

الاعتراضات على الترقيم المؤقت في السجل العقاري وآليات معالجتها

Objections to the Temporary Numbering in the Land Registry and the Mechanisms for its Treatment

د. محمد كنانة*، (جامعة تبسة)، kenazam@yahoo.fr

2021-11-22	تاريخ القبول	2021-03-10	تاريخ الاستلام
------------	--------------	------------	----------------

ملخص

إن الإجراءات التي جاء بها الأمر 74-75 المؤرخ 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري و المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1996 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم تهدف إلى تطهير الوضعية العقارية للعقارات بمختلف صورها سواء المملوكة بموجب سند أو التي هي موضوع حيازة مستقرة من شأنها أن تثبت ملكية شاغليها وفقا لشروط الحيازة في القانون المدني، مع الاعتماد على إجراءات أكثر بساطة تنطلق من التحقيق و معاينة الحيازة، تم الإشهار لفتح آجال المعارضة والاحتجاج ضمن مدد محددة وفي آخر مرحلة تصفية النزاعات والاحتجاجات لينتهي كل ذلك بترقيم العقار نهائيا لصالح مالكة الذي تتوفر فيه شروط الحيازة، وتسليمه دفترا عقاريا.

وقد تناول البحث عناصر هذه المعالجة القانونية بداية من إيداع محاضر مسح الأراضي وصولا إلى ترقيم العقار نهائيا وتسليم الدفتر العقاري، مع تبيان آثار كل مرحلة من هذه المراحل، وإجراءاتها القانونية ليصل إلى نتيجة أن التشريع الخاص بالسجل العقاري ترك عدة فراغات وإشكالات عميقة تحتاج إلى تدخل المشرع كلها وفق ضوابط عملية مدروسة.

الكلمات المفتاحية: الدفتر العقاري؛ الترقيم المؤقت؛ المعارضة؛ الحيازة؛ المصالحة.

Abstract

The procedures stipulated in Ordinance 75-74 of November 12, 1975 regarding the preparation of the General Land Survey and the Establishment of the Land Registry, and Decree 76-63 of March 25, 1996 related to the establishment of the amended and supplemented Land Registry, aiming to purify the real estate status of real estate in various forms, whether owned under a bond or which is the subject of stable possession and which would prove the ownership of its occupants in accordance with the terms of tenure in the civil law, with reliance on simpler procedures that start from investigation and inspection of possession. These were announced to open the deadlines for opposition and protest within specific periods and then settle disputes and protests to end all of that by permanently digitizing the property in favor of its owner who fulfills the conditions of possession, and handing it over to a real estate ledger.

The research, using a descriptive and analytical approach, dealt with the elements of this legal equation, starting from depositing the records of the land survey until the final numbering of the property and handing over the real estate book with an explanation of the effects of each of these stages and its legal procedures to reach the conclusion that the legislation on the land registry left several voids and deep problems that require the intervention of the legislator according to well-thought-out process controls.

Keywords: Real estate ledger; Temporary numbering; Opposition; Tenure; Reconciliation

*المؤلف المرسل

مقدمة

تعدّ إجراءات إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري مشروعاً وطنياً ذا أهمية قانونية وقومية تمس عدة جوانب مالية واجتماعية واقتصادية؛ الأمر الذي جعل المشرع يسعى إلى تسخير إمكانيات عملاقة وميزانية هائلة من أجل التكفل بهذا المشروع، غير أن النصوص القانونية التي واكبت هذه المرحلة اتسمت بنوع من عدم الانسجام، سواء من حيث تاريخ صدورهما وتاريخ تطبيقهما، ومن حيث كم الإشكاليات التي لم تحظ بالوقت الكافي لمعالجتها تشريعياً.

وأخذاً بنص المادة 11 من المرسوم 63/76، فإن المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري، إما ترقيميا نهائياً: ترقيميا يتم بموجبه الاعتراف بالملكية وتسليم سند بذلك متمثلاً في الدفتر العقاري، أو ترقيميا مؤقتاً، أي الاعتراف بصفة الحيابة الظاهرة مع إمكانية تسليم اعتراف بذلك يتمثل في شهادة الترقيم المؤقت التي لها أثر شهادة الحيابة نفسه، وهو ما يطرح إشكالية مدى فاعلية النصوص المعالجة للترقيم العقاري المؤقت والاحتجاجات الناجمة عنه.

وسنحاول تناول هذا الموضوع في محورين. المحور الأول يبرز ماهية الترقيم وأنواعه وإجراءاته وآثاره. بينما يخصص المحور الثاني لمعالجه الاعتراضات والاحتجاجات الناجمة عن عمليات الترقيم في جانبها الإداري والقضائي على السواء.

من خلال ما سبق نطرح إشكالية الدراسة التالية:

ما مدى فاعلية النصوص المعالجة للترقيم العقاري المؤقت والاحتجاجات الناجمة عنه؟ ومدى موازنتها بين سهولة الإجراءات وضمان حقوق الأطراف في الوقت نفسه.

أهداف الدراسة

إبراز أهم إجراءات معالجة الاعتراضات على الترقيم المؤقت في السجل العقاري، وطرح أهم الإشكاليات القانونية الناجمة عن ذلك.

المنهجية المتبعة

تعتمد الدراسة على المنهج الوصفي مع المنهج التحليلي لإبراز مراحل عملية الاعتراض على الترقيم المؤقت في السجل العقاري، وضوابط معالجتها القانونية، بداية من إيداع محاضر مسح الأراضي، وصولاً إلى ترقيم العقار نهائياً، وتسليم الدفتر العقاري مع تبيان آثار كل مرحلة من هذه المراحل، وإجراءاتها القانونية.

1. أولا/ ماهية التقييم المؤقت/ أ- مفهوم التقييم المؤقت.

1- تعريف التقييم

لم ترد لفظة (تقييم) في القانون الخاص بتنظيم إجراءات الشهر العقاري الجزائري إلا بموجب التعديل الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 123/93 مؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ولم يستعمل هذا المرسوم الأخير إلا عبارتي التسجيل أو التأشير، وهي ذاتها اللفظة التي تم استعمالها بموجب التعديل المؤرخ في 13/09/1980 بموجب المرسوم 210/80 الذي ميز بين نوعين من التسجيل واستعمل لأول مرة عبارتي التسجيل المؤقت والتسجيل النهائي. ولم ترد لفظة تقييم في المرسوم 63/76 إلا بمعنى إعطاء رقم، وهذا عند التطرق لتقييم الوحدات العقارية.

ويمكن تعريف التقييم بأنه عملية تقنية تتمثل في تسجيل البيانات المتعلقة بوحدة عقارية ممسوحة على البطاقات العقارية التي يكون مجموعها السجل العقاري العيني.

