

جامعة زيان عاشور الجلفة

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة تخرج بعنوان :

الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري

ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر تخصص قانون العقاري

تحت إشراف الأستاذ :

-د/ بن ويس أحمد

من إعداد الطالبة :

-أميرة جريدي

الجنة المناقشة

د/ محيد حميد : رئيسا

د/ بن ويس أحمد : مقرا

د/ حملة العيد : مناقشا

السنة الجامعية : 2015 - 2016



شكر و حمد

أول شكري هو لله رب العالمين الذي رزقني العقل وحسن التوكل عليه سبحانه وتعالى.

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى الاستناد المشرف بن ويس احمد الذي لم يبخل عليا بنصائحه القيمة وإسهاماته المفيدة وبصمته الواضحة ونصائحه السديدة.

واشكر أيضا الأستاذة لبييض ليلي التي قامت بمساعدتي رغم انشغالاتها وارتباطاتها إلا أنها كانت مصدر عوننا لي.

كما أتوجه بجزيل الشكر والعرفان إلى أساتذتي بكلية الحقوق .

وشكر لكل شخص مد يدي العون والمساعدة من قريب أو من بعيد.

إهداء

إلى من قال فيهما سبحانه و تعالى « و بالوالدين إحسانا »
إلى روح الطاهرة التي رفرفت بعيدا تاركة وراءها سرايا و الذي غاب عن نظري و لم
يغيب عن قلبي، إلى الذي مهد لي طريق العلم و الذي كان حائطا خفيا يسندني و يقود
خطواتي إلى النجاح و الذي منحني الحرية و الثقة و لم يقيدني يوما.....«أبي
رحمه الله»

إلى التي افرح برؤيتها و أرتاح بلقائها، إلى أول من رأت عيني و أحب لقلبي، إلى أول
صدر ضمنني، إلى أحق الناس بصحبتني، إلى التي أسير ببركة دعائها
« أمي الغالية أطال الله في عمرها و أدامها فوق رؤوسنا »
إلى الروح الطاهرتان..... « جدتي و خالتي » رحمهما الله
إلى كل أخواتي و أخواتي

إلى شموع حياتي سارة، عبد العزيز، لويذة، سرين
إلى صديقات دربي فلة، خولة، حياة، فاطيمة، نعيمة، زهرة، زهيرة
و شكر لكل من قام بمساعدتي قريبا أو بعيدا
و إلى جميع طلبة كلية الحقوق و العلوم السياسية- قسم الحقوق لسنة 2015-
2016

أميرة جريدي

مقدمة

مقدمة:

منذ أن وجد الإنسان في الأرض وخلق الله غرس فيه حب المال والتملك وأدرك أهمية العقار لتعلقه بجميع النواحي الاقتصادية منها والزراعية والصناعية والسياحية وكذا الحضارية وغيرها، ومساهمته في زيادة الدخل الفردي وكذا الدخل القومي مما يؤدي إلى تحقيق التنمية المستدامة للبلاد. فاتخذت مصدرا للحياة ومحلا لموضوعات تصرفاته القانونية، غير أن التنافس في طلب الملكية أدى إلى ظهور العديد من النزاعات نجم عنها في غالب الأحيان إشكالات كثيرة ومعقدة، لذا استوجب وضع حدود ومعالم تحدد ممتلكات الأشخاص الطبيعية وكذا المعنوية، وإحداث قواعد قانونية تنظم وتضبط كل التصرفات وكما تقوم بتحديد ملكية هذه العقارات، ولا يمكن الوصول إلى هذا الهدف إلا بجعل التصرفات تتم علانية لا يمكن إنكارها فيما بعد. ولقد توصلت القوانين القديمة إلى ذلك عن طريق فرضها للشكليات، فأوجب أن تتم إعلام الناس ليكونوا على بينة من أمرهم وعلى علم بآثارها. وإن كان من السهل إعلام الناس بالتصرفات الواقعة على المنقولات عن طريق الحيازة فإنه من الصعب إعلامهم بالتصرفات الواقعة على العقارات إذ يجب إعلامهم بوسيلة أخرى المتمثلة في الشهر العقاري.

ويقصد بالشهر العقاري مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير ومن شأن هذه القواعد والإجراءات تنظيم شهر الملكية أو الحقوق العينية الأخرى الواردة عليها في سجلات معدة للإطلاع عليها، فيكسب الحق المشهر ثبوت مطلق يستطيع الغير أن يتعامل بالعقار المشهر بكل ثقة وطمأنينة سواء للشراء أو عن طريق آخر كما يمكن إنشاء عليه حقوق عينية تبعية. ويعرف في العالم اليوم نظامين للشهر العقاري هما الشهر الشخص والشهر العيني، فالشهر الشخصي يقوم على الشهر بحسب أسماء المالكين، ولا يضمن تطهير العيوب ولا يسمح بضبط دقيق للعقارات والحقوق العينية العقارية، مما دفع المشرع الجزائري إلى تبني نظام آخر وهو النظام الشهر العيني المعتمد على العقار أو الحق العيني العقاري بذاته كأساس للشهر، مما يضمن تطهير العيوب العالقة من جهة، وحماية الحقوق العينية العقارية من جهة أخرى، وعليه كان لزاما إيجاد تشريع عقاري من شأنه معالجة الوضعية العقارية المعقدة بواسطة مسح الأراضي العام يتم من خلال وضع

مخططات منظمة، وتطهير الملكية العقارية ومن ثم تأسيس سجل عقاري فعال يتماشى والسياسة العامة للدولة، في مختلف مجالاتها وميادينها الاجتماعية والاقتصادية، وهنا صدر الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، والذي وضع حيز التطبيق سنة 1976، بمقتضى المرسوم رقم 76.62 المؤرخ في 25/02/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري حيث يهدف المشرع الجزائري من خلال هذا الأمر إلى الحفاظ على استقرار الملكية العقارية وإعطاء ضمانات أكثر للتصرفات المبرمة بين الأشخاص والإدارة والمتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق عيني عقاري حتى تكون حجة على الكافة بمجرد شهرها في المحافظة العقارية للحصول على الدفتر العقاري.

فالدفتر العقاري يمثل ويجسد فعليا نظام الشهر العيني وهو سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي، وهو محدد بنموذج خاص وفق القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27/05/1977 ويعبر وبصدق عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات وقد استعمل المشرع الجزائري لأول مرة مصطلح الدفتر العقاري بمقتضى المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة المنفذ لأحكام الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، حيث نصت " يسلم للمالكين دفترا عقاريا بدلا من شهادات الملكية ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية ".

ونلاحظ من خلال الواقع العملي يعاني الكثير من الملاك للحصول على الدفتر العقاري نتيجة جهلهم للإجراءات القانونية الواجب إتباعها من جهة مما يؤدي به إلى وصوله إلى القضاء إما بسبب النزاعات مع الأفراد أو النزاعات مع الهيئات الإدارية المكلفة قانونا بمنح الدفتر العقاري ألا وهي المحافظة العقارية، حيث أنه كثيرا من سكان البلديات الممسوحة لم يتحصلوا على الدفتر المحدد للوضعية القانونية للعقار، وذلك لسبب وجود الكثير من النزاعات التي عرقلت عملية إعداد وتسليم الدفتر العقاري سواء على مستوى المسح أو على مستوى تأسيس السجل العقاري، وذلك نتيجة لتضارب النصوص التشريعية وعدم وضوحها وكذا عدم مسابقتها للواقع المعاش، وأيضا في بعض الأحيان

يتم تسليم دفتر عقاري لأشخاص غير الملاك الحقيقيين بسبب طرق احتيالية وتدليس وتزوير مما يؤدي بالمالك الحقيقي أو المحافظ العقاري عند اكتشاف الخطأ أن تقوم بإلغائه عن طريق القضاء ويتم التعويض عن ذلك وتسليم دفتر عقاري جديد للمالك الحقيقي، لأن الدفتر العقاري الهدف منه هو تحقيق الائتمان العقاري واستقرار المعاملات العقارية. ومن هنا يكمن الدافع الذاتي والموضوعي في اختيارنا لهذا الموضوع على أساس أنه لم يشهد طرحا كافيا من طرف مجال القانون من جهة، وكونه واقع معاش تزداد إشكالاته يوما بعد يوم ومنازعاته تعج بها أروقة المحاكم من جهة أخرى.

ومن الصعوبات التي تلقيناها أثناء البحث نقص وحتى انعدام في بعض الأحيان في المادة العلمية من الكتب المتخصصة في الموضوع إلا أننا عزمنا الخوض في غمار هذا الموضوع حسب الإمكانيات المتوفرة لنا والجهود الممكنة والذي اخترنا له الإشكالية التالية:

- ما مدى تأثير إلغاء الدفتر العقاري في الاستقرار والائتمان في المعاملات العقارية؟

- كيف يتم إلغاء حق مشهر في المحافظ العقارية باعتبار هذا الحق صادر عن هيئة إدارية مختصة؟

- وما هي الآثار المترتبة عن هذا الإلغاء؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية عالجت هذه الدراسة وفق خطة ثنائية تنقسم إلى فصلين

أساسيين: **الفصل الأول:** ويتضمن إجراءات رفع دعوى الإلغاء والمتكون من مبحثين:

المبحث الأول: ماهية دعوى الإلغاء، **المبحث الثاني:** الجهة القضائية المختصة بهذا الإلغاء.

أما **الفصل الثاني:** الحكم القضائي النهائي القاضي في دعوى إلغاء الدفتر العقاري والآثار المترتبة عنه و المتكون من مبحثين: **المبحث الأول:** مفهوم الحكم القضائي أما **المبحث الثاني:** الآثار المترتبة عن الحكم القضائي النهائي في مواجهة الأطراف والغير.

