



جامعة العربي التبسى - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص قانون عقارى

منازعات الشهر العقارى

إشراف الأستاذ

الوافية فيصل

إعداد الطالبين

زهوانى رفيق

خرخاش وليد

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة فى البحث
حاجى نعيمة	أستاذ محاضر ب.	رئيسا
الوافية فيصل	أستاذ محاضر ب.	مشرفا ومقررا
منصوري نورة	أستاذ مساعد أ.	ممتحنا

السنة الجامعية

2017-2016

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على
ما يرد في هذه المذكرة من أراء

لَوْ أَنَّ أَحْكَمَ إِلَّا اللَّهُ عَلَيْهِ تَوَكَّلْتُ

وَعَلَيْهِ فَلْيَتَوَكَّلِ الْمُتَوَكِّلُونَ ﴿٦٧﴾

الآية 67 من سورة يوسف

صدق الله العظيم

الشكر والعرفان



نتقدم بحزيريل الشكر للأستاذ المشرف

د. الوافي فيصل

على كل توجيهاته ونصائحه القيسة التي كانت عوناً لنا في انجاز

هذه المذكرة خاصة التصويبات العديدة التي قام بها في جميع

مراحل انجازها

وإلى الأساتذة الكرام الذين سوف يتفضلون بمناقشة هذه المذكرة.

زهواني رفيق

خرخاش وليد

الإهداء

أهدى ثمرة هذا العمل إلى من قال فيهما الله سبحانه وتعالى "ولا تقل لهما أف ولا تنهرهما

وقل ربى ارحمهما كما ربياني صغيراً"

إلى الأبوين الكريمين أطال الله عمرهما ومنحهما الصحة والعافية

إلى رفيقة دربي زوجتي الكريمة

إلى كنانيتي الصغار محمد طارق و انس والمشاعب الصغير إيان

إلى جميع إخوتي وأخواتي

إلى جميع الأصدقاء

والى زميلي زهوانى رفيق رفيقى فى هذا البحث

أهدى ثمرة هذا العمل إلى روح والدتي العزيزة مرحها الله

إلى والدي الكرم

إلى رفيقة دربي زوجتي الكريمة

إلى أبنائي الأعزاء أريج، عبد المهيمن وأيهم

إلى أخى وأخواتي

والى زميلي خن خاش وليد رفيقى فى هذا البحث

مقدمة

إن للملكية العقارية بمختلف أنواعها دور أساسي في التنمية الشاملة للدول ، فبقدر تنظيم و توجيه الاستثمارات العقارية يمكن التحكم في الانماءات الاقتصادية بمختلف أشكالها (صناعية،فلاحية،عمرانية) لذلك اهتمت جل تشريعات العالم بتنظيم الملكية العقارية عن طريق وضع قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي ترد عليها، فإذا كانت قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية مطبق على المنقولات يمكن أن تؤدي دورها في إعلام الغير في التصرفات الواقعة عليها عن طريق الحيازة ، فإنه على العكس من ذلك بالنسبة للعقارات و ذلك بحكم طبيعتها ، لذلك دعت الضرورة إلى إيجاد نظام قانوني خاص بها يتلاءم مع طبيعتها يؤدي دوره في إعلام الغير بالملاك الحقيقيين لها و بكل التصرفات المختلفة الواقعة عليها يسمى بنظام الشهر العقاري الذي تبنته مختلف التشريعات العقارية في العالم. في هذا الخصوص ، نجد أن معظم دول العالم قد أخذت بنظام الشهر العقاري ، إلا أنها لم تسلك في تحقيق هذا النظام سبيلا واحدا و قد نتج عن ذلك قيام نظامين للشهر العقاري، نظام الشهر الشخصي يعتمد أساسا على أسماء أصحاب الحقوق و نظام شهر عيني يعتمد أساسا على العقار.

و بالرجوع إلى النصوص القانونية الواردة في الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المرسومان التنفيذيان له و هما المرسوم رقم 62 /76 و المرسوم رقم 63/76 نلاحظ أن المشرع الجزائري قد اخذ بنظام الشهر العيني و كمرحلة انتقالية و مؤقتة و في انتظار إتمام عملية مسح الأراضي التي تشكل الأساس المادي للسجل العيني اخذ بنظام الشهر الشخصي في البلديات التي لم تتم فيها عملية المسح. إن عملية الانتقال تلك من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، ولدت الكثير من المنازعات ، وأصبحت ساحات القضاء تعج بالقضايا العقارية، ويتراوح الإختصاص القضائي فيها بين القضاء العادي والإداري وذلك باختلاف نوعية القضايا وأطراف الدعوى .

أهمية البحث :

وفي سبيل تطهير الوضعية العقارية في الجزائر من خلال مختلف الآليات التي سنها المشرع طوال 60 سنة من الاستقلال ، نجد أن منازعات الشهر العقاري آخذة في الازدياد ، فكلما حاول المشرع سن آلية جديدة لتطهير العقار في الجزائر إلا ونجدها قد ولدت منازعات لها أول وليس لها آخر . من هنا تبرز أهمية الموضوع من خلال تسليط الضوء عن الأسباب التي أدت إلى تنامي منازعات الشهر العقاري ومدى كفاية الأحكام التشريعية لحلها والتصدي لها.

كما تبرز من ناحية أخرى مسألة ازدواجية القضاء التي عقدت من مسألة الإختصاص القضائي وأبرزت تعقيدات في مسألة تنازع الإختصاص السلبي والإيجابي بين جهات القضاء العادي والإداري .

دوافع اختيار الموضوع :

إن دوافع اختيار هذا الموضوع تتمثل أساسا في الرغبة الشخصية في الإحاطة بمختلف المنازعات التي تثيرها عملية الشهر العقاري في الجزائر من خلال تسليط الضوء على آليات التطهير العقاري التي سنها المشرع طوال الحقبة التي تلت الاستقلال ، ومن ثم إلقاء الضوء على مختلف القوانين والتشريعات التي سنها المشرع في سبيل تسوية تلك النزاعات .

منهجية البحث :

تم الإعتماد في هذا البحث على المنهج الوصفي التحليلي ، وذلك من خلال استعراض مفصل لمختلف آليات الشهر العقاري وكذا المنازعات الناتجة عنها، محاولين في ذلك إضفاء صفة العملية على هذا البحث وذلك من خلال الكشف عن جدوى ترسانة القوانين والإجتهادات التي سنها القضاء العادي والإداري بمناسبة فصله في منازعات الشهر العقاري .

الإشكالية :

على عكس ما يجده الباحث من صعوبة في تحديد الإشكالية المثارة من خلال أي بحث يقدمه ، فإن اختيار عنوان البحث الحالي وهو منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، يثير للوهلة الأولى تساؤلا رئيسيا يتمثل في : هل نجحت مختلف النصوص القانونية التي سنها المشرع الجزائري في حل المنازعات التي طفت إلى السطح جراء إقرار مختلف آليات التطهير العقاري أم لا؟

وهناك تساؤلين فرعيين هما :

- 1 هل ساهم القضاء من خلال اجتهاداته المختلفة سواء المحكمة العليا أو مجلس الدولة في إيجاد سوابق قضائية تساهم في حل مختلف المنازعات التي عرضت عليه أم لا ؟
- 2 وهل نحن أمام حتمية تفعيل أجهزة القضاء لدورها في حسم النزاعات التي تعرض عليها .

أهداف الدراسة :

تكمن أهداف دراسة هذا الموضوع في تسليط الضوء عن مختلف القوانين التي سنها المشرع في سبيل إضفاء نوع من الاستقرار في المعاملات العقارية وحمايتها ، وتدعيم مبدأ الائتمان من خلال القضاء على المعاملات العرفية التي تتم خرقا للقانون ، وسن تشريعات تهدف إلى تسوية الوعاء العقاري في الجزائر . كما تهدف الدراسة إلى التعريف بمختلف المنازعات التي قد تثيرها آليات الشهر العقاري في الجزائر ودور القضاء فيها من خلال النصوص القانونية التي سنها المشرع وكذا الاجتهادات القضائية التي سنها القضاء بنوعيه العادي والإداري .

الدراسات السابقة :

إن التعقيدات التي تثيرها منازعات الشهر العقاري ، لاسيما في ظل ازدواجية القضاء وصعوبة تحديد الاختصاص النوعي لتلك المنازعات ، جعلت من الباحثين يعزفون عن الكتابة والبحث في منازعات الشهر العقاري ، إلا أنه ومن خلال هذا البحث ، نجد أن أطروحة الدكتوراه المقدمة من طرف الدكتورة لبيض ليلي بعنوان " منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري " ، تعد العنوان الأبرز والبحث الأهم في هذا المجال .

صعوبات البحث :

نظرا لتشعب النصوص القانونية التي نظمت مجال الشهر العقاري في الجزائر على مدار سنوات الاستقلال ، ورغبة المشرع في تسوية العقار في الجزائر ، جعل من مسألة الإلمام بالنصوص القانونية التي تضبط مجال الملكية العقارية صعبا للغاية ، فضلا عن النصوص القانونية التي رافقت مختلف التحولات الحاصلة في مجال الملكية العقارية وهو ما نتج عنه قلة في المراجع التي تناولت منازعات الشهر العقاري ، فضلا عن صعوبة إيجاد الأحكام القضائية التي فصلت في تلك المنازعات وتحليلها ومعرفة أسباب تضاربها أحيانا

الخطة المتبعة :

نحاول من خلال الخطة المتبعة التعريف أولا باليتم المسح العام والتحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في الجزائر ثم التعرض لمختلف المنازعات التي تثيرها هاتين الآليتين ، ثم التطرق لمختلف الحقوق والمحرمات الخاضعة للشهر العقاري ومن ثم إلقاء الضوء عن مختلف المنازعات التي تثيرها عملية الشهر العقاري ، وذلك في فصلين : عرضنا في الفصل الأول لمنازعات المسح العام والتحقيق العقاري باعتبارهما الأداتين الرئيسيتين للتطهير العقاري في الجزائر حاليا وذلك من خلال مبحثين :

المبحث الأول : منازعات المسح العام
المبحث الثاني: منازعات التحقيق العقاري.

أما الفصل الثاني فعرضنا فيه لمختلف الحقوق والمحرمات الخاضعة للشهر العقاري ومن ثم المنازعات المنصبة على قرارات المحافظ العقاري ، وذلك في مبحثين :

المبحث الأول: الحقوق والمحرمات الخاضعة للشهر العقاري
المبحث الثاني: الطعن في قرارات المحافظ العقاري .

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

المبحث الأول: منازعات المسح العام

المبحث الثاني: منازعات التحقيق العقاري

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

رغبة من الدولة في تطهير المشاكل العقارية الموروثة عن الحقبة الاستعمارية وتماشياً مع النهج الاشتراكي الرامي إلى دعم دور الدولة في تحكّمها في الملكية العقارية تم إصدار الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والذي تم تحديد إجراءاته بموجب المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المعدل والمتمم غير أنه بالرغم من أن مباشرة أعمال المسح قد بدأت منذ زمن بعيد إلا أنها لم تنته بعد بسبب بطء الإجراءات والتكاليف الباهظة التي تتطلبها عملية المسح الشيء الذي أفرز عدة منازعات بمناسبة إعداد المخططات والوثائق المسحية التي أنيط مهمة الفصل فيها إلى لجنة المسح كمرحلة أولى وهي المرحل الإدارية ثم إلى الجهات القضائية كمرحلة ثانية قبل إيداعها لدى المحافظة العقارية من أجل إعداد السجل العقاري.

وسيتّم تناول هذا الفصل في مبحثين وفقاً لما يلي:

المبحث الأول : منازعات المسح العام

المبحث الثاني: منازعات التحقيق العقاري

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

المبحث الأول: منازعات المسح العام:

تمر عملية المسح العام بإجراءات معقدة تبدأ من الإعلان عن أعمال المسح إلى غاية إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية وتقوم على قواعد وأسس هامة يستوجب معرفتها قبل الخوض في المنازعات التي تثار بمناسبة أعمال المسح .

وسيتم تناول هذا المبحث في مطلبين:

المطلب الأول: إجراءات المسح العام والترقيم العقاري

الفرع الأول: الأعمال الفنية للمسح العام

الفرع الثاني: القواعد الخاصة بالمسح العام

الفرع الثالث: آليات الترقيم العقاري

المطلب الثاني: المنازعات التي تثيرها أعمال المسح

الفرع الأول: المنازعة الإدارية في وثائق المسح

الفرع الثاني: منازعات المسح العام القضائية

الفرع الثالث: المنازعات في الترقيم العقاري (المؤقت والنهائي)

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

المطلب الأول: إجراءات المسح العام والترقيم العقاري:

قبل التحدث عن إجراءات المسح العام لابد أن نعرف المسح العام وهذا لأخذ فكرة عنه حيث بالرجوع لجملة القوانين والأوامر والمراسيم المنظمة لمسح الأراضي العام، نجد أن المشرع الجزائري كغيره من المشرعين ، لم يعط تعريفا لعملية المسح العقاري، تاركا ذلك للفقهاء، الذي أورد عدة تعاريف لعملية المسح، نذكر منها:

فهناك من عرفها بأنها: " عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلب المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي".
أما الدكتور عمار بوضياف فقد عرفها بأنها: " عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها ، وما يترتب عليها من حقوق" (1)

-و عرفها البعض بأنها: "عملية تحدد وضعية الأملاك العقارية ، وموقعها الطبوغرافي".

وبالتالي فليجمل هذه التعريفات ركزت على أن عملية المسح العقاري : " أداة تقنية قانونية، تباشر من طرف الجهات المختصة ، تؤدي إلى تنشيط التطور الاقتصادي والاجتماعي للدولة".

ومما سبق يمكن إعطاء تعريف لعملية المسح العقاري كما يلي :

" هي السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني القانوني ، بقصد جرد الحالة المدنية للملكيات العقارية و الحقوق العينية مع إرفاق الوثائق الوصفية الخاصة بها".

ومن ثمة يعد المسح العام للأراضي الأساس المادي لنظام الشهر العيني وتترجم هذه العملية في الواقع عن طريق قرار من الوالي يحدد فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح ثم

(1) أ. عمار بوضياف، المسح العقاري و إشكالاته القانونية ، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية ، العدد التجريبي، الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة ، أبريل 2006 ، ص 41 .

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

يلي ذلك إنشاء لجنة مكلفة بوضع الحدود للبلدية المعنية بهذا القرار ثم تباشر عملية المسح وهي عملية تقنية محضة عن طريق الصور والخرائط الطوبوغرافية على تراب البلدية المعنية قصد انجاز مخطط منظم ، ونظرا لاهمية هذه العملية في تحديد الملكية العقارية تحديدا دقيقا والتكاليف الباهظة والنفقات التي تقدمها الدولة فقد حرص المشرع على ضمان حسن سير هذه العملية وذلك باتخاذ مجموعة من الإجراءات سواء عن طريق التحضير لهذه العملية أو عند إعدادها وضبطها.(1)

ويعقب صدور قرار افتتاح عمليات المسح عمليات نشر واسعة تبدأ بنشره في الجريدة الرسمية وفي مجموع القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية كما يبلغ القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني طبقا للمادة 02 من المرسوم رقم 62/76 التي جاء فيها " وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني".

يتم إعلام الجمهور بعملية المسح فضلا عن عمليات النشر المذكورة أعلاه بواسطة لصق الإعلانات بمقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة وذلك في اجل 15 يوما قبل افتتاح هذه العمليات طبقا للمادة 03 من المرسوم رقم 62/76 والتي جاء فيها " يعلم الجمهور بهذه العملية عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلديات المجاورة وذلك في اجل خمسة عشر يوما قبل افتتاح هذه العمليات ".

وتلي عملية الافتتاح عدة مراحل تتمثل في المرحلة التحضيرية والمرحلة الميدانية ثم مرحلة التحقيقات العقارية وهي المراحل التي تدخل ضمن الأعمال التقنية لمسح الأراضي العام.

وسيتناول هذا المطلب من خلال تبيان الأعمال الفنية للمسح والأعمال الخاصة بالمسح من خلال ما يلي:

(1) أ. جمال بوشناقفة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، طبعة 2006، ص 126

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

الفرع الأول: الأعمال الفنية للمسح العام:

تمر الأعمال الفنية لمسح الأراضي بثلاث مراحل المرحلة الأولى هي المرحلة التحضيرية على مستوى المكتب والمرحلة الثانية هي المرحلة الميدانية ثم مرحلة التحقيق العقاري.

أولاً: المرحلة التحضيرية:

تعتبر الأعمال التحضيرية الخطوة الأولى لإعداد مسح الأراضي ، إذ تتم على مستوى إدارة مسح الأراضي جملة من المهام يقوم بها أعوان مكتب محافظة مسح الأراضي ، وهم : رئيس المصلحة ، رئيس المكتب ، التقنيين ، تعتمد أساساً على الوثائق المتضمنة لمجموعة من المعلومات الجغرافية و القانونية الخاصة بالعقار ، إضافة إلى استعمالهم للصور الطبوغرافية الموضحة لإقليم البلدية، و بعد الانتهاء من تحضير كل ما هو ضروري للعملية ، يتم بعد ذلك إعلام الأطراف المعنية بإفتتاح عملية المسح، و سنتناول هذه المرحلة فيما يلي:

1 -عملية جمع الوثائق :

إن عملية إنطلاق التحري و التحقيق تبدأ من بطاقة الوضعية العقارية (La carte de situation foncière) و التي تعد من الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية المنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط ، ويتم تنسيق الجهود بغرض جمع كل المخططات و التصاميم الضرورية لاسيما القديمة منها ، و المتمثلة في ما يلي (1):

- البطاقات ذات السلم 1/50.000 أو 1/25.000 ، إذا تعلق الأمر بالمناطق الريفية
- البطاقات ذات السلم 1/5000 أو 1/250 ، إذا تعلق الأمر بالمناطق الحضرية
- المخططات المشيخية (Les sénatus consultes) .
- المخططات النموذجية المعدة بموجب قانون فارني 1873 بسلم 1/4000 .

(1) أنظر التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة ،

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

- مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية مصادق عليها أو غير مصادق عليها.
 - المخططات الخاصة بالأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي .
 - المخططات الخاصة بحدود الأراضي التي تم تأميمها في إطار الثورة الزراعية .
 - الصور الجوية ذات سلم 20.000/1
- إضافة إلى ذلك هناك وثائق تعد ضرورية لعمليات مسح الأراضي يمكن إجمالها في:
- الوثائق العقارية المتعلقة بالأموال التابعة للدولة و البلديات كما وجدت قبل صدور قانون الثورة الزراعية .
 - الوثائق الخاصة بالعمليات المتعلقة بنزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية .
 - الوثائق العقارية المتعلقة بالتنازل ، التخصيص و التحويل
 - الوثائق العقارية الموجودة بالمصالح العمومية:
- مديرية الأشغال العمومية : تقدم قائمة لطرق المواصلات عبر تراب البلدية المعنية بعملية المسح ، الممرات المختلفة ، وطرق السكك الحديدية إن وجدت ، ومحطات المسافرين و المطارات ، وغيرها من المرافق المتعلقة بالنقل و الطرقات.
- الوثائق العقارية الخاصة بالأموال الوقفية⁽¹⁾
- نظارة الشؤون الدينية : تقدم كل العقود والوثائق التي تثبت الأملاك الوقفية التي تسييرها كالمساجد و المراكز الإسلامية .
- إدارة أملاك الدولة : تقدم هذه الإدارة السجلات و قوائم الجرد الخاصة بأموال الدولة.
- الإدارات و المؤسسات العمومية الأخرى : تقدم الوثائق والسندات قصد حصر و ضبط الأملاك العقارية التابعة لكل إدارة أو مؤسسة عمومية .

(1) قرنان فضيلة، المسح في القانون العقاري، مذكرة ماجستير، جامعة دحلب سعد، كلية الحقوق، البلدة، 2001،

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

وبالانتهاء من عملية جمع الوثائق ، يتم تخصيص عناية لها و ذلك بتفحصها و ترتيبها
بجعل لكل منها مرجع خاص يسمح باستعمالها بسهولة كلما دعت الضرورة لذلك وبعد
فحص هذه الوثائق يتم الاستغناء عن تلك التي لا يمكن استعمالها أثناء العمل الميداني
وذلك للحفاظ عليها.

