



جامعة زيان عاشور بالجلفة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



## دور القاضي الإداري في منازعات الترقيم العقاري في الجزائر

تخصص: دولة ومؤسسات

تحت إشراف الأستاذ:

الدكتور سعد العقون

إعداد الطالب:

أحمد عايب

لجنة المناقشة:

الدكتور صدارة محمد..... رئيساً

الدكتور العقون سعد..... مشرفاً

الدكتور عمران عطية..... مناقشاً

الاهداء

الى روح والدي في جوار ربها

الى امي الغالية اطل الله عمرها

الى سندي في الحياة اخوتي جميعهم (محمد نور الدين عمر خميسي كمال)

الى زوجتي الغالية

الى امتدادي و فلذة كبدي  
ابني اسحاق الحبيب  
وابنتاي العزيزتان مروة ومريم  
الى كل هؤلاء  
اهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع

شكر و عرفان  
بعد الثناء على الله سبحانه عز و اجل اتقدم بالشكر الجزيل والعرفان الجميل الى الاستاذ  
المشرف عليا في اعداد هذه المذكرة الاستاذ الدكتور العقون سعد  
الى استاذي القدير والذي لم يبخل عليا بالمساعدة طوال المشوار الدراسي بالجلفة الاستاذ  
الدكتور دروازي عمار  
الى كل من اعانني في مشواري الدراسي من اساتذة وطلبة اعزاء

## مقدمة

### مقدمة

تعتبر الملكية العقارية العامة والخاصة ذات أهمية قصوى باعتبارها مقياسا للثروة ومصدرها وتلعب دورا مهما في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية لما لها من تأثير مباشر وبعيد المدى على الشعوب ولذلك لجأت هذه الشعوب منذ القدم الى تنظيمها وتطهيرها بما يضمن المصلحة العامة ويبيعث على الامن والاستقرار في المعاملات العقارية. والمشرع الجزائري كغيره كرس لحماية الملكية العقارية العامة والخاصة - ترسانة من النصوص القانونية المنظمة للحيازة وادوات التحقيق العقاري في المناطق المسوحة بالإضافة الى عملية الشهر العقاري كإجراء وحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق المسوحة وذلك من أجل التقليل من المنازعات المتعلقة بطرق إثبات الملكية العقارية

الخاصة وبهدف إيجاد الآليات والأدوات القانونية الكفيلة بإثبات الملكية العقارية بسندات رسمية حتى يتسنى للدولة بسط رقابتها على طرق استغلال الملكية العقارية وحركة التصرف فيها والتغييرات التي تطالها من خلال البطاقات العقارية تجسيدا للانتقال من نظام الشهر الشخصي الى نظام الشهر العيني ولهذا تم اصدار عدة قوانين اهمها الامر رقم 74/75 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري وما تبعه من مراسيم تنفيذية مثل المرسومين رقم 62/76 و63/76 ثم بعد ذلك جاء قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المعدل والمتمم بعدما عرفت الجزائر نظام عقد الشهرة المكرس بموجب المرسوم التنفيذي رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 والمتعلق بإجراءات إعداد عقد الشهرة كنظام قائم على اساس تصريحي والذي صاحبه عدة عيوب وسلبات أدت إلى التفكير في تغيير النظام وصولا الى صدور قانون 02/07 بتاريخ 2007/02/27 المتعلق بحق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري والذي الغى صراحة العمل بعقود الشهرة الا انه عرف هو الاخر عدة عيوب ونقائص ادت الى نشوب العديد من المنازعات امام القضاء الاداري والعادي.

وموضوع دور القاضي الاداري في منازعات الترقيم العقاري مرتبط ارتباط وثيق بعملية الشهر العقاري وما تسبقه من عمليات اعداد المسح العام والذي تم اتباعه من اجل القضاء على العيوب الملازمة للنظام السابق القائم على الشهر الشخصي واعداد عقود الشهرة واتباع نظام الشهر العيني تم التقليل منها لان الملكية العقارية لا تثبت لأي شخص الا بعد تحقيق معمق ودقيق تجريه مختلف مصالح المسح العقاري العام والمحافظة العقارية بالاعتماد اساسا على نظام الشهر العيني الذي يقلل من نسبة قيام المنازعات.

## أهمية الموضوع

تبدو أهمية البحث في تناول الدور الاساسي للقاضي الاداري وتبيين حدود سلطاته اثناء الفصل في منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري والقيود التي يمكن ان تحد من فعاليته من خلال التطرق الى الدور الايجابي الذي يلعبه القاضي في فض هذا النوع من المنازعات بعد محاولة حصر المنازعات التي يمكن ان تثور اثناء اجراءات عملية الترقيم بنوعيه وتسليم الدفتر العقاري وكيفية معالجتها والدعوى الانسب لحلها عملا بما هو متاح من نصوص قانونية تشريعية وتنظيمية في هذا المجال ووفقا لما استقر عليه العمل القضائي بمجلس الدولة والمحكمة العليا

## أهداف الدراسة

من اهم الاسباب التي دفعتنا الى اختيار هذا الموضوع هي الاهتمام بمادة المنازعات الادارية في المجال العقاري كنوع خاص يجلب الاهتمام لكونه يجمع ما بين القانون العام والقانون الخاص على الرغم من ان البعض يعتبر القانون العقاري هو من ضمن موضوعات القانون العام ولكنه على الأرجح يبقى من فروع القانون الخاص وتظهر الأهمية في اختلاف الطبيعة من حيث المبدأ ما بين المنازعات العقارية والجهة المختصة بالفصل فيها.

## الإشكالية

ونظرا الى ان سلطات القاضي الاداري تثير العديد من الاشكالات ارتأينا البحث والغوص في هذا المجال ولكي يكون بحثنا ذو صبغة اكااديمية ارتأينا ان نضع الإشكالية التالية المتمثلة في :

- ماهو دور القاضي الاداري في مجال منازعات الترقيم العقاري ؟

### الصعوبات التي واجهتنا أثناء البحث

لقد تلقينا العديد من الصعوبات في معالجة هذا الموضوع اهمها قلة الوقت وعدم كفايته اذ انه لم نتح لنا فرصة البحث الا بعد الفراغ من امتحانات الفصل الثالث والموافقة على اختيار الموضوع في شهر مارس 2018 وهي مدة غير كافية للإلمام بكل جوانب الموضوع المتميز بالدقة بالإضافة إلى ندرة المراجع المتخصصة والمتعلقة بهذا النوع من المنازعات وتناولها بشكل مفصل فاعلم المراجع تتناوله بشكل مقتضب في جزئيات بالإضافة إلى قلة الاجتهاد القضائي في المسألة بل نستطيع القول ندرته خاصة وان هذه الدراسة تقتصر على مجال ضيق ومحدد يتعلق بمنازعات الترقيم العقاري والدفتر العقاري والدور المنوط بالقاضي الاداري .

### المنهج المعتمد

وبقصد الإلمام بمختلف جوانب البحث والاجابة على الاشكالية المطروحة ارتأينا وضع المقاربة المنهجية التي اعتمدنا فيها على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي بأقل درجة

### الخطة

ارتأينا تقسيم البحث الى فصلين تناولنا في الفصل الأول (دور المسح العقاري العام وهيئاته الادارية في عملية الترقيم العقاري)وهو مقسم الى مبحثين تناولنا في المبحث الاول (ماهية المسح العقاري العام والجهة التي تقوم به كهيئة ادارية) وهو مقسم الى ثلاثة مطالب تناولنا في المطلب الاول ( تعريف المسح العقاري العام واهدافه ) وفي المطلب الثاني ( هيئات المسح العقاري العام واجراءاته ) وفي المطلب الثالث ( علاقة الوكالة الوطنية لمسح الاراضي بالمحافظة العقارية) بينما تناولنا في المبحث الثاني (ترقيم العقارات الممسوحة من طرف المحافظة العقارية وتسليم الدفتر العقاري) وقد تناولنا في هذا المبحث في المطلب الأول (الترقيم العقاري كإجراء لإعداد الدفتر العقاري) ثم تناولنا في المطلب الثاني (اجراءات تسليم الدفتر العقاري) ثم تطرقنا في الفصل الثاني الى (سلطات القاضي الاداري في منازعات الترقيم العقاري وحدودها) وهو مقسم الى مبحثين تطرقنا في المبحث الاول الى (سلطة القاضي الاداري عند التحقيق في منازعات الترقيم العقاري) فتناولنا(منازعات الترقيم العقاري المؤقت والنهائي) في المطلب الاول ثم في المطلب الثاني تطرقنا الى (دور القاضي الاداري في الرقابة على شكل وموضوع الدعوى) وفي المبحث الثاني تطرقنا الى دراسة (حدود سلطة القاضي الاداري في منازعات الترقيم العقاري) وقسمناه الى مطلبين تناولنا في الاول (الدور المنكمش للقاضي الاداري في منازعات الترقيم العقاري ) وفي المطلب الثاني تناولنا ( الدور الواسع للقاضي الإداري في منازعات الترقيم العقاري ودعوى التعويض في واقع العمل القضائي) .

## الفصل الاول

### دور المسح العقاري العام وهيئاته الادارية فى عملية الترقيم العقاري

#### المبحث الاول ماهية المسح العقاري العام والجهة التى تقوم به كهيئة ادارية

ان نظام الشهر العيني يعتمد اساسا على المسح العام للأراضي الذي تقوم به لجنة المسح العام بتحديد العقارات ومعرفة مالكيها وتوضيح ذلك في الوثائق المسحية ثم تودعها بالمحافظة العقارية مقابل وصل استلام يحرره المحافظ العقاري ولذلك يليق بنا معرفة تعريف المسح العقاري العام واهدافه ( المطلب الاول ) ثم في المطلب الثاني نتعرف على ( هيئات المسح العقاري العام واجراءاته ) وفي الأخير التركيز على ( علاقة الوكالة الوطنية لمسح الاراضي بالمحافظة العقاري) في المطلب الثالث

## المطلب الأول تعريف المسح العقاري العام واهدافه :

للمسح العقاري تعريف في الفقه ولم يتم تعريفه تشريعا ولكن له اهداف حددها القانون عقارية جبائية اجتماعية وغيرها وهذا ما نعرفه في فرعين نتناول في الأول تعريف المسح العقاري وفي الثاني أهدافه

### الفرع الأول تعريف المسح العقاري العام

لم يعط المشرع الجزائري تعريفا واضحا ودقيقا لعملية المسح العقاري العام واكتفى بتوضيح الهدف والغاية من ورائه اذ نصت المادة 2 من امر رقم 274/75<sup>2</sup> على " ان مسح الاراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون اساسا ماديا للتسجيل العقاري " وقد عرف الفقه عدة تعريفات منها تعريف الأستاذ بوشنافة جمال بأنه " حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحته وحدوده وماورد عليه من تصرفات " <sup>3</sup> كما عرفه الاستاذ عمار بوضياف بأنه " عملية فنية تتولاها السلطات الادارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف انواعها ومايترب عليها من حقوق " <sup>4</sup>

والمسح العقاري العام يتم على مستوى كل بلدية طبقا للمادة 8 من أمر رقم 74/75 فيقسم محيط البلدية الى قسمين ريفي وحضري ويتميز المسح العقاري العام بأنه عملية وصفية للعقارات واطهار النظام القانوني لها بتحديد العلاقة التي تربط العقارات بشخص معين طبيعي او معنوي كما يتميز ايضا بأنه عملية تقديرية لقيمة العقار التي تختلف فيما اذا كانت عقار فلاحي او حضري ويسهل تحديد الوعاء الضريبي لكل عقار كأهم هدف اساسي للمسح العقاري العام فضلا على انه يوفر المعلومات القانونية لكل عقار

### الفرع الثاني أهداف المسح العقاري العام :

للمسح العقاري عدة اهداف تتمثل فيما يلي :-

اولا الهدف الاجتماعي بتثبيت ملكية الفرد وتحديد بها بشكل دقيق فتحقق الاستقرار للفرد والمجتمع<sup>5</sup>

<sup>2</sup> الامر رقم 74/75 مؤرخ في 8 ذي القعدة 1395 الموافق ل 12 نوفمبر 1975 يتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري

<sup>3</sup> د- بوشنافة جمال ، شهر التصرفات العقارية في تشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر 2006 صفحة 126  
<sup>4</sup> د . عمار بوضياف . المسح عقاري واشكالاته القانونية ، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية مركز الجامعي عربي تبسي ، جامعة تبسة ، 2006 ، صفحة 41

<sup>5</sup> زرياني مصطفى ، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، كلية الحقوق بن عنكون ، جامعة الجزائر 2010 صفحة 14

ثانياً الهدف الاقتصادي اذ يعطي المسح العقاري الوجة الاقتصادي للبلاد عل الصعيد الدولي<sup>6</sup> ويرمي الى تسوية الوسط الفلاحية وبالنتيجة " وفي ظل غياب مسح شامل لكافة اراضي البلاد يبقى في اقتصاد الوطني معطل الى حد معين"<sup>7</sup>

ثالثاً الهدف الجبائي ويعتبر اهم الاهداف لما يلعبه من دور اصلي للمسح العقاري من خلال "معرفة العمليات العقارية انواعها مساحتها وطبيعتها وتحديد مالكيها من اجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها"<sup>8</sup>

رابعاً الهدف العقاري إذ يرمي المسح العقاري العام الى ضبط الملكية العقارية وانجاح السياسة العقارية

### المطلب الثاني هيئات المسح العقاري العام وإجراءاته :

للمسح العقاري هيئتان مهمتان هما الوكالة الوطنية للمسح العقاري العام والمحافظة العقارية اللتان تقومان باجراءات المسح المتعددة منذ انطلاق عملياته بقرار من الوالي والاعلان عن تشكيل لجنة المسح ولذلك سنتطرق في هذا المطلب الى هيئات المسح العقاري العام في الفرع الاول وفي الفرع الثاني نتناول اجراءاته

### الفرع الأول هيئات المسح العقاري العام

تتولى عملية المسح العقاري العام هيئتان اداريتان وهما الوكالة الوطنية لمسح الاراضي والمحافظة العقارية

#### أولا الوكالة الوطنية لمسح الاراضي:

تشرف على عملية المسح العقاري الوكالة الوطنية لمسح الاراضي<sup>9</sup> وتضطلع بمهام اساسية تتمثل في اعداد المسح العام وما يتطلبه من تنفيذ اعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم حدود وترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري وتحضير وتحرير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان المسح وتحرير مخططات المسح والنظر في مدى تطابق عمليات المسح مع السجل العقاري وتراقب اشغال المساحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الادارات العامة بالإضافة الى مهام استثنائية كالتسجيل الوصفي وتقويم لجميع الاملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة والولاية والبلدية ومختلف المنشآت والمؤسسات والهياكل التي تنتمي اليها ومخصصة للمؤسسات العمومية وغيرها من المهام

#### ثانياً المحافظة العقارية :

<sup>6</sup>سلامية لامية ، عبد الرحمان محمد ، نظام المسح العقاري في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق وعلوم السياسية ، جامعة بجاية السنة الجامعية 2015/2016 صفحة 19

<sup>7</sup>سلامي لامية ، عبد الرحمان محمد ، المرجع السابق صفحة 20

<sup>8</sup>رحامية عماد الدين ، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في تشريع الجزائري ، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون ، تخصص القانون ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 15 مارس 2014 صفحة 186

<sup>9</sup>الوكالة الوطنية لمسح الاراضي أنشئت بمرسوم تنفيذي رقم 234/89 مؤرخ في 19/12/89 منشور في الجريدة الرسمية عدد 54 لتاريخ 20/12/89 معدل ومتمم بمرسوم تنفيذي رقم 63/92 مؤرخ في 12/2/92 منشور في الجريدة الرسمية عدد 13 لتاريخ 19

تعتبر المحافظة العقارية اهم الاليات القانونية التي انشأتها الدولة كدعامة اساسية في ضبط واستقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق يتولى تسييرها المحافظ العقاري وتعرف بانها مصلحة عمومية او هيئة ادارية عمومية تم انشائها بمقتضى المادة 20 من أمر رقم 74/75 ومنظمة بمرسوم رقم 1065/91 والقرار المؤرخ في 11/6/4 1991<sup>11</sup> تتمثل وظيفتها في حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة لشهر بعد شهرها وقيدها في بطاقات العقارية وتزاور مهامها تحت وصاية الوزير المالية وهي تظم المصالح التالية

#### 01- مكتب المحافظة العقارية

02- قسم الايداع والمحاسبة الذي يباشر الاجراءات الاولية الخاصة بالشهر العقاري ويقوم بتحصيل الرسوم المتعلقة بالشهر ويمسك سجل الايداع

03- قسم السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات الذي يمسك السجل العقاري ويضبطه ويحفظ الارشيف ويتولى اجراءات البحوث وتسليم المعلومات ويعيد المستخرجات على الوثائق

المشهرة بنسخ مقابل رسم ثابت

04- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الاراضي وهو اهم الاقسام يتولى مسح كل العقارات وتحديد الملكيات ويساهم في تحقيقات العقارية اثناء اعداد مسح الاراضي ويتولى متابعة

ايداع الوثائق المسحية واعداد وتسليم الدفاتر العقارية ومتابعة المنازعات الناجمة عن عمليات

الترقيم العقاري<sup>12</sup>

### الفرع الثاني اجراءات اعداد المسح العام :

تسبق انطلاق عملية المسح العقاري العام افتتاح الوالي المختص اقليميا للعملية وبالموازاة (أولاً) و يعلن عن تشكيل لجنة المسح ثانياً ثم تنطلق عملية المسح (ثالثاً)

#### أولاً افتتاح عملية المسح العقاري العام

يتم افتتاح عملية المسح بموجب قرار من الوالي المختص اقليمياً بناء على اقتراح من الوكالة الوطنية لمسح الاراضي الممثلة بالمديرية الولائية على المستوى المحلي وهذا عملاً بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي 62/76<sup>13</sup> المعدل المتمم ويبلغ قرار الوالي الى الجمهور عن طريق لصق الاعلانات في مقر الدائرة والبلديات المجاورة قبل 15 يوم من افتتاح العملية طبقاً للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76

#### ثانياً تشكيل لجنة المسح العقاري العام

الى جانب قرار افتتاح عملية المسح العقاري يصدر الوالي قراراً موازياً يعلن من خلاله تشكيل لجنة المسح البلدي طبقاً للمادة 7 من نفس المرسوم يرأسها قاضي المحكمة التي توجد البلدية من ضمن دائرة اختصاصها يعينه رئيس المجلس القضائي

<sup>10</sup> مرسوم تنفيذي رقم 65/91 ، مؤرخ في 91/3/2 ، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة وحفظ العقاري ، منشور في جريدة الرسمية على 10 بتاريخ 1991/3/6

<sup>11</sup> القرار الوزاري في 1991/6/4 ، يحدد التنظيم الداخلي لمحافظة العقارية ومفتشيات املاك الدولة

<sup>12</sup> تيمميديسن عمر ، دور محافظة العقارية في تشريع الجزائري ، مذكرة نيل ماستر في القانون تخصص قانون الاداري ، كلية الحقوق

جامعة بسكرة 2014 صفحة 10

<sup>13</sup> مرسوم تنفيذي رقم 62/76 ، مؤرخ في 24 ربيع الاول 1396 الموافق ل 25 مارس 1976 ، يتعلق باعداد مسح الاراضي العام

## ثالثاً مراحل إجراءات المسح

### 01- مرحلة جمع الوثائق والبيانات

تقوم اللجنة المسحية بجمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل العملية المسحية وهيا الوثائق العقارية التي تحوزها الهيئات والمصالح العمومية التابعة للدولة والمخططات والخرائط والوثائق الخاصة بتعيين حدود اقليم البلدية وجميع الوثائق الاخرى التي تعد ضرورية لعمليات المسح المتعلقة بالأماكالتابعة للدولة والبلديات الموجودة على مستوى مصالح املاك الدولة والوكالة الجهوية لمسح الاراضي<sup>14</sup>

ويعد ضروريا لعملية المسح العقاري التزود بالتقارير الجوية والاسترجاعات الفوتوغراممترية المقدمة من طرف المعهد الوطني للخرائط وفي النهاية تظهر اللجنة المسحية مخطط بياني للحدود

### 02- مرحلة تجزئة اقليم البلدية

وبعد مرحلة جمع الوثائق والمخططات تقوم اللجنة المسحية بتجزئة اقليم البلدية الى اقسام ثم ترقيمها وتحديد مناطق الصعوبة ثم تحضير كل الوثائق وتوفير الامكانيات الازمة

### 03- مرحلة تحديد اقليم البلدية

بعد تجزئة اقليم البلدية تقوم اللجنة المسحية بتحديد اقليم البلدية ووضع حدود اجزاء الملكيات ميدانيا والتي تكون وجاهية في مواجهة المالك او ممثله أوفي غيابه رغم استدعائه 3 مرات تفصل بينها 15 اليوم وتستمر عملية وضع الحدود الى ان تشمل كل اقسام المساحة المكونة للبلدية وبعد عملية تعيين حدود البلدية ووضع حدود الاقليم البلدي يتم تحرير محضر يثبت هذه الحدود ما بين البلديات ويحتوي على وصف مفصل لكل النقاط الهامة للحدود بأرقامها ويحرر بعبارات واضحة ودقيقة واذا رفض احد الاطراف المعنيين الامضاء يقيد الرفض في بند النزاعات وللوالي ان يقوم بالصلح بين الاطراف اذا تعلق الامر ببلديات من نفس الولاية اما اذا تعلق الامر ببلديتين من ولايتين مختلفتين فعلى الوزير الفصل في النزاع المقترح من الولاية المعنيين<sup>15</sup> وبعد الانتهاء من تعيين الحدود البلدية تقوم اللجنة المسحية بتحديد الاماكن المسماة قصدتوثيقها بالاستعانة بخرائط تحديد البلديات .

