

## الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري

## The recourse for cancellation of a land register

طالبة الدكتوراه حسين أسماء\*<sup>1</sup>، الأستاذ الدكتور فينيخ عبد القادر<sup>2</sup><sup>1</sup> جامعة عبد الحميد بن باديس – مستغانم، nanhoucine13@gmail.com<sup>2</sup> جامعة عبد الحميد بن باديس – مستغانم، abdelkader.feninekh@univ-mosta.dz

تاريخ الاستلام: 2021/05/16 تاريخ القبول: 2021/05/26 تاريخ النشر: 2021/06/07

## ملخص :

الدفتر العقاري قرار إداري صادر من الإدارة ممثلا في شخص مدير الحفظ العقاري، فهو يخضع للمفاهيم الإدارية الخاصة بإصدار القرارات الإدارية وتنفيذها وكيفية الطعن فيها في حالة وجود نزاع. رغم اعتبار الدفتر العقاري سند لإثبات الملكية العقارية ، إلا أن جعله قرار إداري عرضه للطعن بدعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري متى ثبت أن هذا الدفتر بني على أسس غير قانونية، لقبول هذه الدعوى ينبغي توافر مجموعة من الشروط منها شروط عامة تخص الدعوى وشروط خاصة، ومتى توافرت هذه الشروط ترفع الدعوى لينظر ويفصل فيها طبقا للقانون أمام القضاء الإداري.

**الكلمات المفتاحية:** دعوى الإلغاء، الدفتر العقاري، أسباب إلغاء الدفتر العقاري.

**Abstract:**

Land register is an administrative decision issued by the Department represented by the person of the Director of Real Estate Conservation; it is subject to the administrative concepts of issuing and implementing administrative decisions and how to challenge them in the event of a dispute.

Although land register is considered a bond to prove real estate ownership, making it an administrative decision made it immune and subject to appeal against the claim of cancellation before the administrative judiciary when it is broadcast that this book was built on procedural or substantive grounds and to accept this case a range of conditions should be available, including general conditions relating to the case , And special conditions

concerning, and when these conditions are met, the case is filed for consideration and adjudication in accordance with the law before the administrative judiciary

**Keywords:** Abolition case land register, Reasons for cancellation land register.

### مقدمة:

سعت الدولة الجزائرية منذ استرجاع سيادتها الوطنية إلى العمل على ضبط آليات إثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها وأصنافها، وذلك بإصدار عدة نصوص قانونية يختلف مضمونها باختلاف الحقبة الزمنية التي صدرت فيها، فقبل صدور قانون التوثيق كان بإمكان الأفراد إثبات ملكياتهم العقارية بموجب عقود عرفية ثابتة التاريخ، إلا أنه بصدور قانون التوثيق سنة 1971 أصبح إلزاميا إفراف جميع التصرفات الناقلة للملكية العقارية في قالب الرسمي تحت طائلة البطلان المطلق، فأصبحت الرسمية ركنا في العقد وليس وسيلة إثبات.

استعمل المشرع الجزائري أول مرة مصطلح الدفتر العقاري بمقتضى المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة الذي صدر تنفيذا لأحكام الامر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية، وقد جاء فحوى المادة أنه بعد الإنهاء من عملية المسح العام للأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 25 من الأمر 73/71 يسلم للمالكين دفترا بدلا من شهادات الملكية، ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية.

تبنت الجزائر نظام الشهر العيني سنة 1975، واعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية<sup>1</sup>، فالدفتر العقاري بمثابة سند إداري يستمد روحه أساسا من وثائق المسح ويشكل مخالفة هذه القاعدة من طرف المحافظ العقاري خرقا فادحا لأحكام الشهر، لكن رجوعا

<sup>1</sup> - المادة 19 من الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري: «تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار وقت الإشهار في السجل العقاري الذي يشكل الملكية.»

إلى المادة 16 فقرة الأولى من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري<sup>2</sup>، نلاحظ أنّ المشرع الجزائري قلل من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة بحيث خول الأشخاص إمكانية إعادة النظر في الحقوق الثابتة عن طريق القضاء حتى بعد التزقيم النهائي للعقارات بالمحافظة العقارية، فجعل المشرع القوة الثبوتية للدفتر العقاري نسبية، إذ يمكن الطعن فيه قضائيا طبقا للنص السالف الذكر، باعتبار أنّ نتائج المسح العام ليست دقيقة بالصورة الكافية خاصة أنّها تعتمد على تصريحات الأفراد لذلك يعد الطعن القضائي سبيلا منصفًا وعادلا لاستعادة حقوق بعد الأفراد.

تهدف هذه الدراسة إلى بيان أسباب الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري و شروط رفع الدعوى و الآثار التي تترتب على إغائه متبعين المنهج التحليلي و أحيانا الإستقرائي .

لذا تتمثل الإشكالية التي تطرحها هذه الدراسة حول شروط إعادة النظر في الدفتر العقاري؟ كيفية رفع دعوى الإلغاء والآثار المترتبة عنه في حالة الإلغاء وللإجابة عن هذه الإشكالية أتبعنا الخطة التالية:

### المبحث الأول: إجراءات رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري

لم يعط المشرع الجزائري تعريفا قانونيا للدفتر العقاري، بل أورد مصطلحه في نصوص قانونية، وهو بذلك ترك التعريف بالدفتر العقاري للفقهاء، وهناك من عرفه على أنّه الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح، ينشأ استنادا على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتا لحقوقه ويعد السند الوحيد المثبت للملكية<sup>3</sup>.

أمّا فريق آخر عرفه على أنّه سند قانوني ذو حججة قوية تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، ويسلم إلى كل مالك سيكون حقه قائما بمناسبة انشاء البطاقة العقارية<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> - تنص المادة 16 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري على ما يلي: « لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التزقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12-13-14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء »

<sup>3</sup> - مرحي رم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، نشرات بغدادي، الجزائر، 2009، ص125.

<sup>4</sup> - حشود نسيم، الشكالية في البيع العقاري -دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2003، ص 150.

الظاهر من التعريفات أنّ الدفتر العقاري سند للملكية ولا يسلم للمالك إلا بعد إتمام إجراءات المسح والترقيم النهائي للعقار، من هنا تباينت الآراء الفقهية حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري باعتباره قرار إداري أو شهادة إدارية، واستقر على أنّ الدفتر العقاري قرار إداري صادر من هيئة إدارية وهي المحافظة العقارية ممثلة في شخص المحافظ العقاري التي هي تابعة لوزارة المالية والذي يجعله خاضع للطعن أمام القضاء الإداري.

