

الفصل الثاني: المنازعات المترتبة على نتائج المسح العقاري.

حق الملكية من أكثر الحقوق حماية و حصانة لذلك نجد أنه حتى في المواثيق الدولية لا سيما الإعلان العالمي لحقوق الإنسان في مادته السابعة عشر 17 " لا يجوز تجريد أحد من حقه في التملك " <sup>1</sup> كما أن القوانين الداخلية نصت على ذلك في الدساتير المتعاقبة منذ استقلال الجزائر إلى غاية اليوم حيث نص دستور 1996 المعدل في مادته 52 على أن الملكية الخاصة مضمونة<sup>2</sup>.

و لأن العقار مصدر الثروات و هو من مقومات الاستثمار و التنمية الاقتصادية و الاجتماعية كما أنه في نفس الوقت مصدر توترات ونزاعات بين أفراد المجتمع لذلك عمد المشرع إلى إيجاد أطر و قواعد قانونية تنظم الحياة العقارية حتى تستقر المعاملات و الحقوق .

و لهذا عمد المشرع الجزائري منذ الاستقلال بسن قوانين في هذا المجال و إنتقل من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني و هو ما يعرف بنظام الشهر العقاري أين تم تشريع الأمر 74/75 المتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري و المرسومان التنفيذيان له وهما 62/76 و 63/76 وذلك كله لتسيير الشهر العقاري و حماية الملكية العقارية العامة والخاصة ، ولأنه قد يطرأ خطأ أو سهوا أثناء عملية

<sup>1</sup> - الإعلان العالمي لحقوق الإنسان ، 1945 ، المادة 17 .

<sup>2</sup> - دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، الصادر بتاريخ 1996/12/08 ، الجريدة الرسمية رقم 76 ،

المادة 52 .

المسح و هي العملية التقنية البحتة التي بموجبها يتم التعريف و تحديد الوحدة العقارية لمالكها و نتيجة للسرعة التي تطبع إنجاز أعمال المسح و الشهر فإنه قد يتضرر أحد المالكين كأن يتم مسح عقار لفائدة شخص آخر و من ثم تسجيله باسم هذا الأخير أو قد لا يمر المسح تماما و يسجل العقار لفائدة مجهول أو لفائدة الدولة لذلك فإن المشرع تفتن إلى ما قد يحدث من ضرر يصيب أصحاب الحقوق العينية من أعمال المسح أو التسجيل فمنح لهم إمكانية قانونية بموجب التشريعات السابقة و أخرى ذات صلة كي يقوموا بمجمل الشكاوى و التظلمات الإدارية أو ما يمكن أن نسميه بالإجراءات السابقة قبل اللجوء للقضاء و هي إجراءات في مجملها تصب في خانة فض النزاع إداريا لتدارك الخطأ و تصحيح ما شاب عمليات المسح والشهر من عيوب ضارة .

كذلك قد يحدث أن لا توجد حلول على مستوى الإدارة المعنية فالمشرع فتح الباب أمام صاحب الحق المحتمل كي يلتجأ إلى القضاء ليخاصم في إدعاءاته و يتدارك الأخطاء عن طريق القضاء و ينال حقه و يأتي هذا الفصل الثاني من المذكرة ليشرح بالإمكان كل تلك الإجراءات الإدارية والقضائية على حد سواء مبينا أهم النقاط البارزة في كلى الإجرائيين أي الإداري و القضائي ، و لقد تناولنا هذا الفصل في مبحثين الأول تحت عنوان دعوى إلغاء الترقيم المؤقت و المبحث الثاني المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري و نكون خلال هذا الفصل قد وضحنا ما يمكن من الإجراءات التي نص عليها المشرع في التشريعات المنظمة لعمليات المسح و الشهر العقاري .

**المبحث الأول : المنازعات التي يختص بها القضاء العادي .**

يعد الترقيم المؤقت هو النتيجة التي توصل إليها المسح العقاري و ذلك أثناء قيام لجنة المسح المنوه عنها بالمرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، و هو من تسميته الترقيم المؤقت يبقى مناط نزاع إداري أمام لجنة المسح ذاتها أو أمام المحافظ العقاري كما سنتناوله لاحقا أو يكون محط دعوى قضائية محضنة أمام القضاء العادي كما سنعرفه بعد شرح الإجراءات السابقة على رفع الدعوى القضائية أمام القضاء العادي.

**المطلب الأول : الإجراءات السابقة لدعوى إلغاء الترقيم المؤقت .**

من المؤكد أن المرسوم السالف الذكر المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام قد كفل النزاع في أعمال المسح العام لاسيما في مواده من 11 إلى 14<sup>1</sup>، إذ ترتب على عملية المسح العام و اعداد المخططات المسحية تصفية الحقوق السابقة على العقار تمهيدا لقيده في السجل العقاري باسم مالكة و ذلك بغية استقرار الأوضاع القانونية للوحدات العقارية الممسوحة و بالنتيجة استقرار الملاك و الملاك الظاهرين لهاته العقارات و بناء عليه فإن المشرع الجزائري و حرصا منه على تحقيق العدالة فتح المجال للطعن في هذه الوثائق بالطريق الإداري.

---

<sup>1</sup> - المواد من 11 إلى 14 ، من المرسوم رقم 62/76 ، السابق الذكر .

الفرع الأول: الاعتراض أمام لجنة المسح العقاري

لقد كفلت المواد 11 إلى 14 من المرسوم التنفيذي 62/76 لتصبح في الأخير نهائية و تكتسي القوة الثبوتية كذلك وأمام عدم إحترام الإجراءات القانونية من طرف الإدارة المتمثلة على الخصوص في المدة القانونية بين صدور قرار الوالي ، وإنطلاق عملية مسح الأراضي من طرف أعوان الادارة المكلفة بالمسح و المقدره بشهر ابتداء من تاريخ نشر القرار في الجريدة الرسمية و في مجموعة القرارات الادارية للولاية ، وكما أن عدم تبليغ هذا القرار أي قرار المسح الى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية و البلديات المجاورة و عدم تبليغ أصحاب القرارات بانطلاق عملية المسح عن طريق الإعلانات في مقر الدائرة و البلدية في أجل 15 يوم قبل افتتاحه فإن عدم إتباع هذه الإجراءات أو إهمالها قد يؤدي إلى قيام نزاعات تسببت فيها الإدارة المعنية بالمسح و المعهود إليها تحديد الوحدات العقارية نتيجة ارتكاب بعض الأخطاء ومن أهم هاته الأخطاء التي تتسبب فيها الإدارة بعدم إتباعها السبل القانونية المنصوص عليها بالمرسوم السالف الذكر فتكون هاته الأخطاء أما أخطاء في القياس و حساب المساحات أو تسجيل عقارات لحساب مجهول .<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - أنظر المواد من 11 إلى 14 ، المرسوم 62/76 ، السابق الذكر .

أولاً : الأخطاء الواردة في القياس و حساب المساحات .

بعد إيداع مخططات المسح و الوثائق الملحقة بمقر البلدية المعنية يمكن للجمهور الإطلاع عليها مدة شهر واحد (01) من تاريخ إيداعها وفقاً لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 143/92<sup>1</sup> و يمكنهم تقديم الشكاوى في الأجل المذكور إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص و إما شفويا لممثل الإدارة الذي يكون موجوداً بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام و الساعات المعن عنها للجمهور و تجدر الإشارة إلى أن المرسوم التنفيذي رقم 76/62 لم يحدد إلى من يؤول الحق في تقديم الشكاوى هل للمدعي بالحق نفسه أو إلى وكيله أو محاميه ، والحال إذا تعلق الأمر بأحداث أو قصر أو غائبون و مفقدون فهل يجوز للغير تقديم الشكاوى بدلا عنهم .