### 04- مرحلة التحقيق العقاري

بعد مرحلة عملية المسح تأتي مرحلة عملية التحقيق العقاري الذي حسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08<sup>16</sup> في (البحث عن كل العناصر المعلومات او التصريحات او الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان على مستوى حفظ العقاري ومسح الاراضي واملاك الدولة والضرائب وعند الحاجة لدى أي مصالحي اخرى )

<sup>14</sup>اسلامي لامية ، عبد الرحمان محمد ، المرجع السابق صفحة 65

<sup>15</sup>اسلامي لامية ، عبد الرحمان ، المرجع السابق صفحة 65

<sup>16</sup> مرسوم تنفيذي رقم 08/147 ، مؤرخ في 13 جماد الاولى 1429 الموافق ل 191 ماي 2008 يتعلق بعملية تحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، الجريدة الرسمية على 26 بتاريخ 25 ماي 2008

والتحقيق العقاري اما ان يكون بصفة الزامية بالموازاة مع وضع الحدود وقد يكون اختياريا بناء على طلب الحائز للعقار الذي لم يخضع لعملية المسح وبدون سند او حرر بشأنه سند ملكية قبل 01 مارس 1961 بهدف تسليم سند الملكية تطهيرا للوضعية العقارية للأملاك غير ممسوحة طبقا للمادة 10 من القانون رقم 1702/07<sup>17</sup> المتعلق بالتحقيق العقاري اسندت عمليات التحقيقات العقارية الى اعوان المحققون يباشرون مهامهم بمعية اصحاب الحقوق

وبمجرد انتهاء من عمليات المسح العقاري تقوم المصلحة المكلفة به بإيداع التي تحتوي على جميع البيانات المستسقاة من الميدان لدى محافظة العقارية لتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الاخرى وشهرها في السجل العقاري ويثبت الايداع بمحضر تسليم يحرره المحافظ العقاري يصرح فيه بتاريخ الايداع ويحدد اقسام واسم البلدية والاماكن المذكورة التي تم مسحها ويكون هذا المحضر محل اشهار واسع خلال اجل اقصاه 08 ايام من تاريخ تحريره .

### **المطلب الثالث علاقة الوكالة الوطنية لمسح الاراضي بالمحافظة العقارية :**

تتجسد العلاقة بين محافظة العقارية والوكالة العقارية لمسح الاراضي من اجل تامين الموافقة والمطابقة الكاملة للوثائق التي تحتفظ بها المحافظة بتلك التي تحتفظ بها الوكالة الوطنية لمسح الاراضي<sup>18</sup> وتتراوح العلاقة بينهما بين الاتصال المتبادل

#### **الفرع الأول اتصال المحافظة العقارية بالوكالة الوطنية لمسح الاراضي**

يقوم المحافظ العقاري باحالة مستخرجات مطابقة الوثائق التي تم اشهارها وجداول وصفية لتقسيم مرفقة بمخططات المطابقة ونسخ ثانية من مختلف المحاضر متممة بالمراجع الخاصة بالإشهار العقاري الى مصلحة المسح الاراضي

#### **الفرع الثاني اتصال الوكالة الوطنية لمسح الاراضي بالمحافظة العقارية**

وتمثل اتصال الوكالة الوطنية لمسح الاراضي بالمحافظة العقارية في احالة الاولى الى الثانية محاضر نموذج PR 14 على نسختين يتعلق بالتعديلات الحاصلة في ترقيم مجموعات الملكية وترفق بمستخرج من حفظ المسح المطابق وكذلك احالة محاضر النموذج PR 15 على نسختين ايضا خاص بالتغييرات المرتبطة بالبناءات الجديدة والهدم الذي يتناول العقارات المقيدة في مجموعة البطاقات العقارية

<sup>17</sup>المؤرخ في 09 صفر 1428 الموافق ل 27 فيفري 2007 يتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، جريدة رسمية عدد 15 بتاريخ 28 فيفري 2007

<sup>18</sup>سلامية لامية، عبد الرحمان محمد ، المرجع السابق صفحة 43

## المبحث الثاني ترقيم العقارات المسووحة من طرف المحافظة العقارية وتسليم الدفتر العقاري

بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري العام تقوم المصلحة المكلفة بإيداع الوثائق التي تحتوي على جميع البيانات المستقاة من الميدان الناتجة عن هذا المسح لدى المحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري من اجل تحديد حقوق الملكية وغيرها من الحقوق العينية وشهرها في السجل العقاري طبقا للمادتين 08 و 09 من المرسوم التنفيذي 63/76<sup>19</sup> المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93 ولذلك يليق بنا معرفة الترقيم العقاري كاجراء لاعداد الدفتر العقاري (المطلب الاول) ثم نتطرق الى تعريف الدفتر العقاري والقواعد التي يقوم عليها في (المطلب الثاني) وفي الاخير نتطرق الى اجراءات تسليم الدفتر العقاري في المطلب الثالث

---

<sup>19</sup> مرسوم تنفيذي 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 ، يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 210/80 ، المؤرخ في 13/09/1980 المعدل من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 13/05/1993

## المطلب الاول الترقيم العقاري كإجراء لإعداد الدفتر العقاري

يسبق عملية تسليم الدفتر العقاري الدليل الوحيد لاثبات الملكية في المناطق الممسوحة عمليات الترقيم العقاري ولذلك يليق بنا معرفة معنى الترقيم وانواعه (الفرع الاول) ثم نتطرق لاجراءات اعداد الدفتر العقاري (لفرع الثاني)

### الفرع الاول تعريف الترقيم العقاري

قبل التطرق الى المنازعات التي تثار بخصوص الترقيم العقاري بنوعيه المؤقت والنهائي يليق بنا معرفة هذين النوعين من الترقيم وقواعد التي يقوم عليها السجل العقاري في اطار نظام الشهر العيني

بعد استلام محافظ العقاري لوثائق المسح يقوم مباشرة بتحرير محضر الاستلام يصرح فيه بتاريخ الايداع وتحديد الاقسام واسم البلديات والاماكن التي تم مسحها ويكون هذا الاخير محل اشهار واسع عن طريق اعلانات في الجرائد اليومية الوطنية وكذا في شكل اعلانات يتم الصاقها في مقر محافظة العقارية والمجلس الشعبي البلدي وفي الاماكن السكنية التي توجد فيها العقارات قصد اعلام الجمهور وتمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية من تسليم وثائق ملكيتهم للمحافظ العقاري قصد تثبيت حقوقهم على عقارات الممسوحة وهنا ينبغي على كل مالك او حائز ان يودع لدى المحافظة العقارية جدول وصفيا للعقار يسلمه له الادارة ويحرر هذا الجدول طيلة شهرين من يوم ايداع وثائق المسح من طرف الموثقين اذا كانت الملكية بعقود محررة من طرفهم او بعده يحرر العقود الادارية اذا كانت الملكية محل احكام قضائية<sup>20</sup>

وانطلاقا من هذه الوثائق يقوم المحقق العقاري بترقيم العقارات الممسوحة اما ترقيما مؤقتا او نهائيا حسب القوة الثبوتية للوثائق المقدمة وتسجيلها في السجل العقاري من اجل اعداد الدفتر العقاري وتسليمها للمالك طبقا للمواد 12 و 13 و 14 من الرسوم التنفيذية رقم 63/76 التي تنص في مجملها على انه يشرع المحافظ العقاري في عملية ترقيم العقارات عند ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وبمجرد استلامه لها وتتم عملية الترقيم أي القيد الاول في احدى الصورتين ، اما ترقيم مؤقت او ترقيم نهائي ، مع ملاحظة ان المشرع بصدد هذين النوعين من الترقيم قد اتجه اتجاها خاصا به لم نعهده لدى كل التشريعات المقارنة في هذا الموضوع حيث انه فرق بين نوعين من الترقيم النهائي ترقيم نهائي ابتداء لم يعتمد فيه على عنصر مرور الزمن ليصير كذلك بل اعتمد فيه على طبيعة السند وقوة حجيته اتجاه الغير وهو ما نص عليه المادة 12 ، وترقيم نهائي كان في اصله ترقيما مؤقتا ثم تحول الى ترقيم نهائي بعد مرور المدة الزمنية المحددة في المادتين 13 و 14 ، والذي فرق فيه بين نوعين من الترقيم المؤقت اعتمد فيهما على قوة وحجية السند المثبت للحق العيني العقاري المقيد فجعل للسند الاقل قوة مدة اكبر و الاكثر قوة مدة اقل<sup>21</sup>

ومنذ تسلم المحافظ العقاري وثائق المسح الى غاية اعداد الدفتر العقاري تثار العديد من المنازعات من المتضررين من اجراءات اعداد السجل العقاري الذين يحق لهم قانونا تسجيل اعتراضاتهم عليها وعلى ما يصدر من محافظ العقاري من قرارات بشأنها

<sup>20</sup>سلامي لامية ، عبد الرحمان محمد ، المرجع السابق ، صفحة 77

<sup>21</sup> جمال بوشنافة ، مداخلة الاثر المطهر للقيد الاول للعقارات في السجل العقاري ، دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري ، جامعة المدية

## الفرع الثاني أنواع الترقيم العقاري

بمجرد تسلم المحافظ العقاري وثائق المسح يشرع في ترقيم العقارات المسوحة وبما ان الوضعية القانونية للعقارات ليست ثابتة وقابلة للتغيير يمكن ان تحدث تحويلات عقارية قبل ان يتم ترقيم العقارات المعنية في السجل العقاري<sup>22</sup> اما ترقيمنا مؤقتا أو نهائيا حسب الحالة كما يلي

### أولا الترقيم المؤقت

الترقيم المؤقت يقوم به المحافظ العقاري لمدة 04 اشهر او لمدة 02 سنتين حسب الحالة

#### 01- الترقيم المؤقت لمدة 04 اشهر :

يكون الترقيم لمدة 04 اشهر تسري من تاريخ الترقيم " بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب وثائق مسح الاراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقدم المكسب " طبقا للمادة 01/13 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ويمكن اثبات الحيازة في الترقيم المؤقت حسب ما جاء في المذكرة رقم 4618 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية بالسندات الرسمية والسندات العرفية الثابتة التاريخ بالسندات الرسمية تتمثل في :

أ- العقود الموثقة والاحكام القضائية المعدة قبل صدور المرسوم رقم 63/76 والتي لم تقدم للإشهار

ب- وشهادات الحيازة

ت- والعقود التوثيقية المشهورة المتضمنة لمعلومات غير كافية وغير دقيقة او تتعلق بالتنازل عن حقوق ميراثية او حقوق عقارية غير مقدره حسب المذكرة رقم 3256 الصادرة عن المديرية الفرعية لمسح الاراضي المتعلقة بكيفية تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ويعتبر المحافظ العقاري ان هذه الوثيقة قرينة على ان مالك الظاهر يحوز العقار لمدة تفوق 15 سنة .

ث- الاحكام القضائية الصادرة قبل ترقيم ب 15 خمسة عشر سنة غير الفاصلة في حق الملكية اما السندات العرفية المحررة بعد 31 / 12 / 1970 الثابتة تاريخ حسب مادة 328 من القانون المدني ومادة 89 من المرسوم التنفيذي 63/76 فيمكن اعتماد عليها ايضا في الترقيم المؤقت لإثبات انحياز القانونية المؤدية التقدم المكسب للمالك الظاهر ويعلن هذا الاجراء المتعلق بالترقيم المؤقت في جميع وسائل النشر

#### 02- الترقيم المؤقت لمدة 02 سنتين :

##### أ- الترقيم المؤقت باسم طالبه لمدة سنتين :

يكون الترقيم المؤقت باسم طالبه لمدة 02 سنتين ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات اثبات كافية ثابتة التاريخ او محررة بتاريخ سابق لتاريخ مرور فرقة المسح او للحيازة بدون سند استنادا للحيازة فقط المعززة بسندات تثبتتها طبقا لمواد 808 ومابعداها من قانون المدني وعندما لا يمكن محافظ العقاري ان يبدي رأيه في

تحديد حقوق الملكية وهذا طبقا للمادة 14 من المرسوم التنفيذي 63/76 والمذكرة رقم 234618

### **ب- الترقيم المؤقت لحساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الاراضي :**

اثناء عملية المسح قد لا يظهر المالك لبعض العقارات الشاغرة التي لا يحوجها احد ولم يعرف لها مالك ففي حالة عدم المطالبة لملكية العقار الممسوح يتم الترقيم المؤقت لفائدة الدولة لمدة سنتين تنتهي بالترقيم النهائي لفائدتها في حالة عدم ظهور أي مالك ففي السابق اعتمد المشرع نظام الترقيم المؤقت باسم الدولة لمدة سنتين واذا لم تسجل أي اعتراضات خلال هذه المدة يتحول الترقيم الى نهائي والعقار الى ملك الدولة ونظرا للعديد من المنازعات التي اعترضت هذا النظام انتهج المشرع طريقا اخر لتسوية مثل هذه الوضعيات وذلك في تعديل قانون المالية 2015 بادراج المادة 23 مكرر ضمن قسم الرابع من الباب الثاني من امر رقم 74/75 التي تنص على انه ( يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الاراضي ترقيفا نهائيا باسم الدولة وفي حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني فان المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمسة عشر 15 سنة ابتداء من تاريخ ايداع وثائق المسح لدى محافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح الدولة والتدقيق المعتاد وبناء اعلى راي اللجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية لحفظ العقاري والمحافظة العقارية واملاك الدولة ومسح الاراضي والشؤون الدينية والاقواف والبلدية بترقيم الملك المطالب به باسم مالكة)<sup>24</sup>

ثم تراجع المشرع على هذا الخيار في تعديل قانون المالية لسنة 2018 إذ نصت المادة 89 من القانون 11/17<sup>25</sup> على تعديل المادة 23 مكرر من الامر رقم 74/75 كما يلي ((يسجل كل عقار تابع لخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الاراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة او حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الاراضي" ويرقم ترقيفا مؤقتا لمدة خمسة 15 سنة من تاريخ ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية )) في هذه الفقرة من المادة 23 مكرر معدلة يتبين بان المشرع الجزائري تراجع عن تسمية حساب مجهول واطلق اسم "حساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الاراضي" يوضع فيه العقار الذي لا يظهر له مالك اثناء عملية المسح وترقم ترقيفا مؤقت وعدل في المدة من سنتين 02 الى خمسة عشر 15 سنة

وتضيف الفقرات الثانية والثالثة والرابعة والخامسة من المادة 23 مكرر المعدلة من الامر 74/75 بأنه ((وفي حالة المطالبة على اساس سند ملكية مشهر خلال الأجل المذكورة اعلاه يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية قائمة بعد التحريات المعهودة والتحقق لدى مصالح املاك الدولة ومسح الاراضي بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكة وفي حالة المطالبة على اساس سند غير مشهر او على اساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به في اجل سنتين من تاريخ ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية يقوم المحافظ العقاري

<sup>23</sup> مذكرة رقم 4816 صادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية بتاريخ 2004/04/09

<sup>24</sup> تعديل تم بموجب القانون رقم 10/14 المؤرخ ب 08 ربيع الاول 1436 الموافق ل 30 ديسمبر 2014 يتضمن قانون المالية لسنة

2015 منشور في جريدة الرسمية العدد 78 لتاريخ 31 ديسمبر 2014

<sup>25</sup> تعديل تم بموجب القانون رقم 11/17 المؤرخ في 08 ربيع الثاني 1439 الموافق لـ 2017/12/27 يتضمن تعديل قانون المالية لسنة

2018 المنشور بالجريدة الرسمية العدد 76 بتاريخ 09/ربيع الثاني 1439 الموافق لـ 2017/12/28

بعد التحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح الدولة ومسح الاراضي بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين باسم المعني يبدأ سريانه من تاريخ ايداع الطلب بعد استنفاد اجل خمسة عشر 15 سنة المذكورة اعلاه يرقم العقار نهائيا باسم الدولة)) وفي هذه الفقرات الاربعة فرق المشرع بين أربع حالات:-

**الحالة الاولى** تضمنتها الفقرة الثانية 02 من المادة 23 مكرر وهي عندما يطالب المالك الحقيقي بتسوية وضعية العقار خلال مدة 15 سنة ويستظهر سندا مشهرا فإن المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقار المطالب به باسم مالك ترقيما نهائيا بشرط في ظل عدم وجود دعوى قضائية قائمة وبعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح الدولة ومسح الاراضي. **الحالة الثانية** فتضمنتها الفقرة الثالثة 03 من المادة 23 مكرر وهي عندما يطالب بالعقار الموضوع في حساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الاراضي استنادا على سند غير مشهر او على اساس الحيازة في أجل سنتين 02 وليس خمسة عشر 15 سنة من تاريخ ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية هنا يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار المطالب به ترقيما مؤقتا باسم المعني لمدة سنتين 02 من تاريخ ايداع الطلب بعد القيام بالتحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح الدولة ومسح الاراضي ودون اشتراط عدم وجود دعوى قضائية قائمة

**الحالة الثالثة** تضمنها الفقرة الرابعة 04 من المادة 23 مكرر وتتمثل في قيام المحافظ العقاري بترقيم العقار فورا وبصفة نهائية وفق نتائج التحقيق اذا تبين من نتيجته أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية

**الحالة الرابعة** وهي الاخيرة فتضمنتها الفقرة الخامسة 05 من المادة 23 مكرر بنصها على الترقيم النهائي باسم الدولة كل عقار تم وضعه في "حساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الاراضي" بعد مرور أجل خمسة عشر 15 سنة دون المطالبة به من احد اعمالا لمبدأ التقادم المكسب بالحيازة طويلة الامد .