قد يترتب على الترقيم العقاري الكثير من المنازعات، سواء تعلق منها بالتقييم العقاري أو بإلغاء الدفتر العقاري، فيحق لكل من له مصلحة اللجوء إلى القضاء الإداري طالبا إعادة النظر في الدفتر العقاري ويكون هذا عن طريق الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري المغيب.

فدعوى إلغاء الدفتر العقاري هي دعوى إدارية يرفعها المخاطب بالقرار الإداري، صاحب الصفة القانونية والمصلحة أمام القضاء الإداري المختص يطالب فيها بالحكم بإلغاء القرار الإداري المتعلق بالدفتر العقاري كليا أو جزئيا. وتنحصر سلطة ووظيفة القاضي في فحص وتقدير مدى شرعية أو عدم شرعية القرار الإداري المطعون فيه بعدم الشرعية ومن أجل الحكم بإلغائه أو عدم إلغائه وفقا للنتائج التي توصل إليها<sup>5</sup>. وسواء كان المخاطب بالقرار الإداري هو المدعي أو مصدرته هي المدعية فإنه يتوجب مراعاة شروط موضوعية وأخرى شكلية حتى يتسنى للقاضي الإداري أن يراقب القرار محل الطعن بالإلغاء ونعالج هذا في مطلبين:

### المطلب الأول: الشروط العامة لرفع دعوى الإلغاء

دعوى الإلغاء هي تلك الدعوى التي تهدف إلى إلغاء القرار الإداري الذي أصدرته الإدارة ولقبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري، ينبغي أن تتوفر جملة من الشروط منها ما يتعلق بالقواعد العامة لرفع الدعوى ومنها ما يتعلق بالآجال لأنّها ليست كالدعوى المرفوعة أمام القضاء العادي.

### الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالأطراف

5 - كوسة فضيل، القرار الإداري في ضوء قضاء مجلس الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 264.

نقصد بها الشروط الواجب توافرها في الدعوى سواء كنا أمام دعوى مرفوعة أمام القضاء العادي أو دعوى مرفوعة أمام القضاء الإداري، وهي الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى والتي يجب أن تتوفر وجوبا في طرفي الدعوى وإلا كانت الدعوى غير مقبولة من التّاحية الشكلية.

#### أولا: الصفة

يقصد بها العلاقة التي تربط أطراف الدعوى بموضوعها وعلى هؤلاء الأطراف ادعاء حق أو مركز قانوني لأنفسهم لكي تقبل دعواهم، وقد حدد المشرع بموجب نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية شرط الصّفة<sup>6</sup> في المدعي والمدعى عليه واعتبرها من النّظام العام وأجاز للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة كانت عليها الدعوى وفقا لأحكام المادة 68 من نفس القانون<sup>7</sup>.

يفهم من نص المادتين أنّه لا يمكن رفع دعوى قضائية، إلا من ذي صفة وبالتالي لا تثبت الصّفة إلا بعد إثبات الحق والاعتداء عليه، فيكون لصاحب الحق المعتدى عليه صفة في مقاضاة المعتدي<sup>8</sup>، كما لا تثبت صفة المعتدي<sup>9</sup> إلا بإثبات أنّه فعلا مرتكب الاعتداء والتشكيك في المركز القانوني للمعتدى عليه.

#### ثانيا: المصلحة

<sup>6</sup> - تنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: «لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة ومصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون و يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا اشترطه القانون.»

<sup>7</sup> - تنص المادة 68 من ق إ م إ على ما يلي: « يمكن للخصوم الدفع بعدم القبول في اية مرحلة كانت عليها الدعوى ولو بعد تقديم دفوع في الموضوع .»

<sup>8</sup> - مسعود شيهوب، المبادي العامة للمنازعات الإدارية، الجزء 1، الهيئات والإجراءات، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2009، ص 311 .

<sup>9</sup> - صفة التمثيل القضائي للمحافظ العقاري لا تتجسد برفع الدعوى القضائية وزير المالية ممثلا في المحافظ العقاري المختص إقليميا، أنظر المادة 2 من القرار الوزاري المؤرخ في 1995/02/20 الذي يؤهل أعوان أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية.

يمكن تعريفها على أنّها تلك الفائدة المرجوة من رفع الدعوى القضائية، على أن تكون قائمة وقت رفع الدعوى وقانونية أي يحميها ويقرها القانون وعملية على أساس أنّ القضاء يهدف إلى حماية حقوق ومصالح الأشخاص ولا يهدف إلى إقرار التّطبيقات الفقهية دون الأخرى<sup>10</sup>.

وتصح دعوى الإلغاء كذلك إذا رفعت بموجب مصلحة محتملة على أن تكون هذه الأخيرة مقررة قانوناً، لأنّ الأصل في المصلحة المحتملة أنّها لا تصلح أن تكون سبباً لرفع الدعوى والتّقاضي إلا إذا كان نص قانوني قررها وهو ما يتعلق بالدعوى الإستعجالية<sup>11</sup>.

### ثالثاً: الأهلية

فضلاً على وجوب توافر شرطي المصلحة والصفّة في المدعي، يشترط عليه أيضاً أن يكون متمتعاً بالأهلية القانونية التي تخوله الحق في التّقاضي، وقد نظم القانون المدني في المادة 40 منه أحكام الأهلية<sup>12</sup>، فجعل السن القانوني للتقاضي بالنسبة للشخص الطبيعي هو 19 سنة وأن يكون عاقلاً غير محجور عليه، أمّا إذا كان قاصراً أو بالغاً سن الرّشد ولكنه لا يتمتع بكامل القوّة العقلية، فلا بد من تعيين مقدماً عليه ليتولّى إدارة شؤونه القانونية والإدارية<sup>13</sup>. أمّا إذا كان الشّخص معنوياً، فيجب أن يكون وقت رفع الدعوى قد استوفى الشروط الشكلية التي تؤهله أن يكون شخصاً معنوياً وفق القانون وأن يكون ممثلاً أمام القضاء بشخص طبيعي له الصفّة القانونية للتّمثيل<sup>14</sup>.

### الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بتسجيل عريضة دعوى الإلغاء

- 
- 10 - مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 312.
- 11 - تنص المادة 77 من ق إ م إ: «يمكن للقاضي و لسبب مشروع وقبل مباشرة الدعوى، أن يأمر بأي إجراء من إجراءات التحقيق، بناءً على طلب كل ذي مصلحة قصد إقامة الدليل والاحتفاظ به لإثبات الوقائع التي قد تحقق مآل النزاع .
- يأمر القاضي بالإجراء المطلوب على عريضة أو عن طريق الإستعجال .
- 12 - تنص المادة 40 من القانون المدني على أنّه: « كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقوّة العقلية، ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية. وسن الرشد تسعة عشرة سنة كاملة. »
- 13 - أنظر المادة 44 من قانون مدني.
- 14 - أنظر المادتين 49 و 50 من القانون المدني.