2 -التصاوير الجوية:

تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهمة التقاط صور لسطر الأرض على
كافة التراب الوطني وذلك بواسطة طائرات خاصة بذلك، كما تستخدم آلات وأجهزة جد
متطورة خاصة آلة الاسترجاع التي تستعمل أساسا لالتقاط هذه الصور، ثم تقوم
بمعالجة هذه الصور بواسطة تقنية معالجة العناصر السطحية والتي تحولها إلى إسقاط
أفقي وفق سلم مناسب، بحيث يمكن استعمالها وتحديد معالم الحدود عليها وتقسيم
المحيط البلدي إلى أقسام مرقمة ببساطة وسهولة، ثم تزود بها الفروع المحلية الموزعة
على كافة التراب الوطني بحيث ترسل إلى كل فرع التصاوير الجوية الخاصة بمجال
اختصاصه الجغرافي، ليتولى هو بعد ذلك عمليات التحديد والتقسيم التي تعد من صميم
اختصاصه.(1)

3 -الاسترجاع الفوتوغرامميتري:

يمكن تعريفه كما جاء في التعليمات رقم 16 كما يلي: " هو وثيقة جرافية ومترية
لها شكل مخطط طوبوغرافي، ناجم عن استغلال نقطة بنقطة لتفاصيل جمع صور
جوية على مستوى آلة الاسترجاع الذي يسمح بتموضع الصور المجمعة كما كانت عليه
أثناء التقاط الصور.

وبواسطة هاتين الوثيقتين المهمتين جدا في عملية المسح العقاري (التصاوير الجوية
والاسترجاعات الفوتوغرامميترية) يتم تحضير المخطط البياني للحدود الذي يتم إعداده
على ورق هيبوغرافي، ويستعمل بعد ذلك كمرجع أساسي لتعيين حدود الملكيات على
تراب البلدية.

(1) د. نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص 66

4 -عملية تجزئة الإقليم البلدي

لتنقسم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية ، وجب الإطلاع على الخريطة الخاصة بالبلدية موضوع المسح و المعدة من طرف المعهد الوطني للخرائط، و يسمى هذا بالمخطط المساحي لإقليم البلدية (le tableau d'assemblage de correspondance).

حيث توضع الحدود الإدارية للبلدية إنطلاقا من المخططات المنجزة بمناسبة التحديد الكارتوغرافي ،كونها تتميز بالدقة أكبر من الخرائط ، ويعتمد التقنيين المختصين لدى إدارة مسح الأراضي في التقسيم على معايير تقنية فنية ، بحتة.

فالقسم المساحي عبارة عن جزء من الإقليم البلدي ، محيطه مجسد بحدود تتميز بالثبات الكافي ، وتمثل في الغالب حدود طبيعية : مجاري مائية ، جبال ، أو غير طبيعية:مثل العمارات ، الطرقات ...الخ

يتكون القسم المساحي من تجمع لأجزاء الملكية (المكان المعلوم) يطلق عليه السكان بعض التسمية تختلف من حيث وجوده في منطقة ريفية أو حضرية ، يتجزأ المكان المعلوم إلى أجزاء ملكية كل جزء من الملكية يتكون من قطع أراضي أو قطعة أرض تقع في نفس المكان المعلوم⁽¹⁾.

يستعمل التقني للحصول على الأقسام المساحية مقياس خاص يدعى (Un gabarit) ،يجسد على ورق شفاف(calque) يطبقه على خلفية المخطط من أجل الحصول على التقسيم المساحي للإقليم البلدي ، بحيث تختلف أبعاده باختلاف المخطط الذي يتم عليه تقسيم الإقليم البلدي، و الذي قد يكون :

في المناطق الحضرية : بسلم 500/1 إذا كانت المناطق ذات كثافة عالية . أو بسلم 1000/1 إذا كانت المناطق ذات كثافة قليلة.

أو بسلم 2000/1 إذا كانت المناطق ذات كثافة قليلة جدا.

(1) قرنان فضيلة ، المرجع السابق، ص 90-91.

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

في المناطق الريفية : بسلم 2000/1 أو 2500/1 إذا كانت المناطق كثيرة الأجزاء⁽¹⁾.

أو بسلم 5000/1 إذا كانت المناطق قليلة الأجزاء

كما يؤخذ بعين الإعتبار أيضا سلم المخطط المساحي الذي يختلف حسب كون المنطقة حضرية أو ريفية، ويجسد المخطط المساحي للقسم المساحي على ورقة جزئية تكون ذات أبعاد دقيقة ومحددة.

و يجب أن يراعي أثناء عملية التقسيم جملة من النقاط تتمثل في :

- عدم تقسيم مكان معلوم ، إذ يجب أن يضم القسم المساحي كافة مساحة القسم المعلوم .
- أن يكون محيط القسم المساحي ذا حدود واضحة قد تكون طبيعية أو غير طبيعية .
- عدم تقسيم وحدة عقارية متجانسة كالمطار - المصنع ...

بعد تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية ، يشرع في ترقيم هذه الأقسام ، انطلاقا من ترتيب تصاعدي غير متقطع ، فالقسم الواقع في الشمال الغربي يعطي له رقم واحد (1)، ويستمر الترقيم أفقيا في اتجاه الشرق إلى غاية حدود البلدية ثم نحو الغرب في شكل تعرجي بطريقة منتظمة ذهابا و إيابا، مع إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين متجاورين ، كما يجب مراعاة عدم الخلط بين الأقسام الحضرية و الريفية في عملية الترقيم.

وتتمثل هذه الصعوبات في :

- الحدود الغير واضحة
- التغيبات
- صعوبة تنقل فرقة التحقيق الميداني
- كثافة الغطاء النباتي
- الملكيات المصغرة

(1) انظر الفقرة 1-2-3-5 من التعلية رقم 16 السابقة الذكر، ص22

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

ثانيا: المرحلة الميدانية

تأتي الأعمال الميدانية بعد تحضير كل الوثائق الضرورية وتوفير الإمكانات اللازمة ، فبعد تحديد إقليم البلدية ، ووضع الحدود ، تأتي أهم مرحلة وهي مرحلة التحقيق العقاري، و التي من خلالها يتم معاينة حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى المتعلقة به ليتم بناءا عليه تجسيد الحدود ، وسنتناول ذلك فيما يلي:

1 عملية التحديد

تمر هذه العملية بثلاث مراحل سنتناولها في مايلي :

أ تحديد الإقليم البلدي:

تنص المادة 1/05 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 400/84 ، و المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، على : "ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها "

فتعتبر معرفة حدود إقليم البلدية أول عملية في التجسيد الميداني لعملية المسح ، ويستند في ذلك على الوثائق الرسمية المتوفرة لدى مكتب مسح الأراضي ، ويتم ذلك طبقا للوثائق المعدة تطبيقا للقانون 09/84 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد والذي إستهدف تحديد الإطار الإقليمي الجديد طبقا لمبادئ اللامركزية⁽¹⁾.

تنقل هذه الحدود على محضر و يسمى بمحضر التحديد يحرره التقني المكلف بعملية التحديد ، ويتم إظهارها على مخطط بياني يرفق بمحضر التحديد ، ويجري ذلك التحديد بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعملية المسح ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة ، و في حالة وجود اعتراض أو اقتراح تعديل طفيف في الحدود فإن التقني يشير إلى ذلك في محضر التحديد ويتم التوقيع على هذا المحضر من طرف كل

¹ أنظر المادة 01 من القانون 09/84 المؤرخ في 04/02/1984 ، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 06، المؤرخة في 07/02/1984

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

من حضر عملية التحديد بموافقة الوالي أو السيد وزير الداخلية، إذا كانت الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى، أو حدود دولة أخرى

ومحضر التحديد هو عبارة عن استمارة من نوع (T12) تضم جدول يحدد المواصفات الدقيقة، ويتم تحريره كما يلي:

- الخانة الأولى: تتضمن النقاط الخاصة بالحدود بشكل تصاعدي .
 - الخانة الثانية: طبيعة النقطة من حيث كونها ملتقى للطرق ، واد ، حفرة
 - الخانة الثالثة: تتضمن تعريف الحدود بكل دقة من حيث كونها مستقيمة أو منحرفة .
 - الخانة الرابعة : مخصصة للمواصفات المختلفة و الاقتراحات الخاصة بتعديل الحدود أو عدم اتفاق الأطراف .
- يعد محضر التحديد في عدة نسخ حيث يحتفظ بنسختين بمصلحة مسح الأراضي ، وتسلم لكل مصلحة معنية نسخة (الولاية ، البلدية المسوحة ، البلديات المجاورة)⁽¹⁾.

ب - تحديد الأماكن المعلومة:

يتم تحديد الأماكن المعلومة بناء على الوثائق المقدمة من المالكين،و إذا تعلق الأمر بمكان معلوم ذا حدود غير واضحة فإنه يتم إبرازها بالاستعانة بتصريحات السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأماكن ، دون الإضرار بحدود الملكيات ، كما يستعان أيضا بخرائط التحديد للبلديات المعدة على سلم 25.000/1 أو إلى 50.000 /1، وكذا المخططات القديمة المشيخية .

وتسمية المكان المعلوم تختلف من حيث وجوده في منطقة ريفية أو حضرية ، فإن كان موجودا بمنطقة ريفية فإن المكان المعلوم يحمل تسمية خاصة عادة ما يتداولها سكان المنطقة ، أما في المناطق الحضرية فإن المكان المعلوم هو اسم الشارع أو رقم الطريق .

(1) طوابيع حسن، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم القانونية، جامعة الجزائر، سنة 2002، ص106، ص107.

ت - تحديد أجزاء الملكية:

جزء الملكية هو جزء من المكان المعلوم ، ويتكون جزء الملكية من قطع الأراضي المتجاورة الخاضعة لنفس الأعباء و الحقوق ، تؤول إلى مالك واحد أو أنها في شيوع واحد ، وهي بذلك تشكل وحدة عقارية مستقلة تبعا للترتيب المعطى للملكية ، لها حدود واضحة ، فلو تم إنشاء طريق وطني على ملكية ما فإنه يقسمها إلى جزئين للملكية كلاهما يحمل رقم خاص رغم أنهما لنفس المالك و يهدف تحديد الملكية إلى التعريف بقوامها بالاستناد إلى حق الملكية أو حق الانتفاع .

2 عملية وضع الحدود:

عند استقراء المادة 09 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي تنص على : "تنفذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين (الإدارة و المالكون و الجيران) ولهذا الغرض تؤسس لجنة بلدية لمسح الأراضي".

و بالرجوع لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 400/84 ، و المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، والتي تنص على انه: "تقدم الدولة و الولايات و البلديات و المؤسسات و الهيئات العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها و إن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين" (1)

ذلك أنه عملا بالفقرة 1-2-3-2 من التعلية رقم 16 فإنه يتم إستدعاء الأشخاص المعنيين لحضورهم للميدان ، بالرغم من أنه تم الإعلان عن إنطلاق عملية المسح العقاري بالطرق المذكورة سابقا ، عن طريق إرسال إستدعاءات شخصية للملاك وذلك بموجب رسالة من نوع (T 3) ، يطلب فيها من المعني الحضور للمشاركة في وضع حدود أملاكه ، ولا بد أن يكون حضوره شخصيا أو بواسطة ممثل ، و إن تغيب المالك رغم استدعائه بموجب 03 استدعاءات متتالية تفصل بينها خمسة عشرة (15)

(1) انظر الفقرة 1-2-3 من التعلية رقم 16 السابقة الذكر، ص9.

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

يوما ، تكون عملية وضع الحدود تلقائية حسب المعلومات المجاورة وتسجل تحت اسم مجهول.

3 عملية تجسيد الحدود:

توضع الصورة الجوية المعالجة الخاصة بكل قسم مساحي على طاولة ضوئية ويوضع الورق الشفاف فوق الصورة الجوية المعالجة ثم يشرع في رسم حدود القسم المساحي بعناية خاصة ، وذلك بالاستعانة بمخطط الحدود (النسخة الموجودة بالمكتب) الذي يعتمد عليه أيضا في رسم حدود أجزاء الملكية ، الأماكن المعلومة والطرق ، ويستعمل ورق الشفاف في عملية السحب النهائية التي توجد بها الحدود و الترقيمات و ذلك إذا تعلق الأمر بالمناطق الريفية (1).

أما إذا تعلق الأمر بالمناطق الحضرية فيتم تجسيد الحدود النهائية على النسخة الثانية من المخطط البياني، و ذلك بالترقيم النهائي بإتباع نفس الطريقة الخاصة بترقيم الأقسام المساحية ، وشطب الأرقام المؤقتة بحبر خاص ووضع الأرقام النهائية أمامها، أما النسخة الأصلية من المخطط البياني فترقم في جهاز الكمبيوتر وذلك بوضع نفس الترقيم الموجود في النسخة الثانية التي يتم تعديلها ، وبعد ذلك تتم عملية السحب لنتحصل على نسخة أصلية من مخطط بياني، يشمل ترقيم لأجزاء الملكية والأماكن المعلومة مطابقة لعملية الترقيم الميدانية.

بعد ذلك ، تبدأ عملية حساب المساحة، و التي تتم في كل قسم مساحي بشكل مستقل عن الآخر ، بحيث يخصص دفتر لكل قسم من أجل قياس مساحة كل أجزاء الملكية المكونة له ، ويتم قياس المساحة من قبل التقنيين (موظفين مختلفين) مرتين مع جهل كل منهما لنتائج الآخر ، ليقوم موظف ثالث بمقارنة هذه النتائج و ضبطها ، فإذا كان الفرق كبيرا بين العمليتين فإن عملية القياس تعاد مرة ثالثة، أما حاليا فيتم الاعتماد على جهاز الكمبيوتر لحساب المساحة.

(1) د. مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة تبسة، تبسة، سنة 2008/2007، ص49

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

بعد الانتهاء من عملية وضع الحدود و التي تم خلالها إعداد البطاقات الخاصة بأجزاء الملكية (T4 ، T8 ، T9)، البطاقات الخاصة بالأشخاص (T5 ، T6)، وعملية التحقيق العقاري التي يتم أثناءها إعداد بطاقة التحقيق العقارية (T7) وبعد حساب مساحة كل جزء من أجزاء الملكية ، وبعد وضع الترقيمات النهائية، و شطب الترقيمات المؤقتة على المخطط المساحي،

يقوم التقني المعني بتصحيح هذه الأرقام ضمن البطاقات (T4) و(T5) وذلك في الخانة المخصصة للمعلومات النهائية ، ثم ترتب هذه البطاقات بحيث أن كل بطاقة من نوع (T5) تلحق بها مجموعة البطاقات (T4) المتضمنة للعقارات التي يملكها نفس المالك وإنطلاقاً من المعلومات الواردة في كل البطاقات (T5) ، (T4) ، (T7) يتم إعداد البطاقة وتسمى البطاقة العقارية (Fiche D'immeuble)، وهي من نوع (T10) ، وتكمن أهمية هذه البطاقة أنها تشمل كل المعلومات الخاصة بالعقار و بالمالك، إضافة إلى أنها ترسل مع الوثائق المساحية للمحافظة العقارية ، ويستند عليها المحافظ العقاري أثناء عملية التقييم العقاري.(1)

ثالثاً: مرحلة التحقيق العقاري:

لقد أسندت عملية التحقيقات العقارية التي ترتبط بإعداد المسح العام للأراضي إلى أعوان مصلحة المسح المحلية وبالتحديد إلى فرق تتشكل من 05 أعوان على الأقل، عونان مكلفان بتحديد الملكية ،مرفقان بعونين محققين، أحدهما من مديرية الحفظ العقاري والآخر من مديرية أملاك الدولة ،بحضور عون من البلدية مكلف بمتابعة التحقيقات التي تخص أملاك البلدية.

ويتم التحقيق العقاري بالموازاة مع عملية التحدد وتكمن أهمية دور المحققين التابعين لمصالح أملاك الدولة في تمثيل الدولة أثناء تعيين حدود العقارات التي هي ملك الدولة.

¹ د. مراحي ريم، المرجع السابق، ص50

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

يعين العون التابع للمحافظة العقارية عن طريق المدير الولائي للحفظ العقاري، بإقتراح من المحافظ العقاري وعلى العون إخبار المديرية بصفة دورية بنشاطات أعوان المحافظة المكلفين بالتحقيق وعن المشاكل المثارة .

يهدف التحقيق العقاري إلى النقاط التالية:

- كل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى أو أعباء تنقل العقار.
- المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق.
- تطبيق المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق.
- تطبيق المعلومات ذات الطابع القانوني المرتبطة بمجموعات الملكيات تطبيق دون تمييز على جميع العقارات المحددة بعنوان مسح الأراضي وهذا مهما كانت الطبيعة القانونية والقانون الخاص لملاكها⁽¹⁾

وهي آخر مرحلة من المراحل التقنية لمسح الأراضي إذ بعد إتمام كل الخطوات السابقة يقوم كل من الموظفين عن الجهات التالية: المحافظة العقارية، مصلحة المسح، البلدية وأملاك الدولة بالتحقيق بقيادة رئيس الفرقة ويجب أن يؤديوا مهمتهم في هذا المجال بكل صرامة إذ يكمن دورهم في فحص السندات الخاصة بالملكية والوثائق الأخرى المؤيدة لها وجمع التصريحات، والأقوال، الإيداعات والملاحظات واثبات الحقوق يتم بواسطة سند مسلم وفق التشريع المعمول به وعند غياب السندات يتم إثبات الحقوق بواسطة التحقيقات والتحريرات وهو ينطوي على تعيين أصحاب الحقوق (ملاك وحائزين على حقوق عينية) كما يجب أن تمتد التحقيقات إلى تحديد حقوق الملكية سواء كانت على الشيوخ أم غير ذلك وكذا التحقيق في وقائع الحيازة وكل الحقوق والأعباء الأخرى علما بان دور التحقيقات العقارية حاسم بالنظر إلى اعتماد نتائج التحقيقات في القيد العقاري وفي إعداد الوثائق المسحية وفي الاعتراف بالحقوق العقارية نتيجة لذلك يعفى

(1) راجع المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 12/02/1992.

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

المحافظ العقاري من دراسة السندات والعقود عند الإجراء الأول بالسجل العقاري إذ يقوم بتقييم العقارات على أساس البيانات الموجودة بوثائق مسح الأراضي.

- فحص السندات والوثائق المقدمة لهم.
- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين
- إثارة وجلب كل الآراء والملاحظات التي قد تنير التحقيق.
- تقدير وقائع الحيابة المثارة.
- الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق.

من خلال ما سبق تفصيله يظهر دور عملية مسح الأراضي من خلال المعلومات المحددة بصفة دورية ومستمرة لوثائق المسح وكذا عملية تبادل المعلومات بين إدارتي الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وكذا المحافظات العقارية بخصوص كل التغيرات الواردة ويكون مسح الأراضي دعامة أكيدة في رسم وإنجاح أي سياسة عقارية.⁽¹⁾

الفرع الثاني: القواعد الخاصة بالمسح العام،

تهدف أعمال المسح العام إلى تحديد وتعريف النطاق الطبيعي للعقارات حسب المادة 02 من الأمر رقم 74/75 ومنه إحصاء جميع العقارات الواقعة في المنطقة العقارية الجارية فيها الأعمال وبيان موقع كل عقار وحدوده فضلا عن تحديد هوية مالكة أو مالكيه ومن ثمة يقسم الفرع إلى:

أولاً: العقارات محل المسح العام.

ثانياً: المستندات المعتمد عليها في عملية المسح العام.

(1) أ. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، 2002، ص 116

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

أولاً: العقارات محل المسح العام:

تشتمل عمليات المسح العام لجميع العقارات وفقاً لنص المادة 04 من المرسوم رقم 62/76 المعدل بموجب المرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 التي جاء فيها "تشتمل عمليات إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد ما يأتي:

- القوام المادي وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيها بعض العقارات الريفية.
- الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة⁽¹⁾.

ويجب أن تكون الحدود وعلى اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجر وإما بواسطة علامات أخرى وذلك طبقاً لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي."

وتشمل أعمال المسح العام العقارات المملوكة للدولة التي تقدم كل التوضيحات لفرق المسح فيما يخص حدود ملكيتها شأنها شأن الولاية والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية وفقاً لنص المادة 06 من المرسوم رقم: 62/76.

ثانياً: المستندات المعتمد عليها في عمليات المسح العام:

بعد معرفة الإجراءات التي تتم بمقتضاها عملية المسح يتعين معرفة ماهية السندات التي تستخدم كأساس للحقوق المراد تسجيلها فيقصد بالسندات التي تعتمد كأساس لعملية المسح العام: الوثائق العقارية لا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على اثر

(1) لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري، دكتوراه في العلوم القانونية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2001، سنة

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة وفقا لنص المادة 09 من المرسوم رقم: 62/76 عند انتفاء وجود هذه الوثائق يتم التثبيت من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وهي من مهام لجنة المسح المنصوص عليها بموجب المادة 07 من المرسوم رقم 62/76 المعدلة بالمرسوم التنفيذي رقم 134/92

1 المستندات المثبتة للملكية:

لم تنص المادة 09 من المرسوم رقم 62/76 على نوع المستندات التي يجب اعتمادها في أعمال المسح واكتفت بالإشارة إلى الوثائق العقارية مضيئة " ... لاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على اثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية"⁽¹⁾.