### **03-حجية الترقيم المؤقت**

خلال فترة الترقيم المؤقت لا يمكن أن يمنح الدفتر العقاري للمعنين كونه يعد سندا للملكية لا يسلم الا للشخص الذي اعترف بأحقية في الملكية لكن بالمقابل تعطي للمالك الظاهر شهادة الترقيم المؤقت من المحافظة العقارية بناء على طلبه تثبت استنفادته من الترقيم المؤقت دون الحصول على الدفتر العقاري الذي لا يسلم الا بعد الحصول على الترقيم النهائي وفق الشروط المحددة قانونا

وتعتبر شهادة الترقيم المؤقت باختلاف انواعها سندا اداريا رسميا وقد اغفل المشرع ذكر قيمتها القانونية بالنسبة لحائز العقار الى غاية صدور قانون مالية لسنة 2004 الذي نصت المادة 253 الفقرة 07 منه على ان (شهادة ترقيم المؤقت ترتب نفس الاثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة المنشأة بموجب احكام المواد من 42 الى 46من قانون التوجيه العقاري)

ومنه يحق لصاحب شهادة الترقيم المؤقت الحصول على رخصة البناء والرهن والظهور بمظهر المالك الظاهر وهو ما جاء في قرار المحكمة العليا رقم 367715 الصادر بتاريخ 2006/11/15 (( حيث ان شهادة الترقيم المؤقت ... تعطي له صفة المالك الظاهر عملا

بالمادتين 13 و 16 من المرسوم 76/03/25<sup>26</sup>) يثبت واقعة الحيازة وهي بمثابة شهادة حيازة بصيغة اجرائية جديدة ترتب نفس الاثار التي ترتبها شهادة الحيازة<sup>27</sup> فيصبح المستفيد من شهادة الترقيم المؤقت هو واضع اليد بسند على العقار المرقم ترقيميا مؤقتا ويكون من حقه أن يتصرف فيه التصرف فيه ماديا والتغيير من طبيعته ويستفيد من نفس حقوق المالك فيمكنه أن يرهن عقاره مقابل قروض من المؤسسات المصرفية (البنوك) كما تعطى شهادة الترقيم للمعني صفة التقاضي وهذا ما تضمنه قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2006/11/15 ملف رقم 367715 وتؤدي الى حصوله على الدفتر العقاري مستقبلا .

### ثانيا الترقيم النهائي

باستقرار المواد 12 13 14 و 23 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 يتبين بأن المشرع الجزائري فرق بين حالتي من الترقيم النهائي الأول يكون ابتداء والثاني بمرو مدة معينة أو وسأنتظر الى كل نوع في فرع مستقل :-

### 01- الترقيم النهائي ابتداء

نصت الفقرة الاولى من المادة 12 من المرسوم التنفيذي 63/76 على أنه (( يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات او عقود أو كل الوثائق الاخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لاثبات حق الملكية )) وباستقرار هذا النص يتبين بأن المشرع الجزائري اعتبر الترقيم نهائيا ابتدائيا بالنسبة للعقارات التي بحوزة أصحابها سندات ملكية أو عقود قانونية ثابتة غير منازع فيها من الغير ولا تترك مجالا للشك في ملكية العقارات التي يحوزونها والمحقق فيه لصالحهم أو كل الوثائق الاخرى طبقا للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية مثل السندات الرسمية والاحكام القضائية المثبتة للحقوق العقارية اذا كانت مبينة بدقة للحقوق المكرسة بخبرة تحدد معالم الملكية<sup>28</sup> أما إذا كانت هذه الاحكام القضائية خالية من المعلومات الضرورية فإنها تعامل معاملة العقود العرفية من طرف المحافظين العقاريين واعوان المساح لصعوبة اثبات ان الحكم ينصب على العقار او الحقوق العقارية العينية المطالب بها.

والملاحظ في الترقيم النهائي ابتداء ان المشرع الجزائري قد اعطى للمحافظ العقاري سلطة ترقيم العقارات التي يملك أصحابها سندات وعقود قانونية ثابتة غير متنازع فيها بعد قيام المحافظ العقاري بالتحقق من هوية واهلية الاطراف ومن قانونية الوثائق المشروطة لتمام الشهر<sup>29</sup> دون اشتراط ضرورة مرور مدة زمنية معينة للطعن لمن يهمه الامر حتى يصبح نهائيا ولعل أن المشرع الجزائري قد وضع في اعتباره ان مثل هذه الحالات لا تنثير الطعن لان اصحاب الحق واضعون من خلال السندات والعقود القانونية والاحكام ولم يتوقع ان تكون هذه الحقوق محل طعن او اعتراض من طرف الغير وحتى وان وجدت فنها ستكون قليلة جدا وهذه السندات التي يتم على أساسها الترقيم نهائيا ابتداء يمكن اجمالها فيما يلي :-

أ- السندات الرسمية الصادرة عن الجهات الرسمية المخول لها تحرير عقود الملكية العقارية سواء اكانت توثيقية ، ادارية أو قضائية وسواء اكانت قد استوفت الرسمية

<sup>26</sup>قرار منشور في مجلة محكمة العليا العدد 02 لسنة 2006

<sup>27</sup>د ليلي لبيض ، المرجع السابق ، ص 128

<sup>28</sup>د بوشنافة جمال المرجع السابق ص 05

<sup>29</sup>الاستاذ العتروس بشير ، الشهر العقاري في القانون الجزائري ، مقال منشور بالمجلة القضائية ، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الأول ، قسم الوثائق ، 2004 ص 18

الاشهار ام لا ما عدا تلك التي لم توضح بدقة الحقوق العقارية او التعيين الدقيق للعقار والتي تدخل ضمن حالات الترقيم المؤقت .

ب- العقود التوثيقية غير المشهورة كعقد القسمة غير وجوبي الشهر قبل صدور القانون رقم 74/75 فهو عقد رسمي ناقل لملكية ويكون مقبولا لاعتماده في الترقيم النهائي.

ت- الاحكام القضائية النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي به المتعلقة بحق الملكية لعقارات معينة بدقة اذ تعتبر هذه الاحكام سندات رسمية معتمدة كاساس للترقيم النهائي وما عداها تكون اساسا للترقيم المؤقت .

والملاحظ أن المشرع الجزائري لم يغلق الباب أمام من يهمله الامر لممارسة حق الطعن في هذا الترقيم امام القضاء ابتداء من يوم العلم بالترقيم النهائي طبقا للمادة 16 من المرسوم التنفيذي 63/76 دون تقييد هذا الحق بأجل معين يسقطه شرط قبل انقضاء أجل التقدم المكسب المحدد بحمسة 15 سنة الذي يحصن الحق المقيد من الطعن بحيث يعتبر التقدم المكسب الذي اكتملت مدته تدعيما للحق المشهر المرقم ترقيما نهائيا الى جانب القيد ، وفي ذلك تقليل من قوة الاثر المطهر للقيد الاول وله أثر سيء على ضمان الائتمان ويقلل من اهمية نظام الشهر العيني<sup>30</sup>

## 02- الترقيم النهائي على اساس انتهاء مدة الترقيم المؤقت

بعدما عرفنا ان الترقيم قد يكون مؤقتا بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب وثائق المسح حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقدم المكسب بعد فوات مدة خمسة عشر 15 سنة بالنسبة لمن يحوزون عقارا حيازة هادئة علنية مستمرة أو بعد مرور عشر 10 سنوات على الاقل بالنسبة للحائزين بسندات عرفية أو شهادات الحيازة المسلمة من رؤساء المجالس الشعبية البلدية طبقا لأحكام التوجيه العقاري أو بحوزتهم احكاما قضائية غير دقيقة في اثبات الحقوق للمكرسة .

والترقيم يكون مؤقتا لمدة معينة حتى يتسنى للأشخاص الذين لهم مصلحة ولم يحضروا عملية المسح المطالبة بهذه الحقوق وعندما لا يقدم أي اعتراض او عند سحبه في حالة تسجيله أو عند رفضه يصبح من الضروري القيام بالترقيم النهائي وهذا ما يستشف من المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76

إذ بالرجوع الى الفقرة الأولى من المادة 13 من يتبين أنه (( يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة 04 أشهر يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم )) لتضيف الفقرة الثانية بأنه (( ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما اذا لم يعلم المحافظ العقاري باي اعتراض يتعلق بحق الملكية او فيما اذا سحبت او رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت ))

ونفس الشيء بالنسبة للترقيم المؤقت لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات كافية أو عندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار من طرف المحافظ العقاري أو أن يبدي رايه في تحديد حقوق الملكية الواردة عليه فإنه يصبح الترقيم نهائيا بمرور مدة السنتين المقررة لترقيمه مؤقتا الا اذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيح الشك على طبيعة العقار وملكيته

إذ نصت الفقرة الاولى من المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 بأنه :-

<sup>30</sup>الاستاذ جمال بوشنافة المرجع السابق ص 06

(( يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم اتمام هذا الترقيم )) وتضيف الفقرة الثانية (( ويصبح هذا الترقيم لمؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة... ))

### ثالثا القواعد التي يقوم عليها الترقيم العقاري بنوعيه

( يقوم الشهر العيني على قواعد عامة وهامة لضمان تحقيق غايته المتمثلة في تسهيل عملية التداول والتعامل في الاموال العقارية وبعث الثقة والاطمئنان )<sup>31</sup> هذه القواعد طبقا للأمر رقم 74/75 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري و المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام والمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تدرج ضمن التنظيم اداري ومادي الاول يتعلق بمحافظة العقارية وعلى رأسها المحافظ العقاري والثاني يتمثل بوسائل المخصصة لعملية الشهر وهي السجل العقاري و البطاقات العقارية

فالمحافظ العقاري يمسك سجلا عقاريا في شكل مجموعة بطاقات عقارية ابداعية وعينية تبين المخططات التي تظهر النطاق الطبيعي للعقارات وتبين اوصاف كل عقار وحالاته القانونية وماله من حقوق وما عليه من اعباء طبقا للمادة 12 من الامر 74/75 والمادة 19 من المرسوم التنفيذي 63/76

وبعد اختتام المسح العام للاراضي على مستوى اقليم كل بلدية تودع لجان المسح وثائق المسح لدى محافظة العقارية بالمصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري مقابل محضر يحرره المحافظ العقاري الذي يقوم - بمجرد استلامه وثائق المسح وامضاء على محضر استلام - بالترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري اما ترقيما مؤقتا او نهائيا طبقا للمادة 11 من المرسوم التنفيذي 63/76

ويقوم الموظف المكلف السجل العقاري بتحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الاخرى بقصد اشهارها طبقا للمادة 11 من الامر رقم 74/75 المذكور اعلاه وهنا يقوم المحافظ العقاري باشهار واسع لمحضر التسليم في اجل 08 ايام كحد اقصى من تاريخ الايداع لمدة 04 اشهر ومنه يقوم المحافظ العقاري بمجرد مسك استلامه وثائق مسح الاراضي بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري ترقيما اما مؤقتا او نهائيا

### المطلب الثاني اجراءات تسليم الدفتر العقاري

بعد قيام المحافظ العقاري بالترقيم النهائي للعقار المسوح سواء ابتداء او بعد مضي مدة الاعتراضات أو عند سحبها أو رفضها أو نجاح محاولة الصلح بشأنها يقوم المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري بعد انشاء البطاقة العقارية للعقار محل الترقيم النهائي

### الفرع الأول تعريف الدفتر العقاري وبيان مضمونه

بعد الفراغ من عمليات المسح العام على مستوى اقليم كل بلدية وايداع وثائق المسح والوثائق والعقود التي تكون محلا للشهر تحدث بطاقة عقارية لكل قطعة ارضية تمثل النطاق الطبيعي والوضعية القانونية للعقار وتحتوي على مجموع المعلومات التي تبين الحالة القانونية والمادية للعقار وتضمن وصفا دقيقا لعقارات والحقوق العينية وهوية وأهلية

<sup>31</sup> د لبيض ليلي منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري اطروحة شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية 2011/2012 صفحة

اصحاب الحقوق والاعباء المثقلة بها هذه العقارات ، والبطاقات العقارية نوعان بطاقات عقارية عينية وأخرى شخصية ذات طبيعة مؤقتة<sup>32</sup>

### أولاً-تعريف الدفتر العقاري

لم يرد في التشريع الجزائري تعريف واضح وصريح للدفتر العقاري في حين تباينت تعريفاته فقها فهناك من عرفه بأنه (( سند قانوني تقيد فيه جميع الحقوق العينية العقارية وما يرد عليها من أعباء )) وهناك من عرفه بأنه (( ذلك السند الإداري الذي يثبت حقوق المالك على العقار والمعبر عن الوضعية القانونية الانية للعقار))<sup>33</sup>

وهناك من عرفه بأنه سند يسلم للمالك عندما يصح حقه على العقار أي بمناسبة انشاء بطاقة قطع الاراضي او بطاقة العقار الحضرية<sup>34</sup> وهناك من عرفه بأنه وثيقة ادارية صادرة عن جهة ادارية<sup>35</sup>

والدفتر العقاري محدد بنموذج خاص وفق القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 1971/05/27 وهو يعتبر شهادة ميلاد العقار والناطق الطبيعي لوضعيته القانونية ويجب أن يشار فيه الى كل البيانات المتعلقة بالعقار والمالك والى كل الاعباء والتسجيلات والرهن والامتيازات المثقلة للعقار<sup>36</sup> وتضبط وتؤشر فيه كل التصرفات بدقة وبشكل واضح دون كشط أو تحشير طبقا للمادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 .

### ثانيا-مضمون الدفتر العقاري

حسب المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 يجب أن يحتوي الدفتر العقاري على الطابع وهو مجموعة البيانات المعينة للعقار والذي يتضمن البلدية ومجموعة الملكية والرقم والقسم وسعة المسح ثم أنه يحتوي على مجموع الجداول الأول والثاني والثالث والرابع والخامس والسادس التي تحتوي في مجموعها على تعيين مجموعة الملكية والموقع والمساحة واجراءات الشهر الاولية للحقوق والتصرفات اللاحقة على العقار وهوية المالكين والإرتفاقات والتغيرات والتشطيبات الخاصة بالحقوق المشهورة والناشير بجميع الامتيازات والرهن الواردة على مجموعة الملكية ، كما تضم تاشيرات التصديق على تاريخ تسليم الدفتر العقاري لمالكة وعلى التطابق مع البطاقة العقارية الموافقة له والتصديق يكون عن طريق امضاء المحافظ العقاري ووضع خاتمه.<sup>37</sup>

### الفرع الثاني أهداف الدفتر العقاري وطبيعته القانونية

#### أولاً أهداف الدفتر العقاري

يهدف المشرع الجزائري بتبني نظام الشهر العيني المتوج بمنح الدفتر العقاري للمالك الى حماية الملكية العقارية وتطهيرها من العيوب والحد من فوضى العقار التي عرفها نظام الشهر الشخصي والتقليل قدر الامكان من المنازعات التي يمكن نشوبها والحد من تداخل المناطق الصناعية بالمناطق العمرانية .

<sup>32</sup>قلالي لامية ، عبد الرحمن محمد المرجع السابق ص 81

<sup>33</sup>الاستاذ بوشنافة جمال ، المرجع السابق ص 145

<sup>34</sup>بسكر انيسة ، تاسيس السجل العيني في التشريع الجزائري مذكرة لنيل درجة ماجستير في العلوم القانونية فرع عقاري وزراعي

جامعة البلدة ، كلية الحقوق ، 2001/2000 صفحة 63

<sup>35</sup>عمار بوضياف ، الاختصاص القضائي في الغاء الدفتر العقاري ، مقال

<sup>36</sup>مدحت محمد الحسني ، اجراءات الشهر العقاري ، دار الفكر العربي ص 10

<sup>37</sup>فيلالي لامية ، عبد الرحمن محمد ، المرجع السابق ص 84

ولهذا يعتبر الدفتر العقاري سند يكرس استقرار المعاملات العقارية من جهة وحماية من الأشخاص من العبث والتقليل من افعال الغش والتدليس من جهة اخرى ولذلك يعتبر القانون أن جميع التصرفات في الاموال العقارية التي تكون خارج ادارات الحفظ العقاري باطلة وليس لها أي أثر.<sup>38</sup>

## ثانيا- الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

شهد الفقه اختلافا كثيرا في تحديد الطبيعة القانونية للدفتر العقاري فهناك من اعتبره قرارا اداريا كتصرف اداري يخضع في تحريره لشكل محدد قانونا وصادر عن هيئة ادارية هي المحافظة العقارية بارادتها المنفردة ويرتب اثارا قانونية تتعلق بحق الملكية بينما هناك من اعتبره مجرد سند أو شهادة ادارية<sup>39</sup> لأنه لا تنطبق عليه عناصر القرار الاداري فهو ليس عملا اداريا انفراديا ولا يترتب اثارا قانونية وانما دوره كاشف لمراكز قانونية وما توقيع المحافظ العقاري الا للإشهاد على مطابقته للبطاقة العقارية والسجل العيني

## الفرع الثالث تسليم الدفتر العقاري وجوبه

### أولا- عملية تسليم الدفتر العقاري

عند الترقيم النهائي سواء ابتداء أو بعد مضي المدة القانونية المحددة لتسجيل الاعتراضات والاحتجاجات أو بعد سحبها أو رفضها عند تقيدها يقوم المحافظ العقاري بتسليم دفتر عقاريا للمالك المعترف به سواء أكان شخصا طبيعيا أو عموما مثل الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية الاخرى وفي حالة الشيوخ يعد المحافظ العقاري دفتر عقاريا واحدا يحتفظ به في المحافظة العقارية أو يتفق الملاك في الشيوخ على تعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية والاحتفاظ به

### ثانيا- حجية الدفتر العقاري

إن الدفتر العقاري هو المنطق الجديد والوحيد لاقامة البينة في شأن الملكية تسجل فيه جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الأشهار في السجل والدفتر الذي يشكل سند الملكية وله حجية مطلقة في مواجهة الغير حسب قرار المحكمة العليا رقم 197920 الصادر في 28/06/2000 اذ جاء فيه (( لكن من الثابت ان الدفتر العقاري سيكون الدليل الوحيد لاثبات الملكية العقارية عملا بالنص المادة 19 من امر 74/75 ومن ثم فان قضات اخطأوا في تطبيق القانون))<sup>40</sup> وجاء في القرار المؤرخ في 21/04/2004 رقم 259635 ( يؤسس الدفتر العقاري على اساس سند الملكية طبقا للمادة 19 من امر رقم 74/75 والمرسوم التنفيذي 62/76 بعد استكمال الاجراءات والشكليات والأجال مما يجعله يكسب القوة الثبوتية)<sup>41</sup>

والدفتر العقاري حسب المادة 19 من الامر رقم 74/75 سند ملكية الوحيد والقوي لاقامة الدليل في اثبات الملكية العقارية وليس لاي شخص كان أن يدعي خلاف ما يتضمنه من بيانات أو يدعي أي حق عيني عقاري عليه

<sup>38</sup> فيلاللي لامية ، محمد عبد الرحمن ، المرجع السابق ص 89

<sup>39</sup> محمد كناية ، النظام القانوني للدفتر العقاري في ضوء احداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ، دار هومة

<sup>40</sup> قرار منشور في مجلة اجتهاد القضائي على خاص جزء 01 صفحة 171

<sup>41</sup> قرار منشور في مجلة القضائية لسنة 2005 عدد 01 صفحة 334

وتحكمه أربعة مبادئ مهمة هي مبدأ الأثر المنشئ والمقرر للدفتر العقاري ومبدأ عدم الاحتجاج بحقوق غير مقيدة فيه ومبدأ افتراض مشروعية القيد فيه ومبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المسجلة فيه ولذلك يرى بعض الفقهاء بأنه إذا كانت الحيابة سند الملكية في المنقول فإن الدفتر العقاري سند الملكية في العقارات.