ومن أجل الوصول إلى حل للإشكالية السابقة تم الاستعانة بالمنهج التحليلي والمنهج الوصفي لجمع المعلومات ودمجها وذلك في إطار تكامل منهجي من أجل الحصول على نتائج معتمدة، وأيضا ركزنا على لغة قانونية سهلة وبسيطة.

الفصل الأول :

إجراءات رفع دعوى إلقاء الدفن العقاري

إن الدفتر العقاري هو قرار إداري الذي يسلم إلى أصحاب العقارات الثابت حقوقهم بعد انتهاء من عملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، كما هو منصوص عليه في المادة 46 من المرسوم رقم: 63-76، ولا يسلم إلا في حالة الترقيم النهائي من قبل المحافظ العقاري الذي هو موظف عام وبالتالي قراراته قابلة للإلغاء، أي أنه عبارة عن قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس، وهذا لا يعني إهدار للحق المشهر بل هو ضمان عدم ضياع حق معارض قائم على أساس قانوني صحيح¹، ولقد أجاز القانون الطعن في الحق المشهر وأقر ذات المبدأ القضاء الجزائي في عدة قرارات، حيث أنها تنقضي وتزول القرارات الإدارية بالقضاء على آثارها القانونية بواسطة حكم قضائي نهائي حائزة عين قوة الشيء المقضي بعد تحريك ورفع دعوى الإلغاء من ذوي الشأن أمام السلطات القضائية المختصة وطبقا لإجراءات وشكليات معينة، لذا وجب علينا تقسيم الفصل إلى مبحثين عالجا في المبحث الأول: ماهية دعوى الإلغاء الدفتر العقاري بصفة عامة والمبحث الثاني: الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى الإلغاء.

¹ - محمدي فريدة، التقادم المكسب ونظام السجل العيني - الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، الصادر عن قسم الوثائق المحكمة العليا، الجزائر، 2004، ص 125.

المبحث الأول: ماهية دعوى الإلغاء وشروط قبولها

تتميز المنازعة الإدارية عن الدعوى العادية بعدم تساوي أطرافها ذلك أن الغدارة بامتيازاتها وسلطاتها تشكل الطرف القوي في الخصومة أما الفرد الذي يمثل الطرف الضعيف ولهذا أحاط المشرع الدعوى الإدارية ببعض المميزات التي تخدم المصلحة العامة وتحقق عدم التوازن الموجود بين الطرفين ومن بين هذه الدعاوى، دعوى الإلغاء التي تعد الأداة والوسيلة القانونية والقضائية الحيوية والفعالة لتحريك وتطبيق عملية الرقابة القضائية على الأعمال الدولة الإدارية العامة.

كما أن دعوى الإلغاء هي الدعوى الأصلية والوحيدة لإلغاء القرارات الإدارية مما جعل المشرع يولي دعوى الإلغاء القدر الكبير من الاهتمام فخصها بالعديد من القواعد والأحكام في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد صادر بموجب قانون 09/05 المؤرخ في 25 فبراير 2008.

المطلب الأول: مفهوم دعوى الإلغاء

يتصل القاضي الإداري بمنازعات الشهر العقاري بموجب إحدى الدعاوى الإدارية وهي دعوى الإلغاء، والتي ترمي إلى إلغاء أحد القرارات الصادرة بمناسبة إجراءات الشهر العقاري ولا يمكن معارضة كيفية الفصل في مثل هذه المنازعات دون التعرف إلى ماهية هذه الدعوى وشروط قبولها أمام القضاء الإداري - وبماذا تتميز عن باقي الدعاوى.

الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء

إن دعوى الإلغاء هي تلك الدعوى التي تهدف إلى إلغاء القرار الإداري الذي أصدرته الإدارة وتتميز بأن سلطة القاضي الإداري فيها تقتصر على بحث مشروعية القرار ومدى اتفاقه مع قواعد القانون وإلغاء ذلك القرار إذا كان مخالفا للقانون، وهكذا لا تتعدى سلطة القاضي أكثر من إلغاء القرار غير المشروع فلا يستطيع القاضي أن يقوم بتحديد نطاق المركز القانوني للطاعن أو أن يقوم بسحب قرار الإدارة أو تعديله أو أن يصدر قرار آخر محل القرار المعيب الذي أصدرته الإدارة¹.

¹ - لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في تشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011، ص 281.

ويمكن تعريف دعوى الإلغاء بأنها دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة ومحددة قانونا¹، كما تعرف أيضا بأنها دعوى قضائية عينية أو موضوعية والتي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة القانونية والمصلحة أمام القضاء الإداري طالبين فيها الحكم بإلغاء قرار إداري نهائي غير مشروع، ويختص القاضي بالنظر في مدى مشروعية أو عدم شرعية القرار الإداري المطعون فيه بعدم الشرعية².

فدعوى الإلغاء هي الدعوى القضائية المرفوعة أمام إحدى الجهات القضائية الإدارية (الغرف الإدارية أو مجلس الدولة) التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته لما يشوب أركانه من عيوب³.

فالهدف من دعوى الإلغاء والتمثل في مراقبة مشروعية القرار الإداري لضمان احترام مبدأ المشروعية وتحقيقا للسيادة القانون، حيث تعد دعوى الإلغاء أهم وسائل حماية المشروعية، فيحكم القاضي الإداري بإلغاء القرار جزاء على عدم مشروعيته إذا تبين ذلك.

الفرع الثاني: خصائص دعوى الإلغاء

تتميز دعوى الإلغاء بعدة خصائص تبرز معالمها الأساسية وأهمها:

أولا: دعوى الإلغاء من إنشاء القضاء الإداري:

لم تكن لدعوى الإلغاء في القانون الفرنسي الطابع القضائي منذ البداية، ذلك أن مجلس الدولة الفرنسي عند نشأته لم يكن محكمة قضائية بالمعنى الصحيح، وإنما أنشئ كهيئة استشارية لجهة الإدارة العامة، إلا أن المجلس الدولة قد تحول إلى محكمة قضائية حقيقية بموجب القانون الصادر بتاريخ 1872/05/24 يصدر أحكاما نهائية لا معقب عليها وأصبح الطعن بالإلغاء طعنا قضائيا بالمعنى الصحيح.

¹ - عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، 2009، ص 48.

² - خالد رقيدي، حجية الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، 2013، ص 127.

³ - محمد صغير يعلي، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2007، ص 31.

ثانيا: دعوى الإلغاء دعوى عينية أو موضوعية

وكذلك دعوى الإلغاء تتميز بالطابع العيني أو الموضوعي فهي لا تتسم بالطابع الشخصي أو الذاتي لأنها تنصب أساسا على القرارات الإدارية المطعون فيها بعدم الشرعية من ذوي الصفة والمصلحة، ولا تنصب أو تهاجم السلطات الإدارية التي أصدرتها، فهي تحقق المصلحة العامة عن طريق تقرير الجزاء على عدم المشروعية التي ترتكبها الإدارة ومحو نتائجها، كما أنها تهدف إلى دفع الإدارة إلى عدم العودة إلى ارتكاب عدم المشروعية من جديد، واعتبار دعوى الإلغاء من طبيعة عينية على النحو السابق، هو الذي يبرز عدم التنازل مسبقا عنها كما أنه هو الذي يبرر قبولها من أشخاص على الرغم من عدم وجود اعتداء على مراكزهم الخاصة¹.

ثالثا: دعوى الإلغاء دعوى مشروعية

تعتبر دعوى الإلغاء دعوى مشروعية ذلك أن الهدف الأساسي من إقامتها يتمثل في تحويل القاضي المختص سلطة إعدام القرارات الإدارية الغير مشروعة أيا كانت الجهة الصادرة عنها وهذا تكريسا لدولة القانون ومحافظة على مشروعية الأعمال الإدارية² وتأسيسا على ذلك فإن استخدام دعوى الإلغاء يؤدي إلى مهاجمة ومحاصرة القرارات الإدارية الغير مشروعية وتمكين الأطراف المعنية باللجوء للقضاء للمطالبة بإلغائها.

رابعا: دعوى الإلغاء تحكمها إجراءات خاصة

إن تميز دعوى الإلغاء عن غيرها من حيث سلطة القاضي ومن حيث نتائجها فرض على المشرع إخضاعها لإجراءات خاصة، وبالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن المشرع نظم هذه الدعوى بالعديد من الإجراءات القضائية وهو ما لم يفعل في باقي الدعاوى الإدارية وهذا راجع إلى أن دعوى الإلغاء من أهم الدعاوى الإدارية وأكثرها فاعلية وحدة في حماية فكرة الدولة القانونية ومبدأ الشرعية³.

¹ - بو الشعور وفاء، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011، ص 18

² - عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 67.

³ - بو الشعور وفاء، مرجع نفسه، ص 18.

وبما أن دعوى الإلغاء لم تعد مجرد تظلم أو طعن كما يتجلى من تطور القضاء الإداري الفرنسي كما أسلفنا ذلك، وإنما أصبحت اليوم دعوى قضائية ترفع في الإطار والنطاق القانوني للدعوى القضائية طبقاً للإجراءات المدنية.

إذن فدعوى الإلغاء الدفتر العقاري هي الدعوى التي يرفعها أحد الأطراف أمام القضاء الإداري يطلب فيها إعدام الدفتر العقاري المخالف وجوده للقانون، ولكي تيم رفع الدعوى صحيحاً يجب أن تتوفر شروط وأسباب دعوى الإلغاء.

المطلب الثاني: شروط وأسباب قبول دعوى الإلغاء

يشترط القانون قبول دعوى الإلغاء توافر مجموعة من الشروط والأسباب التي أقرها القانون لكي يفصل فيها، لذلك سنتطرق في الفرع الأول لشروط دعوى الإلغاء الدفتر العقاري و الفرع الثاني أسباب إلغاء الدفتر العقاري.

