

جامعة زيان عاشور بالجلفة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

اختصاص القضاء في الفصل في منازعات الترقيم المؤقت للملكية العقارية

مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر
تخصص قانون عقاري

بإشراف الدكتور الأستاذ :

حميد بن عليّة

إعداد الطالب :

فخيت بولرباح

لجنة المناقشة :

1. الأستاذ العقون سعد رئيسا
2. الأستاذ بن عليّة حميد مقرا
3. الأستاذ لعروسي سليمان عضوا

السنة الجامعية 2015/2014



الإهداء

الحمد لله والسلام على رسول الله ، اللهم أني أسألك خير المسألة وخير الدعاء ، وخير النجاح وخير العلم ، وخير العمل وخير الثواب ، وخير الحياة وخير المماتاللهم ارفع درجتي .
يارب إذا أعطيتني قوة لا تأخذ عقلي ، وإذا أعطيتني نجاحا لا تأخذ تواضعي ، وإذا أعطيتني تواضعا لا تأخذ اعتزازي بكرامتي...أما بعد :
فباسم المعزة :

. أهدى هذا العمل إلى والدي الكريمين أطال الله في عمرهما.

. و إلى زوجتي وابني الكتكوت قصي عبد الرؤوف.

. و إلى إخوتي وأخواتي .

. وإلى كل الزملاء والأصدقاء.

شكر و تقدير

جميل أن يكون الشخص على عتبة التتويج والأجل أن يجد حوله أشخاصا شاركوه بناء معارفه فلا يجد ما يقدمه لهم سوى كلمات شكر وتقدير واحترام ، لذا أتوجه بشكر خالص إلى الأستاذ الدكتور بن عليّة حميد الذي تفضل بالإشراف على هذا البحث فلم ييخل علي بتوجيهاته ونصائحه وغمري بكرمه وساعديني في تأصيل هذا البحث .

كما أتوجه بالشكر والتقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة الأستاذين العقون سعد و لعروسي سليمان علي قبولهما مناقشة هذا البحث من جهة وشاكرهما من جهة ثانية الجهد المبذول في التدريس والتكوين في مجال التعليم العالي والبحث العلمي .

ومن بعيد أشكر كل أستاذ علمني حرفا طيلة مشواري الدراسي .

حقا صدق من قال من علمني حرفا كنت له عبدا.

مقدمة:

يهتم كل مشرع بضبط الملكية العقارية بتبني نظام قانوني خاص بها يتلاءم مع طبيعتها ويهدف في عمومها إلى إعلام الغير بالملاك الحقيقيين وبكل التصرفات المختلفة الواقعة على العقار ويسمى هذا النظام بنظام الشهر العقاري، وبالرجوع إلى النصوص القانونية المعتمدة في الجزائر وهي الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري والمرسومان التنفيذيان له وهما المرسوم رقم 62/76 والمرسوم رقم 63/76 نلاحظ أن المشرع قد أخذ بنظام الشهر العيني وكمرحلة انتقالية ومؤقتة وفي انتظار إتمام عملية مسح الأراضي التي تشكل الأساس المادي للسجل العيني أخذ بنظام الشهر الشخصي في البلديات التي لم تتم فيها عملية المسح .

فبعد أن تنتهي أعمال المسح العقاري من تحديد حدود البلديات والملكيات المجاورة داخل كل بلدية والتحقيق في الميدان لإبراز أصحاب الحقوق والملاك مع إعداد مختلف وثائق المسح من مخططات وسجلات وجداول تبين العقارات المسوحة مرتبة ضمن أقسام ومجموعات ملكية، يتولى المحافظ العقاري بعد الإيداع القانوني للوثائق السابقة عملية تأسيس السجل العقاري وبيباشر إجراءات القيد الأول بإتباع الترقيم العقاري الذي يعكس بعد شهره طريقا وحيدا للاعتراف بحق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى في ظل نظام الشهر العيني.

ويحدث كثيرا أن يتغيب أصحاب الحقوق العينية عن أعمال المسح فيتضررون بذلك من إجراءات الانتقال من النظام الشخصي إلى النظام العيني بترقيم حقوقهم باسم الغير عند القيد الأول كما قد يترتب في أحيان كثيرة أخطاء تمس بحق الملكية للأشخاص نتيجة للسرعة التي تطبع إنجاز أعمال المسح وعليه يعترف القانون للمتضررين بحق الطعن في عملية الترقيم أمام الإدارة المختصة بالمسح وتأسيس السجل العقاري أو أمام القضاء المختص من أجل تصحيح القيود العقارية الناجمة بإتباع إجراءات تشتت تارة بين أحكام مختلف القوانين والأوامر واللوائح وتارة أخرى تميزت بالغموض الذي احتاج إلى تدخل من القضاء لرفع اللبس.

ويبقى مؤكداً من دون منازع على أن التعرض إلى المنازعات المترتبة عن عملية الانتقال بين نظامين عقاريين مختلفين يحتل أهمية بالغة لارتباطه بالحفاظ وحماية الملكية العقارية وبالنتيجة لذلك الإجراءات الواجبة للاقتضاء للمنازعة في عملية ترقيم ترتبت حتماً عن حقوق ملكية معترف بها قبل المسح.

1 - أهمية الموضوع :

موضوع الترقيم العقاري المعتمد في إجراءات المسح ، يكتسي أهمية بالغة وما زاد من أهميته هو مدى الاهتمام الذي يتمتع به العقار في حد ذاته في تحقيق النمو والازدهار للمجتمع.

2 - أهداف البحث أو الدراسة :

إن الهدف من هذه الدراسة يرمي بصورة جوهرية إلى دراسة مضمون عملية الترقيم المؤقت للعقارات والمنازعات الخاصة بها أمام المحافظ العقاري وأمام الجهات القضائية. حيث أن المحافظ العقاري ينظر في أول وهلة إلى وسائل الإثبات إذا كانت تصلح للترقيم النهائي ، فإن لم تكن كذلك ، ينتقل إلى الترقيم المؤقت ، وفي هذه الحالة يدقق فيها من أجل تحديد المدة التي تتناسب هذه الإثباتات حيث أن مدة الترقيم المؤقت تختلف باختلاف وسائل الإثبات المقدمة للمحافظ العقاري.

3 - أسباب اختيار الموضوع:

لقد تعددت الدوافع الذاتية والموضوعية التي أدت بنا إلى اختيار هذا الموضوع الذي يكاد أن يكون مهملاً ، إذ أننا نعتقد بأن هذه الدراسة سوف تسهم ولو بقسط يسير في تسليط الضوء على بعض الجوانب المتعلقة بالوسائل والآليات المتبعة من أجل إثبات حق الملكية العقارية الخاصة التي يعترئها الغموض ، إضافة إلى تعميق الإطلاع و المعرفة لأهل الاختصاص والمهتمين بالمجال العقاري، إذ أن هذا المجال الذي لا زال لم يأخذ حظه الوافر من الكتابات والدراسات من طرف المختصين، خلافاً لما هو عليه الحال في المواضيع القانونية الأخرى ، إذ أن الكتابات والدراسات في هذا المجال لا زالت قليلة.

ولعل الدافع الذاتي لتناولنا هذا الموضوع كون هذا الأخير أقرب من غيره من

المواضيع إلى مجالنا العملي.

4 - صعوبات البحث في الموضوع :

إن أهم الصعوبات تتمثل في قلة المراجع القانونية المتخصصة في هذا الموضوع وكذا صعوبة التعامل مع المراجع العامة ، وتكليفها وفقا للموضوع المتناول، وعليه لم يكن البحث في هذا الموضوع بالأمر السهل والهين.

5- الإشكالية :

مدى مساهمة التشريع والقضاء في الفصل في منازعات الترقيم المؤقت للملكية العقارية ؟
الدراسات السابقة :

بعد البحث والإطلاع والرجوع إلى الكتب والرسائل العلمية وسؤال المختصين وبعد بذل ما استطعنا من جهد لم نعثر على كتب متخصصة في بحثنا هذا، إلا أنه توجد دراسات سابقة تتعلق بعملية الترقيم العقاري دون التطرق إلى اختصاص القضاء في الفصل منازعات الترقيم المؤقت ، بل تطرقت لمنازعات الترقيم النهائي.

المنهج المتبع في البحث :

يعتمد موضوع البحث في دراسته على المنهج الوصفي التحليلي وذلك من خلال تحليل نتائج الترقيم العقاري المؤقت في حالة وجود احتجاجات مثارة أمام الجهات القضائية المختصة.

خطة البحث :

ستتم دراسة هذا الموضوع والخاص باختصاص القضاء في الفصل في منازعات الترقيم المؤقت للملكية العقارية من خلال تقسيما ثنائيا إلى فصلين، أتناول في الفصل الأول مضمون عملية الترقيم العقاري ، و أخصص الفصل الثاني لنظام اختصاص القضاء في الفصل في منازعات الترقيم المؤقت.

ومن خلال ذلك تكون خطة البحث في الموضوع وفق التقسيم الآتي:

مقدمة

الفصل الأول : مضمون عملية التقييم العقاري

المبحث الأول: إجراءات إعداد مسح الأراضي العام

المطلب الأول: افتتاح عملية مسح الأراضي

المطلب الثاني : لجنة مسح الأراضي

المبحث الثاني : إجراء عملية التقييم العقاري

المطلب الأول: إيداع وثائق المسح

المطلب الثاني : ترقيم العقارات المسوحة

الفصل الثاني : نظام اختصاص القضاء في الفصل في منازعات التقييم المؤقت

المبحث الأول: من خلال النصوص التشريعية

المطلب الأول: منازعات التقييم المؤقت أمام القضاء العادي

المطلب الثاني : منازعات التقييم المؤقت أمام القضاء الإداري

المبحث الثاني : من خلال الاجتهادات القضائية

المطلب الأول: القضاء العادي

المطلب الثاني : القضاء الإداري

خاتمة

الفصل الأول

مضمون عملية الترقيم

سن الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

وحددت شروط تطبيق هذا النص التشريعي بالمرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 92-234 المؤرخ في 1992/04/07 فيما يخص الأحكام المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام ، وبالمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19، فيما يخص الأحكام المتعلقة بتأسيس السجل العقاري.