2- بيانات التقييم العقاري

يتكون التقييم العقاري من نوعين من البيانات كما يلي:

✓ بيانات متعلقة بالعقار

هي تلك البيانات الناتجة عن العمل التقني الفني الذي قامت به فرق مسح الأراضي، وتتسم هذه البيانات نسبيا بالثبات، إذ تتعلق بعمل مادي بحت وهي بدورها نوعان (خلفوني، 2007: 63).

* بيانات طبيعية

هي تلك المتعلقة بنوع العقار أرضا أو بناء وطبيعته ومساحته ومحتواه (المادة 02 من الأمر رقم 74/75).

* بيانات فنية

هي تلك البيانات الناتجة عن العمل الطبوغرافي لمصالح مسح الأراضي الذي يعطي لكل جزء مساحي يسمى بالوحدة العقارية رقما معيناً وقسماً من داخل نطاق بلدية معينة، وهذا بالاستعانة بمخططات مسحية تودع بدورها على مستوى المحافظة العقارية.

✓ بيانات متعلقة بتعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات وأصحابها

إن الدور الرئيس المنوط بنظام الشهر العقاري هو تحديد الحقوق العينية بعد الاعتراف بها، وجعلها في متناول كل راغب في التعرف عليها (شمس الدين، 1987: 93)، وعلى هذا الأساس لا بد أن تكتمل عملية تحديد البنية العقارية المادية لكل وحدة عقارية ببيانات تحدد

وضعيتها القانونية و طبيعة الحقوق العينية المرتبطة بهذه الوحدة العقارية، و يقصد ببيانات تحديد الحقوق تلك الحقوق العينية الأصلية والتبعية، وكذلك كل القيود و الأعباء التي تثقل الوحدة العقارية مع تحديد كاف لأصحاب هذه الحقوق، وكذا صفاتهم، وبناء على ذلك، فإن البيانات المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم يمكن حصرها إجمالاً فيما يلي:

- بيانات لتعريف الحقوق وطبيعتها والأعمال المؤسسة لهذه الحقوق.
- بيانات لتعريف أصحاب الحقوق وتاريخ ميلادهم ومهنتهم وموطنهم وحالتهم الشخصية (الأهيلة والجنسية)، (المادة 4 من الرسوم 62-76).

شروط الترقيم المؤقت في السجل العقاري

يعترف الترقيم المؤقت للمرقم لفائدتهم بصفة الحائزين الظاهرين حيازة سليمة تسمح لهم باكتساب الملكية لاستيفائهم شروط الحيازة المكسبة للملكية العقارية طبقاً لنص المادتين 827، 828 من القانون المدني، وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:(العتروس، 2004: 13)

- شرط المدة.

- شرط العلانية.

- شرط الهدوء.

وقد نظم التشريع الخاص بإجراءات المسح العام والسجل العقاري هذه الشروط وفق قواعد خاصة: إذ إن شرط المدة اكتفى فيه المشرع بمجرد التصريح بالحيازة قبل مرور أعوان فرقة مسح الأراضي القائمة بالتحقيق.

وأما بالنسبة لشرط العلانية، فقد تم عن طريق تسجيل الحيازة في السجل العقاري بصفة مؤقتة بموجب إجراءات الترقيم المؤقت، وعن طريق إيداع البطاقة العقارية (T 10) التي هي من أهم وثائق مسح الأراضي المودعة على مستوى المحافظة العقارية "ويبدأ الترقيم بعد قبول هذه الوثائق وإمضاء محضر إيداع وثائق مسح الأراضي مباشرة"، وحددت مدة وأجال الاعتراض بالنسبة للحيازة بسند بمدة أربعة أشهر من تاريخ الترقيم، أما الحيازة دون سند، فالمدة اللازمة قد تم تمديدها إلى سنتين. (المرسوم 63/76: المادة:13-14).

أما بالنسبة لشرط الهدوء أي عدم قيام أي منازعة أو احتجاج حول الحيازة المرقمة ترقيماً مؤقتاً، فقد تم تنظيمه بموجب أحكام المادة 15 من المرسوم 63/76 التي نصت على شكلين من أشكال الاحتجاج والاعتراض وهما: الاعتراض أمام المحافظ العقاري، والاعتراض أمام القضاء المختص.

أ- أنواع الترقيمات العقارية

لقد ميز المرسوم رقم 93-123 بين نوعين من الترقيمات العقارية، وهي الترقيمات العقارية النهائية والترقيمات العقارية المؤقتة التي بدورها تقسم إلى قسمين، ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر، وترقيم مؤقت لمدة عامين. (المرسوم التنفيذي رقم 93/123)

1- الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

يكون هذا الإجراء الأخير بالنسبة للعقارات التي ليس في حوزة مالكيها الظاهرين وثائق أو سندات قانونية مقبولة تثبت ملكيتهم؛ مما لا يمكن معه القول بملكيتهم بصورة مؤكدة، كمجرد تواجدهم وحيازتهم للعقار المسموح، وعلى هذا الأساس يتم الإعلان عنهم في وثائق مسح الأراضي المودعة على مستوى المحافظة العقارية بصفة ملاك بسبب الحيابة، وفي هذه الحالة وعند تقديمهم وثائق أو إثباتات كافية تدل على قيام حيابة تسمح بتملك العقار بالتقدم المكسب (التعليمة رقم 16) طبقاً لنص المادتين 827 ، 828 من القانون المدني، أما بالنسبة لنوعية الوثائق و السندات المثبتة للحيابة المؤدية للتمسك بالتقدم المكسب فإن المشرع جعلها مطلقة وهذا من أجل استعمال جميع وسائل الإثبات المدنية المقبولة. (قرار المحكمة العليا رقم 232868).

2- الترقيم المؤقت لمدة عامين

يكون هذا الإجراء بسبب عدم إمكانية البت في الملكية من قبل المحافظ العقاري بناء على الوثائق المودعة من قبل مصالح مسح الأراضي.

- عدم وجود سندات إثبات كافية تثبت حيابة مكسبة للملكية عن طريق التقدم المكسب.
- غياب أي سندات لإثبات الحيابة مع عدم وجود عناصر كافية في التحقيق العقاري لتحديد حقوق الملكية بالنسبة للمالك الظاهر.
- اعتبار المالك مجهولاً.