## الفصل الثاني

سلطات القاضي الإداري في منازعات الترقيم العقاري وحدودها

## المبحث الاول سلطة القاضي الإداري عند التحقيق في منازعات الترقيم العقاري

عرفنا ان الترقيم العقاري عملية يباشرها المحافظ العقاري بعد ايداع وثائق المسح العقاري كأساس مادي للسجل العقاري للمحافظة العقارية وبعد ما يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة ترقيميا مؤقتا او نهائيا حسب الوثائق المودعة لديه يقوم بمسك سجل خاص لتلقي الاعتراضات ضد الترقيمات المؤقتة فقط هذا السجل يسلم للمحافظ العقاري من طرف المديرية الوطنية الولائية مؤشر عليه وموقع من المدير يمسكه العون المكلف بتولي تسجيل الاعتراضات وعند تسجيل أي اعتراض يقوم المحافظ العقاري بتحديد جلسة لمحاولة الصلح واذ نجح في ذلك حرر محضر بالصلح وفي حالة فشلها يحرر محضر عدم الصلح وعند اذ تنشأ المنازعات بشأن هذه الترقيمات والتي يؤول اختصاص اعادة النظر فيها اما الى القضاء العادي واما القضاء الاداري حسب نوع الترقيم واطراف المنازعة اما منازعات الترقيم النهائي فان اختصاص بفضها ينعقد للاختصاص الاداري دون سواه

## المطلب الاول منازعات الترقيم العقاري المؤقت والنهائي:

تختلف منازعات الترقيم المؤقت (الفرع الاول) عنها في الترقيم النهائي (الفرع الثاني) وهذا ما نحاول دراسته في هذا المطلب .

## الفرع الأول منازعات الترقيم المؤقت

بعد ترقيم المؤقت للعقارات الممسوحة يحق لكل من عليه امر ان يسجل اعتراضه على عملية الترقيم هذه في سجل خاص بالاعتراضات خلال المدة المحددة سواء بأربعة اشهر او سنتين او خمسة عشر سنة حسب الحالة وتبلغ هذه الاعتراضات او الاحتجاجات الى المحافظ العقاري والى الخصم طبقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 بموجب الرسالة موسى عليها وعندئذ يقوم المحافظ العقاري بتحديد جلسة لاجراء محاولة الصلح بين الاطراف وفي حالة ما اذا توصل الى التوفيق بينهما يحرر محضر صلح له قوة الزامية بما تضمنه من اتفاقات ولا يمكن التراجع عليه<sup>42</sup>ويمكن للمحافظ العقاري قبل اجراء عملية الصلح ان يقوم بانتقال ثاني للميدان لدراسة الاحتجاجات او الاعتراضات<sup>43</sup> وعندما تكون نتائج المصالحة تغيير لعناصر الموجودة في وثائق المسح على محافظ العقاري تبليغ نسخة من المحضر لمصالح مسح الاراضي اما اذا كانت محاولة صلح فاشلة يحرر محضر بعدم الصلح يبلغ لاطراف وعلى المعني في اقل من ستة اشهر ان يرفع دعوة تبليغ للمحافظ العقاري عند اذ يتوقف هذا الاخير عن اتمام ترقيم العقار في السجل واذا انقضت مدة ستة اشهر دون تسجيل الدعوة يعتبر الاعتراض لاغيا ويصبح الترقيم المؤقت لمدة اربعة اشهر نهائي او ينتظر المحافظ العقاري مدة ترقيم المؤقت لمدة سنتين ثم يرقم العقار نهائيا ويبقى الترقيم المؤقت محافظا على طابعه المؤقت الى غاية صدور الحكم قضائي طبقا للمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 وهناك منازعتين تتعلقان بالترقيم المؤقت تثوران عند رفض الترقيم او عند اكتشاف التزوير والغش والتدليس كما يلي :

### **اولا منازعات رفض الترقيم :**

طبقا للمادة 10 من القانون رقم 02/07 فان المحقق العقاري يتلقى في الميدان تصريحات المعنيين الذين يعرضون له الوقائع والظروف التي سمحت لهم بممارسة الحياة على العقار المطالب بملكيته ويقوم المحافظ العقاري بكل التحريات والتحقيقات لاثبات حق الملكية المطالب به وحماية حقوق الغير ويحرر محضر مؤقتا خلال 15 يوم على الاكثر من انتقاله الى عين المكان طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 147/08 ويتضمن هذا المحضر نتائج تحقيق وينشر للجمهور عن طريق اللصق لمدة 30 يوم في مقر البلدية خلال 08 ايام على الاكثر من تاريخ تحريره للاضطلاع عليه قصد تقديم الاحتجاجات او الاعتراضات واذا لم يفض التحقيق العقاري الى نتيجة يعد المحافظ العقاري مقرر مسبا برفض الترقيم ويبلغه حسب الحالة اما الى المعني او الى الوالي خلال اجل اقصاه 06 اشهر من تاريخ ايداع الطلب ولكل ذي مصلحة حق الطعن فيه امام الجهات القضائية الادارية المختصة اقليميا طبقا للمادة 17/07 من نفس القانون

### **ثانيا منازعات الترقيم المؤقت المبني على الغش والتزوير :**

نصت المادة 18 من القانون رقم 02/07 انه في حالة اكتشاف ترقيم على اساس تصريحات غير صحيحة او تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول الحفظ العقاري الولائي برفع

<sup>42</sup>د.إيلة لبيض ، منازعات الشهر العقاري في تشريع الجزائري اطروحة لنيل شهادة دكتوراة في العلوم القانونية ، كلية حقوق العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، السنة الجامعية 2012/2011 ص 133

<sup>43</sup>د. عبد العزيز محمودي ، آليات تطهير الملكية العقارية خاصة في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية الجزائر ص 324

دعوى الغاء الترقيم المعني فضلا على تقديم شكوى على الفور لوكيل الجمهورية المختص محليا لتحريك الدعوة العمومية

وغالبا ما يتخذ المحافظ العقاري قرار بوقف الترقيم العقاري اذا نتج عن تحرير التصريحات والتحريات التي قام بها المحقق العقاري ان صاحب الطلب لا يمارس الحياة من شأنها ان تسمح له بالحصول على حق الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب طبقا للمادة 827 من القانون المدني<sup>44</sup>

### **الفرع الثاني منازعات الترقيم النهائي :**

تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 على انه (( لا يمكن اعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب احكام المواد 14/13/12 من هذا الفصل الا عن طريق القضاء وهو ما استقر عليه القضاء اذ جاء في قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 1994/03/16 ملف رقم 108200 بأنه لا يمكنفسخ تلك الحقوق او ابطالها الا عن طريق المعارضة بدعوى قضائية مقبولة

وبما ان الترقيم النهائي يتوج بدفتر العقاري كسند اداري لا يجوز الطعن فيه الا امام القضاء الاداري فان الدعوى ترفع اما ضد المحافظ العقاري وحده الذي اصدر الدفتر العقاري اذا ما كان الشخص المستفيد منه من اشخاص القانون الخاص واما ترفع ضد المحافظ العقاري وضد مدير املاك الدولة اذا ما كان الترقيم باسم الدولة

وبما ان المشرع الجزائري لم يقيد رفع الدعوى بأجل معين فانه يمكن رفعها خلال مدة 15 سنة كأجل لسقوط الحقوق العينية<sup>45</sup>

### **المطلب الثاني دور القاضي الاداري في بسط رقابته على الجانبين الشكلي والموضوعي للدعوى**

من أهم خصوصيات المنازعات الادارية بصفة عامة أنها تقوم بين أطراف لا تتساوى فيه مراكزهم القانونية فغالبا ما يكون المدعي شخص طبيعي عادي في مواجهة الادارة التي تتمتع بامتيازات السلطة العامة<sup>46</sup> وهو بذلك يعمل أثناء التحقيق في النزاع بما لديه من سلطات واسعة في تطبيق القانون على المنازعة المعروضة عليه سعيا منه إلى اكتشاف الحقيقة، وتحقيق العدالة بين الخصوم

### **الفرع الاول : سلطة القاضي الإداري في رقابة الجانب الشكلي للدعوى**

القاضي الإداري يسعى الى البحث عن الحقيقة من خلال بسط رقابته على مدى صحة الأعمال الإجرائية لقبول الدعوى الإدارية وذلك بالنظر في مدى مراعاة الجوانب الشكلية للدعوى بصفة عامة من حيث بيانات عريضة افتتاح الدعوى والقواعد العامة للاختصاص النوعي والاقليمي وتحديد اطراف النزاع وتمثيلهم

ينظر القاضي الإداري أثناء بسط الرقابة على الأعمال الإجرائية لقبول الدعوى الإدارية في مدى صحة إجراءات رفع الدعوى، ومدى مطابقتها لما نص عليه القانون وتتعلق هذه الاجراءات بشكل وبيانات رفع الدعوى الإدارية من حيث الصفة والمصلحة ومن حيث

<sup>44</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة ، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ص 226

<sup>45</sup> ميسون زهوين ، اكتساب ملكية العقارية الخاصة عن طريق انحياسة ، مذكرة لنيل شهادة ماجيستر ، كلية الحقوق ، لجامعة تبسة

السنة الجامعية 2006/2007

<sup>46</sup>مران بدران ،الطابع التحقيقي للإثبات في المواد الادارية ، مداخلة مجلة مجلس الدولة العدد 09 سنة 2009 ص 09

الأجال والمواعيد القانونية ومن حيث الاختصاص واطراف الدعوى والتمثيل القانوني وفقا للقانون

### أولا : رقابة الشروط الخاصة بعريضة افتتاح الدعوى ووجوب اشهارها

بالرجوع الى المواد 08 09 15 815 816 من قانون الاجراءات المدنية والادارية يتبين بأن المشرع الجزائري نص على ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة مكتوبة باللغة العربية ويجب أن تتضمن تحت طائلة عدم قبولها شكلا جملة من البيانات وهي الجهة القضائية التي ترفع امامها الدعوى واسم ولقب المدعي وموطنه واسم ولقب المدعى عليه وموطنه والاشارة الى طبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني او الاتفاقي وعرضا موجزا عن الوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى والاشارة الى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى

وإذا تخلف أحد البيانات المشار إليها في المادة 15 المذكورة اعلاه فإن القاضي الاداري يفصل بعدم قبول عريضة افتتاح الدعوى شكلا وبإمكان المدعي تصحيح العريضة في مذكرة لاحقة يتدارك فيها الاخلال بأحد البيانات المذكورة

وتخضع عريضة افتتاح الدعوة لعملية الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية طبقا لمادة 17 من قانون الاجراءات الادارية والمدنية والمادة 85 من الامر رقم 74/75 وتقديمها في اول جلسة ينادى عليها تحت طائلة عدم قبولها شكلا

وحتى تكون عريضة افتتاح الدعوى مقبولة لابد من توقيعها من طرف محامي تطبيقا لمبدأ التمثيل الوجوبي لأطراف الخصومة الادارية بمحامي طبقا للمادة 10 و 826 من قانون الاجراءات المدنية والادارية مع اعفاء الدولة والاشخاص المعنوية العامة المنصوص عليهم في المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية والادارية من التمثيل الوجوبي بمحامي والاكتفاء بتوقيع عرائض هؤلاء بالممثل القانوني فقط طبقا للمادة 827 من قانون الاجراءات المدنية والادارية

وعندما تكون العريضة مشوبة بعيب يرتب عدم القبول وتكون قابلة للتصحيح يدعو المستشار المقرر الطرف المعني الى تصحيح الاجراء ضمن اجل لا يقل عن 15 يوم يجوز تمديده في حالة القوة القاهرة و الحادث المفاجئ وفي حالة عدم الاستجابة بعد فوات هذا الاجل يجوز لرئيس المحكمة الادارية ان يوجه له اعدار برسالة مضمن مع الاشعار بالاستلام وبعدها يمكن اثاره عدم القبول تلقائيا من طرف القاضي والقضاء برفض الطلبات<sup>47</sup>

اذ يمكن عند تقديم العرائض والمذكرات محررة بلغة اجنبية أن يقوم القاضي الاداري بتبنيه المدعي الى ضرورة تقديمها باللغة العربية ومنحه اجل لذلك وان انقضى هذا الاجل دون الاستجابة يقضي بعدم قبول العريضة شكلا<sup>48</sup>

أما بالنسبة للإجراءات غير القابلة للتصحيح فيتعلق الامر بالطابع الكتابي لعريضة افتتاح الدعوى ووجوبية تمثيل اشخاص القانون الخاص بمحامي<sup>49</sup> وإذا ما تخلف هذان الشرطان يقضي القاضي الاداري بعدم قبول عريضة افتتاح الدعوى شكلا دون اعطاء فرصة للمدعي بتصحيح هذا الاجراء

<sup>47</sup> المواد من 848 الى 851 من قانون الاجراءات المدنية والادارية

<sup>48</sup> لحسين بن شيخ آث ملويا ، قانون الاجراءات المدنية والادارية ، دار هومة ، ص 28

<sup>49</sup> لحسن بن شيخ آث ملويا ، مرجع سابق ص 33

## ثانيا: رقابة الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى والاختصاص

### 01- الرقابة من حيث أطراف الدعوى

في منازعات الترقيم العقاري ترفع الدعوى من المتضرر من الترقيم سواء اكان من اشخاص القانون العام ممثلا في الدولة التي يمثلها وزير المالية ممثلا في مدير املاك الدولة او مدير حفظ العقاري او يكون شخص من اشخاص القانون الخاص ويكون المدعى عليه فيها اما شخص من اشخاص القانون الخاص الى جانب المحافظ العقاري و مدير املاك الدولة احيانا في الترقيم باسم الدولة

وتجدر الاشارة الى انه في السابق وقبل صدور قانون الاجراءات المدنية والادارية كان المعمول به في مجال التمثيل القضائي يتم بناء على احكام القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20 وما استقر عليه قضاء مجلس الدولة فترفع الدعوى من او ضد وزير المالية ممثلا من طرف اما مدير املاك الدولة أو مدير الحفظ العقاري بحسب تعلق القضية بمديرية املاك الدولة أو بمديرية الحفظ العقاري بالولاية حسب ما جاء في قرار مجلس الدولة رقم 13334 المؤرخ في 2003/05/06<sup>50</sup>

وهذا ما كان مضمون مذكرة رقم 6508 مؤرخة في 2007/08/21 مرسلة من المديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية الى مدراء املاك الدولة والحفظ العقاري لكل الولايات الا انه وبعد صدور قانون الاجراءات المدنية والادارية أصبحت ترفع الدعوى امام القضاء الاداري من او ضد الدولة ممثلة في وزير المالية ممثلا بمدراء املاك الدولة ومدراء الحفظ العقاري بالولايات

قبل أن ينظر القاضي في موضوع الدعوى عليه أن ينظر في مدى توافر شروط قبولها وذلك بتوفر شرطي الصفة والمصلحة في المدعي أو المدعين والمدعى عليه او المدعى عليهم فلا تقبل الدعوى الإدارية الا إذا توفرت في طرفي الخصومة معا الصفة و المصلحة وهذا ما تنصت عليه المادة 13 من قانون الاجراءات المدنية والادارية فينبغي ان يكون رافع الدعوى صاحب حق وله مصلحة في النزاع وله اهلية قانونية للمخاصمة<sup>51</sup> بأن يكون متضرر من الترقيم المؤقت او النهائي وان تتوفر في المدعى عليه أيضا الصفة والمصلحة بأن يكون الدولة ممثلة بوزير المالية الممثل بمدير الحفظ العقاري أو مدير أملاك الدولة أو هما معا بالاضافة الى الشخص الطبيعي المستفيد من الترقيم محل الدعوى ان وجد ومن جهة أخرى يراقب القاضي الاداري الاجراءات من حيث تمثيل الاطراف

أ- الصفة هي الخاصية المعترف بها ، قانونا للشخص الطبيعي أو المعنوي، والتيتخول له سلطة التصرف أمام القضاء للدفاع عن حقوقه<sup>52</sup> و يشترط في الصفة التمتع بالشخصية القانونية، والتي تبدأ بتمام ولادته حيا و تنتهي بموته<sup>53</sup>، كما جاء في المادة 25 من القانون المدني الجزائري و شرط بلوغ سن الرشد فلا يمكن لأي شخص قانوني أن تكون له أهلية

<sup>50</sup>قرار منشور في مجلة مجلس الدولة لعام 2003 عدد 04 ص 105

<sup>51</sup>لحمين آت ملويا ، مرجع سابق ص 19

<sup>52</sup> رشيد خلوفي ، قانون المنازعات الادارية : شروط قبول الدعوى الادارية ، طبعة 02 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2006 ، ص 246

<sup>53</sup>عكموش صبرينة ، بن بارة آسيا ، دور القاضي الاداري في مرحلة التحقيق ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق فرع القانون العام تخصص جماعات محلية ، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية فرع القانون العام السنة الجامعية 2013/2014 ص 09

التقاضي إلا إذا بلغ سن الرشد وأن يكون بكامل قواه العقلية و لم يحجر عليه واذا ما كان ناقص الأهلية أو فاقد لها ل أحد الاسباب السالف ذكرها فانه يخضع لاحكام الولاية أو الوصاية او القوامة طبقا للمواد 40 41 42 من من القانون المدني والمادة 87 من قانون الاسرة

ب- المصلحة كشرط من شروط قبول الدعوى الإدارية هي " الفائدة العملية التي تعود على رافع الدعوى من الحكم له بطلباته فلا تقبل الا من ذوي المصلحة "54، ويشترط أن تكون قانونية شخصية و قائمة وحالة أو محتملة الوقوع (المصلحة الوقائية) ، بمعنى أن يكون رافع الدعوى هو صاحب الحق المزعوم أو المركز القانوني المراد حمايته أو من ينوب عنه وبالتالي فإن القاضي الإداري يبحث في عناصر الحق الموضوعي واحتمال تعرضه للأضرار التي يدعيها المدعي، ثم يبحث من جهة ثانية عن القاعدة القانونية المجردة التي تحمي مثل هذا النوع من الحقوق وبذلك فإن القاضي الإداري يكون قد تأكد من أمرين ، قيام المصلحة اللازمة كشرط لنشأة الحق في الدعوى واحتمال وقوع الضرر من جانب المدعي عليه

ت-تمثيل أطراف الخصومة امام القضاء الاداري في منازعات الترقيم العقاري:

## **02- الرقابة من حيث الاختصاص**

اذا كان للقاضي العقاري سلطة مراقبة مدى احترام المدعي لقواعد الاختصاص النوعي والاقليمي فيلبيق بنا معرفة الطبيعة القانونية لكل منهما وكيف يتحدد الاختصاص للمحاكم الادارية في منازعات الترقيم نوعيا وإقليميا

### **أ- الاختصاص النوعي**

تنص المادة 516 من القانون الاجراءات المدنية والادارية على انه (( ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الاشخاص الخاضعين للقانون الخاص))

وتنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 على انه (( لا يمكن اعادة النظر في حقوق الناتجة عن الترقيم النهائي ... الا عن طريق القضاء ))

وتنص المادة 800 من القانون الاجراءات المدنية والادارية على ان المحاكم الادارية هيا جهات الولاية العامة في منازعات الادارية تختص بالفصل في اول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة او الولاية او البلدية او احدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية طرفا فيها

باستقراء مجموع هذه النصوص يتضح جليا بان المشرع قد حسم في مسألة اختصاص القضاء الاداري وحده دون سواه فيما يتعلق بالفصل في منازعات الترقيم النهائي اذ بعد ما اشار المشرع الجزائي في مادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 الى ان المنازعات الترقيم النهائي تكون اختصاص القضاء وحده دون سواه دون تحديد هو القضاء الاداري ام القضاء العقاري فانه بالاعتماد على اطراف النزاع والتي يكون فيها المحافظ العقاري طرف دائم كمصدر للدقتر العقاري المتوج للترقيم النهائي وهو من اشخاص القانون العام بالإضافة الى مدير املاك الدولة احيانا فانه يتبين بان القضاء المختص هو القضاء الاداري استنادا الى نص المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية والادارية واستنادا الى مفهوم المخالفة لنص

المادة 516 من قانون الاجراءات المدنية والادارية التي اكدت انعقاد الاختصاص للقضاء العقاري بالفصل في منازعات الترقيم المؤقت فقط اذا كان اطراف النزاع من اشخاص قانون الخاص أي ان منازعات الترقيم المؤقت اذا كان احد اطرافها من اشخاص قانون العام ومنازعات الترقيم النهائي كلها لا يختص بها القاضي العقاري وانما يؤول الاختصاص بالفصل فيها الى القضاء الإداري وهذا ما استقر عليه اجتهاد المحكمة العليا اذا جاء في قرار المؤرخ في 2011/07/14 انه لا يمكن الغاء الدفاتر العقارية او مناقشة مضمونها الا امام القضاء الإداري.