ولقد مست هذه التعديلات :

- إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ، التي يمكن أن يتم مستقبلا بالقسم أو بمجموعة من الأقسام.

- مدة التقييم العقاري التي خفضت من 5 سنوات إلى 4 أشهر عندما يكون العقار المحقق موضوع حيازة بلغت المدة القانونية للتقادم المكسب ، وإلى سنتين (2) عندما لا يحوز المالك الظاهر على سند كاف للإثبات له .

وسنتناول دراسة هذا الفصل من خلال مبحثين الأول خاص بإجراءات إعداد مسح الأراضي العام والثاني خاص بإجراء عملية التقييم العقاري .

المبحث الأول : إجراءات إعداد مسح الأراضي العام

تطرق المشرع في المرسوم 62/76 إلى أحكام تتعلق بإجراءات إعداد مسح الأراضي العام وبضبطه وقد ورد دور المحافظ العقاري في مادتين هما المادة 07 المحدثه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 والتي تتحدث عن إنشاء لجنة مسح الأراضي باعتبار المحافظ العقاري أحد الأعضاء المشكلين لها والمادة 26 التي تشير إلى أحكام الباب الرابع من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري وذلك باعتبار الموظف المكلف بمسكه هو المحافظ العقاري¹.

المطلب الأول : افتتاح عملية مسح الأراضي

يتم افتتاح عمليات مسح الأراضي في كل بلدية بمقتضى قرار يصدره والي الولاية ينشر في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية . ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي به . وقبل خمسة عشر يوما من افتتاح هذه العمليات. يعلم المواطنين عن طريق لصق للإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة .

تشتمل عمليات إعداد المسح العام لجميع العقارات على ما يأتي :

- القوام المادي وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر، أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية .
- القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها. ونمط استعمال البنيات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق.
- الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون. وكذلك كيفية الاستغلال.
- ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية الخاصة . ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسمة وبكيفية دائمة . إما بواسطة معالم من حجر وإما بواسطة علامات أخرى . ويتم وضع الحدود بمساعدة المالكين.

¹ - مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة ، الطبعة الثانية 2008، ص 110.

المطلب الثاني : لجنة مسح الأراضي

تنص المادة 07 من المرسوم رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 على أنه تنشأ لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح عمليات المسح. وتتكون هذه اللجنة من :

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا . يعينه رئيس المجلس القضائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله . نائبا للرئيس.
- ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة .
- ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية .
- ممثل لوزارة الدفاع الوطني .
- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية .
- موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية .
- المحافظ العقاري المختص إقليميا . أو ممثله.

وبالنسبة لعمليات مسح الأراضي التي تتم في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية تستكمل هذه اللجنة بممثل عن مديرية الثقافة في الولاية .

أما بالنسبة لعمليات المسح التي تتم خارج المناطق الحضرية ، تستكمل لجنة مسح الأراضي بممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري. ويتولى كاتب اللجنة ، العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

ما يعاب على هذه اللجنة ، أنها تتشكل من عدة أعضاء يصعب إجماعهم بأكملهم في وقت واحد من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية¹. كما أن المشرع لم يعط الأولوية في تشكيل هذه اللجنة ، إلى ترتيب الأشخاص الفعالة في عملية المسح . ذلك انه أدرج المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله في الصف العاشر في حين أن الأصل ينبغي أن يكون العضو الثالث بعد القاضي رئيس اللجنة ورئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمسح . ثم يليهم المحافظ العقاري المحافظ العقاري المختص إقليميا لأنه هو الذي يكلف بإعداد مخطط مسح الأراضي ويرسم صورة عن كافة

¹ - مجيد خلفوني ، المرجع نفسه ، ص: 111.

العقارات الممسوحة في إقليم البلدية ويقوم بإيداعها بعدئذ لدى المحافظة العقارية ، التي بدورها تمسك سجلا عقاريا على أساس وثائق المسح التي تستلمها بعد إعطاء لكل قطعة عقارية ممسوحة رقما واضحا¹.

*مهام لجنة مسح الأراضي :

- تعمل اللجنة على السير الحسن لعمليات المسح العام للأراضي حيث تتولى :
- جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية.
- التثبت عن الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم ، وفي حالة عدم وجود اتفاق التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك .
- البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.
- تقوم بمساعدة المالكين والحائزين للحقوق العينية والذين ألزمهم المشرع عند الحاجة الإدلاء بملاحظاتهم.
- تقوم بتسجيل العقارات التي لم يتبين المالك الحقيقي لها ضمن وثائق المسح .
- استلام شكاوى المواطنين وفحصها والسعي والعمل على إنهاء الخلاف وديا بين المعنيين بالأمر متى شاب نزاع حول الرسم المساحي لعقاراتهم.
- كما تقوم عند فشل التوفيق بين المتنازعين بإعطائهم مهلة ثلاثة أشهر من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة.

كما تجتمع اللجنة بناء على طلب ممثل الولاية لمسح الأراضي أو بطلب من رئيسها ويقوم العضو الممثل لوكالة مسح الأراضي باعتباره كاتب اللجنة بإعداد محضر مفصل عن مداوات هاته اللجنة والتي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات ويجب على الأقل أن يكون ثلثا أعضائها حاضرين وإذا تساوى الأصوات يرجح صوت الرئيس .

¹ - مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص : 112.

وتنفذ قرارات اللجنة بموجب قرار من الوالي.¹

المبحث الثاني : إجراء عملية الترقيم العقاري

باعتبار أن مسح الأراضي العام هو الأساس المادي للسجل العقاري ، حيث أنه بعد قيام مصلحة مسح الأراضي بتحديد النطاق الطبيعي للعقارات ، ومعرفة مالكيها وتبين ذلك وثائق المسح ، تودع² ، هذه الوثائق لدى المحافظ العقارية مقابل محضر استلام يحرره المحافظ العقاري و الذي يتم شهره لإعلام المالكين بتأسيس السجل العقاري وكذلك لكي يودعوا الجداول المتعلقة بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري³ ، ثم بعد ذلك تبدأ عملية ترقيم العقارات الممسوحة من طرف المحافظ العقاري وعليه سنتناول في المطلب الأول إيداع وثائق المسح و في المطلب الثاني ترقيم العقارات الممسوحة.

المطلب الأول : إيداع وثائق المسح

بمجرد انتهاء إجراءات إعداد مسح الأراضي ، تعتبر وثائق المسح التي نتجت عن هذه العمليات مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية .
وتعد ثلاث نسخ من وثائق المسح :
. نسخة تودع بمقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول الجمهور .

¹ - أنظر المادة 8 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 ، الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 1992/04/08 .
² - المادة 10 من الأمر 74/75 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 52 مؤرخة في 1975/11/18 .

³ - المادة 13 من الأمر 74/75 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، المرجع نفسه .

. نسخة تحفظ بمصلحة المسح للمعاينة ، في متناول أعوان المسح والهيئات العمومية وكذا الخواص .

. و نسخة تودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري .
حيث تشكل عملية الإيداع الأخيرة ، همزة وصل أساسية بين المصلحتين.

*محضر تسليم وثائق مسح الأراضي:

حتى يتمكن المحافظ العقاري من القيام بالإجراء الأول في السجل العقاري ، يجب إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ومراعاة للأحكام التنظيمية الجديدة فإن الإيداع يمكن أن يتم بقسم أو مجموعة أقسام ، هذا عندما تفوق مدة عمليات مسح الأراضي في بلدية ما أكثر من سنة مما يؤخر تأسيس السجل العقاري ، وهو حل عملي وضعه المشرع ، حيث تنص المادة 8 من المرسوم رقم 63/76¹ على الآتي : " تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري ، ويتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية .

يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري "

يتبين من آخر فقرة في المادة السابقة ، أن المحافظ العقاري بمناسبة تسلمه لوثائق المسح يعد محضر التسليم ، الذي يكون موضوع إشهار واسع بكل الوسائل المسندة ، خلال ثمانية أيام من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي.

يهدف هذا الإشهار من جهة إلى حضور المالكين أو أصحاب الحقوق العينية العقارية إلى المحافظة العقارية ، وذلك لتسليمهم حسب الحالة الدفتر العقاري وشهادة التقييم العقاري المؤقتة ومن جهة أخرى لإثارة الاحتجاجات من قبل الأشخاص الذين لهم مصلحة في ذلك².

¹ - أنظر المادة 08 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم

بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 ، الجريدة الرسمية العدد 34 مؤرخة في 23/05/1993.

² - التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي التقييم العقاري ، الصادرة عن

المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية.

وجاء في المادة 9 من المرسوم رقم 63/76¹ المتعلق بتأسيس السجل العقاري: " يكون محضر التسليم المنصوص عليه في المادة السابقة ، محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة أربعة أشهر ، بكل وسيلة أو دعامة مناسبة ، وهذا قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري " ومن الملاحظ أن تاريخ هذا المحضر له أهمية بالغة ، لأن الترقيمات العقارية تصبح نافذة من يوم تسليم وثائق مسح الأراضي ، مما يستوجب فتح فهرس متسلسل حسب التاريخ من أجل ترتيب المحاضر مع بقية الوثائق المودعة من أجل الإشهار ، وهذا لمتابعة التواريخ المشار إليها في هذه الوثائق.

المطلب الثاني : ترقيم العقارات الممسوحة

يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية عند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقاري ، وقد فرض المشرع الترقيمات أي بمجرد إمضاء المحافظ العقاري على محضر التسليم ، حتى يكون منهاج مسك الوثائق عمليا عند تسليم وثائق المسح للمحافظ العقاري².