في هذه الحالة الأخيرة يقوم المحافظ بتسجيل أو ترقيم العقار مؤقتاً باسم المالك الظاهر المذكور في وثائق مسح الأراضي، أو باسم الدولة في حال غياب أي معلومات عند المالك قطعية لها أقوى حجة قانونية في مواجهة كل السندات الأخرى، كما تعدّ في الوقت نفسه سندا بديلاً عن كل السندات الأخرى التي كانت في حوزة المالك قبل الترقيم النهائي.

ب- آثار الترقيم العقاري المؤقت

لا يعدّ الترقيم العقاري المؤقت اعترافاً بملكية الشخص الذي تم الترقيم باسمه، بل يعدّ اعترافاً بحقه في المطالبة بالملكية أخذاً بالنتائج المتوصل إليها خلال عملية التحقيق المنجزة من قبل فرق مسح الأراضي، ومن خلال التحقيقات العقارية المنجزة، وكذلك من خلال الوثائق المقدمة التي تثبت حيابة الطالب، مما يجعله في مركز قانوني مميزاً عن غيره؛ وهو ما يخول له الاستفادة من آثار هذا الترقيم المؤقت.

وتتمثل هذه الآثار فيما يلي:

1- تأسيس بطاقة عقارية

تنشأ لكل وحدة عقارية سواء أكانت قطعة أرضية ريفية، أم عقارا حضريا بطاقة عقارية (الأمر 74/75: المادة 13) حسب النوع تطبيقا لنص المادتين 23 و27 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ويتم ترقيم كافة البيانات الناتجة عن عملية مسح الأراضي والتحقيقات العقارية في هذه البطاقة بشكل نهائي لا يمكن مراجعته أو تغييره إلا عن طريق القضاء، أو عند وجود أغلاط مادية الأمر 74/75: المادة 27)، وتعدّ هذه البطاقة المنشأة بمثابة الإعلان القانوني لوجود الحقوق العينية المسجلة بالنسبة للغير، وهذا ما نصت عليه صراحة المادة 15 من الأمر 74/75 ((كل حق للملكية، و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية)) غير أن هذا الأمر لا ينطبق على العقارات المشهورة سابقا بصفة انتقالية قبل إعداد مسح الأراضي (التعليمية رقم 87107).

2- الترقيم النهائي بمجرد مرور مدة الترقيم المؤقت

إن مرور الآجال المنصوص عليها قانونا دون أي معارضة يخول للشخص المسجل باسمه العقار بصفة مؤقتة ترقيمه لفائدته نهائيا في البطاقة العقارية المنشأة لهذا الغرض، والاستفادة من آثار هذا الأخير، لا سيما استلامه شهادة الاعتراف بالملكية المتمثلة في الدفتر العقاري. (كنازة: 2007: 87).

3- التزام الطرف المعارض باللجوء إلى القضاء

عند إثارة أي احتجاج أو معارضة مقبولة، وعند فشل محاولات الصلح، فإن الطرف المعارض ملزم بطرح النزاع على القضاء خلال مدة ستة أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم المصالحة تحت طائلة اعتبار المعارضة كأن لم تكن، وبمجرد مرور هذه المدة دون رفع أي دعوى قضائية (المرسوم 63/76: المادة 13- الفقرة: 02)، وهذا ما يجعل المستفيد من الترقيم المؤقت في مركز أقوى من غيره وأقرب إلى حصوله على الاعتراف بالملكية في غياب نزاع قضائي يثار من طرف المعارض أو المعارضين في خلال المدة القانونية، مدعما بالإثباتات و السندات الكافية التي تثبت حقه، و التي في غيابها ترفض دعواه حتى وإن كان المستفيد من الترقيم بدوره لا يملك أي سندات .

4- تسليم شهادة الترقيم المؤقت

كما سبق القول، إن الترقيم المؤقت يكسب المستفيد منه مركزا قانونيا مميزا يجعله أقرب إلى تسجيل حقوق الملكية باسمه، وهذا الإجراء الأخير يخوله طبقا للقانون الاستفادة من شهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري بناء على طلبه، تثبت بأن العقار أو العقارات موضوع الشهادة مرقمة باسمه ترقيميا مؤقتا، وتسلم هذه الشهادة بعد دفع رسم ثابت، (القانون 11-17، المادة: 1-153 فقرة 07)، وقد جعل المشرع آثارا جد خطيرة و هامة لهذه الشهادة، إذ جعل لها الآثار القانونية المتعلقة بشهادة الحيابة نفسها (القانون 03-22، المادة: 353-الفقرة: 07) المنشأة بموجب أحكام القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1992 المتعلق بالتوجيه العقاري .

ورجوعا إلى آثار شهادة الحيابة نجدها تتمثل فيما يلي:

- ثبوت الحيابة القانونية
- ثبوت صفة التقاضي. (القرار رقم 15 3667).
- ✓ الحق في تكوين رهن عقاري لفائدة هيئات القروض المتوسطة والطويلة الأمد.

✓ الحق في الحصول على رخصة بناء.

وقد أثارت هذه الآثار العديد من الإشكالات القانونية، ذلك أن شهادة الترقيم المؤقت قد يتم منحها للشخص غير المالك أو الحائز الحقيقي لمجرد الترقيم، وعند ظهور المالك الحقيقي مثبتا ملكيته، أو عند نشوء نزاع قضائي آل لصالح المعارض في الترقيم، فهنا تطرح إشكالية تبعات هذه الآثار، ومن يتحملها خاصة في حال ما إذا كان القرض الممنوح بسبب شهادة الترقيم أو البناء المقام فوق الأرضية المرقمة بالغ الأهمية بحيث تفوق قيمته قيمة الأرض، فهنا نقع في حالة بناء فوق ملك الغير. (القانون المدني: المادة 785)

وعلى هذا الأساس، فإنه أصبح من الواجب الحد من آثار شهادة الترقيم المؤقت كونها تختلف اختلافا كبيرا عن شهادة الحيابة، إذ إن الأولى تسلم بعد استكمال إجراءات التحقيق والتأكد من عدم وجود أية معارضات أو احتجاجات حول صفة الحائز. (القانون 25/90: المادة 39)

الترقيم لفائدة الدولة للأمالك غير المطالب بها: (قانون المالية لسنة 2015: المادة 67)

إن عمل مسح الأراضي وخصوصا لجنة التحقيقات العقارية قد ينتج عنه ترقيم بعض الأملاك دون مالك محدد سواء بسبب غياب المالك وعدم معرفته حتى من قبل جيرانه، أو بسبب بعض القصور في عمل فرقة التحقيقات العقارية، وهو ما يؤدي إلى نتيجة واحدة هي ترقيم العقار في حساب المجهول لمدة سنتين من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي، وهذا ما ينجر عنه حالتان:

* حالة ظهور المالك

في هذه الحالة يتم الترقيم نهائيا باسم المالك سواء بسبب تقديمه لوثائق كافية لإثبات ملكية أو بعد القيام بتحقيق.

