة المحافظ و إما بناء على طلب حائز السجل العقاري . و في جميع الحالات فإن التأشيرات الأولى تبقى على حالها و التصحيحات المسجلة بتاريخها" .
- (39) ضيف أحمد، مرجع سابق ، ص 428.
- (40) ريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، منشورات بغداداي، الجزائر ، 2009. ص 108 و ما بعدها .
- (41) نعيمة حاجي ، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى ، الجزائر ، 2009 ص 209.
- (42) المواد 40، 516، 518، 40 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
- (43) فيصل وافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2010 ، ص 92.
- (44) التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 2013/05/03 و التي تبين كيفية إجراء تسوية التقييم لحساب مجهول.
- (45) ضيف أحمد ص 432.
- (46) جديلي نوال ، الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري ، جامعة البليدة، الجزائر ، 2008 ، ص 70.
- (47) قرار عن المحكمة العليا رقم 66056 بتاريخ 2011/07/17 ، " لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الاداري " .
- (48) قرار مجلس الدولة رقم 049444 ، مؤرخ في 2009/10/29 ، منشور بمجلة مجلس الدولة ، العدد 10 لسنة 2012 ، ص 147.
- (49) ريم مراحي ، مرجع سابق ، ص 166.