لا تنتج دعوى الإلغاء أثرها إلا بتحرير عريضة افتتاح دعوى طلب الإلغاء وتسجيلها أمام الجهة القضائية المختصة، وتكليف الخصم للحضور للجلسة وسواء كانت دعوى الإلغاء مرفوعة أمام المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة فالإجراءات واحدة.

#### أولاً: تحرير العريضة

تخضع عريضة افتتاح دعوى الإلغاء كسائر الدعاوى القضائية لأحكام المواد 14 و 15 و 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فتودع لدى أمانة ضبط المحكمة لأجل تسجيلها مقابل وصل تسديد الرسوم القضائية، ويطبق على الدعاوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية ومجلس الدولة بحكم الإحالة الموجودة في المادة 904 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أحالت إلى تطبيق المواد 815 إلى 825 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

تقيد دعوى الإلغاء وفقاً لأحكام المادتين 823 و 824 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وترقم حسب ترتيبها في السّجل، ويقيد التاريخ ورقم التّسجيل على العريضة والوثائق المرفقة. يجب على رافع دعوى الإلغاء أن يرفق عدد العرائض بعدد الخصوم، سواء كانوا أطراف أصليين أو مدخلين مع تحديد جميع أطراف الخصومة القضائية تحديداً دقيقاً مفصلاً، مع شمول العريضة على ذكر وجيز للوقائع والدفوع المؤسسة للدعوى والطلبات القضائية.

#### ثانياً: تمثيل الأطراف بواسطة محامي

أدرج المشرع وجوبية تأسيس محامي أمام المحكمة الإدارية ومجلس الدولة<sup>15</sup>، حفاظاً على حقوق المحتج على القرار الإداري، وألزم القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن يكون التقاضي على مستوى الجهات القضائية الإدارية بواسطة محامي معتمد لدى المجلس إذا كان النزاع من اختصاص

15 - تنص المادة 815 من ق إ م إ على أنه: «مع مراعاة احكام المادة 827 أدناه، ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من محامي.»

المحكمة الإدارية أو محامي معتمد لدى المحكمة العليا إذا كان من اختصاص مجلس الدولة تحت طائلة عدم القبول شكلاً<sup>16</sup>.

بينما تعفى الدولة والأشخاص المعنوية الإدارية من التمثيل الوجوبي بمحامي مهما كانت الصفة التي تكتسبها في الدعوى وفقاً لأحكام المادتين 827 و828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### ثالثاً: التكليف بالحضور

استقر الفقه والقضاء على احترام حق الدفاع ويفرض هذا المبدأ واجباً أساسياً هو تكليف الخصم بالحضور أمام المحكمة في الجلسة المحددة حتى يتسنى له تقديم دفاعه.

ويتم تبليغ عريضة افتتاح دعوى طلب الإلغاء عن طريق محضر قضائي<sup>17</sup>، باعتباره ضابط عمومي مكلف بإجراءات التبليغ القانونية، بناءً على طلب ذوي الشأن أو محاميهم مقابل تسديد أتعابهم.

ويسلم بعدها للمدعى عليه محضر تكليف ومحضر تسليم التكليف للحضور للجلسة وفق المواد 18 و19 و20 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما حددت مدة التبليغ بعشرين يوماً قبل تاريخ أول جلسة<sup>18</sup>.

### المطلب الثاني: الشروط الخاصة لرفع دعوى الإلغاء

بعد تناول الشروط العامة لرفع الدعوى القضائية التي تطبق على جميع الدعاوى التي ترفع أمام القضاء، نحاول دراسة الشروط الخاصة بالدعوى المرفوعة من قبل المستفيد من عملية المسح العقاري والزامية إلى إلغاء دفتر العقاري المطعون فيه.

### الفرع الأول: احترام الميعاد المقرر قانوناً

16 - تنص المادة 826 من ق إ م إ بما يلي: «تمثيل الخصوم بمحامي وجوبي أمام المحكمة الإدارية تحت طائلة عدم قبول العريضة شكلاً.»

17 - تنص المادة 838 من ق إ م إ: «تودع المذكرات والوثائق المقدمة من الخصوم بأمانة ضبط المحكمة الإدارية.»

يتم التبليغ الرسمي لعريضة افتتاح الدعوى عن طريق محضر قضائي «

18 - انظر المواد 18 و19 و20 من ق إ م إ .

على خلاف الدعاوى المدنية والجزائية التي لم يحدد القانون كأصل عام مدة معينة لرفعها مادام الحق قائم ولم يسقط بالتقادم، فإنه في دعوى الإلغاء قيدها بمدة محددة وذلك حفاظا على الأوضاع الإدارية<sup>19</sup>، فالمواعيد الإدارية والقضائية تعدّ من النظام العام، يجوز للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة كان عليها النزاع وحتى بعد إثارة دفع في الموضوع<sup>20</sup>.

كما منح المشرع الجزائري للمتضرر من قرار رفض الإيداع أو إجراء الشهر مهلة شهرين من أجل رفع طعن قضائي، تسري من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار أو من تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها وهذا ما أكدته المادة 110 من المرسوم 76-63<sup>21</sup>.

و بناءا عليه إذا لم يبلغ المتضرر بقرار الرفض فإنّ الآجال تبقى مفتوحة ويجوز رفع الدعوى متى شاء، أمّا قانون الإجراءات المدنية والإدارية حدد آجال الطعن بأربعة أشهر تسري من تاريخ تبليغ القرار الفردي أو من تاريخ نشر القرارات الجماعية والتنظيمية<sup>22</sup>، كما جعل من التّظلم الإداري جوازي بينما كان قبل التعديل لسنة 2008 أمر وجوبي، إلا أنه أبقى عليه في بعض الدعاوى التي لا تخص موضوع الحال.

### أولا: التّظلم الإداري المسبق

يقصد بالتّظلم الإداري الشكوى التي يقيدها أصحاب الصّفة والمصلحة إلى السّلطات الولائية والرئاسية والوصائية وإلى اللجان الإدارية، طاعنين في قرارات وأعمال إدارية بعدم الشرعية، طالبين بإلغاء أو سحب أو تعديل هذه الأعمال الإدارية غير المشروعة<sup>23</sup>.

19 - عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية، قضائية وفقهية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، ط 1، سنة 2009، ص 94.

20 - كوسة فوضيل، المرجع السابق، ص 280.