* حالة عدم ظهور المالك

في حالة عدم ظهور المالك يتم الترقيم نهائيا باسم الدولة (التعليمة رقم 2004/4618)، على أساس أن الدولة هي مالكة الأملاك التي لا مالك لها، أو الأملاك الشاغرة. (كنازة، 2013: 327).

ثانيا/ تصفية المعارضات والاحتجاجات على الترقيمات المؤقتة

يمكن تقسيم أنواع المعارضات حسب الجهة المعارض أمامها إلى معارضات تتم أمام المحافظ العقاري وأخرى أمام القضاء المختص.

أ/الاعتراض على الترقيم المؤقت أمام المحافظ العقاري

لقد تضمن المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أحكاما جوهرية متعلقة بإجراءات الاعتراض أمام المحافظ العقاري وسبل معالجتها، يمكن إجمالها فيما يلي: (المرسوم 63/76: المادة 15)

- كيفية الاعتراض والاحتجاج على الترقيم.
- آجال قبول الاحتجاجات والاعتراضات.
- معالجة الاحتجاجات والاعتراضات.

1- كيفية الاعتراض والاحتجاج

لقد بين التشريع المتعلق بالسجل العقاري إجراءات الاعتراض، إذ إنه ميز بين شكلين من الاعتراض.

- الشكل الأول

إبلاغ الاحتجاج عن طريق رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم أي الذي تم الترقيم باسمه.

- الشكل الثاني

تسجيل الاحتجاج في سجل على مستوى المحافظة العقارية أعد خصيصا لهذا الغرض ويكون على المحافظ العقاري تبليغ المرقم باسمه بهذا الاحتجاج. (المرسوم 63/76: المادة 15).

2. آجال قبول الاحتجاجات والاعتراضات

إن الاحتجاج والاعتراض أمام المحافظ العقاري لا يكون إلا على الحيابة؛ أي الترقيم المؤقت. أما بالنسبة للملكية فلا يمكن الاحتجاج والاعتراض حولها إلا عن طريق اللجوء للقضاء؛ لإعادة النظر في الحقوق طبقاً للوثائق والأسانيد المقدمة من طرف المعارض، وعلى هذا الأساس، ولما كان الترقيم المؤقت يتحول إلى ترقيم نهائي؛ أي بمعنى آخر تتحول الحيابة إلى ملكية مشهورة و معترف بها بعد فوات آجال الترقيم المؤقت حسب مدة الترقيم (أربعة أشهر أو عامين)، فالاعتراض بعد فوات هذه المدة يكون خارج الآجال، ولا يبقى للمعارض إلا اللجوء إلى القضاء، وهذه الأحكام والنصوص الأخيرة تبدو نظرياً وكأنها تتسم بالوضوح، غير أن الواقع العملي قد يطرح عدة إشكالات حولها، وبخاصة فيما يتعلق بالإجراءات التي يتخذها المحافظ العقاري للتمييز بين العقارات المرقمة ترقيماً مؤقتاً لمدة أربعة أشهر والمرقمة لمدة عامين، مع العلم أن الآجال تبدأ جميعها من تاريخ إيداع محضر مسح الأراضي. (المرسوم 63/76: المادة 09).

والسؤال المطروح هو: هل إن المحافظ العقاري لا يميز بين هذين النوعين من الترقيمات إلا بعد دراسة السندات، أو إن السندات تدرس على مستوى المحققين العقاريين في أثناء معينتهم للملاك والحائزين؟ (ورتي، 2005).

- إذا اعتمدنا على الجانب العملي، نجد أنه لا يتم حقيقة التمييز بين نوعي الترقيمات، بل إن المحافظ العقاري يقوم بدراسة الوثائق فيما بعد، وقد تستغرق الدراسة أحياناً مدة تفوق أربعة أشهر، ومن جهة أخرى، قد يرقم المحافظ العقاري ترقيماً مؤقتاً لمدة عامين، ثم يعود من جديد ويقلص هذه المدة إلى أربعة أشهر بسبب حصوله على سند من طرف الحائز، وقد يكون العكس أحياناً، إذ يحول الترقيم لمدة أربعة أشهر إلى ترقيم لمدة عامين، ولا يعدّ هذا الإجراء عملياً قابلاً للطعن، إذ إنه يعدّ من قبيل الإجراءات الداخلية، وكل هذه المسائل من شأنها أن توجد إشكالات حقيقية في مسألة المدة، وهو ما جعل الغالبية العظمى من الترقيمات تكون ترقيمات لمدة عامين، وأسباب ذلك كثيرة أهمها:

✓ الضغط الممارس على أعوان المحافظة العقارية، وعدم كفاية مدة أربعة أشهر لدراسة كل الملفات.

✓ لا يوجد ضابط قانوني لنوع السندات التي يقبلها المحافظ العقاري باعتبارها كافية لترقيم الحيابة بسند، مما يجعله غير قادر على إبداء رأيه في كثير من الوثائق المقدمة من قبل الأفراد لإثبات الحيابة.

✓ عدم دراية المعارضين بنوع الترقيم الذي رقت به العقارات محل اعتراضهم، مما يجعلهم يتمسكون بمدة عامين، وبالتالي يتلافى المحافظ العقاري رفض اعتراضهم، بسبب عدم وجود آليات قانونية للتمييز بين نوعي الترقيم منذ الإيداع.

3- معالجة الاحتجاجات والاعتراضات

✓ هدف الاحتجاج المبلغ إلى المحافظ العقاري

يعدّ الاعتراض أو الاحتجاج المبلغ إلى المحافظ العقاري إجراءً طبيعياً يهدف بلا شك إلى نتيجتين هامتين:

- إمكانية حل المنازعة ودياً عن طريق إجراء الصلح المخول للمحافظ العقاري.
- المحافظة على الطابع المؤقت للترقيم إلى حين الفصل في الخصومة إدارياً عن طريق الصلح، أو قضائياً عن طريق حكم نهائي بات في موضوع الدعوى.

✓ إجراءات عملية معالجة الاعتراضات عن طريق المصالحة

يقوم المحافظ العقاري بمحاولة الصلح بعد فوات آجال المعارضات والاحتجاجات فقط بين المرقم باسمه العقار مؤقتاً والمعترضين الذي قدموا اعتراضاتهم ضمن الآجال القانونية، وهو ما يطرح إشكاليات متعددة لاسيما حول النقاط التالية:

- عدم تقييد المشرع للمحافظ العقاري بآجال معينة بعملية الصلح، وهو ما يجعل بعض الترقيمات المؤقتة تبقى دون صلح سنوات تتجاوز العشر سنوات وأكثر نتيجة لتراكم المعارضات وكثرة المعترضين.

