



جامعة زيان عاشور بالحلفة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



# إثبات الملكية العقارية بواسطة الدفتر العقاري

مذكرة ضمن متطلبات لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص : قانون العقاري

إشراف الأستاذ:

شريط محمد

إعداد الطالبة:

✓ فرحات فاطمة زهرة

الموسم الجامعي : 2015/2016م



جامعة زيان عاشور بالجلفة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



# إثبات الملكية العقارية بواسطة دفتر العقاري

مذكرة ضمن متطلبات لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص : قانون العقاري

إشراف الأستاذ:

شريط محمد

إعداد الطالبة:

✓ فرحات فاطمة زهرة

أعضاء لجنة المناقشة :

د/.....رئيسا

د/.....مشرفا و مقورا

د/.....عضوا ممتحنا

الموسم الجامعي : 2016/2015م

# أهداء

إلى من قال فيهما الحق عز وجل

**\*\* وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا \*\***

إلى من غمرتني بعطفها وسهرت علي الليالي

ومسحت دموع أحزاني وأفراحي .....

أمي الغالية رعاها الله

إلى من قاسمني أحلامي وعلمي نخزمه الصمود أمام الصعاب لبلوغ غاياتي وتحقيق أمالي

وعزز بعطفه وحنانه ثقتي بنفسي وبغيري

إلى قمر ظمتي والشمعة التي تحترق ليضيء نورها دربي .....

والذي الحبيب حفظه الله

إلى أغلى ما أهدتني الحياة ومع من أحس معهم بالأمان .....

عائلتي الكريمة

إلى كل الزملاء والزميلات

إلى كل من ساعدنا في الجاز هذه المذكورة ولو بكلمة طيبة

لهم منا جميعا كل العرفان والامثان

# كلمة شكر

أشكر

المولى عز وجل لقوله تعالى

﴿لأن شكرتم لأزيدنكم﴾

الذي أعانني على شق طريق النجاح

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى أسناذنا الفاضل شريط محمد

على قبوله الإشراف على هذا البحث وعلى توجيهاته السديدة

إلى الذي وفر وقته وحرص كل الحرص على أن يظهر هذا العمل على أحسن

وجه

إلى كل من مد لنا يد العون إلى من ساعدنا ولو بكلمة طيبة

شكراً



# أهداء

إلى من قال فيهما الحق عز وجل

**\*\* وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا \*\***

إلى من غمرتني بعطفها وسهرت علي الليالي

ومسحت دموع أحزاني وأفراحي .....

أمي الغالية رعاها الله

إلى من قاسمني أحلامي وعلمي نخزمه الصمود أمام الصعاب لبلوغ غاياتي وتحقيق أمالي

وعزز بعطفه وحنانه ثقتي بنفسي وبغيري

إلى قمر ظمتي والشمعة التي تحترق ليضيء نورها دربي .....

والذي الحبيب حفظه الله

إلى أغلى ما أهدتني الحياة ومع من أحس معهم بالأمان .....

عائلتي الكريمة

إلى كل الزملاء والزميلات

إلى كل من ساعدنا في الجاز هذه المذكورة ولو بكلمة طيبة

لهم منا جميعا كل العرفان والامثان

# كلمة شكر

أشكر

المولى عز وجل لقوله تعالى

﴿لأن شكرتم لأزيدنكم﴾

الذي أعانني على شق طريق النجاح

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى أسناذنا الفاضل شريط محمد

على قبوله الإشراف على هذا البحث وعلى توجيهاته السديدة

إلى الذي وفر وقته وحرص كل الحرص على أن يظهر هذا العمل على أحسن

وجه

إلى كل من مد لنا يد العون إلى من ساعدنا ولو بكلمة طيبة

شكراً



حق كفة

مقدمة:

تشكل الملكية العقارية أهمية بالغة باعتبارها مصدرا من مصادر الثروة وذلك لتزايد قيمة العقار المستمر، واشتغال الكافة لاكتسابه، كونه ثروة لا تفنى كما أنها تعتبر مقوما فعالا للاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية فبإزدهار وإتساع الملكية العقارية وتنظيمها تزدهر معها الحياة الإجتماعية ولذلك كان لزاما علي الدول أن توفر لها الحماية القانونية من إعتداء يهدد المالك، بمنح هذا الأخير محررا يثبت ملكيته العقارية .

إن المسائل الجوهرية التي تدعم الملكية العقارية وتؤكد الإنتمان الأخذ بنظام مستقر للشهر العقاري فالشهر العقاري يهدف إلى تنظيم هوية لكل عقار، وقد وجدت الدول إن من أهم الوسائل لحماية الملكية العقارية وضمان إستقرارها وسهولة تداولها وأدائها لوظائفها هو خضوع الملكية والحقوق العينية من حيث إكتسابها وإنشاؤها وتداولها وأدائها لوظائفها لنظام تعلن فيه الحقوق العقارية وأصحاب هذه الحقوق في سجلات خاصة يُمكن لكل ذي مصلحة أن يطلع عليها وهو ما يعرف بنظام الشهر العقاري، ويقصد بالشهر العقاري بأنه مجموعة القواعد والاجراءات التي تهدف الى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين إتجاه الغير ومن شأن هذه القواعد والاجراءات تنظيم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى الواردة عليها في سجلات معدة للإطلاع الكافة فيكسب الحق المشهر علي هذا الوجه قوة ثبوت مطلقة بالإستناد إلى هذه السجلات والقيود الواردة فيها، يستطيع الغير أن يتعامل بشأن أي من العقارات المشهورة مع صاحب الحق فيه بكل ثقة وطمأنينة.

وإذا كانت معظم الدول المتحضرة قد أخذت بمبدأ الشهر العقاري، إلا أنها لم تسلك في تحقيق هذا المبدأ سبيلا واحد وقد نتج عن ذلك قيام نظامين للشهر العقاري، نظام يعتمد أسماء أصحاب الحقوق أساسا للشهر، ويعرف بنظام الشهر الشخصي، ونظام يعتمد على العقار أساسا لهذا الشهر، ويعرف بنظام الشهر العيني. هذا الأخير الذي جاء على نقيض

نظام الشهر الشخصي لتحقيق ما عجز عن تحقيقه هذا الأخير، وهو دعم الإئتمان العقاري وتحقيق إستقرار الملكية العقارية وبعث الثقة فيها.

وقد أولى المشرع الجزائري إهتماما بالغا بالملكية العقارية لما تحتله من مكانة في تنمية الإقتصاد الوطني وإنعاشه ، وما يُلاحظ عند دراسة الملكية العقارية ما قبل إسترجاع الدولة الجزائرية سيادتها الوطنية من طرف المستعمر الفرنسي فقد كانت السياسة العقارية الإستعمارية طوال تلك المرحلة مستمدة من منهج إحتلالي مفاده الإستيلاء علي أراضي الجزائريين بشتى الطرق والوسائل المادية والقانونية، وكان التشريع العقاري الاستعماري يرمي علي الخصوص إلى ضمان حرية المعاملات العقارية بهدف تسهيل عملية التنازل عليها والذي ينجم عنه تفكيك النظام الإجتماعي والإقتصادي والقضاء علي القواعد المستمدة من الشريعة الإسلامية والأعراف .

وبعد الإستقلال وإسترجاع الجزائر لسيادتها الوطنية، ووراثتها لسياسة عقارية متدهورة كان من الضروري علي المشرع وكمرحلة إنتقالية أن ينتهج نظام الشهر الشخصي الذي كانت تتخذه فرنسا رغبة من المشرع في إرساء الملكية العقارية علي قواعد ثابتة تحقق الاستقرار في المجال العقاري، وتحقيقا لنظام الإستمرارية حتى لا تعم الفوضى.

ونظرا لكثرة الإنتقادات وعدم تمكن نظام الشهر الشخصي من تحقيق الغرض والهدف المرجوا منه، وهو حماية التصرفات وتحقيق الثقة والائتمان العقاريين، وضمان إستقرار الملكية العقارية، وهو ما دفع بالمشرع الجزائري الي الأخذ بنظام آخر بديلا له يحقق أهداف الشهر العقاري، فأبقى على العمل بنظام الشهر الشخصي وبدأ في إصدار جملة من التشريعات تهدف للتأسيس لنظام شهر عقاري يساعد علي فرض الرقابة علي السوق العقارية، فصدر الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 11/08/1971 المتضمن الثورة الزراعية الذي كان البادرة الأولى لتأسيس هذا النظام في المادة 25 منه حيث تمّ ذكر

إحداث (المسح العام لأراضي البلاد)، وتبعه المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة إذ نص في مادته 33 على: تستبدل شهادات الملكية العقارية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 والمشار إليه أعلاه.

كما نص في المادة 33 من ذات المرسوم والتي أكدت ان الدفتر العقاري سيشكل في المستقبل السند الوحيد المثبت للملكية العقارية، وهو ما يؤكد نية المشرع في إنتهاج نظام الشهر العيني والذي تجسد في صدور الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

وبناء على الأمر المذكور أعلاه، صدرت مراسيم تضع الإطار العام لتفعيل نظام الشهر العيني وتوسيعه، أهمها المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07، كما صدر في ذات الإطار المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 والمرسوم التنفيذي رقم 132/93 المؤرخ في 1993/05/19 وكل هذه القوانين والمراسيم المذكورة أعلاه تبين مدى رغبة المشرع في تدعيم وحماية الملكية العقارية وتحقيق فكرة الإنتمان العقاري التي تسهل عملية التداول والتعامل في الأموال العقارية، والمشرع ووعيا منه بمدى صعوبة تجسيد نظام الشهر العيني علي الواقع نظرا لصعوبة عملية المسح وما تتطلبه من وسائل مادية وبشرية مؤهلة، أخذ بنظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم يتم فيها بعد إجراء عملية المسح العام للأراضي، وذلك كمرحلة إستثنائية وإنتقالية إلى غاية تعميم هذه العملية، مما يؤدي بنا القول أنه وإلى حد الآن فنظام الشهر المعتمد في الجزائر هو نظام مزدوج.

ومن خلال كل ذلك، يثور إشكال حول إثبات الملكية العقارية والذي قد يعتبر إشكالا عويصا نظرا للنزاعات المثارة بشأن هذه الملكية، إذ أن الأمر يختلف بحسب ما إذا كان العقار المراد إثبات ملكيته متواجد في منطقة غير ممسوحة- أين يطبق نظام الشهر الشخصي- أو متواجد في منطقة ممسوحة- أين يطبق نظام الشهر العيني- فإذا كنا بصدد تطبيق نظام الشهر الشخصي، فإن الإثبات يتم بكل الوسائل الممكنة ليس فقط بالعقود الرسمية المحررة من قبل الأشخاص المؤهلين قانونا لذلك، بل وحتى بالعقود العرفية.

أما إذا كنا بصدد تطبيق نظام الشهر العيني القائم علي عملية المسح العام للأراضي، والتي تسلم بشأنها وعند الإنهاء منها دفاتر عقارية لها حجية في إثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، فإعتماد المشرع علي نظام العيني أدى الي توحيد سندات الملكية العقارية في سند واحد هو الدفتر العقاري لإثبات الملكية العقارية وهو موضوع المذكرة.

### أهمية الموضوع :

إن الموضوع الذي عنيت بدراسته، يتناول اثبات الملكية العقارية بالدفتر العقاري وذلك لإعتبار أن الدفتر العقاري هو أقوى وسيلة إثبات للملكية العقارية في المناطق التي تم مسحها وذلك للإرتباطه الوثيق بعملية المسح للإقليم وتأسيس السجل العقاري، ولذلك له أهمية خاصة لدى الفرد لأنها وسيلة يقدمها الشخص لدعم موقفه والوصول الى الحق الذي يطالب به ، ولكن من الناحية العملية يعاني كثيرا للحصول على هذا الدفتر العقاري نتيجة جهله للإجراءات القانونية الواجب إتباعها مما يؤدي به الى وصوله الى القضاء اما بسبب نزاعات أفراد آخرين معه حول نفس الملكية العقارية او نزاعات مع الهيئات الإدارية المكلفة قانونا بمنح إثبات الملكية.



## أسباب إختيار الموضوع:

توضيح دور الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، ومدى حجيته القانونية في ذلك، كما أن الكثير من الأفراد يجهل تلك الإجراءات للحصول عليه والإثار التي يحدثها إضافة الى عدم الإلمام بالثقافة القانونية العقارية ومحدوديتها للعديد من الأفراد كالتجار وأصحاب المهن الحرة.

وأهم سبب لإختيار الموضوع هو من أجل القيام بدراسة قانونية في مجال القانون العقاري الذي يعتبر من اعقد القوانين وأكثرها أهمية لأهمية العقار ذاته.

## الإشكالية:

وفي ظل المعطيات السالفة الذكر يمكننا ضبط إشكالية أساسية يمكن طرحها كما

يلي:

إلى أى مدى يمكن إعتبار الدفتر العقاري وسيلة للإثبات الملكية العقارية؟

## المنهج المتبع:

إعتمدنا في موضوع دراستنا المنهج الوصفي التحليلي، والذي من خلاله نحاول تحليل مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية المتصلة بالعقار والقول ما إذا كان المشرع الجزائري قد أصاب أو أخطأ، مع التعليل في كلتا الحالتين و إبداء الإقتراحات كلما إقتضى الأمر ذلك.

وقد إرتأينا لمعالجة هذه الدراسة، بإتباع فصلين إثنين، تطرقنا في الأول إلى ماهية

الدفتر العقاري، وفي الفصل الثاني، نتطرق الي حجيته القانونية وإلغاءه.

الفصل الأول: ماهية الدفتر العقاري

المبحث الأول: مفهوم الدفتر العقاري

المطلب الأول: تعريف الدفتر العقاري ومضمونه

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

المبحث الثاني: إجراءات الحصول علي الدفتر العقاري

المطلب الأول: إعداد المسح العام للأراضي

المطلب: إجراءات إعداد الدفتر العقاري وتسليمه

الفصل الثاني: الحجية القانونية للدفتر العقاري وإلغاءه

المبحث الأول: الحجية القانونية للدفتر العقاري

المطلب الأول: الحجية المطلقة للدفتر العقاري

المطلب الثاني: الحجية النسبية للدفتر العقاري

المبحث الثاني: إلغاء الدفتر العقاري

المطلب الأول: دعوى إلغاء الدفتر العقاري

المطلب الثاني: شهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري

# الفصل الأول

ماهية دفتر العقاري

مع تبني المشرع الجزائري للنظام الشهر العيني بمقتضى الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/03/25 المعدل والمتمم المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المنفذ بالمرسومين 62/76 و 63/76 المتعلقين تباعا بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي يعتمد أساسا علي عملية مسح الأراضي العام، وبهذا نرى ان الدفتر العقاري يرتبط بالنظام الشهر العيني.

فالدفتر العقاري يمثل وبحق تجسيدا فعليا لنظام الشهر العيني، ومن خلال هذا الفصل سنتعرف على مفهوم الدفتر العقاري وبذلك نقسم موضوع دراستنا لهذا الفصل إلي مبحثين نتناول في المبحث الأول مفهوم الدفتر العقاري وفي المبحث الثاني إجراءات الحصول على الدفتر العقاري وحجيته القانونية.

## المبحث الأول: مفهوم الدفتر العقاري

وبذلك نقسم المبحث إلى مطلبين نتناول في الأول تعريف الدفتر العقاري وأهدافه وفي الثاني طبيعته القانونية.

## المطلب الأول: تعريف الدفتر العقاري ومضمونه

إن المشرع الجزائري استعمل لأول مرة مصطلح الدفتر العقاري بمقتضى نص المادة 32 من المرسوم التنفيذي 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة الذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية<sup>1</sup>.

جاء في هذه المادة بأنه بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 25 من الأمر رقم 73/71، يسلم للمالكين دفترا عقاريا بدلا من شهادات الملكية، ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في الملكية العقارية وتطبيقا للنص المتقدم الذكر جاء الأمر 74/75 ونص في مادته 18 علي أنه يقدم الي مالك العقار بمناسبة الاجراء الأول دفتر عقاري تتسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية ثم جاء نص المادة 45 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والنصوص التالية له ليبين طبيعة الدفتر العقاري وحجيته والبيانات التي يتضمنها وطريقة التأشير عليه وتسليمه وإغائه<sup>2</sup>، وسنحاول التطرق إلى تعريف الدفتر العقاري في الفرع الأول ومضمونه في الفرع الثاني .

## الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري

يمكن التفرقة بين تعريف الدفتر العقاري من الناحية اللغوية (أولا) ومن الناحية الاصطلاحية (ثانيا).

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني الدفتر العقاري، مقال في مجلة الموثق الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 08، ص 15.

<sup>2</sup> - ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 261.

### أولاً: التعريف اللغوي للدفتر العقاري

يشمل الدفتر العقاري جملتين: الدفتر - العقاري.

**الدفتر:** يقصد به كراس كتيب ، سجل وهو الصحف المضمونة تدون فيها الحسابات وغيرها من الأعمال التي يراد حفظها.

**العقاري (Le foncier):** و هو مصطلح مشتق من كلمة عقار وهو كل شيء ثابت في حيزه لا يمكن نقله إلا إذا تم إتلافه، مع الإشارة أن مصطلح (foncier) باللغة الفرنسية أشمل من مصطلح (Immobilier) علي أساس أن المصطلح الآخر يحمل معنى العقارات المبنية والعقارات غير المبنية<sup>1</sup>.

وعن العقار، جاء في كتاب الأستاذ حامد مصطفى، بأن القانون عرفه على أنه كل شيء مستقر ثابت لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف ، وقد عرفته مجلة العقار وسمته غير المنقول بأنه ما لا يمكن نقله من محل إلى آخر. وعرفه مرشد الحيران بأنه كل ماله أصل ثابت لا يمكن نقله وتحويله<sup>2</sup>.

### ثانياً: التعريف الاصطلاحي للدفتر العقاري

ما يمكن استخلاصه من خلال استقراء جميع النصوص التشريعية و التنظيمية المنظمة للعقار في الجزائر أن المشرع لم يقم بتعريف الدفتر العقاري بصفة مباشرة بل ترك أمر ذلك إلى الفقه.

وقد تباينت التعاريف الفقهية للدفتر العقاري باختلاف الزاوية التي ينظر إليها كل باحث قانوني.

فهناك من عرفه بأنه: « سند قانوني تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من أعباء »<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2014، ص 248.

<sup>2</sup> - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2012، ص 9.

<sup>3</sup> - جمال بو شناعة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006، دار الخلدونية، الجزائر، ص 195.

فهناك من عرفه: « سند قانوني ذو حجية قوية، تفيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، ويسلم الى كل مالك يكون حقه قائماً بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية»<sup>1</sup>.

وهناك من عرفه على أنه: « سند يقدم للمالك يثبت بموجبه حقوقه على عقار معين، ويبين من خلاله الأعباء التي تنتقل العقار ولا يسلم هذا الدفتر إلا للمالك بعد الترقيم النهائي»<sup>2</sup>.

وهناك من عرفه على أنه: «سند إداري يُمنح من قبل المحافظ العقاري إلى أصحاب العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية التي شملتها عملية مسح الأراضي ويشكل سند ملكيتهم لها»<sup>3</sup>.

وهناك من عرفه على أنه: «الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح، ينشأ استناداً على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتاً لحقوقه، ويُعد السند الوحيد المثبت للملكية»<sup>4</sup>.

وقد عرفه الدكتور جمال عبد الناصر مانع بأنه: « مرآة تعكس حالة العقار الممسوح المادية والقانونية، إستناداً إلى أحكام قانون الشهر العقاري، وهو بذلك السند القوي في إثبات الملكية العقارية»<sup>5</sup>.

مما سبق نجد أن التعريفات السابقة تتفق جميعاً على أن الدفتر العقاري "سند مثبت للملكية"، وبالتالي فالدفتر العقاري يمثل الحالة المدنية الصحيحة للملكية العقارية، ينتج بإتباع إجراءات قانونية صحيحة وهذا لتأمين معرفة دقيقة للعقار.

<sup>1</sup> - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 249.

<sup>2</sup> - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، ص 249.

<sup>3</sup> - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 233.

<sup>4</sup> - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداد، ص 125.

<sup>5</sup> - جمال عبد الناصر مانع، الاختصاص القضائي في الغاء الدفتر العقاري، مقال بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، العدد التجريبي، أبريل 2006، ص 82.

إذن فالدفتر العقاري عبارة عن سند إداري تصدره المحافظة العقارية بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري فيقدم للمالك الذي يكون حقه قائماً بناء على إنشاء بطاقة عقارية مطابقة وهذا حسب المادة 01/46 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

من خلال هذا التعريف نلاحظ أن الدفتر العقاري يتمتع بالخصائص التالية:

- ينشأ الدفتر العقاري بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.

- يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه علي عقار ممسوح بعد إنشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني.

- الدفتر العقاري يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب القرار الوزاري، وعملية إعداده وكيفية التأشير عليه محددة بنص القانون. هذا وبالرجوع إلي نص المادة 45 فقرة 1 من المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم المذكور سابقاً، نجد أن المشرع الجزائري قد ترك للوزير المكلف بالمالية مبادرة تحديد نموذج الدفتر العقاري، كما ترك للإدارة المكلفة بمسك الدفتر العقاري إمكانية إعداد الدفتر العقاري بواسطة الاستنساخ أو التصوير<sup>1</sup>.

كما أن الدفتر يشكل سنداً قوياً للملكية، ولا يمكن أن يسجل أي إجراء في السجل العقاري دونه، وكل تأشير في البطاقة العقارية العينية ينبغي أن ينقل على الدفتر العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار<sup>2</sup>.

وعليه فإن هذا السند أي الدفتر يعتبر بمثابة جسم الملكية العقارية، يستمد روحه أساساً من وثائق المسح، ويشكل مخالفة هذه القاعدة من طرف المحافظ

<sup>1</sup> - هنا وافي، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق المسوحة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013، ص 10.

<sup>2</sup> - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2011، ص 128.



العقاري خرقا فادحا لأحكام قانون الشهر العقاري، يترتب عنه مسؤولية كاملة بمجرد ثبوت خطئه هذا المتمثل في تسليم الدفاتر العقارية دون مراعاة مقاييس الرسم الطبوغرافي لحدود الملكيات المنجزة من قبل المسح العام للأراضي المستحدثة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: مضمون الدفتر العقاري

باعتبار الدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية باختلاف أنواعها في الأراضي الممسوحة، تدخل المشرع الجزائري في حصر البيانات الواجب مراعاتها عند القيام بإعداده، وحسب نص المادة 45 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم يجب أن يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية<sup>2</sup>، والذي يجب أن يحتوي على:

**1-الطابع:** مجموعة من البيانات المعنية أو المعرفة للعقار والذي يتضمن : البلدية مجموعة الملكية رقم، القسم، سعة المسح.

### 2-مجموع الجداول:

**1-2 الجدول الأول:** تعين فيه مجموع الملكية مع ذكر النطاق الطبيعي(الموقع، المساحة....).

**2-2 الجدول الثاني:** ويتضمن الملكية وينقسم إلى قسمين:

**أ-قسم أيمن:** يتعلق بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق وكذا التصرفات العقارية اللاحقة على العقار.

**ب-قسم أيسر:** هوية المالكين (الاسم، اللقب..).

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مرجع سابق ص15.

<sup>2</sup> - أنظر القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية في 1976/05/27، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج ر عدد20.

2-3-الجدول الثالث: يتضمن قسمين:

أ-قسم أيمن: تذكر فيه الارتفاقات.

ب-قسم أيسر: تؤشر فيه جميع التشطيبات و التغييرات التي تلحق بالحقوق المشهورة في القسم الأيمن المجاور.

2-5-الجدول الخامس: تؤشر فيه كل الامتيازات والرهن الواردة على مجموع الملكية.

أ-قسم أيمن: شهر جميع التصرفات (الرهن، والامتيازات).

ب-قسم أيسر: تشطيبات التصرفات مثل شطب الرهن عند انقضائه.

2-6-الجدول السادس: ويخص تأشيرة التصديق والتي من خلالها يصادق المحافظ العقاري وتحت مسؤوليته على أمرين هما :

الأمر الأول: هو التصديق على تاريخ تسليم الدفتر العقاري لمالكه.