الفرع الأول: شروط قبول دعوى الإلغاء

إن الشروط التي نص عليها القانون لقبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري يجب توافرها لطرح الدعوى أمام القضاء وعدم احترامها أو تخلف أحدها يترتب عليه عدم قبول الدعوى شكلاً حتى لو تبين للقاضي أن الدعوى مؤسسة من حيث الموضوع، فهناك شروط متعلقة بأطراف الدعوى، وشروط متعلقة بعريضة رفع الدعوى.

أولاً: الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى

لا تقبل دعوى الإلغاء إلا إذا توافرت في المدعي الصفة وأهلية التقاضي والمصلحة وقد نصت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية 09/08 هذه الشروط بقولها "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون"¹.

باستقرار المادة 65 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على " يثير القاضي تلقائياً انعدام الأهلية، ويجوز له أن يثير تلقائياً انعدام التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي"، وعلى ضوء ذلك يتبين أن دعوى إلغاء الدفتر العقاري تقتضي توافر المصلحة والصفة والأهلية، الميعاد.

¹ - أنظر القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية الإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21. المؤرخة في 23/04/2008.

01- شرط الصفة في التقاضي:

يقصد بالصفة في التقاضي أن يكون المدعي في وضعية ملائمة لمباشرة الدعوى أي أن يكون في مركز قانوني سليم يخول له التوجه للقضاء¹. كما أنه يجب أن يتمتع المدعي بالصفة اللازمة لرفع الدعوى أي أن يتمتع بالأهلية القانونية للتقاضي وأن يثبت وجود مصلحة له قائمة للدعوى². ومن المفيد الإشارة إلى أن هناك اتجاه في الفقه يدمج شرط الصفة مع شرط المصلحة ولقد عرفها البعض بأنها هي الوضعية التي يحتج بها المدعي للقيام بدعواه والتي تأثرت سلبا بالقرار المطعون فيه أمام قاضي الإلغاء.

02- شرط المصلحة:

طبقا لقاعدة قانونية عامة مفادها أنه " لا دعوى بدون مصلحة قائمة فالمدعي سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا خاصا أو عاما، يجب أن تكون له مصلحة في رفع الدعوى الإدارية، وهذا لمنع التعسف في استعمال حق المرافعة (التقاضي)، وللمصلحة التي تخول حق التقاضي خصائص أهمها أن تكون مشروعة قانونا، وتقدر المصلحة وقت رفع الدعوى القضائية ويرجع للقاضي سلطة تقدير وجودها عند رفع الدعوى أو أثناء الخصومة³، كما يجب أن تكون مباشرة وكافية وأكيدة. ويقصد بالمصلحة، المنفعة التي يحققها صاحب المطالبة القضائية وقت اللجوء إلى القضاء، هذه المنفعة تشكل الدافع وراء رفع الدعوى والهدف من تحريكها فلا دعوى من دون مصلحة.

الهدف من اشتراط المصلحة، ضمان جدية الالتجاء إلى القضاء والحد من استعمال الدعاوى دون مقتضى، لكن ذلك لا يخول للقاضي سلطة إثارة انعدامها من تلقاء نفسه مثل

¹ - عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 85.

² - بو الشعور وفاء، مرجع سابق، ص 29.

³ - عكوشي فتحي، ديموسي معمر، الدعاوى العقارية أمام القاضي الإداري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، 2013، ص 28.

ما هو مقرر لانتقاء الصفة، إنما عليه أن ينظر في مدى توفر المصلحة حينما يدفع الخصم بذلك¹.

والقول بعدم جواز إثارة غياب المصلحة من القاضي تلقائياً، لا يعني قبول أي مصلحة حتى وإن كانت غير مشروعة، فالقانون لا يحمي المصلحة المخالفة للنظام العام والآداب فالمصلحة التي يقرها القانون وفقاً للمادة 13 من قانون 09/08 هي التي يكون الهدف من ورائها منع وقوع ضرر.

03- شرط الأهلية:

يجب أن يكون رافع دعوى الإلغاء أهلية التقاضي ويقصد بأهلية التقاضي صلاحية الشخص لمباشرة الإجراءات أمام القضاء باسمه أو لمصلحة الآخرين، لذلك استوجب الأمر التطرق إلى أهلية كل من الشخص الطبيعي والمعنوي.
الأشخاص الطبيعية

تبدأ شخصيتهم القانونية بولادتهم أحياء وتنتهي بموتهم، والجنين يتمتع بحقوقه المدنية بشرط أن يولد حياً وفق ما نصت عليه المادة 25 من القانون المدني " تبدأ شخصية الإنسان بتمام ولادته حياً وتنتهي بموته، على أن الجنين يتمتع بالحقوق التي يحددها القانون بشرط أن يولد حياً"².

وتكتمل أهليته في التقاضي طبقاً للمادة 40 من القانون المدني " كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية، ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية. و سن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة "

أما المواد من 42 إلى 45 من القانون المدني فنصت على القاصر وعديم الأهلية ونقصها إذا اعتبرت المادة 42 من القانون المدني فاقد الأهلية كل شخص لم يبلغ سن التمييز (13 سنة) أو معتوه أو مجنون، أما ناقصها وطبقاً للمادة 43 من نفس القانون فهو كل شخص مميز (بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد) أو سفيه أو معتوه، وطبقاً للمادة 44 من القانون المدني يخضع فاقدو الأهلية وناقصوها حسب الأحوال لأحكام الولاية) المواد

¹ - زهواني حورية، شروط قبول دعوى الإلغاء في ظل قانون الإجراءات المدنية الإدارية، مذكرة لنيل شهادة الليسانس في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي، الأغواط، 2009، ص 81.

² - أنظر القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية رقم 31. المؤرخة في 13 ماي 2007.

87 إلى 90 من قانون الأسرة) أو الوصاية (المواد 91 إلى 97 من قانون الأسرة) أو القوامة (المواد 99 و 100 من قانون الأسرة)، أما الحجر فحددت أحكامه المواد 101 إلى 108 من قانون الأسرة وعليه يجب أن يتولى الطعن بالإلغاء الولي أو الوصي (بالنسبة للقاصر) أو القيم (بالنسبة للمحجور عليه)¹.

الأشخاص المعنوية

حددها المادة 49 من القانون المدني "الأشخاص الاعتبارية هي: الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري، الشركات المدنية والتجارية، الجمعيات والمؤسسات الوقف، كل مجموعة من أشخاص أو أموال يمنحها القانون شخصية قانونية". طبقاً لنص المادة 50 من القانون المدني فإن الشخص المعنوي مهما كان نوعه يتمتع بحق التقاضي، كما تنص المادة نفسها على تعيين نائب يعبر عن إرادته، وهكذا فإن النصوص والقوانين الأساسية عادة ما تميز بين ما يعبر عن تلك الإرادة ويتمتع بأهلية التقاضي نيابة عن الشخص المعنوي وقد نصت المادة 82 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "مع مراعاة النصوص الخاصة، عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفاً في الدعوى بصفة المدعي أو مدعى عليه، تمثل بواسطة الوزير المعني، الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي على التوالي، والممثل القانوني بالنسبة للمؤسسة ذات الصيغة الإدارية"².

04- شرط الميعاد

يشترط لقبول دعوى الإلغاء أن ترفع خلال المدة التي حددها القانون ويعد شرط الميعاد من النظام العام لا يجوز مخالفته ويمكن للقاضي إثارته من تلقاء نفسه، كما يمكن إثارته في أي مرحلة كان عليها النزاع. ورجوعاً للقانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجده قد حدد آجلاً للدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية وأمام مجلس الدولة.

¹ - محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 55.

² - أنظر القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

أ- ميعاد دعوى الإلغاء المرفوعة أمام المحكمة الإدارية:

طبقا للمادة 829 من القانون المذكور فإن أجل أمام المحكمة الإدارية حدد بـ 04 أشهر تسري من تاريخ تبليغ القرار الفردي أو من تاريخ نشر القرار الجماعي، ويجوز للشخص خلال هذه المدة وقبل رفع دعواه أن يتقدم بتظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار ويعد سكوت الجهة الإدارية عن الرد خلال شهرين عد ذلك رفض، وبذلك يستفيد المتظلم لرفع دعواه أمام المحكمة الإدارية.

ب- ميعاد دعوى الإلغاء أمام مجلس الدولة:

طبقا للمادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن دعوى الإلغاء قد ترفع ابتداء ونهائيا أمام مجلس الدولة، أيضا بالرجوع للمادة 97 من ذات القانون نجده قد أحال بشأن الميعاد من 829 إلى 832 من نفس المنظومة القانونية أي أجل رفع الدعوى يقدر بأربعة أشهر من تاريخ تبليغ القرار ونشره.

ثانيا: الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى

العرائض المتعلقة بالدعاوى العقارية التي ترفع أمام القضاء الإداري يجب أن تكون مكتوبة في جميع الحالات، سواء أمام المحكمة الإدارية أو أمام مجلس الدولة، كما يجب أن تكون العريضة موقعة من محامي أمام المحكمة الإدارية وفقا لما نصت عليه المادة 826 من نفس القانون، وأمام مجلس الدولة بمحامي معتمد لدى مجلس الدولة، ويجب أن تتضمن العريضة الافتتاحية على بيانات إلزامية وهذه البيانات نص عليها المادة 15 من نفس القانون.

- الكتابة - شمولية العريضة على تحديد الجهة القضائية وعدد النسخ بعدد الخصوم.
- تحديد جميع أطراف الخصومة القضائية
- شمول العريضة على موجز للوقائع الطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.