ففي أثناء عملية المسح و أخذ القياسات التي يقوم بها خبراء المسح الطبوغرافيين عن حساب المساحات فإنه يمكن أن تلحق أضرار و ذلك بضياح أجزاء من الأملاك ، و لهذا تفتنت المديرية العامة لهذا العيب من خلال التعليم رقم 3483 أين لاحظت المديرية العامة للأملاك الوطنية أن بعض الشكاوى تتعلق بالفارق في المساحة المعاينة ما بين تلك المذكورة في السند القانوني للملكية الموجود قبل عملية المسح و تلك المقيدة في وثائق المسح خاصة إذا تجاوز الفارق النسبة المسموح بها و المقدرة بـ 20/1 فإن مصالح المسح تأخذ بإعتبار هذه الشكاوى و تعيد المسح حسب ما تشير إليه سندات الملكية

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 134/92 ، المؤرخ في 1992/04/07 المعدل و المتمم للمرسوم 62/76 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في : 1992/04/08 .

و الواقع الميداني وعليه فإن الطرف المعني يجب أن يقدم شكواه بقصد طلب التحقيق بتصحيح الأخطاء الواردة في المساحات مباشرة إلى مدير مسح الأراضي مصحوبا بنسخة من عقد الملكية المشهر من قبل ، وإما أن يتصل المعني بالمحافظ العقاري و على هذا الأخير أن يرسل كتابيا مديرية مسح الأراضي في خلال 03 أيام من تاريخ تبلغه بشكوى المعني و على مصلحة المسح القيام بالتحقيق و بالتصحيحات المحتملة خلال 15 يوما<sup>1</sup>، وفي حالة التصحيح تودع لدى المحافظة العقارية الوثائق الجديدة لمصفوفة مسح الأرض قبل انقضاء مدة 15 يوم بعدها يكون للمحافظ العقاري مهلة 48 ساعة للقيام بالتصحيح على أساس ما ورده من وثائق جديدة ، ومما تجدر الإشارة إليه أن عيب القياسات والأخطاء قد يكتشف بعدما يصبح التقييم نهائيا و يسلم الدفتر العقاري و هنا لا يبقى للمعني إلا اللجوء للقضاء الإداري من أجل استصدار قرار قضائي باعادة تسجيل القطعة الأرضية لفائدته.

### ثانيا : تسجيل العقارات في حساب المجهول

و هي من النزاعات الإدارية التي تطرأ أثناء عملية المسح اذ يتم تسجيل عقارا ما في حساب مجهول و هي حالات كثيرة الشيوخ عمليا لتراكم العدد الكبير لعدد مجموعات الملكية المسووحة فعليا و هي حالات تنشأ لأسباب عديدة منها.

- عدم تقديم الشخص للمستندات الكافية لإثبات حق ملكيته للجنة المسح.

<sup>1</sup> - المذكرة رقم 3883 ، الصادرة بتاريخ 2004/07/24، المتضمنة كيفية معالجة أخطاء القياس، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية .

- عدم تحلي فرقة المسح بالجدية اللازمة في أداء مهامها في الأيام المحددة في استمارة المرور مما يؤدي معه إلى عدم حضور المعنين في عملية المسح.

و من خلال ذلك أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية مذكرة تحت رقم 4614 المؤرخة في 2004/09/04 تشدد فيها على مثل هذه الوضعيات و قدمت من خلال هذه المذكرة مجموعة من الإجراءات العملية لتسويتها تبدأ بتوجيه الطلب إلى مدير الحفظ العقاري الذي يقيد في سجل خاص مرقم و مؤشر عليه من قبله و يسلم للمودع وصلا بذلك على أن يرسل مدير الحفظ العقاري كل من مديرية أملاك الدولة و مسح الأراضي خلال ثمانية 08 أيام من تاريخ استلامه الطلب كي يبدي كل منهما رأيه صراحة حول الوضعية القانونية لهذا العقار و يكون ردهما في ظرف 45 يوم من تاريخ مراسلتها من طرف مدير الحفظ العقاري بعدها ينتقل عون مصلحة المسح رفقة الفرقة إلى الميدان إجباريا لتحديد المعالم و إعداد بطاقة التحقيق ، وللمحافظ العقاري الرد بإعداد الدفتر العقاري أو شهادة الترقيم المؤقت حسب الحالة عندما يكون الطلب مؤسسا و ذلك خلال خمسة عشر 15 يوما من تاريخ استلام مدير الحفظ العقاري للمعلومات من طرف مصلحة مديرية أملاك الدولة و مسح الأراضي كما يمكن لمدير الحفظ العقاري أن يوجه أمرا للمحافظ العقاري للقيام بالترقيم النهائي عندما يحوز العارض سند ذو حجية كاملة<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - مذكرة رقم : 4614 المؤرخة في : 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية.

الفرع الثاني : الإعتراض أمام مديرية الحفظ العقاري .

لقد أوجب المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25/03/1976<sup>1</sup> المتعلق بتأسيس السجل العقاري على لجنة مسح الأراضي العام بمجرد انتهائها من العملية أن تودع الوثائق الناتجة عن عملياتها التقنية و القانونية لدى المحافظة العقارية من أجل تحديد حقوق الملكية ، والحقوق العينية الأخرى و شهرها في السجل العقاري إذ يقوم المحافظ العقاري بترقيم تلك الوحدات العقارية الممسوحة ، وتأسيسا على ذلك فإن هذا الترقيم قد يأخذ إحدى الأوجه الثلاثة الآتية إما أن يكون ترقيما نهائيا طبقا لنص المادة 12 من المرسوم 63/76 و ذلك بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات و حقوق رسمية تثبت حقهم في الملكية ، وإما ترقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي يمتلك أصحابها السندات و لكنها غير كافية لإثبات ملكيتها و ذلك طبقا للمادة 13 من المرسوم ذاته ، و إما ترقيما مؤقتا لمدة سنتين طبقا لنص المادة 14 من المرسوم السالف الذكر و ذلك فيما يخص العقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية غير أنه يثبت حق الملكية في هذه الحالة من خلال التحقيق الذي تجريه لجنة المسح وفقا لمبدأ إكتساب الملكية بالتقادم ، ولدرا هذه المعضلات و النزاعات و وضع المشرع الجزائري عن طريق المرسوم 63/76 مجموعة من القواعد القانونية الواجب اعتمادها من طرف الشخص الذي يرى أنه تضرر من الترقيم الأول الذي قام به المحافظ العقاري و منحه الحق في طلب

<sup>1</sup> - المواد 12، 13، 14 ، من المرسوم رقم 63/76 ، السابق الذكر .