الأمر الثاني: على تطابق التأشيرتين المبينتين في الدفتر العقاري مع البطاقة العقارية الموافقة له، ويتم التصديق عن طريق وضع خاتم المحافظة العقارية و توقيع المحافظ العقاري<sup>1</sup>.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

قبل التطرق إلي الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، تجدر الإشارة إلي الميزتان

اللتان يتميز بهما الدفتر العقاري وهما:

- أن الدفتر العقاري يعد وثيقة إدارية: الدفتر العقاري هو وثيقة إدارية تسلم بقرار من المحافظ العقاري، وهو الموظف الذي أوكلت له مهمة مسك السجل العقاري عكس ما

<sup>1</sup> - احمد ضيف،الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية،مقال في مجلة الواحات للبحوث والدراسات،جامعة غرداية، العدد 06،سنة2009، ص227.

هو جاري به في معظم الدول التي تعمل بنظام الشهر العيني، والتي أسندت هذه المهمة إلي قاضي من قضاة المحكمة وهو القاضي العقاري<sup>1</sup>.

ويتميز بأن وجوده مقترن دائما بعملية المسح العام للأراضي، ويسلم بعد إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية تنفيذا للإجراءات الأولية الخاصة بتقييم العقارات.

- الدفتر العقاري سند للملكية العقارية: وهذا ما جاءت به المادة 19 من الأمر 74/75 المعدل والمتمم والمادة 33 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/23 المذكورتان سابقا.

أما عن الطبيعة القانونية الدفتر العقاري فإنها في غاية الأهمية على أساس أنه لا يمكن معرفة الإطار القانوني الواجب التطبيق في حالة المنازعات حول إلغاء الدفتر العقاري بدون معرفة الطبيعة القانونية لهذا الأخير وقد اختلفت آراء فقهاء ورجال القانون حولها، فمنهم من اعتبر الدفتر العقاري قرار إداري (الفرع الأول) والبعض الآخر كيفه على أنه ليس قرار إداري (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الدفتر العقاري قرار إداري

إعتبر الأستاذ عمار بوضياف وفي نفس المنحى الأستاذ جمال عبد الناصر مانع بأن الدفتر العقاري هو عبارة عن قرار إداري، وهذا بسبب أن جميع عناصر القرار الإداري متوافرة فيه<sup>2</sup>، ولقد تعددت التعاريف الخاصة بالقرار الإداري، فهناك من عرفه على أنه: « ذلك العمل القانوني الصادر بصفة انفرادية من سلطة إدارية الهدف منه إنشاء بالنسبة للغير التزامات و حقوق »<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - هناء وافي، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، مرجع سابق، ص 11.

<sup>2</sup> - القيبي لخضر، النظام القانوني للدفتر العقاري، مداخلة أقيمت خلال الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، جامعة المدية، أفريل 2011، ص 5.

<sup>3</sup> - ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، دار لباد، سطيف الجزائر، 2007، ص 246.

وهناك من عرفه على أنه: « إفصاح من جانب الإدارة عن إرادتها الملزمة لها من السلطة بمقتضى القوانين واللوائح في الشكل الذي يتطلبه القانون بقصد إحداث أثر قانوني معين مت كان ذلك ممكنا وجائزا وكان الباعث عليه تحقيق المصلحة العامة ».<sup>1</sup>

من الثابت فقها وقضاء أن القرار الإداري هو إفصاح من جانب الإدارة عن إرادتها المنفردة و الملزمة بقصد إحداث أثر قانوني معين.

إذن فالقرار الإداري هو العمل القانوني الانفرادي الصادر عن الإدارة، والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة، أو هو ذلك التصرف القانوني الذي يفصح عن الإرادة المنفردة للإرادة قصد إحداث أثر مركز قانوني أو التأثير عليه بالتعديل والإلغاء.<sup>2</sup>

من خلال هذا التعريف يتبين أن القرار الإداري يتميز بالخصائص التالية:

- القرار الإداري تصرف قانوني.

- القرار الإداري صادر عن الإدارة.

- القرار الإداري صادر بالإرادة المنفردة للإدارة.

ولذلك وجب النظر في مدى انطباق خصائص القرار الإداري على الدفتر العقاري ، والقول فيما إذا كان الدفتر العقاري يتميز بنفس الخصائص التي يتميز بها القرار الإداري، لكي تتحدد الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري لاسيما الخاصة بإلغائه.<sup>3</sup>

**أولاً: الدفتر العقاري تصرف إرادي منفرد وبالشكل الذي حدده القانون:**

قد ألزم المشرع جهة الإدارة بالإفصاح عن إرادتها بإعداد وتسليم الدفتر العقاري للمعني أو وكيله حيث تنص الفقرة الأولى من المادة 18 من الأمر 74/75: « يُقدم إلى مالك

<sup>1</sup> -رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص253.

<sup>2</sup> - جمال عبد الناصر مانع، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفتر العقاري، مرجع سابق، ص 84.

<sup>3</sup> - جمال عبد الناصر مانع، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفتر العقاري ، المرجع نفسه ، ص84.

العقار بمناسبة الإجراء الأول تنسخ فيه البيانات الموجود في مجموعة البطاقات العقارية.»

إن الدفتر العقاري صادر بالإرادة المنفردة و يحمل توقيع المحافظ العقاري لوحده، وان كان تسليم الدفتر العقاري يعد المرحلة النهائية حتى تنسب ملكية عقار ما في مكان ما لهيئة ما أو لفرد ما، ولقد سبقت عملية تحرير الدفتر مراحل أخرى تولتها خاصة كل من الولاية وإدارة المسح والبلدية<sup>1</sup>.

فالمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المذكور سابقا نصت على أن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر من تاريخ نشره في جريدة القرارات الولائية والجرائد الوطنية ويبلغ لرؤساء المجالس الشعبية البلدية.

ويعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق الإعلانات المنشورة في الدائرة والبلديات 15 يوم على الأقل من افتتاح العملية، وإذا كانت عملية إعداد الدفتر العقاري تتطلب تحضيراً كبيراً وإجراءات طويلة وهيئات كثيرة بلدية، دائرة، ولاية، إدارة المسح، المحافظة العقارية، إلا أنها تظل تتصف بالطابع الانفرادي وما مرحلة ما قبل دور الدفتر العقاري وتوقيعه سوى مرحلة تمهيدية وتحضيرية استوجبها طبيعة الدفتر العقاري كونه يعلن حقا عينيا وارد على عقار<sup>2</sup>.

**ثانياً: الدفتر العقاري صادر عن هيئة إدارية:**

إن القرارات الادارية أعمال صادرة عن سلطة إدارية أي مرافق عامة.

فالدفتر العقاري هو تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية مختصة ومؤهلة قانوناً لذلك، وهي المحافظة العقارية المحدثة بموجب المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975 المعدل والمتمم والتي تنص على انه: « تحدث محافظات

<sup>1</sup> - جمال عبد الناصر مانع ، المرجع السابق، ص 85.

<sup>2</sup> - احمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لاثبات الملكية العقارية ،مرجع سابق،ص226.

عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر».

وبالتالي فالهيئة المنوط بها تسليم الدفتر العقاري هي بطبيعتها هيئة إدارية، وذلك اعتماداً على أنها خلية داخلية تابعة لمديرية الحفظ العقاري، والتي تمارس مهامها تحت وصاية وزارة المالية، يسبرها محافظ عقاري يخضع لقانون الوظيفة العمومي<sup>1</sup>.

ثالثاً: الدفتر العقاري يحدث أثراً قانونياً:

عندما كلف المشرع المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري بعد إعداده للمالكين أو وكلائهم كان يهدف وبلا شك أن تثبت حقوقاً عينية واردة على عقار موضوع الدفتر العقاري وبالتالي فإنه في هذه الحالة قد أنشأ أو عدل أو ألغى مراكز قانونية معينة.<sup>2</sup>

ولقد كرس هذه الخاصية كل من المادة 33 من المرسوم 32/73 السالف الذكر التي تنص على أن: « إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية لاحقة تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية» وتعزز ذلك أيضاً المادة 19 من الأمر 74/75 المذكور سابقاً: «تسجل جميع الحقوق الموجودة مع عقار ما وقف الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند ملكيته».

الفرع الثاني: الدفتر العقاري ليس بقرار إداري

على خلاف الرأي السالف الذكر فإن هناك من يرى بأن الدفتر العقاري ليس بقرار إداري فالأستاذ مجيد خلفوني يرى أن الدفتر العقاري ليس قرار إداري كما يعتقد بعض المتعاملين في ميدان العقار والدارسين في مجال العلوم القانونية ويبرهن على

<sup>1</sup> ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص133.

<sup>2</sup> أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لاثبات الملكية العقارية، المرجع السابق، ص226.

ذلك أن أحكام القرارات الإدارية لا تتوفر في الدفاتر العقارية و على الطريقة القانونية التي يترتب عليها إعدادها وتسليمها لاختلاف طبيعة كل منها. ومن أهم عناصر التفرقة فيما بينها أي بين الدفاتر العقارية والقرارات الإدارية، أن الدفتر العقاري يعتبر سند ملكية إداري مثبت لقيام الحق على عقار، يصدر في شكل معين، حدد نموذجه بقرار من وزير المالية، تسلمه هيئة إدارية تسمى المحافظة العقارية، لا تكتسي صفة الشخص المعنوي العام، ولا تملك امتيازات السلطة الإدارية يمنحها المحافظ العقاري الذي يعتبر مجرد موظف مسؤول على مستوى إدارته المتمثلة في المحافظة العقارية. وهو بذلك يختلف اختلافا كبيرا على ما يعرف به بخصوص القرارات الإدارية التي يصدرها شخص معنوي عام يتمتع بسلطة إدارية. يخضع من حيث مراقبة المشروعية إلى الرقابة الإدارية والقضائية عن طريق الطعن فيها بدعوى الإلغاء<sup>1</sup>.

كما أن الأستاذ محمد كنازة يبرهن على ذلك بأن هذا الدفتر دوره كاشف للمراكز القانونية فقط وفلا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري وليس عملا انفراديا، بحيث تتدخل في وجود هذا الدفتر عدة جهات إدارية كالبديية، الولاية، المحافظة العقارية، مصالح مسح الأراضي وبالتالي يرى هذا الأستاذ أن الدفتر العقاري هو مجرد شهادة إدارية والمحافظ العقاري حين يوقع على الدفتر فان عمله يقتصر على الإشهاد بمطابقة الأخير للبطاقات العقارية والسجل العقاري<sup>2</sup>.

غير أن هذا النص يتجافى مع نصوص المواد المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، ذلك أنه بالرجوع إليها نجد أنه حتى الشخص الذي يحوز حيازة قانونية يمكن له الحصول على دفتر عقاري، وهذا ما كرسته التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 004618 المؤرخة في 2004/06/4 التي جاءت لتسوية العقارات التي يطلب

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني ، العقار في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 241.

<sup>2</sup> - القبزي لخضر، النظام القانوني للدفتر العقاري ، مرجع سابق ، ص 7.

بتزقيما أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة، يتمكنوا من الحصول على دفاتر عقارية<sup>1</sup>، وبالتالي فإن دور الدفتر العقاري ليس دائما كاشفا للحق العيني أو مجرد إسهاد على هذا الحق بل أحيانا يكون منشأ وذلك بتحويل الحائز إلى مالك ومنه نشوء حق الملكية الذي لم يكن موجود قبل عمليات المسح العقاري<sup>2</sup>، وفي هذه الحالة يعتبر بمثابة القرار الإداري.

إذن من خلال الرأيين السابقين حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري فإن الرأي الأقوى حجة والأرجح بينة هو الرأي الأول الذي يقول بأن الدفتر العقاري قرار إداري لأنه تصرف صادر عن هيئة إدارية هي المحافظة العقارية ويحمل في طياته عناصر القرار الإداري كما أنه لا يمكن الطعن فيه بالإلغاء إلا عن طريق القضاء و هذا شأن القرار الإداري.

<sup>1</sup> - علي خوجة خيرة، اختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري، مداخلة أقيمت خلال الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، جامعة المدية، أفريل 2011، ص5.

<sup>2</sup> - القبزي لخضر، النظام القانوني للدفتر العقاري، المرجع السابق، ص7.



## المبحث الثاني: إجراءات الحصول على الدفتر العقاري

جاء في نص المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المذكور سابقا بأنه: بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 25 من الأمر رقم 73/71، يسلم للمالكين، دفترا عقاريا بدلا من شهادات الملكية، ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية.

يتضح مما سبق، بأن الدفتر العقاري مرتبط ارتباطا وثيقا بعملية المسح العام للإقليم وتأسيس السجل العقاري، لأنه موضوع علي أساس البطاقات العقارية المنشأة بمجرد إحداث المسح وفقا لنص المادتين 24 و25 من قانون الثورة الزراعية ويعتبر من الأهداف الأساسية التي يرمي المشرع إلي تحقيقه من خلال أحكام الأمر رقم 74/75<sup>1</sup> ومما سبق سنحاول دراسة إعداد المسح العام للأراضي (المطلب الأول) وإجراءات إعداد الدفتر العقاري وتسليمه في (المطلب الثاني).

## المطلب الأول: إعداد المسح العام للأراضي

تعتبر عملية المسح العقاري أحسن وسيلة لوصف وتحديد الأملاك العقارية، لما تتضمنه من معلومات خاصة بالعقار تهدف لاستقرار المعاملات العقارية.

## الفرع الأول: تعريف المسح العام للأراضي

يمكن تعريف عملية المسح بأنها " عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات علي اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق"<sup>2</sup>

لقد خص المشرع الجزائري المنظومة العقارية بتشريع متميز، وتبع صدور هذا التشريع سلسلة من التنظيمات وهذا بغرض تطهير الملكية العقارية.

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، المرجع السابق، ص 15.

<sup>2</sup> - عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر، مقال في مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي تبسي، تبسة، العدد التجريبي أبريل 2006، ص 41.

تسعى عملية المسح العقاري لتنظيم الإقليم، والذي يُعتبر من انشغالات الدول المتقدمة، وذلك بغرض التحكم بشكل فعال في العقار من خلال معرفة مساحته، حدوده، طبيعته، فبالرجوع لنص المادة 04 من الأمر 74/75 المشار إليه سابقاً، نجدها تنص علي أن: « يتم علي مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح للأراضي »<sup>1</sup>.

وباستقراء نص هذه المادة نجد أن موضوع عملية المسح العقاري يتمثل في : الأملاك الوطنية والمتمثلة في الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية، إضافة إلي الأملاك الوقفية، وأخيراً الأملاك الخاصة (تامة أو جزأة، مشتركة- مشاعة) ، وتمكن العمليات المسحية من توفير قاعدة توثيقية للعقارات حيث تحدد بكل بلدية التمثيل البياني والجرد العقاري لاستخدامه فيما بعد كدعم مادي للدفتر العقاري هذا السند الذي يقدم للمالك من طرف المحافظ العقاري<sup>2</sup>.

ونرى من خلال المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتضمن المعدل والمتمم أن المشرع الجزائري قد أسند إدارياً عملية المسح العام للأراضي لمؤسسة إدارية مستقلة تسمى بالوكالات الوطنية لمسح الأراضي وخفف بذلك العبء علي السلطة المركزية ممثلة في وزارة المالية.

ومن هنا فان عملية المسح تعد مرحلة تمهيدية وحاسمة تباشرها الوكالة الوطنية للمسح بالتنسيق مع سائر المديريات الولائية للمسح ويتوقف عليها نشاط مؤسسة إدارية مستقلة عنها ممثلة في المحافظة العقارية التي ستتولى تسليم الدفتر العقاري بناء علي الوثائق المسلمة إليها من جانب إدارة المسح.

<sup>1</sup> ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص15.

<sup>2</sup> عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، سنة 2011، ص97.

## الفرع الثاني: إجراءات المسح العام للأراضي

من المؤكد أن إنشاء مسح الأراضي حقيقي يبقى الخيار الوحيد من أجل الوصول، من جهة إلى التطهير العقاري ووضع حد لتعدد الوضعية الراهنة، ومن جهة أخرى تجهيز التراب الوطني بمخططات وسندات مفيدة للتطوير الاجتماعي-الاقتصادي، يجب فرض حالة مدنية حقيقية للملكية العقارية، ومسح الأراضي المنشئ بالأمر 74/75 هو الأجدر للقيام بذلك<sup>1</sup>، ونظرا لأهمية عملية المسح في تحديد الملكية العقارية تحديدا دقيقا، وللتكاليف الباهضة والنفقات التي تقدمها الدولة، فقد حرص المشرع على ضمان حسن سير هذه العملية<sup>2</sup>، وذلك من خلال اتخاذ مجموعة من الإجراءات تشمل كخطوة أولى إجراءات إدارية تتمثل أساسا في افتتاح عملية المسح، يليها مباشرة إجراء تشكيل لجنة المسح، وبعد ذلك تأتي إجراءات تحضيرية تتم على مستوى مكاتب المسح المنتشرة عبر الولايات، ثم إجراءات ميدانية والتي تعتبر من أهم مراحل المسح العقاري، إلى غاية إجراء إيداع نتائج المسح بمقر البلدية لتعالج بعد ذلك الاحتجاجات أمام لجنة المسح.

## أولا: الإجراءات الإدارية

تتمثل هذه الإجراءات في افتتاح عملية المسح العام وإنشاء لجنة مكلفة بذلك.

## 1- افتتاح عملية المسح العام :

يعلن عن افتتاح أعمال المسح في كل بلدية بموجب قرار يصدره الوالي المختص، باقتراح تقدمه مديرية مسح الأراضي تبين فيه علي الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر علي الأكثر من تاريخ نشر القرار<sup>3</sup> وفقا لنص المادة 02 من المرسوم رقم: 62/76 والتي جاء فيها: « إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون قرار من

<sup>1</sup> - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 96.

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2006، ص 126.

<sup>3</sup> - ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، جامعة بسكرة، سنة 2012، ص 61.

الوالي يبين فيه علي الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر علي الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار».

يعقب صدور قرار عملية إفتتاح عمليات المسح، عمليات نشر واسعة تبدأ بنشره في الجريدة الرسمية وفي مجموع القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية وكذا إلي رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني المادة 02 الفقرة 02 من المرسوم رقم: 62/76 التي جاء فيها: «... وينشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية ويبلغ إلي رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني».

كما يتم إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية، وكذا في البلديات المجاورة وذلك في أجل خمسة عشر يوما قبل افتتاح هذه العمليات.

وهذا لكي يكون أصحاب العقارات موضوع المسح حاضرين للإدلاء بتصريحاتهم التي تسهل من سير عملية المسح، كما يجب علي الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية أن تقدم التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها، وذلك لإضفاء صفة الدقة والضبط في تحديد الأملاك العامة والخاصة<sup>1</sup>.

## 2- إنشاء اللجنة المكلفة بالمسح

وبعد صدور قرار الوالي والذي يحدد فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح، يتم مباشرة إنشاء لجنة لمسح الأراضي، وذلك من أجل وضع الحدود للبلديات المعنية بهذا القرار، وتتكون هذه اللجنة من الأعضاء الآتي بيانهم:

- قاض من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا، ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي.

<sup>1</sup> جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 127.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس.
- ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
- ممثل للمصالح المحلية لأملاك الوطنية.
- ممثل لوزارة الدفاع الوطني.
- ممثل لمصلحة التعمير بالولاية.
- موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.
- تستكمل هذه اللجنة، حسب الحالة، بالأشخاص الآتي بيانهم:

أ- بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية: بممثل عن مديرية الثقافة في الولاية ليقدم كل التوضيحات بشأن المناطق المحمية علي مستوى البلدية كالمناطق السياحية والآثار والمتاحف....، وهذا من حيث المساحة والحدود، كما يتدخل كلما كان هناك ادعاء بحيازتها أو ادعاء أي حق عيني بشأنها أثناء أعمال المسح.<sup>1</sup>

ب- بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية: بممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري لان هناك بعض المزارع والمستثمرات التابعة للدولة يستلزم حمايتها والحفاظ عليها لضمان استمرارية النشاط الذي خصصت لأجله.

كما يتولي العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام كاتب للجنة.<sup>2</sup>

تجدر الإشارة إلي أن تعيين قاض علي رأس اللجنة أساسه ومردده إلي دور هذا الأخير في إيداء موقفه القانوني في المنازعات التي يمكن أن تثار أثناء أعمال المسح، لكن ما يعاب علي هذه اللجنة، أنها تتشكل من عدة أعضاء يصعب إجماعهم بأكملهم في

<sup>1</sup>- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 62.

<sup>2</sup>- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، ص 62.

وقت واحد من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المساحية. كما أن المشرع لم يعط الأولوية في تشكيل هذه اللجنة، إلى ترتيب الأشخاص الفعالة في عملية المسح. ذلك أنه أدرج المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله في الصف العاشر في حين أن الأصل ينبغي أن يكون العضو الثالث بعد القاضي رئيس اللجنة ورئيس المجلس الشعبي البلدي، للبلدية المعنية بالمسح. ثم يليهم المحافظ العقاري المختص إقليمياً. لأنه هو الذي يكلف بإعداد مخطط مسح الأراضي ويرسم صورة عن كافة العقارات المسوحة في إقليم البلدية ويقوم بإيداعها بعدئذ لدى المحافظة العقارية، التي بدورها تمسك سجلاً عقارياً على أساس وثائق المسح التي تسلمتها بعد إعطاء لكل قطعة عقارية مسوحة رقماً واضحاً.<sup>1</sup>

تجتمع هذه اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي، وبناء على دعوة من رئيسها يقوم كاتب اللجنة وهو العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بتحرير محضر مفصل عن مداوات هذه اللجنة التي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات، ويجب أن يكون علي الأقل ثلثاً أعضائها حاضرين، وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس، وتنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي.<sup>2</sup>

أما عن مهمتها، فنصت عليها المادة 09 من المرسوم 62/76 المشار إليه سابقاً، فتكمن في جمع كل الوثائق الناتجة عن عملية المسح والتأكد من الحدود المتفق عليها من طرف المعنيين، وفي حالة عدم الاتفاق تمارس اللجنة مهمة التوفيق بين الأطراف المتنازعة.

<sup>1</sup> مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 111.

<sup>2</sup> جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 129.

كما يعود لها التأكد من صحة سائر الوثائق المتعلقة بسندات الملكية العقارية، وتتولى المصالح الإدارية علي مستوى إدارة المسح تقسيم البلدية إلي قطاعات وأقسام بقصد التعرف علي سائر العقارات الموجودة في تراب البلدية.<sup>1</sup>

### ثانيا: التجسيد الميداني لعملية المسح

تشرع اللجنة في عملها الذي يتم أول الأمر داخل المكاتب بجمع الخرائط والبيانات وكل الوثائق والمخططات التي يتم التحصل عليها من البلدية أو البلديات وكذا المحافظة أو المحافظات المعنية وذلك بغية تسهيل إنشاء وإعداد الوثائق المساحية، علي أن تبدأ هذه العملية بتحديد وضبط إقليم البلدية المعنية بالمسح أولا يليها تحديد العقارات الموجودة ضمن نطاق هذه البلدية.

#### 1 - تحديد إقليم البلدية:

ينبغي علي البلديات أن تحدد محيط أقاليمها، لذا تكون أول عملية في مسح الأراضي معرفة حدود إقليم البلدية، إلا أنه قبل الشروع في عملية التحديد تقدم جميع التوضيحات اللازمة والكافية من طرف الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات والهيئات العمومية فيما يخص حدود ملكياتهم، كما تقدم كذلك التوضيحات اللازمة من المالكين الخواص.<sup>2</sup>

بعد تقديم كافة المعلومات والتوضيحات، يتم تحديد إقليم البلدية بواسطة معالم من حجر أو بواسطة علامات أخرى تكون مجسمة بكيفية دائمة، ويتم هذا بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة وعند الانتهاء من عملية التحديد، يحرر محضر ويرفق معه مخطط التحديد الذي يشتمل علي جميع البيانات، يتم هذا من طرف التقني المكلف بعملية المسح، بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية والبلديات المجاورة<sup>3</sup>، ويجب أن يوقع المحضر من

<sup>1</sup> - عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر، مرجع سابق، ص 48.

<sup>2</sup> - أنظر المادتين 5 و 6 من المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المؤرخ في 1976/03/25.

<sup>3</sup> - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، سنة 2013، ص 57.