وهو ماورد في المادة 11 من المرسوم رقم 63/76³. وعلى المحافظ العقاري أن يتخذ الإجراءات اللازمة للتكفل بوثائق المسح عند استلامها ، لا سيما السهر على أن يكون الأعوان المكلفون بعمليات الترقيم العقاري مطلعون على الأحكام التنظيمية قبل استلام الوثائق.

¹ - أنظر المادة 09 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 . المرجع نفسه.

² - التعلية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 ، المرجع السابق .

³ - المادة 11 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 : " يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة

في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي .

يعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي " .

يتم التقييم العقاري على أساس معلومات مدرجة في البطاقة العقارية نموذج T10 هذه الوثيقة تحتوي على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني.

ودراسة هذه الوثيقة ، يمكن أن تبين إحدى الحالات التالية :

- عقار بسند.
 - عقار بدون سند لكنه محل الحيازة ، تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها أن يكتسب حق الملكية بالتقادم المكسب.
 - عقار بدون سند ولا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري تحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر.
 - العقارات المحقق طبيعتها لم تكن موضوع مطالبة من أي شخص كان.
- وتبعا لهذه الحالات تتم عملية التقييم كالاتي:

الفرع الأول : التقييم النهائي

المادة 12 من المرسوم رقم 63/76 ، جاء فيها : " يعتبر التقييم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية ...".

ففي حالة ما إذا كان السند القانوني ثابت ، لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه ، فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي.

يسلم عند التقييم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم ، سواء كان هؤلاء أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية عمومية (الدولة ، الولاية ، البلدية ، أو المؤسسات العمومية الأخرى).

وفي حالة الشيوخ ، يعد دفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية ، أو يتفق الملاك في الشيوخ فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية والاحتفاظ به ¹

كما ينقل المحافظ عند الاقتضاء ، بمناسبة هذا التقييم ، إجباريا في السجل العقاري قيود الامتيازات الرهون وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي تنقض مدة صلاحيتها

¹ - رمول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون

والملاحظ في الحياة العملية أن الأحكام القضائية، باعتبار أن الحكم كسند رسمي ينصب على العقار أو الحقوق العينية المطالب بملكيتها أو المتنازع عليها ، تأتي في بعض الأحيان خالية من المعلومات الضرورية مما يجعل المساحين والمحافظين العقاريين يعاملونها تقريبا معاملة العقود العرفية¹.

الفرع الثاني : الترقيم المؤقت

كل العقارات التي لم يتم ترقيمها نهائيا تدرج ضمن حالات الترقيم المؤقت ، إذ أن هذا النوع من الترقيم يقر بحيازة طالب الترقيم وليس بالملكية ، حيث أن هناك نوعان من الترقيم . فكل نوع ينفرد عن الآخر في وسائل إثبات الحيازة لكنهما يشتركان في الآثار . يختلف الترقيم المؤقت باختلاف مدة وطبيعة عناصر إثبات الحيازة ، وعليه فقد اقر المشرع الجزائري نوعين من الترقيم المؤقت وهي كالآتي :

أولا . الترقيم العقاري لمدة أربعة أشهر:

تنص المادة 13 من المرسوم 63/76² ، على أنه عند عدم حصول المالكين الظاهرين على سندات ملكية قانونية والتي تثبت امتلاك المالك الظاهر للعقار قانونا . ومن ثم يمكن للمالك الظاهر أن يكون حائزا للعقار بموجب سندات رسمية أو عرفية ثابتة التاريخ ، فقد يتبين ذلك من خلال التحقيقات التي تقوم بها الفرقة المختلطة على أنه يحوز العقار لمدة تفوق خمسة عشرة سنة من يوم الحصول على المعلومات الناجمة عن التحقيقات والتحري الرامي إلى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيازة³ . ويكون ذلك حسب الحالات التالية :

¹ - زروقي ليلي وحمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، دار هومة ، طبعة

جديدة 2013/2012 ، ص 54.

² - المادة 13 من المرسوم 63/76 السابق الذكر .

³ - المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2004/09/04 تحت رقم 4618 المتعلقة بتسوية

وضعية عقارات ممسوحة مسجلة في حساب مجهول .

1. الحيابة الثابتة بسندات رسمية : يمكن الاستناد لبعض السندات الرسمية حتى ولو لم يكن موضوعها يتعلق بحق الملكية العقارية ، إذ أن الاعتماد على هذه السندات ليس في إثبات حق الملكية ، وإنما في إثبات وقائع الحيابة ، سنحاول أن نبين أهمها :

أ . شهادة الحيابة : قد يحصل أن يثبت المالك الظاهر حيابته للعقار بموجب سندات رسمية كما هو الشأن بالنسبة لشهادة الحيابة المنصوص عليها في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري¹ ، حيث أنه من استقراء نص المادة 12 من المرسوم 63/76 يلاحظ أن شهادة الحيابة لا تندرج ضمن حالات الترقيم النهائي المباشر ، لأنها تعتبر من قبيل السندات المثبتة للملكية والمنصوص عليها في هذه المادة ، إنما هي سند رسمي مشهر يثبت واقعة الحيابة الشرعية لطالب الترقيم العقاري فقط ، إذ يمكن إدراجها في حالات الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر اعتمادا على نص المادة 13 فقرة 01 من نفس المرسوم. فبالرجوع إلى نص هذه المادة في قولها : "...بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق

مسح الأراضي ، حيابة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال"

إضافة إلى ذلك فإن صاحب شهادة الحيابة سابقا لم يكن له الحق المطالبة بدعوى الملكية تجاه الغير إلا بعد إعداد عقد الشهرة ، وحاليا بعد حصوله على سند الملكية جراء التحقيق العقاري . والسبب راجع لأن هذه الشهادة تثبت وقائع الحيابة وليس الملكية .

ب . العقود التوثيقية المشهورة : فهي تتضمن معلومات غير كافية توضح بدقة تعيين العقار أو أنها تتعلق بالتنازل عن حقوق ميراثية أو حقوق عقارية غير مقدرة . علما بأن مثل هذه العقود لم يعد يتم تحريرها منذ 1961 ، وهي الحالات التي تطرقت إليها المذكرة رقم 3256 الصادرة بتاريخ 1976/05/18 عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري في

¹ - القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم والصادر بالجريدة الرسمية

الصفحة 31¹ ، إذ أطلقت عليها اسم الحالات غير الدقيقة. حيث تنص هذه المذكرة على أنه في حالة مواجهة المحافظ العقاري لمثل هذه الحالات يجب عليه أن يعمل على تحديد هذه الحقوق العقارية المشاعة ، إذ على إثر التحقيق الذي يقوم به المحافظ العقاري تتحدد طبيعة التقييم . وفي هذا الشأن يكون المحافظ العقاري أمام ثلاثة حالات وهي على النحو التالي :

. الحالة الأولى : إمكانية تحديد العقار والحقوق العقارية موضوع التصرف : في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بإجراءات التقييم النهائي ، لأن نتائج التحقيق المتوصل إليها من طرف المحافظ العقاري أثبتت بأن العقار موضوع التقييم ملك لطالبه.

. الحالة الثانية : إمكانية تحديد العقار دون إمكانية تحديد الحقوق العقارية: تندرج هذه الحالة ضمن حالات التقييم المؤقت لمدة 04 أشهر . يرجع السبب في ذلك لأنه قد تم التأكد من أن العقار موضوع التصرف هو نفسه العقار موضوع التقييم ، وهو قرينة على أن المالك الظاهر يحوز هذه العقار لأكثر من 15 سنة .

. الحالة الثالثة : عدم إمكانية تحديد العقار والحقوق العقارية موضوع التصرف : ترد هذه الحالة في العقود التوثيقية القديمة التي يتم من خلالها التنازل عن الحقوق العقارية الموروثة كما لو جاءت بهذه الصيغة أو صيغة مشابهة لها " التنازل عن الحقوق العقارية الموروثة من أبيهم مهما كانت قيمتها ومصدرها دون استثناء أو قيد " إذ في هذه السندات لا يتم تعيين الحقوق العقارية المتصرف فيها أو تعيين العقار أو حتى أصل ملكيته ، فهذا النوع من السندات لا يسمح بالتأكد من أن الحقوق العقارية موضوع التصرف هي نفسها تلك المطلوبة للتقييم ، بل لا يصلح أيضا من أن العقار موضوع التصرف هو نفسه موضوع التقييم ، وبالتالي فلا يمكن إدراجه ضمن الحالات التي تنص عليها المادة 13 من المرسوم ، وإنما يدخل تحت أحكام المادة 14.

¹ - المذكرة رقم 3256 الصادرة بتاريخ 18/05/1976 عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري والمتعلقة

بكيفية تطبيق المرسوم 63/76.

ج . الأحكام القضائية : يمكن أن تتعلق الأحكام القضائية بنزاعات عقارية دون أن تنطبق إلى حق الملكية إذ أنه من فحواه يتبين للمحافظ العقاري بأن العقار موضوع النزاع هو نفسه موضوع الترقيم ، وأن تاريخ هذا الحكم سابق عن تاريخ الترقيم بخمسة عشر سنة ، مما يدعو إلى القول بأن المالك الظاهر كان يحوز هذا العقار منذ تاريخ الحكم ، وأن هذه المدة لا تقل عن مدة التقادم وهي خمسة عشر سنة .

2 . إثبات الحيابة سند عرفي ثابت التاريخ¹ : يمكن اعتبار العقود العرفية الثابتة التاريخ سندات لإثبات مدة الحيابة القانونية التي تؤدي إلى اكتساب العقار بالتقادم ، وتكون هذه الحالة عند اكتساب المالك الظاهر العقار بموجب سند عرفي ثابت التاريخ بعد 1970/12/31 . وتعتبر عقودا عرفية ذات تاريخ ثابت طبقا لنص المادة 328 من القانون المدني الجزائري في الحالات التالية:

- 1 . من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام .
- 2 . من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص .
- 3 . من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء .
- 4 . من يوم تسجيله طبقا لنص المادة 89 من المرسوم 63/76.