المراجعة وفق ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم السابق على أن النزاع في التقييم المؤقت يكون أمام المحافظ العقاري خلال مدة أربعة 04 أشهر أو 02 سنتين حسب الحالة تبعا لإختلاف التقييم المعترض عليه أمام المحافظ العقاري عن طريق إحتجاج يأخذ شكل الرسالة الموصى عليها يبلغ بها المستفيد من التقييم<sup>1</sup>، وان قيام هذا الإحتجاج يُجبر المحافظ العقاري بمجرد اتصاله به على العمل جاهدا لأجل استدعاء الأطراف و محاولة الصلح بينهم فإن توصل إلى صلح تم تحرير محضر الصلح تكون له القوة الإلزامية الكاملة أما إن فشل في مسعاه فإنه يحزر محضرا بعدم الصلح يعمل على تبليغه للأطراف المتنازعة و تمنح لهم مهلة 06 ستة أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ للجوء للقضاء ، و مما يمكن ملاحظته في هذا الصدد فإن هاته الصلاحيات المخولة للمحافظ العقاري و خاصة في حالة توصله إلى فض النزاع بين الأطراف يمكن أن يساهم في توفير الجهد خاصة على القضاء لكي لا تتراكم الدعاوى فضلا على ذلك فإن الصلح خير من اللجوء إلى القضاء هذا الأخير الذي يورث الضغينة مهما كان صحيحا أو مخطأ.

#### المطلب الثاني : إجراءات رفع دعوى إلغاء التقييم المؤقت .

بعدها رأينا النزاعات التي تطرأ بمناسبة عملية المسح و ايداع الوثائق المسحية أمام المحافظة العقارية و أن المشرع قد أتاح فرص تسوية هاته النزاعات سواء فيما تعلق بالخطأ الوارد في أخذ المساحات والقياسات أو تسجيل الوحدة العقارية لحساب المجهول

<sup>1</sup> - المادة 15 ، المرسوم 62/76 ، السابق الذكر .

و هو ما جاءت به المراسيم المنظمة للمسح العام و تأسيس السجل العقاري المذكوران سلفا أو تدخل الإدارة الوصية المتمثلة هرميا في وزارة المالية عن طريق المديرية العامة للأموال الوطنية بالمذكرتين رقم : 3883 و 4614 ، و يمكن القول إجمالا أن المشرع حرص على الطريق الودي لتسوية الإشكالات و النزاعات دون اللجوء إلى القضاء ، ومنه قد تنشأ خصومة قضائية بحتة في حال عدم التوصل إلى حلول بالطريقين المذكورين سلفا مما يحتم اللجوء إلى القضاء لفض النزاع بين الأطراف و هذا ما سنتناوله بالتفصيل في الفرعين الآتي بيانهما ففي الفرع الأول نتناول: شروط رفع دعوى الترقيم المؤقت و في الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة بالبت في دعوى إلغاء الترقيم المؤقت ، و عليه سنتعرض أولا الدعوى القضائية أمام القضاء العادي و ذلك بشيء من التفصيل و شرح شروطها العامة التي تتوفر في كل دعوى .

#### أولا : الدعوى القضائية أمام القضاء العادي .

لقد أنشأت الدولة جهات قضائية متعددة يلجأ إليها الأشخاص سواء كانت طبيعية أو معنوية عن طريق ما يسمى بالدعوى سواء كانت دعوى جزائية أو إدارية أو مدنية ، وما يهمننا في هذا الصدد هو التعريف بالدعوى المدنية التي يستعملها الشخص لإقرار حق أو حمايته.

#### 01- تعريف الدعوى : لقد اختلف الفقهاء في تعريف الدعوى إختلافا كبيرا و لذلك

اتجهوا اتجاهات عدة في تعريفهم لها ، فالاتجاه الموضوعي وفقا لنظرية التوحيد

و الاندماج وهي النظرية التقليدية ترى أن الحق و الدعوى هما شيء واحد فلا يمكن الفصل بينهما فالدعوى في نظرهم هي ذات الحق و رأى جانب منهم أن الدعوى ليست نفس الحق بل تعتبر عنصر من عناصر الحق لأن الحق هو مصلحة مادية و أدبية يحميها القانون و لذلك فإنه يمكن القول بأن الدعوى هي سلطة خولها القانون للشخص بغية حماية حق أو إقراره.<sup>1</sup>

و لهذه الدعوى شروط عامة هي المصلحة و الصفة و الأهلية .

**أ- المصلحة :** جاء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المادة 13 " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صف و مصلحة قائمة أو محتملة مقررة قانون " <sup>2</sup> من المعروف أنه لادعوى من غير مصلحة و المصلحة مناط الدعوى فإن أي دعوى لا تنطوي على مصلحة يكون مصيرها عدم القبول طبقا للمادتين 67 و 68 من القانون المذكور سلفا ، و من معاني المصلحة هي الفائدة العملية التي تعود على رافع الدعوى سواء كانت فائدة مادية أو معنوية و أن تكون هاته المصلحة بحاجة إلى الحماية القضائية فإذا اعتدي على حق شخص ما أو كان حقه مهددا بالاعتداء عليه تحققت مصلحته في قبول الدعوى كما أنه لا يكفي مجرد المصلحة بمعنى الفائدة العملية لقبول الدعوى و إنما يجب أن تكون للمدعي حاجة مشروعة إلى الحماية القضائية و يتحقق

<sup>1</sup> - بوشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية ، نظرية الدعوى نظرية الخصومة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 2001 . ص 26 ص 27 .

<sup>2</sup> - القانون رقم 09/08 ، الصادر بتاريخ : 2008/02/25 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخ في 2008/02/25 .

ذلك حين تكون مصلحته حالة وقائمة ويشترط في المصلحة أن تكون قانونية أي تستند إلى حق أو مركز قانونيا موضوعيا كان أو إجرائية بحيث يكون الغرض من الدعوى حماية هذا الحق أو المركز القانوني لتقريره إذا كان محل النزاع أو لدفع العدوان عليه أو تعويض ما لحقه من ضرر بسبب ذلك كما لا يعني أنه يشترط لقبول الدعوى وجود الحق الموضوعي بل يكفي أن تكون للمدعي شبهة حق حتى يكون طلبه جديرا بأن يحصه القضاء.<sup>1</sup>

كما تجدر الإشارة إلى أن قانون الإجراءات المدنية الجديد في مادته 13 جاء بفكرة جديدة و هي **المصلحة المحتملة** فلقد كان في القانون القديم لا تقبل الدعوى بمجرد وجود مصلحة محتملة بل كان يشترط أن تكون المصلحة قائمة وحالة ، ومثال المصلحة المحتملة خوف المدعي من تعرض عقاره من طرف جاره أو أحد الأشخاص الآخرين و هو السائد في دعوى الحيازة عموما و دعوى منع التعرض خصوصا ، ودعوى وقف الأعمال الجديدة التي قد تضر بحق الارتفاق مثلا أو الحقوق التبعية الأخرى . و هنا يمكن القول بأن القانون الجديد قد وفق في إدراج المصلحة المحتملة خاصة أمام تزايد المصالح و تضاربها و كذلك وعلى سبيل المثال النزاعات التي تقع حول العقارات و الحال أن حتى إدارة المسح قد تخطئ و تسبب ضررا للأشخاص مما يوؤدي بهم إلى تقادي هذه الأضرار بدعوى قضائية و بمصلحة محتملة.

<sup>1</sup> بوشير محند أمقران ، المرجع السابق ص 37 ص 38 .