طرف الأشخاص الحاضرين أثناء عملية التحديد ويصادق عليه الوالي، أما البلديات المجاورة لولايات أخرى، أو التي لها حدود مع دول أجنبية فمحضر التحديد يوقع من طرف وزير الداخلية<sup>1</sup>.

## 2- تحديد العقارات الموجودة في إقليم البلدية:

بمساعدة التمثيل البياني للمخطط المسحي للبلدية تقوم المصالح المكلفة بعملية المسح بتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية، وذلك لدعم جمع المعلومات العقارية لحساب هذه الوحدات العقارية بحيث تتحدد المجموعات والأجزاء، المساحات، طبيعة الأرض وكذا المعلومات حول المالك (الاسم واللقب، العنوان...)<sup>2</sup>، وذلك من أجل تسهيل عملية المسح.

وبعد الانتهاء من هذه الإجراءات يقوم التقني المكلف بعملية المسح العام للأراضي بالتنسيق مع الأعوان المحققين بإجراء التحقيق العقاري<sup>3</sup>، ففي السابق كان يقوم بهذا الإجراء أعوان المسح لكن مؤخرا وبصدور التعليمات رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 أصبحت عملية التحقيق العقاري تتم تحت إشراف أعوان محققين يمثلون كلا من مصلحة أملاك الدولة وإدارة المسح، والمحافظة العقارية، حيث تتم عملية التحقيق بحضور المالكين والحائزين للحقوق العينية العقارية، وهي تهدف إلى جمع كل المعلومات الضرورية المتعلقة بإثبات حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، وأيضا المعلومات الخاصة بهوية المالك<sup>4</sup> ويتم هذا من خلال:

- فحص السندات والوثائق المقدمة لهم.
- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين.
- إثارة وجلب كل الآراء والملاحظات التي قد تنير التحقيق.

<sup>1</sup>- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 130.

<sup>2</sup>- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، مرجع سابق، ص 97.

<sup>3</sup>- أنظر التعليمات رقم: 16 المؤرخة في: 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

<sup>4</sup>- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، المرجع السابق، ص 59.



- تقدير وقائع الحيازة المثارة.
- الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة علي العقارات موضوع التحقيق.
- مقارنة المعلومات المستقاة ميدانيا بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية، أو علي مستوى ادارة أملاك الدولة والوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأعمال التحضيرية لعملية المسح.
- إعداد بطاقة التحقيق العقارية.
- وبعد إتمام عملية المسح في البلدية المعنية، يتم علي مستوى مصلحة المسح انجاز مجموعة من الوثائق تتمثل فيما يلي:
- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض، حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.
- سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين، وذلك حسب الترتيب الأبجدي.
- المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطع الأرض<sup>1</sup>.
- وبمجرد اختتام عملية المسح، وانجاز جميع الوثائق والمخططات يتم إيداع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به بمقر البلدية، ويعطي للمواطنين مدة شهر من تاريخ الإيداع لتقديم شكاوهم إلي لجنة مسح الأراضي<sup>2</sup>، من أجل فحصها وتسوية النزاعات، وفي حالة فشل محاولات التسوية تعلمهم لجنة المسح بأن لهم مهلة ثلاثة(03) أشهر من أجل الاتفاق علي حدودهم، أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة، وفي خلال هذا الأجل العقارات المتنازع حول حدودها تحدد معالمها مؤقتا وتصبح نهائية بعد انقضائه<sup>3</sup> على أن توجه الوثائق النهائية الناتجة عن عملية المسح إلي المحافظة العقارية

<sup>1</sup>- انظر المادة الأولى من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم.

<sup>2</sup>- أنظر المادتين 11 و12 من المرسوم 62/76 من نفس المرسوم.

<sup>3</sup>- أنظر المادة 14 من نفس المرسوم.

المختصة وذلك بغية ترقيم العقارات الممسوحة ترقيما نهائيا أو مؤقتا وهو ما سنتناوله في  
المطلب الثاني.

### المطلب الثاني: إجراءات إعداد الدفتر العقاري وتسليمه

تمر عملية الشهر العقاري لوثائق مسح الأراضي العام الذي يتم بمقتضاه تسليم  
الدفتر العقاري للمعني ، بجملة من الإجراءات يباشر بعضها المحافظ العقاري وحده  
والبعض الآخر يشاركه في إعدادها أعوان مختصين، إلي أن يتم تسليم الدفتر العقاري،  
وسنتناول في هذا المطلب إجراءات إعداد الدفتر العقاري(الفرع الأول) وتسليم الدفتر  
العقاري (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: إجراءات إعداد الدفتر العقاري

يعد مسح الأراضي العام الأساس المادي للسجل العقاري، هذا الأخير الذي وصفته  
المادة 3 من الأمر 74/75 من حيث الوظيفة بأنه يعمل على ضبط الوضعية القانونية  
للعقارات ويبين تداول الحقوق عليها، أما من حيث تشكيلته فهو حسب المادة 12 من الأمر  
السابق يمسك في كل بلدية علي شكل مجموعة من البطاقات العقارية. وقد استحدث هذا  
السجل من أجل إعادة تنظيم الملكية العقارية واستقرارها، وفق ما تقتضيه التنظيمات  
العقارية الحديثة، فأصبح بمثابة المرآة العاكسة لكل عقار، بمختلف التغيرات التي تطرأ  
عليه مهما كان نوعها، ومن ذلك أمكن تعريف هذا السجل علي أنه "مجموعة البطاقات  
العقارية الممسوكة علي مستوى المحافظة العقارية والمتعلقة بكل بلدية، والذي يتم إنشاؤه  
وفقا لإجراءات معينة تبدأ بعملية المسح العام للأراضي"<sup>1</sup>.

من هذا التعريف سنحاول في هذا الفرع دراسة هذا السجل انطلاقا من عملية إيداع  
وثائق المسح(أولا) ثم ما يترتب عليها من ترقيمات مؤقتة ونهائية(ثانيا).

<sup>1</sup> - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق،  
كلية الحقوق جامعة قسنطينة، 2010 ، ص119.

## أولاً: إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية

بعد انتهاء لجان مسح الأراضي من إتمام عملية المسح على مستوى إقليم كل بلدية تقوم المصلحة المكلفة بهذه العملية بإيداع الوثائق التي تحتوي على جميع البيانات المستقاة من الميدان لدي المحافظة العقارية، وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية<sup>1</sup>، والإيداع إجراء قانوني أولي في كل عملية شهر له أجل قانونية يجب احترامها ويتم على مستوى المحافظة العقارية كما قلنا سابقا المختصة إقليميا، والضبط لدى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، ويتم ذلك وفقا للخطوات التالية:

## 1: تحرير محضر التسليم:

يثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري، يصرح فيه بتعيين تاريخ الإيداع، كما يحدد أقسام واسم البلدية والأماكن المذكورة التي تم مسحها. ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه 08 أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة، حيث ينشر هذا المحضر عن طريق إعلان في الجرائد اليومية الوطنية، وكذا في شكل إعلانات يتم إلصاقها في مقر المحافظة العقارية والمجلس الشعبي البلدي وفي الأماكن السكنية التي توجد فيها العقارات<sup>2</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري من الناحية العملية يقوم بتحرير محضر تسلم وثائق المسح في أربعة نسخ متطابقة، ترسل النسخة الأولى إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي أجري فيها المسح، حيث يقوم هذا الأخير بنشر إعلان عن تسلم وثائق مسح الأراضي بكافة وسائل النشر في إقليم البلدية وترسل النسخة الثانية لمدير

<sup>1</sup> جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 133.

<sup>2</sup> جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، ص 134.

الفرع المحلي لمسح الأراضي، ونسخة ثالثة لمدير أملاك الدولة والنسخة الرابعة يحتفظ بها في مديرية الحفظ العقاري للتأشير عليها ثم تعاد للمحافظة العقارية. إذن يترتب على إيداع وثائق المسح وشهر محضر التسليم، تسلم المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري.<sup>1</sup>

## 2: إيداع الجدول الخاص بالإجراء الأول:

وحتى يتمكن المالكين من تسلم الوثائق التي تثبت حقوقهم في العقارات التي يطالبون بملكيتها فإنه ينبغي على كل مالك أو حائز أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً وصفاً للعقار تسلمه له الإدارة، ويحرر هذا الجدول على نسختين طيلة شهرين من يوم إيداع وثائق المسح، ويحرره الموثقون إذا كانت الملكيات مكتسبة بموجب عقود معدة من طرفهم، ويعده محرروا العقود الإدارية، إذا كانت الملكيات تابعة للدولة أو الجماعات المحلية، ويحرره أيضاً كتاب الضبط إذا كانت الملكيات محل أحكام قضائية، وتؤشر هذه الجداول من طرف المحرر، ثم يتقدم المعنيون إلى مكتب المحافظة العقارية لإيداعها مصحوبين بالوثائق والسندات والعقود التي تبين أصل الملكية، ويبين في هذا الجدول حسب نص المادة 10 من المرسوم 63/76 ما يلي:

- وصف العقارات التي يحوزها على مستوى القسم أو كل من الأقسام التي كانت موضوع عمليات مسح الأراضي، مع ذكر موقعها ومحتواها وأرقام مخطط مسح الأراضي.

- لقب واسم المالك أو الحائز الحالي وتاريخ ميلاده ومهنته وموطنه.

- الامتيازات والرهن العقاري، والحقوق العينية، والقيود المترتبة على كل عقار مع ذكر ذوي الحقوق والعقود والأعمال المؤسسة لهذه الحقوق.

<sup>1</sup>- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص134.

### ثانياً: كيفية الترقيم المؤقت والنهائي

لقد نصت المادة 11 من المرسوم 63/76 السابق الذكر علي ترقيم العقارات بالقول: « يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسووحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي.

يعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء علي محضر تسليم وثائق مسح الأراضي ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم علي أساس وثائق مسح الأراضي، حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية».

يتضح من خلال نص المادة السابقة أن المحافظ العقاري بمجرد استلامه وثائق المسح، يشرع في ترقيم العقارات، لذا الترقيم العقاري يتم علي أساس وثائق المسح، وبالأخص المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية نموذج T10، لأن هذه الوثيقة تحتوي علي كل المعلومات الضرورية لتحديد طبيعة وحدود ومساحة العقارات، فدراسة هذه الوثيقة تبين الحالات التالية<sup>1</sup>:

- عقارات بسندات
- عقارات بدون سندات لكنها محل الحيابة متوفرة علي كل الشروط القانونية، أي هادئة وعلانية ومستمرة ولمدة تسمح لحائزها بامتلاكها عن طريق التقادم المكسب<sup>2</sup>.
- عقارات بدون سندات، ولا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري بتحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر.

<sup>1</sup>- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص 64.

<sup>2</sup>- أنظر : المادتين 827، 828 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10/05 ج ر عدد 44.

- المواد 524 الي 530 من القانون رقم 09/08، المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21.

- عقارات لم تكن موضوع مطالبة من أي شخص كان وعليه بناء علي هذه الحالات تتم عملية الترقيم.

وباختلاف وسائل إثبات العقارات وطبيعتها، يختلف الترقيم فقد يكون الترقيم مؤقتا إذا لم تكن هناك سندات إثبات كافية أو كانت غير كافية، أو ترقيفا نهائيا إذا وجدت سندات إثبات الملكية<sup>1</sup>.

### 1: الترقيم النهائي:

نصت المادة 12 الفقرة 1 من المرسوم 63/76 علي ما يلي : يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لاثبات حق الملكية.

إذا الترقيم النهائي مرتبط بنوعية السند المقدم وحجتيه، ومطابقته للتشريع المعمول به لاثبات حق الملكية، وعليه يجب أن تكون سندات الملكية المقدمة قانونية مثل العقود الرسمية والعرفية والأحكام والقرارات القضائية، وأيضا السندات الادارية<sup>2</sup>،

### 2: الترقيم المؤقت:

ويكون في حالة العقارات التي ليس لمالكيها سندات ملكية قانونية، أي تستند فقط الي واقعة مادية، كما هو الحال بالنسبة للحيازة التي تعد سببا من أسباب كسب الملكية عن طريق التقادم، وكل هذا مبين في وثائق المسح حسب المادة 12 من المرسوم التنفيذي 123/93 الصادر في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76، وهذا الترقيم

نوعان:

<sup>1</sup>- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، المرجع السابق، ص65.

<sup>2</sup>- عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السابعة، دار هومة، الجزائر، سنة 2012، ص55.

أ/ الترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر:

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيما مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر تسري من تاريخ الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حسب وثائق مسح الأراضي حيازة هادئة مستمرة وعلنية تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب حسب المادة 13 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 63/76 ويصبح الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء هذه المهلة ما لم يحصل بشأنه أي اعتراض، أو سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد قدمت خلالها. و يجري سريان المهلة السابقة ابتداء من يوم الترقيم طبقا للمادة 12 من هذا المرسوم<sup>1</sup>.

ب/ الترقيم المؤقت لمدة سنتين (02):

نظمت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السالف الذكر كيفية ترقيم العقارات ترقيما مؤقتا لمدة سنتين والتي جاء فيها: « يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين (02) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.

ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شؤها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني».

من خلال نص المادة 14 المذكورة أعلاه، فإنه يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين للعقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يتمكن المحافظ

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 114.

العقاري من تحديد حقوق الملكية يسري أجل سنتين من يوم الترقيم أي أنه يتم ترقيم العقار باسم طالبه مؤقتا لمدة سنتين (02) إذا ثبت من إجراءات التحقيق أنه ليس للمالك الظاهر سند كاف لإثبات ملكيته للعقار أو أنه ليست له أية وثيقة تثبت ملكيته للعقار لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية<sup>1</sup>.

هذا وان المشرع وضع مدد مختلفة لعملية الترقيم المؤقت، تتناسب وقوة الوثائق التي يقدمها المعنيون لإثبات العلاقة التي تربطهم بالعقار، كون الغرض من وضعها هو تطهير هذه العقارات من المنازعات والاحتجاجات التي قد تنثور بمناسبة عمليات المسح، كما نلاحظ أن الترقيم المؤقت يثير عدة ملاحظات لا يمكن التغاضي عنها، فمن جهة لا يتم خلال الترقيم المؤقت بأي حال من الأحوال تسليم الدفتر العقاري للملاك الظاهرين، لأنه يعد سند الملكية الوحيد للشخص الذي اعترف له بأحقية في الملكية، فالمحافظ العقاري لا يسلمه الا اذا أصبح الترقيم نهائيا كأن تظهر وقائع مادية لا تدع مجالاً للشك في أحقية ملكية الشخص للعقار المعني، من جهة أخرى اذا ظهرت وقائع قانونية، أثناء الترقيم المؤقت لا تدع مجالاً للشك في أحقية ملكية الشخص للعقار، حينها يكون المحافظ العقاري ملزماً بتحويل الترقيم المؤقت الي نهائي، وتسليم الدفتر العقاري للمالك المعترف به، أما لو نظرنا من الجانب العملي لوجدنا أن الترقيم يتجاوز هذه المدد ليصل إلي 5 سنوات والسبب في ذلك هو صعوبة تحديد الحقوق الواجب تقييدها في السجل العقاري والتابعة للخواص، وأخيرا فان الترقيم العقاري يهدف إلي تصفية حقوق الملكية العقارية ، من أجل أن يصبح التعامل بعد أن يصبح الترقيم نهائيا لا يتم الا عن طريق الدفتر العقاري<sup>2</sup>.

أما بالنسبة لوضعية الملكية المجهولة المالك، وهي التي يثبت التحقيق العقاري أثناء مروره علي القطعة بأن مالكا مجهول فقد وردت نوعية ترقيمها في التعليم رقم 16

<sup>1</sup>- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص126.

<sup>2</sup>- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص126.



وذلك في الفقرة 5/2/2 والتي أوجبت علي المحافظ العقاري في حالة عدم مطالبة ملكية العقار المسوح ترقيمه مؤقتا بإسم الدولة لمدة سنتين تنتهي بالترقيم النهائي لفائدتها<sup>1</sup>. هذا الحساب المجهول أثار إشكالات كثيرة بسبب العدد الهائل للعقارات التي أدرجت ضمنه في المناطق المسوحة الأمر الذي أدى إلي تدخل المديرية العامة للأملاك الوطنية بموجب المذكرة رقم 4618 المؤرخة في: 2004/09/04 وهذا من أجل وضع حد لخطورة الوضعية المترتبة علي اللجوء الي الحساب المجهول، إذ يعتبر العقار الذي أدرج في حساب المجهول قرينة تدل علي ملكيته للدولة إذ أوجبت المذكرة رقم 4618 مراسلة مصالح أملاك الدولة لكي يبدي مدير أملاك الدولة صراحة عن رأيه حول الوضعية القانونية لهذا العقار<sup>2</sup>.

وبصدور القانون رقم 14-10 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 الذي عدل في الأمر 74/75 بموجب المادة 67 منه الذي أضاف المادة 23 مكرر التي تنص: « يرقم كل عقار لم يُطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيما نهائيا باسم الدولة.

في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمس عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء علي رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، بترقيم الملك المطالب به باسم مالكه».

من خلال قراءتنا لنص المادة نرى أن المشرع قد ألغى مدة السنتين بالنسبة للعقارات التي لم يطالب بها أحد والتي كانت ترقم ترقيما مؤقتا لحساب المجهول وبالتالي

<sup>1</sup>- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص108.

<sup>2</sup>- ليلي لبيض، منازل الشهر العقاري، المرجع السابق، ص132.

أصبحت ترقم نهائيا لحساب الدولة كما فتح مدة الاحتجاج إلي خمس عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية .

**3: الاحتجاجات:** إن المادة 15 من المرسوم 63/76 السابق الذكر أعطت إمكانية لكل من يهيمه الأمر الاحتجاج علي الترقيم المؤقت وذلك في الآجال المحددة، أي خلال أربعة (04) أشهر أو سنتين (02) حسب الحالة، ويكون الاحتجاج أما عن طريق رسالة موصى عليها إلي المحافظ العقاري والي الطرف الخصم، أو عن طريق قيد هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية المعنية.

حيث علي المحافظ العقاري أن يولي أهمية بالغة لآجال قبول الاعتراضات.

في حالة إثارة الاعتراضات خارج الآجال القانونية حيث الترقيم أصبح نهائيا لا يبقى للمعترضين إلا التوجه إلي الجهات القضائية المختصة.

أما إذا أثبتت الاعتراضات في الآجال القانونية فيتوجب علي المحافظ العقاري دعوة الأطراف لجلسة وتكون لهذا الأخير سلطة المصالحة بين الأطراف وتحرير محضر بذلك، وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص.

#### أ) حالة محاولة الصلح الناجحة:

إذا اتفق الأطراف علي أن الواقع المثار تعكس فعلا الوضع القانوني للعقارات المعنية بالترقيم فان تراضيهم واتفاقاتهم المدرجة في المحضر تصبح لها قوة الإلزام الخاص علي أن يكون الإشهار في السجل العقاري للعناصر المستخلصة أثناء الإجراء خالية من أي عيب.

عندما تكون نتيجة المصالحة موضوع تغيير للعناصر المحتواة في وثائق المسح، علي المحافظ العقاري تبليغ نسخة من محضر المصالحة لمصالح مسح الأراضي<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر التعليمية رقم: 16 المذكورة سابقا.

## (ب) حالة فشل الصلح:

إذا كانت محاولة الصلح بين الأطراف عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه إلي الأطراف.

إن للطرف المدعى مهلة ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ- وهي مدة سقوط الحق في الدعوى- الذي يتلقاه من المحافظ العقاري لرفع دعوى قضائية (تكون هذه الدعوى محل شهر) وتبليغها إلي هذا الأخير في نفس المهلة الملزم بتعليق عملية التقييم إلي غاية صدور حكم أو قرار قضائي نهائي حائز قوة الشيء المقضي فيه، مع العلم أنه إذا لم يتلق المحافظ العقاري خلال مدة ستة (06) أشهر أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية عليه إتمام تقييم العقار في السجل.

## الفرع الثاني: إجراءات تسليم الدفتر العقاري

نتناول في الفرع التأشير علي البطاقات العقارية (أولا) والتأشير علي الدفتر العقاري وتسليمه (ثانيا)

## أولا: التأشير على البطاقات العقارية

البطاقة العقارية هي أداة مستحدثة تهدف إلي تنظيم عملية الحفظ العقاري للوصول الي معرفة الحالة القانونية والمادية للعقار بسهولة<sup>1</sup>. وتتضمن البطاقات العقارية بالنسبة لكل بلدية ممسوحة تابعة لاختصاص المحافظة العقارية بطاقات الأراضي وبطاقات العقارات الحضرية، يقيد فيها بصورة واضحة بيانات العقار بكيفية نافية للجهالة في جداول البطاقة يخصص في كل جدول نوع من المعلومات سواء عن المالك أو العقار أو طبيعة الحق طبقا للمادتين 24 و 29 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 116.

أما في العقارات الريفية غير المسوحة، فالمادة 113 تنص علي مرحلة انتقالية، بحيث إلي أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية، يمسك المحافظ العقاري مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة شخصية حسب كل مالك. ويحل محل هذه البطاقات الشخصية، السجل العقاري بمجرد إتمام عملية المسح العام، وهو ما تشير إليه المادة 115 من المرسوم نفسه.

### 1: أنواع البطاقات العقارية وكيفية ترتيبها

يتكون السجل العقاري من مجموعة البطاقات العقارية العينية ومجموعة البطاقات العقارية المؤقتة المسوكة علي الشكل الفردي (البطاقات العقارية الشخصية) تتعلق بالعقارات غير المسوحة، وذلك في انتظار إتمام عملية المسح عبر كافة التراب الوطني الأمر الذي يفسر اختلاف هذه البطاقات باختلاف موقع العقارات موضوع التصرف، وقد ذكرت في هذا الصدد المادة 20 من المرسوم 63/76 سالف الذكر إن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية نوعين من البطاقات، بطاقات قطع الأراضي، وبطاقات العقارات الحضرية.

أ- بالنسبة لبطاقات قطع الأراضي: فهي تلك التي تحدث بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده، مع الملاحظة أن الوحدة العقارية هي مجموع القطع المتجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية علي لشيوع والمتقلة بنفس الحقوق والأعباء.<sup>1</sup> ويتألف هذا النوع من البطاقات من قسم علوي وقسم سفلي.

- القسم العلوي: ويذكر فيه المحافظ العقاري البلدية التي يقع فيها العقار، بيان مسح الأراضي (القسم رقم المخطط المكان المذكور) محتوى مسح الأراضي تاريخ إنشاء البطاقة، ورقمها الترتيبي وتاريخ ترقيم العقار في مجموعة البطاقات العقارية.

- القسم السفلي: ويحتوي علي خمس جداول.

<sup>1</sup> جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 189.

- الجدول الأول: نطاق الوحدة العقارية ونوعها.
  - الجدول الثاني: الإجراءات المتعلقة بحق الملكية وتعيين المالك والشروط الشخصية للأشخاص الطبيعيين.
  - الجدول الثالث: الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة وبالارتفاقات الايجابية والسلبية.
  - الجدول الرابع: الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات غير الشكليات المذكورة في الجدول الثاني والثالث والخامس.
  - الجدول الخامس: الامتيازات والرهون، التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.
- وعند تغيير حدود وحدة عقارية يلزم إعداد بطاقات مطابقة بعد ترقيم الوحدات الجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينها.
- أما فيما يخص ترتيبها فإنه يتم علي مستوى كل محافظة عقارية ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية وبالنسبة للبلدية حسب الترتيب الأبجدي للأقسام، وبالنسبة للأقسام حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي.<sup>1</sup>
- ب- بالنسبة لبطاقات العقارات الحضرية:** فهي تلك التي يكون موضوعها عقارات حضرية أو جزء منها والمقصود بالعقارات الحضرية هنا هي العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة علي الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، ويتم التعرف عليها في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلي الشارع والرقم، وعليه تعتبر جميع العقارات الأخرى عقارات ريفية ويلاحظ أن مثل هذه البطاقات تعد ولو في

<sup>1</sup> انظر المواد 25، 24، 26 من المرسوم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 25/03/1976.

حالة انعدام وجود مسح الأراضي وفي هذه الحالة يعين العقار استنادا إلي البلدية التي يقع فيها واسم الشارع والرقم.