الفرع الثاني: أسباب إلغاء الدفتر العقاري

على اعتبار أن الدفتر العقاري سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم، بعد الانتهاء من عملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وحتى يتسنى

لصاحب الصفة والمصلحة رفع دعوى قضائية يكون موضوعها إلغاء الدفتر العقاري،
وجب التأكد من مطابقته للقواعد القانونية المتصلة بعناصر القرار الإداري¹.
إن المشرع الجزائري مكن الأطراف المتنازعة حول ملكية عقارية ما من اللجوء إلى
القضاء حتى بعد الترقيم النهائي وتسليم الدفتر العقاري لإعادة النظر في الحقوق الثابتة
فيه، وذلك ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم 63/76 فإذا ثبت للقضاء أن الدفتر
العقاري يشوبه عيب يجعله غير مشروع أصدر قرار بإلغائه وإلا رفض الطعن ويبقى
الدفتر العقاري صحيحا، دون المساس بالحقوق الثابتة فيه، وقد سايرت قرارات المحكمة
العليا التشريع الجزائري في العديد من قراراتها الصادرة عن الغرفة العقارية.
وعلى هذا الأساس فإننا بإسقاط أشكال عدم المشروعية التي تعيب الدفتر العقاري والتي
هي كالتالي:

- 1- عدم المشروعية التي تتعلق بالجهة التي تصدر القرار (عدم الاختصاص).
 - 2- عدم المشروعية التي تتعلق بالأشكال والإجراءات (عيب الشكل)
 - 3- عدم المشروعية التي تتعلق بأسباب القرار
 - 4- عدم المشروعية التي تتعلق بمحل القرار (عيب مخالفة القانون)
 - 5- عدم المشروعية التي تتعلق بالغرض (عيب الانحراف بالسلطة)
- 01- عيب عدم الاختصاص:**

اتجه فقهاء القانون العام إلى تأييد تعريف العميد "بونار" لعيب عدم الاختصاص بأنه
"عدم القدرة على ممارسة عمل قانوني، لكونه من اختصاص عضو آخر"، يتضح من
التعريف السابق أن القرار المخاصم يكون مشوبا بعيب عدم الاختصاص إذا كان هذا
صادرا عن هيئة إدارية أو شخص لم يخوله القانون سلطة إصداره بل من اختصاص
سلطة إدارية أو عون آخر². يعتبر عنصر الاختصاص من أهم عناصر القرار الإداري
ويترتب على عدم مراعاته عطلان القرار ومن ثم إلغائه وهذا يعني وجوب صدور الدفتر
العقاري من عضو إداري وأن تكون له صلاحية التعبير عن إرادة الدولة، وهذا العضو

¹ - عثمانى مرابط حبيب، الدعامة المادية لأعمال الحفظ العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، كلية الحقوق،
جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014، ص 82.

² - خالد رقيدي، مرجع سابق، ص 135.

الإداري المتخصص هو المحافظ العقاري الذي يكون في حالة قانونية للتعبير عن المحافظة العقارية أي احترام الاختصاص المكاني أي إقليم اختصاص المحافظة المحدد قانونا وكذا الاختصاص الزمني وإلا يترتب على عدم مراعاة الاختصاص بطلان دفتر العقاري ومن ثم إلغائه. وينقسم عيب عدم الاختصاص إلى عيب عدم الاختصاص المكاني أي صدور دفتر العقاري من إقليم اختصاص المحافظة الغير محدد قانونا وعيب عدم الاختصاص الزمني أي أنه لا يجوز للموظف العام مباشرة وظيفته إلا خلال الفترة الزمنية الذي يتولى فيها المنصب¹، ومن المعلوم أن دفتر العقاري يصدر من المحافظة يسلمه المحافظ العقاري في نموذج يتواجد لدى المحافظة العقارية فقط. قرار وزير المالية مؤرخ في 27/05/1976² إذا نخلص أنه لا يمكن تصور إصداره من قبل جهة غير المحافظ العقاري مما يتعين استبعاد تأسيس دعوى إلغاء دفتر العقاري.

02- عيب الشكل والإجراءات:

هو مخالفة الإدارة للقواعد والإجراءات الشكلية التي قررها القانون بمناسبة إصدارها لقراراتها ويستوي أن تكون هذه كاملة أو جزئية، فقط بشرط القانون صدور قرار في مجال معين في شكل معين أو أن يكون مسببا أو بإتباع إجراء معين كاستشارة لجنة معينة قبل إصداره وجزء هذه المخالفة هو إلغاء القرار إذا خوصم قضائيا³.

ويعتبر عنصر الشكل المظهر الخارجي من أهم الإجراءات الشكلية الجوهرية والمقصود به المظهر الذي تصيغه الإدارة على القرار للإفصاح عن إرادتها أي في حالة اشتراط القانون صدور القرار في مجال معين كتابيا وفي شكل معين ومحدد في نص قانوني ويحدث عيب الشكل عند مخالفة الإدارة للشكل الخاص المقرر لها، ويستبعد هذا العيب في دفتر العقاري كونه نموذج خاص⁴ محدد كعملية المسح العقاري وعملية شهر الوثائق المسحية فلا يتصور منح دفتر العقاري دون إتمام هذه الإجراءات إلا أنه وفي

¹ - سلامي عمور، الوجيز في قانون المنازعات الإدارية، دروس ألقت على طلبه الكفاءة المهنية للمحاماة، كلية الحقوق، بن عكنون، 2011، ص 114.

² - القرار الوزاري المؤرخ في 27-05-1976 المتضمن تحديد نموذج دفتر العقاري - الجريدة الرسمية، العدد 20 المؤرخة في 09-03-1977.

³ - عثمانى مرابط حبيب، مرجع سابق، ص 84

⁴ - سلامي عمور، مرجع سابق، ص 119.

وقت سابق تم تسليم دفاتر عقارية قبل إتمام هذه الإجراءات ومن الممكن أن تتم إقامة دعوى إلغاء الدفتر العقاري صدر بهذه الطريقة ويتم إلغاءه لفساد إجراءات التسليم دون إجراء مسح الأراضي.

03- عيب انعدام السبب:

يقصد بعيب انعدام السبب الوقائع المادية أو القانونية أو وقوع خطأ في تقديرها وتكييفها خلال صدور قرار إداري من قبل سلطة إدارية مختصة.

إن عنصر السبب في القرار الإداري يتمثل في مجموعة الوقائع التي تسبق القرار وتدفعه إلى إصداره، فهو المبرر والدافع إلى اتخاذ القرار الإداري ومجموعة العناصر الواقعية والقانونية التي تسمح للإدارة بالتصرف واتخاذ القرار الإداري. وبالتالي فالتسبب عنصر من العناصر الشكلية الجوهرية التي يترتب على إغفاله بطلان القرار، ويفرض على الإدارة ألا تتصرف إلا إذا قام سبب بعينه يبرر تدخلها ويتمثل إما في حالة واقعية أو حالة قانونية¹، باعتبار الدفتر العقاري قرار مبني على حالة قانونية تتمثل في إنشاء مركز قانوني، وهو سبب مجدي فلا يتصور صدور دفتر عقاري دون إحداث مراكز قانونية.

04- عيب مخالفة القانون(عيب المحل):

ويعد أهم أوجه الإلغاء وأكثرها تطبيقاً ويتعلق بالمشروعية الداخلية أو الموضوعية

للقرار الإداري ولهذا العيب مفهومين:

أ- المفهوم الواسع: ويشمل كل مخالفة للقانون ويندرج ضمنها عيوب عدم المشروعية السابق ذكرها كونها تعج كلها حالات مخالفة القانون.

ب- المفهوم الضيق: وهي حالات مكملة للحالات السابقة وهي تسمح بمراقبة عدم المشروعية التي شابت القرار المخاصم، غير المتعلقة منها بالاختصاص أو الشكل ويقصد في القانون بالمعنى الواسع، أية قاعدة قانونية عامة مجردة أياً كان مصدرها سواء كان مصدرها الدستور أو التشريع أو العرف أو القضاء أو مبادئ القانون العامة أو قرار إداري تنظيمي. وفي حالة التعارض يتعين على الإدارة أن تراعي القانون الأعلى مرتبة بحسب ما يقتضيه مبدأ تدرج القواعد القانونية.

¹ - محمد صغير بعلي، المرجع السابق، ص 347.

ومن جانب آخر فإن سبب مخالفة القانون يتسع مدلوله ليشمل كل مساس بمركز قانوني مشروع سابق أيضا ومن ثم يعتبر القرار مخالفا للقانون إذا تكرر لحكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه أو لقرار إداري فردي رتب حقوقا مكتسبة أو عقدا التزمت به الإدارة. إن عيب مخالفة القانون هو العيب الذي يصيب محل القرار الإداري ويدمغه بعدم المشروعية، ومحل القرار الإداري هو المركز القانوني والأثر القانوني المباشر الذي تتجه إرادة المحافظ العقاري إلى تكوينه، أو تعديله أو إلغائه كما يقصد بمحل القرار الإداري الأثر القانوني المترتب على إصداره حالا ومباشرة، ويتمثل موضوعه في إنشاء أو تعديل وإلغاء مراكز قانونية، ويتمثل عيب المحل في ترتيب القرار الإداري لآثار غير مشروعة أي مخالفة لمبدأ المشروعية¹، وتتمثل آثار محل الدفتر العقاري فتتجسد في إنشاء حالة قانونية أو مركز قانوني فردي أو تعديله أو إلغائه، خاصة بفرد معين بذاته أو مجموعة من الأفراد معينين بذواتهم.

ومحل الدفتر العقاري بهذه الصفة لا يتضمن إنشاء لقاعدة قانونية وإنما يأتي تنفيذا لقاعدة قانونية صدر بالاستناد إليها أي تحديد الحكم القانوني الخاص بحالة قانونية أو مركز قانوني فردي.

وفي ضوء ما تقدم يتضح أن عيب مخالفة القانون يبدو في كل حالة يكون فيها الدفتر العقاري من حيث محله، مخالفا للقواعد القانونية السابقة التي صدر بموجبها أو تنفيذا لحكمها.