ب-الصفة في الدعوى : وهي العلاقة التي تربط أطراف الدعوى بموضوعها و هي ترجمة لنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أي لا تقبل الدعوى إلا ممن كانت له صفة<sup>1</sup>، ولا تقبل الدعوى كذلك على غير ذي صفة إذ أن رفع الدعوى من أو على غير ذي صفة يعرض الدعوى لعدم القبول لأن من أساسيات الحكم إذا صدر أنه يكون حجية على أطراف الدعوى الذين لهم صفة التقاضي و يحتلون بذلك مراكز قانونية جديرة بالحماية القانونية و القضائية ، و الصفة في التقاضي لا تطرح إشكال بالنسبة لمن بلغ سن الرشد كقاعدة عامة أما إذا أراد أو لزم عليه أن يتقاضى عن طريق ممثل فيشترط في هذا الأخير الصفة في التقاضي ، والصفة في التقاضي تعني صلاحية الشخص لمباشرة الإجراءات القضائية باسم غيره ( التمثيل القانوني ) مثل السلطة التي يتمتع بها الوكيل في مباشرة دعوى موكله و سلطة الولي في تمثيل القاصر ، وسلطة وكيل التفليسة في تمثيل المفلس و سلطة المدير في تمثيل الشركة و جزاء الدعوى المرفوعة من غير ذي صفة على غير ذي صفة هو الدفع بعدم القبول طبقا لنص المادتين 67 و 68 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و يؤدي زوال الصفة في الدعوى بالنسبة لأحد أطرافها أثناء سير الخصومة إلى أن تصبح الدعوى غير مقبولة و ذلك بسبب وجوب توفر هذا الشرط من وقت تقديم المطالبة القضائية إلى حين صدور الحكم في الدعوى ، أما زوال الصفة في التقاضي عن الممثل الإجرائي أثناء نظر الدعوى فيؤدي إلى انقطاعها،

<sup>1</sup> - المادة 13 ، من القانون 09/08 ، السابق الذكر .

وخلاصة معنى هذا الشرط أن يكون كل من المدعي و المدعى عليه ذا شأن في القضية التي أثيرة حولها الدعوى ، و المقصود بالشأن هو الذي يعترف به المشرع و يراه كافيا لتحويل المدعي حق الإدعاء و لتكليف المدعي بالجواب و المخاصمة<sup>1</sup> .

**ج - الأهلية في الدعوى :** جاء في المادة 65 قانون إجراءات مدنية و إدارية<sup>2</sup> " يثير القاضي تلقائيا إنعدام الأهلية ..."<sup>2</sup> فأهلية الخصم هي صلاحيته في إكتساب المركز القانوني للخصم و مباشرة إجراءات الخصومة و هي نوعان :

**1-1 أهلية الإختصاص :** و هي تعبير عن أهلية الوجوب في المجال الإجرائي و تعني صلاحية الشخص في إكتساب المركز القانوني للخصم مما يتضمن من حقوق و وجبات إجرائية و سواء كان شخص طبيعيا أو معنويا.

**1-2 أهلية التقاضي :** و هي تعبير عن أهلية الأداء في المجال الإجرائي و تعني صلاحية الخصم في مباشرة الإجراءات أمام القضاء و القاعدة العامة أن يكون الشخص الطبيعي أهلا للتقاضي ببلوغه سن 19 كاملة و هو سن الرشد طبقا لنص المادة 40 من القانون المدني الجزائري ، ولكن يكون ناقص الأهلية أهلا للتقاضي في بعض الحالات

<sup>1</sup> - محمد نعيم ياسين ، نظرية الدعوى بين الشريعة الإسلامية و قانون المرافعات المدنية و التجارية ، دار النفائس ، الأردن 2005 ، ط 03 ، ص 278 .

<sup>2</sup> - المادة 65 ، من القانون 09/08 ، السابق الذكر .

التي نذكر منها على سبيل المثال الإذن للمميز بالتصرف جزئيا أو كليا في أمواله و هو ما نصت عليه المادة 84 قانون شؤون الأسرة و المادة 38 فقرة 02 من القانون المدني.<sup>1</sup>

- التدابير المستعجلة ذات الطابع التحفظي أو من أعمال الإدارة البسيطة .

- الطلبات التي تتعلق بالأهلية مثل طلب المحجور عليه برفع الحجر و طلب القاصر

ببطلان الإجراء بسبب نقص الأهلية.

كما يجب أن تتوفر الأهلية في متخذ الإجراء يجب أن تتوفر في الخصم الموجه إليه لأنه

يعرضه إلى مخاطر الحكم ضده مما يعني حرمانه نهائيا من حقه ، ولذلك يستدعي أن

يكون في وضع يمكنه من الدفاع عن حقه و عليه فإن الأهلية هي شرط أساس لصحة

الدعوى و قبولها و إن حدود الأهلية الكاملة و الناقصة تتحدد وكيفية اكتسابها و فقدانها

وتتعين وفقا لقوانين الدولة التي ينتمي إليها الخصوم و إذا لم يكن لصاحب الحق أهلية

التقاضي وجب أن ينوب عنه في مباشرة الخصومة أمام القضاء و أن تتوفر في هذا

النائب أهلية التقاضي<sup>2</sup>.

**جزاء تخلف الأهلية :** يترتب على إنعدام الأهلية الدفع بعدم القبول وفقا لنص المادة 65

من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذ لا تعد الأهلية مجرد شكلية إجرائية لأنه وحسب

نص المادة 65 أعلاه فإن القانون مكن القاضي من إثارة هذا الدفع تلقائيا لأنه من النظام

العام و كما هو معروف أن هذا الأخير هو مجموع القواعد التي تعارف عليها المجتمع

<sup>1</sup> بوشير محند أمقران ، المرجع السابق ص 77 .

<sup>2</sup> محمد نعيم ياسين ، المرجع السابق ص 277 .

و لأن أهلية التقاضي شرط لصحة إجراءات الخصومة أيا كان مضمونها و على ضوء ما تقدم نخلص إلى أن أهلية التقاضي ليست شرطا من شروط قبول الدعوى و إنما شرط من شروط مباشرة إجراءاتها .

#### الفرع الأول : شروط رفع دعوى إلغاء الترقيم المؤقت .

كما عرفنا أنه عند انتهاء عملية المسح تودع الوثائق بالمحافظة العقارية أين يتم ترقيمها و نكون هنا بصدد إما ترقيما مؤقتا لأربعة أشهر أو ترقيم مؤقت لمدة سنتين أو ترقيم نهائي ، فالترقيم المؤقت هو ما نصت عليه المادة 13 من المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في : 23/05/1993<sup>1</sup> ، و هو الترقيم لمدة أربعة أشهر بالنسبة للعقار الذي ليس لمالكه الظاهر سند يثبت ملكيته<sup>2</sup> بل توجد حيازة فعلية ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب و فقا لقواعد القانون المدني فيتم الترقيم للمالكين الفعليين .

أما الترقيم المؤقت لمدة سنتين يكون في حالة عدم وجود أي سند يثبت الملكية أو حتى الحيازة الفعلية وفقا لقواعد التقادم المكسب يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار لمدة سنتين

<sup>1</sup> - المادة 13 ، من المرسوم رقم 63/76 ، السابق الذكر .

<sup>2</sup> - سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة للنشر و التوزيع . الجزائر 2004 ، ص

فإذا لم يكن هناك أي إعتراض أو احتجاج يصبح الترقيم المؤقت نهائيا<sup>1</sup> ، وفي حالة عدم المطالبة بالعقار الممسوح يتم الترقيم المؤقت لمدة سنتين لفائدة الدولة تنتهي بالترقيم النهائي لصالحه<sup>2</sup> .