ويلاحظ أن بطاقات العقارات الحضرية إما أن تكون في صورة بطاقة عامة للعقار أو في صورة بطاقة خاصة بالملكية المشتركة.<sup>1</sup>

## 2: كيفية التأشير علي البطاقات العقارية:

أما عن كيفية التأشير فانه لابد أن يتم بكيفية واضحة، مقروءة ، مختصر بالحبر الأسود الذي لا يُمحي ما عدا التأشيرات المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص بالتجديد. فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يُمحي.

يمكن استعمال الأختام، وأختام الأرقام والتواريخ، وكذلك المختصرات الجارية، يجب أن تسطر الخطوط بالمسطرة، يمنع التأشير والكشط، ويجب أن يسطر بخط من الحبر كل إجراء<sup>2</sup>.

أما فيما يتعلق الأمر بتسجيل رهن أو امتياز يتقل عدة عقارات لاسيما علي أثر التقسيم فانه يؤشر على جميع البطاقات المطابقة وتكتب في عمود الملاحظات اتجاه التسجيل في كل بطاقة عبارة "مخصص مع عقارات أخرى".

كل شهر لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء ارتفاقات أو حقوقا مشتركة يجب أن يكون موضوع التأشير علي بطاقة كل عقار وفيما يخص إشهار شهادة موثقة بعد الوفاة تثبت انتقال الملك المشاع باسم مختلف الورثة الموصى لهم، فانه يؤشر علي بطاقة العقار بأسماء جميع المالكين علي الشيوخ بالحصة التي تحدد لكل واحد منهم عندما يكون ذلك مبينا في الشهادة.

أما التأشير باسم عديم الأهلية، فيجب أن يبين فيه نوع عديم الأهلية (القصر، المنع..) علي البطاقة المؤشرة عليها، وبمجرد انتهاء حالة عدم الأهلية فان عديم

<sup>1</sup> جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص190.

<sup>2</sup> انظر المادة 33 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

الأهلية الذي أصبح ذا أهلية يمكنه الحصول علي شطب البيانات الخاصة بعدم الأهلية التي سبق تقييدها علي البطاقة العقارية.<sup>1</sup>

ويلاحظ أن الأغلط التي يمكن معاينتها في التأشير علي البطاقات العقارية بعد تقديم السجل العقاري يمكن تصحيحها إما:

- بمبادرة من المحافظ العقاري.

- أو بمبادرة من مالك الدفتر العقاري.

وفي كل الحالات فان التأشير الأولي تبقى علي حالها والتصحيحات مسجلة بتاريخها مع احتفاظ التأشير الخاطئة بصورتها الحقيقية علي البطاقات العقارية.<sup>2</sup>

**ثانيا: التأشير علي الدفتر العقاري وتسليمه**

الدفتر العقاري يشكل سندا قويا للملكية، ولا يمكن أن يسجل أي إجراء في السجل العقاري دونه. وكلّ تأشير في البطاقة العقارية العينية ينبغي أن ينقل علي الدفتر العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار.<sup>3</sup>

**1: كيفية التأشير علي الدفتر العقاري:**

يجب أن يؤشر علي الدفتر العقاري بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي ويمنع التحشير والكشط أو الأغلط أو السهو وتصحح عن طريق الإحالات ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء، يشهد بصحة كل تأشير عن طريق توقيع ووضوح ختم المحافظة.

كما أجاز المشرع للمحافظ العقاري تصحيح الأخطاء المادية الواردة في البطاقات العقارية وفي الدفتر العقاري دون حاجة إلي استصدار حكم قضائي بشأنها طالما أنها لا تؤثر علي جوهر البيانات ولا تضر بالوضعية القانونية للعقار. فالمادة

<sup>1</sup> - انظر المادة 40 من المرسوم 63/76.

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 195 .

<sup>3</sup> - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 128.

**33** فقرة **03** من المرسوم **63/76** تنص صراحة علي أن الأغلط التي تنسب إلي أعوان المحافظات العقارية والتي تتم معاينتها في التأشيرات علي البطاقات العقارية، يمكن تصحيحها إما بمبادرة المحافظ العقاري وإما بناء علي طلب حائز السجل العقاري.

إذا كان التصحيح تلقائياً من المحافظ العقاري، يبلغ حائز الدفتر العقاري به وإنذاره بإيداعه بالمحافظة العقارية من أجل ضبطه، أما إذا كان التصحيح بناء علي طلب المالك، حائز الدفتر، فإن المحافظ يدعو إلي تقديم دفتريه لإجراء التصحيح وإلا رفض ذلك مع تبليغ قراره بموجب رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام في أجل **15** يوماً ابتداء من تاريخ إيداع الطلب<sup>1</sup>.

## 2: تسليم الدفتر العقاري:

في ظل الأمر **71/73** والمرسوم التنفيذي رقم **32/73** السابق الذكر، كان يسلم للمالكين شهادات ملكية من قبل إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري بموجب المادة **25** من هذا المرسوم غير أن المادة **32** من الأمر السابق الذكر المتضمن قانون الثورة الزراعية أشارت إلي أن هذه الشهادات تستبدل بدفاتر عقارية بعد إحداث عملية المسح.

وفي سياق هذه المادة، جاء الأمر رقم **74/75** وما صاحبه من مراسيم تنفيذية بأحكام تقضي بأن في الأراضي المسوحة يسلم لأصحاب العقارات دفتري عقاري يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب القرار المؤرخ في **1976/05/27** الصادر عن السيد وزير المالية المتضمن نموذج الدفتر العقاري.

أما عن كيفية تسليم الدفتر العقاري فإن الأمر يختلف باختلاف عدد الأشخاص أصحاب الحقوق، إذا كان شخصاً واحداً ففي هذه الحالة تسليمه للمالك

<sup>1</sup> - انظر المادة 51 من المرسوم 63/76.



شخصيا، أما في حالة الملكية الشائعة فمبدأ وحدانية الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر 74/75 والذي تناولته المادة 02/46 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم، لا يسمح بتسليم لكل مالك في حالة الشيوخ دفتر عقاري ففي هذه الحالة يتم إعداد دفتر عقاري واحد يودع لدى المحافظة العقارية، وفي حالة اتفاق الشركاء علي تعيين وكيل يودع لديه هذا الدفتر العقاري، يشار علي البطاقة العقارية المطابقة إلي الشخص الذي آل إليه الدفتر العقاري<sup>1</sup>. وذلك بذكر اسم مستلمه تجنباً لضياعه.

كما انه لكل مالك فقد الدفتر العقاري أو تعرض دفتره للتلف أن يتقدم أمام المحافظ العقاري بطلب تسليم دفتر جديد بعدما يثبت هويته، ليعيد المحافظ اعداد دفتر جديد نتيجة تغيرات أو تصرفات ناقلة للحقوق المشهورة أو حكم يتضمن تقسيم أو نقض أو ابطال الحقوق المشهورة يؤدي إلي إتلاف الدفتر القديم منعا للتعارض بين الدفاتر العقارية التي تعتبر سندات ملكية عقارية قاطعة<sup>2</sup>.

### 3: وجوب تقديم الدفتر العقاري:

نظرا لما للدفتر العقاري من أهمية بالغة، في إثبات الملكية العقارية و/أو الحقوق العينية العقارية، وذلك لما يحتوي عليه من معلومات، كما هو منصوص عليه بمقتضى المادة 19 من الأمر 74/75 السابق الذكر : « تسجل جميع الحقوق الموجودة علي عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري وفي الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكيته ». يسلم لكل مالك لعقار شملته عملية مسح الأراضي دفترا عقاري واحد بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة.

وكون عملية الشهر تتطلب مراعاة الأشكال والأوضاع القانونية التي يتطلبها هذا الإجراء، ومن أهم هذه القواعد والشروط، قاعدة الرسمية والعقد الرسمي حسب

<sup>1</sup> ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص142

<sup>2</sup> ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، مرجع سابق ، ص264.

المادة 324 من القانون المدني، هو عقد يثبت فيه ضابط عمومي أو كاتب عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ماتم لديه، وقد نصت علي هذه القاعدة نصوص كثيرة من ذلك المادة 61 من المرسوم 63/76 وقاعدة الأثر ومعنى ذلك أنه لا يمكن إشهار أي سند، يتضمن تصرف وارد علي عقار، ما لم يكن هناك إشهار مسبق أو مقارن ومتزامن للسند الذي كان سببا في اكتساب العقار المتصرف فيه، إن قاعدة الشهر المسبق تعتبر صمام الأمان بالنسبة للمعاملات العقارية، وبالرغم من ذلك قد توضع أحيانا سندات للإشهار، تعفي من هذه القاعدة باعتبارها أول إجراء أو لكونها حالات تطلبها عمليات التحول من نظام الشهر الشخصي الي نظام الشهر العيني، كالاستثناء المنصوص عليه بموجب المادة 89 من المرسوم 63/76 والخاصة بالعقود المحررة قبل تاريخ 1971/01/01، وكذلك عندما يتعلق الأمر بالإجراء الأول، الناتج عن عمليات المسح العام للأراضي، إلي جانب هاتان القاعدتان لابد من توفر مجموعة من الشروط، تخص الأطراف تحديد دقيقا، حسب ما نصت عليه المادة 22 من الأمر 74/75 المذكور سابقا والمادتان 65،62 من المرسوم 63/76، كما يجب تعيين العقارات والتعريف بالحالة المادية والقانونية لها<sup>1</sup> وذلك حسب المواد 11،67،66،21 من المرسوم 63/76 الي جانب هذه الشروط فقد أشارت الفقرة الثانية من المادة 18 من الامر 74/75 المذكور سابقا إلي أن تقديم العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلي إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني كما هي موضحة في المادة 16 من الأمر ذاته يتطلب إلزاما تقديم الدفتر العقاري، والعبارة من ذلك ان العون المكلف بمسك السجل العقاري يشير في هذا الدفتر إلي تلك العقود المذكورة حسب طبيعة كل عقد، ويسجل عليه جميع الحقوق الموجودة علي العقار وقت الإشهار.

<sup>1</sup> - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص132.

كما أنه لا يتم أي إجراء بالمحافظة العقارية حسب نظام السجل العيني سواء كان العقد ناقلا و/أو معدلا أم منقضا لحق من الحقوق العقارية في وقت كان العقار الذي يرد عليه التصرف مشمولاً بعملية مسح الأراضي للأقسام المسحية من قبل المحافظ العقاري، وتتم عملية الإشهار للتصرف العقاري بغنى عن تقديم الدفتر العقاري طالما أن إيداع وثائق المسح العقاري يتطلب معه إجراءات إدارية يتممها المحافظ العقاري علي مستواه من خلال استحداث بطاقة عقارية لكل عقار مضمون وثائق المسح كما تناولنا سابقاً، وعند إعداد البطاقات العقارية وإعداد الدفتر العقاري ومنحه لأصحاب العقارات، فإن إيداع هذا الدفتر بيد المحافظ العقاري أمر لا بد منه حتى تستكمل الإجراءات الإدارية على مستواه لما يُقدم للإيداع تصرفاً قانونياً يرد علي عقار<sup>1</sup>.

وذلك طبقاً لما نصت عليه الفقرة 02 من المادة 100 من المرسوم التنفيذي 63/76 السابق الذكر: « يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلي المحافظ ما يلي: - إما الدفتر العقاري ».

إلا أنه وردت على هذه القاعدة استثناءات، بحيث يمكن القيام بعملية الإجراء دون تقديم الدفتر العقاري وذلك إذا كان الأمر يتعلق :

- بأحد العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وبالرجوع إلي المادة 13 من هذا الأمر نستنتج أن لا يقدم الدفتر العقاري في حالة تأسيس مجموعة البطاقات العقارية (السجل العقاري).

- بالعقود والقرارات القضائية التي صدرت بدون مساعدة المالك الحقيقي أو ضده.

- بتسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، مرجع سابق ، ص 236.

<sup>2</sup> - انظر المادة 50 من المرسوم 63/76 .

وفي غير هذه الحالات، تضيف نفس المادة أن المحافظ العقاري يوجه إنذارا برسالة موسى عليها مع إشعار بالاستلام إلي المعني يتضمن إيداع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية في أجل خمسة عشر يوما قصد ضبطه ومباشرة العمل الإداري باستكمال البيانات عليه حتى تكون منسجمة مع البطاقة العقارية.

وفي حالة تخلف المعني صاحب الدفتر العقاري عن الاستجابة للإنذار الموجه إليه يقوم المحافظ العقاري بمنح دفتر عقاري جديد إلي المالك الجديد وفقا للتصرف الذي يحدده العقد ويشير بهامش البطاقة العقارية إلي ذلك حتى يتم تفدي الإشكالات التي يمكن أن تحدث بفعل المالك السابق حال قيامه بأي معاملة عقارية أخرى مستظها بالدفتر القديم الذي بيده. ويمكن أن يترتب علي المالك السابق متابعة قضائية من قبل السيد وكيل الجمهورية إذا تبين أن سلوكه بعقده تصرفا آخر بعد تصرفه الأول دون وضع دفتره العقاري بيد المحافظ العقاري بعد إنذاره، ينم عن قصد جزائي. كما، أن الإشارة بهامش البطاقة العقارية بمنح دفتر جديد، يجعل المحافظ العقاري علي بينة من أمر العقار والدفتر العقاري السابق ويسهل عليه تدارك الأمر ويسهر علي عملية تحويل الملكية إلي الغير حال تقديم أي عقد لغرض الإشهار بصورة سليمة.<sup>1</sup>

كما تجدر الإشارة إلي أن المحافظ العقاري لا يمكنه أن يرفض تنفيذ إجراء الإشهار لعقد يتضمن تصرف في عقار مشاع غير مصحوب بالدفتر العقاري بسبب امتناع حائزه عن تقديمه لأحد المالكين معه في الشيوخ أو لخلفه العام، حيث أن الأصل في الدفتر المشترك أنه مودع أصلا لدى المحافظة العقارية ويضبط حسب الاقتضاء في حين أن الاستثناء بتسليمه لوكيل من بين الملاك ولا يمكن الإبقاء عليه إذا كان يشكل عقبة في استمرار انتقال الملكية العقارية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 237 .

<sup>2</sup> - احمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 228 .

في هذه الحالة يتعين علي المحافظ العقاري بالإشهار الموجب دون طلب الدفتر العقاري علي أن يبلغ حائزه بهذا الإجراء وإنذاره بإيداع الدفتر للتأشير عليه في آجال 15 يوم من تاريخ استلام رسالة التبليغ الموصى عليه، كما يتعين عليه أثناء دراسته للعقد التأكد من وجود فقرة واضحة تفيد أن المتصرف صرح أمام الموثق بأنه لم يحصل علي الدفتر العقاري لتعسف حائزه في حالة ما إذا أعاد الحائز الدفتر العقاري في المدة المحددة يقوم المحافظ العقاري بضبطه وإرجاعه إلي محرر العقد(العملية المعتادة).

أما إذا انتهى الأجل دون أي رد من الحائز يعد علي سبيل الاحتفاظ به علي مستوي المحافظة العقارية و دون الإخلال بنص المادة 47 من المرسوم 63/76 السابق الذكر دفترا عقاريا آخر يتضمن جميع التأشيرات و الملاحظات المدونة علي البطاقة العقارية، ويبلغ الحائز بما تم القيام به، وبأن الدفتر العقاري الذي بحوزته لم يعد يمثل السند القانوني للعقار المعني به.

# الفصل الثاني

الحجبة القانونية للدفتر العقاري وإلغاءه

يعتبر نظام الحفظ العقاري العيني أداة قانونية لتطهير الملكية العقارية وضبطها، بما يضمنه من قوة ثبوتية مطلقة للحقوق العينية العقارية المدونة فيه اتجاه الغير، علي أساس تخصيصه لبطاقة عقارية عينية تقيد فيها جميع المعلومات الخاصة بالطبيعة القانونية وحدود الوحدة العقارية الخاضعة للترقيم وإجراءات المسح، زيادة علي تضمنه كل التصرفات اللاحقة الأصلية والتبعية أثناء التأشير بها علي البطاقات العقارية بما يضمن التطابق بين السجل العقاري والدفتر العقاري المسلم للمالكين، وبذلك فإن الدفتر العقاري يمثل الحالة المدنية الصحيحة للملكية العقارية.

ولكن نرى أن المشرع قد أجاز من خلال نص المادة 16 من المرسوم 76/63 المعدل والمتمم الطعن في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي قضائياً، ولكن هذا لا يعني إهدار للحق المشهر بل هو عدم إهدار حق معارض قائم علي أساس قانوني صحيح، ومن خلال ما سبق سنتناول في هذا الفصل الحجية القانونية للدفتر العقاري (المبحث الأول)، وإلغاء الدفتر العقاري (المبحث الثاني).

## المبحث الأول: الحجية القانونية للدفتر العقاري

إن تسليم الدفتر العقاري للمعني بالأمر يُعتبر بمثابة اعتراف للمالك الظاهر بأنه المالك الشرعي للعقار، وبالتالي فهو بمثابة قرينة قانونية علي تملك العقار، ولكن السؤال الذي يطرح نفسه بالحاح هو طبيعة هذه القرينة، هل هي قرينة قانونية قاطعة لا تقبل إثبات عكسها أم أنها قرينة بسيطة تجاه الغير؟ وبذلك يطرح التساؤل عن حجيته في إثبات الملكية العقارية التي تم مسحها، وللإجابة علي هذا السؤال قسمنا المبحث إلي مطلبين سنتناول في الأول الحجية المطلقة للدفتر العقاري وفي المطلب الثاني الحجية النسبية للدفتر العقاري.

## المطلب الأول: الحجية المطلقة للدفتر العقاري

تنص المادة 33 من المرسوم 32/73 المذكور سابقا: « إن الدفاتر العقارية الموضوعة علي أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي العام المحدثة حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية». ولقد كرست هذا المبدأ المادة 19 من الأمر 74/75 المذكور سابقا: « تسجل جميع الحقوق الموجودة مع عقار ما وفق الإشهار في السجل العقاري والدفتر يشكل سند ملكيته».

يفهم من قراءتنا للنصوص السابقة أن القاعدة في نظام الشهر العيني، أن الدفتر العقاري يُعتبر السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية، إذ أن الأصل في نظام الشهر العيني المأخوذ به في التشريعات المقارنة يعتمد علي السجل العقاري الذي يتم فيه شهر التصرفات الواقعة علي العقارات سيما تلك المتعلقة بحق الملكية<sup>1</sup>، فبعد عملية المسح

<sup>1</sup> - عبد الرزاق موسوني، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مداخلة أقيمت خلال الملتقى الوطني الرابع حول إشكالية الحفظ العقاري المتعلقة بلجنة المسح والتحقيق العقاري، جامعة المدية، أبريل 2011، ص08.



العقاري يصبح الدفتر العقاري هو المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن إثبات الملكية العقارية<sup>1</sup>.

وهذا ما أقرته المحكمة العليا في الكثير من قراراتها، والتي من بينها القرار رقم 197920 الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2000/06/28 والذي جاء فيه ما يلي:

"ملكية- دفتر عقاري- سند لإثباتها - نعم- القضاء بخلاف ذلك- لا-نقض"

المرجع: المادة 19 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12.

إن الدفاتر العقارية الموضوعة علي أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث يشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية وفي قضية الحال لما اعتبر قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لا يعد سندا لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون.

ومن الثابت قانونا كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية، بعد إتمام عملية المسح العقاري.

ومن ثمّ فإن القضاة لما توصلوا إلي التصريح بعدم وجود دليل علي إثبات الملكية العقارية رغم الاستدلال بالدفتر العقاري يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون.

حيث يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم علي انعدام وجود دليل الإثبات في الدعوى وذهبوا إلي القول "أن الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعى لا يقوم مقام سند الملكية، فإنهم خالفوا أحكام القانون التي تنص علي خلاف ذلك، عملا بالمادة 19 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 وكذلك المادتين 32 و 33 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ومن ثم وجب نقض قرارهم"<sup>2</sup>،

<sup>1</sup> -حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، الطبعة السابعة، دار هومة، الجزائر، سنة 2009، ص32.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، سنة 2009، ص45.

ومما يعاب علي هذا القرار أن الغرفة العقارية قد أسست قرارها علي أحكام المرسوم رقم 32/73 المذكور آنفا المنفذ للأمر 73/71 المؤرخ في 1973/01/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية والذي ألغى بموجب المادة 75 من الأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 المعدل والمتمم لقانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، وكان من المستحسن الاكتفاء بالاستناد إلي المادة 19 من الأمر 74/75 التي جاءت صريحة وواضحة في مضمونها، وهي تفيد بأن الدفتر العقاري سند يسلم إلي الشخص المالك الذي حدد عقاره تحديدا كليا بعد إعداد عملية المسح، كما أن هذا الدفتر العقاري يعتبر السند الوحيد والأقوى في إثبات الحق العيني العقاري الأصلي وليس السند الذي سيكون (مستقبلا) الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بالمادة 19 السابقة الذكر مثلما أشار إليه هذا القرار<sup>1</sup>.

كما جاء في القرار رقم 259635 المؤرخ في 21 أبريل 2004<sup>2</sup> ما يلي:

"يؤسس الدفتر العقاري علي أساس سند الملكية طبقا للمادة 19 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر لسنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس لسنة 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، بعد استكماله الإجراءات والشكايات والأجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية، فالنفي باعتماد القضاة علي التصريحات دون عن المكايلة يكون دون جدوى".

يتبين لنا من خلال القرارين المذكورين أعلاه، أنه لا مجال لإثبات صفة المالك في الأراضي الممسوحة إلا عن طريق إرفاق نسخة من الدفتر العقاري في ملف موضوع الشخص الذي يدعي ملكية للعقار وإلا سوف يحكم القاضي المعروض عليه

<sup>1</sup> - هنا وافي، اثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، مرجع سابق، ص 56.

<sup>2</sup> - المجلة القضائية لسنة 2005، العدد الأول، ص 334.

النزاع بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة طبقاً للمادتين 13 و 69 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

فالقاعدة في نظام الشهر العيني أن عملية المسح العام للأراضي تظهر العقار حسب حقيقته القانونية بما في ذلك كل الحقوق والأعباء التي تنقله، وعلي أساس ذلك يتم تحرير الدفتر العقاري إذ يعتبر هذا الأخير كذلك الناطق الطبيعي للوضع القانوني الحالية للعقارات، لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني يقوم به لجان المسح العام للأراضي، تتولي مهمة التحري والاستقصاء علي صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح، وتحديدتها بكيفية نافية للجهالة تحت رئاسة أحد قضاة المحاكم<sup>1</sup>.

ونظراً للطابع التطهيري لنظام الشهر العيني فإنه لا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات أو يدعي أي حق عيني عقاري عليه ما لم يكن حقه مقيداً بالبطاقة العقارية المنشأة عن كل عقار بعد إحداث عملية المسح، لأن الغرض منها هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق<sup>2</sup> تسهيلاً لتداول العقارات وبعث الائتمان العقاري وضبط الملكية العقارية، وبهذا المفهوم فإن الدفتر العقاري كما ذكرنا آنفاً يعتبر حاسم للملكية العقارية وبما أن الدفتر العقاري هو منتج نظام الشهر العقاري، فهو يستمد منه خصائصه ومميزاته من القوة الثبوتية والحجية وتطهير التصرفات ودلالته القطعية علي الملكية.

وبالتالي التصرفات التي تقيد في ظل هذا النظام هي قرينة قانونية قاطعة علي الملكية ويعتبر الحق المقيد فيه موجود بالنسبة للكافة وعليه لا يمكن الطعن فيه لا بدعوى البطلان ولا بدعوى الاستحقاق ولا الاسترداد، فيكون التصرف الواقع علي حق الملكية العقارية في مأمن من المنازعات مما يطمئن المتعاملين فيه.

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني ، الدفتر العقاري ، مرجع سابق،ص15.

<sup>2</sup> - أحمد ضيف،الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية،مرجع سابق،ص230.

وتطبيقا لمبدأ القيد المطلق الذي يتمتع به هذا النظام، فإن إجراءات الشهر هي مصدر الحقوق العينية العقارية بما فيها حق الملكية، فكل حق ملكية يدعيه صاحبه يجب أن يثبت بموجب الدفتر العقاري وكل حق غير مقيد لا وجود له لا بين الأطراف ولا في مواجهة الغير، وكل حق مقيد هو حجة علي الكافة ولا يمكن لأحد أن يحتج بملكيته للعقار إن لم يكن مشهر في السجل العقاري.