21 - تنص المادة 110 من المرسوم 63/76 السالف الذكر: «يتم التبليغ إلى الموقع على شهادة الهوية وذلك في جميع الحالات التي ينص فيها على التبليغ بموجب هذا المرسوم مع مراعاة أحكام المواد 50 و 51 و 60 وهو يساوي التبليغ إلى الأطراف ...».

22 - تنص المادة 829 من ق أ م إ: «يحدد آجال الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ القرار الإداري الجماعي أو التّظلمي.»

23 - عمار عوادي، نظرية الدعوى الإدارية، ج 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط 3، الجزائر، سنة 2004، ص 366.

يعتبر التّظلم الإداري المسبق طريقاً إدارياً، يلتبس من خلاله المخاطب بالقرار الإداري من السلطة المتظلم أمامها من مراجعة القرار الذي أصدرته وإعفائه من اللّجوء إلى القضاء<sup>24</sup>، فشرط التّظلم الإداري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بعد التعديل، أصبح إجراء اختياري<sup>25</sup> بالنّسبة لكل القرارات الإدارية ما عدا تلك التي تخضع لأحكام خاصة كالمنازعات الضّريبية مثلاً<sup>26</sup>، من هنا فتح المشرع للمخاطب بالقرار الإداري سلطة الاختيار في انتهاج طريق التّظلم أمام الإدارة أو اللّجوء مباشرة أمام القضاء الإداري.

## 1. إجراء التّظلم:

يعد سكوت الإدارة المتظلم أمامها عن الرّد خلال أجل شهرين بمثابة قرار بالرفض، يبدأ سريان هذا الأجل من تاريخ تبليغ التّظلم، هنا يستفيد المتظلم من أجل شهرين لتقديم طعنه القضائي الذي يسري من تاريخ أجل الشهرين الممنوح للإدارة لأجل الرد على التّظلم، فالمشرع الجزائري منح للمعني بالقرار الإداري إجراء تظلم إداري<sup>27</sup>، ومنحه أربعة أشهر للقيام به من تاريخ تبليغ القرار الإداري أو نشره تحت طائلة اعتباره خارج الآجال القانونية، وعليه أن ينتظر مدة شهرين لرد الإدارة عليه، وفي حالة سكوت الإدارة عن الرّد عد ذلك بمثابة رفض ويستفيد الطاعن من أجل شهرين لتقديم طعن قضائي، وفي حالة إذا أصدرت قرار بالرفض فيكون له حق اللّجوء في مدة شهرين من أجل طعن قضائي.

## 2. اللّجوء إلى القضاء:

24 - عبد العزيز عبد المنعم، المرافعات الإدارية في مجلس قضاء الدولة، دار الكتب القانونية، مصر، سنة 2005، ص 199.

25 - تنص المادة 830 من ق إ م « يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية المصدرة للقرار في الآجال المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه . »

26 - كوسة فضيل، المرجع السابق، ص 281.

27 - تنص المادة 830 ف 2 من ق إ م: « يعد سكوت الجهة الإدارية المتظلم أمامها عن الرد خلال شهرين بمثابة قرار بالرفض ويبدأ هذا الأجل من تاريخ تبليغ التظلم.

وفي حالة سكوت الجهة الإدارية، يستفيد المتظلم من أجل شهرين لتقديم طعنه القضائي الذي يسري من تاريخ أجل الشهر المشار إليه في الفقرة أعلاه.

وفي حالة رد الجهة القضائية خلال الاجل الممنوح لها يبدأ أجل سريان أجل شهرين من تاريخ تبليغ الرفض.

يثبت إيداع التظلم أمام الجهة الإدارية بكل الوسائل المكتوبة ويرفق مع العريضة. »

إذا اختار المخاطب بالقرار الإداري حق اللجوء إلى القضاء مباشرة، فله أن يرفع النزاع أمام المحكمة الإدارية، خلال مدة أربعة أشهر من تاريخ تبليغ القرار الإداري الفردي أو نشر القرار الإداري الجماعي عملاً بأحكام المادتين 829 و907 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مع مراعاة الاختصاص الإقليمي والتّوعي للجهة القضائية ومادام أنّ القرار الإداري يخص عقاراً، فإنّ العبرة في الاختصاص الإقليمي يكون مكان تواجد العقار، يعني المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار محل قرار الرّفص. أمّا فيما يخص الاختصاص التّوعي فولاية التّظر في قرارات المحافظ العقاري ترجع إلى المحاكم الإدارية، باعتبار أنّ المحافظة العقارية هيئة إدارية عمومية طبقاً للمادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### ثانياً: تمديد الآجال

المستقر عليه فقها وقانوناً أن المواعيد من النّظام العام، لكن هناك حالات يمدد فيها سريان المواعيد المرتبطة بدعوى الإلغاء عندما تتوفر هذه الأسباب القانونية المبررة<sup>28</sup>، و تشمل هذه الحالات فيما يلي : الطعن أمام جهة قضائية غير مختصة<sup>29</sup>، طلب المساعدة القضائية<sup>30</sup>، تغيير حالة الشّخص و أخيراً القوة القاهرة أو الحدث المفاجئ<sup>31</sup>.

### الفرع الثاني: إرفاق العريضة بالقرار الإداري محل الطعن مع وجوب شهرها

يلتزم الطاعن في القرار الإداري بموجب دعوى الإلغاء أن يرفق العريضة الافتتاحية بنسخة من القرار محل الطعن، كما يجب شهر العريضة وفق النّموذج المحدد لها بعد تسجيلها أمام مصلحة التّسجيل، لذا نقسم هذا الفرع إلى ما يلي:

### أولاً: إرفاق القرار الإداري بالعريضة

28 - تنص المادة 832 من ق إ م « تنقطع آجال الطعن في الحالات الأتية : الطعن أمام جهة إدارية غير مختصة 2- طلب

المساعدة القضائية 3- وفاة المدعي أو تغير أهليته 4- القوة القاهرة أو الحادث الفجائي .»

29 - مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 338 .

30 - أنظر نص المادة 356 من ق إ م إ .

31 - كوسة فوضيل، المرجع السابق، ص 291.

يجب إرفاق القرار الإداري مع عريضة الدعوى الرامية إلى إلغاء القرار الإداري المطعون فيه، وهذا تحت طائلة عدم القبول، ما لم يوجد مانع مبرر فإذا ثبت أنّ هذا المانع يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه، أمر القاضي بتقديمه في أول جلسة ويستخلص النتائج القانونية المترتبة عن هذا الامتناع<sup>32</sup> ، وهذا حتى يتمكن القاضي من ممارسة رقابته عليه شكلا ومضمونا تحت طائلة عدم القبول شكلا، إذ عدم تمكين السلطة الإدارية للمخاطب القرار الإداري يفسر على أنّه قرينة على وجود أسس قانونية وعير شرعية اتخذتها الإدارة<sup>33</sup>.