أما الترقيم النهائي فيكون في الحالة أن المالك له السند القانوني الثابت الذي لا يثير أي شك في ملكيته للعقار محل المسح فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي أين يسلم المالك دفترا عقاريا سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا ، و في حالة الشيوخ يعد دفتر عقاري واحد يحتفظ به المحافظ العقاري إلى غاية إتفاق الملاك على الشيوخ على تعيين وكيل عنهم لسحب الدفتر العقاري.

و عند هذا الحد يكون العقار قد دخل مرحلة جديدة ذلك أن الأطراف المتنازعة حول العقار و التي باءت كل محاولات الصلح بالفشل أن تلتجأ إلى القضاء للفصل في الدعاوى حول ترقيم العقار سواء كان ترقيميا مؤقتا أو نهائيا ، و من هنا وجب شرح الدعوى القضائية العادية و الإدارية حتى يتسنى فيما بعد فهم منازعات الترقيم المؤقت و النهائي أمام الجهات القضائية المختصة .

بداية، فإن دعوى إلغاء الترقيم المؤقت تخضع في شروطها للشروط الدعاوى عموما التي تقدمنا بذكرها سلفا إلا أنه في دعوى إلغاء الترقيم المؤقت يجب توافر ثلاثة شروط هي:

<sup>1</sup> ليلي زروقي و حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، عين مليلة ، الجزائر ، 2004 ، ص 351 .  
<sup>2</sup> جمال بوشناق ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الجزائر 2006 .  
ص 137 .

- محضر عدم الصلح الذي يحرره المحافظ العقاري طبقا لنص المادة 15 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي 63/76.

- شرط رفع الدعوى في مدة أقصاها 06 ستة أشهر من تبليغ المحضر للأطراف طبقا للمادة 04/15 من نفس المرسوم.<sup>1</sup>

- شهر العريضة أمام إدارة الحفظ العقاري لموقع العقار طبقا للمادة 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

ومنه نستنتج أن دعوى إلغاء الترقيم المؤقت لا تكون صحيحة أمام القضاء و يكون مصيرها عدم القبول إن لم تتوفر الشروط الثلاثة السالفة الذكر، إذ أن محضر عدم الصلح تبرز أهميته في أن النزاع قد تم عرضه على الجهات الإدارية المختصة كإدارة المسح و المحافظة العقارية إلا أن الحل قد باء بالفشل . و الشرط الثاني الذي يترتب عليه قبول الدعوى وعدم سماعها تكمن أهميته في أن المشرع أراد به الاستقرار من جهة و حث الأطراف على اتخاذ السبل القضائية لفض النزاع من جهة أخرى و ذلك حتى لا تبقى الخصومات مفتوحة و متراكمة مما يؤدي إلى خلل في الأمن الاجتماعي و الاقتصادي للمجموعة الوطنية ، وأما الشرط الثالث المتمثل في شهر العريضة طبقا للمادة 58 من ذات المرسوم و هو ما أكدته المادتين 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، وذلك حتى يبقى الترقيم معلقا و محافظا على طابعه المؤقت حتى يتم

<sup>1</sup> - المادة 15 فقرة 03 و 04 ، من المرسوم رقم 63/76 ، السابق الذكر .

الفصل في النزاع بحكم بات و الغرض منه كذلك أن لا يتصرف أحد في العقار مما قد يضر بأحد الأطراف.

**الفرع الثاني : الجهة القضائية المختصة بالبث في دعوى إلغاء الترقيم المؤقت.**

لم يحدد المرسوم الجهة القضائية المختصة هل هي القضاء العادي أو القضاء الإداري الشيء الذي كان محل جدل إلى غاية صدور قانون الإجراءات المدنية و الإدارية إذ كان الإختصاص القضائي يسند إلى القضاء العادي و ليس القضاء الإداري لأن أطراف الدعوى هم أطراف القانون الخاص إذ نصت المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص " <sup>1</sup>.

و عليه فإذا تعلقت المنازعة بالترقيم المؤقت بين أشخاص القانون الخاص يكون الإختصاص للقضاء العادي أمام محكمة موطن العقار و أمام القسم العقاري و ترفع دعوى الإلغاء من المعارض على الترقيم ضد الشخص الذي تم ترقيم العقار ترقيمًا مؤقتًا لفائدته و لا ترفع بين المعارض والمحافظ العقاري ، وهنا يقوم المعارض (المدعي) بتحرير عريضة افتتاح دعوى يسجلها لدى مصلحة رفع الدعاوى و يوضع لها رقم بعد أن يسدد الرسم القضائي المقدر بألف وخمسمائة دينار 1500 دج و ذلك من نسختين لأجل القيام بإجراءات شهر العريضة أمام الحفظ العقاري طبقًا للمادة 85 من المرسوم التنفيذي

<sup>1</sup> - المادة 516 ، من القانون 09/08 ، السابق الذكر.

63/76 و المادتين 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و العريضة الأخرى يقوم المدعي بتبليغها للمدعي عليه عن طريق المحضر القضائي و يذكر في العريضة مبررات الإلغاء القانونية التي يستند عليها في إدعاءاته و على قاضي الموضوع أن يقوم بدراسة الوثائق التي يقدمها المدعي ضد الترقيم المؤقت و أن يفصلوا في القوة الثبوتية وفقا لمقتضيات المادة 14 من المرسوم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 و عليهم أن يبحثوا في أسبقية التواريخ تطبيقا للمادة 13<sup>1</sup> من نفس المرسوم و على هذا المنوال ذهبت المحكمة العليا في القرار المؤرخ في 25/02/2004 : ( و ما دام الطاعن يعارض في الترقيم المؤقت للقطعة المتنازع من أجلها و الذي يصبح نهائيا عند إنقضاء مدة سنتين فإنه كان على قضاة الموضوع دراسة و مناقشة العقد المقدم من طرف الطاعن و البحث في مدى مطابقته للأرض موضوع النزاع و كذا دراسة الوثائق التي قدمها المطعون ضده لتسجيل القطعة الأرضية موضوع النزاع بإسمه)<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 13 و 14 من المرسوم التنفيذي 123/93 ، السابق الذكر .

<sup>2</sup> - قرار المحكمة العليا ، مؤرخ في : 2008/05/14 تحت رقم 44806 ، مجلة المحكمة العليا ، عدد خاص .  
الإجتهد القضائي للغرف العقارية ، ج 03 ، 2010 ، ص 107 .

**المبحث الثاني : المنازعات المختصة بها القضاء الإداري .**

يترتب على عملية الترقيم النهائي إعداد المحافظ العقاري إعداد الدفتر العقاري و تسليمه إلى الملاك المعترف بهم طبقا للمادة 46 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و هو سند وحيد لإثبات الملكية العقارية بعد المسح طبقا للمادة 19 من الأمر 74/75 المؤرخ في : 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري بنصها على " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري و الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية " .<sup>1</sup>

و على الرغم من أن مبادئ السجل العيني تقضي بعدم جواز الاعتراض على الحقوق المقيدة نهائيا إلا أن المشرع الجزائري أجاز الطعن في الدفتر العقاري الناتج عن الترقيم النهائي إذ طبقا للمادة 16 من المرسوم 63/76 التي تنص على : " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء " دون التقيد بأجال محددة إلى غاية انقضاء أجل سقوط الحق العيني و هي مدة 15 سنة<sup>2</sup> ، و بذلك فإن المشرع يكون قد قلل من قوة

<sup>1</sup> - الأمر 74/75 ، المؤرخ في : 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية 92 .