فالدفتر العقاري يصدر بناء على وثائق المسح العقاري للدولة في حالة العقارات المجهولة. لكن عند ظهور سندات رسمية كعقود ملكية للمالك الأصلي ففي هذه الحالة يجوز رفع دعوى الإلغاء وتأسيسها على وجود هذا العيب وينجر عنها إلغاء الدفتر العقاري، غير انه في بعض الحالات يمكن أن يتحول مركز المحافظ العقاري من مدعي عليه إلى مدعي، كان يتبين له أثناء قيامه بإجراءات الشهر أنه ارتكب خطأ في شهر المحرر مثلا كقيامه بإجراء شهر عقد شهرة وفقا لقواعد التقادم المكسب على أرض ملك للدولة، في مثل هذه الحالة وانطلاقا من كون المحافظ العقاري يعد المسؤول الأول في حماية أملاك الدولة والأفراد على حد سواء، فهو مطالب برفض إجراء نهائي لكل وثيقة

¹ - محمد صغير بعلي، المرجع نفسه، ص 139.

مشهرة خطأ، غير انه بالنظر لكون اكتشاف الخطأ كان بعد عدة سنوات من إجراء الشهر أي بعد أن أصبحت الحقوق المكتسبة بأنه لم يبقى إلا طريق القضاء للمطالبة بالإلغاء، حيث يبادر برفع دعوى قضائية وذلك بإيداع عريضة مكتوبة، وموقعة من طرفه أمام كاتب الضبط للجهة القضائية المختصة إقليمياً يشرح بموجبها وجه الخطأ المرتكب وأسباب المطالبة بالإلغاء، وبالموازاة مع ذلك عليه شهر نفس العريضة المودعة لدى مصلحته، وعيه التأكد في جميع الوثائق العقارية خاصة البطاقات العقارية مع ضرورة قيامه بتبليغ الحكم الصادر القاضي بإلغاء الوثيقة المشهرة خطأ إلى الموقع على التصديق الذي بدوره يقوم بإبلاغ أصحاب الحقوق المكتسبة.

غير أن لجوء المحافظين إلى القضاء للمطالبة بإلغاء المحررات والوثائق المشهرة من طرفهم خطأ، أمر نادر أما ما يحدث من الناحية العلمية لما له من التأثير على نفسياتهم وسمعتهم المهنية، وإن كان من الناحية القانونية هذا الإجراء هو الوحيد والكفيل بتجنيب المحافظين العقاريين مسؤولية أخطائهم والتي قد تتجر عنها مشاكل لا يحمد عقباها.

05- عيب إساءة استعمال السلطة

يقصد بعيب الانحراف في استعمال السلطة هو استخدام الغدارة لسلطتها من أجل تحقيق غاية غير مشروعة، سواء باستهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة أو بابتغاء هدف مغاير للهدف الذي حدده لها القانون، والذي من أجله منحت لها هذه السلطات¹، ويتجلى العيب في إساءة استعمال السلطة من خلال تحقيق أهداف وأغراض وغايات غير مشروعة وأجنبية عن المصلحة العامة، كتحقيق هدف شخصي أو تحقيق غرض غير مشروع أو تحقيق نفع للغير وذلك عن طريق المحاباة.

فالقرار المشوب بعيب الانحراف في السلطة هو قرار إداري سليم في عناصره الأخرى، ذلك أنه صدر من شخص مختص واستوفى الإجراءات القانونية. أن رجل الإدارة يقوم باستخدام سلطته من أجل أغراض لا تتعلق بالمصلحة العامة، أي انه عيب يشوب ركن الهدف في القرارات الإدارية²، فالدفتر العقاري باعتباره قرار

¹ - سلامي عمور ، مرجع سابق، ص121.

² عمار عوابدي النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري الجزء الثاني، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2003 ، ص 531

إداري وسند مثبت للملكية العقارية هدفه العام هو تنظيم الوعاء العقاري لتحقيق الاستقرار والائتمان العقاريين وهدفه الخاص هو تحديد المالك وبالتالي حمايته، والمحافظ العقاري بتسليمه للدفتري العقاري للمالك لا يقصد تحقيق هدف بجانب للمصلحة العامة كتحقيق هدف خاص به أو محاباة شخص بذاته كون تسليم الدفتري العقاري يكون بناء على إجراءات ومواعيد قانونية ، وبالتالي لا يمكن تحقيق هذا العيب في هذه الحالة مما يستوجب معه صرف النظر عنه لتأسيس دعوى إلغاء الدفتري العقاري .

المطلب الثالث: شهر دعوى الإلغاء

إن عملية الشهر العقاري في بلادنا لم تقتصر على التصرفات القانونية المنصبة على العقارات، بل تمتد أيضا إلى الدعاوى القضائية، حيث تعتبر الأحكام القضائية النهائية الصادرة من مختلف الجهات القضائية من الوثائق الرسمية في نظر القانون والتي يمكن شهرها المحافظة العقارية¹، كما أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها لا يمكن قبولها إلا إذا تم شهرها مسبقا طبقا لأمر 74/75 المتضمن أعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري .

فإذا نصت المطالبة القضائية على إلغاء قرار إداري² مثبت للملكية العقارية يتمثل في الدفتري العقاري فيعتبر شهر دعوى إلغاء الدفتري العقاري من الشروط الملزمة و التي يترتب على تخلفها عدم قبول الدعوى .

و يتم أثبات هذا الإشهار أمام القضاء بوسيلتين:

أ- إما بموجب شهادة تسلّم من قبل المحافظ العقاري الكائن بدائرة اختصاصه العقار المتنازع عليه.

ب- أو بالتأشير في أسفل العريضة الافتتاحية على قيام الإشهار.

الفرع الأول: موقف القضاء من شهر الدعوى

انقسم موقف القضاء بشأن وجوب شهر الدعوى العقارية إلى اتجاهين:

¹ - رحال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق جامعة ألكلي محند أولحاج. البويرة 2013 ص 49.

² - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الطبعة الأولى، الجزائر 2006، ص 113.

- الاتجاه الأول: يذهب إلى أن شهر الدعاوى العقارية يعد قيّدا على رفع الدعاوى المتضمنة الطعن في صحة المحورات المشهورة للتخصيص على ذلك في المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 تحت طائلة عدم قبول، حيث جاء فيها: (إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها) فهذا الاتجاه تمسك بحرفية النص وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة. الغرفة الأولى في القرار رقم 203 24 المؤرخ في 2000/06/12: (... ففي الدعاوى العقارية والإدارية المتعلقة بعقار والرامية إلى إبطال العقود المشهورة بالمحافظة العقارية تشترط المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 لقبول الدعوى شهر العريضة الافتتاحية مسبقا لدى المحافظة العقارية المشهر لديها العقد وهو شرط لقبول الدعوى¹.

وهو نفس ما ذهبت إليه الغرفة الرابعة لمجلس الدولة في القرار رقم 184 931 المؤرخ في 2000/03/27: (حيث أنه بالرجوع إلى العريضة الافتتاحية أمام الغرفة الإدارية لمجلس قضاء تلمسان يتضح أنه لم يتم إشهارها طبقا للمادة 85 من المرسوم رقم 63/76 وبما أن القضية تتعلق بإبطال حقوق عينية ثابتة بعقود مشهورة وعليه يتعين عدم قبول دعوى المستأنف شكلا).

- الاتجاه الثاني: أما هذا الاتجاه فيرى أن شهر الدعاوى في المحافظة العقارية لا يعد قيّدا على رفع الدعوى، لأن المادة 85 من المرسوم رقم 63/76² تتعارض مع القواعد العامة المتعلقة بإجراءات رفع الدعوى وشروط قبولها المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية.

فضلا على أن شهر الدعوى إنما شرع لحماية رافعها، فهي حماية مقررة لصالحه وصونا لحقوقه، كي يعلم الغير أن العقار محل نزاع أمام ساحة القضاء، ولكنها ليست

¹ - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة جديدة، 2014، ص 259.

² - المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13.

مفروضة عليه وبالتالي فعدم حصوله (عدم شهر العريضة الافتتاحية) لا يصح أن يعود بضرر عليه ولا ينفذ على المدعي عليه¹.

وعليه فحسب هذا الاتجاه، يجوز للمدعي أن يرفع دعوى يطالب فيها بإبطال أو إلغاء أو فسخ عقد منصب على عقار أو حقوق عينية عقارية دون حاجة إلى أن يقوم بشهر دعواه في المحافظة العقارية، ولا يجوز للمدعي عليه أن يدفع بعدم شهر الدعوى أو إثارة المحكمة لهذه المسألة من تلقاء ذاته، وهو ما ذهبت إليه الغرفة المدنية في القرار رقم 130 145 المؤرخ في 1995/07/12: (كما أن عدم شهر الدعوى في المحافظة العقارية لا يترتب عليه أي بطلان، إذ أن تطبيق المادتين 13 و 14 من الأمر 74/75² المؤرخ في 1975/011/12 فقد أحال المشرع تطبيق هاتين المادتين على المرسوم.

وبناء على أحكام المادة 04/14 من الأمر المشار إليه أعلاه فقد صدر المرسوم المؤرخ في 1976/03/25 رقم 63/76 الذي نص في المادة 85 منه على عدم قبول الدعوى إذا لم يتم إشهارها في المحافظة العقارية.

إذا أن اشتراط إشهار العريضة قبل تسجيلها لدى كتابة ضبط المحكمة يعد قيد على رفع الدعوى قد استحدثه هذا المرسوم. لكن المشرع قد نص على إجراءات رفع الدعوى وشروط قبولها أمام القضاء في قانون الإجراءات المدنية، ولم ينص على القيد بالنسبة للدعوى العينية العقارية ومن ثم يوجد تعارض بين أحكام قانون الإجراءات المدنية وهذا المرسوم. وتبعاً لذلك فغنه إذا وقع التعارض بين التشريع العادي والتشريع الفرعي، فيطرح التشريع الفرعي ويطبق التشريع العادي.

إن قبول قضاة الموضوع للدعوى من دون أن يسبق شهر عريضتها الافتتاحية في

المحافظة العقارية لا يعد خرقاً لأحكام القانون.