- تغيير هوية بعض المعترضين أو وفاتهم، والشيء نفسه بالنسبة للمرقم باسمه العقار، مما يصعب على المحافظ العقاري جمع المعلومات الكافية لاستدعاء ورثته أو القائمين مقامهم.

- عدم وجود إجراءات دقيقة لعملية الصلح وأشكالها ومن يتولاها: هل يتولاها المحافظ العقاري بنفسه؟ أو يمكنه تفويض من يمثله في ذلك.

- عدم وجود نموذج قانوني لمحضر المصالحة ومحضر عدم المصالحة.

- بعض المعارضات، يكون باسم الدولة والمحافظ العقاري موظف تابع لها، وبالتالي قانونياً هناك إشكالية حقيقية في قيام المحافظ العقاري وهو ممثل لوزير المالية للقيام بدور المصالحة بين الشخص الذي يمثله (وزير المالية ممثل الدولة فيما يتعلق بأملكها وبين الغير)، (قرار مجلس الدولة رقم 13334، 2003)

وعند التطرق للناحية العملية لكيفية التعامل مع هذه الإشكاليات نجد أنفسنا أمام

حالتين:

- إما تباطؤ عملية الصلح وبقاؤها لسنوات دون جدوى، مما يجبر المعترضين أو المرقم باسمه العقار إلى اللجوء مباشرة للقضاء دون انتظار عملية المصالحة، وتأتي على بيان هذه النقطة فيما بعد.

- إما مباشرة عملية الصلح، ونجد بعض المحافظين العقاريين يسلمون بعض الأطراف محضر عدم صلح لغياب باقي الأطراف، لكن في هذه الحالة تبقى مشكلة تبليغ الأطراف الغائبين من أجل احتساب مدة ستة أشهر التي تبقى في الغالب دون

جدوى بسبب عدم قدرة المحافظ العقاري على ذلك واقعياً، وبخاصة عند وفاة المعارض و عدم تحديد ورثته، وبالتالي تبقى مدة ستة أشهر المنصوص عليها حبراً على ورق؛ بسبب تعذر التبليغ على الخصوص بعد رجوع كل المراسلات التي يرسلها المحافظ العقاري و المضمونة الوصول دون نتيجة تذكر، خاصة أن بعض المعارضين لا يعارضون إلا بهدف ابتزاز صاحب الحيابة دون تحديد عناوينهم بدقة أو عن طريق تقديم عناوين وهمية.

وعموماً، إذا استطاع المحافظ العقاري مصالحة الأطراف، فإن محضر الصلح يكون له قوة ناشئة من اتفاقات الأطراف، (كنازة، 2013)، وبالتالي فإن المحافظ العقاري يتحول في هذه الحال إلى مبرم لعقد الصلح (القانون المدني: المادة 459)، الذي يراعي فيه بطبيعة الأحوال المسائل الجوهرية لعقد الصلح، وإن كان المشرع أهمل هذه النقطة، ولم يولها أهمية بالغة رغم أنه من المتصور قيام نزاعات في بطلان عقد الصلح بسبب عيب من عيوب التراضي، كما أنه أهمل الإشارة لطبيعة هذا العقد: هل هو عقد مدني يخضع لاختصاص القضاء المدني؟ أو عقد إداري طبقاً لأشكال إبرامه. (الطماوي، 1991: 53)

أما عند فشل المحافظ العقاري في عملية الصلح لأي سبب كان؛ فإنه لا يبقى أمامه سوى تحرير محضر عدم المصالحة ويقوم بتبليغه للأطراف، غير أن المشرع لم يشر إلى كيفية التبليغ وما هي وسائل إثبات هذا التبليغ الذي سيكون تاريخه بداية لحساب آجال قانونية من شأنها التأثير على مراكز وحقوق الأطراف القانونية.

هل يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر تبليغ يتم إمضاؤه من طرف المبلغ له؟، أو هل يقوم فقط بإثبات هذا التبليغ الذي سيكون تاريخه بداية لحساب آجال قانونية من شأنها التأثير على مراكز وحقوق الأطراف القانونية؟

هل يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر تبليغ يتم إمضاؤه من طرف المبلغ له؟، أو هل يقوم فقط بإثبات تاريخ التبليغ عن طريق وصل البريد المضمون أو يقوم بالتبليغ عن طريق محضر قضائي؟، في الحقيقة لم يشر القانون إلا لعملية التبليغ. أما وسيلة إثبات هذا التبليغ- رغم ما تثيره من أهمية خاصة عند رفع الدعوى القضائية لإثبات عدم سقوط الآجال المنصوص عليها- فإنها تبقى من المسائل غير الواضحة، وبخاصة أن الأطراف هم المتخاصمون، ولا يملكون حتى هذه الوسائل؛ لأن عملية التبليغ قام بها المحافظ العقاري، أو هي من مهام المحافظ العقاري، بينما الدعوى يتم رفعها من قبل الخصوم الذين يجهلون تماماً ما آلت إليه إجراءات التبليغ، وبالتالي ليس بإمكانهم إثبات صحة التبليغ من عدمها؛ مما يصعب على القاضي مهمة مراقبة هذه الآجال.

ب - الاعتراض على التقييم المؤقت أمام القضاء

سنتناول هذا العنصر في ثلاث نقاط كما يلي:

- ماهية دعوى الاعتراض على التقييم المؤقت.

-أنواع الاعتراضات أمام القضاء.

-آجال رفع دعوى الاعتراض على الترقيم المؤقت.

1- ماهية دعوى الاعتراض على الترقيم المؤقت

لقد وقع تذبذب في البداية في نوع و ماهية الدعوى المتعلقة بالترقيمات المؤقتة، و كذا الجهة القضائية المختصة بالفصل في هذه المنازعات، وقد فصل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية (القانون 08-09 : المادة 516)، في مسألة الاختصاص بأن جعل - طبقا لنص المادة 516 منه - اختصاص النظر في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري للقسم العقاري بالمحكمة في المنازعات بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، و طبقا للمعيار العضوي، فإنه و عند وجود طرف من الأطراف خاضع للقانون العام، فإن الاختصاص يؤول للمحاكم الإدارية.