<sup>2</sup> - ميسون زهويل، إكتساب الملكية العقلاية الخاصة عن طريق الحياة ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق .جامعة قسنطينة ، السنة الجامعية 2006-2007 ، ص 155 .

نظام السجل العيني بخلاف القواعد المقررة<sup>1</sup> وهذا ما يستشف من قرار المحكمة العليا المؤرخ في : 2011/07/14 الذي جاء فيه (( لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة موضوعها إلا أما القضاء الإداري ))<sup>2</sup> و بناء عليه فإننا سنتناول تحت هذا المبحث الدعوى الإدارية بصفة عامة لنبين شروطها و خصائصها حتى يتسنى فهم دعوى إلغاء الترقيم النهائي التي تعد دعوى إدارية صرفة .

و في هذا سنتناول دعوى إلغاء القرار الإداري بصفة عامة و نبين شروطها و خصائصها العامة المشتركة في كل الدعاوى من خلال مطلبين .

#### المطلب الأول : دعوى إلغاء الترقيم النهائي .

#### المطلب الثاني : أوجه الشبه و الإختلاف بين الدعويين .

#### المطلب الأول : دعوى إلغاء الترقيم النهائي .

المنازعة الإدارية هي مختلف الإجراءات التي يتطلبها القانون للجوء إلى القضاء الإداري لأجل الفصل في النزاع ضد الإدارة بمفهوم المواد 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أو ضد هيئات أخرى<sup>3</sup> تضطلع بمهام تسيير المرفق العام هذه الإجراءات قد نص المشرع الجزائري على أغلبها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

<sup>1</sup> - مجيد خلفون ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة 02 ، دار هومة ، الجزائر 2008 ، ص 115 .

<sup>2</sup> - قرار المحكمة العليا ، المؤرخ في : 2011/07/14 تحت رقم 666056 ، المجلة القضائية للمحكمة العليا ، عدد 01 . سنة 2012 . ص 184 .

<sup>3</sup> - المادتين 800 و 801 ، القانون 09/08 ، السابق الذكر .

و القوانين ذات الصلة و بعض منها في نصوص خاصة كالقوانين المنظمة لكل من مجلس الدولة و المحاكم الإدارية و محكمة التنازع إلا أن بعضها الآخر منصوص عليه في نصوص أكثر خصوصية و التي تتعلق أساسا بمختلف القوانين المنظمة للملكية العقارية سواء أكانت عامة أو خاصة<sup>1</sup> و لأن الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور هام و أساسي في التنمية الشاملة للدول لذلك ارتبطت الحضارات قديما و حديثا بهذا الموروث و جعلته أساسا لتقدمه في مقابل ذلك فالملكية العقارية هي مصدر عدة صراعات دولية و داخلية لذلك اهتمت جل تشريعات العالم بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قواعد قانونية تنظمها من بين هذه التنظيمات تلك المتعلقة بتسيير و إثبات الملكية العقارية التي تشكل عائقا رئيسا و إشكالا يواجه الجهات المشرفة على تنظيم الملكية العقارية و تسوية النزاعات المثارة بشأنها. لذلك لم يكتف بالتظلم أمام الجهات الإدارية فيما يخص عمليات المسح و الشهر العقاري بل أن المشرع فتح الباب للتظلم القضائي عن طريق الدعوى القضائية البحتة و تعرف دعوى الإلغاء بوجه عام بأنها الدعوى القضائية التي ترفع أمام جهات القضاء الإداري للنظر في طلبات ذوي المصلحة بإلغاء القرارات الادارية لعدم مشروعيتها فينصب النزاع على أساسها ضد قرار إداري غير

<sup>1</sup> - عبد العزيز الميري ، المنازعة الإدارية في الجزائر : تطورها و خصائصها ، مجلة مجلس الدولة ، عدد 08 . 2006 ، ص 15 .

مشروع يطلب فيه إلغاء و إبطال هذا القرار دون أن تمتد سلطته إلى تعديل القرار أو الحكم في حقوق معينة للطاعن فيه كأصل<sup>1</sup>.

أما المشرع الجزائري فقد خرج عن هذه القاعدة القضائية حيث يمكن أن تمتد سلطة القاضي إلى الفصل و النظر في الطلبات الأخرى لكن يجب أن تكون هذه الدعوى مستوفية للشروط المنصوص عليها قانونا ، وهي الشروط العامة المعروفة تقريبا في الدعوى العادية .

#### 01- الشروط العامة لقبول دعوى الإلغاء :

أ - شرط الصفة : و يراد بها أن يكون للمدعي حق المطالبة بالحق فلا تقبل الدعوى إلا إذا كان المدعي يدعي حقا أو مركزا قانونيا لنفسه ، و تعتبر الصفة جزءا من المصلحة فصاحب الصفة في الدعوى هو صاحب المصلحة<sup>2</sup> و هو على العموم ما نصت عليه المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

ب- شرط المصلحة : و هو الشرط الثاني الذي يجب توافره في دعوى الإلغاء و هو ما استقر عليه القانون بنص المادة 13 إذ لا دعوى بلا مصلحة ، ومن خصائص تحديد المصلحة أن تكون أكيدة أي أن تنصب آثارها على المدعي ففي دعوى الإلغاء فإن الطاعن في القرار الإداري هو المتضرر منه و الذي تم المساس بمركزه القانوني كما أنه

<sup>1</sup> - زادي سيد علي ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون ، جامعة تيزي وزو ، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، سنة 2014 ، ص 22.

<sup>2</sup> - عمر بوجادي ، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر ، رسالة دكتوراة دولة في القانون ، جامعة مولود معمري . كلية الحقوق تيزي وزو ، 2001 ، ص 103.

يجب أن تكون المصلحة شخصية أي أن القرار الإداري قد أثر في رافع الدعوى تأثيرا مباشرا كما يجب أن تكون المصلحة حاضرة و متواجدة و هو ما أصطلح عليه المشرع الجزائري بمصطلح قائمة أو محتملة و أن تكون هذه المصلحة قائمة و مشروعة.<sup>1</sup>

## 02- الشروط الخاصة لقبول دعوى الإلغاء :

بعد التأكد من شرطي الصفة والمصلحة يتحقق القاضي من توافر بعض الشروط الخاصة بالدعوى بصفة مستقلة و المتمثلة في الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه و شرط إحترام الميعاد .

### الفرع الأول : شروط دعوى إلغاء الترقيم النهائي

كما سبق البيان في مقدمة هذا المبحث أنه يترتب عن عملية الترقيم النهائي إعداد المحافظ العقاري الدفتر العقاري و تسليمه إلى الملاك المعترف بهم طبقا للمادة 46 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و هو سند وحيد لإثبات الملكية العقارية بعد المسح طبقا للمادة 19 من الأمر 74/75 المؤرخ في : 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري بنصها على " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري و الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية " .

<sup>1</sup> - سمية لنقار بركان ، منازعات العقار الفلاحي التابعة للدولة - في مجال الملكية و التسيير - الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر 2004، ص 84 .