### ثانيا: شهر دعوى الإلغاء

نصت المادة 85 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، على ضرورة إشهار عريضة افتتاح دعوى الإلغاء لدى المحافظة العقارية، نفس الأمر ذهبت إليه المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على وجوب شهر عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية<sup>34</sup>، إذا تعلق بعقار أو الحقوق العينية العقارية المرتبطة به وتشهر وتقدم في أول جلسة محددة تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار<sup>35</sup>.

يفهم من المواد المذكورة أنّه كلما تعلق الأمر بدعوى قضائية، يكون محلها الفسخ أو إبطال أو تعديل أو نقض حقوق عينية عقارية أصلية كانت أو تبعية وجب شهر العريضة لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، أي المحافظة التي يوجد بها البطاقة العقارية للعقار.

وألزم المشرع هذا الإجراء لحماية مصالح الغير الحسنة لإعلامه بوضع العقار لوجود منازعة من عدمها، أكدّ المشرع في قانون المالية لسنة 2019 على مسألة إشهار الدعاوى العقارية، فعريضة افتتاح

32 - انظر المادة 819 من ق إ م إ.

33 - كوسة فوضيل، المرجع المذكور أعلاه، ص 297.

34 - تنص المادة 85 من المرسوم 63/76 السالف الذكر: «إن دعوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14-4 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .»

35 - أنظر المادة 17 من ق إ م إ.

الدعوى المطالب إشهارها هي التي يرمي موضوعها إلى فسخ أو إبطال أو نقض أو إلغاء حقوق عقارية مشهورة، وتحذر هذه العريضة الموجهة للمحافظ العقاري في نموذج ( إ ع رقم 6 ) ( P R 6 ) المنصوص عليه في التنظيم، ويجب أن تحتوي العريضة إضافة إلى العناصر المنصوص عليها في المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى التّعيين الدقيق للعقار موضوع النزاع، وبعد دراسة العريضة والتأكد من المعلومات الموجودة والمدونة بها، ينفذ المحافظ العقاري إجراء الإشهار وفق الطريقة النظامية المعمول بها في مجال الإشهار العقاري، ونسلم النسخة الأصلية إلى المودع وتحفظ النسخة الثانية وترتب في الحجم المخصص للحجوزات وتأخذ رقم ترتيبى، وفي حالة عدم توافر أحد النّقاط السالفة الذكر على المحافظ أن يوجه مذكرة رفض الإشهار حسب الحالة<sup>36</sup>.

### المبحث الثاني: أسس وأثار إلغاء الدفتر العقاري

قطع المشرع الجزائري وبشكل واضح وصريح في القيمة القانونية للدفتر العقاري، كونه الوسيلة الوحيدة لإثبات الملكية العقارية، مما يفيد الاستغناء عن كل العقود الأخرى، إلا أنّه في المقابل لم يحسم المشرع بشكل واضح وصريح في الحجية المطلقة للدفتر العقاري التي تعتبر الدعامة الأساسية لنظام الشهر العيني، إذ لم يعط حصانة قضائية كاملة لذلك السند، لعدّة اعتبارات منها ما هو متعلق بالغير حسن النّية ومنها ما هو متعلق بمخالفة إجراءات إصدار الدفتر العقاري من قبل المحافظ العقاري المختص إقليميا وكذا التناقض بين النّصوص القانونية المنظمة للمجال العقاري ونصوص أخرى مما جعله عرضة للإلغاء.

### المطلب الأول: أسباب إلغاء الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري سند إداري تسلمه هيئة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية التي يسيرها المحافظ العقاري، والذي يعمل على إصدار مجموعة من القرارات قد تكون صائبة كما قد تكون خاطئة، ومن بين

36 - أنظر المادة 16 مكرر من الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن أعداد مسح العام وتأسيس السّجل العقاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 18/18 المؤرخ في 27/12/2018 المتضمن قانون المالية.

القرارات قرار تسليم الدفتر العقاري، ولما كان القرار الصادر من المحافظ العقاري قرارا إداريا والهيئة المنوطة بتسليمه هي بطبيعتها إدارية، فإنه يخضع لأوجه الطعن التي يخضع لها سائر القرارات الإدارية باعتباره مماثلا<sup>37</sup>.  
اتفق الفقه والقضاء على أنّ عيوب القرار الإداري محصورة وما دام أنّ الدفتر العقاري قرار إداري صادر من المحافظ العقاري فقياسا عليه يخضع فيما يخص مدى مشروعيته للأحكام العامة التي تضبط النظرية العامة للقرارات الإدارية والتي تتمثل في الاسباب والوسائل التي يبني عليها رافع الدعوى دعوته من أجل طلب إبطال قرار مشوب بعيب<sup>38</sup>.

دعوى الإلغاء تنحصر في مطابقة مشروعية القرار الإداري الصادر للشروط المطلوبة، ويمكن أن تمس هذه المطابقة المشروعية الداخلية كما يمكن أن تمس المشروعية الخارجية.

### الفرع الأول: عدم المشروعية الخارجية

عندما نازع في المشروعية الخارجية لقرار أو تصرف إداري، فإنّ المنازعة لا تنصب على القرار الذي تمّ تقريره أو تحاذه، بل على الطريقة التي استخدمت في اتخاذ ذلك القرار أو التصرف.  
ونكون بصدد عدم المشروعية الخارجية، إذا تواجدنا أمام عيب الاختصاص وكذا عيب الشكل والإجراءات وكذا عيب السبب في حين يقصد بالمشروعية الداخلية كل ما يمس بموضوع أو محل التصرف.

### أولاً: عيب عدم الاختصاص

يعتبر القرار الإداري مشوب بعيب الاختصاص متى لجأ شخص إداري ليست له سلطة قانونية إلى إصدار قرار في مجال يخرج عن مجال اختصاصه، فأعوان الإدارة لهم صلاحية شرعية في ممارسة السلطة المنوطة بهم، لكن امتداد تلك السلطة محدد من طرف القانون، ويكون مشوب بعيب عدم الاختصاص كل قرار متخذ أو مأمور به خارج حدود ذلك الاختصاص.

<sup>37</sup> - تنص المادة 24 من الامر 74-75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري: «تكون قرارات المحافظ العقاري

قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا» .

<sup>38</sup> - عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 499 .

فصدور الدفتر العقاري من شخص غير المحافظ العقاري، كأن يكون الختم الموجود داخل الدفتر العقاري خاص برئيس مصلحة في المحافظة العقارية، فهنا يكون الدفتر العقاري عرضة للإلغاء فعيب الاختصاص من النظام العام و يمكن للقاضي إثارته من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة كانت عليها الدعوى<sup>39</sup>. ويمكن تصنيف حالات عدم الاختصاص إلى اغتصاب السلطة وعدم الاختصاص المكاني والزمني وفي الأخير عدم الاختصاص المادي<sup>40</sup>.