ومن هنا يتبين بان المشرع الجزائري اعتمد على المعيار الشكلي او العضوي في انعقاد اختصاص القضاء الإداري في جميع منازعات الترقيم النهائي وبعض منازعات الترقيم المؤقت التي يكون احد اطرافها او الطرفين معا من اشخاص القانون العام

### **ب- الاختصاص الاقليمي**

تنص المادة 803 من قانون الاجراءات المدنية والادارية على أنه يتحدد الاختصاص الاقليمي للمحاكم الادارية طبقا للمادتين 37 و 38 من هذا القانون ، وباستقراء هذين المادتين (37 و38) يتبين انعقاد الاختصاص للمحكمة الادارية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه وعند تعدد المدعى عليهم ينعقد للمحكمة التي يقع فيها موطن احدهم بينما تنص المادة 804 من نفس القانون على انه خلافا لاحكام المادة 803 اعلاه فان الدعوى ترفع وجوبا امام المحكمة المحددة في فقرات هذه المادة والتي لم تشر أي منها الى موقع العقار مما يعني انه في منازعات الترقيم ترفع الدعوى امام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها المدعى عليه وهو مدير الحفظ العقاري والشخص الطبيعي أو مدير املاط الدولة والمحافظ العقاري معا والشخص الطبيعي ومن الطبيعي ان يكون موطن هؤلاء هو موطن العقار بالتاكيد

ومبدأ اختصاص موطن المدعى عليه يرتكز على قرينة الاصل في الشخص براءة الذمة وعلى من يدعي عكس ذلك ان يطالب بحقه في موطن المدعى عليه<sup>55</sup> وفي المنازعات المتعلقة بقرار المحافظ العقاري برفض الترقيم عندما يفضي التحقيق العقاري الى نتيجة ان صاحب الطلب لا تتوفر فيه شروط التقادم المكسب فانه يجب تبليغ هذه القرارات الى المعنيين الحائزين في حالة اجراء الفردي او الى الوالي في حالة اجراء الجماعي ويكون لهؤلاء حق في الطعن لقرار المحافظ العقاري ومباشرة الدعوى امام الجهة المختصة طبقا للمادة 24 من امر رقم 74/75 وهذه الجهات هي المحاكم الادارية المختصة اقليميا ضد المحافظ العقاري مصدر قرار رفض الترقيم طبقا للمادة 800 من قانون الاجراءات والادارية والمدنية والمرسوم التنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري<sup>56</sup> لان مقرر الرفض صادر على مدير الولائي للحفظ العقاري وهو موظف تابع لوزارة المالية فيعتبر قراره قرارا اداريا ويختص به القضاء الإداري<sup>57</sup>

<sup>55</sup> لحسين آث ملويا ، مرجع سابق ، ص 62

<sup>56</sup> مرسوم مؤرخ في 91/03/02 منشور في جريدة رسمية عدد 10 1991.

<sup>57</sup> سيدي علي ، اختصاص القضاء الإداري في منازعات الملكية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون فرع قانون

منازعات الادارية ، جامعة مولود معمري بتيزي وزو ص 92

وبالتأكيد فانه لا يجوز لاطراف النزاع الاتفاق على مخالفة الاختصاص الاقليمي للمحكمة الادارية كنتيجة من نتائج طابع النظام العام لقواعد الاختصاص<sup>58</sup>

**ت- الطبيعة القانونية للدفع بعدم الاختصاص النوعي والاقليمي**

اشارت المادة 807 من قانون الاجراءات المدنية والادارية الى ان كلا من الاختصاص النوعي والاقليمي للمحاكم الادارية من النظام العام يجوز اثارته في أي مرحلة كانت عليها الدعوى كما يجب على القاضي اثارته من تلقاء نفسه وهكذا في مقدور اطراف النزاع اثاره عدم الاختصاص في أي مرحلة كانت عليها الدعوى ولو امام مجلس الدولة في مرحلة الاستئناف او النقض بل ويلتزم القاضي ان يثيره تلقائيا حتى ولو احجم اطراف النزاع عن ذلك<sup>59</sup>

### **ثالثا: رقابة القاضي الاداري لمواعيد رفع دعوى منازعات الترقيم**

يختلف ميعاد رفع الدعوى فيما اذا كنت هذه الاخيرة تتعلق بترقيم مؤقت او نهائي أو بدعوى رفض الترقيم او فيما اذ كانت تتعلق بالدعوى التي يرفعها المحافظ العقاري عند اكتشاف الغش والتزوير

#### **01- ميعاد رفع دعوى الترقيم المؤقت**

عندما تثور منازعة حول الترقيم المؤقت خلال المدة المحددة بأربعة أشهر أو بسنتين أو بخمسة عشر سنة حسب الحالة ويسجل المعنيون اعتراضاتهم في السجل المخصص لها بالمحافظة العقارية يعرض المحافظ العقاري المصالحة على طرفي الخصومة واذا فشلت يحضر محضر بعدم الصلح يبلغ للأطراف وعلى المعني في اقل من ستة اشهر ان يرفع دعوى تبلغ للمحافظ العقاري

#### **02- ميعاد رفع دعوى رفض الترقيم :**

طبقا للمادة 10 من القانون رقم 02/07 عندما يصدر المحافظ العقاري موقرا مسببا برفض الترقيم يبلغه حسب الحالة اما الى المعني او الى الوالي خلال اجل اقصاه 06 اشهر من تاريخ ايداع الطلب ولكل ذي مصلحة حق الطعن فيه امام الجهات القضائية الادارية المختصة اقليميا طبقا للمادة 17/07 من نفس القانون ولم تنص المادة على ميعاد معين لرفع الدعوى وعندئذ يتم الرجوع الى القواعد العامة المنصوص عليها في المادة 829 من قانون الاجراءات المدنية والادارية فينبغي رفع الدعوى خلال 04 أشهر من التبليغ

#### **03- ميعاد رفع الدعوى في حالة اكتشاف الترقيم المبني على غش أو تزوير**

نصت المادة 18 من القانون رقم 02/07 انه في حالة اكتشاف ترقيم على اساس تصريحات غير صحيحة او تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى الغاء الترقيم المعني فضلا على تقديم شكوى على الفور لوكيل الجمهورية المختص محليا لتحريك الدعوة العمومية ولم تنص المادة على ميعاد معين لرفع الدعوى وعندئذ يتم الرجوع الى القواعد العامة المنصوص عليها في المادة 829 من قانون الاجراءات المدنية والادارية فيجب على المحافظ العقاري أن يرفع دعواه في أجل 04 أشهر من اكتشاف الغش أو التزوير

<sup>58</sup> لحسين آث ملويا ، مرجع سابق ، ص 81

<sup>59</sup> لحسين آث ملويا ، مرجع سابق ، ص 79

#### **04- ميعاد رفع دعوى الترقيم النهائي**

المشروع الجزائري لم يغلُق الباب أمام من يهمل الأمر لممارسة حق الطعن في الترقيم النهائي أمام القضاء ابتداء من يوم العلم بالترقيم النهائي طبقاً للمادة 16 من المرسوم التنفيذي 63/76 دون تقييد هذا الحق بأجل معين يسقطه شرط قبل انقضاء أجل التقادم المكسب المحدد بحمسة 15 سنة الذي يحصن الحق المقيد من الطعن بحيث يعتبر التقادم المكسب الذي اكتملت مدته تدعيماً للحق المشهر المرقم ترقيميا نهائياً الى جانب القيد،<sup>60</sup>

وتجدر الإشارة الى جميع المواعيد المنوه عليها اعلاه تنقطع في عدة حالات منها اذا تم تسجيل الدعوى في الاجل امام جهة قضائية غير مختصة فإن الميعاد ينقطع ويمكن للمدعي اعادة رفعها في الاجل المتبقي امام المحكمة المختصة اقليمياً ونفس الشيء عند طلب المساعدة القضائية من الجهة المختصة بذلك والتي قد تتأخر لسبب أو لآخر كما تنقطع عند وفاة المدعي أو تغيير أهليته بسبب الجنون مثلاً والحجر عليه وفي حالة القوة القاهرة<sup>61</sup>

#### **الفرع الثاني سلطة القاضي الإداري في رقابة موضوع الدعوى**

للقاضي الإداري العديد من السلطات يمارسها وهو ينظر النزاع المطروح

امامه واهم هذه السلطات ما يلي

#### **أولاً الأمر بإجراء التحقيق وتقدير ملائحته**

يتمتع القاضي الإداري بالسلطة التحقيقية في مجال المنازعات الإدارية عموماً ومنها منازعات الترقيم الإداري وهو ما يمنحه الحق في أن يأمر بأي إجراء تحقيق يراه مناسباً لفض النزاع سواء من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أحد الأطراف أو هما معاً في أي مرحلة كانت عليها الدعوى الإدارية طبقاً للمواد 75 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وأهم وسائل التحقيق المعمول بها في هي الخبرة والمعينة

#### **01- الأمر باللجوء إلى الخبرة**

ان المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري والدفتر العقاري كثيراً ما تطرح اشكالات فنية تخرج من اختصاص القاضي الإداري فلهذا الأخير سلطة الاستعانة بأهل الاختصاص من خلال اللجوء الى الخبرة للتحقيق في المسائل الفنية وفق ما يسمى بالخبرة الملزمة<sup>62</sup> سواء تلقائياً او بناء على طلب الخصوم وتزيد أهمية اللجوء الى الخبرة في منازعات الترقيم العقاري اذا تعلق الأمر بالمساحة وموقع العقار محل الترقيم فلا يمكن للمحكمة الإدارية أن تبث في النزاع المعروض عليها دون توضيح بعض المسائل أو النقاط الفنية البحتة من الأشخاص ذوي المعارف الخاصة تتوفر لديهم الكفاءة في النواحي الفنية ، كي تستطيع الحكم فيها بارتياح

وللمحكمة الإدارية أن تحكم بنذب خبير أو أكثر بحسب طبيعة النزاع وتعقيدهاته ويجب على الخبير أو الخبراء المعينين قضاء أن يرفع تقريره للقاضي المعين له في جميع الإشكالات التي تعترض تنفيذ مهامه، وعندما ينتهي الخبير من مهمته، عليه أن يودع تقريره لدى امانة ضبط المحكمة في الاجل المحدد له والذي يمكن تمديده بناء على طلب الخبير ويجب أن

<sup>60</sup>الاستاذ جمال بوشنافة المرجع السابق ص 06

<sup>61</sup>سليمان محمد الطماوي ، الوجيز في القضاء الإداري ، دار النشر والتوزيع والطباعة ، مصر ، 1982 ، ص 177.

<sup>62</sup>عكروش صبرينة ، بن بارة أسية ، مرجع سابق صفحة 28

يتضمن تقرير الخبرة بالاضافة الى الوقائع والاشارة الى القيام بالمهام الموكلة الى الخبير خلاصة حول نتائج أبحاثه

والجدير بالذكر انه طبقا للمادة 144 من قانون الاجراءات المدنية والادارية فإن سلطة القاضي الإداري واسعة في تقييم الخبرة، وهو غير مقيد برأي الخبير الا في المسائل الفنية وبالتالي اذا ما رأى الخبير ان تقرير الخبرة قد اجاب على كل تساؤلات المحكمة فله الاخذ بها كلياً او جزئياً وبناء على نتائجها يحكم القاضي في النزاع ام بقبول طلبات المدعي او رفضها

وما تعرفه ساحات القضاء في منازعات الترقيم العقاري كثرة اللجوء الى الخبرة حتى أصبح يقال أنه " لا توجد دعوى دون خبرة" كناية على اهمية الخبرة في فض المنازعات الادارية ومنها منازعات الترقيم والدفتر العقاريين وهذا ما يبرز أهمية الخبرة كوسيلة ملازمة لعمل القاضي في أكثر الأحكام

## **02- الأمر باللجوء إلى الانتقال والمعينة**

وباستطاعة القاضي الإداري الأمر بالانتقال الى عين المكان حسب ما نصت عليه المواد 146 وما بعدها من قانون الاجراءات المدنية والادارية وتعتبر المعينة إحدى طرق الإثبات التي يستعين بها القاضي الإداري، ويقصد بها "انتقال المحكمة لمعينة موضوع النزاع كلما كان ذلك مجدياً لاستجلاء معالم الواقع وحالته على الطبيعة واستخلاص الدليل من مشاهدته وتعد من أهم أدلة الإثبات المباشرة في المسائل المادية، إذ أنها وسيلة ناجحة للوقوف على الحقيقة وهي وسيلة موضوعية للتحقيق للاعتماد على عناصر شخصية، ومن أهم وسائل التحقيق الذي يتولاه القاضي الإداري بنفسه لذا فهي تحضي بأهمية كبيرة في التحري يمكن أن تأمر بها المحكمة الادارية من تلقاء نفسها أو بناء على طلب الخصوم بالهدف حصول القاضي الاداري بنفسه على معلومات تتعلق بوقائع متنازع عليها في مكانها من أجل استكمال الدعوى

تظهر الأهمية العملية للمعينة في البحث عن حقيقة النزاع بأقرب الطرق والوسائل ويقوم عقيدته عن الموضوع بمشاهدته لمحل النزاع بنفسه، وهذا ما يعطيه فكرة عن واقع القضية وتوفر لديه الثقة و الطمأنينة بما تؤديه إلى مزيد من الإيضاح في القضية المعروضة عليه وعند القيام بالمعينة يحزر القاضي الاداري القائم بها نتائج المعينة في محضر المعينة بعدما تتم المعينة بحضور الخصوم، أو بغير حضورهم متى كانوا عالمين بقرار المعينة، ويعتبر محضر المعينة "ذلك المقرر القانوني الذي يعده القاضي المنتدب من قبل المحكمة، يبين فيه جميع الأعمال المتعلقة بالمعينة

## **ثانياً سلطة القاضي الإداري في ادارة الخصومة وتهيئتها للفصل فيها**

بعد قيد الدعوى بأمانة ضبط المحكمة يعين رئيس تشكيلة الحكم القاضي المقرر في القضية الذي يدير الدعوى الإدارية ، و يلعب دوراً ايجابياً يشبه دور قاضي التحقيق<sup>63</sup>، اذ يقوم بتوجيه الأطراف و أن يأمر بأي اجراء يراه ضروريا بصفة تلقائية لأنه يتحكم في إدارة الخصومة، فيلزمهم بتسليم المذكرات الجوابية ضمن اجال معقولة ويحثهم على ايداع الوثائق والمستندات المحتج بها ومكنه الأمر بإجراء أي تحقيق .

## **01- إلزام الأطراف المتنازعة بتسليم المذكرات الجوابية والمستندات**

## أ- الإنذار بتسليم المذكرات

يستطيع القاضي الإداري وهو يدير الخصومة القضائية دعوة اطرافها الى تسليم المذكرات الجوابية، في الاجل الذي يحدده ويتم تبادل هذا النوع من المذكرات بين الطرفين تحت سلطة القاضي المقرر، حيث تقوم الإدارة بإيداع المذكرة ترد فيها على جميع ادعاءات المدعي، وذلك بعد أن يقوم المدعي بتبليغها بعريضة افتتاح الدعوى عن طريق المحضر القضائي طبقا للمادة 838 من قانون الاجراءات المدنية والادارية أو بمذكرات الرد على دفوعاتها طبقا للمادة 841 من نفس القانون .