وهو نفس ما ذهبت إليه الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 184 451 المؤرخ في 1998/11/25: (وأنه على إثر استئناف، فإن مجلس الشلف وبموجب قراره

¹ - عمر حمدي باشا. ليلى زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص 260.

² - الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92- المؤرخة في 1975/11/12.

المؤرخ في 27/11/1996 ألغى الحكم المستأنف، وفصلا من جديد صرح بعدم قبول طبقا للمادة 85 من المرسوم 63/76.

حيث أن قضاة الاستئناف قد أثاروا تلقائيا هذا الدفع وصرحوا بعدم قبول ولكن حيث أن للأطراف وحدهم الصفة لإثارة عدم القبول الناجم عن عدم الشهر المسبق المنصوص عليه بهدف حماية مصالح الخواص.

وعلى تقيض هذا القرار فقد جاء في قرار سابق له صادر عن نفس الغرفة تحت رقم 108 200 المؤرخ في 16/03/1994 أنه: (... من المقرر قانونا بالمادة 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أن الدعاوى الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها. ومن ثم فإن قضاة الموضوع بإبطالهم مباشرة عقد البيع الرسمي المبرم بين الطاعن الحالي والمرحومة (ب ي) مورثة المطعون ضدهم مع أنه مرتكز على عقد صحيح تخلت بموجبه على دفتر عقاري ولم تقع أي معارضة مقبولة ضده، فإنهم أساءوا تطبيق القانون وعرضوا قرارهم للنقض، فتلاحظ أنه قد نقض القرار القاضي بإبطال عقد البيع مباشرة دون مراعاة لشرط شهر الدعوى الرامية إليه الذي تعتبره المادة 85 شرطا لقبول الدعوى¹.

موقف قانون إجراءات المدنية والإدارية 09/08:

بصدور قانون رقم 09/08 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 03/17 من قانون إجراءات المدنية والإدارية " يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بالعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار².

¹ - حمزة قتال، شهر عريضة الدعاوى العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2006، ص 20.

² - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 262.

لكن هذا لا يعني أن كل دعوى تتعلق بعقار يجب أن تشهر بالمحافظة العقارية كما قد يفهم من سياق المادة 17 المشار إليها أعلاه.

إذ أن الدعاوى العقارية المعنية يشهر عريضتها الافتتاحية هي تلك المذكورة في المادتين 515 و 519 من قانون إجراءات المدنية والإدارية¹ المتعلقة بفسخ، إبطال، إلغاء، نقض وتعديل العقود المشهورة، بمعنى أن عملية شهر العريضة تتعلق فقط بالدعاوى المنصبة حول الطعن في صحة المحرر المشهر وبالتالي فلا يعقل مطالبة المدعي بشهر عريضة تتعلق بإخلاء عقار أو قسمته أو دعوى حيازة...

الفرع الثاني: الآثار القانونية المترتبة على شهر الدعوى

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

01- حفظ حقوق المدعي

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

فهذه المادة وضحت لنا الآثار المترتبة على عدم إشهار الدعوى أو عدم إشهار الشرط الذي بمقتضاه حصل فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض الحقوق التي سبق إشهارها، وذلك بعدم سريان الشرط ولا الحكم الذي يقرره في مواجهة الخلف الخاص لصاحب الحق المهدور.

¹ - قانون المتضمن قانون رقم 09/08 الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق

وبالنتيجة فإن شهر الدعوى يحفظ حقوق المدعي في حالة صدور حكم نهائي لصالحه، ويمكنه من الاحتجاج وبأثر رجعي لاسترجاع كامل حقوقه المفصول فيها قضائياً¹ من الخلف الذي ثبت سوء نيته وذلك بإقدامه على قبول اكتساب حقوق متنازع عليها ويتم ذلك بدون رفع دعوى جديدة أو استصدار حكم ضده.

كما أنه ليس للخلف الخاص لصاحب الحق المهدر الاعتراض على شهر الحكم لصاحب الدعوى المشهورة والذي يثبت أحقيته في الملك، إذ لا يبقى له سوء الرجوع على صاحب الحق المهدر بدعوى التعويض إعمالاً بنص المادة 87 من المرسوم 63/76 فبالنسبة للغير لا يمكن له الاحتجاج بدفتر عقاري ملغى من قبل القاضي².

02- عدم إيقاف إجراءات الشهر مكنة التصرف في العقار

إن شهر الدعوى بالمحافظة العقارية لا يترتب على حصوله منع المدعي عليه من التصرف في العقار بالبيع أو الهبة أو بأي تصرف آخر ناقل للملكية. وقد التبس الأمر على بعض المحافظين العقاريين، إذ بمجرد شهر العريضة الافتتاحية أو تلقيهم طلبات من المواطنين تتضمن التماس إيقاف إجراء إشهار عقد متضمن نقل ملكية حقوق عقارية، فيمتنعون عن شهر أي تصرف وارد على العقار الذي أشهرت بشأنه الدعوى.

وهذا ما جعل المديرية العامة للأملاك الوطنية تتدخل بموجب مذكرة مؤرخة في 22 مارس 1993 تحت رقم 3875 لتوضيح لمديريات الحفظ العقاري بأن الدعاوى القضائية التي تشهر في المحافظة العقارية شرعت من أجل المحافظة على حقوق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه ولكنها لا تتوقف إجراء إشهار أي تصرف آخر وارد على العقار، بعد أن يكون قد قام بشهر دعواه، أن يرفع دعوى قضائية أخرى أمام القضاء الاستعجالي للمطالبة بوقف التصرف على العقار المتنازع عليه إلى حين الفصل النهائي في الدعوة المرفوعة أمام قضاء الموضوع، مع إمكانية شهر هذا الأمر الاستعجالي.

¹ - رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية (دعاوى وطرق الطعن الإدارية)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، 2013، ص 164.

² - رشيد خلوفي، المرجع نفسه، ص 165.

وهو موقف غير صائب حسب اعتقادنا لأن حق التصرف في العقار هو حق دستوري والحالة الوحيدة في القانون الجزائري التي توقف تنفيذ العقد الرسمي هي حالة الطعن فيه بالتزوير.

وبالتالي فبإمكان المتقاضي الذي يطعن في العقد الرسمي بالتزوير أن يلجأ إلى القضاء المستعجل لاستصدار أمر يوقف التصرف في العقار المتنازع من أجله، مع شهره بالمحافظة العقارية، ويكون الإيقاف طبعاً لأجل محدود، وبالتالي حتمية تحديد المدة من طرف القاضي الجالس للفصل في قضايا المستعجلة في متطرق الأمر الاستعجالي الصادر، ولو إلى حماية صدور الحكم النهائي في موضوع دعوى التزوير ويجدر التنويه في هذا الصدد بأن ما يقوم به المواطنين من اعتراضات عبر أعمدة الجرائد تشير إلى منع الموثق من تحرير أي عقد ناقل للملكية على العقار محل الاعتراض، تعد اعتراضات غير قانونية ومنعدمة الأساس.

كما أن بعض قضاة المحاكم الاستعجالية الذين يقومون برفع هذه الاعتراضات فإن أوامرهم تعد بدون موضوع مادام أن الاعتراض المزعوم رفعه ليس له أي أثر قانوني مادام لا يوقف ولا يمنع التصرف في العقار وبالتالي إمكانية الموثق من تحرير العقد والمحافظ العقاري من شهره في المحافظة العقارية، ولنا كمثال حي على هذا الفهم السيئ ما قضت به المحكمة الاستعجالية لبرج بوعريريج في القضية رقم 2001/464 بتاريخ 2001/03/31 المنشور منطوقها بجريدة الخبر ليوم 2001/05/17 على النحو التالي: (أمرت هيئة المحكمة حال نظرها في القضايا الاستعجالية علنيا حضوريا ابتداءً برفع الاعتراض المنشور بجريدة الخبر عن كل عملية بيع للمدعي (ب.م) مع الأمر بنشر هذا الأمر على العمود بالجريدة)¹.

¹ - عمر حمدي باشا-ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 265.

المبحث الثاني: الجهة القضائية المختصة بالنظر في إلغاء الدفتر العقاري

يعد الدفتر العقاري ضمن الأعمال الإدارية التي تختص بها المحافظات العقارية التابعة للمصالح الخارجية لوزارة المالية على مستوى الأقاليم، ونظرا للهدف الذي يكرسه هذا العمل فإن المشرع أسنده ضمن مهام المنوطة بالمحافظ العقاري وعند تحليل صيغة هذا العمل الإداري يدفعنا التساؤل حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري والجهة القضائية المخول لها بالإلغاء في حالة وجود سبب للإلغاء أو ظهور المالك الحقيقي.

المطلب الأول: طبيعة الدفتر العقاري وحجته

إن إنشاء السجل العقاري المستند على الوثائق المسحية، المودعة لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، يكون نتاجه وثيقة إدارية تعتبر بمثابة بطاقة هوية للعقارات المسووحة، وقد عبر المشرع الجزائري عن هذه الوثيقة أول مرة في المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 وسماها الدفتر العقاري.

الفرع الأول: طبيعة الدفتر العقاري

الدفتر العقاري هو السند الإداري يقدم للمالك يثبت بموجبه حقوقه على عقار معين ويبين من خلاله الأعباء التي تشغل هذا العقار ولا يسلم هذا الدفتر إلى المالك إلا بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وهو بذلك السند الرسمي القومي والوحيد في إثبات الملكية العقارية والمعبر عن الوضعية المادية والقانونية الحالية للعقار وتسلمه المحافظة العقارية المختصة إقليميا¹.