### ثانيا: عيب الشكل والإجراءات

فرض القانون وجوب احتواء القرار الإداري سواء كان صادر عن الإدارة ممثلة في شخص واحد أو عن هيئة أن يحتوي على بعض الشكليات، فمخالفة الإدارة أثناء إصدارها للقرار الإداري الأشكال والإجراءات المنصوص عليها في القانون يعرضه للإلغاء.

لذا يجب أن يحترم كل قرار إداري تحت طائلة أن يكون مشوبا بعيب الشكل أو الإجراءات مجموعة من القواعد الشكلية والإجرائية وهذه القواعد عديدة وبلا حدود.

وتهدف الأشكال أو الشكليات التي يفرضها القانون والتي يجب أن تراعيها الإدارة أثناء إصدارها للقرارات الإدارية إلى حماية الحقوق والحريات أو ملكية المواطنين من اعتداء الإدارة، ويعتبر مخالفة الشكليات الشرعية سببا من أسباب رفع دعوى الالغاء، حتى ولو لم ينص القانون الخاص على ذلك باعتبار أن قاعدة (لا بطلان بدون نص) لا سلطان لها في القانون الإداري، إذ تعتبر كل المأمورات القانونية من النظام العام، بما في ذلك قواعد الإجراءات<sup>41</sup>.

وبما أنّ الدفتر العقاري محدد وفق نموذج خاص به قانونا، فإن هذا العيب قد يكون قليلا لأنّه بالخصوص يتمثل في عدم الالتزام بالشكليات والإجراءات المطلوب القيام بها عند إصدار قرار إداري

39 - عدو عبد القادر، منازعات إدارية، دار هومة، الجزائر، سنة 2012، ص 142.

40 - لحسين بن الشيخ أث ملويا، المرجع السابق، ص 60 إلى 76.

41 - لحسين بن الشيخ أث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، المرجع السابق، ص 354 .

أو التوقيع عليه أو إهمال شكلية الكتابة أو شكلية تثبيت تاريخ الصدور أو تسببيه إذا كان متطلب التّسبب<sup>42</sup>.

### الفرع الثاني: عدم المشروعية الداخلية

ونقصد به كل ما يمس بموضوع أو محل التصرف بمعنى ما يمس موضوع القرار الإداري ليس من الناحية الشكلية أو الإجرائية بل من الناحية الموضوعية من حيث الإصدار والتّسبب والمطابقة وغيرها من الأمور الموضوعية والتي تم تقسيمها إلى:

#### أولاً: عيب السبب

هو شرط من شروط صحة القرار الإداري، وهي الحالة القانونية السابقة على القرار الإداري والدّافعة إلى تدخل السّلطة الإدارية لاتخاذ، أي الحالة القانونية والظروف المادية المبررة لإصداره<sup>43</sup>.

ولأنّ إصدار دفتر العقاري يبنى على ما توصلت إليه لجنة المسح عند قيامها بالتحقيق الميداني. فإنّه لا يمكن إصدار دفتر عقاري مبني على وقائع مادية أو تصرفات قانونية غير تلك المحددة في الأمر 74-75 والمرسومين 62-76 و63-76، فمن صور هذا العيب عدم صحة الوقائع المادية والخطأ في التّكليف القانوني للواقعة<sup>44</sup>.

#### ثانياً: عيب مخالفة القانون

نقصد بعيب مخالفة القانون بمعناه الواسع من عيوب القرار الإداري المستنبطة من طرف القضاء الإداري، وعلى الخصوص في قرار مجلس الدولة بتاريخ: 13 مارس 1867 بشأن قضية بيزي<sup>45</sup>.

ويشمل عيب مخالفة القانون ليس فقط المبادئ الدستورية وكذا القوانين الصادرة عن الهيئة التشريعية والمراسيم التنظيمية، بل يمتد إلى مخالفة القواعد العامة للقانون.

42 - كوسة فضيل، المرجع السابق، ص 300 و301.

43 - كوسة فضيل، المرجع السابق، ص 303.

44 - عدو عبد القادر، المرجع السابق، ص 167.

45 - لحسين بن الشيخ أث ملوياً، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء 2، دار هومة، ط سنة 2004، ص 284.

أمّا بالمعنى الضيق فهو إشابة شرط المحل باعتباره من شروط صحة القرار الإداري بعيد من عيوب المشروعية أو مخالفة الآثار الناجمة عن القرار الإداري لأحكام ومبادئ القانون بالمعنى الواسع<sup>46</sup>. فمتى تبين للمدعي أنّ المحافظ العقاري خالف القانون عند إصداره للدفتر العقاري، أمكن طلب إلغائه بشرط إثبات المخالفة القانونية حتى يتمكن القاضي من بسط الرقابة عليه.

### ثالثاً: عيب الانحراف في استعمال السلطة

يعتبر عيب الانحراف أو التعسف في استعمال السلطة أحدث حالة، وسبب من حالات الإلغاء والميدان الخصب الوحيد لوجود عيب الانحراف في استعمال السلطة هو ميدان القرار الإدارية غير مشروعية<sup>47</sup>، فعيب انحراف السلطة هو خروج الإدارة عن المسعى الذي يفترض أن تعمل لتحقيقه وهو المصلحة العامة، والتي يصعب على القاضي الإداري اكتشافها، كون هذا النوع من العيوب يتعلق بحالة ذاتية وشخصية لرجل الإدارة، إذ يعبر عن ميوله لدا على المعنى إثبات أنّ الدفتر العقاري قد سلم لشخص قصد المحاباة أو المصلحة وليس احتراماً للقوانين والأنظمة المعمول بها<sup>48</sup>.

### المطلب الثاني: آثار إلغاء الدفتر العقاري

القاضي الإداري ملزم بالفصل في النزاع المعروض عليه بخصوص الطعن بالإلغاء الدفتر العقاري بإصدار حكم قضائي، سواء برفض الطلب أو بقبول الدعوى وإلغاء الدفتر العقاري المشوب بأي من العيوب السابقة التطرق لها، فبصدور حكم الإلغاء يكون الحكم ملزم للأطراف وينتج آثار قانونية في مواجهة الأطراف والغير ويكتسي الحجية، فصدور حكم قضائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري، فإنّ المدعى عليه يصبح فاقد للصّفة، ويسعى الطرف المنفذ إلى الحصول على النسخة التنفيذية ويسعى إلى تنفيذ الحكم الإداري باعتبار أن الطعن بالاستئناف أمام مجلس الدولة لا يوقف التنفيذ<sup>49</sup> وتبعاً لذلك يرتب آثار مختلفة سواء فيما بين المتخاصمين أو في مواجهة الغير بحيث تظهر هذا الآثار فيما يلي:

46 - كوسة فضيل، المرجع السابق، ص 306.