فالوثائق الخطية التي يعتمد عليها كأساس لوثائق المسح هي وثائق بسيطة تتمثل في أي سند أو شهادة ملكية مسلمة تعتمد عليها لجنة المسح في إعداد المسح العام من اجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية وكذا الفصل في المنازعات القائمة بين الأفراد إذا لم يتمكن من تسويتها بالتراضي كما جاء في نص المادة 10 من المرسوم رقم: 62/76 غير أن اغلب العقارات قبل الشروع في أعمال المسح لا يكون لأصحابها أي سندات تثبت أحقيتهم عليها فهم مجرد واضعي يد عليها الشيء الذي يجعل من مهمة لجنة المسح البحث في مدى تحقق وتوافر شرط الحيابة حتى يتمكنوا من إثبات مدى أحقية هؤلاء في الحيابة ومنه تسجيل العقارات في وثائق المسح بأسمائهم.

تتمثل السندات المثبتة للملكية في:

- السندات الرسمية:

من بين هذه السندات يمكن ذكر:

(1) لبيض ليلي، المرجع السابق، ص70

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

- سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة ، هذه السندات تعطي توضيحات كافية حول هوية الملاك، حصص الملاك المشتركين في الشيوخ، والأعباء المثقلة للعقارات.
- العقود الإدارية المنشأة، الناقلة، المصرحة، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية المعدة من طرف عامل عمالة أو رؤساء البلديات في السابق⁽¹⁾.
- القرارات القضائية المنشئة، الناقلة، المصرحة، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الصادرة عن قضاء الهيئة القضائية والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه.
- السندات غير الرسمية:

يتعلق الأمر بكل العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل 01 جانفي 1971 وانه طبقا لأحكام المادة 328 من القانون المدني يكتسب العقد تاريخا ثابتا ابتداء من:

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

2 الإثبات في غياب الرسمية:

في غياب السند فان التحقيق يتم عن طريق إجراءات التحري التي ترمي إلى جمع كل العناصر الضرورية لتقديم وقائع الحيازة المثارة ويتطلب الأمر التأكد فيما إذا كان الشخص المعني بالتحقيق يمارس الحيازة طبقا لمقتضيات القانون المدني بمعنى حيازة مستمرة غير منقطعة هادئة وعلنية لهذا الغرض، فان على مطالب حق الملكية أن يقدم وثائق الإثبات لحالته المدنية وكل الوثائق الأخرى التي من شأنها تنوير التحقيق منها:

¹ أ. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، طلعة 2003، ص57.

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

- الشهادات المكتوبة.
- الشهادات الجبائية.
- كل الوثائق الأخرى التي يمكن أن يحوزها المعني.

إن الطلبات المقدمة تقارن بشهادات الملاك المجاورين أو لكل شخص بإمكانه تقديم معلومات قصد تعريف مالك العقار موضوع التحقيق.

ويمكن كذلك إجراء بحوث على مستوى أرشيف المحافظة العقارية للتأكد فيما إذا كان هناك إشهار للحق المعني لفائدة شخص آخر والذي من شأنه أن يعارض وقائع الحيازة المثارة.

الفرع الثالث: آليات الترقيم العقاري:

يقوم المحافظ العقاري بمجرد استلامه ووثائق مسح الأراضي بترقيم العقارات المسسوحة في السجل العقاري، ويعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم ووثائق مسح الأراضي ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس ووثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية⁽¹⁾ و الترقيم قد يكون نهائياً وقد يكون مؤقتاً.

أولاً: الترقيم النهائي:

نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63/76 سالف الذكر بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها سندات أو عقود مقبولة قانوناً أي سندات ملكية غير منازع فيها كالسندات الرسمية والأحكام القضائية المثبتة لحقوق عقارية إذا كانت مبينة بدقة للحقوق المكرسة بخبرة تحدد معالم الملكية في هذه الحالة يسلم المحافظ العقاري لصاحب الترقيم النهائي الدفتر العقاري.

الملاحظ في الحيازة العملية أن الأحكام القضائية تأتي في بعض الأحيان خالية من المعلومات الضرورية مما يجعل المساحين والمحافظين العقاريين يعاملونها تقريباً

(1) جمال بوشناقفة المرجع السابق، ص 135، 136

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

معاملة العقود العرفية لأنه يصعب إثباتها إن الحكم كسند رسمي ينصب على العقار أو الحقوق العينية المطالب بملكيته أو التنازع عليها.

ثانياً: الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر

نصت المادة 13 من المرسوم 63/76 على هذه المدة التي يجري سريانها من يوم الترقيم وتتعلق بالملاك المتمسكين بالحيازة الهادئة العلنية والمستمرة لمدة 15 سنة حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح كما تطبق على الحائز بسند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل وكذلك على الحائزين على شهادات حيازة مسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقاً لأحكام قانون التوجيه العقاري وأخيراً الأحكام القضائية الغير دقيقة في إثبات الحقوق المكرسة⁽¹⁾.

ويصبح هذا الترقيم نهائياً بعد انقضاء 04 أشهر دون الاعتراض عليها أو سحبها من طرف المحافظ العقاري لما قد يصل إليه من معلومات تنازع في صحتها يتم بعدها تسليم الدفتر العقاري للمعني.

ثالثاً: الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

يسري ابتداءً من الترقيم طبقاً للمادة 14 من المرسوم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 وهذا يخص الملاك الظاهرين الذين لا يمتلكون سندات معترف بها لكنهم حائزين ولم يتمكنوا من إثبات المدة القانونية للحيازة التي تمكنهم من اكتساب الملكية بالتقادم.

ويمكن الاعتراض على الترقيم في غضون مدة سنتين أو سحب الترقيم من طرف المحافظ العقاري بعد ورود معلومات مؤكدة تنازع في الحيازة كظهور المالك الحقيقي

(1) أ. زروقي ليلي و أ. حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، طبعة 2004، ص 50

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

ويطبق الترقيم المؤقت لمدة سنتين لفائدة الدولة بالنسبة للعقارات الشاغرة التي لا يحوزها ولا يعرف لها مالك.

يسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري للمالك إذا انقضت المدة المحددة قانونا ولم يتلقى أي اعتراض.⁽¹⁾

وقد نص قانون المالية لسنة 2004 في الأحكام المتعلقة بتعديل قانون التسجيل الخاص برسم الإشهار العقاري (المادة 353-2 الفقرة 7 من قانون التسجيل) على انه يمكن تسليم شهادة الترقيم المؤقت بناء على طلب المعنيين، وأضافت نفس المادة على أن شهادة الترقيم العقاري المؤقت ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة المنشأة بموجب أحكام المواد من 42 إلى 46 من قانون التوجيه العقاري.

المطلب الثاني: المنازعات التي تثيرها أعمال المسح:

تترتب على عملية المسح العام وإعداد المخططات المسحية تصفية الحقوق السابقة على العقار تمهيدا لقبده في السجل العقاري باسم مالكة ومنه الحقوق العينية المترتبة عليه باسم أصحابه فتستقر بذلك الأوضاع القانونية لتلك العقارات. وحرصا من المشرع الجزائري على تحقيق العدالة فتح المجال للطعن في هذه الوثائق والاعتراض عليها أمام لجان المسح أولا ثم أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا ثانيا وهذا بموجب إجراءات وسبل حددتها المواد من 11 إلى 14 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 لتصبح في الأخير نهائية وتكتسي بذلك القوة الثبوتية ولا يجوز الرجوع عنها إلا في حالة الغلط المادي المعترف به وفي حالة ظهور المالك الحقيقي.

الفرع الأول: المنازعة الإدارية في وثائق المسح

عندما تنتهي أعمال المسح العام في كل منطقة عقارية يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية حتى يسمح للمعنيين

(1) أ. زروقي ليلي و أ. حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص51.

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

الإطلاع عليها وبذلك تنتهي أعمال المسح لتبدأ مرحلة تلقي الاعتراضات والشكاوى التي يفصل فيها إداريا من طرف لجنة المسح وهذا عن طريق محاولة الصلح بين الأطراف المتنازعة بشأنها قبل عرضها على الجهات القضائية المختصة.

أولا: تلقي الاعتراضات واجلها

أوجبت المادة 10 من المرسوم رقم 62/76 على أن المالكين والحائزين للحقوق أن يحضروا في عين المكان أثناء القيام بأعمال المسح ومكنتهم من الإدلاء بملاحظاتهم عند الاقتضاء غير انه قد لا يتمكن أصحاب هذه الحقوق من حضور أعمال المسح، ومن ثمة حرمانهم من الإدلاء بملاحظاتهم في وقتها أو تمكنوا من الإدلاء بملاحظاتهم ولم يتم الاعتداد بها من طرف فرق المسح، لذلك رأى المشرع ضرورة تمكينهم من تقديم اعتراضاتهم لاحقا وحتى بعد إيداع الوثائق المسحية⁽¹⁾.

فبعد إيداع مخططات المسح والوثائق الملحقة له بمقر البلدية المعنية يمكن للمعنيين بأعمال المسح الإطلاع عليها مدة شهر من تاريخ إيداعها وفقا لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 134/92، ويمكنهم من تقديم الشكاوى في الأجل المذكور، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص وإما شفويا إلى ممثل الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها للجمهور وفقا لنص المادة 11 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 134/92.

يكون موضوع الشكاوى إما المطالبة بحق فات صاحبه للمطالبة به أثناء عمليات المسح أو ينصب على حق الملكية أو على مدى هذا الحق أو على الحدود بينه وبين جيرانه. لقد حدد المشرع مدة الاعتراض على المخططات المسحية والوثائق الملحقة بها مدة شهر من تاريخ إيداعها تحت طائلة عدم قبولها ومنه ثبوت صحة البيانات الواردة في هذه الوثائق وعدم إمكانية مراجعتها باستثناء الإجراء المنازع فيه.

(1) لبيض ليلي، المرجع السابق، ص74، ص75.

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

ثانياً: كيفية الفصل في الاعتراضات والشكاوى

من مهام لجنة المسح التي يترأسها قاضيا البت في جميع المنازعات التي لم يتم تسويتها بالتراضي وفقاً لنص المادة 09 من المرسوم رقم 62/76 وهذا قبل إيداع المخططات والوثائق المسحية أي أثناء أعمال المسح وهي نفس الجهة التي يعود إليها الاختصاص لفحص الشكاوى المقدمة ضمن الأجل القانوني المحدد بشهر من تاريخ إيداع الوثائق المسحية⁽¹⁾، تقدم الشكاوى إلى لجنة مسح الأراضي من أجل فحصها وإعطاء رأيها فيها كما تحاول التوفيق بين المتنازعين وفقاً لنص المادة 12 من المرسوم رقم 62/76 وفي حالة عدم التوصل إلى التوفيق بينهم تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب أن تكون عليه في المخطط وتعتبر الوثائق المسحية مطابقة للوضعية الحالية للملكيات باستثناء المتنازع عليها وفقاً لنص المادتين 2/12 و13 من نفس المرسوم.

وتظهر أهمية مبادرة الصلح التي تقوم بها لجنة المسح في:

- الاتفاق بين الأطراف المتنازعة أسهل من عرض الدعوى على المحكمة لتسوية الخلاف القائم بينهم.
- اللجوء إلى الصلح يوفر أتعاب المحامين ومصاريف التقاضي.
- اللجوء إلى الصلح أسهل استعمالاً للحصول على الدفتر العقاري وأوفر وقتاً.
- إمكانية إقامة الصلح بين الأطراف حتى خلال المرحلة القضائية.

وإذا فشلت المصالحة تمنح مدة ثلاث (03) أشهر للأطراف المتنازعة من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً وعند انقضاء هذا الأجل فالحدود المؤقتة تصبح نهائية ما عدا الغلط المادي أو ظهور المالك الحقيقي وفقاً لنص المادة 14 من المرسوم رقم 62/76.

(1) المادة 12 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

الفرع الثاني: منازعات المسح العام القضائية

لقد نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 بأنه يعطى اجل قدره ثلاثة أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها إلى المالكين من اجل الاتفاق على الحدود أو من اجل رفع دعوى أما الجهات القضائية المختصة إقليميا غير ان اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة في الفصل في منازعات الشهر العقاري تخضع لعدة قواعد أساسية للبت في المنازعات وهي:

القاعدة الأولى: مجال اختصاص الجهة القضائية.

القاعدة الثانية: محكمة موقع العقار هي المختصة.

القاعدة الثالثة: القوة الثبوتية لمحاضر المسح.

أولا: القاعدة الأولى: مجال اختصاص الجهة القضائية:

يعد اختصاص القضاء الفاصل في الدعوى يظهر من نص المادة 14 من المرسوم رقم 62/76 أن الجهة القضائية تختص⁽¹⁾ في الفصل في النزاع الذي لم تتمكن لجنة المسح من حله وعليه فان النزاع المطروح على القضاء يتطلب أن يكون محصورا في نطاق أحكام المادة 14 من المرسوم التنفيذي 62/76 فقط ولا يكون القضاء مختصا في غير ذلك من المنازعات لا سيما أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يحدد اختصاصا نوعيا للقضاء العقاري للفصل في منازعات المسح العام. ويجب توجيه الدعوى المرفوعة من احد الجيران ضد الجار الذي ينازعه في حدوده وعليه ترفع من احدهما ضد الآخر دون ان تكون اللجنة طرفا في هذا النزاع ويجب ان ترفع الدعوى خلال مدة 03 أشهر وفقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76.

(1) راجع المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

ثانياً: القاعدة الثانية: محكمة موقع العقار هي المختصة

أشارت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 إلى وجوب رفع الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً علماً أن نص المادة باللغة الفرنسية لا يحدد طبيعة هذا الاختصاص (إقليمي، نوعي) وإنما اكتفت بالنص على أن ترفع الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة والجهة القضائية المختصة نوعياً هي القسم العقاري إذا كان أطراف المنازعة أشخاص تابعين إلى القانون الخاص أما إذا كان أحد الطرفين شخصاً من القانون العام فإن الاختصاص القضائي لا يعقل أن يسند إلى القضاء العادي وإنما يؤول إلى القضاء الإداري استناداً إلى القواعد العامة في الاختصاص القضائي. والمحكمة المختصة إقليمياً هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موقع العقار وفق نص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثالثاً: القاعدة الثالثة: القوة الثبوتية لمحاضر المسح:

أشارت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 إلى أنه بعد انتهاء أجل ثلاثة (03) أشهر تصبح الحدود المؤقتة نهائية بمعنى أنه لا يجوز الرجوع عنها أو إعادة النظر فيها إلا في حالتين هما:

3 الغلط المادي.

4 ظهور المالك الحقيقي.

وعليه يلاحظ أنه ولمجرد فوات الأجل القصير ثلاثة أشهر تصبح النتائج التي توصلت إليها لجنة المسح نهائية ومنها تكتسي قوة الثبوتية ولا يجوز التراجع عنها.

الفرع الثالث: المنازعات في الترقيم العقاري (المؤقت والنهائي)

عند إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية يعمل المحافظ العقاري على ترقيم العقارات ترقيمياً مؤقتاً لمدة 04 أشهر أو عامين أو ترقيمياً نهائياً يسلم على إثره الدفتر العقاري للمعني.⁽¹⁾

(1) انظر/ المواد 12، 13، 14 من المرسوم 63/76 السالف الذكر

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

أولاً: المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت

عند قيام المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة مؤقتاً طبقاً للمادتين 12 و 13 من المرسوم التنفيذي 63/76 السالف الذكر قد يحصل احتجاج واعتراض من قبل الغير يدعون حق ملكيتهم للعقار وفي ذلك يشترط نص المادة 15 بان كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال مهلة 04 أشهر أو السنتين حسب الحالة ينبغي أن يتم بمقتضى رسالة موسى عليها المحافظ العقاري والطرف الخصم الذي سجل العقار الممسوح باسمه.

وللمحافظ العقاري صلاحية إجراء محاولة صلح بين المتنازعين وفي حالة توفيقه يحرر محضر عن المصالحة يتسم بقوة ثبوتية يكون حجة على الجميع وإذا فشلت محاولة الصلح يحرر كذلك محضراً بعدم المصالحة يبلغه إلى المعنيين بالأمر ويبقى بيد المحتج أو المعارض مهلة ستة (06) أشهر تسري ابتداء من تاريخ تبليغه برفض اعتراضه لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة التي تقع بدائرة اختصاصها موقع العقار مع وجوب إخضاع هذه الدعوى إلى عملية الإشهار العقاري طبقاً لنص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويبقى الترقيم المؤقت كذلك إلى حين صدور حكم قضائي بشأنه⁽¹⁾ وفي حالة عدم رفع الدعوى القضائية في مدة 06 أشهر يعتبر الاعتراض كأن لم يكن.

ثانياً: المنازعة في الترقيم النهائي

جاء في نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 بأنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و 13 و 14 من المرسوم إلا عن طريق القضاء، ويتعلق الأمر بالترقيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات يحوز أصحابها سندات ملكية أو وثائق مقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وكذا بالنسبة للعقارات المرقمة مؤقتاً لمدة أربعة (04)

(1) أ. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية،

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

أشهر ولمدة سنتين بعد فوات الآجال المذكورة دون تسجيل أي اعتراض ضد الترقيم المؤقت والذي أصبح بذلك ترقيماً نهائياً، وهو الترقيم الذي لا يجوز إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء.

أن غموض النص أدى إلى تدخل الاجتهاد القضائي لتحديد الجهة المختصة بالقول بان يؤول الاختصاص القضائي الإداري لان الترقيم هو قرار إداري يؤول الاختصاص للنظر فيه للقضاء الإداري وليس القضاء العادي وهذا من جهة ومن جهة أخرى فان الدعوى الرامية إلى إلغاء الترقيم النهائي ترفع ضد المدير الولائي للحفظ العقاري باعتباره صاحب الصفة لان الترقيم النهائي يتوج بإصدار الدفتر العقاري، الذي هو سند إداري والذي لا يجوز الطعن في صحته إلا أمام القضاء الإداري، وما ترتب على الترقيم النهائي ليس جعل الحقوق المشهورة نافذة في حق الغير، وإنما يجعلها بذلك سند ملكية، والترقيم النهائي يضيف القوة الإثباتية للعقد الرسمي وفقاً لنص المادة 324 مكرر 5 من القانون المدني ولا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء.⁽¹⁾

ان الترقيم النهائي الصادر من المحافظ العقاري ينتج عنه إعداد الدفتر العقاري الذي نصت عليه المادة 19 من الأمر رقم 74/75 والذي جاء فيها "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر العقاري الذي يمثل سند الملكية".

يعد الدفتر العقاري شهادة ميلاد العقار ولقد كرست المحكمة العليا ذلك في عدة اجتهادات منها:

القرار رقم: 197920 المؤرخ في 2000/06/08⁽²⁾ والذي جاء فيه: "ان الدفتر العقاري الموضوع على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث، تشكل المنطلق الوحيد لاقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية.

⁽¹⁾ د. العتروس بشير، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور في مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، 2004، ص22

⁽²⁾ انظر/ المجلة القضائية، العدد 1 لسنة 2001، ص 249.

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

وفي قضية الحالة لما اعتبره قضاء المجلس ان الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سند لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون".

ومن الثابت أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية ومن ثم فان قضاة الموضوع لما توصلوا إلى التصريح بعدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستدلال بالدفتر العقاري يكونون قد اخطئوا في تطبيق القانون".

ولفذا القرار رقم: 259635 المؤرخ في: 2004/04/21⁽¹⁾ الذي جاء فيه: "يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقاً للأمر رقم: 74/75 والمرسوم رقم 62/76 بعد استكمال الإجراءات والشكليات والآجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية، فالنص باعتماد القضاء على التصريحات دون عقد ملكية يكون دون جدوى".

والقرار رقم: 282811 المؤرخ في: 2005/02/23 والذي جاء فيه: "لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات، والمجسد في الدفتر العقاري إلا القضاء".

(1) انظر/ المجلة القضائية، العدد 1 لسنة 2003، ص 334.

المبحث الثاني: منازعات التحقيق العقاري

موازاة مع أعمال المسح العام، سن المشرع الجزائري أحكام القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

تجدر الإشارة إلى أن الاستفادة من تدابير القانون 02/07 يكون بشكل اختياري، وذلك بناء على طلب يقدمه المعني بالأمر، وفقا لشروط حددها القانون والنصوص التنظيمية المتعلقة به.

وسيتم تناول هذا المبحث في مطلبين

المطلب الأول: إجراءات التحقيق العقاري

الفرع الأول: التحقيق العقاري الفردي والجماعي

الفرع الثاني: معاينة حق الملكية

المطلب الثاني: منازعات التحقيق العقاري

الفرع الأول: الطعن في قرارات المحقق العقاري

الفرع الثاني: الطعن في مقرر رفض الترقيم

المطلب الأول: إجراءات التحقيق العقاري:

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

بالرجوع إلى أحكام القانون 02/07 سالف الذكر ، نجد أن المشرع الجزائري ربط شروط الإستفادة من التدابير المنصوص عليها في هذا القانون بأجرائين جوهريين هما: التحقيق العقاري الفردي أو الجماعي ومعاينة حق الملكية .