وهنا نسجل أن تبليغ عريضة الدعوى إلي المدعى عليه ، يعد اجراء جوهريا لا بد منه لكفالة حق الدفاع المكفول له دستوريا ، وهو من بين أهم المبادئ القانونية المسلم به يحقق مبدأ المواجهة بين الأطراف

وللقاضي المقرر ان يحدد آجالا مقبولة ومعقولة لتسليم المذكرات الجوابية لا يجب أن تطول حتى لا تؤثر سلبا على سير الخصومة، دون ان يحدد قانون الاجراءات المدنية اجالا وترك الامر لتقدير القاضي الإداري وهذا ما نصت عليه المادة 840 من نفس القانون وفي حالة الامتناع عن تقديم المذكرات الجوابية في الآجال المحدد من طرف القاضي رغم إذاره، يعتبر قابل بالوقائع الواردة في العريضة<sup>64</sup> ومعناه قبول الوقائع طبقا لما عرضه المدعي و للمحكمة وحدها سلطة استخلاص النتائج التي يرتبها القانون على هذه الوقائع

## ب- تكليف الطرفين بإيداع المستندات

يتميز دور القاضي الإداري بالإيجابية في تحقيق الدعوى المتعلقة بالمنازعات الادارية بصفة عامة وبمنازعات الترقيم العقاري على وجه الخصوص ولذلك فان القاضي الإداري يدعو طراف الخصومة الى ايداع المستندات التي يدعمون بها طلباتهم ودفوعهم وذلك عن طريق إرسال خطاب مباشر او برسالة مضمنة الوصول بالاستلام بل ويمكن للقاضي الإداري حتى توجيه اوامر للإدارة بتقديم الأسباب الواقعية والقانونية التي استند إليها القرار الإداري المطعون فيه فالإدارة لا تكلف فقط بتقديم ملفاتها ومستنداتها بل يتعين عليها بالإضافة إلى ذلك تقديم أسباب تصرفاتها إذا رأى القاضي لهذا الامر مقتضى، وله في سبيل ذلك واسع السلطة ويقدر الامور بحرية تامة طبقا لظروف الملف كما هو الشأن بالنسبة لوسائل الإثبات

ويباشر القاضي الإداري هذه الوسيلة سواء بناء على طلب الخصوم أو من تلقاء نفسه فيطلب القاضي الإداري من المدعى عليه وهو الإدارة عادة تقديم المستندات المتعلقة بالموضوع والتي يصدر القاضي حكمه على أساسها، سواء برفض الدعوى أو بالاستجابة للطلبات كليا أو جزئيا فقد وعندما لا تستجيب الإدارة أو تلتزم الصمت، فللقاضي ان يستخلص النتائج المترتبة عن هذا الامتناع أو الرفض ويفهم بأن حجج ووسائل وادعاءات المدعي صحيحة و مؤسسة، و أن نكولها عن ذلك يقدم قرينة لصالح المدعي، كما يعبر هذا السلوك عن سوء نية الإدارة إما بقصد عرقلة الفصل في الدعوى، أو تعمدتها عدم تقديم مستند تعلم بأنه في صالح المدعي

<sup>64</sup>المادة 851 من قانون الاجراءات المدنية والادارية

## 02-مراقبة الشروط الموضوعية لدوى الالغاء

ان الدعوى المناسبة لفض المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت والنهائي هي دعوى الالغاء دون غيرها من الدعاوى في مجال المنازعات الادارية كدعوى فحص المشروعية وغيرها وذلك بسبب ان غاية من رفع الدعوى في منازعات الترقيم هي اما الغاء الترقيم المؤقت او الغاء الترقيم النهائي وبالتبعية الغاء الدفتر العقاري كلياً او جزئياً وينبغي ان تؤسس الدعوى على احد الشروط الموضوعية لدعاوى الالغاء ومتمثلة في عيب عدم الاختصاص و عيب الشكل والاجراءات طبقاً للمادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 التي تنص على ان الدفتر العقاري يصدر في شكل الذي يحدده قرار وزير المالية المذكور آنفاً وكذلك عيب التسبب وعيب المحل وعيب اساءة استعمال السلطة فأصل هو مشروعية قرار الاداري وعلى من اراد الطعن فيه وفي عدم مشروعيتها ان يثبت ادعاءاته بعدم المشروعية او توفر احد العيوب الخمسة المتفق عليها

### أ- عيب عدم الاختصاص :

عدم الاختصاص او عدم الصلاحية بوجه عام هو عدم القدرة القانونية على القيام بتصرف معين ،وهو يعني ايضا صدور القرار من موظف ليس له سلطة إصداره طبقاً للقوانين او اللوائح السائدة .

وهو قسماً عدم الاختصاص الجسيميؤدي الى انعدام القرار الاداري واعتباره كأن لم يكنو عدم الاختصاص العادي او البسيطوعدم الاختصاص البسيط لا يؤدي الى انعدام القرار الاداري وانما فقط الى بطلانه او الغاءه ، والفارق بينهما هام لأنه في حالة عدم الاختصاص العادي يحتفظ القرار الاداري بصفته وتكون له حصانة القرارات الادارية بحيث يسقط الحق في مطالبة بالغاءه لفوات ميعاد الطعن فيه على خلاف عدم الاختصاص الجسيم<sup>65</sup>

### ب- عيب الشكل:

ويعني المظهر او الشكل الخارجي للقرار الاداريوالاجراءات التي يجب ان يتبعها قبل صدوره فاذا صدردون مراعاة هذه للشكليات والاجراءات الشكليات يكون ناقص وغير مكتمل.<sup>66</sup> لان هذه القواعد تستهدف مصلحة الافراد بتوفير ضمانة لهم ضد تسرع الادارة وتحكمها.<sup>67</sup>

### ت- عيب محل القرار :

للقرار الاداري محل وهو الاثر القانوني الذي يترتب وبدون ذلك يفتقد التصرف او العمل صفته الجوهرية ،كتصرف قانوني ولا يعد كذلك بحال<sup>68</sup>

### ث- عيب السبب :

السبب يعني الاسانيد والدوافع الموضوعية التي ادت بالإدارة لإصدار قرارها وهو حالة واقعية ( مادية ) او قانونية تسبق القرار وتدفع الادارة للتدخل لإصدار قرارها ويشترط فيه السبب شرطان:

<sup>65</sup>د.محمد رفعت عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص 143 ، وايضاً د . محمد عاطف البنا ، المرجع السابق 234 وما بعدها

<sup>66</sup>د. محمد رفعت عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص 166 وبعدها

<sup>67</sup>د.محمد عاطف البنا ، المرجع السابق ، ص 241

<sup>68</sup>د.محمد رفعت عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص 190

. يجب ان يكون سبب القرار قائماً وموجوداً من تاريخ اصدار القرار أي يجب ان يكون سبب القرار صحيحاً من الناحية المادية او الواقعية<sup>69</sup> .  
. يجب أن يكون السبب مشروعاً أي صحيحاً طبقاً فإذا استندت الإدارة الى سبب آخر غير السبب او الاسباب المحددة قانوناً يكون قرارها قابل للإلغاء لعدم مشروعية السبب.

### ج- عيب اساءة استعمال السلطة :

المقصود به استهداف الإدارة من اصدار قرارها غاية بعيدة عن تحقيق المصلحة العامة او استهداف غاية عامة اخرى تختلف عن الغاية التي حددها القانون لقرارها<sup>70</sup> فإذا خرجت الإدارة عن هذه الغاية كان قرارها معيباً لعيب الانحراف بالسلطة واساءة استعمالها<sup>71</sup>

### 03-مراقبة ادلة الدعوى المقدمة من طرفي الخصومة

خص المشرع الجزائري في قانون الاجراءات المدنية والادارية ببعض الاجراءات الخاصة وبالرغم من ذلك تعرف ساحة المنازعات الادارية كالمنازعات العادية في مجال تقديم الادلة العمل بقاعدة البيئة على من ادعى مع خضوعها لبعض الاستثناءات تتماشى مع مبدأ ان القاضي الاداري يعتبر نفسه هو السيد في مجال الاثبات في مختلف الدعوى الادارية<sup>72</sup> على الرغم من ضعف مركز المدعي القانون في مواجهة الادارية اذ ان تقديم الدليل الحاسم في النزاع يقع على عاتق المدعي الذي يكون في الغالب من الافراد العاديين انطلاقاً من ان الذي يبادر بالدعوى يقع عليه عبء اثبات مزاعمه في الخصومة التي انشاها والاثبات يعني اقامة الدليل امام القضاء على وجود الوقائع المدعى بها بالكيفية التي يحددها القانون<sup>73</sup>

وفي الجزائر لم يصرح القاضي الاداري بان عبء الاثبات يقع على عتق المدعي<sup>74</sup> لان الالتزام الملقى على عتقه يتطلب منه البحث على الحقيقة فيساهم بفعالية في مجالات الاثبات لعدم تساوي اطراف الخصومة<sup>75</sup> الذي كان سبباً في منح القاضي الاداري دوراً تدخلياً في الدعوى للمساهمة في البحث عن الدليل فحياد القاضي الاداري لا يعني ضعفه في مواجهة اطراف الخصومة خاصة الإدارة مع اشتراط ان يحاط تدخله باحترام مبدأ المواجهة ووجوب مبادرة المدعي بالدليل.

<sup>69</sup> مرجع سابق ص 199

<sup>70</sup> مرجع سابق ص 221

<sup>71</sup> د. محمد عاطف البناء ، المرجع السابق ، ص 269 .

<sup>72</sup> مران بدران ، الطابع التحقيقي للاثبات في المواد الادارية ، مداخلة ، مجلة مجلس الدولة العدد 09 ، 2009 صفحة 09

<sup>73</sup> ابراهيم المنجي ، المرافعات الادارية ، منشأة المعارف ، 1999 ، صفحة 468.

<sup>74</sup> مران بدران ، مرجع سابق ، صفحة 12.

<sup>75</sup> ابراهيم المنجي ، مرجع سابق ، صفحة 473.

## **المبحث الثاني حدود سلطة القاضي الإداري في منازعات الترقيم العقاري :**

ان القاضي الإداري وهو ينظر في منازعات الترقيم العقاري كغيرها من منازعات الإدارية عليه ان يضع في الحسبان انه يفصل في نزاع احد اطرافه شخص عمومي ( الإدارة ) وينبغي ان يراعي المستلزمات حسن سير الإدارة وتمكين اعوانها وموظفيها من التسيير الحسن للمرفق العمومي بانتظام واضطراد وفي ذات الوقت يعمل على محافظة على حقوق والحريات الفردية المشروعة والموازنة بينها وبين الإدارة لان القاضي الإداري يستهدف حماية النظام القانوني للدولة

## **المطلب الأول الأول الدور المنكمش للقاضي الإداري في منازعات الترقيم**

بالنظر الى ان انسب دعوى بفض منازعات الترقيم العقاري هي دعوى لإلغاء فان دور القاضي الإداري ينكمش قليلا عن دوره في دعاوى التعويض ولقد حدث اختلاف كبير بين من تناولوا هذا الموضوع فمنهم من ذهب الى القاضي الإداري في دعوى الترقيم العقاري لا يتعدى دوره سوى الاستجابة لطلبات المدعي بالإلغاء او بالرفض دون ان تكون له سلطة تعديل القرار الإداري موضوع الدعوى وحججهم في ذلك القيود المفروضة على القاضي الإداري في تقريره والحلول محل الإدارة<sup>76</sup>

ومن الفقهاء من ذهب الى ان سلطة ودور القاضي الإداري في هذه المنازعات واسع ولا يخل بمبدأي الحلول والتقرير وهو من استقر عليه العمل القضائي وما تضمنته المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 التي تنص على انه (( لا يمكن اعادة النظر ... )) ومعنى اعادة النظر يتجاوز الالغاء الى امكانية التعديل

ان طبيعة اطراف النزاع وما تستلزمه من حضور احد اشخاص القانون العام فيه كطرف اصلي سواء مدعي او مدعى عليه تلقي بظلالها على حرية القاضي الإداري في ادارة النزاع وتقيد من دوره بقيود اهمها ما يعرفه الفقه بقيدي التقرير والحلول .

## **الفرع الأول القيود الواردة على دور القاضي الإداري بسبب سلطة التقرير**

الاصل ان سلطة التقرير لا تملكها الا الإدارة للنظر الى ما يعرف بخصائص القرار الإداري كونه (( عمل قانوني تقوم به الإدارة بإرادتها المنفردة )) بينما الحكم القضائي هو الموازنة بين ادعاءات الخصوم وتكييف الوقائع ومطابقتها على نص النموذجي المنصوص عليه قانونا وانزاله على النزاع فالقاضي الإداري ملزم بتطبيق القانون وان لم يجد فعليه الاجتهاد لإيجاد حل للنزاع مستتيرا بما استقر عليه الاجتهاد القضائي ولهذا الاتجاه اساسين احدهما نظري واخر قضائي

## **أولا- الاساس النظري**

<sup>76</sup> سليمان الطماوي ، الوجيز في القانون الإداري ( دراسة مقارنة ) ، دار فكر العربي ، 1973 ص 07.

يعد مبدا من القاضي الاداري من سلطة التقرير لمثابته قاعدة قضائية تقررت دون نص واسباسها نظري يتمثل في استقلال الوظيفة الادارية في مواجهة السلطة القضائية واعمالا لمبدأ الفصل بين السلطات المنصوص عليه دستوريا وبالتالي من المنطقي ان يكون للإدارة دورها وتنصرف سلطة القاضي الاداري الى مجال الرقابة على مشروعية اعمالها دون تدخل او معارضة<sup>77</sup>.

### ثانيا- الاساس القضائي

يعود هذا الاساس الى التطور التاريخي لمجلس الدولة الفرنسي اذ عند وصوله الى مرحلة نظام القضائي البات اصبح للقاضي الاداري سلطة الفصل في المنازعات الادارية بأحكام نهائية باتة غير معلقة على موافقة رئيس الدولة ورغم ذلك فرض مجلس الدولة على نفسه بعض قيود الذاتية على سلطاته في الرقابة على اعمال الإدارة فامتنع بمحض ارادته توجيه الاوامر ادارة ولعلى هذا ما اعتنقه المشرع الجزائري في قانون الاجراءات المدنية والادارية اذ كلف يد القاضي الاداري على توجيه اوامر للإدارة ما عدا ما يتعلق بالتدابير الضرورية للمحافظة على الحريات الاساسية المنتهكة من الاشخاص المعنوية العامة او الهيئات التي تخضع في مقاضاتها اختصاص القضاء الاداري اثناء ممارسة سلطتها طبقا للمادة 920 من قانون الاجراءات المدنية والادارية

وهنا تجدر الاشارة الى ان مثل هذه الظروف لا مكن حدوثها في منازعات الترقيم العقاري ولذلك فان سلطة القاضي الاداري لا تتعدى حدود قرار الاداري المتمثل في مقرر الترقيم المؤقت او الترقيم النهائي المتوج في دفتر العقاري ولا يملك القاضي الاداري ان يصدر للإدارة اوامر بإصدار قرارات معينة لان ذلك يعتبر تدخلا في وظيفة السلطة التنفيذية من طرف السلطة القضائية

ولذلك يذهب انصار هذا الراي الى ان القاضي الاداري في منازعات الترقيم العقاري تتوقف عند حدود الغاء قرار الاداري دون ان تكون له سلطة التقرير بإعادة النظر في قرارات محافظ العقاري او في الترقيم والزام الإدارة باتخاذ قرار معين .  
الا ان هذا الراي لا يصمد امام مستقري عليه قضاء محاكم الادارية ومجلس الدولة في الجزائر ومتضمنته المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 وهو ما سأتناوله لاحقا

### الفرع الثاني قيد منع حلول القاضي الاداري محل الإدارة

يعرف الحلول بانه وسيلة رقابية ادارية ذاتية يمارسها رؤساء الإدارة المركزية والا مركزية على مرؤوسيههم ولا يملك القضاء الاداري وفق لهذا المبدأ ان يحل صراحة او ضمنا محل الإدارة او ان يقوم بعمل يدخل في اختصاصها ولا يملك ان يقوم بالعمل القانوني الذي امتنعت الإدارة عن اتخاذه ولا ان يعدل فيه او يغير مضمونه و تنحصر سلطته حسب انصار هذا الراي في الغاء هذا القرار المشوب بأحد العيوب التي تقدر في مشروعيته وبالتالي فانه اذا انتهى القاضي الاداري الى القضاء بالإلغاء مقرر الترقيم المؤقت او النهائي (( دفتر العقاري )) فليس له ان يصدر القرار السليم في مكان المحافظ العقاري او ان يعدل فيه<sup>78</sup> .  
وبالتالي لا يملك القاضي الاداري في دعوة الترقيم العقاري سوى رفض الدعوى او الغاء قرار الترقيم المؤقت او دفتر العقاري كليا او جزئيا

<sup>77</sup>د. حسن السيد مسيون ،مرجع سابق، ص 328.

<sup>78</sup>د. عبد المنعم عبد العظيم ، حيرة ، اثار حكم الالغاء (( دراسة مقرررة بين القانونين المصري والفرنسي )) دار الفكر العربي 1971

ويرى الدكتور سليمان الطماوي ان دعوى الإلغاء تستهدف القرار الإداري المعين ومن ثم ينحصر دور القاضي الإداري في الغاءه فقط دون ان يملك سلطة تعديله او ان يستبدله بقرار جديد او ان يصدر اوامر للإدارة بأن ذلك يتنافى مع مبدأ الفصل بين السلطات وفي رأي انصار هذا الاتجاه ان دور القاضي الإداري في منازعات الترقيم العقاري ليس مطلق وانما ينحصر في الغاء قرار الترقيم اذا شابه عيب من العيوب المتعارف عليها قانونا او رفض الدعوة شكلا او موضوعا من اسباب المتعلقة لكل منهما ويستخلصون بان سلطة القاضي الإداري محدودة بقواعد القانون الإداري التي تمنعه من التقرير بدل الإدارة او حلول محلها من توجيه اوامر لها ومحددة ايضا بحدود مستمدة من طبيعة المنازعة وأطرافه الخصومة وهو ما يؤثر سلبا على السياسة العقارية لارتباط منازعات الشهر العقاري بها ومن شأنه ان يؤثر على استقرار المعاملات العقارية والاستثمار فيها اذ في تقييد سلطة القاضي الإداري وحصرها في اطار دعوى الغاء في حدود الحكم بإلغاء موضوع الدعوى وترك الامر للإدارة لكي تقوم باستخلاص النتائج التي تترتب على الحكم وتصدر القرارات اللازمة لتسوية المراكز القانونية التي تضمنها القرار الملغى وفي ذلك انقاص لقيمة القضاء لان هذا الموقف يترك للإدارة التي كشف القضاء عن خروجها عن القانون بإصدارها للقرار الملغى سلطة تحديد نتائج هذا الإلغاء وتحقيق مضمونه وتحيل المعتدى عليه الى المعتدي املا في نوع من التسوية الإيجابية بإثارة نقطة البداية بشأنها

ويخلص انصار هذا الرأي الى ان القاضي الإداري وهو ينظر منازعات الترقيم يجد نفسه في دعوى الغاء مكبلا بقيود حضر توجيه الاوامر الى الإدارة وعدم حلول محلها وهنا يكتفي القاضي الإداري بإلغاء الاقرار الإداري " الترقيم النهائي او المؤقت " دون الزام الإدارة بأي اجراء معين ... ويبقى الاشكال مطروحا في حالة مطالبة المتضرر بإعادة الترقيم باسمه مثلا بل أن الدكتورة ليلي لبيض ذهبت الى أنه (( يبدو جليا من خلال حدود سلطة القاضي الإداري في دعوى الإلغاء أنه يكتفي بالغاء القرار الإداري موضوع الدعوى ولا يتعدى الى اكثر من ذلك بتوجيه اوامر للإدارة لان قواعد القانون الإداري تمنعه من ذلك))<sup>79</sup>

### الفرع الثالث الاستثناءات الواردة على مبدأ حضر توجيه الاوامر الى الإدارة

تتمثل أهم الآثار المترتبة على ما كفله القانون للقاضي الإداري من سلطات في تحقيق المنازعة الإدارية عموما وتلك المنازعات ذات الصلة بالترقيم والدفتر العقاريين خصوصا من خلال ضمان سلامة تطبيق القانون من خلال ممارسة الرقابة القضائية على أعمال الإدارة لتجسيد دولة القانون واخضاع الإدارة العامة الى القانون ومبدأ المشروعية<sup>80</sup> ولتحقيق التوازن بين طرفي المنازعة الإدارية في حدود ما يفرضه مبدأ الفصل بين السلطات يجوز للقاضي الإداري الخروج عن مبدأ حضر توجيه أوامر للإدارة لحماية المواطن من تعسف الإدارة اذ تعتبر العلاقة بين طرفي المنازعة الإدارية علاقة غير متكافئة فالإدارة هي الطرف القوي والفرد هو الطرف الضعيف

ففي دعوى الغاء مقررات الترقيم العقاري او تعديلها تكون سلطة القاضي الإداري في الاصل مكبلة بقيدين مهمين هما انه ليس له أن يصدر أوامر للإدارة أو يحل محلها أو التقرير

<sup>79</sup> د ليلي لبيض مرجع سابق ص 374

<sup>80</sup> طلبة عبد الله ، القانون الإداري ، الرقابة القضائية على اعمال الإدارة ، منشورات جامعة حلب ، سوريا ، 1958 صفحة 14 ،

في مكانها وينحصر دوره في مراقبة مدى مطابقة القرار محل الدعوى للقانون حتى وصل الامر الى التسليم بأن القاضي يحكم ولا يدير