47 - كوسة فضيل، نفس المرجع السابق، ص 308.

48 - براهمي سهام، التصريح بالمنفعة العمومية لنزع الملكية، دار الهدى، الجزائر، ط 2012، ص 259.

49 - المادة 908 من ق إ م إ نص على أنه: «الإستئناف أمام مجلس الدولة ليس له أثر موقوف». »

## الفرع الأول: الآثار القانونية للحكم بالإلغاء

كل نزاع يطرح على جهة قضائية يجب أن ينتهي بحكم قضائي وكل حكم يصدر يجب أن يرتب آثار قانونية ، فالحكم الإداري الصادر عن المحكمة الإدارية القاضي بإلغاء الدفتر العقاري هو حكم ابتدائي، وبالرغم من أنه صادر من أول درجة إلا أنه معجل التنفيذ رغم طريق الاستئناف، وتظهر آثاره فيما يلي:

### أولاً: الأثر الرجعي للإلغاء

يترتب على إلغاء القرار الإداري أي الدفتر العقاري قضائياً، أثر رجعي بالنسبة لكل المراكز القانونية التي تمخضت عنه، بحيث يتم إعادة طريقي الدعوى إلى الحالة التي كانا عليها، قبل إصدار المحافظ العقاري للدفتر العقاري المطعون فيه بالإلغاء، وهنا تلتزم المحافظة العقارية ممثلة من قبل المحافظ العقاري بإلغاء الدفتر العقاري.

### ثانياً: خروج النزاع من ولاية الجهة القضائية الإدارية

يترتب على صدور الحكم استنفاد سلطة القاضي الإداري على دعوى الإلغاء التي ينظر فيها، إذ أنه لا يمكن له بعد إصدار الحكم إعادة النظر فيه أو العدول عنه، إلا في الحالات المحددة في قانون الإجراءات والإدارية و المتمثلة في طرق الطعن سواء العادية المعارضة والاستئناف أو طرق الطعن غير العادية وهي الطعن بالتقاضي، التماس إعادة النظر وفق ما هو محدد قانوناً أو اعتراض الغير الخارج عن الخصومة.

### ثالثاً: اكتساب الحكم حجية الشيء المقضي به

مجرد نطق القاضي بالحكم الإداري القاضي بإلغاء الدفتر العقاري، يجوز هذا الأخير الحجية المطلقة<sup>50</sup>، حيث تتخطى آثاره طريقي دعوى الإلغاء، ليكون حجة على الكافة على اعتبار أنّ الإلغاء يعني محو الدفتر العقاري المطعون فيه من واقع المحافظة العقارية.

فحجية الشيء المقضي فيه تعد قرينة قانونية، مقتضاها أنّ الطرف الذي خسر دعواه لا يجوز له أن يعيد رفع دعوى من جديد متعلقة بنفس القرار الإداري، سواء كان الطاعن أو المطعون ضدها متى اتحدت أطراف الدعوى والسبب والموضوع<sup>51</sup>.

### رابعا: مسؤولية التعويض عن الضرر

تتحمل السلطات الإدارية مسؤولية التعويض، إذا ما تسببت القرارات الإدارية بأضرار للمخاطبين بها، وهذا بعد أن يلغى القضاء الإداري<sup>52</sup>،

فالخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء قيامه بإجراءات الشهر ويلحق ضررا بالغير يترتب عليه مسؤوليته المدنية، فالأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري في هذه الحالة هي المادة 124 من قانون مدني، ومناطق هذه المسؤولية هي الفعل غير المشروع، فالخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء تأدية وظيفته ويلحق ضررا بالغير يترتب عليه مسؤوليته إلا أن هذه المسؤولية تتقرر في الأصل على الدولة حيث تقوم مقامه في التعويض، أما في حالة الخطأ الجسيم فإنّ للدولة حق الرجوع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض.

### الفرع الثاني: آثار الإلغاء في مواجهة الأطراف والإدارة

بعد صدور حكم يقضي بإلغاء الدفتر العقاري من قبل القضاء الإداري القاضي وفق أحد الأسباب المقرر قانونا، يترتب على هذا الإلغاء تغيير المراكز القانونية للأطراف والغير المكلفة بتنفيذ هذا التغيير هي المحافظة العقارية بواسطة المحافظ العقاري.

### أولا: في مواجهة الأطراف

51 - أنظر المادة 338 من قانون مدني.

52 - المادة 23 من الأمر 74/75 السالف الذكر: « تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير و التي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه ، و دعوى المسؤولية المحركة ضد الدعوى يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر و إلا سقطت .

و تتقادم الدعوى بمرور 15 عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ

و للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير . »

الدفتري العقاري له القوة المطلقة في مجال إثبات الملكية العقارية هذه القوة الثبوتية تكون في مواجهة الأطراف والغير، غير أنّ إلغاء الدفتري العقاري يجوز كذلك على قوة مطلقة في مواجهة الأطراف موضوع النزاع، ما يفيد أنّه بصدور قرار إلغاء الدفتري العقاري تزول القوة الثبوتية والحجية المطلقة التي كان يكتسبها من قبل، ولا يمكن الاحتجاج به في إثبات الملكية العقارية.

يترتب على إلغاء الدفتري العقاري قضائياً أثر رجعي بالنسبة لكل المراكز القانونية التي تمخضت عنه، بحيث يجوز القرار القضائي الصادر عن الجهة الإدارية والمتضمن إلغاء الدفتري العقاري القوة المطلقة في مواجهة الأطراف، وينتج عنه الأثر المطلق لحجتيه، فلا يمكن الاحتجاج به، بحيث يتم إعادة طريقي الدعوى إلى الحالة التي كانا عليها قبل إصدار السلطة الإدارية قرارها المطعون فيه بالإلغاء<sup>53</sup> بالرغم من إمكانية الطعن في الحكم الإداري الصادر من المحكمة بطرق الطعن العادية أو غير العادية.