وسيتم تناول هذا المطلب من خلال تبيان التحقيق العقاري الفردي والجماعي و معاينة حق الملكية.

الفرع الأول : التحقيق العقاري الفردي والجماعي .

الفرع الثاني : معاينة حق الملكية .

الفرع الأول :التحقيق العقاري الفردي والجماعي

بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 ، يمكن أن يطلب التحقيق العقاري بصفة فردية أو يندرج في إطار عملية جماعية نظرا لوجود هاتين الطريقتين ، فإن فتح التحقيق العقاري يتم حسب الكيفيتين التاليتين :

أولاً: التحقق العقاري الفردي

يوجه الطلب المحرر في استمارة نموذجية إلى مدير الحفظ العقاري في الولاية ، مرفقا بالوثائق التنظيمية التالية :

- مخطط طبوغرافي للعقار معد من طرف مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب ، على ورق شفاف على سلم مطابق للمعايير ، ملحق ببطاقة وصفية التي تشير إلى طبيعة العقار ، مساحته ، تقيمه وأسماء المجاورين (1).
- كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب إثبات حقه في العقار المطالب به.

(1) انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

- تسجل الطلبات المستلمة المودعة مباشرة من طرف صاحب الطلب أو من طرف شخص موكل ، على سجل إيداع الطلبات مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري ، حسب التسلسل الزمني .

كما يتعين فتح سجل الشكاوى مرقم ومختوم لتلقي كل الاعتراضات والإحتجاجات التي قد تثار خلال التحقيق العقاري .

يسلم مقابل تسجيل الطلب وصل إيداع ويفتح ملف لكل طلب ، حيث يعط له رقم وتاريخ التسجيل في السجل الخاص .

وعند استلام الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري بدراسته ، وذلك قصد فحص الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب ، حائز ، مالك فردي أو في الشيوخ

كما يتأكد أيضا من أن العقار محل التحقيق ليس موضوع أشغال المسح ، كما يتأكد من أن الطلب مرفق بالوثائق التنظيمية .

تتم إجراءات التحقيق العقاري تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري بالولاية ، ويباشره محقق عقاري يعينه المدير الولائي من بين أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة .

يشرع المحقق العقاري بالتعرف على العقار بالإعتماد على المخطط المرفق بالطلب ويقوم أيضا بالتعرف على الحدود على أساس التصريحات المقدمة من طرف الطالب والشاغلين المجاورين، يقوم المحقق العقاري بمطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف المهندس الخبير العقاري مع الواقع الميداني للتأكد من طبيعة العقار ومحتواه وكذا الحقوق العينية أو الإرتفاقات الإيجابية أو السلبية (1).

جدير بالذكر أن التحقيق العقاري ، يتمثل في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها على

(1) انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق

العقاري وتسليم سندات الملكية، جريدة رسمية لسنة 2008 عدد 26 ص 03

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

مستوى كل إدارة يراها مجدية أو ضرورية في التحقيق ومن ذلك مصالح الحفظ العقاري في الولاية ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب وعند الحاجة عند أي إدارة أخرى.

ثانياً: التحقيق العقاري الجماعي :

في حالة عملية جماعية ، فإن فتح التحقيق العقاري يقرر من طرف الوالي بموجب قرار يحدد المنطقة أو المناطق المعنية ويضبط المدة ، التي تساوي 15 يوماً على الأقل ، التي يجب خلالها إيداع الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري .

ينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية ، كما يكون بسعي من مدير الحفظ العقاري للولاية محل نشر واسع عن طريق اللصق .

في هذا الشأن يقوم مدير الحفظ العقاري بلصق القرار على مستوى مقر مصالحه و يرسل نسخة منه إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وكذا المدراء الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والشؤون الدينية والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية قصد إصاق المقرر لدى مصالحهم .

إضافة إلى ذلك يعلم مدير الحفظ العقاري للولاية كل مصلحة يمكن أن تكون المعنية بهذه العملية (1).

ترفق طلبات فتح التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية بنفس الوثائق المطلوبة في حالة التحقيق الفردي، وتتضمن نفس المعلومات المحتواة في الطلبات المسجلة في إطار عملية فردية ، وتدرس وفقاً للآلية المحددة في الطلبات الفردية.

يتأكد مدير الحفظ العقاري الولائي، الموّدع لدى مصالحه الملف ، من قبول الطلب ويقيده في سجل إيداع الملفات المرقم والمختوم من قبله والمفتوح خصيصاً للعمليات الجماعية، حسب نفس الشروط المنصوص عليها بالنسبة لعملية التحقيق العقاري الملتصق بصفة فردية .

(1) انظر المادة 07 من القانون 02/07 سالف الذكر.

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

يفتح أيضا سجل شكاوى مرقم مختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي لاستقبال كل الاعتراضات والاحتجاجات التي يحتمل أن تثار أثناء التحقيق العقاري .

الفرع الثاني : معاينة حق الملكية

بعد تعرفه على العقار ، يقوم المحقق العقاري بجمع المعلومات المتعلقة بوقائع الحيابة ولهذا الغرض ، يتعين عليه الإهتمام بكل المؤشرات التي يمكن أن تعلمه حول شروط حددها القانون سالف الذكر .

ينبغي التذكير أن الحيابة عبارة عن سلطة فعلية يمارسها شخص على ملك ، تسمح باكتساب حق الملكية عن طريق التقادم المكسب عند انتهاء مدة خمسة عشر (15) سنة إذا توفرت بعض الشروط التي حددها القانون 02/07 سالف الذكر (1).

بعد التحقيق الميداني، وفي الخمسة عشر (15) يوما من الإنتقال إلى مكان وجود العقار، يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري يذكر فيه بالتدقيق سير العمليات والأحداث التي قد تكون وقعت ونتائج التحريات .

يخضع هذا المحضر إلى إشهار واسع عن طريق اللصق لمدة 30 يوما بمقر البلدية قصد إثارة احتجاجات واعتراضات محتملة ومن ثم تمكين كل من له مصلحة المطالبة بحقوقه .

بعد انتهاء أجل 30 يوما، المذكور أعلاه، وفي غياب أي احتجاج أو اعتراض، يعد المحقق العقاري المحضر النهائي يقر حق الملكية المطالب به ما لم يثبت خلاف ذلك ويشرع بالتالي في وضع معالم حدود العقار، من طرف مهندس خبير عقاري وعلى نفقة صاحب الطلب بحضور المحقق .

¹ مندي بومدين " التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية"، اليوم الدراسي حول المنازعات العقارية في ضوء القضاء الإداري المنظم من طرف مجلس الدولة بتاريخ 2015/04/02 بقاعة المحاضرات بالمحكمة العليا .

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

- بعدها يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي، على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 من القانون 02/07 مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري، يكرس بصفة نهائية حق الملكية، وفقا للمادة 15 من القانون 02/07 سالف الذكر.

يرسل مقرر الترقيم العقاري إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ ، ويقوم المحافظ العقاري بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري ، ويقوم بعدها بإرسال سند الملكية إلى المدير الولائي الذي يتولى بدوره تسليمه إلى المعني وفقا للمادة 16 من القانون 02/07⁽¹⁾.

المطلب الثاني : منازعات التحقيق العقاري

بعد فشل محاولات الصلح التي يجريها المحقق العقاري ، يمكن للطرف المعارض الطعن قضائيا في الترقيم المؤقت الناتج عن إجراءات التحقيق العقاري ، وفي حالة تصريح غير صحيح أو تقديم وثائق مزورة ، على مدير الحفظ العقاري ، عملا بأحكام المادة 18 من القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 ، القيام من جهة برفع دعوى قضائية لإلغاء الترقيم العقاري المعني ومن جهة ثانية تقديم شكوى جزائية أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية .

الفرع الأول : الطعن في قرارات المحقق العقاري

إن إجراء التحقيق العقاري قد يكون عرضة لإحتجاجات أو اعتراضات والتي يمكن تقديمها خلال أجل الثلاثين (30) يوما والتي يبدأ سريانها ثمانية (08) أيام بعد بداية أجل وضع المحضر المؤقت في متناول الجمهور للإطلاع عليه وفقا لأحكام المادة 10 من القانون 02/07 .

¹ أنظر لبيض ليلي ، المرجع السابق ، ص 89

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

تدون هذه الإحتجاجات والإعتراضات في السجل الخاص المفتوح لهذا الغرض لدى مدير الحفظ العقاري الولائي ، وعلى المحقق العقاري أن يحدد جلسة صلح ، 08 أيام على الأكثر من تاريخ إثارة الإحتجاج أو الإعتراض .

إذا كانت محاولات الصلح ناجحة وأثمرت إتفاق الأطراف ، يحرر المحقق العقاري محضر صلح ويواصل الإجراء ، مع الأخذ بعين الإعتبار نتائج التحقيق ، وذلك باعداد المحضر النهائي .

وفي حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل ، يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح الذي يسلمه أثناء الجلسة للأطراف .

يبين في هذا المحضر أن الإجراء موقوف وللطرف الذي أثار الإحتجاج أو الإعتراض أجل شهرين (02) من تاريخ هذا المحضر لرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة⁽¹⁾.

يتم إشهار الدعوى القضائية خلال ثمانية (08) أيام على الأكثر التي تلي الأجل المحدد لتقديم الدعوى القضائية.

يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لتمكينه من التأكد من إحترام آجال طلبات إشهار الدعاوى القضائية.

(1) انظر المادة 12 فقرة 03 من القانون 02/07 والمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 سالف الذكر .

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

يقوم المحافظ العقاري بإشهار الدعوى القضائية بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة عملاً بنص المادة 27 من المرسوم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد عملية المسح العام وتأسيس السجل العقاري ، ويتم إنشاء بطاقة عقارية مؤقتة باسم طالب التحقيق العقاري مع ذكر الإطار القانوني الذي رفعت فيه .

يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي ، عند إبلاغه ، من طرف المحافظ العقاري ، بإشهار الدعوى القضائية ، الطالب أو المعني بأن إجراء التحقيق العقاري موقوف إلى غاية صدور قرار قضائي .

يبلغ أيضا ، الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة ما إذا تم التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية .

وإذا لم يبادر المدعي بشهر عريضة افتتاح دعواه خلال الأجل المحدد قانونا ، يعلم المحافظ العقاري المدير الولائي بذلك ، الذي يعلم بدوره صاحب الطلب وفقا لأحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 ، ويستمر التحقيق العقاري دون أخذ الإحتجاجات أو الإعتراضات بعين الإعتبار ، ويمكن لمدير الحفظ العقاري تعيين محقق عقاري آخر ، إذا تعذر الأمر لمواصلة التحقيق العقاري الموقوف (1).

الفرع الثاني: الطعن في مقرر رفض الترقيم

بعد الانتهاء من التحقيق الميداني ، يسلم الملف المتضمن الطلب والوثائق المرفقة به والمحضر المؤقت والمحضر النهائي إلى مدير الحفظ العقاري الولائي ، وعلى أساس الملف المشار إليه ، يتخذ المدير الولائي للحفظ العقاري مقرر الترقيم الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية .

أما في حالة ما إذا أفضت التحقيقات الميدانية إلى أن صاحب الطلب ، لا يمارس حيازة فعلية على العقار من شأنها أن تسمح له باكتساب الملكية عن طريق التحقيق العقاري

(1) تنص المادة 19 على ما يلي: "إذا لم تقدم عريضة الدعوى للإشهار في الأجل المذكور في المادة 17 أعلاه يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني".

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

أو التقادم المكسب وفقا لأحكام القانون المدني ، فإن مدير الحفظ العقاري يعد مقررًا مسبقًا يتضمن رفض الترخيم النهائي .

يتم تبليغ قرار رفض تسليم سند الملكية إلى المعني بالأمر إذا كان التحقيق العقاري فرديًا وإلى الوالي إذا كان التحقيق جماعيًا في أجل أقصاه 06 أشهر ابتداءً من تاريخ تقديم طلب التحقيق العقاري عملاً بأحكام المادة 17 فقرة 03 من القانون 02/07 .

ويجوز لطالب التحقيق العقاري رفع دعوى قضائية خلال مدة 04 أشهر من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه أمام الجهة القضائية المختصة وهي المحاكم الإدارية باعتبار أن مديرية الحفظ العقاري شخصية معنوية ذات طابع إداري تتقاضى أمام المحاكم الإدارية وفقاً لقواعد الإختصاص النوعي المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك قصد إلغاء قرار مدير الحفظ العقاري القاضي برفض مقرر الترخيم العقاري (1).

خلاصة الفصل الأول :

- تم التطرق في الفصل الأول إلى المنازعات الناشئة عن المسح العام للأراضي المنشئ بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1974 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا منازعات التحقيق العقاري المستحدث بموجب القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري .

- وقبل الخوض في غمار المنازعات الناشئة عن العمليتين ، تم التعريف بكل منهما والإجراءات المتبعة في كلتا العمليتين ، وتوصلنا من خلال دراسة منازعات المسح العام في المبحث الأول إلى كون:

(1) انظر المادة 827 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

- قبل إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ، يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به مدة شهر كامل بالبلدية المعنية لتلقي أي اعتراضات محتملة ، والتي يفصل فيها إداريا بواسطة لجنة المسح استنادا للمادة 10 من المرسوم 62/76 .

- أن إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ، يمكن المحافظ العقاري من القيام بالإجراء الأول في السجل العقاري وأن الإيداع يمكن أن يتم بقسم أو مجموعة أقسام هذا عندما تفوق مدة عمليات مسح الأراضي في بلدية ما أكثر من سنة مما يؤخر تأسيس السجل العقاري .

- أنه بمناسبة تسلم المحافظة العقارية لوثائق المسح محضر معد من طرف المحافظ العقاري ومن الملاحظ أن تاريخ هذا المحضر له أهمية بالغة لأن الترقيمات العقارية تصبح نافذة ابتداء من يوم تسلم وثائق المسح حيث يستوجب في هذه الحالة فتح فهرس متسلسل تاريخيا لتسهيل تدوين ومتابعة التواريخ المشار إليها في هذه الوثائق ، وكذلك يجب أن يكون محضر تسليم الوثائق موضوع إشهار بكل الوسائل المسندة خلال (8) أيام من تاريخ استلام وثائق المسح .

- أن هذا الإشهار يهدف من جهة إلي حضور المالكين أو أصحاب الحقوق العينية العقارية إلي المحافظة العقارية وذلك لتسليمهم حسب الحال الدفتر العقاري وشهادة الترقيم العقاري المؤقتة ومن جهة أخرى إثارة الاحتجاجات من قبل أشخاص لهم مصلحة في ذلك .

- أن المحافظ العقاري ، يشرع في الترقيمات العقارية عند تسليم وثائق المسح للمحافظة العقارية ، وعليه استغلال البطاقة العقارية نموذج T10 وتعد هذه الوثيقة حيث تحتوي على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعين و المعلومات المحتواة في السجل العقاري ودراستها يمكن أن تبين إحدى الحالات التالية إما عقار بسند أو عقار بدون سند لكنه محل الحيازة تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها أن يكتسب حق الملكية بالتقادم المكسب أو عقار بدون سند ولا يوجد

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

- أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري تحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر وكذا العقارات المحقق طبيعتها لم تكن موضوع مطالبة من أي شخص كان .
- أن الشكاوى والاعتراضات ، قد تثار أثناء مدة الترقيم وبموجب أحكام المرسوم 63/76 السابق ذكره أنه علي الذين يدعون حيازة حقوق عينية علي العقارات الممسوحة أن يبلغوا اعتراضاتهم كتابيا إلي كل من المحافظ العقاري والطرف الخصم وللمعني أن يقيد الاحتجاج في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية، وعلى المحافظ العقاري أن يولي أهمية بالغة للآجال لقبول الاعتراضات وفي حالة إثارة الاعتراضات خارج الآجال القانونية حيث الترقيم أصبح نهائيا لا يبقى للمعترضين إلا التوجه إلى الجهات القضائية المختصة إلا أنه إذا أثرت الاعتراضات في الآجال القانونية فللمحافظ العقاري الحق بجمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة المصالحة وتدرج نتائج هذه المحاولة في محضر مصالحة يبلغ للأطراف ، وأن للطرف المعترض مهلة 06 أشهر لرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة وفقا للمادة 15 من المرسوم 63/76 سالف الذكر .
- أن منازعات الترقيم المؤقت تختص بالنظر فيها المحاكم العادية وذلك فيما بين الأشخاص الخاضعين لقواعد القانون الخاص وفقا للمادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .
- أن النظر في منازعات الترقيم النهائي وفقا للمادة 16 من المرسوم 63/76 ، من اختصاص المحاكم الإدارية وترفع ضد المدير الولائي للحفظ العقاري باعتباره صاحب الصفة في ذلك .
- وقد تناولنا بالحث في المبحث الثاني المنازعات المترتبة عن التحقيق العقاري وتوصلنا إلى ما يلي :
- إن إجراء التحقيق العقاري قد يكون عرضة لإحتجاجات أو اعتراضات والتي يمكن تقديمها خلال أجل الثلاثين (30) يوما والتي يبدأ سريانها ثمانية (08) أيام بعد بداية

الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقيق العقاري

أجل وضع المحضر المؤقت في متناول الجمهور للإطلاع عليه وفقا لأحكام المادة 10 من القانون 02/07 .

- تدون هذه الإحتجاجات والإعتراضات في السجل الخاص المفتوح لهذا الغرض لدى مدير الحفظ العقاري الولائي ، وعلى المحقق العقاري أن يحدد جلسة صلح ، 08 أيام على الأكثر من تاريخ إثارة الإحتجاج أو الإعتراض .

- إذا كانت محاولات الصلح ناجحة وأثمرت إتفاق الأطراف ، يحرر المحقق العقاري محضر صلح ويواصل الإجراء ، مع الأخذ بعين الإعتبار نتائج التحقيق ، وذلك باعداد المحضر النهائي .

- وفي حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل ، يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح الذي يسلمه أثناء الجلسة للأطراف .

- يبين في هذا المحضر أن الإجراء موقوف وللطرف الذي أثار الإحتجاج أو الإعتراض أجل شهرين (02) من تاريخ هذا المحضر لرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة .

- يتم إشهار الدعوى القضائية خلال ثمانية (08) أيام على الأكثر التي تلي الأجل المحدد لتقديم الدعوى القضائية .

- يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لتمكينه من التأكد من إحترام آجال طلبات إشهار الدعوى القضائية .

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

المبحث الأول: الحقوق والمحرمات الواجب شهرها
المبحث الثاني: المنازعات في قرارات المحافظ العقاري

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

إن عملية شهر التصرفات والسندات المختلفة في السجلات والدفاتر المخصصة لهذا الغرض، تخضع لعدة إجراءات متداخلة ، منها ما هو سابق لعملية الشهر ومنها ما هو مصاحب لها، كما أن عملية الشهر العقاري لا تتم إلا إذا كانت هناك قاعدة معلومات وهو ما يسمى بالبطاقيّة العقاريّة التي يتأسس بها السجل العقاري⁽¹⁾.

وبالتالي فإن عملية الشهر العقاري في القانون الجزائري ، كما هو الشأن في القوانين الأخرى تتطلب تنظيما ماديا وبشرياً، يضمن معرفة أصل الملكية للعقارات المختلفة ومختلف الشروط والأعباء التي تثقل العقار ومختلف التصرفات الواردة عليه، وقبل التطرق إلى المنازعات التي تثيرها الحقوق المشهورة بالمحافظات العقارية، وجب علينا أولاً معرفة ماهية تلك العقود والمحركات الواجب شهرها لتتطرق فيما بعد إلى المنازعات التي يثيرها إشهار تلك الحقوق والسندات .

وسيتّم تناول هذا الفصل في مبحثين وفقاً لما يلي:

المبحث الأول : الحقوق والمحركات الواجب شهرها .

المبحث الثاني : المنازعات في قرارات المحافظ العقاري .

(1) أ عبد الحميد المنشاوي ، إجراءات الشهر العقاري والمحركات الواجبة الشهر، المكتب العربي الحديث ،

طبعة 2004 ص : 28 .

المبحث الأول : الحقوق والمحرمات الواجب شهرها

تجدر الإشارة إلى أن الحقوق الواجب شهرها عديدة ومتنوعة ، ورد ذكرها في نصوص متفرقة ، منها ما هو مذكور في قانون الشهر العقاري 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري ومنها ما هو مذكور بالمرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ، ومنها ما هو مذكور بالقانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وفي عدة قوانين أخرى .