الا انه استثناء يجوز الخروج عن مبدأ حظر توجيه أوامر للإدارة للقيام بعمل أو الامتناع عنه طالما واجه القاضي الإداري صعوبة في إثبات الدعوى الإدارية وحماية الفرد الضعيف بناء على اجتهاد القضاء الإداري في مرحلة التّحقيق في المنازعة الإدارية دون أن يحل محلها وذلك لعدة اسباب كما يلي

**-اولا** صعوبة الإثبات لحيازة الإدارة على وسائله وأنها تقضي لنفسها وعلى المتضرر اللجوء إلى القضاء لمواجهة تصرفها مع تقديم مبررات الادعاء وأسائه فجاز للمستشار المقرر أن يأمر الإدارة بتقديم كل مستند أو وثيقة مفيدة في النزاع

**-ثانيا** عدم تعاون الإدارة مع القضاء الإداري وإبداء شتى مظاهره حتى لا يتمكن من ممارسة وظيفته الرقابية

ومع ذلك يجوز للإدارة الامتناع عن تقديم وثائق الإثبات اذا كانت تتميز بالسرية بحجة السر المهني وعدم إفشاء أسرار الإدارة ويكفيها تقديم شهادة تفيد بأن إفشاء مضمون هذه الوثائق والمستندات يضر بالمصلحة العامة<sup>81</sup> حتى و ان كان اطلاع القاضي على مضمونها أهمية كبيرة في تقدير مشروعية أسباب القرار المطعون فيه

وتتعدد هذه الاسرار بين تلك المتعلقة بالدفاع الوطني والطبية والدبلوماسية والاقتصادية

## **المطلب الثاني دور القاضي الاداري الواسع في منازعات الترقيم في واقع العمل القضائي**

ما تطرقت اليه في المطلب الثاني انما هو الجانب النظر وما استقر عليه بعض الفقه في مجال دور القاضي الاداري في دعوى الالغاء عموما وفي منازعات الترقيم العقاري خصوصا الا ان المستقر عليه قضاء وما درج عليه العمل القضائي في الجزائر مخالف تماما لما تم التنظير له ولذلك سأتناول في هذا المطلب دور القاضي الاداري في اعادة النظر في الترقيم ووسائل تاسيس حكمه

## **الفرع الاول دور القاضي الاداري في اعادة النظر في قرارات الترقيم المؤقت والنهائي**

خلافًا من رأي الذي رأيناه سابقا فلقد درج القضاء في الجزائر على اعطاء القاضي الاداري سلطة واسعة ودورا مهما في مواجهة قرارات الترقيم المؤقتة والنهائية المتوجة بالدفتر العقاري الذي يسلمه المحافظ العقاري لصحابه مستلما هذا الدور من روح المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63/76 تجيز الطعن واعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي وما تضمنته من اعطاءه سلطة تكاد تكون مطلقة في امكانية الغاء الدفتر العقاري جزئيا او كليا بالإضافة الى امكانية تعديله كليا او جزئيا ايضا ولذلك فان القضاء قد اقر هذا الحكم في العديد من قراراته ودرج على امكانية اعادة النظر في الترقيم حتى لو تحصل صاحبه على الدفتر العقاري منذ مدة طويلة فبالرجوع الى القرار الصادر عن مجلس الدولة غرفة الرابعة قسم الاول المؤرخ في 26/01/2017 رقم 110025 يتبين بأن مجلس الدولة

<sup>81</sup>فيرم فاطمة الزهراء ، الموظف العمومي ومبدأ حياد الإدارة في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام تخصص الإدارة والمالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، ، 2004، صفحة 40 .

قد قضى (( بتعديل الترقيم العقاري المقيد ... وذلك بإخراج مساحتي 117 م<sup>2</sup> و 65/63 م<sup>2</sup> من مساحة 332 م<sup>2</sup> وإعادة ترقيم المساحتين المذكورتين في حساب المستأنفات (...))  
فقضاء مجلس الدولة في هذا القرار لم يكتفوا بإلغاء مقرر الترقيم فحسب بل تجاوز دورهم الى حد تعديله من حيث المساحة بإخراج مساحتين من المساحة الاجمالية والاكثر من ذلك ان هذا القرار ذهب الى ابعاد من ذلك بقضائه اعادة الترقيم بالنسبة الى مساحة المستخرجة باسم اصحابها وفي هذا رد واضح وصريح على القائلين بان دور القاضي الاداري انما ينحصر في الغاء فقط

وحسنا فعل قضاء مجلس الدولة الجزائري لأنه لا يمكن ترك الامر في يد الادارة بعد الغاء الترقيم او تعديله ان شاءت تصرفت على ضوء ما قضى به القضاء الاداري وان لم تتشأ لم تتصرف ويبقى اصحاب الحقوق المستفيدين من حكم القضاء مرهونين في يد الادارة التي قد لا تتصرف ايجابيا في اعادة ترقيم حقوقهم وهم الى المنازعة مجددا امام القضاء من اجل ارغامهم على اعادة الترقيم بتوقيع الغرامة التهديدية طبقا للمادة من قانون الاجراءات المدنية والادارية وان كان في هذا الجانب حل للمتقاضي صاحب الحق الا انه فيه ارهاق من اعادة اللجوء الى القضاء وما يأخذه من وقت قد يطول بين درجات وبالتالي فان النطق في ذات حكم الغاء او تعديل الترقيم باعادة الترقيم لصاحب الحق توفير للوقت والجهد على اصحاب الحقوق والزام للإدارة بالتراجع على موقفها واتخاذ التدابير الازمة وسلوك المسلك الإيجابي في اعادة الحقوق الى اصحابها

و لقد اقر القضاء في العديد من قراراته امكانية اعادة النظر في القيد المتعلق بالحقوق العينية المنشأة بموجب القيد الاول ف جاء في قرار للمحكمة العليا المؤرخ في 16/03/1994 رقم 108200 بان (اشهار الحقوق و الحصول على دفتر العقاري لا يمكن فسخ تلك الحقوق او ابطالها الا عن طريق المعارضة بدعوة قضائية مقبولة ) وايضا صدر قرار بتاريخ 28/06/2000 رقم 197920 جاء فيه( بان الدفاتر العقارية الموضوعة على اساس البطاقات العقارية البلدية و مسح الاراضي تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية و لما اعتبر قضاة المجلس ان الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سندا للإثبات الملكية يكون قد خالفوا القانون )

ان اقرار القرار بإعادة النظر هو اعتراف من المحكمة العليا بان القيد الاول العقارات المؤدي دفتر العقاري ليس لها الاثر المطهر و يستشف ذلك من عبارة (الدفتر العقاري الى غاية تقديم الدليل المعاكس السند الوحيد للملكية)

### **الفرع الثاني المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري وسلطات القاضي الاداري فيها**

قد تؤدي عملية الشهر المنصوص عليها ضمن نص المادة 16 من القانون رقم 02/07 الى تحرير سند الملكية للحائز المستفيد من اجراءات معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، بالرغم من أن للعقار أو للحق العيني العقاري محل المعاينة مالك حقيقي بسند ملكية مشهر فيمكن لهذا الاخير ان يرفع دعوى تعويض امام المحكمة الادارية في أجل سنة من تاريخ اكتشاف هذا الخطأ وتحمل هذا التعويض اذا كان خطأ المحافظ العقاري وظيفي بسيط الدولة ولها حق الرجوع على المحافظ العقاري اذا ما كان الخطأ الذي ارتكبه جسيما .

ان مسؤولية المحافظ العقاري تكون قائمة في الاطار القانوني الذي يزاول من خلاله المهام الموكلة اليه لدوره المهم في عملية المسح العقاري فمسؤوليته محتملة في كل اجراء يقوم به اذا ما توفرت شروطها

والمقصود بمسؤولية المحافظ العقاري مدنيا تحمله عبء التعويض عن الضرر الذي قد يسببه للغير بسبب اعماله واصدرا قرارات التقييم النهائي وتسليمه الدفتر العقاري فماهي طبيعتها القانونية وما هي اركانها

### أولا الطبيعة القانونية للمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

المسؤولية التزام بتعويض او اصلاح الضرر الذي يسببه المحافظ العقاري للغير فهي نظام قانوني لإصلاح الضرر وهي تكون اما مسؤولية تقصيرية او عقدية والالتزام القانوني الذي يعتبر الاخلال به خطأ في المسؤولية التقصيرية هو دائما الالتزام ببذل العناية والحرص الرجل العادي والتحلي باليقظة والتبصر في اداء المهامحتى لا يحدث بخطئه أي ضرر للغير.

### ثانيا اركان المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

اركان المسؤولية التقصيرية على العموم ثلاثة وهي الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما

01- الخطأ :- لم تعرف اغلب التشريعات الخطأ ونحى نحوهم المشرع الجزائري فلا يوجد نص قانوني واضح يعرف الخطأ وبالتالي خاض الفقه ومساعي الاجتهاد القضائي في محاولة تعريف الخطأ وما استقر عليه الفقه والقضاء هو ان الخطأ هو الانحراف عن سلوك الرجل المعتد مع ادراك الشخص لذلك<sup>82</sup> وما اجمع عليها الفقه ان للخطأ عنصرين هما التعدي او الانحراف عن السلوك المعتاد والادراك وهو القدرة على التمييز بين الخطأ والصواب كما للخطأ انواع وهي الخطأ العمدي والخطأ بالاهمال والخطأ الجسيم والخطأ اليسير والخطأ السلبي والايجابي والخطأ المدني والجزائي والخطأ الشخصي والمرفقي

02 - الضرر وهو الاثر الناتج عن الخطأ بالشخص نتيجة المساس بمصلحته او حق من حقوقه والضرر المتصور من المحافظ العقاري هو ضرر مادي يمثل في الاذى والخسارة بشكل يؤثر على الذمة المالية للمتضرر وينشئ له الحق في التعويض

03 - العلاقة السببية بين الخطأ والضرر لا يكفي لقيام المسؤولية للمحافظ العقاري قيام الخطأ والضرر ولو كانا معا وانما ينبغي اثبت العلاقة السببية بينهما الذي يقع على عتاق المدعي

<sup>82</sup>الطاهر بريك ، المركز القانوني للمحافظ العقاري ، الدار الجامعية بيروت، ص 143.

### ثالثا الآثار المترتبة عن قيام مسؤولية المحافظ العقاري المدنية

اهم اثر يمكن ان يترتب على قيام المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري هو التعويض للمتضرر من تصرفاته (الترقيم والدفتر العقاري) وهذا التعويض تدفعه الدولة نيابة عن المحافظ العقاري ويمكن لها ان ترجع عليه اذا ما ثبت ارتكابه لخطا جسيم كما سنرى

#### 01- دعوى التعويض

لقد اخذت الدول التي تعمل بنظام السجل العيني بنظام التعويض الخاص وهذا لاعتبار الشهر العيني يطهر العقارات من الحقوق العينية المتعلقة بها<sup>83</sup> قد يرتكب المحافظ العقاري اثناء قيامه باجراءات القيد أخطاء وظيفية عادية تلحق وترتب أضرارا بالغير وبعد فوات اجل الطعن بالغاء الدفتر العقاري الذي كان نتيجة لعملية الشهر ويترتب عليها المسؤولية المدنية وبالتالي يحق لكل متضرر اللجوء الى القضاء للمطالبة بالتعويض

والالتزام بالتعويض هو وسيلة لجبر الضرر الذي يلحق المصاب بازالة الضرر او التخفيف من وطأته فرضه القانون على كل من سبب فعله ضرر للغير<sup>84</sup> ولا يكون للأشخاص المتضررين بالاجراء المتعلق بالسجل العقاري وتسليم سند الملكية "الدفتر العقاري" بعد ظهور المالك الحقيقي له وحصوله على حكم نهائي بذلك سوى الرجوع على الدولة باعتبارها مسؤولة على الاخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري اثناء ممارسة مهامه

وينبغي رفع الدعوى ضد الدولة ممثلة بوزير المالية الممثل بمدير الحفظ العقاري أمام المحكمة الادارية في اجل سنة من يوم العلم بالفعل الضار تحت طائلة عدم القبول لسقوط الحق في رفعها التي تتقادم بمرور مدة 15 سنة وهذا حسب ما جاء في المادة 23 من الامر رقم 74/75 التي نصت على أنه "تكون الدولة مسؤولة بسبب الاخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري اثناء ممارسته مهامه

ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب ان ترفع في اجل عام يحدد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر والا سقطت الدعوى وتتقادم الدعوى بمرور 15 عام من ارتكاب الخطا

"...

والمعلوم قانونا وطبقا للمادة 23 المشار اليها اعلاه ان الدولة هي التي تحل محل المحافظ العقاري وتقوم مقامه في التعويض لأصحاب الحقوق الذين ينعقد لهم الحق في رفع دعوى التعويض ضد الدولة وذلك لتشجيع موظفيها على اداء اعمالهم باريحية دون خوف الا اذا

<sup>83</sup>جديلي نوال ، مرجع سابق ، صفحة 139

<sup>84</sup>عبد العزيز الصاصمة ، المسؤولية التقصيرية الفعل الضار ، الطبعة الاولى ، دار الشروق للنشر والتوزيع ، عمان ، 2002، ص

ثبت ارتكابهم اخطاء جسيمة فترجع الدولة عنهم كما سنرى لاحقا وهو ما يجعلهم يتحلون بروح المسؤولية عند اداء مهامهم

وللمتضرر حق رفع دعوى لتعويض ضد الادارة رغم كون خطأ المحافظ العقاري خطأ شخصي تاسيسا على الذمة المالية المثرية للادارة وللدولة ان ترجع على موظفها للمطالبة برد التعويض المحكوم به قضاء و المدفوع للمضرور والمعلوم ان سلطة القاضي الاداري واسعة في دعوى التعويض فيمكنه الاستعانة باهل الخبرة والاختصاص كما يمكنه تقدير التعويض بناء على ما بدى له من الوقائع والاجراءات وحجم الضرر اللاحق بالمدعين .

وفي تقدير التعويض ينبغي ان يشمل الحكم الخسارة اللاحقة بالمضرور والكسب الذي فاته ويجب ان يكون معادلا تماما للضرر الحقيقي الذي لحق بالمدعي<sup>85</sup> وبالإضافة الى التعويض العيني او النقدي الذي تتحمله الدولة عن موظفيها فان اغلب الدول التي تعمل بنظام الشهر العيني تطبق نظام تعويض خاص بانشاء صندوق ضمان خاص يسمى صندوق ضمان السجل العيني يمول بفرض نسبة تضاف الى رسوم التسجيل الا ان المشرع الجزائري لم ينص على هذا النظام وانما التعويض تحمله الدولة بصريح النصوص القانونية لاسيما المادة 23 المشار اليها اعلاه .

## **02- دعوى الرجوع والمسؤولية الادارية في جانب المحافظ العقاري**

التعويض الذي تطرقت اليه اعلاه يتعلق بأخطاء المحافظ العقاري الوظيفية العادية أما اذا كانت الاخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري تعتبر جسيمة فإن هذا لا يغير من الامر شيئا بالنسبة للمضرور وانما له تاثير على العلاقة بين الموظف والدولة التي بإمكانها ان ترجع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض بتحريك دعوى قضائية ضده ويبقى المحافظ العقاري هو المسؤول الاول والاخير عن افعاله واخطائه الضارة بالغير متى كانت جسيمة وهذا ما نوهت عنه بصراحة الفقرة الأخيرة من المادة 23 المذكورة اعلاه تنص على انه "وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الاخير" ومثال الخطأ الجسيم قيام المحافظ العقاري باجراء الاشهار العقاري لمحرر عرفي صادر بعد الفاتح من جانفي 1971 او اجراء اشهار لسند عقاري لم يخضع لقاعدة الاثر النسبي في الشهر<sup>86</sup>

فيجوز للدولة رفع دعوى ادارية امام الجهة القضائية الادارية المختصة اقليميا ضد المحافظ العقاري ليرد لها ما دفعته من تعويضات لفائدة المتضررين من اخطائه الجسيمة وهذه الدعوى تتقدم بمرور 15 سنة من تاريخ دفع الدولة للتعويض للمضرور من اخطاء المحافظ العقاري.

والجدير بالذكر ان المشرع الجزائري لم يحدد الاخطاء الموجبة لمسؤولية المحافظ العقاري المدنية وبذلك ترك المجال واسعا لإعمال مبدأ السلطة التقديرية للقاضي الاداري على مستوى أول درجة في تقدير مدى توفر هذا النوع من المسؤولية وبالتالي تقرير مسؤولية المحافظ العقاري من عدمه والحكم بالتعويض المناسب في حالة ثبوت المسؤولية المدنية كل ذلك تحت رقابة قضاء مجلس الدولة كدرجة ثانية للتقاضي .

<sup>85</sup> حسين عبد اللطيف حمدان ، احكام الشهر العقاري ، ( د ط ) الدار الجامعية ، بيروت، ص 149.

<sup>86</sup> د . ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 104.

خاتمة

---

من خلال هذا البحث المتواضع بينت كيف تناول المشرع الجزائري عمليتي المسح العام العقاري والترقيم العقاري بنوعيه المؤقت والنهائي والمنازعات التي يمكن ان تثيرها عمليتي الترقيم وتسليم الدفتر العقاري والحلو التي تبناها المشرع لحلها سواء على المستوى الاداري باعطاء فرصة للمحافظ العقاري بحلها واجراء محاولات الصلح فيما يتعلق بمنازعات الترقيم المؤقت فقط وكيف ان المشرع جعل حل منازعات الترقيم النهائي بيد القضاء وحده

وبينت ماهي الاجهزة التي تقوم بعملية المسح والترقيم العقاريين والعلاقة بينهما معرجا على عملية تسليم الدفتر العقاري تعريفا وتحديدا لطبيعته القانونية ومدى حجتيه في الاثبات باعتباره السند الوحيد ذو القوة الثبوتية في الملكية العقارية والذي لا يمكن الغاؤه الا عن طريق القضاء وبينت كيف ان المشرع كف يد المحافظ العقاري عن مراجعة الدفتر العقاري الا بعد تدخل القضاء الاداري وحده دون سواه والقضاء بإعادة النظر فيه وحاولت الوقوف على محاولات المشرع الجزائري المتكررة في ايجاد افضل الطرق للمحافظة على استقرار المعاملات العقارية وتشجيع الائتمان العقاري بتبني نظام الشهر العيني القائم على ربط كل المعاملات على العقار ذاته بغض النظر عن الشخص المالك له او للحقوق العينية العقارية

ولقد تم الوقوف على ان منازعات الترقيم العقاري المؤقت المثار بين اشخاص القانون الخاص ينعقد الاختصاص بفضها القضاء العقاري دون سواه بينما منازعات الترقيم المؤقت التي يكون احد اطرافه شخص من اشخاص القانون العام وكذا منازعات الترقيم النهائي لا ينعقد الاختصاص فيها الا للقاضي الاداري عملا بأحكام المادتين 516 و 800 من قانون الاجراءات المدنية والادارية وقد اعتمد المشرع في ذلك على المعيار العضوي وهو في نظري المتواضع وفي نظر الكثيرين لم يوفق بذلك لأن اعتماد الجزائر نظام القضاء المزدوج وتخصيص القضاء الاداري في الظاهر للمنازعات الادارية من المفروض ان تصحبه اليات اهمها ان يكون توزيع الاختصاص بين القضاء الاداري والقضاء العادي على اساس طبيعة النزاع وليس اطرافه وبالتالي يزول الاشكال من اساسه بالنظر الى ان منازعات الترقيم العقاري ليس لها طابع المنازعة الادارية وبالتالي ينعقد الاختصاص فيها للقضاء العادي وتحديدا القاضي العقاري لأنه الأكثر خبرة ودراية بمسائل العقار وملما بنصوصه التشريعية والتنظيمية وبالتبعية الانتقال من النظام الاداري الى النظام القضائي الذي أثبت نجاعته في الدول التي أخذت به وهذا ما ينادي به اغلب الفقهاء والمختصون والدارسون في مجال القانون مع الاخذ بعين الاعتبار العمل على التكوين المستمر لقضاة محترفين تسند اليهم دون سواهم منازعات الترقيم العقاري وغيرها من المنازعات العقارية وعدم الاكتفاء بالقضاة العاديين ليس لضعف تكوينهم ولكن لمواكبة التطور السريع في المنظومة التشريعية المتعلقة بالعقار محليا ودوليا.