إضافة إلى هذه السندات يمكن التحقق عن طريق التحري الميداني وجمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيابة المثارة ، والتأكد من أن الحائز يمارس الحيابة طبقا لمقتضيات القانوني المدني . إذ تظهر من خلال الأعمال المادية التي يمكن الفرقة المختلطة أن تلاحظها أثناء التحقيق وعليه فإن هذا النوع من السندات يصلح للترقيم العقاري المؤقت لمدة 04 أشهر .

ثانيا . الترقيم العقاري لمدة سنتين² :

¹ - التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 ، المرجع السابق .

² - مدة الترقيم العقاري خفضت من 5 سنوات إلى 4 أشهر عندما يكون العقار المحقق موضوع حيابة بلغت المدة

القانونية للتقادم المكسب ، وإلى سنتين (2) عندما لا يحوز المالك الظاهر على سند كاف للإثبات به.

طبقاً لنص المادة 14 من المرسوم 63/76 ، يتم ترقيم العقار باسم طالبه مؤقتاً لمدة سنتين إذا ثبت من إجراءات التحقيق التي تقوم بها الفرقة المختلطة¹، أنه ليس للمالك الظاهر سند كاف لإثبات ملكيته للعقار. أو أنه ليس للحائز أي وثيقة تثبت ملكيته للعقار²، وأنه لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية . وهذا نكون أمام حالتين هما :

1 . حيازة العقار بسند غير كاف للإثبات : رغم أن شهادة الحيازة هي سند رسمي مشهور بالمحافظة العقارية إلا أنه لا يعتد بها في الترقيم النهائي ولا حتى في الترقيم المؤقت في بعض الحالات . والتساؤل الذي يطرح في هذا الصدد هو ما هو مقدار القوة الثبوتية لشهادة الحيازة ؟

الأصل أنه من تقدم بشهادة الحيازة للإثبات طالبا الترقيم العقاري ، أن يتم الترقيم المؤقت لمدة سنتين و ليس بأربعة أشهر إذا لم يكن مر على تاريخ شهر شهادة الحيازة عشر سنوات نظراً لعدة أسباب أهمها :

أ . حتى يصبح حائز العقار مالكا له بالتقادم يجب على الشهادة أن تستوفي عشر سنوات من تاريخ إشهارها وأن شهادة الحيازة قبل انقضاء عشر سنوات هي عبارة عن سند يثبت الحيازة منذ تاريخ الإشهار وليس الملكية وبذلك فهي لا تخضع لأحكام الترقيم المؤقت المنصوص عليه في المادة 13 من المرسوم 63/76 وإنما تخضع لأحكام المادة 14 منه ، وعليه فطلب الترقيم بالاعتماد على شهادة الحيازة يدخل في طائفة العقارات المرقمة ترقيميا مؤقتاً لمدة سنتين لنص المادة 14 من المرسوم إذا لم تكن قد استوفت الحيازة مدة 10 سنوات من تاريخ إشهارها الشهادة .

ب- لقد ذهبت التعليمات رقم 3256 الصادرة بتاريخ 18/05/1976 عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري في نفس الاتجاه ، إذ تطرقت إلى حيازة العقار بسند لمدة

¹ - الفرقة المختلطة متكونة من رئيس الفرقة وهو ممثل مديرية مسح الأراضي ومحقق يمثل المحافظة العقارية وعون محرر من مديرية مسح الأراضي وممثل عن مديرية أملاك الدولة و ممثل عن البلدية ، ولمعرفة دور كل واحد منهم طالع الدليل التطبيقي المتعلق بالتحقيق العقاري الموحد الصادر عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في جويلية سنة 2000.

² - المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 04/09/2004 تحت رقم 4618 ، المرجع السابق.

عشر سنوات طبقا لنص المادة 827 من القانون المدني الجزائري في خانة الملكيات العقارية إذ أدرجت حالة العقار الذي تمت حيازته سند والذي لم يستوفي المدة القانونية عشر سنوات طبقا لنص المادة 828 من القانون المدني الجزائري في خانة الملكيات العقارية بدون سند.

ج - يمكن أن يحصل طالب التقييم على شهادة الحيازة في مدة لا تصل حتى 18 شهرا من تاريخ حيازته للعقار وهي مدة قصيرة جدا لاكتساب العقار بالتقادم.

د - كما أنه يمكن لصاحب شهادة الحيازة أن يثير مدة التقادم بدلا من شهادة الحيازة ، إذا استطاع أن يثبت حيازته للعقار قبل إعداد شهادة الحيازة وأن هذه المدة تجاوزت مدة 15 سنة .

و- إن التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري¹ قد بينت سندات الملكية المعترف بها قانونا دون الإشارة إلى شهادة الحيازة.

2 . حيازة العقار بدون سند : إن الحيازة القانونية لها قوة ثبوتية تؤدي إلى الملكية بغض النظر عن الحائز و هي تركز على عنصرين هما :

. عنصر مادي : يتعلق بالحيازة الفعلية للعقار عن طريق الاستئثار بالسلطات الثلاثة وهي : سلطة الاستعمال وسلطة الاستغلال وسلطة التصرف.

. عنصر معنوي : يتمثل في نية الحائز التي تتجلى في تصرفاته على أنه المالك . وأنه يتصرف باسمه الشخصي ولفائدته وليس لفائدة الغير .

. حسن النية : هذين العنصرين مجتمعان ، حتى يكونان فعالين يجب أن يقترنا بحسن النية.

وحتى تعتبر الحيازة صحيحة يجب أن تكون هادئة ومستمرة وعلنية وبدون انقطاع لمدة حددها القانون وهي 15 سنة. وبالتالي فهذه الحيازة عبارة عن قرينة قانونية بسيطة بأن الحائز هو المالك للعقار إلى حين إثبات العكس . وعليه فمن يعترض على هذه الحيازة التي تحولت إلى حق ملكية بتوفر كل الشروط ، يجب عليه إثبات العكس . فالاعتراف بملكية العقار عن طريق الحيازة المؤدية إلى التقادم المكسب تبررها الضرورات الحفاظ على النظام العام والاستقرار الاجتماعي . فهي تسعى إلى تسوية وضعيات الأمر الواقع.

¹ - التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 ، السابقة الذكر .

ومع ذلك يمكن لطالب الترقيم ، ومن أجل الاستدلال ، أن يقدم للمحقق كل الوثائق المتعلقة بال عقار التي يحوزها ، كالشهادات المكتوبة والشهادات الجبائية ووصلات الكهرباء والغاز . ومقارنة هذه الوثائق بالوثائق المقدمة من طرف الجيران وأهل الحي أو حتى الاتصال بالجيران والاستعانة بهم في التحقيق.

الجدير بالذكر في هذه الحالة ، انه يمكن اكتساب العقار عن طريق الترقيم النهائي وبعد انقضاء مدة سنتين من الترقيم المؤقت . وبالتالي نكون أمام مدة جديدة للتقادم المكسب بدون سند مخالفة تماما لتلك المحددة وفقا للقانون المدني الجزائري .

* **الترقيم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة :** إذا تبين أن العقار لم يكن موضوع مطالبة من أي شخص كان ، وبانقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائيا لفائدة الدولة¹ . إلا أن المادة 67 من القانون رقم 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 نصت على أنه : " تدرج ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، مادة 23 مكرر والتي تنص : " يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ، ترقيما نهائيا باسم الدولة .

في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني ، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمس عشرة (15) سنة إبتداءا من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية ، بترقيم الملك المطالب به باسم مالكة"² .

¹ - أنظر : التعليمية 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 ، السابقة الذكر .

² - المادة 67 من القانون رقم 14-10 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 الصادر بالجريدة الرسمية رقم 78 بتاريخ 2014/12/31 التي تتضمن إضافة المادة 23 مكرر للأمر 74/75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

ثالثا . الاعتراضات المرفوعة أمام المحافظ العقاري :

إن الترقيمات العقارية سواء كانت مؤقتة أو نهائية قد تثير جملة من الاحتجاجات وهذا شيء طبيعي بالنظر إلى عدة اعتبارات منها إمكانية الوقوع في الخطأ من قبل المساحين¹ ، أو إحساس الأفراد بأن حقوقهم قد هضمت نتيجة التعلق الشديد بالعقار . ومحاولة لغلط الباب أمام هذا الأمر وتجنب القضاء هذه القضايا ، التي يمكن أن تحل بعيدا عنه لتتمين وقته ووقت العمليات المسحية ، قام المشرع الجزائري بوضع مجموعة من النصوص لمعالجتها² .

أ . كيفية الاعتراض وآجاله:

لقد نصت عليه الفقرة 1 من المادة 15 من المرسوم 63/76 حيث أشارت إلى أنه " يجب أن يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري ، والذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13، 14 بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية"³.

يتضح من خلال هذا النص على أن الأشخاص الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة أن يبلغوا اعتراضاتهم بإحدى الوسيطتين ، إما بكتابة بواسطة رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وهنا على المعنيين أن يبلغوا الطرف الخصم كذلك ؛ وإما أن يقيدوا هذا الاحتجاج في سجل خاص يفتح لذات الغرض على مستوى المحافظة العقارية .

وعموما فإن المشرع الجزائري ، لم ينص على شكل معين لهذا الاحتجاج ، فالشرط الوحيد لقبوله هو ضرورة تقديمه في الآجال القانونية ، أي خلال الأربعة (04) أشهر أو السنتين حسب الحالة.

¹ - بوزيتون عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل ماجستير ، كلية

الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، السنة الجامعية 2010/2009 ، ص: 127.

² - ذلك إذا تعلق الأمر بالترقيمات المؤقتة لأن الترقيمات النهائية لا تسوى إلى أمام الجهات القضائية .

³ - التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 ، المرجع السابق .

هذا وإن تحول الترقيم المؤقت خلال الميعاد إلى ترقيم نهائي يجعل من الاحتجاج مرفوضاً ، فلو قدم مثلاً أحد المعنيين احتجاجه خلال تلك المدة مع صيرورة الترقيم نهائي لرفض ذلك لاعتباره خارج الآجال وهنا على المعني أن يلجأ للقضاء للمطالبة بحقوقه.