وعليه فحتى تقبل دعوى الاستحقاق<sup>1</sup> في هذا النظام، علي رافعها أن يثبت ملكيته للعقار بموجب سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية كما توجبه أحكام المادة 29 من قانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 1990/11/18: «يثبت الملكية الخاصة للأملك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري». والسند المتمثل في الدفتر العقاري، الذي يحدث يوم عملية الترقيم الأولي للعقار، فهو عبارة عن بطاقة تعريف خاصة للعقار، فلا يستطيع أحد أن يحتج بملكيته للعقار علي أساس التقادم المكسب مهما طالت مدة التقادم، لأن هذا يتعارض مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة ولأن الملكية في هذا النظام ثابتة بالقيد<sup>2</sup> وأنه لا مجال لاكتسابها بالتقادم، وكل شخص رفع دعوى استحقاق علي المالك المقيد في السجل العقاري لا تقبل دعواه مهما كانت قرائن إثباته الدالة علي ملكيته للعقار ذلك لأن المعلومات الثابتة في السجل العقاري والخاصة بالمالك هي العنوان الحقيقي لصاحب حق الملكية، الذي يمكن أن تقبل منه دعوى الاستحقاق، إذا رفعها ضد المعتدي علي ملكيته دون وجه حق، وعليه فالسبيل الوحيد لقبول دعوى الاستحقاق في نظام الشهر العيني، هو إثبات حق الملكية بالدفتر العقاري، وتأسيسا علي ذلك، فإن

<sup>1</sup> دعوى الإستحقاق يرفعها المالك للمطالبة بملكته التي تكون تحت يد الغير، راجع حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 77.

<sup>2</sup> ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، سنة 2014، ص 49.

رفع دعوى الاستحقاق لا تقبل إلا من طرف شخص واحد وهو صاحب الحق المقيد في الدفتر العقاري دون غيره من الأشخاص الآخرين<sup>1</sup>.

وبالتالي، فإن المنطق القانوني وأحكام ومبادئ الشهر العقاري الذي يقوم علي نظام الشهر العيني، يتعارض تعارضا صارخا ومطلقا مع فكرة اكتساب العقار الممسوح بوضع اليد بمرور الزمن للأسباب التالية:

- أن عدم حظر التقادم المكسب في الأراضي الممسوحة يؤدي حتما إلي عدم تطابق البيانات الواردة في كل من البطاقة العقارية و السجل العقاري وفي الدفتر العقاري وبالتالي ويؤدي الي عدم التطابق بين الواقع المادي والقانوني للعقار<sup>2</sup>.

- أن جواز اكتساب العقارات التي كانت محل مخطط المسح العام للأراضي علي مستوى إقليم كل بلدية، من شأنه أن يخلق الفوضى ويزعزع استقرار الملكية العقارية الخاصة التي كلفت الدولة أموالا باهضة قصد إحصائها وضبطها ومعرفة ملاكها الحقيقيين وكذا معرفة تسلسل المالكين المتعاقبين عليه بوضوح، اثر معاملات قانونية بمقتضى الدفتر العقاري المسلم بعد الانتهاء من عملية المسح.

- أن السماح بجواز وضع اليد علي العقار الممسوح وإمكانية الاعتراض به علي الحقوق المسجلة في السجل العقاري المحدث من طرف المحافظ العقاري بمجرد تسلمه وثائق المسح، يؤدي بنا إلي القول بأن للعقار مالكين اثنين في آن واحد، مالك بوضع اليد ومالك بموجب الدفتر العقاري<sup>3</sup>.

- بمنظور قانون التوجيه العقاري الصادر تحت رقم 25/90 بتاريخ 18/11/1990، يتضح بأنه يستحيل تصور بقاء الأراضي الفلاحية مدة طويلة تفوق موسمين فلاحيين دون استغلال، لأن الفلاح ينذر من طرف هيئة عمومية خاصة ليستأنف أعمال الفلاحة، وانه

<sup>1</sup> عبد الرزاق موسوني، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مرجع سابق، ص 08.

<sup>2</sup> محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، طبعة ثانية، الجزائر، سنة 2010، ص 110.

<sup>3</sup> محمودي عبد العزيز، المرجع نفسه، ص 109.

إذا تم معاينة عدم استغلالها فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين علي الأقل، يتدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بوضع الأرض حيز الاستغلال لحساب وعلي نفقة المالك أو الحائز الظاهر أو عرضها للتأجير أو بيعها إذا كانت خصبة أو خصبة جدا طبقا للمواد من 48 الي 51 من القانون المذكور أعلاه.

- إن مفهوم المخالفة للمادة 47 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 السالف الذكر، التي تنص علي: تصفى الوضعية القانونية التي تنطبق علي العقارات المعنية بشهادة الحيازة التي أسسها هذا القانون بمناسبة أشغال اعداد مسح الأراضي العام، وتكوين السجل العقاري في البلدية المعنية بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12.

- بالرجوع إلي نص المادة 30 من قانون التوجيه العقاري، نجد بأن المشرع الجزائري وضع شرطا جديدا لم يتضمنه التقنين المدني فيما يخص قواعد الحيازة، إذ اشترط حصول الشخص الحائز لملك عقاري أو شاغل إياه علي سند حيازي يبرر حالته القانونية علي العقار، كطريق لتطهير الملكية العقارية الخاصة بحيث مكن أصحاب العقارات الحصول علي سند إداري يتمثل في شهادة الحيازة، تخضع لشكليات الإشهار العقاري، وعلي أساسها يمكن اكتساب العقار بالتقادم أو الحصول علي الدفتر العقاري بعد مضي مدة الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر كما رأينا سابقا.

إلا أن المشرع وضع قيودا علي تحرير شهادة الحيازة، بحيث يقتصر تسليمها علي الشخص الذي مارس الحيازة في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر بشأنها عقود ولم تشملها عملية المسح العام للأراضي كما تشير إليه المادة 39 من قانون التوجيه العقاري: "يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحررها عقودها، حيازة مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة، أن يحصل علي سند حيازي

يسمى "شهادة الحيازة" وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي".

عندما نستقر هذا النص، يتضح جليا بأنه لا يمكن فقط الأعمال بقواعد التقادم المكسب المقررة في التقنين المدني علي الأراضي التي مستها عملية المسح، وإنما يحظر مطلقا حتى تحرير شهادة الحيازة عليها بنص قانوني صريح، وهو ما يؤكد ما سبق الإشارة إليه لتعارض مبادئ مسح الأراضي.

ومع هذا، هناك من اخذ بخلاف هذا الرأي، وأجاز التقادم في المناطق الممسوحة مبررين ذلك انطلاقا من فكرة الحيازة التي تهدف إلي حماية الأوضاع الظاهرة أي حماية الحائز والتضحية بالمالك المهمل وفقا لما تقضي به أحكام المادة 827 من القانون المدني، هذه المادة التي سنت قاعدة عامة دون أن تستثني العقار المملوك بسند رسمي ومشهر<sup>1</sup> فالاستثناء الوحيد الذي أورده المشرع صراحة من حكم القاعدة يتعلق بالعقارات التي تملكها الدولة- لا غير- وذلك ما ورد بنص المادة 689 من القانون المدني، وبذلك تصبح العقارات التي تملكها الدولة غير خاضعة للحيازة و لا يمكن اكتساب ملكيتها بالتقادم، بينما لم يستثني المشرع العقار المشهر بالمحافظة العقارية من حكم القاعدة العامة ولا استثناء إلا بوجود نص وعليه يحق للحائز، التمسك بملكية العقار في مواجهة الكافة بما فيهم المالك الأصلي ولو كان يملك العقار بموجب سند رسمي مشهر إذ أن حصول المالك على الدفتر العقاري لا يحول دون إمكانية اكتساب عقاره عن طريق التقادم المكسب من طرف الغير، وهذا ما أكده قضاء المحكمة العليا في القرار رقم 4223832 المؤرخ في 16 جويلية 2008 والذي أهم ما جاء فيه:

"أنه من الثابت قانونا أن كل من حاز عقارا أو منقولا دون أن يكون مالكا له أو خاص به، صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته لمدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع، إذا لا يمنع توفر العقار على دفتر عقاري من اكتسابه بالتقادم".

<sup>1</sup> - هنا وافي، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، مرجع سابق، ص58.

وبالتالي حتى إذا كان المالك المذكور يحوز على دفتر عقاري يثبت ملكيته للعقار الموجود في الأراضي المسوحة، فإن ذلك لا يمنع الغير من تملك عقاره بالتقادم المكسب إذا دامت مدة الحيازة خمسة عشر سنة للأسباب التالية:

- عدم وجود أي نص تشريعي أو تنظيمي في الجزائر يمنع اكتساب العقارات المملوكة ملكية خاصة بالتقادم في الأراضي المسوحة عكس ما ذهبت إليه بعض التشريعات المقارنة.

- أن الأصل في اكتساب العقار مهما كانت طبيعته القانونية الإنتفاع به واستغلاله و أن تركه من طرف المالك الأصلي لمدة تفوق خمسة عشر سنة يعد تنازلا ضمنيا عنه و بالتالي فالأولى بملكته مستغله والمنفع به.

- أن الحيازة العقارية وفقا للقانون المدني تعد سببا من أسباب كسب الملكية العقارية مثلها مثل العقد والإستلاء والتركة والوصية والإلتحاق بالعقار والشفعة<sup>1</sup>.

كما يؤكد هذا الاتجاه أن المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21، المتعلق بإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، جاء تطبيقا لأحكام المادة 827 من القانون المدني وليس له إلا وظيفة تقريرية تتمثل في إشهار الحيازة التي أصبحت سببا لكسب الملكية وتمكين الحائز من حصوله علي سند رسمي بملكته، وتبعاً لذلك لا يسمح القانون للمحافظ العقاري أن يرفض شهر هذا المحرر استناد إلي أن العقار محل الحيازة مملوك بموجب سند رسمي مشهر، ويبقي الحق في الطعن في هذا المحرر محفوظا للغير<sup>2</sup>.

ورغم الحجج التي اعتمدها أنصار الحجية المطلقة للدفتر العقاري، والتي انطلقت أساسا من تفسير المواد القانونية التي سنها المشرع الجزائري، إلا أن ذلك غير كاف أمام الحجج التي قدمها أصحاب الحجية النسبية للدفتر العقاري.

<sup>1</sup> -رحايمية عماد الدين الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص270.

<sup>2</sup> -هنا وافي، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق المسوحة،المرجع السابق، ص60.



### المطلب الثاني: الحجية النسبية للدفتر العقاري

رغم كل ما قيل حول الحجية المطلقة والقوة الثبوتية في نظام الشهر العيني، إلا أن المشرع الجزائري، قد قلل من هذه الحجية والقوة وجعلها مدى نسبي<sup>1</sup>، وهذا ما أكدت عليه المادة 16 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، حيث جعل هناك استثناء علي هذا المبدأ والذي بمقتضاه بإمكان الأشخاص الطعن في الحقوق الثابتة عن طريق القضاء حتى ولو كان ذلك بعد الترقيم النهائي للعقارات بالمحافظة العقارية، وبذلك نرى أن المشرع خرج نسبياً عن القواعد العامة المقررة في ظل نظام الشهر العيني، مما قد يؤدي معه إلى زعزعة استقرار الملكية العقارية وإهدار الحقوق العينية المقيدة لمدة طويلة.

وفي هذا الصدد يقول الأستاذ عفيف شمس الدين بأن: "للتسجيل مفعول آني وبموجبه يصبح من مسح علي اسمه العقار مالكا له من تاريخ تسجيله في السجل العقاري" ويضيف قوله ليؤكد "إلا أن المبدأ الذي يقضي بتأمين الاستقرار في الملكية والحقوق المتفرعة عنها يتناقض مع مبدأ آخر هو وجوب تأمين العدالة بحيث لا يعطي الحق إلا لصاحبه، فإذا كان المبدأ الأول يرمي إلى تثبيت الحقوق إلا أن المبدأ الثاني يقضي بأن لا تكون عملية التجديد والتحرير، ومن ثم التسجيل في السجل العقاري وسيلة لهضم حقوق الآخرين وحرمانهم منها"<sup>2</sup>.

ونتيجة لذلك يمكن القول بأن الدفتر العقاري، الذي يعتبر كمبدأ عام في نظام الشهر العيني طريقة إثبات يقينية قاطعة لا تقبل إثبات العكس، قد جعله المشرع الجزائري قرينة إثبات ذات دلالة يقينية تقبل إثبات عكسها.

فيمكن لصاحب حق الملكية المهدر رفع دعوى الاستحقاق والمطابقة بحقه، بإتباع طرق الإثبات المستعملة في نظام الشهر الشخصي، وبالتالي يرجع للقاضي تقدير مدى

<sup>1</sup> - عبد الرزاق موسوني، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مرجع سابق، ص 08.

<sup>2</sup> - القبيزي لخضر، النظام القانوني للدفتر العقاري، مرجع سابق، ص 9.

حجية هذه القرينة لدحض قرينة الدفتر العقاري، الشيء الذي يؤدي إلى عدم الاستقرار في المعاملات والتقليل من أهمية نظام الشهر العيني<sup>1</sup>.

وأما عن محتوى المادة فهو كما يلي : « لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء».

وفي إطار تطبيق نص المادة 16 المشار إليها صدرت عدة أحكام قضائية عن المحكمة العليا تكريسا لمحتواها نذكر منها القرار الصادر عن الغرفة المدنية المؤرخ في 16/03/1994، تحت رقم 108200 والذي جاء فيه ما يلي:

" إشهار الحقوق - الحصول علي الدفتر العقاري- لا يمكن فسخ تلك الحقوق أو إبطالها إلا عن طريق المعارضة بدعوى قضائية مقبولة.

المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 210/80 والمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

من المقرر قانونا أن دعاوى القضاء الرامية إلي النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها، ومن ثم فإن قضاة الموضوع بإبطالهم مباشرة عقد البيع الرسمي المبرم بين الطاعن الحالي والمرحومة مورثة المطعون ضدهم مع انه مرتكز علي عقد صحيح تحصلت بموجبه علي الدفتر العقاري ولم تقع أية معارضة مقبولة ضده فإنهم أسأؤوا بذلك تطبيق القانون وعرضوا قرارهم للنقض".

وبالتالي فان المشرع الجزائري جعل القوة الثبوتية للدفتر العقاري نسبية، إذ يمكن الطعن فيها قضائيا طبقا لنص المادة 16 المذكورة سابقا.

<sup>1</sup> عبد الرزاق موسوني، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، المرجع السابق، ص 09.

ويؤيد الأستاذ عبد الرزاق موسوني هذا الرأي ويدعم موقفه باستخلاص ملاحظتين هامتين هما<sup>1</sup> :

**الملاحظة الأولى:** أنه لا يمكن إعتبار الدفتر العقاري ذا حجية قانونية مطلقة الترقيم النهائي إلا بعد مرور مدة معينة من صدوره، وهذا حسب رأيه لعدة أسباب أهمها:

1- قد يحصل أن يتم إكتساب حق الملكية علي عقار تابع للأملاك العمومية عن طريق إجراءات المسح وبعد فترة يكتشف بأن العقار هو ملكا للدولة ، فلا يمكننا منع الدولة من إسترجاع حقها من المستولي عليه ومعاقبتها علي أساس أن الدفتر العقاري له حجية مطلقة ولا يمكن الطعن فيه ولاسيما إذا كان حائز العقار سيء النية، وأنه كان يعلم بأن العقار هو ملكا للدولة، وأنه يمنع إكتسابه بالتقادم.

2- لا يمكن إعتبار مدة السنتين المتعلقة بالترقيم المؤقت كمدة قانونية معقولة لإكتساب حق الملكية بالتقادم، لأنه قد يحصل أن تتم الحيازة بحسن نية أو سوء نية، بمدة قصيرة قبل بدء عملية المسح، فهذه المدة لا ترقى إلى تلك المشروطة لإكتساب حق الملكية العقارية بالتقادم طبقا لنص المادة 827 من القانون المدني، والتي هي خمسة عشر (15) سنة ونكون هنا أمام مدتين للتقادم المكسب.

**الملاحظة الثانية:** من غير المعقول إبقاء مجال الطعن في الدفتر العقاري مفتوحا دائما، وغنا يجب أن يحدد بمدة معقولة يسقط بإنقضائها حق رفع الدعوى، حماية لإستقرار المعاملات، مع تمديد هذه المدة في حالة العقار التابع للأملاك العمومية ولاسيما للحائز سيء النية.

إلا أن بعض الآراء تدعوا إلي إضفاء القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري مبررين رأيهم بأن الجهود والتكاليف التي تتكبدها الدولة في سبيل عمليات المسح لتكريس نظام الشهر العيني، تقتضي أن ينتج عنها بالمقابل الدفتر العقاري المكتسب للقوة الثبوتية

<sup>1</sup> - عبد الرزاق موسوني، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، المرجع السابق، ص 10.

المطلقة، وبناء عليه إذا حدث وأن أصيب شخص بأضرار نتيجة الأثر التطهيري للشهر العيني، فما عليه سوى اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة للاحتماء بالقواعد العامة التي لا تخوله إلا الحق بالمطالبة بالتعويض جبرا لما لحقه من ضرر، دون أن يخوله القانون الحق في التماس أي تعديل في الحقوق المقيدة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - هناء وافي، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق المسوحة، المرجع السابق، ص 62.

### المبحث الثاني: إلغاء الدفتر العقاري<sup>1</sup>

رأينا فيما سبق أن المشرع الجزائري لم يجعل الحق المشهر سند قطعيًا علي الملكية بل مكن من إثبات عكس ذلك، إذ أجاز الطعن فيه ولو تحصل المعني علي الدفتر العقاري وذلك طبقًا لنص المادة 16 من المرسوم 63/76 وبذلك سنتناول في هذا المبحث، دعوى إلغاء الدفتر العقاري (المطلب الأول)، وشهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: دعوى إلغاء الدفتر العقاري

بعد الانتهاء من إجراءات إعداد ومنح الدفتر العقاري، قد يثار نزاع من طرف أي شخص يدعي أنه المالك الحقيقي للعقار محل إصدار الدفتر العقاري، مستندا في ذلك إلى وثائق لها قوة ثبوتية في هذا الشأن مطالبا بذلك إعادة النظر في الملكية المقررة بموجب هذا السند، ساعيا بذلك للمطالبة بإلغاء هذا الأخير. وطبقًا لنص المادة 16 من المرسوم 63/76 المشار إليه بأنه تتم إعادة النظر في الترقيم الذي تم بموجب أحكام المواد 12-13 من نفس المرسوم من طرف القضاء وعليه وعملا بهذا النص فإن إعادة النظر في الدفتر العقاري لا تتم إداريا إنما يعود الاختصاص فيها إلي الجهات القضائية.

#### الفرع الأول: تعريف دعوى إلغاء الدفتر العقاري وشروطها

لم تعد دعوى الإلغاء مجرد تظلم أو طعن إداري كما يتجلى من تطور القضاء الإداري الفرنسي، وإنما أصبحت اليوم دعوى قضائية، ترفع في إطار ونطاق النظام القانوني للدعوى القضائية طبقًا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وسنتطرق لتعريف دعوى إلغاء الدفتر العقاري (أولا) وشروط دعوى الإلغاء (ثانيا).

<sup>1</sup> يرى الأستاذ مجيد خلفوني أن استعمال إلغاء الدفتر العقاري أو إلغاء السجل العقاري يمان بجوهر السند نفسه، ويتمثل في إعدام الوجود القانوني لشيء قرره المشرع مجسد في شكل معين. كما يرى أن الاعتماد وإبقاء العمل بمصطلح إلغاء الدفتر العقاري أو السجل العقاري، مفاده إعدام الوجود القانوني للعقار. لأن السجل العقاري في الأساس يعتبر ناطقه الطبيعي، ويشكل الدفتر العقاري ناطقه القانوني باعتباره أداة تبين قيام الحق العيني العقاري والذي لا يمكن تصور بيئة أخرى تقوم كدليل إثبات الملكية و/أو الحق العيني العقاري الذي يحمله إلا بموجبه. أنظر مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 242.

أولاً: تعريف دعوى إلغاء الدفتر العقاري:

تعرف دعوى الإلغاء بأنها: "الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي يحركها ويرفعها ذوي الصفة القانونية والمصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة وتتحرك وتتنحصر سلطات القاضي المختص فيها في مسألة البحث عن شرعية القرارات الإدارية المطعون فيها بعدم الشرعية"<sup>1</sup> وبالتالي القاضي هنا لا يستطيع أن يقوم بتحديد نطاق المركز القانوني للطاعن أو أن يقوم بسحب قرار الإدارة أو تعديله أو أن يصدر قرار آخر محل القرار المعيب الذي أصدرته الإدارة ولذا يقف القاضي عند حد الحكم بإلغاء القرار غير المشروع دون أن يذهب إلي أبعد من ذلك بتقرير حقوق للمدعي أو تحديد مداها<sup>2</sup>.

إذن دعوى إلغاء الدفتر العقاري هي دعوى قضائية تنصب علي إلغاء الدفتر العقاري المكرس لحقوق عقارية، يشترط لرفعها ما يشترط لرفع أي دعوى قضائية. وحتى تكون الدعوى مقبولة في هذا الشأن، يجب أن تكون الدعوى مستوفية كافة الشروط القانونية بموجب المواد 13، 14، 15، 16، 17 و 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانياً: شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري:

يكتسي تنظيم شروط قبول الدعوى أهمية قصوى في أي قانون لأن من خلاله نتعرف علي موقف المشرع في مدى جعل القضاء في متناول الأشخاص، وهناك شروط شكلية وشروط موضوعية.

**1-الشروط الشكلية:** لا بد من توافر شروط عامة تنطبق علي جميع الدعوى القضائية والي شروط خاصة بنوع الدعوى القضائية المرفوعة حسب نوع النزاع وهذا ما سوف نبينه علي النحو التالي:

<sup>1</sup> - فهيمة قسوري، شهر الدعوى العقارية، مقال منشور بمجلة المنتدى القانوني، العدد السابع، ص 333.

<sup>2</sup> - ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 281.

### 1- الشروط العامة لرفع الدعوى القضائية:

باعتبار أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية قانونا شكليا بالدرجة الأولى فإنه قد ضيق في حرية المدعي رافع الدعوى في اختيار الشكل الذي يناسبه للمطالبة بحقوقه، الأمر الذي يجعلنا نفرق ونميز بين الشروط العامة المتعلقة بعريضة افتتاح الدعوى والشروط العامة المتعلقة بالمدعي رافع الدعوى وذلك علي النحو التالي:

#### أ- الشروط المتعلقة بعريضة افتتاح الدعوى:

بالرجوع إلي نص المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تجدها تنص علي أنه:

ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من طرف محام.

كما نصت المادة 816 من ذات القانون علي أنه:

« يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من هذا القانون.

وبالرجوع للمادة 15 نجدها تحدد البيانات الشكلية لعريضة فيما يلي:

1- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.

2- اسم ولقب وموطن المدعي.

3- اسم ولقب وموطن المدعى عليه، فان لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له.

4- الإشارة إلي تسمية وطبيعة الشخص المعنوي<sup>1</sup> ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي.

5- عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.

6- الإشارة عند الاقتضاء إلي المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.

<sup>1</sup> على أساس أن الاختصاص النوعي للمحكمة يتحدد بحسب طبيعة الشخص المعنوي سواء كان مدعيا أو مدعى عليه.

ولقد رتب المشرع علي المدعي الذي يخلف إحدى البيانات المذكورة أعلاه، جزاء عدم قبول العريضة شكلا واعتبر ذلك من النظام العام والدليل علي ذلك أن المادة جاءت تحت صيغة الوجوب، وبالتالي متى تبين للقاضي مخالفة المادة المذكورة أعلاه فإنه يثير ذلك من تلقاء نفسه دون الحاجة إلي إثارتها من طرف المدعى عليه أو المدخل في الخصام ان وجد.