وسعياً للإحاطة بمختلف الحقوق والمحرمات الخاضعة للشهر العقاري، يقسم هذا

المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: التصرفات و الأحكام المتعلقة بالحقوق العينية العقارية .

الفرع الأول: التصرفات و الأحكام المتعلقة بإنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها أو إنهائها أو التصريح بها.

الفرع الثاني: التصرفات المنشئة للحقوق العينية التبعية

المطلب الثاني : الدعاوى العقارية والشهادة التوثيقية.

الفرع الأول: الدعاوى العقارية

الفرع الثاني: الشهادة التوثيقية

المطلب الأول : التصرفات و الأحكام المتعلقة بالحقوق العينية العقارية

كقاعدة عامة، فإن الحقوق الواجب شهرها هي الحقوق العينية العقارية، والأحكام القضائية الخاضعة للشهر، غير أن المشرع خرج عن هذه القاعدة في مناسبتين، إذ استثنى من القاعدة بعض الحقوق العينية العقارية من الشهر كحقوق الإمتياز العامة الواردة على العقار وحقوق الإمتياز العقاري ، كما أوجب المشرع شهر بعض الحقوق الشخصية وهي الإيجارات التي تزيد مدتها عن 12 سنة ، بالإضافة إلى شهر الحقوق المترتبة عن الميراث وكذا عرائض افتتاح الدعاوى القضائية .

الفرع الأول : التصرفات والأحكام المتعلقة بإنشاء الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقلها أو تعديلها أو إنهاؤها أو التصريح بها.

إن المادة 14 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ، تعتبر الإطار العام الذي يحدد الحقوق والمحركات الواجب شهرها إذ نصت المادة 14 على ما يلي: " تلزم الإشارة من أجل مسك مجموعة البطاقات العقارية إلى ما يلي "

- جميع العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية التي ستعد بعد تأسيس مجموعة البطاقات العقارية.

- جميع العقود والقرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس مجموعة البطاقات العقارية والخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل وكذلك تسجيلات الرهون والامتيازات .

- المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي والمثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية.

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

- وبصفة عامة كل التعديلات للوضعية القانونية لعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات العقارية"

كما نصت المادة 15 من الأمر 74/75 سالف الذكر على أن كل حق للملكية أو كل حق عيني آخر لا وجود له بالنسبة للغير إلا منذ يوم إشهاره ، وأضافت المادة 16 من المرسوم 74/75 إلى قائمة التصرفات الواجب شهرها العقود الإدارية والإتفاقات التي ترمي إلى انقضاء حق عيني ، كما وسعت المادة 17 من نفس الأمر نطاق إلزامية الشهر إلى الإيجارات بالرغم من كونها لا تولد سوى حقوقا شخصية ولكن بشرط أن لا تقل مدة الإيجار اثنتي عشر (12) سنة .

وهنا وجبت الإشارة إلى أن كل عقد مودع للإشهار أن يحزر بالشكل الرسمي و المقصود برسمية العقود هو كونها محررة من طرف الموثقين المؤهلين للقيام بذلك (مهما كان نوع العقد أو الإشهار).⁽¹⁾

كما اشترط المشرع لانتقال الملكية في العقارات أن يتم إشهار السند المثبت لها في المحافظة العقارية و لإشهار التصرفات اشترط الرسمية كركن لانعقاد العقد واحترام مبدأ الأثر الإضافي للشهر باستثناء ما أورده المادة 88 من المرسوم 63/76 و التي تنص على أنه : " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارنة للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة ، يثبت حق التصرف ، أو صاحب الحق الأخير و ذلك مع مراعاة لأحكام المادة 89 من نفس المرسوم .

-وتطبيقا لنص المادة 16 من الأمر 74/75 السابق الذكر و المادة 14 فقرة 2 منه فان جميع التصرفات الإرادية و الأحكام القضائية التي من شأنها إنشاء

(1) تنص المادة 92 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على إيداع العقد الأصلي ، وصورتين رسميتين للعقد أو نسخة للعقد أو القرار القضائي بما فيهم ورقة الإجراء الخاصة بالإشهار زيادة على ملخص العقد (نسخة أصلية و نسختين للعقد).

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنهاء حق عيني عقاري يجب أن تخضع لعملية الإشهار حتى تنتج أثرها بين الأطراف أو بالنسبة للغير .

و تجدر الإشارة أن الأحكام و القرارات القضائية هي في الأصل أحكام مصرحة أو كاشفة للحقوق أو ناقله لها و ليست منشئة أو معدلة أو منهيّة للحقوق العينية التبعية .⁽¹⁾

- نقصد بالتصرف المنشئ ، ذلك الحق العيني العقاري الذي لم يكن موجودا و أنشاه التصرف القانوني و تتمثل في مايلي :

1- **حق الانتفاع** : و نص عليه المشرع في المواد من 844 الى المادة 854 من القانون المدني ، و يكسب حق الانتفاع بالتعاقد و بالشفعة و بالتقادم أو بمقتضى القانون و نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يعرف حق الانتفاع واقتصر على أسباب كسب هذا الحق بخلاف القانون الفرنسي الذي عرفه بقوله (حق الانتفاع هو الحق في استغلال الأشياء المملوكة للآخر كما يستغله المالك نفسه، ولكن بشرط المحافظة على كيانها) .
ومن مميزات حق الانتفاع :

- أنه حق عيني متفرع عن حق الملكية.
- حق الانتفاع هو حق عيني على شيء مملوك لآخر وهو مستقل عن حق الرقبة فلا يوجد شيوخ بين المنتفع و مالك الرقبة.
- حق الانتفاع يصح أن يكون في العقار أو في المنقول و يجوز أن يرتب حق الانتفاع لمصلحة أشخاص متعددين على الشيوخ.

(1) د . عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء التاسع ، أسباب كسب الملك ية العقارية ، دار إحياء التراث العربي لبنان ، سنة 1968 ، ص : 353 ، 354 .

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

- حق الانتفاع في الأصل حق لمدى الحياة فهو محدود بحياة المنتفع بمعنى أنه ينتهي حتما بوفاة.

- يجوز التنازل عن حق الانتفاع للغير أو بيعه أو إيجاره إلا إذا نص في العقد على خلاف ذلك.

- يجوز أن يكون حق الانتفاع منجزا و في هذا الحالة يبدأ حق المنتفع من وقت إنشائه.

2- حق الاستعمال و حق السكن: نص عليه المشرع الجزائي في المواد من 855 و ما يليها من القانون المدني ، على أن نطاق هذا الحق يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق و أسرته الخاصة أنفسهم وذلك دون الإخلال بالأحكام التي يقرها السند المنشئ لهذا الحق، وتسري الأحكام المتعلقة بحق الانتفاع على حق الإستعمال و حق السكن متى كانت لا تتعارض مع طبيعة هذا الحق⁽¹⁾.

3- حق الارتفاق : نص عليه المشرع في المواد 867 و ما يليها من القانون المدني على أنه حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر و يجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض على الإستعمال الذي خصص له هذا المال ومن خصائصه:

- حق عيني لصاحبه أن يحتج به على الكافة .

- حق عقاري فلا يقرر إلا على عقار بطبيعته.

- حق تابع : بحيث لا يمكن فصله عن العقار لذلك فهو ينتقل على العقار المقرر لفائدته من مالك لآخر .

(1) د . محمد كامل مرسي باشا ، شرح القانون المدني ، الحقوق العينية الأصلية ، أنواع الملكية ، الحقوق المتفرعة عن حق الملكية (الإنتفاع ، الإستعمال ، السكنى والارتفاق) ، منشأة المعارف بالإسكندرية ، طبعة 2005 ص : 295

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

- حق دائم : الإرتفاق حق دائم مثل الملكية المتعلق بها وهي نتيجة كونه حق تابع.

- حق لا يقبل التجزئة من حيث إنشاءه ومن حيث زواله.

- التصرفات الناقلة للحقوق العينية العقارية الأصلية:

- إن التصرفات الناقلة للحقوق العينية العقارية الأصلية تختلف باختلاف الجهة

المختصة بإصدارها فهناك العقود التوثيقية التي يتولى تحريرها

- الموثق و هناك العقود و القرارات الإدارية.

1- العقود التوثيقية: هذه العقود قد تكون ملزمة لجانبين و قد تكون ملزمة لجانب واحد و مثالها:

- **عقد البيع:** نصت عليه المادة 351 من القانون المدني ، فهو العقد الذي بموجبه يلتزم البائع بان ينقل للمشتري ملكية العقار سواء أكان مبني أو غير مبني إلى المشتري مقابل ثمن نقدي يدفع خمسه أمام الموثق. لإضفاء الصبغة الرسمية على إرادة البائع و المشتري و منه فان عقد البيع هو عقد رضائي و يشترط فيه الشكل الرسمي طبقا للمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني مع وجوب شهره.⁽¹⁾

- **عقد المبادلة (المقايضة) :** وهو العقد الذي يلتزم فيه كل من المتعاقدين بان ينقل للآخر على سبيل التبادل ملكية مال ليس من النقود و هو ما ورد في نص المادة 413 من القانون المدني ، وتطبق على المقايضة جميع أحكام عقد البيع إلا مالا تسمح به طريقة المقايضة بسبب اختلاف المقابل فهو في البيع عبارة عن ثمن وفي المقايضة عبارة عن عقار و إن الكثير من عقود مبادلة العقارات التي تقدم للمناقشة أمام المحاكم ترد في شكل عرفي خاصة بالنسبة للأراضي الزراعية في المناطق الريفية ، لكن أغلبية المحاكم تتصدى لها بالرفض على أساس المادة 415

(1) د محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني ، عقد البيع والمقايضة ، دراسة مقارنة في القوانين العربية ، دار الهدى عين مليلة ، طبعة 2012 ، ص : 25 .

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

من القانون المدني ذلك انه تسري أحكام البيع على عقد المقايضة ، لذا يستوجب إفراغ عقد المقايضة في الشكل الرسمي و شهره بالمحافظة العقارية⁽¹⁾

- **عقد الهبة:** وهو عقد يبرم بين شخص يسمى الواهب الذي تبرع بما له لشخص آخر يسمى الموهوب له بدون مقابل و نص عليه المشرع الجزائي في المادة 206 من قانون الأسرة. و الهبة التي لا تتبعها الحيازة تكون باطلة و من ثم فالشخص الذي يبرم عقد الهبة و يحتفظ بحق الانتفاع طيلة حياته يكون تصرفه باطلا لان من أركان عقد الهبة الحيازة و في هذا الصدد اعتبرت المادة 777 من القانون المدني هذا التصرف وصية و تجري عليه أركانها .

- **عقد الوصية:** هي تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع و تكون في حدود ثلث التركة إلا إذا أجاز الورثة ما زاد عن ذلك .

- **الوقف:** عرفته المادة 213 من قانون الأسرة بنصها " الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد " كما نصت المادة 41 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف " أنه على الواقف أن يقيد الوقف لدى الموثق و أن يشهره لدى المصالح المكلفة بالتسجيل العقاري، كما انه لا يمكن شهر الوقف إلا إذا كان على شكل وصية⁽²⁾.

و جميع هذه العقود قد تكون محلها حق الملكية في العقار أو حق عيني أصلي آخر يرفق الملكية كحق الانتفاع و حق الارتفاق. و إذا كان العقار محل التصرف بناية فيجب أن يكون مؤمنا ضد الكوارث الطبيعية طبقا للأمر 12/03 المؤرخ في 2003/08/26 و إلا رفض المحافظ العقاري شهره.

2-العقود الإدارية: و هي تلك العقود التي يكون أحد طرفيها شخص معنوي عام كالدولة و الولاية و البلدية و المؤسسات ذات الطابع الإداري التي تهدف إلى نقل أملاكها العقارية للغير و مثال ذلك:

(1) محمد صبري السعدي ، المرجع السابق ، ص 495

(2) كنانة محمد، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى، طبعة 2006، ص68

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

- العقد الإداري المتضمن بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللاشرعية تنفيذا للمرسوم 212/85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يحوزون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها ، و تكون هذه العقود لمدة محددة و بالنسبة للعقارات التي تقع داخل المناطق العمرانية .

- العقد الإداري المتضمن منح امتياز على الأراضي و الأملاك الوطنية المعد في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 15/10/93 المتعلق بترقية الاستثمار .

- العقود الإدارية التي أبرمت بموجب القانون رقم 01/81 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية⁽¹⁾.

العقود الإدارية المعدة من طرف مديرية أملاك الدولة و المتعلقة باستصلاح الأراضي التي تبرم في ظل القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية و المرسوم التنفيذي له رقم 724/83 المؤرخ في 10/12/1983.

العقود الإدارية المعدة من طرف مديرية أملاك الدولة المتعلقة بإنشاء المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية طبقا لقانون المستثمرة الفلاحية رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 و المرسوم التنفيذي رقم 50/90 الصادر بتاريخ 06/02/1990 و المتعلق بكيفية إعداد العقد الإداري.

3- القرارات الإدارية: تلجأ الإدارة أحيانا في سبيل تحقيق المصلحة العامة إلى إصدار قرارات إدارية تنتقل بموجبها ملكيتها العقارية إليها أو إلى غيرها من الإدارات أو المؤسسات و من تطبيقاتها:

(¹) انظر المادة 02/26 من القانون 01/81

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة طبقاً للقانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، عند شهرها (1) يؤشر المحافظ العقاري على البطاقة العقارية للشخص المعني على أنها نزعت منه لصالح أملاك الدولة .

- **التصرفات المعدلة للحقوق العينية العقارية الأصلية:** و مثالها التصرف المعدل لحق الملكية على عقار بعقد يجعل هذه الملكية قابلة للتصرف فيها بعد أن كانت مقترنة بالشرط المانع من التصرف فيها مثل العقد المعدل لحق الانتفاع أو حق الارتفاق على عقار إما بتمديد المدة والإنقاص منها و تكون هذه التصرفات واجبة الإشهار (2).

- **التصرفات المنهية للحقوق العينية الأصلية:** و مثالها التصرف المنهي لحق عيني عقاري أصلي بعقد ينهي حق الإنتفاع في عقار قبل إنقضاء مدته أو حق استعمال أو حق سكن أو حق إرتفاق و لم تكن له مدة محددة و تكون هذه العقود واجبة الشهر. (3)

- **التصرفات المصرحة للحقوق العينية العقارية الأصلية:** ويقصد بها تلك التصرفات التي تكشف عن الحق العيني و تؤكد ذلك أن هذا الحق العيني كان موجود من قبل و بذلك فهي لا تنسئه ولا تنقله و تتمثل هذه التصرفات فيما يلي:

1- **عقد القسمة :** تعتبر القسمة من التصرفات المصرحة و الكاشفة لحق الملكية و الحقوق العينية الأخرى ، ترد على حقوق موجودة من قبل مملوكة على الشيوع

(1) انظر المادة 30 من القانون 11/91 .

(2) أ عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الرابع ، أسباب كسب الملكية ، دار إحياء التراث العربي ، لبنان 1968 ، ص : 348 .

(3) انظر المادة 38 من المرسوم 63/76 .

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

لأشخاص آلت إليهم هذه الملكية الشائعة إما عن طريق الاتفاق أو عن طريق الميراث و تكون هذه القسمة إما إتفاقية أو قضائية⁽¹⁾.

2- الصلح: يقصد بالصلح ذلك الاتفاق الذي يتم بين شخصين أو أكثر يؤدي إلى إنهاء نزاع كان قائماً بينهما حول حق عيني أو عدة حقوق عينية بحيث يتنازل كل منهم على وجه التبادل عن حق أو جزء منه . و مثال ذلك إذا كان النزاع على دار أو أرض و تصالح المتنازعان على أن تكون الدار لإحدهما و الأرض للآخر و يجب إخضاع هذا العقد للشكل الرسمي طبقاً لنص المادة 324 مكرر من القانون المدني و شهره لدى المحافظة العقارية⁽²⁾

3- عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية عن طريق التقادم المكسب : التقادم المكسب يتطلب توافر أمرين أحدهما الحيازة و الآخر مضي مدة معينة و نصت المادة 01 من المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/01/05 بأنه لا يمكن إعداد عقد الشهرة إلا إذا تعلق الأمر بأراضي الملك الواقعة في المناطق التي لم تباشر فيها عمليات المسح و أن يحرر العقد من طرف الموثق المختص إقليمياً و يجب شهرها بالمحافظة العقارية و قد صدر منشور عن وزارة المالية منع الموثقين من إعداد عقود الشهرة في الأراضي التي لها عقود محررة ومشهورة و إن لم يمسه المسح و تم تأكيد هذا الاتجاه من طرف الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في القرار رقم 129/949 المؤرخ في 1998/03/09 .

(1) د زهدي يكن ، شرح مفصل لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة ، الجزء الأول ، الطعة الثالثة ، دار الثقافة بيروت 1974 ص : 363 .

(2) لبيض ليلي ، المرجع السابق، ص 158

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

وقد أكد مجلس الدولة على عدم جواز تحرير عقود الشهرة لاكتساب ما كان يعرف بأراضي العرش وأراضي البلديات باعتبارها جزء من الأملاك الوطنية و أكدت كذلك المحكمة العليا على عدم جواز تحرير عقد الشهرة في الأملاك المحبسة.

4- شهادة الحيازة : لقد نصت المادة 39 من قانون التوجيه العقاري 25/90 على إمكانية تسليم شهادة الحيازة وهي عبارة عن سند حيازي يسلم لكل شخص يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها و لم يتم فيها بعد إعداد سجل مسح الأراضي حيازة هادئة و مستمرة و علنية لا تشوبها شبهة ويتم تسليمها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل الطلب ذلك بعد إجراءات تحقيق حددها المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها و تشهر بالمحافظة العقارية⁽¹⁾.

و تبعا لذلك مكن المشرع الجزائري المستفيد من هذه الشهادة ببعض الحقوق منها: رهن العقار ، الاحتجاج بالتقادم المكسب ، طلب رخصة البناء ، طلب القسمة للخروج من حالة الشيوخ .

- الأحكام القضائية الناقلة و المصرحة للحقوق العينية العقارية الأصلية:

1- الحكم برسو المزاد : نصت المادة 394 من قانون الإجراءات المدنية على " تنتقل إلى الراسي عليه المزاد كل الحقوق المحجوز عليها.... ويعتبر حكم رسو المزاد سند الملكية " و أن حكم رسو المزاد يعد من الأحكام القضائية التي تصدر من القاضي بماله من سلطة ولائية و لا يعد هذا الحكم حكما فاصلا في خصومة قضائية فهو مجرد محضر لبيان ما تم من الإجراءات في جلسة البيوع في المزاد العلني التي تعقد بدائرة اختصاص محكمة مقر المجلس

(1) حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، عقد الشهرة - شهادة الحيازة، دار هومة، طبعة 2004

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

القضائي ، ويقوم رئيس أمانة ضبط المحكمة بإيداعه وشهره بالمحافظة العقارية طبقا لنص 90 من المرسوم 63/76⁽¹⁾.

الحكم القاضي بقسمة مال مشاع : إذا لم يتفق جميع الشركاء على القسمة أو كان احد الشركاء قاصرا، يتعين اللجوء إلى القسمة القضائية والتي تكون بقوة القانون والحكم الصادر في هذا الشأن حكما مصرحا و كاشفا عن حقوق المتقاسمين و يجب شهره.

الحكم المصرح بالشغور و إلحاق التركة بأملك الدولة الخاصة : و ذلك طبقا لأحكام المواد 48،51،52 من القانون رقم 30 / 90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية والمواد 88،89،90، 92 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 454 المتضمن تحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها حيث نص "على أن للدولة ممثلة في شخص الوالي أن ترفع دعوى أمام القضاء العادي للحصول على حكم صرح بانعدام الوارث".⁽²⁾

الحكم القاضي بتثبيت حق الشفعة : يتطلب استصدار هذا الحكم القيام ببعض الإجراءات منها توجيه الإعلان بالرغبة و شهر هذا الإعلان ليس ضروريا وإنما قرر لجعل هذا الإعلان حجة على الغير حتى يتفادى الشفيع إمكانية قيام المشتري بالتصرف في العقار المشفوع فيه فيصبح هذا التصرف ساريا في حق الشفيع الذي لم يشهر إعلان الرغبة حتى و لو كان قد تحصل على حكم بثبوت حقه في الشفعة . فمنذ تاريخ هذا الشهر لا يسري في حق الشفيع أي تصرف يصدر من المشتري و المشرع لم يحدد أجلا لذلك.

أما الحكم الصادر بتثبيت حق الشفعة يتعين شهره إذ تنص المادة 803 من القانون المدني على مايلي " يعتبر الحكم الذي يصدر نهائيا بثبوت الشفعة سنداً لملكية الشفيع و ذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالإشهار العقاري".