ب . محاولة الصلح :

في حالة ما إذا كانت الاحتجاجات مقبولة ، فللمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف ودياً لفض النزاع ومحاولة الصلح هذه قد تسفر عن إحدى الاحتمالين :

. **محاولة الصلح ناجحة :** وفيها يتفق الأطراف على أن تلك الأسانيد المقدمة في الاحتجاجات ، تعبر فعلاً عن الواقع القانوني للعقارات المعنية ، حينها يحرر المحافظ العقاري محضراً عن هذه المصالحة وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص . وعلى المحافظ العقاري حينئذ تبليغ نسخة من محضر الصلح لمصالح مسح الأراضي إن كانت نتائج المصالحة تغير من المعلومات المدرجة في وثائق المسح¹.

. **محاولة الصلح فاشلة :** يعمل المحافظ العقاري على تحرير محضراً بعدم المصالحة، يثبت فيه بأن محاولات الصلح بين الأطراف عديمة الجدوى ويبلغ هذا المحضر للأطراف. وقتها يكون للطرف المدعي مهلة ستة (06) أشهر تبدأ من تاريخ التبليغ لرفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة تحت طائلة رفض الدعوى².

رابعاً: شهادة الترقيم المؤقت.

في حالة قيام المحافظ العقاري بالترقيم المؤقت للعقار يمكن للمالك الظاهر أن يطلب من المحافظة العقارية تسليمه شهادة تثبت ترقيم العقار مؤقت في حسابه . وهي بمثابة سند رسمي يثبت وقائع الحيازة ، فهي بمثابة شهادة حيازة بصيغة إجرائية جديدة. وعليه فهي ترتب نفس الآثار التي ترتبها شهادة الحيازة ، وهذا ما نصت عليه المادة 47 من القانون

¹ - أنظر : المادة 17 من المرسوم 63/76.

² - وهي مدة سقوط الحق في رفع الدعوى .

22/03 المتضمن قانون المالية لسنة 2004¹ . وعليه فما هي الحقوق المنجزة على تسليم

هذه الشهادة ؟ وما هي الإشكالات التي تطرحها ؟

1 - الآثار المترتبة على تسليم شهادة التقييم المؤقت:

وسواء كان التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين ، فلا يتم الاعتراف في هذه الفترات بحق الملكية العقارية لطالبه ، وإنما يعتد به كحائز قانوني ، إلى حين انقضاء المهلة المحددة. فيسلم للحائز على إثر ذلك شهادة تقييم مؤقت²، يتم من خلالها الاعتراف له بالحيازة الشرعية التي ترتب نفس الآثار القانونية التي ترتبها شهادة الحيازة رغم أن شهادة التقييم المؤقت هي عبارة عن وثيقة يسلمها المحافظ العقاري لطالب التقييم بصفته حائزا شرعيا، إلا أنه يتمتع ببعض الحقوق التي كان من المفروض أن يحظى بها مالك العقار دون سواه من بينها :

- يتم الاعتراف لصاحب الشهادة بشرعية الحيازة. وبالتالي يكون في مركز واضع اليد على العقار بسند.
- يمكن لصاحب الشهادة أن يتصرف ماديا في العقار وذلك بالتغيير من طبيعته كأن يقوم بتشييد بناءات على قطعة أرض عارية بعد حصوله على رخصة البناء³. أو

¹ - المادة 47 من القانون رقم 22/03 المؤرخ في 04 ذو القعدة الموافق لـ 28/12/2003 المتضمن قانون المالية

لسنة 2004 الصادر بالجريدة الرسمية رقم 83 بتاريخ 29/12/2003 ، التي تتضمن تعديل المادة 353-2 فقرة 7 من قانون التسجيل.

² - المادة 47 من القانون رقم 22/03 السابق الذكر .

³ - المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28/05/1991

المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك الصادر بالجريدة الرسمية لسنة 1991 عدد 21.

يقوم بهدم البناء بموجب رخصة الهدم¹ التي تسلم له على أساس الشهادة. أو أن يقوم بتجزئة العقار بموجب رخصة تجزئة صادرة من البلدية. أو إنشاء رهن على العقار²

- إضافة إلى ذلك فبموجب شهادة الترقيم المؤقت يمكن رهن العقار من أجل الحصول على قروض من أجل البناء أو الاستثمار. وهذا ما أكدت عليه المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للملاك الوطنية رقم 4123 بتاريخ 1991/10/14 التي تتعلق بتأسيس شهادة الحيازة وكيفية إعدادها وشهرها والآثار المترتبة عليها³.

2. الإشكالات التي تطرحها شهادة الترقيم المؤقت:

إن ترتيب شهادة الترقيم المؤقت لبعض الحقوق للحائز كما لو كان مالكا يخلق بعض الإشكالات القانونية التي من شأنها أن تؤدي إلى خلق بعض النزاعات ، سنحاول أن نسلط الضوء عليها :

أولا : في مجال القانون المدني : بالرجوع إلى نص المادة 884 فقرة 02 ، التي جاء نصها كمايلي " وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون و أهلا للتصرف فيه." فإنه يشترط من أجل قيد رهن على العقار أن يكون الراهن متمتعا بصفة المالك له وأن يكون كامل الأهلية . ولكن ما نلاحظه في حالة شهادة الترقيم المؤقت ، أن أحكامها جاءت مخالفة لأحكام المادة المذكورة سابقا ، رغم أن صاحب الشهادة يتمتع بمركز الحائز وليس المالك ، ومع ذلك منح له هذا الحق . حيث أن هذا الحق يمكن أن يؤدي إلى نزاع قانوني لا سيما إذا ظهر المالك الحقيقي للعقار واستطاع أن يسترجع ملكيته . حيث أن الرهن يبقى صحيحا لمصلحة الدائن المرتهن تطبيقا لنص المادة 885 من القانون المدني.

ثانيا : في مجال قانون التهيئة والتعمير : لقد جاءت الأحكام المتعلقة بالحقوق المترتبة على تسليم شهادة الترقيم المؤقت مخالفة لأحكام قانون التهيئة والتعمير . فالمادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 تشترط ملكية العقار المراد تشييد بناءات عليه ذلك لأن

¹ - المادة 62 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

² - المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للملاك الوطنية المؤرخة في 1991/10/14 تحت رقم 4123 التي تتعلق

بتأسيس شهادة الحيازة وكيفية إعدادها وشهرها والآثار المترتبة عليها.

³ - المذكرة المؤرخة في 1991/10/14 تحت رقم 4123 ، المرجع السابق.

تشبيد البناء يكون دائما من صاحب الأرض. وان هدم البناءات المشيدة عليه أو تجزئته يكون من مالكة .

واستنادا إلى المادة 45 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري فإنه لا يمكن للمالك الحقيقي إن ظهر ، نقض الرهن العقاري أو إعادة النظر في التصرفات سواء القانونية منها أو المادية التي قام بها حائز العقار بموجب شهادة الحياة ، فهذا الحكم ينطبق كذلك على شهادة الترقيم المؤقت . وعلى هذا الأساس فإن المالك الحقيقي الذي يسترجع ملكيته ملزم بالتصرفات التي قام بها الحائز.

الفصل الثاني

نظام اختصاص القضاء في الفصل

في منازعات الترقيم المؤقت

إذا كان حق الملكية من الحقوق الأساسية التي اهتمت كل التشريعات منذ القدم بتنظيمه وضبط نطاقه وكيفية استعماله وحمايته من التعدي، ونظرا لأهمية العقار في تحقيق النمو والازدهار في المجتمع فإن المنازعات حوله تكثر وتتعدد خاصة إذا كانت الأحكام القانونية التي تضبطه غير دقيقة ومبعثرة في عدة نصوص كما هو الحال بالنسبة للجزائر فضلا عن التذبذب الذي عرفته التوجهات السياسية و الاقتصادية للبلاد في تحولها من نظام يرتكز على الملكية الجماعية إلى نظام يضمن الملكية الفردية ، نظام تبنى الشهر العيني الذي أسسه المسح في بلدية مساحات شاسعة من ترابه غير ممسوحة ولم تحرر لها عقود.

كل هذا يتسبب في كثرة المنازعات العقارية وتعقيدها وعدم قدرة القاضي الذي لم يتلق تكويننا متخصصا على استيعابها خاصة وأن قواعد الاختصاص في المنازعات العقارية ليست مضبوطة بدقة ينتازع في كثير منها القاضي الإداري مع القاضي العادي .

المشرع الجزائري أنشأ المحاكم الإدارية ، والأقسام العقارية على مستوى المحاكم ، كما أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الصادر في 25 فبراير 2008 قام بتوزيع الاختصاص بين هاتين الجهتين وعليه سنتطرق إلى نظام اختصاص القضاء في الفصل في منازعات التقييم المؤقت من خلال النصوص التشريعية في المبحث الأول ومن خلال الاجتهادات القضائية في المبحث الثاني .

المبحث الأول : من خلال النصوص التشريعية

ينعقد الاختصاص في دعوى منازعة التقييم المؤقت بحسب أطراف الدعوى إلى المحكمة الإدارية إذا ما كانت الدولة أو الولاية أو البلدية طرفاً في النزاع طبقاً للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لأنها الأشخاص الوحيدة المؤهلة لاكتساب الملكية العقارية أو المحكمة العادية المتواجدة في نطاق اختصاصها العقار بالنسبة للأشخاص الخاضعين للقانون الخاص وبيت في الاعتراض على التقييم المؤقت في هذه الحالة القسم العقاري.

المطلب الأول: منازعات التقييم المؤقت أمام القضاء العادي

عندما تكون محاولة الصلح فاشلة يحزر المحافظ العقاري محضر صلح سلبي ويطلب من الأطراف المتنازعة اللجوء إلى القضاء للفصل في التقييم المؤقت.