وبتحليل نص المادة 15 المذكورة أعلاه نجد أن المشرع قد اشترط لقبولها شكلا جملة من القواعد يمكن تلخيصها فيما يلي :

#### - الكتابة:

الكتابة التي يعتد بها ليست مجرد أية كتابة، وإنما هي تلك التي تأخذ شكل عريضة تودع لدى أمانة الضبط مقابل وصل تسجيلها في سجلات الدعاوى بعد دفع رسومها القضائية ما لم ينص القانون علي خلاف ذلك، ويفصل رئيس المحكمة الإدارية في الإشكالات المتعلقة بالإعفاء من الرسم القضائي والإشكالات المتعلقة بجرد وإيداع الوثائق، ومن ثم يعتد بالعريضة التي تأخذ شكل برقية، ما لم يتم تأييدها بعريضة تتضمن البيانات والشروط المعروفة في عرائض افتتاح الدعوى<sup>1</sup>.

ولا يهم الوسيلة التي كتبت بها عريضة افتتاح الدعوى على أساس أن المشرع لم يحددها، فقد تكون بخط اليد أو الآلة الراقنة أو الكمبيوتر، المهم أن تكون في آخر المطاف موقعة من طرف محررها لإثبات صفته في الدعوى القضائية.

#### - تحديد جميع أطراف الخصومة القضائية:

لا يكفي أن تكون عريضة افتتاح الدعوى مكتوبة وموقعة من محررها بل يجب أيضا أن يحدد فيها جميع أطراف الخصومة القضائية من مدعي ومدعى عليه ومدخلا في الخصام إذا اقتضى الأمر ذلك، وذلك بذكر اسم ولقب وموطن كل واحد منهم وذلك لمنع

<sup>1</sup> مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الأول، الهيئات والإجراءات، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2009، ص 292.



أي خطأ محتمل عند تنفيذ الحكم المراد التوصل إليه ولمعرفة أيضا الاختصاص النوعي للمحكمة بسبب أطراف النزاع.

وإذا أخطأ المدعي في تحديد هوية أحد أطراف الدعوى، جاز للمحكمة أن تعطيه أجل من أجل استدراك الخطأ إذا كان قابلا للتصحيح وذلك بغية الاقتصاد في مصاريف الدعوى وربح الوقت.

- شمول العريضة علي موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى:

لا يمكن للقاضي المطروح عليه النزاع أن يفصل وفقا لمبادئ العدالة والشرعية، ما لم يكن ملما بالموضوع الماما شاملا، ولا يكون كذلك إلا إذا قام المدعي ضمن عريضة افتتاح الدعوى بعرض الوقائع والطلبات والوسائل التي يؤسس عليها دعواه، وبالتالي وجب علي المدعي رافع الدعوى أن يضمن في عريضة افتتاح الدعوى العناصر التي أسس عليها دعواه لتمكين خصمه من مناقشة الأدلة والوقائع المقدمة للمحكمة، كما أن هاته الأخيرة لا يمكنها البت في الدعوى إلا إذا قام المدعي بتحديد طلباته تحديدا دقيقا نافيا للجهالة بغية الوصول في آخر المطاف إلى رقابة قانونية بحثة من طرف المحكمة المعروض عليها النزاع ولتسهيل تنفيذ الحكم في حالة قبول الطلبات المقدمة من المدعي، وهذا لا يمنع المدعي بإبداء طلبات إضافية علي أن تكون مرتبطة بالطلبات الأصلية.

- شمول العريضة علي تحديد الجهة القضائية المختصة وعدد من النسخ بعدد الخصوم<sup>1</sup>:

يهدف تحديد نوع الجهة القضائية المرفوعة أمامها النزاع وتاريخ ومكان الجلسة إلي إعلام المدعي عليه بالمعلومات الضرورية التي تمكنه من الحضور في الخصومة وبالتالي إبداء دفوعه في الوقت والمكان المحددين قانونا.

<sup>1</sup> - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 284.

أما عن شرط تعدد نسخ العريضة بتعدد الخصوم، فهو أمر منطقي من الناحية القانونية علي أساس أن جميع أطراف الدعوى متساوون في الحق في إيداء وسائل دفاعهم ولا يمكن تحقيق ذلك إلا إذا قوبلوا بنفس المعاملة التي يستلزمها قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مع الإشارة أن قاعدة تعدد النسخ بتعدد الخصوم لا تخص فقط عريضة افتتاح الدعوى بل تمتد لتشمل جميع المذكرات الجوابية وملفات الموضوع لكل طرف.

#### ب- الشروط المتعلقة بالمدعي:

تنص المادة (13) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية علي ما يلي :

« لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة ومصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون.

يثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه، كما يثير تلقائياً انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون».

يفهم من المادة المذكورة أعلاه أنه لا يمكن رفع دعوى قضائية الا من ذي صفة وبالتالي لا تثبت الصفة إلا بعد إثبات الحق والاعتداء عليه، فيكون لصاحب الحق المعتدي عليه صفة في مقاضاة المعتدي<sup>1</sup>.

أما عن المصلحة فيمكن تعريفها علي أنها تلك الفائدة المرجوة من رفع الدعوى القضائية علي أن تكون قائمة وقت رفع الدعوى وقانونية أي يحميها ويقرها القانون وعملية علي أساس أن القضاء يهدف إلي حماية حقوق ومصالح الأشخاص ولا يهدف إلي إقرار النظريات الفقهية دون الأخرى<sup>2</sup>، وتتميز المصلحة في دعوى الإلغاء باتساع نطاقها وبتوسع القضاء الإداري في قبولها في تطبيقات عديدة ومتنوعة، وكان رأي القاضي الإداري دائماً التيسير علي الطاعنين ما أمكنه ذلك حتى تتوفر في النهاية حماية قواعد

<sup>1</sup>- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص311.

<sup>2</sup>- مسعود شيهوب، المرجع نفسه، ص312.

المشروعية، فالشرط الوحيد لتحقيق المصلحة هو أن تكون مصلحة شخصية ومباشرة لرافع دعوى الإلغاء<sup>1</sup>.

وزيادة علي وجوب توافر شرطي المصلحة والصفة في المدعي، وجب عليه أيضا أن يكون متمتعا بالأهلية القانونية التي تخوله لحق في المطالبة القضائية.

فإذا كان شخصا طبيعيا، يجب أن يكون سنه يفوق التاسعة عشر سنة أن يكون سنه يفوق التاسعة عشر وأن يكون عاقلا غير محجورا عليه، أما إذا كان قاصرا أو بالغا سن الرشد لكنه لا يتمتع بكامل قواه العقلية فيجب أن تباشر الدعوى القضائية عن طريق وليه وهو أبوه وفي حالة وفاته أو حصول مانع لهذا الأخير يمكن للأب أن تحل محله.

أما إذا كان شخصا معنويا، فيجب أن يكون وقت رفع الدعوى قد استوفى الشروط الشكلية التي تؤهله أن يكون مدعيا أو مدعى عليه، وأن يكون ممثله أمام القضاء يتمتع بالصفة القانونية التي أعطاه القانون إياها.

وقد رتب المشرع عن انعدام الأهلية أو التفويض للمثل الشخص الطبيعي أو المعنوي بطلان العقود القضائية والإجراءات من حيث الموضوع، مع وجوب اثاره الجهة القضائية البطلان المعروض عليها في النزاع تلقائيا<sup>2</sup>.

2- الشروط الخاصة برفع الدعوى القضائية:

وتتمثل الشروط الخاصة في احترام الميعاد المقرر قانونا لرفع الدعوى ومراعاة الاختصاصين

الإقليمي والنوعي للجهة القضائية المعروض عليها النزاع.

أ- احترام الميعاد المقرر قانونا لرفع الدعوى:

تتميز دعوى الإلغاء بطابع خاص للمواعيد المفروضة علي أطراف النزاع، لحماية المتقاضين والإدارة.

<sup>1</sup>- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 284.

<sup>2</sup>- أنظر المادتين 64 و65 من القانون 09/08 ج ر عدد 21.

إن ميعاد رفع دعوى الإلغاء هو شهران ابتداء من تاريخ التبليغ والعلم بالقرار الصريح أما في حالة سكوت الإدارة لمدة ثلاثة (03) أشهر كاملة يعتبر قراراً إدارياً ضمناً حيث بعد ذلك من حق المتظلم رفع دعوى الإلغاء خلال مدة شهرين ابتداء من تاريخ نهاية ثلاثة (03) أشهر.

وتجدر الإشارة أنه بالرجوع إلى المادتين 829 و 830 من القانون 09/08 السالف الذكر نجد بأنه يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري<sup>1</sup>. أما دعوى إلغاء الدفتري العقاري فقد نظمها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم في المادة 16 منه والتي تنص علي: « لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجبه أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء.

و إذا كانت الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن ترقيم لا يزال مؤقتاً تطبيقاً لأحكام المادتين 13 ، 14 أعلاه فإن هذا الترقيم يحافظ علي طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي».

باستقراء هذه المادة نستنتج أن المشرع قد حوّل الحق للأشخاص المتنازع في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي وإعادة النظر في قرارات المحافظ العقاري، دون أن يمهلهم بأجل مسقط مما يفتح المجال إلي رفع دعاوى للطعن في البيانات المدونة بالسجل العقاري حتى بعد فوات آجال طويلة من صيرورة الترقيم نهائياً، وحصول المعني بالأمر علي دفتري عقاري، وهو ما من شأنه أن يؤثر سلباً علي استقرار نظام الملكية العقارية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص175.

<sup>2</sup> - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري مرجع سابق، ص148.

وبصدور القانون رقم 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 السالف الذكر من خلال نص المادة 67 منه نرى أن المشرع وضع مدة خمسة عشر (15) سنة للإحتجاج في الترقيم النهائي بالنسبة للأموال التي رقت بإسم الدولة.

### ب-مراعاة الاختصاصين الإقليمي والنوعي للجهة القضائية المعروض عليها النزاع:

مادام الأمر يتعلق بدفتر عقاري والذي بدوره يتعلق بعقار معين، فإن العبرة في الاختصاص الإقليمي مكان وجود العقار، وبالتالي فإن المحكمة المختصة في النظر في النزاع هي المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار محل صدور الدفتر العقاري وهذا ما أكدته المواد 37 و 38 و 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أما عن الاختصاص النوعي، فولاية النظر في إلغاء الدفتر العقاري ترجع إلي المحاكم الإدارية والتي سوف ندرسها بالتفصيل في الفرع الثاني من هذا المطلب.

### 2-الشروط الموضوعية:

والمقصود بها أسباب الحكم بالإلغاء أي العيوب التي قد تشوب القرار الإداري وتجعله غير مشروع<sup>1</sup>، ولذلك يجب التأكد من مدى مشروعية القرار الإداري المطعون فيه والمطلوب إغائه، وذلك بمطابقته بالقواعد القانونية المتصلة بأي من عناصر القرار الإداري، للتأكد من اتفاق القرار معها أو مخالفته لها.

فإذا أثبت رافع دعوى الإلغاء أن القرار المطلوب إغائه قد شابه عيب من العيوب التي تجعل القرارات الإدارية غير مشروعة ألغى القرار الإداري، وإذا كان القرار الإداري المطعون فيه يستند إلى أركان صحيحة وقانونية، رفض الطعن لعدم التأسيس<sup>2</sup>.

لذا سنتطرق إلي الشروط الموضوعية من خلال النقاط التالية:

<sup>1</sup>- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، المرجع السابق، ص176.

<sup>2</sup>- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص152.

أ/ عيب عدم الاختصاص<sup>1</sup>: إن القرار المخاصم يكون مشوباً بعيب عدم الاختصاص إذا كان صادراً عن هيئة إدارية أو شخص لم يخوله القانون سلطة إصداره بل من اختصاص سلطة إدارية أو عون آخر وعيب عدم الاختصاص ينقسم بدوره إلى عيب عدم الاختصاص الشخصي وعيب عدم الاختصاص الموضوعي وأيضا عيب عدم الاختصاص المكاني والزماني.

ومن المعلوم أن الدفتري يصدر من المحافظة العقارية يسلمه المحافظ العقاري في نموذج يتواجد لدى المحافظات العقاري فقط، فلا يتصور إصداره من قبل جهة غير المحافظ العقاري مما يتعين معه استبعاد تأسيس دعوى إلغاء الدفتري العقاري علي هذا العيب<sup>2</sup>.

ب/ عيب الشكل والإجراءات: لكي يكون القرار مشروعاً لأبد من مراعاة الشكليات والإجراءات المقررة قانوناً، لذا المشرع يرتب الإلغاء كجزء للقرار المخالف لقواعد الشكل والإجراءات التي قررها<sup>3</sup>.

ويستبعد هذا العيب في الدفتري العقاري كونه نموذج خاص محدد.

أما الإجراءات الواجب إتباعها من قبل الإدارة قبل لاتخاذ القرار، أي التي تسبق إصداره نهائياً، كعملية المسح العقاري وعملية شهر الوثائق المسحية فلا يتصور تسليم الدفتري العقاري دون إتمام هذه الإجراءات.

إلا أنه وفي وقت سابق تم تسليم دفاتر عقارية قبل إتمام هذه الإجراءات ومن الممكن أن يتم إقامة دعوى إلغاء لدفتري عقاري صدر بهذه الطريقة، ويتم إلغاءه لفساد إجراءات التسليم، كونه سلم دون إجراء مسح للأراضي.

<sup>1</sup> تعرف قاعدة الاختصاص بأنها القدرة أو الصفة القانونية علي ممارسة و إصدار قرار إداري معين بإسم ولحساب السلطة الإدارية، راجع ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، المرجع السابق، ص259.

<sup>2</sup> ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص153.

<sup>3</sup> بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، المرجع السابق، ص176.

ج/ عيب الانحراف في استعمال السلطة: تتحرف الإدارة العامة بالسلطة حينما تسيء استعمالها من خلال سعيها إلى تحقيق أهداف وأغراض وغايات غير مشروعة فالقرار المشوب بعيب الانحراف في السلطة هو قرار إداري سليم في عناصره الأخرى، ذلك أنه صدر من شخص مختص، واستوفى الإجراءات القانونية، إلا أن رجل الإدارة استخدم سلطته من أجل تحقيق أغراض لا تتعلق بالمصلحة العامة<sup>1</sup>.

فالدفتري العقاري باعتباره قرار إداري وسند مثبت للملكية العقارية هدفه العام هو تنظيم الوعاء العقاري لتحقيق الاستقرار والائتمان العقاريين، وهدفه الخاص هو تحديد المالك وبالتالي حمايته، والمحافظ العقاري بتسليمه للدفتري العقاري للمالك لا يقصد تحقيق هدف مجاني للمصلحة العامة كت تحقيق هدف خاص به أو محاباة شخص بذاته، كون تسليم الدفتري العقاري يكون بناء على إجراءات ومواعيد قانونية.

وبالتالي لا يمكن تحقق هذا العيب في هذه الحالة مما يستوجب معه صرف النظر عنه لتأسيس دعوى إلغاء الدفتري العقاري.

د/ عيب مخالفة القانون: يقصد بمحل القرار الإداري الأثر القانوني المترتب على إصداره حالا ومباشرة، ويتمثل موضوعه في إنشاء أو تعديل وإلغاء مراكز قانونية ويتمثل عيب المحل في ترتيب القرار الإداري لآثار غير مشروعة أي مخالفة لمبدأ المشروعية<sup>2</sup>، فالدفتري العقاري يصدر بناء على وثائق المسح العقاري التي يستند في إعدادها على تصريحات الحائز، فقد يسلم الدفتري العقاري للدولة في حالة العقارات المجهولة لكن عند ظهور سندات رسمية كعقود ملكية للمالك الأصلي ففي هذه الحالة يجوز رفع دعوى الإلغاء وتأسيسها على وجود هذا العيب، وينجر عنها إلغاء الدفتري العقاري.

هـ/ عيب السبب: إن السبب هو الحالة الواقعية أو القانونية السابقة عن القرار الإداري والدافعة لتدخل الإدارة لإصداره لذا لا يكون القرار الإداري صحيحا إلا إذا كان له سبب

<sup>1</sup> ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص154.

<sup>2</sup> ريم مراحي، المرجع نفسه، ص156.

صحيح وإلا لإصابه عيب السبب إما لعدم وجود الحالة الواقعية والقانونية الباعثة علي إتخاذه أو لعدم صحة التكيف القانوني للوقائع التي بني عليها القرار الإداري<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة بإلغاء

لقد أثير إشكال من الناحية العملية بخصوص الجهة القضائية المختصة بالنظر في إلغاء الدفتر العقاري، فيرى البعض أن الاختصاص يعود للقضاء العادي "العقاري" علي أساس أن الطعن يتعلق بحقوق عقارية يكرسها الدفتر العقاري<sup>2</sup>.

إلا أن الاجتهاد القضائي الثابت والمستقر لمجلس الدولة ذهب عكس ذلك وخول الاختصاص بإلغاء الدفتر العقاري للقاضي الإداري طالما أن الدفتر يشكل قرار إداريا صادرا عن المحافظ العقاري.

ومن جهة أخرى استقرت المحكمة العليا علي مبدأ مماثلا لمبدأ مجلس الدولة، وهو انعقاد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري متى كانت وكالة مسح الأراضي أو المحافظة العقارية طرفا في النزاع<sup>3</sup>.

نتناول في هذا الفرع الاختصاص في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم (أولا)، الاختصاص في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد (ثانيا).

### أولا: الاختصاص في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم

إذا كان الأمر يتعلق بإلغاء الدفتر العقاري فقد استقر مجلس الدولة في اجتهاد له علي مسألة اختصاص الغرف الإدارية الجهوية بالمجالس القضائية نوعيا للفصل في الدعوى المتعلقة بطلبات إلغاء الدفاتر العقارية مسببا قراراته بتطبيق مبدأ الاختصاص النوعي علي أساس أحكام المادة 01/07 من قانون الإجراءات المدنية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري ، المرجع السابق، ص177.

<sup>2</sup> - أحمد ضيف ، الدفتر العقاري كسند لاثبات الملكية العقارية ، مرجع سابق، ص233.

<sup>3</sup> - علي خوجة خيرة، اختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري، مرجع سابق ، ص5.

<sup>4</sup> - أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لاثبات الملكية العقارية ، مرجع سابق ، ص233.



وقد اعتمد مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2007/07/25 تحت رقم 034825 فهرس رقم 898 فكرة أن الدفاتر العقارية صادرة عن المحافظ العقاري الذي هو يخضع لسلطة والي الولاية لذا فهي مستندات ذات صبغة إدارية يرجع مجال الفصل في إلغائها لاختصاص الغرفة الإدارية الجهوية بناء علي المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية واجتهاد مجلس الدولة، وهذا ما كرسته المذكرة رقم 9108 المؤرخة في 2007/12/02 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية.

وفي اجتهاد آخر مؤرخ في 2007/10/24 تحت رقم 037356 فهرس رقم 1236 اعتمد أساسا علي أن مديرية الحفظ العقاري لولاية المدية تخضع لسلطة الوالي تطبيقا للمادة 39 وما يليها من قانون 09/90 المتعلق بالولاية وكذا المرسوم 94/215 وأن الطعن في قراراتها يكون من اختصاص الغرفة الجهوية وهذا حسب المادة 1/7 من قانون الإجراءات المدنية، وهذا ما استقر عليه مجلس الدولة.

فهذه الاجتهادات صدرت في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم وفقا للتعديلات التي أجريت عليه حيث أصبح إلغاء القرارات الولائية أي الصادرة عن الولاية من اختصاص الغرف الإدارية الجهوية لدى المجالس القضائية، إذ اعتبر مجلس الدولة أن هذا الدفتر قرار ولائي يخضع اختصاص النظر في إلغائه إلي الغرف الجهوية.

ولكن هناك تناقضات في الاجتهاد القضائي لمجلس الدولة، ذلك أنه بصور المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري، فان مديرية الحفظ العقاري لا تخضع لسلطة الوالي، وأن الدفتر العقاري لا يعتبر قرارا إداريا صادرا عن الوالي، وبالتالي فان الاختصاص يكون للغرف الإدارية المحلية علي اعتبار أن الدفتر العقاري هو سند إداريا وباعتبار كذلك المحافظة العقارية هي طرفا في دعوى الإلغاء<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> علي خوجة خيرة، اختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري، المرجع السابق، ص6.

## ثانيا: الاختصاص في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد

بصدور القانون الجديد رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد فصل المشرع الجزائري نوعا ما في مسألة الاختصاص النوعي والاقليمي لجهات النظام القضائي الاداري حيث أنه بالرجوع الي المادة 01 من القانون العضوي 02/98 المتعلق بالمحاكم الادارية نفهم من خلالها أن المحاكم الادارية هي الجهات القضائية المختصة بالفصل في القانون العام في المادة الادارية الا أن هذه المحاكم لم تشر الي معيار أو أساس تحديد ذلك فجاء هذا النص عاما ومطلقا لكن بالرجوع الي القانون 01/98 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله نجده قد حدد الاختصاصات القضائية للمحاكم الإدارية من خلال المواد: 09-10-11 والتي حدد علي سبيل الحصر مما يجعل القول أن المحاكم الادارية هي جهات تنظر في جميع المنازعات الإدارية ما عدا المنازعات التي استثناها القانون وعهد فيها الاختصاص الي مجلس الدولة وهو ما جاء به القانون 09/08 حيث نصت المادة 800 علي أن: «المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها».

إلا أنه بالرجوع إلي نص المادة: 806 من القانون 09/08 السابق الذكر نجدها تنص علي أن : « تحدد مقرات المحاكم الإدارية عن طريق التنظيم».، كما تنص المادة 08 من القانون 02/98 المتعلق بالمحاكم الإدارية علي أنه: «بصفة انتقالية وفي انتظار تنصيب المحاكم الإدارية المختصة إقليميا تبقى الغرف الإدارية بالمجالس القضائية، وكذا الغرف الإدارية الجهوية مختصة بالنظر في القضايا التي عرضت عليها طبقا لقانون الإجراءات المدنية».

حيث يتبين من النصين السابقين أن الغرف الإدارية بالمجالس القضائية تبقى مختصة إلى غاية تنصيب المحاكم الإدارية.

ولكن تجدر الإشارة أنه عمليا القانون 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية بدأ يطبق والمحاكم الإدارية لم تنصب بعد لذا أثار هذا القانون إشكال حول مسألة الاختصاص لأنه نص علي قواعد اختصاص نوعي تحكم المحاكم الإدارية علي خلاف نص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية الملغى والتي كانت تميز بين الاختصاص النوعي للغرف الإدارية المحلية والجهوية فالقانون 09/08 أعطى الاختصاص النوعي مباشرة إلي المحاكم الإدارية، ويكون بذلك قد ألغى نهائيا العمل بالغرف الإدارية وهذا ما أشار إليه من خلال المادتين 800 و801.

أما فيما يتعلق بصفة التمثيل القضائي، فإن الدعوى يتم رفعها ضد مدير الحفظ العقاري علي المستوى المحلي<sup>1</sup>، أمام المحكمة الإدارية وضد المدير العام للأماكن الوطنية علي المستوى المركزي في حالة الإستئناف أمام مجلس الدولة.

### المطلب الثاني: شهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري

إن الشهر العقاري لا يقتصر علي العقود والأحكام القضائية وبعض الوقائع المادية المتعلقة بالعقارات، وإنما توجب جل التشريعات إخضاع بعض الدعوى القضائية إلي الشهر إن كانت تتعلق بحق عيني عقاري أو تتضمن المطالبة بتغيير الوضعية القانونية لعقار ما عن طريق نقض أو إبطال أو فسخ أو تعديل حقوق سبق شهرها في السجل العقاري<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - القرار الوزاري رقم 10 المؤرخ في 1999/02/20، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة، الجريدة الرسمية عدد20، والملاحظ سابقا أن عملية التمثيل القضائي تمارس سابقا من طرف الوالي المختص إقليميا ويساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، ثم أصبحت تمارس من طرف مدراء أملاك الدولة المختصين إقليميا بموجب القرار الوزاري الصادر في 1992/11/02.

<sup>2</sup> - ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، مرجع سابق، ص316.

### الفرع الأول: تعريف شهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري وإلزاميتها

نتناول في هذا الفرع تعريف شهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري (أولاً) و إلزامية شهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري (ثانياً).

#### أولاً: تعريف شهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري

يختلف نطاق شهر الدعوى في ظل نظام الشهر الشخصي عنه في ظل نظام الشهر العيني، فالشهر في ظل النظام الأول يشمل جميع الدعوى التي تتعلق بالعقار وبالحقوق العينية العقارية سواء ما تعلق منها بصحة ونفاذ هذه التصرفات أو ما تعلق بالطعن في هذه التصرفات، أما في ظل نظام الشهر العيني فلا يشمل الشهر سوى الدعوى التي تتعارض مع المبادئ الأساسية لنظام الشهر العيني لاسيما مبدأ القوة المطلقة للقيود وعدم جواز الطعن في الحقوق المقيدة.