و على الرغم من أن مبادئ السجل العيني تقضي بعدم جواز الاعتراض على الحقوق المقيدة نهائيا إلا أن المشرع الجزائري أجاز الطعن في الدفتر العقاري الناتج عن الترقيم النهائي إذ طبقا للمادة 16 من المرسوم 63/76 التي تنص على : " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء " دون التقيد بأجال محددة إلى غاية انقضاء أجل سقوط الحق العيني و هي مدة 15 سنة ، و بذلك فإن المشرع يكون قد قلل من قوة نظام السجل العيني بخلاف القواعد المقررة وهذا ما يستتف من قرار المحكمة العليا المؤرخ في : 2011/07/14 الذي جاء فيه ( لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة موضوعها إلا أما القضاء الإداري )<sup>1</sup>.

و بناءا عليه فإن دعوى إلغاء الترقيم النهائي تنصب أساسا على الدفتر العقاري الذي يعد بمثابة القرار الإداري المطعون فيه و من ثمة وجب إعطاء مفهوم للدفتر العقاري .

- بالرجوع إلى القوانين و الأوامر و المراسيم المنظمة للدفتر العقاري في التشريع الجزائري لا نجد تعريفا واضحا و صريحا و مباشرا للدفتر العقاري و هو ما جعل الفقه يتباين في تعريفه هذه الوثيقة.

---

<sup>1</sup> - أنظر مقدمة المبحث الثاني للفصل الثاني ، من هذه المذكرة .

- فقد عرفه البعض : على أنه السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية في نظام الشهر العيني و هو يعتبر الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات إذ لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي<sup>1</sup>.

- كما عرفه البعض الآخر: على أنه سند قانوني تقيد فيه جميع الحقوق و ما يرد عليها من أعباء.<sup>2</sup> و تأسيسا على ذلك نجد أن التعريفات السابقة تتفق جميعا على أن الدفتر العقاري عبارة عن سند مثبت للملكية و هو السند القانوني لهوية العقار و يستمد وجوده بوثائق المسح .

كما أن الدفتر العقاري منصوص عليه بالمرسوم التنفيذي رقم 32/73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة<sup>3</sup> كما نص عليه الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري القسم الثاني منه المواد 18 و 19 . كما تطرق إليه المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل و المتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري في مواده من 45 إلى 54 .

ويستلزم القانون عند الطعن غي الدفتر العقاري أمام القضاء الإداري إتباع إجراءات شهر عريضة إفتتاح الدعوى طبقا لنص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63/76 و توجه الدعوى ضد وزير المالية ممثلا بمدير الحفظ

<sup>1</sup> - مجيد خلفون . الدفتر العقاري ، مقال منشور ، بمجلة الموثق ، الغرفة الوطنية للموثقين بالجزائر عدد 08 سنة 2002 ص 15 .

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة ، مرجع سابق ، ص 195 .

<sup>3</sup> . المرسوم التنفيذي رقم 32/73 ، المؤرخ في : 1973/01/05 ، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية . عدد 15 .

العقاري طبقا للقرار الوزاري المؤرخ في : 1999/02/20 و ذلك على مستوى المحكمة الإدارية.

كما يشترط فضلا عن الصفة والمصلحة وجوبية توكيل محام و هو ما نصت عليه المادة 826 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و أن يتم تأسيس دعوى إلغاء الدفتر العقاري على الشروط الموضوعية السالفة الذكر لدعوى إلغاء القرارات الإدارية و خصوصا عيب السبب الذي يمثل إنعدام الحالة الواقعية و القاعدة القانونية و وقوع خطأ في تقديرها عند صدور القرار الإداري الذي هو الدفتر العقاري و هو في هذه الحالة أعمال المسح التي كشفت عن أصحاب الحقوق العينية و شكلت بسبب ذلك أساسا لعملية التزقيم النهائي ، و يترتب على إثر إلغاء الدفتر العقاري إعتباره كأن لم يكن و بالنتيجة إتباع إجراءات شهر الحكم طبقا للمادتين 15 و 16 من الأمر 74/75 السالف الذكر و كأثر للحكم المشهر يلزم المحافظ العقاري بإتلاف الدفتر القديم الملغى قضاء و اتخاذ قرارا معاكسا للقرار المنشئ للدفتر العقاري بتسليم دفتر آخر للمالك الجديد.<sup>1</sup>

كما تجدر الإشارة إلى أن شرط الميعاد المنصوص عليه في المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لا تحقق في دعوى إلغاء الدفتر العقاري بل أن الأجل مفتوح إلى غاية سقوط الحق العيني أي لمدة خمسة عشر 15 سنة كاملة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - ريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، منشورات بغدادية ، 2009 . ص 66 .

<sup>2</sup> - ميسون زهويل ، إكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيابة ، المرجع السابق ، ص 155 .

الفرع الثاني : مبررات اللجوء إلى القضاء الإداري .

قد يثور التساؤل حول وجود دعويين حول إلغاء ترقيم عقار الأولى أمام الجهة القضائية العادية أو القضاء العقاري و الثانية دعوى أمام الجهة القضائية الإدارية ، فالدعوى الثانية تجد مبرراتها في أن ترقيم العقار صار نهائيا و أنه بالنتيجة صدر قرارا عن المحافظ العقاري و هو الدفتر العقاري الذي يعد قرارا إداريا محضا ، ومنه فإن مبررات اللجوء إلى القضاء الإداري تجد أسسها في نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السالف الذكر وكذا المادة 19 من الأمر 74/75 أين يعد الدفتر العقاري قرارا إداريا صادرا عن الجهة الإدارية و هي المحافظة العقارية وبالنتيجة فإن أحد أطراف هذه الدعوى هو جهة إدارية بمفهوم المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و هو ما يعبر عنه بالمعيار العضوي على أنه من اختصاص الجهات القضائية الإدارية النظر في المنازعة الناجمة عن نشاط الإدارة مهما كانت طبيعتها طالما أن الإدارة طرفا في النزاع و أن الترقيم صار نهائيا بمعنى أننا إزاء قرار إداري محض و هو الدفتر العقاري .

كما أن من مبررات اللجوء إلى القضاء الإداري هو أن أحكامه القضائية تكون نافذة بمجرد صدورهما رغم الإستئناف و الحال أن أحكام القضاء الإداري تصدر ابتدائيا و نهائيا في أول درجة مما يتيح لصاحب الحكم أن يسعى في تنفيذه دون النظر إلى الإستئناف إلا إذا قام الطرف الآخر بإجراءات وقف التنفيذ طبقا للقواعد المقررة قانونا .

**المطلب الثاني : أوجه الشبه و الاختلاف بين الدعويين .**

إذا كانت الدعوى هي الطلب الذي يرفع إلى القضاء للحصول على حكم بإقتضاء حق أو حمايته أو تقريره سواء كانت هذه الدعوى إدارية إذا كانت الإدارة طرفاً في النزاع بمفهوم المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>1</sup>، أو دعوى مدنية بحسب القواعد العامة إذا كان النزاع القائم بين أفراد القانون الخاص، فإن الإختلاف و الشبه بين الدعويين خاصة في دعاوى الترقيم المؤقت والنهائي للعقارات واضحاً، لذا وجب ذكر أوجه الشبه والإختلاف بين الدعويين لنبرز مميزات كل واحدة منهما .