(1) انظر د ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة، ص 376 .

(2) د. طواهر عبد الله، الإثبات في المواد العقارية ، مذكرة نهاية التدريب ، تخصص عقاري، سنة 2001 ، 2000 ، ص27.

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

الفرع الثاني: التصرفات المنشئة للحقوق العينية التبعية :

- إن الحق العيني التبعي هو الذي لا يتصور وجوده إلا بوجود حق شخصي يتبعه هذا الحق وجوداً أو عدماً .- و يعرف القانون المدني الجزائري أربعة تأمينات عينية أوردها المشرع في الكتاب الرابع تحت عنوان الحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية و هي:

- الرهن الرسمي .

- حق التخصيص .

- حقوق الامتياز .

- **الرهن الرسمي** : تنص المادة 882 من القانون المدني على مايلي: " الرهن الرسمي عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه ، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في استفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان

حق التخصيص : تحكمه المواد من 937 الى المادة 947 من القانون المدني و يعرف على انه حق عيني تبعي يمنحه رئيس المحكمة للدائن بناء على حكم واجب التنفيذ صادر بإلزام المدين بالدين على عقار أو أكثر من عقارات المدين ، و يستطيع الدائن بموجب هذا الحق أن يستوفي حقه في الدين مقدما على الدائنين العاديين و التاليين له في المرتبة على هذا العقار أو العقارات في أي يد تكون ، و حق التخصيص من الإجراءات التحفظية يلجا إليه الدائن لضمان تنفيذ الحكم الصادر لصالحه ، لا يجوز للدائن بعد موت المدين أخذ تخصيص على عقار في التركة.

- وعلى الدائن الذي يريد اخذ تخصيص على عقارات مدينه أن يتقدم بعريضة إلى رئيس المحكمة التي تقع في دائرتها العقارات التي يريد التخصيص بها مرفوقة بنسخة من الحكم و يدون رئيس المحكمة في ذيل العريضة أمره بالتخصيص (1).

¹ د فتحي ويس، المرجع السابق، ص302.

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

- يجب قيد أمر التخصيص بالمحافظة العقارية حتى يكون له اثر فيما بين المتعاقدين و الغير ونصت على ذلك المادة 947 من القانون المدني ".....ويسري على التخصيص ما يسري على الرهن الرسمي من أحكام و خاصة ما يتعلق بالقيد و تجديده و شطبه و عدم تجزئة الحق و أثره و انقضائه...".
الرهن الحيازي : نصت عليه المواد من 948 الى المادة 965 من القانون المدني.

و تعرفه المادة 948 من القانون المدني على انه عقد يلتزم به شخص ضمانا لدين عليه أو على غيره ، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين ، و أن يتقدم الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون

إذا تضمن عقد الرهن الحيازي عقار فانه يخضع للشهر عن طريق القيد، و يسري على قيد الرهن الحيازي العقاري جميع الأحكام و الإجراءات الخاصة بقيد الرهن الرسمي.

-حق الامتياز : تنص المادة 982 من القانون المدني على أن الامتياز أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته ، ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني .

- يؤخذ من تعريف حق الامتياز أن الحق هو الممتاز لا الدائن، و ذلك لان الامتياز يرجع الى طبيعة الحق ، و القانون هو الذي يتولى تعيين الحقوق التي تقتضي طبيعتها أن تكون ممتازة كما يعين مرتبة هذا الامتياز و تنص المادة 986 على انه " تسري على حقوق الامتياز العقارية أحكام الرهن الرسمي بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع طبيعة هذه الحقوق و تسري بنوع خاص أحكام التطهير و القيد و ما يترتب على القيد من آثار و ما يتصل به من تجديد و شطب(1).

(1) د فتحي ويس، المرجع السابق، ص304.

التصرفات المنشئة للحقوق الشخصية:

إن الحق الشخصي هو عبارة عن علاقة بين شخصين أو أكثر تخول لواحد منهم سلطة إلزام الآخر بالقيام بعمل أو بالامتناع عن عمل، فإن هذا الحق الشخصي قد يكون محله حقا عينيا كالعقارات و الواقع أن الحقوق الشخصية لا تخضع للشهر و لكن نظرا لتأثير التصرفات الواردة على العقارات من حيث قيمتها اوجب المشرع شهر كل تصرف من هذا القبيل حتى يكون أطراف التصرف و الغير على بينة من الوضعية القانونية للعقار محل التصرف .

عقد الإيجار لمدة تفوق 12 سنة: الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة لقاء اجر معلوم و يتولد عنه حقوق و التزامات شخصية، ولو كان محله عقارا، ومع ذلك فقد اوجب المشرع شهر عقد الإيجار بطريق التسجيل إذا ورد على عقار و زادت مدته عن 12 سنة كما تنص المادة 17 من الأمر 74/75 كالاتي: " إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي اثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم شهرها و ذلك مع مراعاة أحكام المادة 165 من الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية الملغى ".

و الحكمة في ذلك أن إيجار العقارات لمدة 12 سنة أو أكثر يؤثر في قيمة العقار و يؤدي إلى انخفاضها خاصة إذا أريد بيعه أو رهنه لأنه يمنع الحائز مثلا من الانتفاع به مدة الإيجار و على هذا الأساس اوجب المشرع تسجيل أو قيد كل تصرف من هذا النوع و خاصة إذا تجاوزت مدة الإيجار 12 سنة أي انه جعل للشهر اثر منشئ في الإيجارات طويلة الأمد رغم أنها لا تنشئ حقوق عينية ، مع العلم أن المشرع اشترط الرسمية كركن لانعقاد العقد في التصرفات الواجبة الشهر⁽¹⁾.

¹ حمدي باشا عمر ، دراسات قانونية مختلفة ، عقد الإيجار، دار هومة ، طبعة 2006 ، ص : 43

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

المطلب الثاني : الدعاوى القضائية والشهادة التوثيقية

لقد نصت المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 على أن الدعاوى واجبة الشهر هي : دعاوى فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق مشهورة وهي نفس الدعاوى التي أوجب المشرع شهرها استنادا إلى نص المادة 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

الفرع الأول : الدعاوى القضائية

- 1- دعوى الفسخ: و ترفع في حالة إخلال المتعاقدين بالتزاماته كأن يمتنع المشتري عن تسديد ثمن العين المباعة المتبقي في ذمته إذا كانت عملية البيع قد تمت بالتقسيط .
- 2- دعوى الإبطال⁽¹⁾: و تمارس في حالة ما إذا اعترى العقد ، شرط من شروط الصحة ، كإنعدام الأهلية أو عيب من عيوب الإرادة كالتدليس، الإكراه، الغلط و الغبن.
- 3- دعوى الإلغاء: قد تنصب المطالبة القضائية على إلغاء عقد إداري ناقل للملكية العقارية باعتبارات العقد الإداري يشكل في التشريع العقاري الجزائري وسيلة من وسائل نقل الملكية العقارية، مثل طلبات إلغاء عقود التنازل التي تمت في إطار القانون رقم 81/01 المؤرخ في 07 - 02 - 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي⁽²⁾

(1) أما دعوى بطلان العقود العرفية فلا يستوجب شهر عريضتها الافتتاحية لانعدام أصل ثابت لها بالمحافظة العقارية. حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المنازعات العقارية المرجع السابق ص 230 و 231

(2) كلمة إلغاء هي ترجمة لعبارة revocation ، والتي تعني التعديل وليس الإلغاء ، وهو الخطأ الذي تداركه المشرع بمناسبة صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهذا بموجب المادة 519 التي جاء فيها " ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون ، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

4- دعوى النقض: التي ترفع في حالة المطالبة بنقض القسمة الودية إعمالاً لنص المادة 732 من القانون المدني: (يجوز نقض القسمة الودية الحاصلة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه لحقه منها غبن يزيد عن الخمس على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة. و يجب أن ترفع الدعوى خلال السنة التالية للقسمة، و للمدعي عليه أن يوقف سيرها و يمنع القسمة من جديد إذا أكمل للمدعي نقداً أو عيناً ما نقص من حصته).

- الآثار القانونية المترتبة على شهر الدعاوى العقارية:

يترتب على شهر الدعاوى العينية العقارية جملة من الآثار يمكن تلخيصها في النقاط التالية:

1- حفظ حقوق المدعي :

إن الهدف الأساسي من شهر الدعوى بالمحافظة العقارية هو الحفاظ على حقوق المدعي في حالة صدور حكم لصالحه. لأنه لا يمكن للمدعي أن يحتج بالحكم الصادر لفائدته ضد الغير الذي كسب حقا عينيا على العقار موضوع الطلب القضائي تم شهره قبل شهر الدعوى ، و هذا ما يستتشف من أحكام المادة 86 من المرسوم 63/76: "إن فسخ الحقوق العينية العقارية أو إبطالها أو إلغائها أو نقضها عندما ينتج أثرا رجعيًا لا يحتج به على الخلف الخاص لصاحب الحق المهدور، إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل ذلك الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض قد تم إشهارة مسبقاً، أو كان هذا الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض بحكم قانوني، تطبيقاً للقانون¹.

¹ انظر لبيض ليلي ، المرجع السابق ، ص : 192

2- عدم إيقاف إجراءات الشهر يتيح التصرف في العقار:

إن شهر الدعوى بالمحافظة العقارية لا يترتب على حصوله منع المدعي عليه من التصرف في العقار بالبيع أو الهبة أو بأي تصرف آخر ناقل للملكية. وقد التبس الأمر على بعض المحافظين العقاريين ، إذ بمجرد شهر العريضة الافتتاحية أو تلقيهم طلبات من المواطنين تتضمن التماس إيقاف إجراء الإشهار للعقد المتضمن نقل الملكية للحقوق العينية، فيمتنعون عن شهر أي تصرف وارد على العقار الذي أشهرت بشأنه الدعوى. (1)

الفرع الثاني: الشهادة التوثيقية :

إذا كانت الملكية العقارية في ظل التشريع العقاري الحالي تنتقل إلى الورثة بمجرد حدوث الوفاة فهل يعني هذا بأن هذه -الواقعة المادية- تستعصي على الشهر الذي يعد الإجراء الوحيد المرتب للأثر العيني المتمثل في نقل الملكية .

1- تعريف الشهادة التوثيقية :

هي الوسيلة و الأداة الفنية لشهر حق الإرث. في مجموعة البطاقات العقارية عن طريق شهادة تحرر من قبل الموثق و التي تفيد إنتقال الملكية العقارية من المالك إلى الورثة أو الموصي لهم، و عليه تتضمن مايلي :

2- بياناتها :

تعد الشهادة التوثيقية من العقود التصريحية التي يقتصر فيها دور الموثق على استقبال التصريح من قبل أحد الورثة ويحرر بشأنه عقد يتضمن البيانات التالية :
أ- الإشارة إلى الوارث الذي تقدم إلى الموثق للمطالبة بإعداد الشهادة التوثيقية.

(1) إن المادة 324 مكرر 06 من القانون المدني " يعتبر العقد الرسمي حجة لمحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم و ذوى الشأن. غير أنه في حالة شكوى بسبب تزوير في الأصل، يوقف تنفيذ العقد محل الاحتجاج مؤقتا بتوجيه الاتهام، و عند رفع دعوى فرعية بالتزوير، يمكن للمحاكم، حسب الظروف إيقاف تنفيذ العقد مؤقتا " مرجع القانون المدني، عن وزارة العدل، للديوان الوطني للأشغال التربوية طبعة 1999، ص 70.

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

- ب- ذكر الحالة المدنية للمتوفي و التصديق عليها عن طريق ذكر الإسم و اللقب والموطن، و أيضا ذكر الأسماء و الألقاب و موطن و تاريخ ميلاد ومهنة كل وارث إستنادًا إلى الفريضة المعدة بعد وفاة المورث⁽¹⁾ .
- علما أن كل هذه البيانات تعرف في التشريع الجزائري بإسم -الشرط الشخصي - للأطراف المنصوص عليها بالمادة 65 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25. المتضمن تأسيس السجل العقاري⁽¹⁾ .
- ج- ذكر العقارات الموروثة المراد إعداد شهادة توثيقية بشأنها ، وهذا بالإستناد طبعًا إلى العقود الرسمية التي تقدم للموثق من قبل الطالب في هذا الصدد. وعليه إذا اشتملت التركة على حقوق منقولة فلا يستلزم على الورثة تحرير شهادة توثيقية بذلك. وعلى غرار طلب إعداد الفريضة فإنه يحق لكل وارث أن يلجأ إلى الموثق و يلتمس منه إعداد شهادة توثيقية ، كما يحق لمجموع الورثة أن يوكلوا لأحدهم للقيام بذلك مع ضرورة إحضار الموثق ملف يحتوي على الفريضة عقود الملكية، الشهادة العقارية .

(1) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام. دار هومة الطباعة والنشر، الجزائر، طبعة 2000، ص153

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

المبحث الثاني: المنازعة في قرارات المحافظ العقاري

يصدر المحافظ العقاري عدة قرارات بمناسبة قيامه بمهامه الرامية الى تنفيذ عملية شهر مختلف الوثائق والعقود والأحكام المودعة بالمحافظة العقارية فيقرر رفض إيداع الوثائق موضوع طلب الإشهار ويقوم بإجراء شهرها حتى بعد قبول إيداعها كما يحق له إصدار قرار برفض إجراء الشهر حتى بعد إتمام عملية الشهر إذ تبين له انه تم إشهارها خطأ، وهي القرارات التي فتح المشرع للمتضرر باب المنازعة فيها أمام الجهات القضائية المختصة بموجب المادة 24 من الأمر رقم 74/75.

وسيتم تناول هذا المبحث في مطلبين:

المطلب الأول: المنازعة في قرار رفض الإيداع والإجراء

الفرع الأول: حالات رفض الإيداع والإجراء

الفرع الثاني: الطعن في قرارات المحافظ العقاري

المطلب الثاني: وسائل الشهر العقاري والطعن في الحقوق المشهورة

الفرع الأول: وسائل الشهر العقاري

الفرع الثاني: الطعن في الحقوق المشهورة

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

المطلب الأول: المنازعة في قرارات رفض الإيداع والإجراء:

خول المشرع للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مراقبة مدى استيفاء المحرر المراد اشهاره بالمحافظة العقارية على شروطه القانونية فهو يحقق في هوية الأطراف واهليتهم وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من اجل الإشهار ويترتب عنه اما رفضه ايداع هذه الوثائق وبالتالي استحالة إجراء الإشهار وفي كلتا الحالتين يبلغ قراره بالرفض للمعنيين بالأمر بموجب رسالة موصى عليها مع إشهار بالاستلام يبين فيه أسباب الرفض⁽¹⁾.

الفرع الأول: حالات رفض الإيداع والإجراء:

أولاً: رفض الإيداع:

إن عملية إيداع الوثائق من اجل شهرها يتم على مستوى المحافظة العقارية بالتحديد قسم الإيداع وعمليات المحاسبة وحتى يقبل إيداع الوثائق والمحررات بهذا القسم لا بد أن تتضمن جملة من البيانات والشروط المنصوص عليها قانونا مع ضرورة مراعاة الآجال المحددة لذلك كي يتم شهرها لان عملية الشهر تكسبها حجية في مواجهة الغير وتحقق استقرار المعاملات العقارية ومنه الصالح العام. ونظرا لأهمية هذه العملية منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري صلاحية التحقق من هوية وأهلية الأطراف عن طريق وسائل الإثبات وكذلك من قانونية المستندات المراد شهرها⁽²⁾.

لذلك يستطيع المحافظ العقاري رفض إيداع الوثائق والمستندات فبعد ان يلاحظ المحافظ العقاري عيبا او نقصا او خلافا فيما فيها يعيد للطالب الوثائق المقدمة بعد وضع تأشيرة الرفض على احدى نسخ الوثائق مؤرخة وموقع عليها ويستطيع

(1) أ. مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 126

(2) عبان عبد الغني، قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة تبسة، قانون خاص، السنة الجامعية 2009/2010، ص 129، 130

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

الطالب بعد التسوية تقديم طلب جديد وفي انتظار ذلك لا يمكن إجراء أي تسجيل في سجل الإيداعات ولا يمكن القيام بالشهر إلا عند تاريخ الإيداع الجديد إذا كان هناك إيداع وتم قبوله.

1 أسباب رفض الإيداع:

فقد تم تحديد أسبابها في المادة 100 من المرسوم 63/76 حيث تختلف أسباب رفض الإيداع فمنها ما هو متعلق بغياب احد الوثائق أو البيانات المطلوبة في العقود والوثائق المودعة ومنها ما هو متعلق بنقص أو خطأ في تعيين الأطراف أو العقارات هذه الأسباب نحصرها فيما يلي:

- عدم تقديم للمحافظ العقاري الدفتر العقاري.
- عدم تقديم مستخرج من مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية ووثائق القياس⁽¹⁾.
- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها من 62 الى 65 والمادتين 102 و 103 من المرسوم 63/76.
- عندما تكون أي وثيقة من الواجب تسليمها الى المحافظ العقاري لم تقدم له او لم تعط الإثبات المطلوب.
- عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم 63/76.
- عندما تكون الجداول التي تنص على إيداعها بموجب المواد 93، 95، 98 لا تحتوي على أي من البيانات المطلوبة بموجب المواد المذكورة أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الاستثمارات المقدمة من طرف الإدارة وبالرجوع لهذه المواد نجدتها تنص على الجداول المتعلقة بقيد الرهون والامتيازات وتجديد قيدها.

(1) انظر المادة 100 من المرسوم 63/76

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

- عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد إجراء الشهر بان العقد الذي قدم إلى الشهر غير صحيح من حيث الشكل او عندما لا تتوفر في هذه الصور او النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.
- في حالة مخالفة أحكام المواد 67 إلى 71 من المرسوم 63/76 وبالرجوع الى هذه المواد نجدها تتعلق بشكل إعداد الجدول الوطني للتقسيم والبيانات المطلوبة فيه في التصرفات الواقعة على عقار مبني على سبيل الملكية المشتركة⁽¹⁾.
- بالإضافة الى ذلك هناك أسباب أخرى لرفض الإيداع وردت في المادة 12/353 من قانون التسجيل 105/76 تتمثل في:
- عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار أي عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملات.
- عدم دفع رسوم الشهر العقاري مسبقاً من طرف المودع.
- وتجدر الإشارة الى ان هناك حالات يكون فيها رفض الإيداع جزئياً حددتها المادة 106 من المرسوم رقم 63/76.

2 كيفيات رفض الإيداع:

- قبل ان يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع يجب عليه ان يفحص العقود والوثائق المودعة من اجل حصر كل الاخطاء والنقائص الموجودة فيها وذلك من اجل تجنب رفض الإيداع مرة أخرى.
- ويتم تجسيد قرار رفض الإيداع في رسالة موصى عليها مع اشعار بالوصول موجه الى مودعي العقود والوثائق الرسمية او بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مقابل الإقرار بالاستلام.

(1) أ. جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 206-207

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

تحتوي هذه الرسالة على تحديد تاريخ الرفض وأسباب الرفض أي النص القانوني الذي استند عليه الرفض وتوقيع المحافظ العقاري مع تأشيرة المحافظة العقارية وذلك في اجل 15 يوم من تاريخ الإيداع، فإذا قام محرر العقد بتدارك الخطأ الذي ابلغه به المحافظ العقاري والذي كان سببا للرفض وتأكد ذلك التصحيح للمحافظ العقاري قام بقبول الإيداع وتنفيذ إجراء الشهر، وان رأى محرر العقود أن المحافظ العقاري مخطئ في قراره، فان القانون قد منحه مهلة شهرين للطعن في قرار المحافظ العقاري أمام القضاء، فإذا أيد القضاء قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الإيداع يصبح الرفض نهائيا، وأما إذا ألغى قرار المحافظ العقاري وجب على هذا الأخير قبول الإيداع وتنفيذ إجراء الشهر⁽¹⁾.