الفرع الأول: الاختصاص الإقليمي

المبدأ أن الاختصاص الإقليمي بوجه عام يؤول للجهة القضائية التابع لها موطن المدعى عليه طبقاً للمادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وأن الاستثناء المذكور في الفقرة الأولى من المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية جعل من الدعاوى العقارية بما فيها دعاوى الأشغال العقارية ودعاوى الإيجار المدني والتجاري ودعاوى الأشغال العمومية يكون الاختصاص فيها إما لمحكمة وجود العقار بالنسبة للدعاوى المرتبطة بالعقار أو محكمة تنفيذ الأشغال بالنسبة لدعاوى الأشغال العمومية وهو ما أكدته المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹، عندما تناولت الاختصاص الإقليمي للقسم العقاري الموجود بالمحكمة .

¹ - المادة 518 تنص على: " يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك "

الفرع الثاني : الاختصاص النوعي

تكون المحكمة مختصة نوعيا في جميع القضايا وتفصل فيها الأقسام حسب موضوع النزاع بعد جدولة القضية طبقا للمادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والملاحظ أن هذا القانون ونظرا لأهمية العقار فقد نظم الفصل الثالث من الباب الأول من الكتاب الثاني عنوان تحت تسمية القسم العقاري وذكر اختصاصها العام في المادة 511¹.

و تكون المنازعة في الترقيم المؤقت التي يختص بها القضاء العادي عند وجود نزاع بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص وعلى المدعي المتضرر من عملية الترقيم المؤقت لصالح المالك الظاهر أن يرفع دعوى قضائية لإلغاء هذا الترقيم خلال مدة ستة أشهر ابتداء من تاريخ تبليغه بمحضر الصلح السلبي من قبل المحافظ العقاري ويكون ذلك أمام القسم العقاري حسب نص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية >> ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري ، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص << وذلك تحت طائلة سقوط هذا الحق إذا لم ترفع الدعوى في الآجال ، ونصت المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ضرورة إشهار الدعوى القضائية في هذه الحالة طبقا للمادة 85 من المرسوم نفسه².

يقوم القاضي العقاري بالبت في النزاع المطروح أمامه بفتح تحقيق قضائي أو تعيين خبير عقاري.

¹ - أنظر المادة 511 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
² - المادة 85 من المرسوم 63/76 : " إن دعوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها ، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار " .

. شهر الدعاوى العقارية العينية :

إن الاعتراض بموجب دعاوى قضائية الناتجة عن حقوق مرقمة بصفة مؤقتة أو نهائية لا يمكن قبولها أمام المحكمة إلا بمراعاة شهرها لدى المحافظة العقارية المختصة حسب الآجال المحددة قانونا ، وذلك للتأشير عليها من طرف المحافظ العقاري أو تسليم شهادة تثبت التأشير الهامشي في البطاقة العقارية¹.

وبالرجوع إلى أحكام المادة 85 من المرسوم 63/76 نجد أنها حددت أنواع الدعاوى العقارية الخاضعة لتأشير المحافظ العقاري كالنقض والإبطال والإلغاء والفسخ.

ويهدف هذا الإجراء إلى تحقيق التوازن بين استقرار المعاملات من جهة و ضمان العدالة لأصحاب الحقوق الأصلية².

والملاحظ أن هذا الإجراء أدى إلى انقسام الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا بين اتجاهين الأول يرى الأخذ بمبدأ إشهار الدعاوى المتعلقة بحقوق عقارية عينية مقيدة بالسجل العقاري لأن أساسه قانوني وبعد قيده على رفع الدعوى تحت طائلة عدم القبول ، وقد صدرت عدة اجتهادات في ذلك³.

أما الاتجاه الثاني فلا يرى أي قيد على رفع الدعوى و لا يمكن رفضها بحجة المادة 85 واعتبروا هذه المادة متعارضة مع أحكام المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية القديم على أساس أن شروط رفع الدعوى هي الصفة والأهلية والمصلحة القائمة ، فمتى توفرت الشروط تكون الدعوى مقبولة و تصبح المادة 85 اختيارية يمكن إثارتها من الأطراف .

¹ - المذكرة رقم : 02020 المؤرخة في 1998/04/21 ، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية .

² - محمدي سليمان ، ضرورة تعميم شهر جميع الدعاوى المتعلقة بالحقوق العينية العقارية ، المجلة الجزائرية للعلوم

القانونية الاقتصادية والسياسية ، الجزء : 41 ، العدد : 2003/1 ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق ، ص : 77.

³ - محمدي سليمان : المرجع نفسه ، ص : 78 .

وبصدور القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية يكون المشرع قد وضع حدا للتباين والاختلاف حول مسألة شهر الدعوى العقارية ، إذ اعتبرها قيذا على رفع الدعوى .

وهذا ما نصت عليه المادة 17 فقرة 03 من ق ا م ا : " يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية ، إذا تعلقت بالعقار و / أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون ، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية ، تحت طائلة عدم قبولها شكلا ، ما لم يثبت إيداعها للإشهار" .

كما أن المحافظ العقاري يجمد عملية الترقيم خلال مدة ستة أشهر لتبليغه بعريضة افتتاح الدعوى حتى يكون للاعتراض جدية ، فإذا تم تبليغه في الآجال المحددة فإنه ينتظر إلى حين صدور الحكم أو القرار القضائي النهائي فإذا لم يبلغ المحافظ بالعريضة فإنه يرفع التجميد عن الترقيم المؤقت ويصبح نهائيا للمالك الظاهر .

وإذا كانت الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن ترقيم لا يزال مؤقتا تطبيقا لأحكام المادتين 13 و 14 أعلاه ، فإن الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي.

وقبل تدخل المشرع في تعديل قانون الإجراءات المدنية بموجب القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية عرف العمل القضائي تضاريا في التمسك بالاختصاص للفصل في المنازعات المطروحة المتعلقة بالدفاتر العقارية وبطاقات الترقيم المؤقتة¹ .

لقد صدرت أحكام قضائية تسوي من حيث الحكم على القضايا المطروحة بين عمليتي الترقيم المؤقتة والنهائية. وينظر إليها بنظرة واحدة تفيد أن الاختصاص يعود إلى القضاء الإداري وهناك قرارات صدرتها الغرف الإدارية قبل تأسيس المحاكم الإدارية وصدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية ترجع الاختصاص لجهات القضاء العادي وللغرف الإدارية

¹ - مجيد خلفوني ، العقار في القانون الجزائري ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الطبعة 2012 ، ص 257.

الجهوية. غير أن المشرع تدارك هذا الوضع باعتماده قاعدة اختصاص قضائي واضحة في هذا المجال. بحيث أشار في الفصل الثالث المتعلق بالقسم العقاري إلى من جملة من الصلاحيات التي تدخل ضمن اختصاص هذا القسم ذكرتها المواد 511 إلى 517 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية . وفيما يتعلق بمسألة الاختصاص القضائي في مجال الترقيم المؤقت ، نصت المادة 516 : " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري ، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص".

وبمفهوم المخالفة لهذه المادة ، فإن الاختصاص القضائي في مسألة الترقيم النهائي ترجع للقضاء الإداري . خاصة وأن المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية اعتمدت المعيار الشكلي لتحديد الاختصاص القضائي وهو نفس ما جرى عليه قانون الإجراءات المدنية قبل التعديل ونصت على مايلي:

" المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية .

تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا ، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها ".ويتعلق اختصاصها الإقليمي والنوعي بالنظام العام.

واعتمادا على ما نصت عليه المادة 516 المذكورة ، لا مجال للحديث عن مسألة الاختصاص القضائي بالكيفية المخالفة لمضمون نفس المادة ما لم ينصب موضوعه على مجال آخر يتمثل في بعث الفكر القانوني المخالف لها والبحث في مجال القانون لغرض تبيان النقائص وتقديم الاقتراحات الضرورية التي تمكن من إعادة النظر في مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية¹.

¹ - مجيد خلفوني ، المرجع نفسه ، ص : 258.

المطلب الثاني : منازعات الترقيم المؤقت أمام القضاء الإداري

تثار منازعات الترقيم المؤقت أمام القضاء الإداري وهذا ما سنتطرق إليه في الاختصاص الإقليمي بالفرع الأول والاختصاص النوعي بالفرع الثاني.

الفرع الأول: الاختصاص الإقليمي

المبدأ أن الاختصاص الإقليمي أمام القضاء الإداري كالقضاء العادي فهو يؤول بوجه عام للجهة القضائية التابع لها موطن المدعى عليه أو آخر موطن له أو في الموطن المختار طبقا للمادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وإذا تعدد المدعى عليهم يكون الاختصاص للجهة القضائية أين يقع موطن أحدهم.

واستثناء على الأصل فإنه يكون الاختصاص وجوبا أمام المحاكم الإدارية فيما يتعلق بالقضايا المرتبطة بال عقار :

. محكمة تنفيذ الأشغال العمومية : في مادة تنفيذ أشغال عمومية كالمنازعات المتعلقة بمدى احترام المقاول دفتر شروط إنجاز جسر.

. محكمة إبرام العقد أو تنفيذه : وهي العقود الإدارية مثالها عقود امتياز منح أراضي الدولة للاستثمار.

والخلاف بين القضاء العادي والقضاء الإداري أن الاختصاص لهذا الأخير من النظام العام ولأطراف الدعوى إثارته في أي مرحلة كانت عليها الدعوى وللقاضي إثارته تلقائيا طبقا للمادة 807 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

الفرع الثاني : الاختصاص النوعي

بخلاف القضاء العادي فإن القضاء الإداري في قانون الإجراءات لا يعرف تقسيم المحكمة حسب نوع النزاع فالمحكمة الإدارية تختص بالنظر في جميع القضايا أين تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري طرف فيها طبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بمعنى أن المحاكم الإدارية هي صاحبة الاختصاص في كل دعاوى بما فيها الدعاوى المنصبة على عقار بشرط أن تكون الإدارة العمومية طرفا إما بصفة مدعي أو مدعى عليه أو مدخلة في الخصام و هو ما يسمى

¹ - أنظر المادة 807 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، المرجع نفسه .