أما في القانون الجزائري، فرغم أن النظام السائد هو نظام الشهر العيني باستثناء المناطق التي لم يشملها المسح، إلا أن الباب مفتوح للطعن في كل الحقوق التي سبق شهرها بكل أنواع الدعاوى والطلبات، إذ جاء في نص المادة 85 من المرسوم 63/76 خالياً من أي استثناء أو تخصيص ولذلك فإنه يسري علي عمومته وإطلاقه، وتتص المادة 85 المذكورة علي:

ومعنى النص المتقدم أن الدعاوى التي قد تمس الأحكام الصادرة فيها بحقوق مشهرة لا بد من شهرها بهدف إعلام الجمهور بالنزاع القائم بشأنها وتحذيره بذلك من تبعة التعامل فيها تحقيقاً للاستقرار والائتمان العقاري، والحكمة من ذلك هو أن مجرد رفع دعوى للمطالبة ببطان تصرف مشهر أو نقض أو فسخ عقود سبق شهرها يجعل الحقوق الناشئة عن هذه العقود محل شك حول وجودها وصحتها وحجيتها، الأمر الذي يتطلب إحاطة

الغير به، وهذا لا يتأتى إلا عن طريق إشهار عريضة افتتاح الدعوى عن طريق التأشير بذلك على هامش البطاقة العقارية المخصصة للعقار محل الدعوى<sup>1</sup>.

ويتم إثبات هذا الإشهار أمام القضاء بوسيلتين:

1- إما بموجب شهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري الكائن بدائرة اختصاصه العقار المتنازع عليه.

3- أو بالتأشير في أسفل العريضة الافتتاحية علي قيام الإشهار.

### ثانيا: إلزامية شهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري

انقسم القضاء بشأن وجوب شهر الدعاوى العقارية بما فيها دعوى إلغاء الدفتر العقاري إلي اتجاهين: اتجاه يرى أن شهر الدعوى القضائية العقارية لا يعتبر قيذا علي رفع الدعوى لذلك لا يرى ضرورة لشهرها، واتجاه يرى ضرورة شهرها لأن هذا الإجراء يعد قيذا علي رفع الدعوى حسب نص المادة 85 من المرسوم 63/76 المذكورة سابقا

**1- شهر الدعوى القضائية العقارية إجراء اختياري:** يعتبر أنصار هذا الرأي أن شهر الدعاوى القضائية العقارية بالمحافظة العقارية لا يعد قيذا علي رفع الدعوى لأن المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 تتعارض مع القواعد العامة المتعلقة بإجراءات رفع الدعوى وشروط قبولها المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية<sup>2</sup>، والتي تشترط الأهلية والمصلحة والصفة فقط في رافع الدعوى، فضلا علي أن شهر الدعوى شرع لحماية رافعها، فهي حماية مقررة لصالحه وصونا لحقوقه، كي يعلم الغير أن العقار محل نزاع أمام ساحة القضاء ولكنها ليست مفروضة عليه، وبالتالي فعدم حصول شهر العريضة الافتتاحية للدعوى لا يصح أن يعود بضرر عليه ولا ينفع المدعى عليه.

<sup>1</sup> - ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، المرجع السابق، ص 317.

<sup>2</sup> - ليلي زروقي . عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، مرجع سابق ، ص 259.

وعليه فحسب هذا الرأي يجوز للمدعي أن يرفع دعوى يطالب فيها بإبطال أو فسخ عقد منصب علي عقار، دون حاجة إلي أن يقوم بشهر دعواه في المحافظة العقارية، ولا يجوز للمدعى عليه أن يدفع بعدم شهر الدعوى أو إثارة المحكمة لهذه المسألة من تلقاء ذاتها وهو ما ذهبت إليه الغرفة المدنية في القرار رقم 130145 المؤرخ في 1995/07/12:

كما أن عدم شهر الدعوى في المحافظة العقارية لا يترتب عليه أي بطلان، إذ أن تطبيق المادتين 13 و14 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 فقد أحال المشرع تطبيق هاتين المادتين علي مرسوم.

وبناء علي أحكام المادة 4/14 من الأمر المشار إليه أعلاه فقد صدر المرسوم المؤرخ في 1976/03/25 رقم 63/76 الذي نص في المادة 85 منه علي عدم قبول الدعوى إذا لم يتم إشهارها في المحافظة العقاري.

إذ أن اشتراط إشهار العريضة قبل تسجيلها لدى كتابة ضبط المحكمة يعد قيذا علي رفع الدعوى قد استحدثه هذا المرسوم لكن المشرع قد نص علي إجراءات رفع الدعوى وشروط قبولها أمام القضاء في قانون الإجراءات المدنية وأحكام هذا المرسوم، وتبعاً لذلك فإنه إذا وقع التعارض بين التشريع العادي والتشريع الفرعي فيطرح التشريع الفرعي ويطبق التشريع العادي.

**2- شهر الدعوى القضائية العقارية إجراء إجباري:** يذهب أنصار هذا الاتجاه إلي أن شهر الدعوى القضائية العقارية يعد قيذا علي رفع الدعوى وذلك علي أساس نص المادة 85 المذكورة أعلاه والتي أكدت علي ذلك تحت طائلة عدم القبول، حيث جاء فيها: « إن دعوى القضاء الرامية إلي النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقاً.»

وقد تدخلت المحكمة العليا في هذا الصدد وثبتت الاتجاه الثاني القائل بإجبارية شهر  
الدعاوى العقارية الرامية إلى الطعن في صحة التصرفات التي تضمنها المحرر المشهر  
بالمحافظة العقارية تحت طائلة عدم القبول وهذا ما يستشف من القرار رقم 108200  
المؤرخ في 16/03/1994<sup>1</sup>.

وإن كنا نرى أن السماح بالطعن في التصرفات المشهورة هو خروج علي مبادئ  
الشهر العيني التي تجعل للشهر قوة ثبوتية مطلقة وليست نسبية كما ذهب إليه المشرع  
الجزائري من خلال هذه المادة.

وبصدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد أخضع الدعاوى العقارية  
المتعلقة بعقار أو حق عيني عقاري مشهر إلى ضرورة إجراء الشهر تحت طائلة الرفض  
شكلا وذلك من خلال نص المادة 519 التي تنص علي أنه: « 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 علي عقود تم  
شهرها ».

وتضيف المادة 17 من نفس القانون في فقرتها الثالثة علي ما يلي: « يجب إشهار  
عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلق بعقار و/ أو حق عيني عقاري  
مشهر طبقا للقانون وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها علي القضية تحت طائلة عدم  
قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار ».

وبهذا النص أصبح الإشهار إجراء جوهرى لابد أن يقوم به المتقاضي وإلا رفضت  
دعواه، والذي يثيره القاضي من تلقاء نفسه ولو لم يثره أحد الأطراف في أي مرحلة تكون  
عليها الدعوى وبذلك تعتبر هذه القاعدة من النظام العام وغير مرتبطة بإرادة الأطراف  
كما يُعتقد سابقا وهذا لأن عملية إنشاء السجل العيني مرتبطة بالنظام العام كذلك<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص 114.

<sup>2</sup> - أنظر الملحق رقم 02.

وباعتبار أن شهر الدعوى شرط لقبولها وبه يتعلق بالنظام العام ويجوز للمحكمة إثارته تلقائياً ولو أغفله الأطراف وذلك للأسباب التالية<sup>1</sup>:

- أن الشهر عموماً إنما شرع لتأمين المعاملات العقارية، ولضمان حقوق من يتعامل فيها إستناداً للقيد في السجل العقاري وما يرد منه من معلومات.

- لأن الشهر تبعاً لنظام الشهر العيني ضرورة لإخبار الغير بحالة العقار القانونية، بالإضافة إلى الدور الإنشائي له للحقوق العينية العقارية.

- لأن المشرع الجزائري تبنى هذا النظام والذي تقتضي مبادئه شهر الدعوى العقارية التي تعتبر تهديداً للمراكز القانونية لأصحاب الحقوق المشهورة.

ويعتبر الهدف الأساسي لشهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري هو الحفاظ على الحقوق الثابتة بالشهر، وذلك تفادياً للفوضى وعدم الاستقرار في المعاملات العقارية، بحيث يصبح المتعامل في العقار عالماً بحالته علماً يقينياً، فإذا أقدم على شرائه يكون قادماً على شراء حقا متنازعا فيه، وأنه من المحتمل أن يُنزع منه بعد صدور حكم قضائي بشأنه وإعادته إلى من صدر الحكم لفائدته.

### الفرع الثاني: الآثار المترتبة على شهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري

لشهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري آثار تتمثل في:

**أولاً: حفظ حقوق المدعى:** الهدف من شهر الدعوى العقارية في المحافظة العقارية هو الحفاظ على حقوق المدعى، في حالة صدور الحكم لصالحه<sup>2</sup> وهذا راجع إلى إمكان المدعى أن يحتج بالحكم الصادر لصالحه ضد الغير الذي اكتسب حقا عينيا على العقار موضوع الطلب القضائي تم شهره قبل شهر الدعوى<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> جمال قتال، شهر عرضة الدعوى العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، سنة 2006، ص 25.

<sup>2</sup> ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 262.

<sup>3</sup> هناء وافي، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق المسوحة، مرجع سابق، ص 82.



ثانياً: عدم إيقاف إجراءات الشهر وإمكانية التصرف: إن شهر الدعاوى العقارية لا يترتب على حصوله منع المدعى عليه من التصرف في العقار بالبيع أو الهبة أو الوصية أو بأي تصرف ناقل للملكية<sup>1</sup>، لأن مهام المحافظة العقارية مستقلة عن ارادة أطراف الدعوى وبذلك يستمر في إجراءات شهر الحق المتنازع فيه رغم القيام بالنزاع القضائي الذي أُشهر بوجوده وهذا ما أكدته المذكرة رقم 45/38 المؤرخة في 1993/03/22 التي لفتت انتباه مديري الحفظ العقاري إلي عدم الأخذ بالطلبات المختصة بإيقاف إجراء إشهار المتضمن نقل الحقوق العقارية وأن الطلبات التي تؤخذ بعين الاعتبار هي الدعوى القضائية والدعوى الإستعجالية وأضافت المذكرة أن الدعاوى العقارية تشهر لغرض حفظ حق المدعي في حالة صدور حكم بحقه ولتوقيف إشهار حق لاحق.

إن فالدعوى القضائية التي تم اتخاذ إجراءات الشهر بشأنها في المحافظة العقارية توقف إجراء شهر أي تصرف لاحق وذلك حفاظاً علي حقوق المدعى في حالة صدور الحكم في صالحه، وعلي المدعى إذا أراد أن يوقف أي تصرف آخر وارد علي العقار بعد أن قام بشهر دعواه، أن يرفع دعوى قضائية أخرى أمام القضاء الاستعجالي للمطالبة بوقف التصرف علي العقار المتنازع فيه لأجل محدد مع التأكيد علي ضرورة تحديد مدة الإيقاف بنص الأمر إلى غاية الفصل النهائي في الدعوى المرفوعة أمام قضاة الموضوع مع إمكانية شهر هذا الأمر الاستعجالي.

وبما أنه ليس لشهر الدعوى العقارية أثر موقف للتصرفات اللاحقة التي ترد علي الحقوق المتنازع عليها، فانه في حالة صدور حكم نهائي لصالح المدعى فان حقوقه المفصول فيها قضائياً مع الخلف الذي يثبت سوء نيته بإقدامه علي قبول اكتساب حقوق متنازع عليها كما انه ليس للخلف الخاص صاحب الحق المشهر الاعتراض علي شهر

<sup>1</sup> - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 263.

الحكم أو القرار النهائي لصاحب الدعوى المشهورة والذي يثبت أحقيته في الملك، وبالتالي لا يبقى له سوى الرجوع علي صاحب الحق المهودور بدعوى ضمان الاستحقاق.

بعد الإنتهاء من دراسة شروط وأسباب دعوى إلغاء الدفتر العقاري، فباعتبار أن الدفتر العقاري قرارا إداريا صادر عن هيئة إدارية فبمجرد رفع دعوى أما القضاء المختص، فإن هذا الإجراء له أثر موقف، ويتم تجميد أي تصرف قد يقع علي العقار موضوع الدفتر العقاري محل الإلغاء، ويترتب علي إلغاء الدفتر العقاري إنهاء وجوده تماما منذ صدوره وإعتبره كأن لم يكن كون القرار الفاصل في ذلك له حجية مطلقة وبرتب مجموعة من الآثار هي ذاتها الناتجة عن إلغاء أي قرار إداري، ويمكن إيجازها:

-آثار القرار القضائي الراض لدعوى الإلغاء:

يمكن رفض الدعوى شكلا، وتتمثل في أنه يتمتع فقط بحجية نسبية للشيء المقضي فيه وهذا له حجية مسببة بين المدعي والمدعى عليه أي انه ملزم بالنسبة للأطراف الدعوى خاصة للمدعي وأن هذا الأخير لا يمكن له إعادة رفع نفس الدعوى بنفس الأسباب ضد نفس القرار، إذ يكون مصيره الرفض لسبق الفصل في النزاع، لكنه يمكن إذا إستوفى الشرط المتخلف خلال الأجل أن يرفع دعوى من جديد، ويجوز لمدعي آخر مخاصمة ذات القرار الإداري إذا توافرت شروط قبولها.

كما أنه يمكن رفض الدعوى لعدم التأسيس في الموضوع هنا له حجية مطلقة بالنسبة للقرارات الإدارية، ويكون قابل للإستئناف أمام مجلس الدولة<sup>1</sup>.

-آثار القرار القاضي بإلغاء الدفتر العقاري المخاصم:

وله أثرين أساسيين هما:

<sup>1</sup>- سلامي عمور، الوجيز في قانون المنازعات الإدارية،دروس ألقبت علي طلبية الكفاءة المهنية للمحاماة، كلية الحقوق بين عكنون، سنة 2011، ص133.

أ- الأثر الرجعي : مبدئياً إن القرار القضائي الملغى للدفتر العقاري له أثر رجعي، ويعني أن الدفتر العقاري الملغى يعد كأن لم يكن، إذ أن زوال الدفتر العقاري بأثر رجعي يؤدي إلى:

1- الإلغاء المترابط لجميع القرارات المتخذة تطبيقاً لمحتوى الدفتر العقاري الملغى مما يؤدي إلى زوال الكثير من التدابير المتخذة.

2- إعادة العمل بالقرارات التي ألغيت أو عدلت بواسطة الدفتر العقاري الملغى.

ب- الأثر المطلق : بمعنى أن يكون للقرار القضائي الملغى للدفتر العقاري حائز لقوة الشيء المقضي فيه، أي أن له حجية مطلقة أي أنه ينتج آثاره اتجاه الجميع مقابل المدعي والمدعى عليه والغير وغيرهم أي لا يستفيد به فقط المدعي، بل أيضاً كل شخص يعنيه هذا الإلغاء وبالتالي:

- يحوز قرار إلغاء الدفتر العقاري القوة المطلقة في مواجهة الأطراف موضوع النزاع، وينتج عن صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري زوال الأثر المطلق لحجبيته، ولا يمكن الإحتجاج به، ويتم إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل صدور الدفتر العقاري الذي وقع إلغاؤه، وعلي اعتبار الدفتر العقاري سند مثبت للملكية فإنه بإلغائه تزول قيمته القانونية في الإثبات<sup>1</sup>.

- الغير ملزم بقرار الإلغاء من حيث آثاره القانونية أي عدم تمسك الغير بالقرارات الصادرة بناء على الدفتر العقاري الملغى وهذا بإستثناء الحقوق المكتسبة من طرف الغير حسن النية، وذلك لأن القرار القضائي القاضي بإلغاء الدفتر العقاري لأنه حائز لقوة الشيء المقضي فيه، أي أن له حجية مطلقة في مواجهة الكافة بما فيهم الغير، إذ أن القاضي الإداري بما لديه من سلطة واسعة في الفصل في النزاع لا يقبل إلغاء قرار إداري

<sup>1</sup> ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 165.

يمس بالحقوق المكتسبة قانوناً، وفي حالة عدم إستطاعة الإدارة تنفيذ قرار قضائي بالإلغاء، ففي هذه الحالة تلزم بدفع تعويضات مالية<sup>1</sup>.

- بمجرد صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري فإن الإدارة ملزمة بالتنفيذ لحيازته علي الحجية المطلقة للشيء المقضي فيه، غير أن مسألة تنفيذ القرار القضائي المتضمن إلغاء الدفتر العقاري من قبل الإدارة لا يتم بمجرد تبليغها بالنسخة التنفيذية لهذا القرار عن طريق المحضر القضائي أو الموثق، بل يجب إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية.

ذلك أن المحافظ العقاري يجب أن يتأكد من هوية الأطراف وهوية العقار، بالرجوع للبيانات الموجودة في القرار المعني بالشهر، إضافة إلى تسبب القرار كونه إجراء شكلي في القرار.

وتعتبر حالة شهر القرار الملغى للدفتر العقاري من بين الحالات الإستثنائية المنصوص عليها في المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 والمذكورة في الفقرة الثانية والتي أقر فيها المشرع إشهار القرار من دون أن يطلب الدفتر العقاري كون هذا القرار صدر دون مساعدة المالك (صاحب الدفتر القديم) ويتضمن تعديلات ضده.

فبعد فحص المحافظ العقاري للقرار محل الشهر، والتأكد من صحته، يصبح الإيداع قانوني، يكون المحافظ العقاري ملزم بإتلاف الدفتر العقاري الملغى، وإتخاذ قرار معاكس للقرار المنشأ للدفتر العقاري، وذلك بمنح دفتر عقاري جديد لمن له مصلحة في ذلك، يتم التأشير في البطاقة العقارية الخاصة بالعقار موضوع الدفتر الملغى ويتم إتلاف الدفتر القديم وتسليم آخر للمالك الجديد. فبالرغم من إحتمال وقوع طعن في هذا القرار القاضي بالإلغاء، أمام مجلس الدولة، إلا أن ذلك لا يقف دون تسليم الدفتر العقاري للمالك الجديد، فإذا ألغى القرار الصادر من المحكمة الإدارية بقرار صادر من مجلس الدولة تتبع نفس

<sup>1</sup> - سلامي عمور، الوجيز في قانون المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص134.

الإجراءات ويحصل المستفيد على الدفتري العقاري، وبالتالي يظل هذا الإفتراض قائماً حتى يرد قيد جديد<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 166.

خاتمة

### خاتمة:

إن الأهمية البالغة التي تحتلها الملكية العقارية جعل من الضروري تأسيسها علي دعائم تبعث الثقة والإطمئنان، مما جعل المشرع الجزائري يتبنى نظام الشهر العيني رغبة منه في تطهير الملكية العقارية وذلك بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وما صاحبه من مراسيم تنفيذية، الذي يقوم أساسا علي عملية المسح التي من خلالها يمكن تحديد وضعية الأملاك العقارية العامة والخاصة من خلال جرد وصفي وتقييمي للثروة العقارية، مما يحقق معرفة شاملة ومنهجية لهذه الأخيرة، كما تمكن المعلومات المستقاة حول الملاك من الوصول إلى التحكم في معطيات صحيحة لدراسة وإقامة مشاريع ذات الأهمية الوطنية على أساس أن المسح العقاري هو السبيل الوحيد لتحديد النطاق الطبيعي للعقار المراد مسحه والذي ينتهي بتسليم صاحبه الدفتر العقاري الذي يعتبر بطاقة تعريف للعقار وحالته المدنية الفعلية والسند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق التي شملتها عملية المسح.

ومن خلال موضوعنا خلصنا أن بعد الإنتهاء من عملية المسح العقاري، لا مجال لإثبات الملكية العقارية إلا عن طريق الإستناد إلى الدفتر العقاري، كما يعتبر هذا الأخير منتوج نظام الشهر العيني ويجب أن يستمد منه خصائصه ومميزاته من قوة ثبوتية وحجية وقدرة علي تطهير التصرفات ودلالاته القطعية علي الملكية، إلا أننا رأينا أن المشرع الجزائري لم يأخذ بالقوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري ولم يحصن الدفتر العقاري من إمكانية اللجوء إلى القضاء من أجل طلب إلغاءه، كما أنه لم يحدد مدة زمنية معينة لسقوط الحق في رفع الدعاوى القضائية مما يجعل صاحب الدفتر العقاري عرضة لرفع الدعاوى القضائية في أي وقت كان، وهذا ما قد يؤدي إلى زعزعة إستقرار المعاملات الناقلة للملكية العقارية لا سيما إذا ما تصرف المالك في عقاره لفائدة الغير حسن النية.

كما يعتبر المسح العقاري الذي يقوم عليه نظام الشهر العيني، نظام ناجح في تأسيس السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية غير أنه لم يحقق الأهداف التي أنشئ من أجلها بسبب تأخر إستكمال عملية المسح العام ويعود ذلك إلى عدة أسباب منها جهل أغلبية أفراد المجتمع لمفهوم المسح وعدم إدراكهم مضمونه كما يصادف أعوان المسح كثير من الصعوبات في الميدان نتيجة غياب الملاك أثناء عملية المسح بعد إستدعائهم للحضور بعين المكان، للتحديد التلقائي للملكية وهو ما يقلل من مصداقية الوثائق المساحية الناتجة عن هذه العملية، أو منعهم من الدخول إلى الملكيات في مرات عديدة، رغم أن القانون قد ألزم الملاك وذوي الحقوق بتقديم المساعدة الضرورية لأعوان المسح من خلال السماح لهم بالدخول إلى الملكيات للقيام بالعمليات اللازمة لإعداد وضبط الوثائق المسحية، وكذا معاينة التغيرات التي قد تطرأ على العقار وغيرها من الصعوبات والعوائق الأخرى مثل نقص العامل البشري والمادي.

هذا وقد أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري يعمل على ضمان تلافي عيوب المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية ويؤدي في آجال قصيرة إلى إثبات وتسليم عقود وسندات الملكية العقارية الخاصة، ورغم الدور الذي لعبه هذا القانون إلا أنه لا يمكن الإعتماد عليه بصفة أحادية لإنجاح عملية التطهير العقاري بل يجب أن يتزامن مع سياسة واضحة لتفعيله تضمن الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي في المرحلة المتبقية له. وبناء على ما سبق يمكننا أن نقترح ما يلي:



- 1-توعية المالكون وأصحاب الحقوق العينية بدور عملية المسح العقاري في تحديد الملكيات وضبط الملكية العقارية، لتحقيق الإستقرار في المعاملات العقارية، وذلك بتخصيص حملات إخبارية واسعة سمعية وبصرية....
- 2-وجوب سن نصوص قانونية تنص علي مدة رفض إيداع وثائق المسح العقاري، كما هو الحال بالنسبة لإيداع الوثائق الأخرى، هذا حتى لا تتذرع المحافظة العقارية بعذر تبرر به الوتيرة البطيئة في سير مهامها، والتي تشكل عائقا أمام إتمام عمليات المسح العقاري ، وبالتالي التأخر في تسليم الدفاتر العقارية.
- 3-ومن خلال دراستنا رأينا أن المشرع قد أضاف المادة 23 مكرر إلى الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بموجب القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 لمعالجة إشكالية العقارات المجهولة المالك وترقيمها باسم الدولة إلا أن في الواقع العملي هذه المادة لم تلق التطبيق إلى حد الآن من قبل المحافظات العقارية التي لازالت تطبق المذكرة رقم 9642 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وذلك لعدم صدور المراسيم التنفيذية التي تبين كيفية تطبيق هذه المادة وكذا كيفية إنشاء اللجنة وعملها، لذلك نقترح من المشرع أن يصدر المراسيم التنفيذية لتبين تطبيق هذه المادة وكذا تبين كيفية إنشاء اللجنة وعملها حتى يتسنى للمحافظة العقارية القيام بعملها وتطبيق هذه المادة.
- 4-إضافة مواد صريحة ضمن الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تنص صراحة علي مبدأ قوة الثبوت المطلقة وإستبعاد مبدأ القوة النسبية للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة.

5- بالنسبة للتقادم، نرى ضرورة إضافة مادة صريحة في نفس الأمر المذكور سابقا، تقضي بعدم إمكانية تملك العقارات الممسوحة بالتقادم خاصة وأن القانون المدني يسمح بإكتساب الملكية والحقوق المتفرعة عنها بالحيازة في المواد (827، 828، 844، 868).