ثانيا: رفض الإجراء:

ان رفض الإجراء هو عكس عملية رفض الإيداع الذي يستوجب فحصا شاملا وسريعا للوثيقة المودع فان رفض الإجراء يتطلب مراقبة دقيقة وفحصا معمقا للوثيقة التي تم قبول ايداعها مع ضرورة مقارنتها بالبيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقارية⁽²⁾ فالمحافظ العقاري وبعد قبوله ايداع الوثائق ولكن عند فحصه للوثائق المودعة والتمعن فيها واذا ما لاحظ عيبا ما فانه يرفض القيام بالإجراء ويبلغ موقع شهادة الهوية في اجل 15 يوما من تاريخ الإيداع مبينا العيب المعايين ويمنحه اجل 15 يوما لتسوية وضعيته غير القانونية وإلا فان الإجراء سيرفض ويبلغ قرار الرفض خلال 08 أيام الموالية لانقضاء اجل 15 يوما السابقة وقد حددت المادة 101 من المرسوم 63/76 أسباب رفض الإيداع:

(1) انظر المواد 107، 108، 110 من المرسوم 63/76

(2) أ. خالد رامول، المحافظة العقارية كالية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البلدة،

الجزائر، طبعة 2001، ص 133

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

1 أسباب رفض الاجراء:

اوردت المادة 101 من المرسوم 63/76 عدة حالات يقبل فيها المحافظ العقاري الإيداع ويسجل الإجراء في سجل الإيداع لكنه يوقف إجراء الإشهار العقاري على الخصوص عندما⁽¹⁾:

- تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة.
- يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 01/95 غير صحيح.
- يكون تعيين الأطراف وتعيين العقارات او الشرط الشخصي كما هو محدد بالمادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.
- يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف بان الحق غير قابل للتصرف.
- يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 اي مخالف للنظام العام والآداب العامة.
- يظهر وقت التأشير على الإجراء بان الإيداع كان من الواجب رفضه.

2 كفيات رفض الإجراء:

اذا قرر المحافظ العقاري رفض الإجراء وذلك في حالة توفر سبب من الأسباب المذكورة اعلاه فانه بتوقيف اجراء الشهر وتبليغ هذا القرار الى الشخص الموقع على شهادة الهوية في اسفل الصورة الرسمية او النسخ او الجداول⁽²⁾ وذلك في اجل اقصاه 15 يوما من تاريخ الإيداع ويتم هذا الإيداع رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام او عن طريق التسليم الشخصي مقابل إقرار بالاستلام وذلك الى الموطن الذي أشار إليه الموقع المذكور في الوثيقة المودعة ومن اجل تسوية الوضعية فانه يعطي للموقع على شهادة الهوية (المودع) مهلة 15 يوما ابتداء من

(1) أ. مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 128

(2) أ. جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 209، 210،

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

تاريخ التبليغ المباشر او تاريخ الإشهار بالاستلام او تاريخ الإشعار برفض الرسالة الموصى عليها حتى يتسنى له إتمام الوثيقة الناقصة او إيداع الوثيقة التعديلية.

فإذا قام الموقع على شهادة الهوية بإتمام الوثيقة الناقصة او إيداع الوثيقة التعديلية خلال 15 يوما من تاريخ تبليغه يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة "إجراء قيد الانتظار" ويأخذ الإجراء في هذه الحالة رتبة ذات اثر رجعي الى تاريخ الإيداع.

اما إذا لم يقم الموقع على شهادة الهوية خلال اجل 15 يوما ابتداء من تاريخ التبليغ بإتمام الوثائق الناقصة او إيداع الوثائق التعديلية او اخبر المحافظ العقاري عن رفضه او عدم قدرته على القيام بالتزاماته فان الإجراء يرفض مع التحفظات المنصوص عليها في المادة 106 وتكتب عبارة الرفض من قبل المحافظ العقاري اتجاه تسجيل الإيداع في سجل الإيداع في العمود المخصص للملاحظات وعند الاقتضاء في البطاقة العقارية وفي الدفتر العقاري.

ثم يقوم المحافظ العقاري بتبليغ هذا القرار خلال 08 أيام من تاريخ انقضاء مهلة 15 يوم الممنوحة للموقع على شهادة الهوية مع إرجاعه الوثيقة محل الرفض اما مباشرة او عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام هذه الوثيقة يكون قد وضع عليها تأشيرة مؤرخة وموقعة يوضح فيها تاريخ قرار الرفض والنص الذي يبرر هذا القرار.

وتجدر الإشارة إلى أن قرار رفض المحافظ العقاري الإجراء يمكن ان يكون موضوع طعن أمام الجهات القضائية الواقعة في دائرة اختصاصها المحافظة العقارية وذلك خلال مهلة شهرين ابتداء من تاريخ الإشعار باستلام الرسالة الموصى او تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها او تاريخ الاعتراف المشار إليه⁽¹⁾.

(1) أ. جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 211

الفرع الثاني: الطعن في قرارات المحافظ العقاري:

إذا كان المشرع قد منح المحافظ العقاري السلطة كاملة في مراقبة العقود والوثائق المودعة قصد تنفيذ الإجراء ورفض إيداعها أو تنفيذ الإجراء بشأنها إذا لم تراعى فيها الشروط القانونية المطلوبة فيها فإنه مقابل ذلك وخوفاً من استعمال المحافظ العقاري لهذه السلطات بطريقة تعسفية فقد منح للأفراد المتضررين الحق في الطعن ضد قراراته وأخطائه أمام الجهات القضائية المختصة.

ولقد نصت المادة 24 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً".

ونصت أيضاً الفقرة الأخيرة من المادة 110 من المرسوم 63/76 على "... وان تاريخ الإشعار بالاستلام وتاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الاعتراف المشار إليه أعلاه يحدد نقطة انطلاق أجل الشهرين الذي يمكن أن يقدم خلاله الطعن المنصوص عليه في المادة 24 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

يتضح من خلال نص المادتين أن قرارات المحافظ العقاري سواء كانت متعلقة برفض الإيداع أو كانت متعلقة برفض الإجراء تكون قابلة للطعن فيها خلال مدة شهرين من تاريخ الاخطار الخاص بقرار الرفض أمام الجهات القضائية المختصة غير أن السؤال الذي يمكن طرحه هنا أي جهة قضائية مختصة هل هي القضاء المدني أم هي جهة القضاء الإداري.

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

يرى الأستاذ العتروس بشير بان الجهة القضائية المختصة هي الجهة القضائية المدنية⁽¹⁾ التي تقع بدائرة اختصاصها العقارات وفقا لما نصت عليه المادة 112 من المرسوم 63/76 التي تنص على " ... الجهة القضائية المرفوعة لديها الدعوى تبث فيها طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية .." لكن نشير هنا إلى إن ما ذهب إليه الأستاذ العتروس بشير من اعتماده على نص المادة 112 بذكرها أحكام قانون الإجراءات المدنية لا يمكن الاعتماد عليه لان قانون الإجراءات المدنية تضم إجراءات التقاضي سواء كانت أمام القضاء المدني ام القضاء الإداري.

ومن ثم فان الجهة القضائية المختصة هي المحاكم الإدارية الذي يوجد العقار بدائرة اختصاصها وذلك باعتبار ان قرارات المحافظ العقاري برفض الإيداع او الإجراء تعد قرارات إدارية وإجراءات الطعن تحرك وفقا لنص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية التي تنص " تختص المجالس القضائية بالفضل ابتدائيا بحكم قابل للاستئناف أمام المحكمة العليا في جميع القضايا ايا كانت طبيعتها التي تكون الدولة او الولاية او إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها ...".

ويكون الطعن في قرار المحافظ العقاري بواسطة عريضة مؤسسة لدعواه وموقعة من قبله او من طرف محام في حالة توكيل محام خلال مدة شهرين وذلك ابتداء من تاريخ استلام الرسالة الموصى عليها التي تحمل قرار الرفض أو تاريخ رفضه لها والعريضة المتضمنة للدعوى لا بد من شهرها على مستوى المحافظة العقارية وبعد ذلك إيداعها أمام قلم كتاب الضبط للجهة القضائية المختصة⁽²⁾ وهذا ما أكدته المذكرة الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة رقم 1385 المؤرخة في 1993/03/22 التي أكدت على ضرورة شهر الدعوى القضائية وذلك لحفض

(1) بشير العتروس، مقال بعنوان الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة

العقارية، الجزء 01، 2004، ص 39

(2) أ. جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 212، 213، 214

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

حق المدعي ويترتب على فصل الجهة القضائية المختصة في موضوع الدعوى المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري اما:

- ان يؤدي مطالب المدعي وبالتالي بطلان قرار الرفض الصادر عن المحافظ العقاري وفي هذه الحالة يجب ان يواصل المحافظ العقاري إجراءات الشهر.
- أما إذا كان مؤيد القرار الرفض فانه في هذه الحالة يقوم بتأشير بهذا الحكم على جميع الوثائق الخاصة بالعقار موضوع الشهر.

المطلب الثاني: وسائل الشهر العقاري والطعن في الحقوق المشهورة

تتخصر الوسائل التي بمقتضاها تتم عملية الشهر العقاري في التسجيل والقيود والتأشير الهامشي والإيداع وعلى إثرها يتم تسليم السند المشهر والذي تثار بشأنه مشكلة مدى جواز الطعن فيه رغم صدوره نتيجة إجراءات دقيقة قامت بها جهات إدارية مختصة في مراحل متتالية بما لها من أدوات ووسائل وسلطات في تقرير ذلك.

الفرع الأول: وسائل الشهر العقاري:

أولاً: التسجيل

وهي تسجيل التصرف ويكون بنقل صورة كاملة من المحررات ان كان رسمياً وحفظ الأصل الموقع من الطرفين⁽¹⁾ إن كان عرفياً وتخضع له التصرفات المنشئة والمقررة أو الكاشفة لحقوق عينية أصلية ويجب أن يكون التسجيل حرفياً سواء في جزء السند الخاص بنقل الملكية أو الحق العيني مع ترك باقي العقد وذلك يكون كافياً للاحتجاج بحق الملكية على الغير ولا يقصد أن يجوز ذكر باقي البيانات فقط لأنه لو كان كذلك لكان التسجيل حتى تحكم الكاتب أو مشيئة المتعاقدين مما يؤدي

(1) سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني (المدخل للعلوم القانونية) الجزء الأول، دار الكتاب

الحديث، 1987، ص611

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

الى نقص التسجيل وعليه فان التسجيل يجب أن يلم كل الشروط الخاصة بالعقد كما يجب ان تخضع الأحكام الصادرة في الدعاوى العقارية للتسجيل لان عدم تسجيل هذه الأحكام يترتب عليه أن العقد موضوعها لا يكون حجة على الغير.

ثانيا: القيد:

هو نظام يختص بشهر الحقوق العينية التبعية مثل الرهن والاختصاص والامتياز ويتم القيد بحفظ الأصل وتسليم صاحب الشأن صورة منه مع صورة المحرر الذي انشأ هذا الحق وفي حالة القيد المحرر لا يشهر وإنما يعد فقط مستندا من مستندات الشهر وعند طلب القيد يكفي بعمل ملخص المحور اصطلح على تسميته (القائمة).

وعليه فان القيد هو استخلاص بعض البيانات الواردة في العقد وإثباتها في الشهر العقاري بينما التسجيل فيتم بإثبات صورة كاملة من العقد في سجل الشهر العقاري.

ثالثا: التأشير الهامشي:

في هذه الوسيلة يتم التأشير في هامش التسجيل السابق للتصرف العقاري أو القيد السابق بما يعيد اعتبار هذا التسجيل أو القيد كان لم يكن فإذا صدر حكم ببطلان عقد سبق شهره فان شهر الحكم يكون بطريقة التأشير الهامشي في مكتب الشهر الذي تم فيه شهر هذا المحرر المراد التأشير في هامشه وبناء على تصرف جديد او حكم فيفترض التأشير الهامشي تسجيلا أو قيذا سابقا يراد إجراء تعديل عليه او تكملة لمحتواه ويتم شطب هذا القيد عن طريق التأشير الهامشي وكذلك بالنسبة للأحكام التي تصدر في دعاوى سجلت صحيفتها⁽¹⁾.

(1) سعيد سعد عبد السلام، الوجيز في أحكام الشهر العقاري والتسجيل العيني ، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، 2008، ص28

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

رابع: الإيداع:

وهنا يتم إيداع أصل المحرر المراد شهره بهذا الطريق لدى مكتب الشهر العقاري الذي يقع في دائرته العقار موضوع المحرر وهو طريق خاص بالمحركات التي ثبات تاريخها ثبوتاً رسمياً قبل 1971/01/01 ولا تخضع هذه المحركات للشهر إنما القوانين التي كانت سارية عليها اثر شهر المحرر بطريق الإيداع لا يكون من يوم تمامه بل يترد إلى يوم ثبوت تاريخ المحرر نفسه ويعتبر هذا التاريخ ناقلاً للملكية.

الفرع الثاني: الطعن في الحقوق المشهورة:

لقد ثار خلاف فقهي حول ما إذا كان العقد هو الذي ينقل الملكية وحده ام التسجيل أم كلاهما معاً؟

وعلى أساس هذا الخلاف فقد ظهرت العديد من الآراء نذكر منها:

الرأي الأول: في ظل قانون السجل العيني فان العقد يعتبر مجرد وسيلة تعطي للمتصرف الحق في إجراء قيد في السجل العيني فالعقد لم يعد مصدر الحق العقاري وعليه فان قانون السجل العيني يعطي للعقد قوة ثبوت مطلقة ومن هناك فصل بين الحق بعد قيده والتصرف الذي تناول هذا الحق وهنا يعتبر القيد وحده هو سبب كسب الملكية أي مصدرها⁽¹⁾.

الرأي الثاني: يقول انه لم يرد نص في قانون السجل العيني يمكن القول فيه بان القيد في السجل هو مصدر الحقوق العينية والتصرف يستمد قوته من الاتفاق المقترن بالقيد في السجل العيني.

(1) د. إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، الإسكندرية، 1977، ص492

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

ويلاحظ الدكتور ياسين محمد يحي في هذا الصدد بان شرط التسجيل ليس من شروط انعقاد العقد فالعقد ينعقد صحيحا ويرتب آثاره القانونية فيما عدا نقل الملكية أو الحق العيني العقاري الذي يترأخى أثره إلى حين إتمام التسجيل.

الرأي الثالث: يرى بان العقد بوجه عام لا يزال في ظل قانون السجل العيني وهو مصدر من مصادر الحقوق العينية العقارية وكذلك فان حجية القيد في السجل العيني لا تؤدي إلى عدم اعتبار التصرف مصدر للحق العيني العقاري الأصلي لأنه يجب التفرقة بين مدلول كل مصدر الحق والأثر المنشئ للقيد فمصدر الحق هو السبب القانوني الذي ينشأ به الحق أما الأثر المنشئ للقيد في السجل العيني فينتج بعد وجود السبب القانوني الذي انشأ الحق والذي هو مصدر الحق⁽¹⁾.

يرى الدكتور محمد سعد خليفة في تقييمه للرأي الأول أن التسجيل أو القيد ينفصل عن التصرف بأنه صحيح لان الحقوق لا تنشأ ولا تنتقل إلا به ولذلك لا يمكن الطعن في التصرف بعد ذلك ليس لان التصرف لم ينشئ حقا ولكن واقعية التسجيل تطهره من عيوبه وهنا يمكن للمتضرر المطالبة بالتعويض والقول بان التصرف أصبح شكليا غير صحيح فليس هناك من نص يجعل من التسجيل أو القيد شرطا أو ركنا من التصرف المنشئ للحق العيني.

ويضيف الدكتور محمد سعد خليفة أن واقعة التسجيل تنفصل عن التصرف في ذاته ولو اوقعة التسجيل اثر تطهيري يتعلق بالتصرف المنشئ للحقوق بما يمتنع معه القول بالطعن فيه بسبب البطلان أو الصورية أو غيرها.

ويرى الدكتور حسن عبد الباسط جميعي بان الاعتراف بالأثر المطهر للقيد يؤدي إلى إهدار القواعد التقليدية التي تنص على انه لا يجوز لشخص أن ينقل لغيره أكثر مما يملك من حقوق وانه لابد من اكتساب الحق من سند قانوني صحيح ونافذ

(1) د. محمد لبيب شنب، دراسات في قانون السجل العيني المصري، معهد البحوث والدراسات العربية،

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

وان التشريعات التي تأخذ بالأثر المطهر للقيد تجعل من هذا القيد مصدر للحق ينفصل عن التصرفات القانونية التي تتوجه فيها إرادة المتصرف إلى الالتزام بإنشاء أو نقل الحق إلى شخص آخر ومثال على ذلك القانون الألماني الذي يتم القيد فيه بناء على تصرف رسمي مجرد للتصرف الأساسي (عقد البيع مثلا) يتم تحت إشراف القاضي المختص بحيث يتنازل فيه المتصرف عن الحق أولاً ثم يقبل فيه المتصرف إليه اكتساب الحق ثانياً.

ويستخلص الدكتور حسن عبد الباسط جميعي بأنه في ظل القانون الألماني ولما كان التصرف المجرد هو الذي يتم القيد بموجبه فإن أعمال الأثر المطهر للقيد يكون قائماً على سند قانوني صحيح لإنشاء أو نقل الحقوق العينية العقارية.

ويرى الدكتور حلمي بهجت بدوي بأن قانون التسجيل المؤرخ في 26 يونيو 1923 قد فصل نقل الملكية عن التزام البائع بهذا النقل واخضع انتقال الملكية إلى وضع خاص وهو التسجيل وبذلك يكون -حسبه- في هذا الشأن فهو يخضع انتقال الملكية والحقوق العينية إلى وضع التسجيل ويترتب على البائع في الوقت نفسه الالتزام بنقل الملكية أو الحق العيني⁽¹⁾.

إذا كانت إجراءات الشهر العقاري تطهر العقار من كل شائبة فهل يجوز بعده الطعن في صحة التصرفات التي تمت على أساسه؟

يرى البعض لأن مبدأ الشرعية يفرض على الموظف المكلف بالشهر في السجل العيني التأكد من كافة السندات التي يجري القيد في السجل بموجبها حتى لا تشتتير إلا الحقوق المشروعة فعلاً وبذلك منح المشرع للمحافظ العقاري في القانون الجزائري حق مراجعة ومراقبة شكلى وموضوع التصرف المودع قصد شهره وفي نفس الوقت يجب عليه رفض إيداع السندات التي لا تتوفر على الشروط الشكلية

(1) د. محمد بهجت بدوي، بطلان بيع ملك الغير، مقال منشور بمجلة القانون والاقتصاد، السنة الأولى، العدد

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

والموضوعية المطلوبة قانونيا وفي مقابل ذلك حق الطعن في قراراته أمام القضاء لكل من لحقه ضرر من أخطاء المحافظ العقاري وهذا وفقا لنص المادتين 23 و24 من الأمر رقم 74/75 ويزول نص المادة 23 بمجرد التذكير بنص المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 الذي يجيز الطعن في التصرفات المشهورة وبالتالي هناك تعارض بين نص المادتين 23 و85 إذ تقضي الأولى بقيام مسؤولية الدولة بسبب الأخطاء المضرة التي يرتكبها المحافظ العقاري وتسمح الثانية بالطعن في السندات المشهورة وينتهي الأمر إلى وجوب إلغاء نص المادة 85 لأن نظام الشهر العيني يحظر الطعن في التصرفات المشهورة اعتمادا على مبدأ الشرعية وذلك لأن المحافظ العقاري يتحرى جيدا في التصرف قبل ان يقدم على شهره وعن د خطاه يمكن للمتضرر أن يطالب بالتعويض وتكون الدولة مسؤولة عن ذلك.

وعليه فان نظام الشهر العقاري إلي تبناه المشرع الجزائي له من الخصائص ما يجعله يتمتع بذاتية تميزه عن غيره من الأنظمة الأمر الذي لا ينبغي معه مقارنته بغيره من الأنظمة ذلك لان فتح باب المنازعة في التصرفات المشهورة لا يمس على الإطلاق بمبدأ الشرعية ولا بمبدأ القيد المطلق للشهر العقاري لان ورود الأخطاء في تأسيس السجل العقاري هو أمر وارد تؤكد المنازعات الكثيرة المطروحة على القضاء بسبب هذه الأخطاء.

والقول بان الدولة مسؤولة عن أخطاء موظفيها لا يعني تصحيح هذه الأخطاء ومنه جواز الطعن في الحقوق المشهورة وإعادة تصحيح جميع البيانات الواردة في البطاقات العقارية والسجل العيني بما يتطابق مع الوظيفة الحالية للعقارات والحقوق محل الشهر. (1)

(1) أ. جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص54-55

خلاصة الفصل الثاني :

- تم التطرق من خلال الفصل الثاني إلى المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة ، وقسم هذا الفصل إلى مبحثين ، خصص أولهما إلى التعريف بمجمل الحقوق والمحرمات الخاضعة للشهر العقاري وهي تتمثل على الخصوص في التصرفات والأحكام المتعلقة بإنشاء الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقلها أو تعديلها أو إنهاؤها أو التصريح بها ، التصرفات المنشئة للحقوق العينية التبعية ، التصرفات المنشئة للحقوق الشخصية وكذا الشهادة التوثيقية و الدعاوى العقارية .

- علما أن قرار رفض المحافظ العقاري الإجراء يمكن ان يكون موضوع طعن أمام الجهات القضائية الواقعة في دائرة اختصاصها المحافظة العقارية وذلك خلال مهلة شهرين ابتداء من تاريخ الإشعار باستلام الرسالة الموصى أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها او تاريخ الاعتراف المشار إليه، على اعتبار أن المادة 24 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري نصت على ما يلي " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا" .