غير أنه وبالنسبة ل ماهية الدعوى المرفوعة من طرف الأطراف، فعلى الرغم من صراحة نص المادة 15 إلا أننا نرى أن القضاء قد اتجه إلى اعتبار هذه الدعوى هي دعوى إلغاء ترقيم مؤقت، وهذا المذهب لا يعد سليما من عدة نواح:

- **أولها:** لو اعتبرنا أن الدعوى دعوى إلغاء ترقيم مؤقت، فكأننا جعلنا من الترقيم المؤقت وهو إجراء إداري غير قابل للطعن بمثابة قرار إداري (بوضياف، 2004: 32) قابل لطرق الطعن الإداري والقضائي. (قرار المحكمة العليا رقم 282811، 2005).

- **ثانيها:** لو صدر منطوق يقضي بإلغاء الترقيم المؤقت، فكأنما أصبحت كل الإجراءات المبنية على هذا الإجراء الأخير باطلة، إذ إنه ومن الناحية القانونية لا بد من التسليم بصحة هذه الإجراء لمتابعة باقي الإجراءات المتمثلة أولا في إجراء الصلح، ثم الطعن قضائيا في حالة فشل الصلح.

- **ثالثها:** لا فائدة أصلا من إلغاء الترقيم المؤقت؛ لأنه إجراء احتياطي مؤقت هدفه التريث في البت في الملكية لصالح من رقم باسمه العقار محل المطالبة.

- **رابعها:** الدعوى يمكن تحريكها من طرف من رقم العقار باسمه؛ للإسراع في تسوية وضعيته القانونية ويبقى السؤال حول ماهية الدعوى التي يجب تحريكها من الأطراف، وبالرجوع إلى نص المادة 15 من المرسوم 63/76 نجد أنها تنص صراحة على فحوى موضوع هذه الدعوى (وتكون للطرف المدعي مهلة ستة أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى كالاعتراض أمام الجهة القضائية المختصة).

إذن ببساطة، موضوع الدعوى هو اعتراض على ترقيم مؤقت، إذا رفعت من طرف المعارض على الترقيم وإلغاء الاعتراض أو القضاء ببطلانه إذا رفعت من قبل من رقم العقار

باسمه، وعلى هذا الأساس، يكون الحكم بات في صحة وحقيقة الاعتراض. وهنا نكون أمام حالتين:

- **الحالة الأولى:** القضاء لصالح المعارض بحقوقه المزعومة التي خولت له صفة الاعتراض، أي القضاء بملكته للعقار موضوع الاعتراض؛ ليتمكن المحافظ العقاري فيما بعد من إظهار هذا الحكم وتحويل الترخيم المؤقت الذي حافظ على طابعه إلى ترقيم نهائي بموجب سند قانوني، وهو الحكم النهائي البات في الملكية. (التعليمية رقم 16، 1998).

- **الحالة الثانية:** صدور الاعتراض من عديم الصفة، أو دون أساس قانوني، ففي هذه الحال يكتفي القاضي بالقضاء ببطلان الاعتراض لعدم التأسيس، أو لعدم الصفة لفوات آجال الاعتراض.

ويمكن للمحافظ العقاري اعتبار هذا الاعتراض كما لم يكن، ويمكن بذلك تحويل الترخيم المؤقت إلى نهائي، إذا كان هذا الاعتراض هو الاعتراض الوحيد، أو شطب الاعتراض، وإبقاء الترخيم مؤقتاً إلى حين الفصل في باقي الاعتراضات، إذا لم يكن ذلك الاعتراض هو الاعتراض الوحيد، وبطبيعة الأحوال، لا يمكن تصور أن كل الاعتراضات تكون في الوقت نفسه؛ إذ إن الأجل تحسب من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح الذي قد يبلغ إلى أحد المعارضين، بينما يفشل المحافظ أو يتراخى في تبليغه إلى بقية المعارضين.

2/ أنواع الاعتراضات على الترخيم المؤقت أمام القضاء

لقد فرض الواقع عملياً نوعين من الاعتراضات. النوع الأول بالمرور على لجنة مسح الأراضي، ثم أمام المحافظ العقاري؛ ليصل أخيراً إلى القضاء في حال فشل محاولة الصلح التي يجريها المحافظ العقاري. أما النوع الثاني فهو الاعتراض المباشر أمام القضاء؛ بسبب فوات آجال المعارضة أمام المحافظ العقاري مع بقاء الترخيم مؤقتاً. وعليه سنحاول دراسته في فرعين:

- الاعتراض أمام القضاء بعد فشل الصلح.

- الاعتراض المباشر أمام القضاء.

✓ الاعتراض أمام القضاء بعد فشل محاولة الصلح

عند مرور المعارض بإجراءات الاعتراض الإدارية لاسيما المعارضة على الترخيم المؤقت أمام المحافظ العقاري، فإنه لا يبقى أمامه بعد فشل عملية الصلح إلا اللجوء إلى القضاء المختص، وفي هذه الحال يستوجب على المدعي أن يبرر أمام القضاء مسألتين:

• إثبات فشل المصالحة بتقديم محضر عدم المصالحة.

• إثبات عدم فوات آجال تبليغ محضر عدم الصلح.

وبإثبات العنصرين السابقين سيثبت بلا شك أن الترخيم المعارض عليه ما يزال مؤقتاً، وهو ما سيؤكد أيضاً شهر دعوى الاعتراض على الترخيم المؤقت. (قتال، 2004: 49).

✓ الاعتراض المباشر أمام القضاء

مما لا شك فيه أن عملية المسح هي عملية علنية تسخر كل الوسائل لنشرها والإعلام بها، وهي وسائل محلية لا تخرج عن دائرة البلدية أو الولاية التي تم فتح عملية المسح بها، وهذا ما ينتج عنه بالضرورة وجود أصحاب حقوق لم يتمكنوا من التصريح بديازتهم أو ملكيتهم أمام لجان التحقيقات العقارية ثم فاتهم آجال المعارضة في مقر البلدية وكذا على مستوى المحافظ العقاري؛ مما يحتم عليهم اللجوء للاعتراض أمام القضاء المختص. واللجوء أمام القضاء في الأصل، يكون بعد فشل كل محاولات التسوية الإدارية غير أنه وبسبب تفويت المعترض لكل آجال الاعتراض أمام المحافظ العقاري، لا يبقى أمامه سوى فرصة الاعتراض أمام القضاء المختص غير أنه سيكون في هذه الحال مرتبطا بما آلت إليه عملية الترقيم المؤقت التي قد تتحول إلى ترقيم نهائي بمجرد فوات مدة الاعتراضات المحددة قانونا، كما أنه من الممكن أن يحافظ الترقيم على طابعه المؤقت بسبب وجود اعتراض آخر سابق.