من خلال التعريف السابق نستنتج أن:

- الدفتر العقاري صادر عن هيئة إدارية، أي أنه صادر من المحافظة العقارية والتي تعتبر مؤسسة عمومية إدارية تقدم خدمة عامة وذلك حسب ما حددته المادة الثانية من الأمر 03/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 والمتضمن للقانون الأساسي للوظيفة العامة.
- الدفتر العقاري يصدر بالإرادة المنفردة وبالشكل الذي حدده القانون: قد ألزم المشرع جهة الغدارة بالإفصاح عن إرادتها بإعداد وتسليم الدفتر العقاري للمعني أو وكيله حيث تنص الفقرة الأولى من المادة 18 من الأمر 74/75: "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية".

¹ - عثمانى مرابط حبيب، المرجع السابق، ص 75.

- إن الدفتر العقاري صادر بالإرادة المنفردة ويحمل توقيع المحافظ العقاري لوحدته حيث سبقت عملية تحرير الدفتر العقاري مراحل سابقة تولتها كل من الولاية وإدارة المسح والبلدية.

- الدفتر العقاري يحدث أثرا قانونيا: عندما كلف المشرع المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري بعد إعداده للمالكين أو وكلائهم كان يهدف وبلا شك أن تثبت حقوقا عينية واردة على عقار موضوع الدفتر العقاري وبالتالي فإن في هذه الحالة قد أنشأ أو عدل أو ألغى مراكز قانونية معينة.

ولقد كرس هذه الخاصية كل من المادة 33 من المرسوم 32/73 المؤرخ في جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة¹ " إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي المحدثه حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية وتعزز ذلك أيضا المادة 19 من الأمر 74/75 المذكور مسبقا " فسجل جميع الحقوق الموجودة مع عقار ما وقف الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند ملكية .

مما سبق نستنتج أن الطبيعة القانونية للدفتر العقاري هو قرار إداري نظرا لتوفره على عناصر القرار الإداري.

الفرع الثاني: حجية الدفتر العقاري

من منطلق الائتمان العقاري واستقرار الملكية العقارية استحدث المشرع الجزائري سند واحد لإثبات الملكية العقارية، تمثل في الدفتر العقاري، وقد عبر المشرع عن رغبته في ذلك من خلال المادة 33 من المرسوم رقم 73.32 سابقا وتم ذكره، وما صدور المادة 19 من الأمر 74/75 إلا تأكيد على مضمون المادة السابقة.

لذلك سارت المحكمة العليا وأصدرت عدة قرارات قضائية جاء فيها " نعم الدفتر العقاري سندا قويا لإثبات الملكية العقارية "² مما يوضح مساهمة القضاء للتشريع من خلال اعتبار

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية، العدد 15 المؤرخة في 20/02/1973.

² - قرار المحكمة العليا رقم 1979 الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 28/06/2000

الدفتري العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المنازعات العقارية المعروضة على القضاء للفصل فيها، وفي حالة تضرر شخص نتيجة الأثر التطهيري للشهر العيني باعتبار أن الدفتري العقاري هو النطاق الطبيعي للوضعية القانونية والمادية الآنية للعقار، ولا يسلم إلا بعد التحقيق العقاري الميداني المعمق أثناء عمليات المسح الدقيقة والصارمة والطويلة والمعلنة فما على المتضرر إلا اللجوء إلى القضاء للاحتماء بالقواعد العامة التي لا تخوله إلا حق المطالبة بتعويضات مادية جيرا للضرر الحاصل، دون أن تخول له حق التماس أي تعديل في الحقوق العقارية المتقيدة.

بالرجوع لنص المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 نجد أن المشرع خول إمكانية إعادة النظر في الدفتري العقاري وإلغائه عن طريق القضاء لاسترجاع كل ذي حقا حقه. وبناء على ما سبق يتضح لنا أن الدفتري العقاري هو سند إداري يتمتع بحجية كاملة ومطلقة في إثبات الملكية العقارية ما لم يطعن فيه أمام القضاء المختص.

وكما بينا سابقا فإن الدفتري العقاري يعد قرارا إداريا والمحافظ العقاري هو المسؤول عن تسليمه، وبالتالي يكون طرفا في الخصومة في كل النزاعات المرتبطة بالدفتري العقاري سواء أكان طرفا أصليا أو طرفا منظما أو طرفا مدخلا في الخصام.

فلقد طرح إشكال في الحياة العملية بخصوص الجهة القضائية المختصة بالإلغاء للدفتري العقاري، فذهب البعض إلى القول بأن القضاء العادي : القاضي العقاري" هو الذي له ولاية النظر في ذلك على أساس الطعن ينصب على الحقوق العقارية التي يكرسها الدفتري العقاري. قبل سنة 1994 كانت جل المنازعات العقارية تطرح على القسم المدني للمحاكم ونظر لكثرة وتعدد القضايا العقارية اقتضى استحداث قسم عقاري على مستوى المحاكم بموجب قرار وزير العدل المؤرخ في 01/04/1994 المتمم للقرار المؤرخ في 25/09/1990 الذي يحدد عدد أقسام المحاكم، إلا أن الاجتهاد القضائي الثابت والمستقر لمجلس الدولة ذهب عكس ذلك وخول الاختصاص بإلغاء الدفتري العقاري للقاضي الإداري على أساس الدفتري العقاري يشكل قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري.

المطلب الثاني: اختصاص المحاكم الإدارية

تختص المحاكم الإدارية بالفصل في منازعات الشهر العقاري ضمن اختصاص النوعي و الإقليمي وفقا لمعايير حددها المشرع بموجب قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تتمثل

في وجوب رفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً لتفصل فيها وفقاً لحدود التي وضعها المشرع بموجب المواد 800,801,802 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الأول: الاختصاص الإقليمي

المبدأ أن الاختصاص الإقليمي أمام القضاء الإداري فهو يؤول بوجه عام للجهة القضائية التابع لها موطن المعني عليه أو آخر موطن له أو في الموطن المختار طبقاً للمادة 803 من قانون إجراءات المدنية والإدارية التي تنص: "يمتد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقاً للمادتين 37 و38 من هذا القانون"¹ وإذا تعدد المدعي عليهم يكون الاختصاص للجهة القضائية أين يقع موطن أحدهم واستثناء على الأصل فإنه يكون الاختصاص وجوباً أمام المحاكم الإدارية فيما يتعلق بالقضايا المرتبطة بال عقار، فإن اختصاص القضاء الإداري يعد من النظام العام ولأطراف الدعوى إثارته في أي مرحلة كانت عليها الدعوى وللقاضى إثارته تلقائياً طبقاً للمادة 807 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي جاءت بما يلي: "أن الاختصاص النوعي والاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام، ويجوز إثارة الدفع بعدم الاختصاص من أحد الخصوم في أي مرحلة كانت عليها ويجب إثارته تلقائياً من طرف القاضى".

الفرع الثاني: الاختصاص النوعي

القضاء الإداري في قانون الإجراءات لا يعرف تقسيم المحكمة حسب نوع النزاع كما هو الحال بالنسبة للقضاء العادي فالمحكمة الإدارية تختص بالنظر في جميع القضايا أين تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري طرف فيها طبقاً للمادة 800 من قانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات بمعنى أن المحاكم الإدارية هي صاحبة الاختصاص في كل الدعاوى بما فيها الدعاوى المنسوبة على عقار بشرط أن تكون الإدارة العمومية طرفاً إما بصفة مدعي أو مدعى عليه أو مدخلة في الخصام، كما يمتد الاختصاص النوعي إلى كل دعوى ترمي إلى إلغاء أو تفسير قرار إداري طبقاً للمادة 801 من قانون الإجراءات كإلغاء قرار المحافظ العقاري.

¹ - انظر المادة 803 من قانون رقم 09/08، المرجع السابق

حيث تنص المادة 800 من قانون الإجراءات على انه "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات وتختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة والولاية والبلدية طرفا فيها بالاعتماد على النص المذكور أعلاه فإنه كلما كانت الدولة أو إحدى الهيئات الإدارية المذكورة في النص طرفا في النزاع استنادا إلى المعيار العضوي يعتبر هذا النزاع إداريا ويسند الفصل فيه إلى المحاكم الإدارية، كما يمتد الاختصاص النوعي لكل دعوى ترمي إلى إلغاء أو تفسير قرار إداري طبقا للمادة 801 من قانون الإجراءات التي جاءت بما يلي "وتختص المحاكم الإدارية بالفصل في كل الدعاوى إلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن الولاية والمصالح غير المركزية للدولة على مستوى الولاية¹ كإلغاء قرار المحافظ العقاري المتضمن رفض إشهار عقد بيع عقار أو تسليمه للدفتر العقاري، وطبقا لنص المادة 807 من قانون الإجراءات فيما يخص الاختصاص " أن الاختصاص النوعي والاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام، ولا يجوز إثارة الدفع بعدم الاختصاص من أحد الخصوم في أي مرحلة كانت عليها، ويجب إثارته تلقائيا من طرف القاضي، وبالتالي فإن الاختصاص يعتبر اختصاص نوعي يحكم به القاضي من تلقاء نفسه".

حيث تعتبر الولاية مجموعة إقليمية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهي وحدة إدارية منفصلة عن الدولة من جهة انفصالا عضويا وقانونيا، ومنفصلة أيضا عن البلدية، ونظرا لأهميتها ذكرت الولاية كتنظيم إداري في جميع الدساتير الجزائرية دستور 1963 في المادة 09 منه ودستور 1976 في المادة 36 ودستور 1989 في المادة 15 وفي دستور 1996 المادة 15 منه وكرسه أيضا قانون الولاية لسنة 69 في مادته الأولى والثانية، وكذلك قا الولاية لسنة 90 في مادته الأولى نجد أن الولاية تكتسب الشخصية المعنوية² ويتعين بذلك تعيين نائب يعبر عن إرادتها كما تقتضي المادة 50 من القانون المدني³.

¹ - أنظر المواد 800 - 801 - 807 من قانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات

² - أنظر المادة 01 من القانون رقم 09/90 المؤرخ في 07/04/1990 المتضمن قانون الولاية المعدل والمتمم.

³ - محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 90.