6- رأينا ان المشرع قد ترك آجال الطعن في المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي للعقارات، والمتعلقة بتسليم الدفتر العقاري، مفتوحة ولم ينص علي الأجل المسقط، وهو ما من شأنه التأثير سلبا علي إستقرار نظام الملكية العقارية، لذلك نقترح أن ينص المشرع صراحة علي تحديد مواعيد الطعن، يسقط بفواتها الحق في إقامة أية منازعة بشأن حجية الدفتر العقاري.

وما يمكن استخلاصه من هذه الدراسة هو أن نجاح تطبيق نظام الشهر العيني في بلادنا بكل مبادئه التي يقوم عليها ، متوقف علي ضرورة إتمام عملية المسح عبر كافة أنحاء الوطن الذي من خلاله يتم تسليم الدفتر العقاري للملاك باعتباره السند الوحيد المثبت للملكية، إذ أن التجربة علي أرض الواقع العملي لنظام المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري أملت العديد من المتطلبات الضرورية والتي يتطلب مراعاتها لتجنب الأخطاء والتباطوء في تجسيد هذا النظام، وكذا تدخل المشرع الجزائري لجعل كل النصوص القانونية المتعلقة بالشهر متناسقة فيما بينها.

# قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولا : الكتب

1. بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري(دراسة وصفية تحليلية)، دار الهدى ، الجزائر ، سنة 2013.
2. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية،الجزائر، سنة 2006.
3. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري(في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا ) ، الطبعة الثامنة، دار هومة ، الجزائر، سنة 2009 .
4. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومة، الجزائر، سنة 2009.
5. ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادى ، الجزائر.
6. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السابعة، دار هومة، الجزائر، سنة 2011.
7. عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، سنة 2011.
8. ليلي زروقي. حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية(في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام)، طبعة جديدة ، دار هومة، الجزائر، سنة 2014.
9. مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2012.
10. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، سنة 2014.

11. محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، طبعة ثانية، منشورات بغدادي، الجزائر، سنة 2010.
12. مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزء الأول، الجزائر، سنة 2009.
13. ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، دار لباد، سطيف الجزائر، سنة 2007.
14. ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، سنة 2015.

ثانيا : الرسائل الجامعية

1. بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، 2010.
2. جمال قتال، شهر عرضة الدعوى العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، سنة 2006.
3. رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2014.
4. ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، جامعة بسكرة، سنة 2012.
5. هناء وافي، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق المسوحة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2013.

ثالثا : المقالات والمدخلات

1. أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مقال منشور بمجلة الواحات للبحوث والدراسات، الصادرة عن جامعة غرداية، العدد 6، سنة 2009.
2. بن عيسى عبد الرحمن، التعريف بعملية مسح الأراضي والترقيم العقاري، مداخلة أقيمت خلال الملتقى الوطني الرابع حول إشكالية الحفظ العقاري المتعلقة بلجنة المسح والتحقيق العقاري، جامعة المدية، أبريل سنة 2011.
3. جمال عبد الناصر مانع، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي تبسي، تبسة، العدد التجريبي، أبريل سنة 2006.
4. عبد الرزاق موسوني، الترقيم العقاري و طرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مداخلة أقيمت خلال الملتقى الوطني الرابع حول إشكالية الحفظ العقاري المتعلقة بلجنة المسح والتحقيق العقاري، جامعة المدية، أبريل سنة 2011.
5. علي خوجة خيرة، إختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري، مداخلة أقيمت خلال الملتقى الوطني الرابع حول إشكالية الحفظ العقاري المتعلقة بلجنة المسح والتحقيق العقاري، جامعة المدية، أبريل سنة 2011.
6. عمار بوضياف، المسح العقاري وأشكالته القانونية في الجزائر، مقال منشور بمجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي تبسي، تبسة، العدد التجريبي، أبريل 2006.
7. فهيمة قسوري، شهر الدعاوى العقارية، مقال منشور بمجلة المنتدى القانوني، العدد السابع.

8. القيزي لخضر، النظام القانوني للدفتر العقاري، مداخلة أقيت خلال الملتقى الوطني الرابع حول إشكالية الحفظ العقاري المتعلقة بلجنة المسح والتحقيق العقاري، جامعة المدينة، أفريل سنة 2011.
9. مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مقال منشور في مجلة الموثق الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 08، سنة 2002.

رابعا : المحاضرات

1. سلامي عمور ، الوجيز في المنازعات الإدارية ، دروس أقيت على طلبة الكفاءة المهنية للمحاماة ، كلية الحقوق بين عكنون ، سنة 2011 .

أولا/النصوص القانونية:

1/الأوامر والقوانين:

1. الأمر رقم 154/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 47 ، المؤرخة في 09/06/1966.
2. الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 11/08/1971 المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 97، المؤرخة في 30/11/1971.
3. الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 78، المؤرخة في 30/09/1975.
4. الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 92، المؤرخة في 18/11/1975.
5. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 ج ر العدد 55، المؤرخة في 27/09/1995 ، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/12/1995،

- المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 49،  
المؤرخة في 1990/11/18.
6. القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق  
الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية  
للجمهورية الجزائرية العدد 15، المؤرخة في 2007/02/28.
7. قانون رقم 09/ 08 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون  
الإجراءات المدنية والإدارية ، ج.ر ، عدد 21 الصادرة في 23 افريل 2008 .
8. قانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015،  
الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 78.

## 2/المراسيم التنفيذية

1. المرسوم رقم 62 /76 المؤرخ في 25 /03 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي  
ج.ر العدد 30 المؤرخة في 13 /04 /1976 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم  
400/84 المؤرخ في 24/12/1984، ج ر عدد 71، المؤرخة في  
30/12/1984، والمرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992 ج ر  
عدد 26، المؤرخة في 08/04/1992.
2. المرسوم رقم 63 /76 المؤرخ في 25 /03 /1976 المتضمن تأسيس السجل  
العقاري ج.ر العدد 30 المؤرخة في 13 /04 /1976 ، المعدل بالمرسومين  
التنفيذيين : رقم 210/80 المؤرخ في 19/09/1980 ج ر عدد المؤرخة في 38  
المؤرخة في 15/05/1980، ورقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 ج ر عدد  
34، المؤرخة في 23/05/1993.



3. المرسوم رقم 83 / 352 المؤرخ في 21 / 05 / 1983 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ج.ر العدد 21 المؤرخة في 04 / 05 / 1983 .

4. المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ج ر عدد 54 المؤرخة في 20/12/1989، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 63/92 المؤرخ في 12/02/1992، ج ر عدد 13 المؤرخة في 19/02/1992.

#### القرارات الوزارية:

1. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07 / 03 / 1977 المتضمن تحديد شروط إعداد نسخ ثانية لسجلات الإيداع ج.ر العدد 36 المؤرخة في 04 / 05 / 1977 .

2. القرار المؤرخ في 20 / 02 / 1999 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة ج.ر العدد 20 المؤرخة في 26 / 03 / 1999 .

#### التعليمات :

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

الملاحق

الملحق رقم : 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة  
للأموال الوطنية

دفتر عقاري  
LIVRET FONCIER



DE .....

والإقليم: .....  
الحدائق

REGISTRATION FONCIÈRE

المحافظة: العقارية  
ب: الحدائق



INE: ..... المنطقة: الحدائق

TE: ..... المنطقة: الحدائق

IER: ..... الحي: حي بويرين ديفيس

T: ..... المكان المذكور: قطعة

N°: ..... الشارع و الرقم: 156

ON: ..... قسم: 156

PROPRIETE N°: ..... مجموعة ملكية رقم: 156

ANCE CADASTRALE: ..... سنة المسح: 156

Eventuellement - إحتمالاً: ..... رقم القطعة: 156



### ملاحظات هامة

- 1- لا يمكن العودة الرجعية، و الاتفاقات المبرمة من طرف مالك العقار أن تكون موضوع إشهار في المصلحة العقارية بدون تقديم هذا المقرر.
- و يمكن أن يفقد الإيجاز بدون تقديم هذا المقرر في جميع الأحوال الأخرى و بالخصوص في حالة الحجر.
- و عليه فلا يعتبر هذا المقرر تاماً إلا بعد جريان تاريخ الترخيد الطلاق بواقع عليه المحافظ في الأطار أو المحض تلك.
- يمكن تسليم شهادة التطابق لحائنا في أية فترة.
- 2- عندما يصح الأطراف إعلانهم أن يحقق صحة التأسيس المستويها.
- 3- لا يوجد أي حق ملكية أو حق صبي آخر متعلق بغير تجاه الغير إلا إذا ثبت فعلاً في النطاق العقارية.
- يحت على الأطراف أن يستمع على كتابته أية تائسرة أو بيان على هذا المقرر أو يترشح المحطة الملحق به و الأعرصت للمعوقات المعلن، بحكم القانون في غضون الترويض.

### OBSERVATIONS IMPORTANTES

- 1- Les actes volontaires et les conventions passées par le propriétaire de l'immeuble sus-indiqué ne peuvent faire l'objet d'une publication au fichier immobilier sans la production du présent livret.
  - Dans tout les autres cas, notamment en matière de saisies, la publication peut être opérée sans présentation du dit livret.
  - En conséquence, le présent livret ne peut être tenu pour complet que jusqu'à la date du dernier vérification de concordance approuvé par le conservateur au cadre visé ci-dessus.
  - Un nouveau certificat de concordance peut être obtenu gratuitement à tout époque.
  - 2- Les parties sont invitées, lorsqu'elles retirent leurs livrets, à s'assurer de l'exactitude des annotations qui y sont portées.
  - 3- Tout droit de propriété et tout autre droit réel relatif à un immeuble n'existent, à l'égard des tiers, que par le fait et du jour de sa publication au fichier immobilier.
- Le conservateur doit, sous peine de s'exposer aux sanctions prévues par la loi en matière de responsabilité, être en possession de l'original de ce livret.









III - MITOYENNETÉS - ACTIVES ET PASSIVES

تغييرات أو تطبيقات الحقوق المشورة

MODIFICATIONS OU RADIATIONS DES DROITS PUBLIES

تغييرات  
PUBLICATIONS

حجم  
Volume

تاريخ  
Date

III - اشتراك بالفاصل ارتفاع ايجابيه و سلبيه

حقوق مشورة

DROITS PUBLIES

تغييرات  
PUBLICATIONS

حجم  
Volume

تاريخ  
Date







VI - تأشيرة التصديق  
(تسليم، مستوى، مطابقة)

VI - MENTION DE CERTIFICATION  
(DÉLIVRANCE, MISE À JOUR, CONCORDANCE)

LIVRET DÉLIVRÉ LE  
PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A  
(Signature et cachet)

دفتر مسلم في  
من المحافظ العقاري بـ  
(إمضاء و خاتم)

LIVRET CERTIFIÉ CONFORME AU FICHIER  
PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A  
(Signature et cachet)

دفتر مصدق عليه و موافق للبطاقية  
من المحافظ العقاري بـ  
(إمضاء و خاتم)

الملحق رقم : 02



إجراء إشهار عقاري

رسم  
15000 / 2

في 22 جولي 2015

مجلد ..... رقم 000

إيداع

حجم 3A

رقم 02518

إطار مخصص للمحافظ العقاري لولاية : الجلفة	مراجع مسح الأراضي ( في حالة عقار ممسوح )	بلدية : ..... مجموعة ملكية رقم : ..... قسم : ..... حصّة رقم : .....
--	---	--

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة العدل

المحكمة الإدارية بالجلفة

أمانة الضبط الرئيسية

رقم : 18/07

إيداع عريضة إفتاحيّة

نحن السيد : رئيس أمناء الضبط لدى المحكمة الإدارية بالجلفة  
تطبيقا لأحكام المرسوم رقم : 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم والمتعلق  
بتأسيس السجل العقاري لاسيما المادة 85 منه والمادتين 17 و 519 من قانون الإجراءات  
المدنية والإدارية .

تبعا للعريضة الإفتاحيّة المؤرخة في : 2014/12/30 والمسجلة بالمحكمة الإدارية بالجلفة تحت  
رقم القضية ~~2014/~~ من قبل الأستاذ هنتها لخضر في حق المدعي : ~~تونس~~  
المختار ، قمنا بإيداع هذه العريضة لدى المحافظة العقارية بالجلفة وعليه أتعرض لما يلي :

1/ تعيين الأطراف :

المدعي ~~تونس~~ بن المختار السّاقني بن يحي بوخالفة بناية: 1881 رقم 18 ولاية الجلفة.

المدعي عليهما :



مديرية الحفظ العقاري لولاية الجلفة



-وزير المالية ممثلاً بمدير أملاك الدولة لولاية الخلفة الكائن مقره بالترز المالي حي قناني الخلفة.

2/ تعيين العقار : \_\_\_\_\_

يتمثل العقار في سكن يقع بحي بوخالفة رقم البناية 1881 رقم الساب 33 بمديسة الخلفة مساحته الإجمالية 50م<sup>2</sup> ينتمي للقسم ~~XXX~~ مجموعة ملكية جزء من جزء ~~XXX~~. مسجل باسم الدولة لبلدية الخلفة ودائرتها وولايتها ومحافظتها العقارية وإحتصاصها القضائي . وحدوده : شمالا ملك جار - جنوبا ملك جار - شرقا ملك جار - غربا شارع .

3/ أصل الملكية : \_\_\_\_\_

أصل ملكية العقار يعود للسيد قريبي عمر عن طريق الخيرة منذ سنة 2004 .  
العريضة الإفتتاحية \_\_\_\_\_

لفائدة المدعي : قريبي ~~عمر~~ المختار الساكن بحي بوخالفة بناية 33/1881 الخلفة في حقه الأستاذ متهات خضر تجاه الخلفة .

ضد المدعي عليهما : 1/ وزير المالية ممثلاً بمدير الخلف المدير لولاية الخلفة الكائن مقره بالترز المالي بحي قناني الخلفة .

وزير المالية ممثلاً بمدير أملاك الدولة لولاية الخلفة الكائن مقره بالترز المالي بحي قناني الخلفة .

ليطب للسادة رئيس ومستشاري الغرفة الإدارية الموقرين

حيث يرفع العارض دعواه القبول شكلاً والمؤسسة مضمناً وذلك كالآتي :

حيث أن دعوى المدعي جاءت مستوفية الشروط والأوضاع القانونية مما يتعين قبولها شكلاً.

في الموضوع :

حيث للمدعي عقار معد للسكن يقع بحي بوخالفة بمديسة الخلفة بناية رقم 1881 رقم ~~XXX~~ مكون من طابقين الطابق أرضي به غرفة ومطبخ ومستودع و مرحاض والطابق الأول به غرفتين مساحته الإجمالية 50م<sup>2</sup> ينتمي للقسم ~~XXX~~ مجموعة ملكية جزء من جزء ~~XXX~~ .

حيث يجد المسكن من الشرق ملك جار ومن الغرب شارع ومن الشمال ملك جار ومن الجنوب ملك جار .

حيث يحوز ويشغل العقار منذ أكثر من عشر سنوات دون منازعة من أي شخص وقد آل إليه هذا المسكن بموجب تصريح بئنازل من قبل السيد بوخالفة البشير بن علي كما بثته ويؤكد التصريح المرفق .

وحيث أنه وفي إطار عملية المسح الحضري العام تم تسجيل هذا العقار باسم مجهول ليتم قيده بعد مرور سنتين لفائدة أملاك الدولة بموجب التعليم رقم 16 المؤرخة في : 1998/05/24 ( مستخرج من البطاقة العقارية للعقال ) .

حيث أن المدعي تقدم بطلب إلى مدير الخلف العقاري من أجل تسوية وضعيته عقاره ، إلا أنه أخطره بتسجيل العقار باسم الدولة وأن الترفيم أصبح نهائيًا .

حيث وطبقا لنص المادة 16 من المرسوم 123/93 المعدل والتمتع للمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فإن القضاء هو المختص بإعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي .

حيث أن المدعي لجأ لمحكمة الحال من أجل إلزام المدعي عليهما بإلغاء الترقيم النهائي للعقار المسجل بإسم أملاك الدولة و تسجيله من جديد بإسم مالكه المدعي وتسليمه نسخة من الدفتر العقاري .

### هــهـه الأسيباب

يلتمس المدعي من هيئة المحكمة الموقرة قبول دعواه شكلا .

في الموضوع : القضاء بإلغاء الترقيم النهائي المسجل بإسم الدولة على العقار الواقع بالقسم ~~مجموعة ملكية جزء من جزء~~ بمساحة 50 م<sup>2</sup> وإعادة ترقيمه بإسم المدعي وتسليمه الدفتر العقاري .

احتياطيا وأمام أي لبس أو غموض يلتمس المدعي إجراء تحقيق أو ندب خبير للتوضيح .

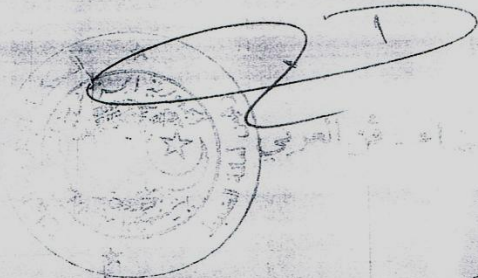
بكل تحفظ

عن المدعي / وكيله

### الإشهاد

يشهد رئيس أمناء الضبط لدى المحكمة الإدارية بالخلفة على صحة هذه النسخة ومطابقتها للأصل والمتكونة من (03) ورقات بدون تغيير أو زيادة أو كتابة على الهامش .  
كما يشهد على صحة بيانات الشرط الشخصي المنصوص عليه ضمن المادة 65 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والتمتع .

الجلسة : 04 جانفي 2015  
رئيس أمناء الضبط





المحكمة الادارية بالجلفة  
بتاريخ:

عريضة افتتاح دعوى

33-  
مكتب الأستاذ محمدي رشيد  
محام لدى المجلس القضائي  
الكائن مقر مكتبه بحي المستشفى

لفائدة المدعية: ~~قائمة~~ بنت النعوم والساكنة بحي بوتريفيس تحزنة رقم 4 الحلقة وكلا عنها الاستاذ محمدي رشيد محام معتمد لدى مجالس القضائية  
ضد المدعى عليهما: 1/ نعي احمد بن عبد الرحمان والساكن بحي بوتريفيس الجلفة.  
2/ - وزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري لولاية الجلفة والكائن مقره بحي نزل المالى  
حي قناني بالجلفة.

### ليطيب لهيئة مستشاري المحكمة الإدارية

- تتشرف العارضة على لسان وكيلها ان تعرض على هيبتكم الموقرة مايلي:  
من حيث الشكل:

-حيث ان هاته الدعوى الحالية جاءت مقبولة شكلا وفقا لاحكام المواد 13، 14، 15 من ق ا د والادارية والمواد 800، 803، 816 ق ا د والادارية.

### من حيث الموضوع:

- حيث ان المدعية تحوز عقار معد لسكن يقع بحي بوتريفيس تحزنة رقم 45 الحلقة مساحته 91 م<sup>2</sup> : هذا العقار تنازل عرفي محرر بتاريخ: 2002/04/17

- حيث انه وبعد قيام مديرية مسح الأراضي بالحلقة لعملية المسح وفقا لاحكام المواد المرسوم رقم 163/76 المورخ في 1976/03/25 المتعلق بالسجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 163/93 تم مسح عقار باسم المدعى عليه الاول و الواقع بولاية الجلفة.

- حيث انه وبعد مرور مدة الترفيم الوقت والمقدرة بعامين وفق لاحكام المادة 14 من المرسوم 76/63 المورخ في 1976/03/25 تم ترقيم العقار نهائيا لفائدة نعي احمد ( المدعى عليه الاول )

- حيث ان المدعية تقدمت الى المدعى عليها الثانية مديرية الحفظ العقاري من اجل الغاء الترفيم الصريح فيما بعد ان العقار تم تقييده باسم نعي احمد المدعى عليه الاول وانها ترقيم نهائي لا يمكن الغاءها الا عن طريق القضاء

- حيث ان الغاء الترفيم النهائي لعقار المدعية لا يمكن تداركه الا عن طريق القضاء وهذا وفقا لاحكام المادة 16 من المرسوم رقم 163/76 المورخ في 1976/03/25 المتعلق بالسجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 163/93

- حيث ان المدعية تلجا الى عدالتكم الموقرة مطالبة بالغاء الترفيم النهائي للعقار والمسجلة فباسم المدعى عليه الاول حساب المجهول وإعادة ترقيمه باسمه وتسليمهم دفتر عقاري

### لهذه الأسباب ولأجلها

في الشكل قبول الدعوى شكلا وفقا لما هو معمول به قانونا طبقا لاحكام المادة 13 وما بعدها والمواد 803 / 800 و 816 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية

في الموضوع: الزام المدعى عليه وزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري بولاية الجلفة بغاء الترفيم النهائي للعقار المرقم لصالح المدعى عليه الاول نعي احمد والواقع في القسد ~~X~~ مجموعة ملكية ~~X~~ حتى فككت سنة 1965 ~~X~~ الحلقة - وذلك باعادة ترقيمه باسم المدعية مع تسليمها دفتر العقاري  
- تحميل المدعى عليهم بالمصاريف القضائية

بكل تحفظ/ عن المدعية

محمديهم



# فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
/	الإهداء
/	شكر و عرفان
أ	مقدمة
<b>الفصل الأول:</b> <b>ماهية الدفتر العقاري</b>	
09	المبحث الأول: مفهوم الدفتر العقاري
09	المطلب الأول: تعريف الدفتر العقاري ومضمونه
09	الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري
10	أولاً: التعريف اللغوي للدفتر العقاري
10	ثانياً: التعريف الاصطلاحي للدفتر العقاري
13	الفرع الثاني: مضمون الدفتر العقاري
15	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري
16	الفرع الأول: الدفتر العقاري قرار إداري
17	أولاً: الدفتر العقاري تصرف إرادي منفرد وبالشكل الذي حدده القانون
18	ثانياً: الدفتر العقاري صادر عن هيئة إدارية
18	ثالثاً: الدفتر العقاري يحدث أثراً قانونياً
19	الفرع الثاني: الدفتر العقاري ليس بقرار إداري
21	المبحث الثاني: إجراءات الحصول على الدفتر العقاري
21	المطلب الأول: إعداد المسح العام للأراضي
21	الفرع الأول: تعريف المسح العام للأراضي
23	الفرع الثاني: إجراءات المسح العام للأراضي
23	أولاً: الإجراءات الإدارية

27	ثانيا: التجسيد الميداني لعملية المسح
30	المطلب الثاني: إجراءات إعداد الدفتر العقاري وتسليمه
30	الفرع الأول: إجراءات إعداد الدفتر العقاري
31	أولا: إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية
33	ثانيا: كيفية الترقيم المؤقت والنهائي
39	الفرع الثاني: إجراءات تسليم الدفتر العقاري
39	أولا: التأشير على البطاقات العقارية
43	ثانيا: التأشير على الدفتر العقاري وتسليمه
<b>الفصل الثاني:</b>	
<b>الحجية القانونية للدفتر العقاري وإلغاءه</b>	
51	المبحث الأول: الحجية القانونية للدفتر العقاري
51	المطلب الأول: الحجية المطلقة للدفتر العقاري
59	المطلب الثاني: الحجية النسبية للدفتر العقاري
63	المبحث الثاني: إلغاء الدفتر العقاري
63	المطلب الأول: دعوى إلغاء الدفتر العقاري
63	الفرع الأول: تعريف دعوى إلغاء الدفتر العقاري وشروطها
64	أولا: تعريف دعوى إلغاء الدفتر العقاري
64	ثانيا: شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري
74	الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة بالإلغاء
74	أولا: الاختصاص في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم
75	ثانيا: الاختصاص في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد
77	المطلب الثاني: شهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري
77	الفرع الأول: تعريف شهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري وإلزاميتها
78	أولا: تعريف شهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري
79	ثانيا: إلزامية شهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري
82	الفرع الثاني: الآثار المترتبة علي شهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري

82	أولا: حفظ حقوق المدعى
82	ثانيا: عدم إيقاف إجراءات الشهر وإمكانية التصرف
88	خاتمة
93	قائمة المصادر والمراجع
/	الملاحق
/	فهرس الموضوعات