**الفرع الأول : أوجه الشبه .**

أن كلا الخصومتين تحكمهما إجراءات واحدة من حيث :

- **الاختصاص الإقليمي** : قبل اللجوء إلى رفع الدعوى سواء تعلق الأمر بدعوى الترقيم المؤقت أو النهائي، يجب على المدعي مراعاة موطن تواجد العقار سواء كان ترقيميا مؤقت أم نهائياً، إذ يبقى الإختصاص معقود لمحكمة تواجد العقار طبقاً للمادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .<sup>2</sup>

- **رفع الدعوى** : ترفع دعوى إلغاء الترقيم المؤقت و النهائي بموجب عريضة مكتوبة تسمى عريضة إفتتاح دعوى وفقاً لنص المادة 815 من قانون الإجراءات و الإدارية التي

<sup>1</sup> - المادتين 800 و 801 ، القانون 09/08 ، سابق الذكر .

<sup>2</sup> - المادة 518 ، من نفس القانون .

تحيل إلى أحكام المواد 15 من ذات القانون مع مراعاة أحكام المادة 827 من نفس القانون.<sup>1</sup>

- دفع الرسوم : دعوى إلغاء الترقيم من الدعاوى التي يجب فيها على المدعى دفع الرسوم القضائية سواء أمام القضاء العادي أو الإداري و هذا طبقا للأمر 01/15 المؤرخ في 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي الذي يحدد الرسوم الخاصة بتسجيل مختلف الدعاوى أمام أجهزة العدالة.<sup>2</sup>

- تبليغ الخصوم: بعد رفع دعوى إلغاء الترقيم المؤقت أو النهائي و تسجيلها بأمانة ضبط المحكمة المختصة يسلم للمدعي نسخة لتبليغ أطراف الخصومة وفقا لنص المادة 18، 19 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أين يسلم التكليف بالحضور للخصوم بواسطة محضر قضائي .

-شهر العريضة : و تكون بتحرير عريضة افتتاح دعوى تسجل لدى مصلحة رفع الدعاوى سواء بالمحكمة العادية أو بالمحكمة الإدارية المختص إقليميا و يوضع لها رقما بعد أن تسدد الرسم القضائي و ذلك من نسختين لأجل القيام بإجراءات شهر العريضة أمام محافظة الشهر العقاري طبقا للمادة 85 من المرسوم التنفيذي 63/76 و المادة 17

<sup>1</sup> - المادة 815 ، من القانون 09/08 ، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - الأمر 01/15. المؤرخ في: 2015/047/23، المتضمن قانون المالية التكميلي الذي يحدد الرسوم الخاصة بتسجيل مختلف الدعاوى أمام أجهزة العدالة ، الجريدة الرسمية عدد 40 .

و 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و العريضة الأخرى يقوم المدعي بتبليغها للمدعي عليه عن طريق المحضر القضائي .

### الفرع الثاني : أوجه الاختلاف.

إذا كانت أوجه الشبه بين الدعويين كما رأينا سلفا ليست جوهرية فإن أوجه الإختلاف تبدو أكثر جوهرية من سابقتها و هي كالآتي :

### الإختصاص النوعي :

دعوى الترقيم المؤقت تخضع للقضاء العادي كونها خصومة بين أفراد طبيعيين و تكون أمام الجهة القضائية بقاضي فرد ، أما دعوى إلغاء الترقيم النهائي فهي تخضع للقضاء الإداري لكون أحد أطرافها هو جهة إدارية تتمثل في أملاك الدولة عامة و أحيانا يضاف إليها أملاك الدولة إذا تم تسجيل العقار بإسم الدولة و تنظر الخصومة هنا بقضاء جماعي كما أن الخصومة المدنية هي ملك للأطراف أما في الخصومة الإدارية فإن المستشار المقرر له دور إيجابي يشبه دور قاضي التحقيق لما له من صلاحيات منحها له قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

- محضر عدم الصلح : ففي المنازعة العادية في الترقيم المؤقت فمن شروط رفع الدعوى وجود محضر عدم الصلح الذي يحرره المحافظ العقاري وفقا للمادة 15 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي 63/76 بينما في المنازعة الإدارية أي الترقيم النهائي فيجب رفعها بمجرد وجود الدفتر العقاري تحت طائلة عدم قبول الدعوى .<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - المادة 15 فقرة 03 ، من المرسوم 63/76 ، السابق الذكر .

- في ميعاد الدعويين : ففي المنازعة المدنية يجب تحت طائلة البطلان أن ترفع دعوى في ظرف ستة أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح للأطراف وفقا لنص المادة 15 فقرة 04 من المرسوم 63/76 و ذلك تحت طائلة عدم القبول سواء لم يرفق المحضر أم تم رفع الدعوى بعد هاته المدة . أما في منازعة الترقيم النهائي فلا تخضع لمدة معينة بل تسري عليها القواعد العامة أي فترة 15 سنة و هي مدة التقادم المكسب فبعد هذه المدة لا يستطيع المعارض الاختصام في الدفتر العقاري و في الحكم الصادر في الدعويين<sup>1</sup>.

- ففي الدعوى المدنية يصدر الحكم ابتدائي أي قابل للاستئناف و بالنتيجة غير قابل للتنفيذ، أما في دعوى إلغاء الترقيم النهائي فالحكم يصدر ابتدائي نهائي و قابل للتنفيذ أي شهره أمام الحفظ العقاري .

**تمثيل المحامي :** يشترط في التقاضي أمام الجهة الإدارية بالنسبة للأشخاص الطبيعيين تمثيلهم بمحام وجوبا طبقا للمادة 815 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أما الأشخاص المنوه عنهم في المادة 800 من نفس القانون فهم غير معينين بالتمثيل الوجوبي من طرف محام طبقا لنص المادة 820 من نفس القانون.

---

<sup>1</sup> - المادة 15 فقرة 04 ، المرسوم التنفيذي 63/76 ، السابق الذكر .

### خلاصة الفصل الثاني :

يتضح من خلال هذا الفصل أن المشرع الجزائري بالرغم من تبنيه نظام الشهر العقاري العيني المبني أساسا على الثقة و يعمل بوسائل فنية وتقنية فضلا على ذلك الترسانة القانونية التي دعم بها مختلف المصالح التي توكل لها مهمة تنظيم الحياة العقارية ، و بالرغم من ذلك كله و من خلال ما سبق دراسته فإنه قد يتخلل هذه الإجراءات الفنية والإدارية أخطاء و زلات يمكن أن تضر بالغير كما أن المشرع بالرغم من ثقته في عمليات المسح والشهر إلا أنه أبقى على نسبيتها بدليل أنه أقام إجراءات إدارية متاحة للغير كي يقدمها للإدارة القائمة على مصالح العقار كما أنه مرة أخرى و بالرغم من أن الترقيم العقاري سواء كان مؤقت أو نهائي يكتسي بما كان طابع الرسمية إلا أن المشرع وضع طريقا قانونيا و بين القوانين والمراسيم و التشريعات ذات الصلة كي يطعن فيها المتضرر أمام القضاء .

و بناء عليه فإنه من خلال الفصل يتضح جليا :

- أن كل عمليات المسح و الترقيم (الشهر) تبقى حجيتها نسبية وقابلة للطعن فيها إداريا و النزاع فيها قضائيا.

- المشرع أصاب في ترك الأجال مفتوحة للطعن في عملية ترقيم العقار لأن ضبط العقار ليس بالمهمة السهلة بالرغم من التقدم العلمي و التشريعي على حدا سواء .

- المشرع نجح إلى حد كبير في وضع الأسس و الآليات القانونية التي تضمن الحقوق العينية للأفراد و تحمي ملكياتهم العقارية عن طريق إصدار العديد من النصوص و التشريعات في المجال العقاري .