- **حالة عدم وجود اعتراض آخر سابق:** في هذه الحال نكون بالفعل أمام ملكية تامة، أي أمام ترقيم نهائي طبقا لنص المادة 13 و14 من المرسوم 63/76 وأخذا بنص المادة 16 من المرسوم 63/76 يكون اللجوء للقضاء؛ لإعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي. (قرار المحكمة العليا رقم 117، 2012).

- **حالة وجود اعتراض آخر مقبول سابق:** في هذه الحال نكون أمام معارض قد فوت آجال المعارضة أمام المحافظ العقاري، وبالتالي لم يبق له إلا اللجوء للقضاء، كما نكون في الوقت نفسه أمام ترقيم مؤقت بسبب اعتراض آخر سابق، وعلى هذا الأساس، ليس للمعارض الطعن في الملكية أو في الترقيم النهائي لأننا بالفعل أمام ترقيم مؤقت، كما أننا أمام معارض ليس له الحق في الدخول في إجراءات المصالحة التي يعقدها المحافظ العقاري، وبالتالي ليس له أن يستفيد من محضر صلح أو محضر عدم صلح، كما أن انتظاره إلى غاية أبلولة الحق لأحد الأطراف المرقم باسمه العقار أو المعارض في الآجال سواء عن طريق الصلح أو عن طريق القضاء لا يعد منطقيا ولا قانونيا، إذ إنه سيتسبب في ضياع حقوقه المحتملة، وهذا لعدة أسباب أهمها:

- إن الدعوى التي يقوم بها المعارض الذي فاتته آجال الاعتراض هي دعوى منفصلة، إذ إنها تتعلق بحقوق عينية يمكن إثباتها عن طريق القضاء في أي وقت.
- إن انتظار الترقيم حتى يصير نهائيا هو إضرار بحقوق صاحب الحق في الملكية ومن شأنه أن يرهقه فيما بعد، وقد لا يعود عليه بطائل.

- قد يكون المعارض الذي فاتته آجال الاحتجاج حائزا قانونيا وليس بمالك، وبالتالي لو انتظر حتى تصير الحقوق المؤقتة نهائية سيغير مركزه القانوني. (المرسوم 63/76: المادة: 34، 50)

3-آجال رفع دعوى الاعتراض على الترقيم المؤقت:

يثار تساؤل: طالما أن الدعوى التي يرفعها الطرف المعارض أو المحتج أمام القضاء متعلقة أساسا بعدم تجاوزه لمدة ستة أشهر من تاريخ تبليغه بفشل محاولة الصلح، فهل يجوز للمعارض وحفاظا على حقوقه وفي غياب وسيلة قانونية؛ لإرغام المحافظ العقاري على المسارعة في عملية الصلح، وأمام طول أمد انتظاره أن يسارع في اللجوء إلى القضاء دون حاجة لانتظاره لنتيجة الصلح؟ وتكون الإجابة بكل بساطة: نعم؛ ذلك أن إجراء المصالحة في حد ذاته لا يعد قييدا على رفع الدعوى، ولم يشترط التشريع بنوعيه الخاص أو العام ضرورة وجود محضر عدم مصالحة لرفع الدعوى المتعلقة بالترقيم المؤقت، والشروط الوحيدة هو ضرورة إشهار هذه الدعوى أمام المحافظة العقارية، خاصة وأن لجوء الأطراف إلى القضاء يعد بشكل أو بآخر فشلا لعملية المصالحة التي تبقى إجراء غير إجباري على المتقاضين.

***إذن ما جدوى نص المشرع على مدة ستة أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم المصالحة؟**

والجواب هو ضرورة تصفية النزاعات العالقة عن طريق القضاء، ولدفع المعارض أو المحتج إلى عدم التكاثر والتباطؤ في طرح النزاع على القضاء بعد فشل الوسائل الإدارية في حل هذا النزاع عن طريق الصلح، وحماية لحقوق الشخص الذي رُقّم باسمه العقار، وتصفية وضعيته القانونية سواء بالاعتراف بملكيته وتسليمه سند الاعتراف المتمثل في دفتر العقاري، (التعليمية رقم 16، 1998) أو رفض طلبه وتمليك العقار لصاحب الحق. وبالنتيجة، فإن الشخص أو المعارض الذي سئم انتظار عملية الصلح، ولجأ مباشرة إلى القضاء لا يعد متكاسلا، بل على العكس من ذلك، فإنه محترم لنص المادة 15 طالما أن آجال ستة أشهر لم يتم سريانها بعد، وعلى هذا الأساس فإنه يكفي فقط لقبول دعواه ما يلي:

- إثبات أن الترقيم لا يزال مؤقتا عن طريق استخراج شهادة معلومات عقارية عن العقار الممسوح. (شهادة المعلومات العقارية تسلم إلى طالبها وفقا لنص المادة 55 وما بعدها من المرسوم 63/76).

- شهر الدعوى القضائية، ومجرد شهرها يضمن له بقاء الترقيم مؤقتا إلى حين الفصل في دعواه بحكم نهائي من جهة. ومن جهة أخرى، فإن دعواه مقبولة أمام المحافظ العقاري إذ إنه لو تجاوز المدة القانونية لما قبل المحافظ العقاري إشهار دعواه لأن إشهار الدعوى مرتبط بالآجال نفسها (المرسوم 63/76، المادة 15 فقرة أخيرة)، ولنعطي مثلا عن ذلك: (مثال: لو أن شخصا (أ) قام قبل نهاية ستة أشهر بيومين برفع دعوى قضائية، فإن دعواه قد استوفت هذا الشرط، وبالتالي فهي مقبولة من هذا الجانب. ولكن، وبفرض أنه لم يقيم بشهر دعواه إلا بعد أسبوع من تاريخ رفعها،

فالإشهار يكون قد تم خارج الأجال، وبالتالي من حق المحافظ العقاري رفض شهر هذه الدعوى، وبالنتيجة ترفض دعواه من قبل القضاء شكلا لعدم شهر عريضة الدعوى).

خاتمة ونتائج الدراسة

إن التشريع المتعلق بتأسيس السجل العيني قد حاول الموازنة بين أمرين: - أولهما: الحرص على المحافظة على الحقوق والأوضاع السائدة عند إجراء التحقيق. - ثانيهما: تبسيط الإجراءات وتقصير آجال المعارضات؛ من أجل الإسراع في إنهاء تطهير جميع الوضعيات العقارية على اختلاف صورها.

غير أن الواقع أفرز عدة إشكالات عملية، فضلا عن الإشكالات القانونية التي تعترض عملية معالجة الاحتجاجات الناجمة عن الترقيم وتصفيته؛ بغرض الوصول إلى الحكم الصحيح بشأن المالك الحقيقي للعقار الذي يتوافق شرط حيازته مع الشروط القانونية، ومن أهم هذه الإشكالات التي نطرحها في هذا المجال.