#### ثانياً: في مواجهة الإدارة

واجب الإدارة في تنفيذ حكم الإلغاء لا يقتصر على مجرد الجانب السلبي باعتبار أنّ القرار الملغى معدوماً، بل يتعين عليها قانوناً أن تتخذ جميع الإجراءات الإيجابية التي يستلزم لها ذلك، فمجرد صدور الحكم من القضاء سواء المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة بإلغاء الدفتري العقاري تكون له حجة مطلقة، وتكون الإدارة ملزمة بالتنفيذ لحيازة الحكم على الحجية المطلقة للشيء المقضي فيه، والتي تعدّ قرينة قانونية، تلزم الإدارة بتنفيذه على اعتبار أنّ الإلغاء يعني محو القرار المطعون فيه من واقع الحياة الإدارية<sup>54</sup>، فتلزم بتنفيذ التزامها بأثر رجعي، وكأنّ القرار لم يصدر إطلاقاً، وعليه فإنّ حكم الإلغاء هو حكم دور أثر كاشف فقط وليس منشأً، فحكم الإلغاء لم يأت بأثر قانوني جديد، بل اقتصر دوره على الكشف على عدم مشروعية القرار الإداري.

تنفيذ حكم إلغاء الدفتري العقاري يوجب على الإدارة القيام بالعديد من الأعمال الإدارية التي تقتضيها إعادة الحالة إلى ما كانت عليه، فيتعين عليها أولاً إزالة القرار الملغى وجميع الآثار المترتبة عنه، كما لا يكفي

53- كوسة فضيل، المرجع السابق، ص 334.

54- عبد العزيز عبد المنعم، المرجع السابق، ص 303.

للمحافظة العقارية بالتزامها بسحب القرار الملغى، بل عليها إعادة بناء مركز صاحب الشأن الجديد وكأن القرار الملغى لم يصدر إطلاقاً.

كما أنّ الحكم بإلغاء الدفتر العقاري يعني عدم مشروعيته، يجب على الإدارة أن تلتزم وتحتزم مبدأ المشروعية الذي يفرض عليها بعدم إدراج ذات القرار غير المشروع، فالمحافظة العقارية ملزمة بتنفيذ ما يتضمنه ذلك القرار نظراً لحيازته على الحجية المطلقة وقوة الشيء المقضي فيه، غير أنّ تنفيذ القرار القضائي المتضمن إلغاء الدفتر العقاري لا يتم بمجرد تبليغها بالنسخة التنفيذية عن طريق المحضر القضائي، بل لا بد من إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية<sup>55</sup>.

#### الخاتمة:

الدفتر العقاري الوسيلة القانونية لإثبات الوضعية الخاصة للعقار، لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي، ووضع الحدود للبلديات، لأنّ عملية المسح العام للأراضي تظهر العقار مما يثقله من أعباء وحقوق، ولا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات أو يدعي حقا على عقار ما، ما لم يمكن حقه مقيّد بالبطاقة العقارية المنشأة عن كل عقار بعد عملية المسح، فالغرض من المسح هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق تسهيلاً لتداول العقارات وبعث الائتمان العقاري وضبط الملكية العقارية.

رغم القوة الثبوتية الممنوحة للدفتر العقاري واعتبار المشرع الجزائري الدفتر العقاري سند قويا لإثبات الملكية العقارية، إلا أنّه يمكن إلغاؤه عن طريق القضاء وذلك برفع دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري والتي تخضع لشروط وإجراءات ومواعيد معينة يجعل من تجاوزها عدم القبول للدعوى.  
من النتائج المتوصل إليها:

الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الجزائر.

## حسين أسماء، فنينخ عبد القادر

المسح العام للأراضي هو الأساس المادي لإنشاء الدفتر العقاري الذي يستمد قوته من الوثائق المسحية ترقيم العقارات بعد اتمام عملية المسح العام للأراضي على إثرها تنشأ بطاقة عقارية تأسس منها صفحات السّجل العقاري.

قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن من طرف المتضرر الذي له الحق أيضا في اللّجوء إلى القضاء لاسترداد حقه. والدفتر العقاري قرار إداري وليس عقدا إداريا لتطابق عناصر القرار الإداري عليه.

عدم تحصيل المشرع الدفتر العقاري من دعوى الإلغاء، يؤدي إلى زعزعة استقرار المعاملات العقارية.

لذا نوصي بإعادة التّظر في التّصوص القانونية المنظمة للدفتر العقاري وتدعيمها بنصوص أكثر وضوحا

لرفع اللبس أو الغموض خاصة فيما يتعلق بالميعاد، فلم تحدد المدّة الزّمنية لسقوط الحق في رفع الدعاوى القضائية مما يجعل صاحب الدفتر العقاري عرضة لرفع دعوى قضائية في أي وقت كان، وهذا يؤدي إلى زعزعة استقرار المعاملات الناقلة للملكية العقارية لاسيما إذا تصرف المالك في عقاره لفائدة الغير حسن النّية. ووضوح مراقبة دقيقة وجزاءات صارمة لكل خرق أو تجاوز يصدر من المحافظ العقاري بمناسبة قيامه بمهامه عن طريق إصدار قوانين خاصة.

العمل على عصنة ورقمنة إدارة المحافظة العقارية بتزويدها بمختلف التجهيزات الحديثة.

### قائمة المراجع:

#### (1) القوانين :

-الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 8/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعيّة الملغى بموجب قانون التّوجيه العقاري رقم 25/90.

-الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام العقاري وتأسيس السّجل العقاري.

-القانون رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

-القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

-القانون رقم 18/18 المؤرخ في 27/12/2018 المتضمن قانون المالية المعدل والمتمم للأمر 74/75.

- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السّجل العقاري.
- القرار الصادر من وزير المالية بتاريخ: 1976/05/27 المحدد لنموذج الدفتر العقاري.

## (2) المؤلفات:

- براهيم سهاّم التّصريح بالمنفعة العمومية لنزع الملكية، دار الهدى، الجزائر، سنة 2012.
- جمال بوشنافة، شهر التّصرفات العقارية في التّشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، طبعة أولى، الجزائر، 2006.
- عبد العزيز عبد المنعم، المرافعات الإدارية في مجلس قضاء الدولة، دار الكتب القانونية، مصر، سنة 2005.
- عدو عبد القادر، منازعات إدارية، دار هومة، الجزائر، سنة 2012.
- عمار بوضيف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية، قضائية وفقهية، جسور للنشر والتّوزيع ، الجزائر، طبعة أولى، سنة 2009.
- عمار عوابدي، التّظية العامة للمنازعات الإدارية في النّظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني (نظرية الدعوى)، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة ثالثة، سنة 2004.
- مرحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التّشريع الجزائري، نشرات بغدادية، الجزائر، 2009.
- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الأول، الهيئات الإدارية والإجراءات، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2009.
- كوسة فضيل، القرار الإداري في ضوء قضاء مجلس الدولة، دار هومة، الجزائر، سنة 2013.

## (3) الأطروحات:

- حشود نسيمة، الشكلية في البيع العقاري -دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2003.