ولا يجب ان نغفل مسألة مهمة وهي في رأيي المتواضع مجدبة بالنظر الى ما توفره من الجهد والوقت والمال وتعمل على التسريع في تطهير العقار الامر المفقود في المنازعات القضائية سواء امام القضاء العادي ام الاداري وهذه المسألة تتمثل في تفعيل دور التسوية الادارية الداخلية واعطاء المحافظ العقاري نفسه او لجنة محايدة يسند اليها الاختصاص بالفصل في المنازعات تنشأ خصيصا لتسوية المنازعات اداريا قبل احوالها على القضاء أو

عدم تقييد الطرف المتضرر من قرارات المحافظ العقاري بمدة معينة لتسوية النزاع وديا ومنحه الاختيار في ان يلجا الى القضاء مباشرة دون اللجوء الى الطعن والمصالحة من المحافظ ربحا للوقت

هذا في ما يتعلق بدعوى الالغاء اما في دعوى التعويض فقد رأينا كيف ان المشرع الجزائري لم يحدد الحالات التي يعد المحافظ العقاري مخطئا مثلما فعلت اغلب التشريعات ومنها العربية كسوريا وتونس وغيرهما فإنني اقترح سلوك المشرع الجزائري نفس سلوك هذه الدول في التحديد على سبيل المثال لا الحصر لحالات خطأ المحافظ العقاري التي توجب التعويض

وما دام الامر على ما هو عليه ولا توجد مؤشرات تدل على عدول المشرع الجزائري عن رايه في تغيير الاختصاص في منازعات الترقيم من القاضي الاداري الى القاضي العادي فانه :

1. يجب على المشرع الجزائري التدخل لإزالة اللبس والغموض الذي تعرفه الساحة الفقهية والجدل القائم بين من يرى انكماش دور القاضي الاداري في دعوى الالغاء وبين من يرى العكس خاصة فيما يتعلق ببعض المسائل خاصة المتعلقة بدور القاضي الاداري وسلطاته في مواجهة الادارية في منازعات الترقيم العقاري وذلك بالنص صراحة سواء في نصوص يتم ادراجها أو بتعديل بعض المواد كالمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 على توسيع هذا دور القاضي الاداري بمنحه سلطة واسعة في اعادة الترقيم عند الغاء الترقيم المؤقت والنهائي أو عند الغاء مقرر رفض الترقيم للحد من تعسف الادارة عند احكامه عن الاخذ بما توصل اليه القضاء دون الاخلال بمبدأي عدم التقرير والحلول محل الادارة أو النص صراحة على امكانية توجيه القاضي الاداري الاوامر للإدارة بتنفيذ احكام القضاء الصادرة عند الفصل في منازعات الترقيم لعقاري وعدم الاكتفاء بالنصوص العامة التي قد لا تحمل على حملها الصحيح وتحت طائلة التهديد المالي اذا اقتضى الامر مع تحديد وتوضيح الاليات الكفيلة بتنفيذ ذلك على ارض الواقع
2. تحديد الاخطاء الموجبة لمسؤولية المحافظ العقاري المدنية
3. اخضاع جميع منازعات الترقيم العقاري لاختصاص القضاء العادي بغض النظر على اطرافها لأنها لا تشكل بحق منازعة ادارية بقدر ماهية منازعة عادية عقد الاختصاص فيها للقضاء الاداري في الجزائر بالنظر الى اطراف الخصومة فقط
4. وجوب تحديد مدة زمنية معقولة ولتكن 03 سنوات لرفع دعوى الغاء الترقيم والدقتر العقاري أو وعدم ترك المجال مفتوحا من أجل تحصين الحقوق والبعث على الاطمئنان وحفاظا على القوة الثبوتية للسجل العقاري دون الاخلال بحقوق المتضررين منها ولكن اذا ما استعملوا حق الطعن فيها خلال هذا الاجل المسقط.

ولكل شيء اذا ما تم نقصان واله المستعان وهو ولي التوفيق

قائمة المراجع

## أولا الكتب

1. بريك الطاهر ، المركز القانوني للمحافظ العقاري ، الدار الجامعية بيروت
2. بن شيخ آث ملويا لحسين ، قانون الاجراءات المدنية والادارية ، دار هومة ،
3. بن عبدة عبد الحفيظ ، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري
4. بوشنافة جمال شهر التصرفات العقارية في تشريع الجزائري، دارالخلدونية، الجزائر 2006
5. بوضياف عمار . المسح عقاري واشكالاته القانونية ، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية
6. الحسني مدحت محمد ، اجراءات الشهر العقاري ، دار الفكر العربي
7. حمدان حسين عبد اللطيف ، احكام الشهر العقاري ، ( د ط ) الدار الجامعية ، بيروت
8. خلوفي رشيد ، قانون المنازعات الادارية : شروط قبول الدعوى الادارية ، طبعة 02 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2006 ،
9. سليمان الطماوي ، الوجيز في القانون الاداري ( دراسة مقارنة ) دارا لفكر العربي 1973
10. الصاصمة عبد العزيز ، المسؤولية التقصيرية الفعل الضار ، الطبعة الاولى ، دار الشروق للنشر والتوزيع ، عمان ، 2002
11. طلبة عبد الله ، القانون الاداري ، الرقابة القضائية على اعمال الادارة ، منشورات جامعة حلب ، سوريا ، 1958
12. الطماوي سليمان محمد ، الوجيز في القضاء الاداري ، دار النشر والتوزيع والطباعة ، مصر ، 1982.
13. عبد العظيم عبد المنعم ، حيرة ، اثار حكم الالغاء (( دراسة مقرررة بين القانونين المصري والفرنسي )) دار الفكر العربي 1971
14. كنازة محمد ، النظام القانوني للدفتر العقاري في ضوء احدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ، دار هومة
15. محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير الملكية العقارية خاصة في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية الجزائر
16. مركز الجامعي عربي تبسي ، جامعة تبسة ، 2006
17. المنجي ابراهيم ، المرافعات الادارية ، منشأة المعارف ، 1999 ،

## ثانيا القوانين

01-قانون الاجراءات المدنية والادارية

- 02-القانون المدني  
03-القانون رقم 10/14 المؤرخ ب 08 ربيع الاول 1436 الموافق ل 30 ديسمبر 2014  
يتضمن قانون المالية لسنة 2015 منشور في جريدة الرسمية العدد 78 لتاريخ 31 ديسمبر 2014  
04-القانون رقم 11/17 المؤرخ في 08 ربيع الثاني 1439 الموافق لـ 2017/12/27  
يتضمن تعديل قانون المالية لسنة 2018 المنشور بالجريدة الرسمية العدد 76 بتاريخ 09 ربيع الثاني 1439 الموافق لـ 2017/12/28  
5.-القانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 1990/11/18

## الاورام

- 01-الامر رقم 74/75 مؤرخ في 8 ذي القعدة 1395 الموافق ل 12 نوفمبر 1975 يتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري

## المراسيم

- 01-مرسوم تنفيذي رقم 62/76 ، مؤرخ في 24 ربيع الاول 1396 الموافق ل 25 مارس 1976 ،يتعلق باعداد مسح الاراضي العام  
02-مرسوم تنفيذي رقم 08/147 ، مؤرخ في 13 جماد الاولى 1429 الموافق ل 191 ماي 2008 يتعلق بعملية تحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، الجريدة الرسمية على 26 بتاريخ 25 ماي 2008  
03-المرسوم المؤرخ في 09 صفر 1428 الموافق ل 27 فيفري 2007 يتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، جريدة رسمية عدد 15 بتاريخ 28 فيفري 2007  
04-مرسوم تنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 ، يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 210/80 ، المؤرخ في 13/09/1980 المعدل من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 13/05/1993  
05-مرسوم مؤرخ في 91/03/02 منشور في جريدة رسمية عدد 10. 1991  
06-مرسوم تنفيذي رقم 234/89 مؤرخ في 19/12/89 منشور في الجريدة الرسمية عدد 54 لتاريخ 20/12/89 معدل ومتمم بمرسوم تنفيذي رقم 63/92 مؤرخ في 12/2/92 منشور في الجريدة الرسمية عدد 13 لتاريخ 19/2/1992  
07-مرسوم تنفيذي رقم 65/91 ، مؤرخ في 91/3/2 ، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة وحفظ العقاري ، منشور في جريدة الرسمية على 10 بتاريخ 1991/3/6  
13-مرسوم تنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 ، يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 210/80 ، المؤرخ في 13/09/1980 المعدل من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 13/05/1993  
14-مرسوم مؤرخ في 91/03/02 منشور في جريدة رسمية عدد 10. 1991  
15-مرسوم تنفيذي رقم 65/91 ، مؤرخ في 91/3/2 ، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة وحفظ العقاري ، منشور في جريدة الرسمية على 10 بتاريخ 1991/3/6

القرار الوزاري في 1991/6/4 ، يحدد التنظيم الداخلي لمحافظة العقارية ومفتشيات املاك الدولة

### القرارات

القرار الوزاري في 1991/6/4 ، يحدد التنظيم الداخلي لمحافظة العقارية ومفتشيات املاك الدولة

### المذكرات

مذكرة رقم 4816 صادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية بتاريخ 2004/04/09

### أطروحات الدكتوراه

1. ليلي أبيض ، منازعات الشهر العقاري في تشريع الجزائري اطروحة لنيل شهادة دكتوراة في العلوم القانونية ، كلية حقوق العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، السنة الجامعية 2012/2011.
2. جديلي نوال ، السجل العيني ، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، اطروحة لنيل دكتوراه علوم ، تخصص قانون خاص ، جامعة الجزائر ، جانفي 2017.
3. رحامية عماد الدين ، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في تشريع الجزائري ، اطروحة لنيل شهادة دكتوراة في القانون ، تخصص القانون ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 15 مارس 2014.

### مذكرات الماجستير

1. بسكر انيسة ، تاسيس السجل العيني في التشريع الجزائري مذكرة لنيل درجة ماجستير في العلوم القانونية فرع عقاري وزراعي جامعة البليدة ، كلية الحقوق ، 2001/2000.
2. زرياني مصطفى ، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في القانون الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، كلية الحقوق بن عكنون ، جامعة الجزائر 2010.
3. سلامية لامية ، عبد الرحمان محمد ، نظام المسح العقاري في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق وعلوم السياسية ، جامعة بجاية السنة الجامعية 2016/2015 .
4. سيدي علي ، اختصاص القضاء الاداري في منازعات الملكية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون فرع قانون منازعات الادارية ، جامعة مولود معمري بتيزي وزو.
5. فيرم فاطمة الزهراء ، الموظف العمومي ومبدأ حياد الادارة في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام تخصص الادارة والمالية، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2004.

6. ميسون زهوين ، اكتساب ملكية العقارية الخاصة عن طريق انحيازة ، مذكرة لنيل شهادة ماجيستر ، كلية الحقوق ، لجامعة تبسة السنة الجامعية 2006/2007.

### مذكرات الماستر

1. تيميقديسن عمر ، دور محافظة العقارية في تشريع الجزائري ، مذكرة نيل ماستر في القانون تخصص قانون الاداري ، كلية الحقوق جامعة بسكرة 2014.
2. عكموش صبرينة ، بن بارة آسيا ، دور القاضي الاداري في مرحلة التحقيق ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق فرع القانون العام تخصص جماعات محلية ، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية فرع القانون العام السنة الجامعية 2013/2014.

### المدخلات

1. جمال بوشنافة ، مداخلة الاثر المطهر للقيود الاول للعقارات في السجل العقاري ، دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري ، جامعة المدية .

### المجلات

1. العتروس بشير ، الشهر العقاري في القانون الجزائري ، مقال منشور بالمجلة القضائية ، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الأول ، قسم الوثائق ، 2004 .
2. مران بدران ، الطابع التحقيقي للاثبات في المواد الادارية ، مداخلة ، مجلة مجلس الدولة العدد 09 ، 2009.

## الفهرس

رس

	الفهرس
	البسمة
	الشكر
	الإهداء
01	مقدمة
04	الفصل الاول دور المسح العقاري العام وهيئاته الادارية في عملية الترقيم العقاري
05	المبحث الاول ماهية المسح العقاري العام والجهة التي تقوم به كهيئة ادارية
06	المطلب الأول تعريف المسح العقاري اعام واهدافه
06	الفرع الأول تعريف المسح العقاري العام
07	الفرع الثاني أهداف المسح العقاري العام
07	اولا الهدف الاجتماعي

07	ثانيا الهدف الاقتصادي
07	ثالثا الهدف الجبائي
07	رابعا الهدف العقاري
07	المطلب الثاني هيئات المسح العقاري العام وإجراءاته
07	الفرع الأول هيئات المسح العقاري العام
08	أولا الوكالة الوطنية لمسح الاراضي
08	ثانيا المحافظة العقارية
09	الفرع الثاني اجراءات اعداد المسح العام
09	أولا افتتاح عملية المسح العقاري العام
09	ثانيا تشكيل لجنة المسح العقاري العام
09	ثالثا مراحل إجراءات المسح
11	المطلب الثالث علاقة الوكالة الوطنية لمسح الاراضي بالمحافظة العقارية
11	الفرع الأول اتصال المحافظة العقارية بالوكالة الوطنية لمسح الاراضي
12	الفرع الثاني اتصال الوكالة الوطنية لمسح الاراضي بالمحافظة العقارية
13	المبحث الثاني ترقيم العقارات الممسوحة من طرف المحافظة العقارية وتسليم الدفتر العقاري
14	المطلب الاول الترقيم العقاري كإجراء لإعداد الدفتر العقاري
14	الفرع الاول تعريف الترقيم العقاري وانواعه
15	الفرع الثاني أنواع الترقيم العقاري
15	أولا الترقيم المؤقت
15	01- الترقيم المؤقت لمدة 04 اشهر
16	02- الترقيم المؤقت لمدة 02 سنتين
16	أ-الترقيم المؤقت باسم طالبه لمدة سنتين
16	ب-الترقيم لحساب العقارات غير المطال بها
18	03-حجية الترقيم المؤقت
19	ثانيا الترقيم النهائي
19	01- الترقيم النهائي ابتداء
21	02- الترقيم النهائي على اساس انتهاء مدة الترقيم المؤقت
22	ثالثا القواعد التي يقوم عليها الترقيم العقاري بنوعيه
23	المطلب الثاني اجراءات تسليم الدفتر العقاري
23	الفرع الأول تعريف الدفتر العقاري وبيان مضمونه
23	أولا- تعريف الدفتر العقاري
24	ثانيا- مضمون الدفتر العقاري
24	الفرع الثاني أهداف الدفتر العقاري وطبيعته القانونية
24	أولا أهداف الدفتر العقاري
25	ثانيا الطبيعة القانونية للدفتر العقاري
25	الفرع الثالث تسليم الدفتر العقاري وحجيته في مواجهة الغير

25	أولا- تسليم الدفتر لعقاري
25	ثانيا- حجية الدفتر العقاري
27	الفصل الثانيسلطات القاضي الاداري في منازعات الترقيم العقاري وحدودها
28	المبحث الاول سلطة القاضي الإداري عند التحقيق في منازعات الترقيم العقاري
29	المطلب الاول منازعات الترقيم العقاري المؤقت والنهائي
29	الفرع الأول منازعات الترقيم المؤقت
30	اولا منازعات رفض الترقيم
30	ثانيا منازعات الترقيم المؤقت المبني على الغش والتزوير
30	الفرع الثاني منازعات الترقيم النهائي
31	المطلب الثاني دور القاضي الاداري في بسط رقابته على الجانبين الشكلي والموضوعي للدعوى
31	الفرع الاول : سلطة القاضي الإداري في رقابة الجانب الشكلي للدعوى
32	أولا : رقابة الشروط الخاصة بعريضة افتتاح الدعوى ووجوب اشهارها
33	ثانيا: رقابة الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى والاختصاص
33	01-الرقابة من حيث أطراف الدعوى
33	02-تمثيل أطراف الخصومة امام القضاء الاداري في منازعات الترقيم العقاري
35	03- الرقابة من حيث الاختصاص
35	أ-الاختصاص النوعي
36	ب-الاختصاص الاقليمي
37	ت-الطبيعة القانونية للدفع بعدم الاختصاص النوعي والاقليمي
38	ثالثا: رقابة القاضي الاداري لمواعيد رفع دعوى منازعات الترقيم
38	01-ميعاد رفع دعوى الترقمي المؤقت
38	02-ميعاد رفع دعوى رفض الترقيم
38	03- ميعاد رفع الدعوى في حالة اكتشاف الترقيم المبني على غش أو تزوير
38	04-ميعاد رفع دعوى الترقيم النهائي
39	الفرع الثاني سلطة القاضي الإداري في رقابة موضوع الدعوى
39	أولا الأمر بإجراء التحقيق وتقدير ملائمته
39	01- الأمر بالجوء إلى الخبرة
40	02- الأمر بالجوء إلى الانتقال والمعاينة
41	ثانيا سلطة القاضي الاداري في ادارة الخصومة وتهيئتها للفصل فيها
41	01- إلزام الأطراف المتنازعة بتسليم المذكرات الجوابية والمستندات
41	أ- الانذار بتسليم المذكرات
42	ب-تكليف الطرفين بإيداع المستندات
43	02- مراقبة الشروط الموضوعية لدوى الالغاء

43	أ- عيب عدم الاختصاص
44	ب- عيب الشكل
44	ت- عيب محل القرار
44	ث- عيب السبب
44	ج- عيب اساءة استعمال السلطة
44	03-مراقبة ادلة الدعوى المقدمة من طرفي الخصومة القضائية
45	المبحث الثاني حدود سلطة القاضي الاداري في منازعات الترقيم العقاري :
45	المطلب الاول الدور المنكمش للقاضي الاداري في منازعات الترقيم
46	الفرع الاول القيود الواردة على دور القاضي الاداري بسبب سلطة التقرير
46	أولا الاساس النظري
46	ثانيا الاساس القضائي
47	الفرع الثاني قيد منع حلول القاضي الاداري محل الادارة
49	الفرع الثالث الاستثناءات الواردة على مبدأ حضر توجيه الاوامر الى الادارة
50	المطلب الثاني دور القاضي الاداري الواسع في منازعات الترقيم ودعوى التعويض في واقع العمل القضائي
51	الفرع الاول دور القاضي الاداري في منازعات الترقيم
52	الفرع الثاني المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري وسلطات القاضي الاداري فيها
52	أولا الطبيعة القانونية للمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري
52	ثانيا اركان المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري
52	ثالثا الاثار المترتبة عن قيام مسؤولية المحافظ العقاري المدنية
53	01- دعوى التعويض
55	02-دعوى الرجوع والمسؤولية الادارية في جانب المحافظ العقاري
56	خاتمة
60	قائمة المراجع
62	الفهرس