1. المشرع لم يضع أية شروط أو تشكيلات لمعالجة المعارضات خاصة عندما لا توضح البيانات أية معلومات عن المرقم باسمه الذي يجعل عملية إجراء المصالحة أمرا مستحيلا.
 2. لم يضع المشرع أي إجراءات أو أي آثار عند استحالة عملية إجراء المصالحة؛ مما شكل وضعية كارثية، هي بقاء بعض الترقيمات مؤقتة لأزيد من ثلاثين سنة دون البت فيها.
 3. لم يوضح التشريع أي آلية قانونية لتبليغ محاضر عدم الصلح مما يجعل عملية التبليغ تكون في الغالب عن طريق رسائل إلى عناوين غير محددة لا تكشف بصورة صحيحة عن إتمام هذا الإجراء بشكل صحيح.
 4. رفض بعض الجهات القضائية النظر في منازعات الترقيم المؤقت؛ بسبب عدم وجود محاضر صلح، على الرغم من أن المشرع لم يجعل منها قييدا على رفع الدعوى وغياب أي نصوص واضحة سواء في قانون الإجراءات المدنية، أو في أي نص تنفيذي آخر؛ لشرح آليات هذه الدعوى وشروطها.
 5. إعطاء المشرع لشهادة الترقيم المؤقت أثر شهادة الحيازة نفسه، قد يزيد من تفاقم بعض الوضعيات التي تكون فيها الترقيمات محل معارضة واعتراف المشرع بصلاحيته؛ لاستخراج رخصة بناء والحصول على قروض بنكية.
- وعموما، فإن إجراءات الترقيم المؤقت على الرغم من بعض المواضع الإيجابية التي جاء بها التشريع المتعلق بتأسيس السجل العقاري، إلا أنه من الضروري أن يسارع المشرع بتعديل كثير من النصوص ووضع بعض الإجراءات التي تعالج الإشكالات السابقة التي تم طرحها ضمن نصوص قانونية مفصلة.

وهو ما يجعلنا نؤكد على مجموعة من التوصيات والاقتراحات التي ينبغي أخذها باهتمام بالغ:

- ✓ ضرورة صدور نصوص قانونية وتنظيمية تهدف إلى تصفية الوضعيات العقارية الشائكة المتعلقة بالترقيم المؤقتة التي تجاوزت مدة طويلة دون أي إجراء يذكر.

- ✓ تعديل النصوص القانونية السارية، لاسيما المرسوم التنفيذي 76-63 بغرض إيجاد آليات قانونية لتبليغ محاضر عدم الصلح حفاظا على حقوق الأطراف.
- ✓ رفع اللبس أمام الجهات القضائية الفاصلة في منازعات الترقيم المؤقت الخاصة بعدم وجود محاضر صلح والنص صراحة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن محضر عدم الصلح ليس قيذا على رفع الدعوى.
- ✓ إلغاء آثار شهادة الترقيم المؤقت المطابقة لآثار شهادة الحيازة، والاقتصار فقط على منح صفة التقاضي لحائزها.

قائمة المصادر والمراجع

1. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
2. الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
3. القانون 03-22 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004.
4. القانون 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2008.
5. القانون 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.
6. القانون 08-09 مؤرخ في 25/02/2008 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية.
7. المرسوم 76-62 المؤرخ 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم.
8. المرسوم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
9. المرسوم 91/254 المؤرخ في 27 يوليو 1991 يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.
10. المرسوم التنفيذي رقم 93/123 المؤرخ في 19 ماي 1993 يعدل ويتمم المرسوم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
11. التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري فقرة 2-3-2.
12. التعليمية الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية رقم 4618 مؤرخة في 04/09/2004.
13. التعليمية رقم 87107 المؤرخة في 29 نوفمبر 2008 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية.
14. القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة، (جريدة رسمية عدد 20 لسنة 1999).
15. القرار رقم 232868 المؤرخ في 22/05/2002، (قرار غير منشور).
16. قرار مجلس الدولة رقم 13334 مؤرخ في 06/05/2003 منشور بمجلة مجلس الدولة عدد 04 لسنة 2003
17. القرار رقم 282811 مؤرخ في 23/02/2005، مجلة المحكمة العليا، عدد 01
18. القرار رقم 300815 مؤرخ في 18/05/2005، (مجلة المحكمة العليا عدد 02 لسنة 2005).
19. القرار رقم 3667 15 مؤرخ في 15/11/2006، مجلة المحكمة العليا، 2006، عدد 02.
20. قرار رقم 117 مؤرخ في 09/04/2012، منشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الأول 2012.
21. خلفوني، مجيد (2007). نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري. الجزائر: طبعة دار هومة.

22. شمس الدين، محمد (1987). نظام التسجيل العقاري في لبنان وسوريا دون طبعة. طرابلس: المؤسسة الحديثة للكتاب.
23. الطماوي، سليمان محمد (1991). الأسس العامة للعقود الإدارية: دراسة مقارنة. القاهرة: دار الفكر العربي.
24. الوافي، فيصل (2010). السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري. الجزائر: دار الخلدونية.
25. بوضياف، عمار (2004-27 أبريل). الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية، اليوم الدراسي الأول حول القضاء العقاري والمنازعات العقارية، المنعقد بالمركز الجامعي سوق أهراس.
26. العتروس، بشير (2004). التقادم المكسب ونظام السجل العيني. مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية. الجزء الثاني (13). 12-24.
27. كنازة، محمد (2007-جويلية). النظام القانوني للدفتر العقاري، مجلة البحوث والدراسات، المجلد الثاني (05). 80-91.
28. كنازة، محمد (2013-جوان). النظام القانوني للأموال والتركات الشاغرة في التشريع الجزائري. مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية. المجلد الرابع (07). 320-336.
29. كنازة، محمد (2005). شهر دعاوى القضاة في السجل العقاري، مجلة مجلس الدولة. المجلد الثاني (07). 47-61.
30. مانع، جمال عبد الناصر (2006-أفريل). الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري. مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية. العدد التجريبي. 31-42.
31. صدقي، عمر (1982). شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري. رسالة ماجستير. جامعة الجزائر. الجزائر.
32. قتال، حمزة (2005). شهر عريضة الدعوى العقارية، رسالة ماجستير. جامعة بومرداس. الجزائر.
33. مراحي، ريم (2008). دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري. رسالة ماجستير. جامعة سوق أهراس. الجزائر.
34. ورتي، سماح (2014). المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر. رسالة ماجستير. جامعة تبسة. الجزائر.