أما عن الجهة القضائية المختصة فهي المحاكم الإدارية التي يوجد العقار بدائرة اختصاصها وذلك باعتبار ان قرارات المحافظ العقاري برفض الإيداع أو

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

الإجراء تعد قرارات إدارية ، ويترتب على فصل الجهة القضائية المختصة في موضوع الدعوى المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري إما:

- ان يلغى قرار المحافظ العقاري ، وبالتالي بطلان قرار الرفض الصادر عن المحافظ العقاري وفي هذه الحالة يجب أن يواصل المحافظ العقاري إجراءات الشهر.

- أما إذا كان القرار مؤيدا للرفض ، فلننه في هذه الحالة يقوم بتأشير الحكم على جميع الوثائق الخاصة بالعقار موضوع الشهر.

- جدير بالذكر أن دعوى الإلغاء ترفع ضد المدير الولائي للحفظ العقاري باعتباره المخول بالنقاضي نيابة عن وزير المالية ، وذلك استنادا إلى القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20 .

الخاتمة

من خلال الدراسة المقدمة والتي تمحورت حول منازعات الشهر العقاري في تشريع الجزائري ، لابد من تقديم ملخص يتضمن محتوى الدراسة ، وأبرز لنتائج المتوصل إليها وكذا أهم التوصيات التي تقدم كثمرة لهذا الجهد المتواضع إن نظام السجل العقاري يقوم على جملة من المبادئ والأسس التي تضمن إستقرار الملكية العقارية، وتدعم الثقة في المعاملات العقارية، بحيث أن السجل العقاري يتخذ من العقار أو الوحدة العقارية أساسا في الشهر ، فتخصص لكل عقار بطاقة خاصة به وهذا هو مبدأ التخصيص ، كما أن التصرفات التي تشهر في السجل العقاري يتم التحري عن صحتها ومراجعتها ، فالتصرف يتحصن بشهره من كل الطعون ، وشهر الحق العيني في السجل العقاري دليل أكيدا على شرعية هذا الحق ، ونظام السجل العقاري لا يعرف مالكا للحق العيني خلافا لما هو مشهر ، ولا يجوز لأي شخص أن يدعي حقوقا عينية ليست مشهرة في السجل العقاري مهما طالت مدة حيازتها .

و لقد أحسن المشرع الجزائري صنعا ، عندما تبنى في الأمر رقم 74/75 المتعلق بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ، لنظام السجل العقاري ، متأثرا في ذلك بأنظمة الشهر الحديثة ، ولم يتأثر بنظام الشهر الشخصي الذي كان معمولا به أثناء الاستعمار الفرنسي ، هذا النظام الذي أثبت قصوره عن تحقيق أهداف الشهر العقاري المتمثلة في استقرار الملكية العقارية وتدعيم الائتمان العقاري .

- وقد بدأنا دراستنا باستعراض شامل لعملية المسح العام للأراضي ، والذي يعد القاعدة المادية للسجل العقاري ، ثم تأسيس السجل العقاري من خلال إنشاء وتكوين مجموعة البطاقات العقارية والتي بموجبها يعد ويسلم الدفتر العقاري .

- وبإعتبار أن إعداد مسح الأراضي العام ، هدف إستراتيجي وأداة لتطهير الملكية العقارية ، فهو يعد القوام المادي لنظام السجل العقاري ، وبالتالي فمن المؤكد أن تثور جملة من المنازعات المرتبطة بأعمال المسح العام ، وهي تمر بمرحلتين أساسيتين أولهما مرحلة المنازعات الإدارية والتي تعرض على لجنة المسح ، وإذا لم تنجح هذه اللجنة في فض النزاع ، يتم اللجوء إلى العدالة .

- ونظرا لكون عملية المسح العام لم تحقق أهدافها ، تدخل المشرع الجزائري بإصداره للقانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري وذلك قصد دعم عملية المسح العام للأراضي والتقليل من المنازعات القائمة بشأنها .

ويطبق إجراء التحقيق العقاري على جميع العقارات الواقعة في الأقسام المسحية للبلديات التي لم تخضع بعد لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، ويشمل هذا الإجراء العقارات من نوع الملك الخاص ، التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت قبل 01 مارس 1961 ، و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية ، و تجدر الإشارة إلى أن عقارات الأملاك الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا " عرش " وكذا الأملاك الوقفية ، هي مستثناة من مجال تطبيق هذا الإجراء ، ويتم إجراء التحقيق العقاري تحت سلطة ومراقبة المدير الولائي للحفاظ العقاري ، الذي يقوم ب تعيين محقق عقاري لمباشرة التحقيق ، حيث يشترط أن يكون المحقق من بين أسلاك مفتشي أملاك الدولة أو من الأسلاك المعادلة .

- كما أن آلية التحقيق العقاري تطرح هي الأخرى جملة من المنازعات تتمثل على الخصوص في حالة ما إذا باتت محاولة الصلح بين طالب التحقيق وأي معترض محتمل بالفشل ، إذ يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح الذي يسلمه أثناء الجلسة للأطراف ، و يبين فيه أن إجراء التحقيق موقوف ومنقطع ، وللطرف الذي أثار الإحتجاج أو الإعتراض مهلة شهرين 02 من تاريخ تحرير هذا المحضر لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة ، كما يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لتمكينه من التأكد من إحترام آجال طلبات إشهار الدعاوى القضائية ، و يتم إشهار العريضة الإفتتاحية للدعوى خلال ثمانية 08 أيام على الأكثر التي تلي الأجل المحدد لتقديم الدعوى القضائية .

ينفذ المحافظ العقاري في الحال إجراء إشهار العريضة الإفتتاحية للدعوى القضائية بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة، وذلك بفتح بطاقة باسم الطالب أو المعني و يدون عليها تعيين العقار وكذا الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية. يبلغ المحافظ العقاري ، مدير الحفظ العقاري الولائي بإشهار عريضة إفتتاح الدعوى القضائية والذي عليه أن يعلم الطالب أو المعني بأن إجراء التحقيق العقاري موقف إلى غاية صدور قرار قضائي ، أما في حالة التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية ، فإن المدير الولائي للحفظ العقاري يعلم الوالي ، و رئيس المجلس الشعبي المعني ، بوقف إجراء التحقيق العقاري.

في حالة عدم تقديم عريضة إفتتاح الدعوى للإشهار في الآجال المحددة ، يبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي بذلك، و الذي عليه أن يعلم الطالب أو المعني بمواصلة واستمرار التحقيق العقاري دون أخذ الإحتجاجات و الإعتراضات بعين الإعتبار .

- أما الفصل الثاني ، فقد تم التطرق فيه إلى المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة ، و عرضنا بالشرح والتوضيح إلى المحررات والحقوق التي يتم شهرها بالمحافظة العقارية ، وذلك حتى نتمكن من الإلمام بأبرز المنازعات التي يمكن أن تثار جراء إشهار هذه المحررات والحقوق .

- إن جميع العقود والأحكام المتعلقة بالحقوق العينية العقارية ، لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول بين ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير إلا من تاريخ الإشهار . وأقر المشرع الجزائري بمبدأ الأثر المنشئ للإشهار في نص المادة 15 من الامر 74/75 على أن : " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية ... " ، كما نصت المادة 16 من الأمر المذكور أعلاه "إن العقود الإرادية و الاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني ، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية . "

- ونصت المادة 793 من القانون المدني : " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي تدير مصلحة شهر العقار. "
- ويفهم من خلال هذه النصوص أن المشرع لم يعترف بغير الإشهار العقاري للإدعاء بالملكية في الحقوق العينية فإذا تم إشهار هذه الحقوق فإنها تسري في مواجهة الكافة من تاريخ الإشهار ما عدا الحقوق الميراثية التي تنتقل الملكية فيها بالوفاة .
- وإزاء هذه الحقوق والمحرمات التي تقدم للشهر العقاري ، قد تثور بشأنها منازعات تتعلق أساسا برفض المحافظ العقاري إيداع أو تنفيذ إجراء الشهر لأسباب عديدة مما ينجم معه المبادرة إلى الطعن في قرارات المحافظ العقاري في خلال مهلة شهرين استنادا للمادة 111 من المرسوم 63/76 والتي تقدم عادة أمام المحاكم الإدارية وتوجه أساس ضد المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يتمتع بصفة التقاضي وليس المحافظ العقاري .
- ويبدو جليا من خلال البحث المقدم أن المشرع الجزائري حاول جاهدا سن ترسانة هائلة من القوانين بغية التحكم في المنازعات التي يمكن أن تطرح جراء سن آليات التطهير العقاري ، بدءا بالمسح العام للأراضي والذي يأخذ عليه عدم تحديد الجهة القضائية التي تختص بالنظر في المنازعات القائمة بخصوص إلغاء الإجراء الأول للإشهار العقاري ، وبالتالي فإن المادة 16 من المرسوم 63/76 جاءت قاصرة لجهة عدم تحديد جهة الولاية القضائية .
- إن قصور النصوص القانونية عن تحديد الجهة القضائية المختصة بالنظر في المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي ، فتح المجال أمام مجلس الدولة ومحكمة التنازع في الإجتهد.

- وعليه نتوصل إلى تقديم الإقتراحات التالية :

1- الإسراع في إنهاء أعمال المسح العام للأراضي وتعميمها عبر كامل التراب الوطني ، ولأن هذه العملية تتطلب تجنيد وسائل مادية وبشرية هامة، وجب توفير كافة الوسائل اللازمة قصد تعميم وتجسيد عملية المسح على كافة التراب الوطني، وتأسيس السجل العقاري الذي يتم إعداده تبعاً لتأسيس مسح الأراضي العام .

وكما رأينا فإن المشرع ولمواكبته لوتيرة الإصلاحات الإقتصادية ولاسيما بإنفتاح الجزائر على إقتصاد السوق ، بات من الضروري أن يجد أحكام قانونية مدعمة لعملية المسح، وذلك بسبب الحاجة الملحة لتوفير الأفراد على سندات ملكية تثبت ملكيتهم خاصة من أجل تمويل إنجاز مشاريع إستثمارية باللجوء إلى الرهن العقاري، لهذا أصدر المشرع 02/07 ، الذي أسس إجراء التحقيق العقاري ، والذي يتم بالموازاة مع عمليات المسح والترقيم في السجل العقاري، وبصفة مستقلة عنهما ، والذي يعتبر تمهيد العملية المسح، وبالتالي سوف يساهم بصفة غير مباشرة في تنشيط وتفعيل عملية المسح من ناحية ربح الوقت ، لأنه سوف يقلل من المنازعات التي يمكن أن تحدث ، ومن ثم الإسراع في تجسيد وتكوين القاعدة المادية للسجل العقاري .

2- ضرورة إدراج نص المادة 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بإشهار الدعاوى القضائية الرامية إلى النطق أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها ، مسبقاً تحت طائلة عدم قبولها .

3- إعادة النظر ومراجعة النصوص القانونية و التنظيمية السارية المفعول ، لا سيما في تشكيل لجنة مسح الأراضي بجعلها أكثر فعالية ومنحها صلاحيات حسم المنازعات .

4- التعريف بأهمية عملية المسح عن طريق حملات التوعية ، لعدم إدراك مضمونه من طرف أغلبية المجتمع الجزائري ، وحتى لا يتلقى العون المحقق في الميدان أي صعوبات سواء في محاولة التحري والتقصي عن المعلومات التي ترشده إلى المالك أو الحائز الحقيقي للعقار .

- وفي الأخير فإن سعي المشرع الجزائري إلى تطهير الملكية العقارية تطهيراً شاملاً، قصد تحقيق إستقرار الملكية العقارية ، ودعم الإئتمان العقاري ، يتطلب تكاتف

جهود جميع الهيئات الإدارية والقضائية حتى لا نقع في فخ تعطيل وتيرة الإصلاح الإقتصادي وما يترتب عنه من نتائج وخيمة على الإقتصاد الوطني ومقدرات الشعب والأمة .

تم بحمد الله ونعمته

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر:

القوانين:

- 1 قانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية
- 2 قانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري
- 3 القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية، العدد 06، المؤرخة في 1984/02/07.

الأوامر:

- 1 الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- 2 الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري
- 3 المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.
- 4 المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- 5 المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 1992/02/12.
- 6 المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام
- 7 المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

8 المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

التشريع التنظيمي:

1 التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة

ثانيا: قائمة المراجع:

قائمة المراجع باللغة العربية:

أ - الكتب:

- 1 إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، الإسكندرية، 1977
- 2 جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، طبعة 2006
- 3 حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، عقد الايجار، دار هومة، طبعة 2006
- 4 حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، طبعة 2000
- 5 حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، عقد الشهرة، شهادة الحيازة، دار هومة، طبعة 2004
- 6 خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البليدة، الجزائر، طبعة 2001
- 7 زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، طبعة 2004
- 8 زهدي يكن، شرح مفصل لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، دار الثقافة، بيروت، 1974

- 9 تتعيد سعد عبد السلام، الوجيز في أحكام الشهر العقاري والتسجيل العيني، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، 2008
- 10 - سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني (المدخل للعلوم القانونية)، الجزء الأول، دار الكتاب الحديث، 1987
- 11 - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، طبعة 2002
- 12 - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، طبعة 2003
- 13 - عبد الحميد المنشاوي، إجراءات الشهر العقاري والمحركات الواجبة الشهر، المكتب العربي الحديث، طبعة 2004
- 14 - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، أسباب كسب الملكية العقارية، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1968
- 15 - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، أسباب كسب الملكية العقارية، دار إحياء التراث العربي، لبنان، سنة 1968
- 16 - كنانة محمد، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى، طبعة 2006
- 17 - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، طبعة 2012
- 18 - محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، أنواع الملكية، الحقوق المتفرعة عن حق الملكية (الانتفاع، الاستعمال السكني، الارتفاق)، منشأة المعارف، الإسكندرية، طبعة 2005
- 19 - محمد لبيب شنب، دراسات في قانون السجل العيني المصري، معهد البحوث والدراسات العربية، 1974

- 20 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2003
- 21 - نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009
- 22 - ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة.
- ب - الأطروحات والمذكرات:**

ب1- أطروحات الدكتوراه:

- 1 لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري، دكتوراه في العلوم القانونية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2011.

ب2- رسائل ومذكرات الماجستير:

- 1 طواييبة حسن، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم القانونية، جامعة الجزائر، 2002
- 2 عبان عبد العني، قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة تبسة، قانون خاص، 2010/2009
- 3 فرنان فضيلة، المسح في القانون العقاري، مذكرة ماجستير، جامعة دحلب سعد، كلية الحقوق، البليدة، 2001.
- 4 مراهي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة تبسة، 2008/2007
- 5 طواهر عبد الله، الإثبات في المواد العقارية، مذكرة نهاية التدريب، تخصص عقاري، سنة 2001

المقالات:

- 1 المجلة القضائية العدد الأول سنة 2001
- 2 المجلة القضائية العدد الأول سنة 2003
- 3 العتروس بشير، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور في مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، 2004
- 4 عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي، الصادرة من المركز الجامعي للشيخ العربي التبسي، تبسة، افريل 2006
- 5 محمد بهجت بدوي، بطلان بيع ملك الغير، مقال منشور بمجلة القانون والاقتصاد، السنة الأولى، العدد الرابع، 1931

الأيام الدراسية والندوات:

- 1 مندي بومدين، التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، اليوم الدراسي حول المنازعات العقارية في ضوء القضاء الإداري المنظم من طرف مجلس الدولة بتاريخ 2015/04/02 بقاعة المحاضرات بالمحكمة العليا

خلاصة الموضوع

خلاصة الموضوع

إن الهدف من دراسة موضوع منازعات الشهر العقاري هو تسليط الضوء عند أهم الخلافات الناشئة عن إجراء الشهر العقاري بمناسبة أي آلية من آليات تطهير الملكية العقارية أو أي حق أو محرر خاضع لإجراء الشهر العقاري.

- وقد تناولنا بالدراسة في الفصل الأول ابرز آليتين للشهر العقاري وهما المسح العام للأراضي المنشئ بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والقانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

- أما الفصل الثاني فتعرضنا فيه للمنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة، وبرزت هذه الحقوق تتمثل في التصرفات والأحكام المتعلقة بالحقوق العينية العقارية إضافة إلى الشهادة التوثيقية والدعاوى القضائية .

- كما تطرقنا إلى المنازعة في قرارات المحافظ العقاري المتعلقة بحالات رفض الإيداع والإجراء.

وأثرنا إشكالا رئيسيا حول مدى كفاية النصوص القانونية التي تنظم المنازعات العقارية ومواكبتها للخلافات التي أفرزها الواقع العملي.

- وقد خلصنا في الأخير إلى أن المشرع بات من الضروري عليه أن يجد أحكاما قانونية مدعمة لعملية المسح العام وكذا توضيح الغاية من القانون 02/07 سعيا منه إلى تطهير الملكية العقارية تطهيرا شاملا قصد تحقيق استقرار الملكية العقارية.

Résumé

L'étude envisagée a pour objet d'étudier les litiges de la publication foncières est de mettre en évidence l'importance les différents résultant d'après le procédure de la publication foncière a l'occasion de l'un des mécanismes pour la purge de la propriété immobilière ou tout droit ou titre soumis a la publication foncière.

Notre étude a été porte dans le premier chapitre en évidence deux mécanismes pour la publication foncière sont le cadastre général des terrains établi en vertu de l'ordonnance 75/74 du 12/11/1995 et de loi 07/02 du 27/02/2007 portant délivrance des titres de propriété par la voie d'une enquête foncière.

La deuxième chapitre en a propose les contestation relatives aux droits de publication telles que les droits des conduites et les dispositions relatives aux droits réelles fonciers en plus certificat authentique et les actions judiciaires comme en a consacrer au contestation concernant les décisions du conservateur foncier relative aux cas de rejet de la procédure de dépôt et nous avons soulève une principale ambiguïté au sujet de la pertinence des textes juridiques régissant la contestation foncière escorte les conflits excrètes sur le terrain concrètement.

Enfin nous sommes arrives dans ce dernier que le législateur est devenu nécessaire de trouver des dispositions légales soutènement l'opération cadastrale général en plus de clarifier le but de la loi 07/02 dans un effort de purifier la propriété immobilière pacification complet afin ou éteindre la stabilité des biens immobiliers.

الفهرس

فهرس الموضوعات

الصفحة	العنوان
01	المقدمة
06	الفصل الأول: منازعات المسح العام والتحقق العقاري
07	المبحث الأول: منازعات المسح العام
08	المطلب الأول: إجراءات المسح العام والترقيم العقاري
10	الفرع الأول: الأعمال الفنية للمسح العام
21	الفرع الثاني: القواعد الخاصة بالمسح العام
25	الفرع الثالث: آليات الترقيم العقاري
27	المطلب الثاني: المنازعات التي تثيرها أعمال المسح
27	الفرع الأول: المنازعة الإدارية في وثائق المسح
29	الفرع الثاني: منازعات المسح العام القضائية
31	الفرع الثالث: المنازعات في الترقيم العقاري (المؤقت والنهائي)
35	المبحث الثاني: منازعات التحقق العقاري
35	المطلب الأول: إجراءات التحقق العقاري
36	الفرع الأول: التحقق العقاري الفردي والجامعي
38	الفرع الثاني: معاينة حق الملكية
39	المطلب الثاني: منازعات التحقق العقاري
40	الفرع الأول: الطعن في قرارات المحقق العقاري
42	الفرع الثاني: الطعن في مقرر رفض الترقيم
43	خلاصة الفصل الأول

47	الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة
48	المبحث الأول: الحقوق والمحرمات الواجب شهرها
49	المطلب الأول: التصرفات والأحكام المتعلقة بالحقوق بالحقوق العينية العقارية
49	الفرع الأول: التصرفات والأحكام المتعلقة بإنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها أو إنهائها أو التصريح بها
60	الفرع الثاني: التصرفات المنشئة للحقوق العينية التبعية
62	المطلب الثاني: الدعاوى القضائية و الشهادة التوثيقية
63	الفرع الأول: الدعاوى القضائية
65	الفرع الثاني: الشهادة التوثيقية
67	المبحث الثاني: المنازعة في قرارات المحافظ العقاري
68	المطلب الأول: المنازعة في قرار رفض الإيداع والإجراء
68	الفرع الأول: حالات رفض الإيداع والإجراء
74	الفرع الثاني: الطعن في قرارات المحافظ العقاري
76	المطلب الثاني: وسائل الشهر العقاري والطعن في الحقوق المشهورة
76	الفرع الأول: وسائل الشهر العقاري
78	الفرع الثاني: الطعن في الحقوق المشهورة
82	خلاصة الفصل الثاني
84	الخاتمة
90	قائمة المصادر والمراجع
95	خلاصة الموضوع