بالقضاء الكامل ويشمل المنازعات المتعلقة بالعقود الإدارية كإنجاز بناء تابع للأمولاك الخاصة لدولة في إطار تنفيذ صفقة عمومية .

كذلك يمتد اختصاص المحاكم الإدارية فيما نصت عليه قوانين خاصة كالمنازعات الناتجة عن تطبيق قانون 01/81 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية للدولة.

كما يمتد الاختصاص النوعي لكل دعوى ترمي إلى إلغاء أو تفسير قرار إداري طبقا للمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، كقرار هدم مبنى في إطار تنفيذ قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير أو قرار رفض رخصة البناء أو قرار المحافظ العقاري المتضمن رفض إشهار عقد بيع عقار .

وتكون المنازعة في الترقيم المؤقت التي يختص بها القضاء الإداري إذا كان أحد أطراف الخصومة يحكمه القانون العام كالدولة أو البلدية¹ وعلى المدعي المتضرر من عملية الترقيم المؤقت لصالح المالك الظاهر أن يرفع دعوى قضائية لإلغاء هذا الترقيم خلال مدة ستة أشهر ابتداء من تاريخ تبليغه بمحضر الصلح السلبي من قبل المحافظ العقاري ويكون ذلك أمام المحكمة الإدارية حسب نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية >> المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية . تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا ، التي تكون الدولة أو الولاية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها. << وذلك تحت طائلة سقوط هذا الحق إذا لم ترفع الدعوى في الآجال ، ونصت المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ضرورة إشهار الدعوى القضائية في هذه الحالة طبقا للمادة 85 من المرسوم نفسه.

كما أن المحافظ العقاري يجمد عملية الترقيم خلال مدة ستة أشهر لتبليغه بعريضة افتتاح الدعوى حتى يكون للاعتراض جدية ، فإذا تم تبليغه في الآجال المحددة فإنه ينتظر إلى حين صدور الحكم أو القرار القضائي النهائي .

فإذا لم يبلغ المحافظ بالعريضة فإنه يرفع التجميد عن الترقيم المؤقت ويصبح نهائيا للمالك الظاهر .

¹ - زروقي ليلي ومحمدي باشا عمر، المرجع نفسه ، ص: 18.

المبحث الثاني : من خلال الاجتهادات القضائية

إن المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري يطعن فيها أمام كل من المحكمة العليا ومجلس الدولة باعتبارهما الهيئتين المقومتين لأعمال المحاكم الدنيا وتسهران على احترام القانون ومن ثم المساهمة في تأمين العلاقات القضائية بإصدار اجتهادات قضائية في المادة العقارية¹.

المطلب الأول : القضاء العادي

في الاعتراض على الترتيم المؤقت يلزم المدعي بإجراءات تسجيل عريضة افتتاح الدعوى وشهرها مع تبليغ المحافظ العقاري ويبقى الترتيم معلقا ومحافظا على طابعه المؤقت في هذه الحالة إلى حين الفصل بحكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه في النزاع 58 بتقدير الحيابة الأحق بالترقيم على أساس القوة الثبوتية للسندات المقدمة من قبل الحائزين ، وعند الاقتضاء على أساس الحيابة الأحق بالأفضلية طبقا لنص المادة 818 من القانون المدني الجزائري بقولها " والحيابة الأحق بالترقيم هي الحيابة القائمة على سند قانوني فإذا لم يكن لأي من الحيازتين سند أو تعادلت سندتهما كانت الحيابة الأحق هي الحيابة الأسبق في التاريخ ".

الفصل في الاعتراض على الترتيم المؤقت ، يكون على ضوء الترجيح أو المفاضلة بين السندات المقدمة من قبل الأطراف من حيث قوتها الإثباتية ، وعند الاقتضاء على أساس الحيابة الأحق بالترقيم ، عملا بالمادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم بموجب المرسوم المؤرخ في 1993/05/19 تحت رقم 93-123.

¹ - حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة

التنازع ، دار هومة ، الطبعة الثانية عشر ، سنة 2012 ، ص 6.

وهذا ما جاء في قرار المحكمة العليا (وحيث أنه وما دام أن الطاعن يعارض في الترقيم المؤقت للقطعة المتنازع من أجلها الذي يصبح نهائيا عند انقضاء مدة سنتين حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 كان على قضاة الموضوع دراسة ومناقشة العقد المقدم من طرف الطاعن والبحث في مطابقته بالأرض محل النزاع من عدمه وكذا دراسة الوثائق التي قدمها المطعون ضده لتسجيل القطعة الأرضية محل النزاع باسمه وأن يفصلوا في القوة الثبوتية لهذه السندات نظرا لمقتضيات المادة 14 من المرسوم المشار إليه أعلاه وعند الاقتضاء كان عليهم أن يبحثوا في الحيابة الأحق وهي الأسبق في التاريخ لتطبيق المادة 13 من نفس المرسوم)¹.

كما أن شهادة الترقيم المؤقت ترتب عدة آثار من بينها أنها تعطي لصاحبها صفة المالك الظاهر ، وبالتالي صفة التقاضي ، وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الإثباتية طالما لم يطعن فيه قضائيا.

وهذا ما جاء في قرار المحكمة العليا (حيث أن شهادة الترقيم المؤقت التي هي بحوزة الطاعن التي قدمها أثناء النزاع تعطي له صفة المالك الظاهر عملا بالمادتين 13 و 16 من المرسوم المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بالشهر والدفتر العقاري ، لكونها ستؤدي إلى الحصول على الدفتر العقاري ، الذي هو على رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية العقارية إذا لم يقع الطعن فيه)².

¹ - جمال سايس ، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري ، منشورات كلبيك ، الطبعة الثانية ، 2013 ، الجزء الأول،

ص 568.

- قرار رقم 246259 مؤرخ في 25/02/2004 ، مجلة المحكمة العليا ، العدد 01 ، 2007 ، ص 383.

² - حمدي باشا عمر ، المرجع نفسه ، ص 250.

- قرار رقم 367715 مؤرخ في 15/11/2006 ، مجلة المحكمة العليا ، العدد 02 ، 2006 ، ص 413.

وقد نصت التعليمية رقم 16 المؤرخة في 14/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري على أنه خلال الترقيم المؤقت لا يمكن أن يمنح الدفتر العقاري للمعنيين كونه يعد سند ملكية لا يسلم إلا للشخص الذي اعترف بأحقية في الملكية وهذا يفسر بأنه خلال الترقيم المؤقت لا يعتبر الشخص مالكا للعقار محل الترقيم وبالتالي لا يمكن استعمال شهادة الترقيم المؤقت كوسيلة لإثبات ملكية العقار¹.

المطلب الثاني : القضاء الإداري

وهذا ما أكده مجلس الدولة في قراره بتاريخ 29/10/2009 " ...إن الأمر يتعلق بالترقيم المؤقت فقط وما دام النزاع يخص أشخاص طبيعية ، حيث أنه يتعين تأسيسا على ما سبق ذكره إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد إخراج المحافظ العقاري لبلدية أميزور من الخصام والقضاء بعدم الاختصاص النوعي ..."².

حيث بالإضافة إلى كون المحافظ العقاري لبلدية أميزور ليست لديه صفة التقاضي عملا بالقرار الصادر عن وزارة المالية بتاريخ 20/02/1999 فإن لا دخل له في النزاع الحالي مادام أن الأمر يتعلق بالترقيم المؤقت فقط ومادام أن النزاع يخص أشخاص طبيعية³. حيث أن المستأنف عليه يؤكد بان القطعة الأرضية المتنازع عليها مثقلة بالبناء ولا يمكن رفع اليد عليها وأن المستأنف لم يحرك ساكنا لإيقافه آنذاك وعليه أن يطلب الخروج والتخلي يصطدم مع المادة 785 من ق م .

¹ - صباطة سليمة ، وسائل إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة التخرج لنيل شهادة إجازة المدرسة العليا

للقضاء ، الدفعة السابعة عشر، السنة القضائية 2006/2008. ص 35.

² - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 250.

- قرار رقم 049444 مؤرخ في 29/10/2009 ، مجلس الدولة ، الغرفة الرابعة ، غير منشور .

³ - جمال سايس ، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري ، منشورات كلبيك ، الطبعة الثانية 2013 ، الجزء الثاني ، ص

لكن حيث الثابت أن الأرض المتنازع عليها ملك للدولة وهي غير قابلة للحيازة بالتقادم وأن البناء فوقها لا يخول لصاحب البناء ترقيم هذا الأخير باسمه لسبب بسيط أن الأرض ليست ملكا له بل هي ملك للدومين وأن مصالح المسح وكذلك المحافظ العقاري أخطأ لما رقمها باسم المستأنف عليه . وعليه يتعين تصحيح الخطأ الثابت وذلك بإلغاء التقييم للقطعة الأرضية رقم 95 قسم 35 باسم المستأنف عليه وإعادة ترقيمها باسم الدولة ضمن السجل العقاري البلدي لبني سليمان وتسليم الدفتر العقاري الخاص بها إلى مدير أملاك الدولة لولاية المدية وبالنتيجة إلزام المستأنف عليه برفع اليد عنها¹.

¹ - جمال سايس ، المرجع نفسه ، ص 1144.

- قرار رقم 053701 مؤرخ في 2010/06/24 ، مجلس الدولة ، الغرفة الرابعة ، غير منشور.

خاتمة :

من خلال دراستنا لموضوع اختصاص القضاء في الفصل في منازعات الترقيم المؤقت للملكية العقارية جعلنا نستخلص عدة نتائج . أهمها :

. أن مرحلة المسح العقاري تنتهي بمجرد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ، لقيد الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري.

. أن المشرع الجزائري قد اعتمد في الإثبات على عنصرين هما ، سندات الإثبات والحيازة القانونية الصحيحة .

. وأنه قد حدد ثلاثة أنواع من الترقيم : الأول هو ترقيم نهائي يتم بالاعتراف مباشرة بحق الملكية للمالك الظاهر . والثاني هو ترقيم مؤقت لمدة 04 أشهر. والثالث هو ترقيم مؤقت كذلك ولكن لمدة 24 شهرا وتختلف هذه الترقيمات باختلاف وسائل الإثبات.

. منح إمكانية الطعن في نتائج المسح ، ولا سيما الترقيم المؤقت ، مما رتب عليه حجة نسبية قابلة لإثبات العكس ، ويظهر ذلك من خلال ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم 63/76 بقولها : " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12، 13 ، 14 من هذا الفصل إلا تغيير الحقوق الناتجة عن ترقيم لا يزال مؤقتا تطبيقا لأحكام المادتين 13 و 14 فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي ". فيستشف من هذا النص إمكانية مراجعة جميع البيانات المسجلة في السجل العقاري في مجال الحقوق المرقمة وذلك من طرف المحافظ العقاري بمناسبة تقديم الأطراف المعنية الدعائم المجدية والمؤيدة لحقوقهم، أو توصله شخصيا طبقا لما يمنحه القانون من صلاحيات للتحقيق، والفحص والتثبت من صحة الأسانيد والإدعاءات المطروحة أمامه وذلك خلال مهلة السنتين وفي حالة فشل المصالحة يستطيع الطرف المعني اللجوء إلى القضاء بموجب دعوى قضائية يرمي من خلالها لتغيير وتعديل الحقوق الناتجة عن الترقيم المؤقت ويرتب المشرع أثرا في هذه الحالة ألا وهو بقاء الترقيم مؤقتا إلى غاية صدور الحكم القضائي النهائي، مما ينتج عدة آثار أهمها بقاء

الحقوق العينية العقارية معلقة وغير مستقرة إلى غاية صدور الحكم القضائي ، وحتى بعد انتهاء فترة السنتين أين بموجبها يتحول الترقيم المؤقت إلى نهائي.

. بالنسبة للترقيم المؤقت لسنتين باسم الدولة فإن المشرع استحدث المادة 23 مكرر إذ نص بالمادة 67 من القانون رقم 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 على أنه: " تدرج ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، مادة 23 مكرر والتي تنص : " يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ، ترقيميا نهائيا باسم الدولة. في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني ، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمس عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية ، بترقيم الملك المطالب به باسم مالكه ". فمن خلال المادة نستنتج أن المشرع وضع حلا لإشكال بقاء الملكية مجهولة المالك.

. منح لشهادة الترقيم المؤقت آثار الشهادة التوثيقية من حيث اكتساب الحقوق ، هذا يؤدي إلى خلق إشكالات قانونية جمة لا سيما في مجال القانون المدني وقوانين التعمير والبناء. . وفيما يتعلق بمسألة الاختصاص القضائي في مجال الترقيم المؤقت ، نصت المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية : " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص". وبمفهوم المخالفة لهذه المادة، فإن الاختصاص القضائي في مسألة الترقيم النهائي ترجع للقضاء الإداري. خاصة وأن المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية اعتمدت المعيار الشكلي لتحديد الاختصاص القضائي وهو نفس ما جرى عليه قانون الإجراءات المدنية قبل التعديل ونصت على مايلي: " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية . تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا

التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها". ويتعلق اختصاصها الإقليمي والنوعي بالنظام العام.

. واعتمادا على ما نصت عليه المادة 516 المذكورة ، لا مجال للحديث عن مسألة الاختصاص القضائي بالكيفية المخالفة لمضمون نفس المادة ما لم ينصب موضوعه على مجال آخر يتمثل في بعث الفكر القانوني المخالف لها والبحث في مجال القانون لغرض تبيان النقائص وتقديم الاقتراحات الضرورية التي تمكن من إعادة النظر في مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية.

. القاضي العقاري يبت في النزاع المتعلق بالترقيم المؤقت بفتح تحقيق قضائي أو تعيين خبير قضائي .

قائمة المصادر والمراجع

أولا - الكتب

- 1 . ابراهيم أبو النجا ، السجل العيني في التشريع المصري، دون طبعة ، دار الفكر العربي ، مصر ، 1978.
- 2 . بوضياف عادل ، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الأحكام المشتركة بجميع الجهات القضائية ، الإجراءات الخاصة بكل جهة قضائية ، الجزء الأول 2001.
- 3 . حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام القضائية ، الطبعة الثانية ، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2000 .
- 4 . حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع ، دار هومة ، الطبعة الثانية عشر ، سنة 2012.
- 5 . حسن عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري ، منشورات الحلبي الحقوقية.
- 6 . جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دون طبعة ، دار الخلدونية ، الجزائر، 2006 .
- 7 . جمال سايس ، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري ، منشورات كليك ، الطبعة الثانية ، 2013 ، الجزء الأول.
- 8 . جمال سايس ، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري ، منشورات كليك ، الطبعة الثانية، 2013 ، الجزء الثاني.
- 9 . رمول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، البليدة ، الجزائر ، 2001.
- 10 . ريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائريين منشورات الحلبي .
- 11 . زروقي ليلي وحمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، دار هومة ، طبعة جديدة 2012./2013.

- 12 . عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، سنة 2003.
- 13 . مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة ، الطبعة الثانية 2008.
- 14 . مجيد خلفوني ، العقار في القانون الجزائري ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الطبعة 2012.
- 15 . ياسين غانم ، القضاء العقاري ، الطبعة الثانية ، مطبعة كرم ، سوريا ، 1994 .

ثانيا - المذكرات والرسائل

- 1 . بوزيتون عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل لماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، السنة الجامعية 2010/2009.
- 2 . تموح منى ، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2004/2003.
- 3 . رمول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير ، جامعة البليدة ، السنة الجامعية 2000 .
- 4 . روبصات مسعود ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، السنة الجامعية 2009/2008.
- 5 . صباطة سليمة ، وسائل إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة التخرج لنيل شهادة إجازة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة السابعة عشر، السنة القضائية 2008./2006
- 6 . لعرباوي سفيان ، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة السابعة عشر ، السنة القضائية 2009/2006.

ثالثا - الدوريات

. محمدي سليمان ، ضرورة تعميم شهر جميع الدعاوى المتعلقة بالحق العيني العقاري ،
المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية ، الجزء : 41 ، العدد : 2003/1 ،
جامعة الجزائر ، كلية الحقوق .

رابعا - النصوص التشريعية

01 . الأوامر والقوانين :

. أمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس
السجل العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 92 المؤرخة في 18/11/1975 .
. الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26
سبتمبر 1975 ، الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975 معدل ومتمم .
. القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية
والإدارية.

. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم
والصادر بالجريدة الرسمية رقم 49 لسنة 1990 .
. القانون رقم 22/03 المؤرخ في 04 ذو القعدة الموافق لـ 28/12/2003 المتضمن قانون
المالية لسنة 2004 الصادر بالجريدة الرسمية رقم 83 بتاريخ 29/12/2003 .
. القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015
الصادر بالجريدة الرسمية رقم 78 بتاريخ 31/12/2014 .

02 . المراسيم :

. مرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ،
الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في 13/04/1976 .
. مرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة
الرسمية عدد 30 المؤرخة في 13/04/1976 .

. مرسوم تنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992 ، الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 08/04/1992.

. مرسوم تنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 ، الجريدة الرسمية العدد 34 مؤرخة في 23/05/1993.

. مرسوم التنفيذ رقم 176/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك الصادر بالجريدة الرسمية لسنة 1991 عدد 21.

خامسا : التعليمات والمذكرات

. التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية.

. المذكرة رقم 3256 الصادرة بتاريخ 18/05/1976 عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري والمتعلقة بكيفية تطبيق المرسوم 63/76.

. المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 14/10/1991 تحت رقم 4123 التي تتعلق بتأسيس شهادة الحياة وكيفية إعدادها وشهرها والآثار المترتبة عليها.

. المذكرة رقم : 02020 المؤرخة في 21/04/1998 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .

. المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 04/09/2004 تحت رقم 4618 المتعلقة بتسوية وضعيات عقارات ممسوحة مسجلة في حساب مجهول .

خامسا : المجالات القضائية

. مجلة المحكمة العليا ، العدد 02 ، 2006.

الملاحق

العنوان	رقم الملحق
. التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية.	01
المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2004/09/04 تحت رقم 4618 المتعلقة بتسوية وضعية عقارات ممسوحة مسجلة في حساب مجهول	02

الملحق رقم 1

التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24
المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم
العقاري ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال
الوطنية ، وزارة المالية.

الملحق رقم 2

المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال
الوطنية بتاريخ 2004/09/04 تحت رقم 4618
المتعلقة بتسوية وضعية عقارات ممسوحة مسجلة
في حساب مجهول

الفهرس

.....	مقدمة :
05.....	الفصل الأول : مضمون عملية الترقيم العقاري.....
07.....	المبحث الأول: إجراءات إعداد مسح الأراضي العام.....
07.....	المطلب الأول: افتتاح عملية مسح الأراضي.....
08.....	المطلب الثاني : لجنة مسح الأراضي.....
10.....	المبحث الثاني : إجراء عملية الترقيم العقاري.....
11.....	المطلب الأول: إيداع وثائق المسح.....
12.....	المطلب الثاني : ترقيم العقارات الممسوحة.....
26.....	الفصل الثاني : نظام اختصاص القضاء في الفصل في منازعات الترقيم المؤقت
28.....	المبحث الأول: من خلال النصوص التشريعية.....
28.....	المطلب الأول: منازعات الترقيم المؤقت أمام القضاء العادي.....
33.....	المطلب الثاني : منازعات الترقيم المؤقت أمام القضاء الإداري.....
35.....	المبحث الثاني : من خلال الاجتهادات القضائية
36.....	المطلب الأول: القضاء العادي.....
37.....	المطلب الثاني : القضاء الإداري.....

39.....:خاتمة

42.....قائمة المصادر والمراجع

46.....:الملاحق

47.....:الفهرس