وجاءت المادة 105 من قانون الولاية على أن الوالي هو من يمثل في جميع الحياة المدنية والإدارية ويؤدي باسم الولاية كل أعمال إدارة الأملاك¹ ولما كانت الولاية تتمتع بأهلية التعاقد الثابتة والمؤكد في النصوص، فإن وظيفتها داخل التنظيم الإداري للدولة فهي كبيرة جداً، لذا فقد زواج المشرع الجزائري اختصاص الوالي تارة كممثل الولاية وتارة أخرى ممثلاً للدولة، وما يهمننا هو قرارات الوالي باعتباره ممثلاً للدولة، وبما أن صفة التمثيل القضائي للدولة فتتص المادة 1110 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم التي تنص على " تمثل الدولة محلياً في العدالة من قبل الوالي يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية فيما يخص حالة العقار وذلك تطبيقاً للمادة 24 من الأمر 74/75"، غير أنه بصدر قرار وزير المالية² المؤرخ في 1999/02/20 الذي فوض بموجبه مدراء أملاك الدولة ومدراء الحفظ العقاري على مستوى الولايات لتمثيله أمام القضاء العادي والإداري، والذي يؤهل مديري إدارة أملاك الدولة ومدراء الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة أصبحت صفة التمثيل يقتصر على الأشخاص التالية:

- بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحكمة العليا، مجلس الدولة، محكمة التنازع، يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية، المدير العام لأملاك الولاية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري.

- وبالنسبة للمحاكم، والمجالس القضائية، والمحاكم الإدارية يؤهل مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري.

وتكلمت المادة 828 من قانون 09/08 عن التمثيل القانوني ونصت عليه كما يلي " مع مراعاة النصوص الخاصة عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً في الدعوى بصفة مدعى أو مدعى عليه تمثل بواسطة الوزير المعني الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي على التوالي الممثل القانوني بالنسبة للمؤسسة ذات الصبغة الإدارية ومن خلال هذه المادة نجدها قد حددت الأشخاص المؤهلين

² - أنظر قرار وزير المالية المؤرخ في 1999/02/20 المتعلق بالتمثيل القضائي، الجريدة الرسمية، العدد 20 المؤرخة في 1999/03/26، ص 09.

قانونا لتمثيل الهيئات العمومية فذكر النص الوزير المعني بالنسبة لمنازعات الدولة، والوالي بالنسبة للمنازعات الولاية ورئيس المجلس الشعبي بالنسبة لمنازعات البلدية، والممثل القانوني بالنسبة لمنازعات للمؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية. ومنه وبالربط بين المواد 828 والمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أنه لم يرد ذكر المصالح غير الممركزة في نص المادة 828 بما يعني أنها غير مؤهلة لتمثيل نفسها أمام المحكمة الإدارية ولو كانت مؤهلة لورد في نص المادة 828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية من أنها تمثل عن طريق مديرها. وبالتالي بأن الاختصاص القضائي يؤول للمحاكم الإدارية بعد الانتهاء من دراسة شروط وأسباب دعوى إلغاء الدفتر العقاري ويعد التأكد من اختصاص المحاكم الإدارية بالفصل في مثل هذه الدعاوى. أما بالنسبة للطعون المقدمة في القرارات القضائية الصادرة عن الغرفة الجهوية في مجال إلغاء الدفاتر العقارية، أمام مجلس الدولة ومحكمة التنازع فإنه طبقاً للقرار المؤرخ في 20 فيفري 1999 تمنح صفة التقاضي للمدير العام للأمالك الوطنية لتمثيل الوزير في مثل هذه الدعاوى وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة الأولى من القرار الوزاري. ويؤول الاختصاص للمحكمة الإدارية إذا تعلق الأمر بالمنازعات المثارة بشأن الدفتر العقاري فيما يخص إبطال أحد بياناته، ويحدد اختصاصها (المحكمة الإدارية) بمكان موقع العقار، ويعقد الاختصاص لهذه المحكمة أيضاً في حالة ثبوت خطأ المحافظ العقاري وهو ما نصت عليه المادة 23 من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي تنص: " تكون الدولة مسؤولة بسبب المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداءً من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى.¹ وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر عاماً ابتداءً من ارتكاب الخطأ وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير.

¹ - خالد رقيدي، المرجع السابق، ص 147.

وقد بينت المادة 23 حالة مسؤولية المحافظ العقاري فتكون مسؤولية مرفقية إذا كان خطأه غير جسيم وهنا تحل الدولة محله في التعويض¹، أما إذا ارتكب المحافظ العقاري خطأً جسيم يشكل مثلاً جريمة التزوير أو انحراف في استعمال السلطة لتحقيق أغراض شخصية وقع على عاتقه المسؤولية الشخصية، وفي الحالة الأخيرة تتبع إجراءات الدعوى العمومية ضد شخص المحافظ العقاري وبالتالي فإن الدعاوى المثارة أمام هذه الغرفة تتعلق بدعوى القضاء الشامل (دعوى التعويض) أو دعوى المسؤولية الإدارية عن الضرر الحاصل أو اللاحق بصاحب الدفتر العقاري.

كما أنه يفصل في الاستعجال أمام القضاء الإداري بموجب أمر ويتعلق بالنظر في تدابير مؤقتة دون النظر في أصل الحق وفقاً للمادة 917 من قانون الإجراءات² وتظهر سلطات قاضي الاستعجال في وقت تنفيذ قرار إداري أو وقف آثار معينة منه، كما تظهر أيضاً في الأمر وفق تنفيذ قرار إداري يتعلق بالتعدي أو الاستيلاء أو الغلق الإداري وأن هذه الحالات يكون موضوعها عقار.

ويكون الاستعجال الإداري في المادة العقارية أمام المحكمة الإدارية في حالة وقف التنفيذ حيث أنه يجوز لأطراف الدعوى طلب وقف تنفيذ قرار إداري بشرط ثبوت وجود دعوى الإلغاء ويفصل القاضي في الطلب وفقاً لقواعد الاستعجال بموجب أمر قابل للاستئناف أما مجلس الدولة وتفصل فيه بمجرد بنفس التشكيلة المطروح أمامها دعوى الموضوع وينتهي آثار وقف تنفيذ القرار الإداري بمجرد الفصل في الموضوع وقد نظمت نوع هذا الطلب المواد 833 إلى 837 من قانون الإجراءات، وهو ما أكدته المحكمة العليا بموجب عدة قرارات منها القرار المؤرخ في 2007/03/14 الذي جاء فيه: "ينعقد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري متى كانت وكالة المسح الأراضي أو المحافظة العقارية طرفاً في النزاع".

¹ - لبيض ليلي، المرجع السابق، ص 104.

² - أنظر المادة 917 من قانون الإجراءات، المرجع السابق

المطلب الثالث: اختصاص مجلس الدولة

يختص مجلس الدولة كدرجة أولى و أخيرة بالفصل في دعوى الإلغاء. كما يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام و الأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية كجهة قضائية ابتدائية.

الفرع الأول: الاختصاص القضائي

يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة بالفصل في دعاوى الإلغاء وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية، كما يختص بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة والمتعلقة بموضوعها بالعقار وهذا طبقاً لنص المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية، كما يختص أيضاً كجهة استئناف بالقضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة، وطبقاً لنص المادة 902 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

كما يختص مجلس بالنظر في الطعون بالنقص في القرارات الصادرة في آخر درجة عن الجهات القضائية الإدارية، ويختص مجلس الدولة كذلك في الطعون بالنقص المخولة له بموجب نصوص خاصة طبقاً لنص المادة 903 من قانون 09/08 وعملاً بنص المادة 903 من القانون الجديد التي تقابلها المادة 11 من القانون رقم 01-98 يختص مجلس الدولة بالنظر في الطعون بالنقص في قرارات مجلس المحاسبة ضمن الاختصاصات الصريحة لمجلس الدولة، بينما اعتبرنا النص الجديد بناء على اقتراح لجنة الشؤون القانونية والإدارية والحريات، ضمن الطعون بالنقص المخولة له بموجب نصوص خاصة².

كما يفصل في قضايا الاستعجال الإداري في المادة العقارية أمام مجلس الدولة وذلك في وقف تنفيذ قرار إداري محل دعوى الإلغاء ، بخلاف طلب وقف التنفيذ المطروح أمام المحكمة الإدارية فان الطلب الرامي لوقف تنفيذ القرار الإداري أمام مجلس الدولة يختلف حسب الحالات المطروحة و بشروط و هي:

¹ - انظر المادتين 901-902 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات

² - زهواني حورية، المرجع السابق، ص 92.

- إذا تقدمت الإدارة باستئناف يتعلق برفع وقف تنفيذ القرار الإداري الذي أمرت به المحكمة الإدارية بشرط ثبوت أن استمرارية وقف القرار الإداري بلحق أضرار بمصلحة عامة أو بالمستأنف وهي الإدارة العمومية المادة (911).

- إذا رفضت المحكمة الإدارية الطعن المتعلق بإلغاء القرار الإداري جاز لصاحب الشأن التقدم بطلب وقف القرار الإداري أثناء النظر في الاستئناف بشرط خشية أن يحدث القرار الإداري عوقب لا يمكن تداركها إذا ثبت أثناء التحقيق في عدوى إلغاء أوجه تبرر إلغاء القرار الإداري (المادة 912 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية).

- أما فيما يخص وقف تنفيذ القرار القضائي فاعتباراً من أن استئناف أحكام المحكمة الإدارية أو الطعن فيها بالنقص لا يوقف تنفيذ الحكم طبقاً للمادة 908 و 909 من قانون الإجراءات، فإن للمنفذ ضده الحق في طلب وقف تنفيذه بشرط أن يكون تنفيذه يعوض المنفذ ضده الخسارة مالية مؤكدة لا يمكن تداركها وأن تبدو الأوجه المثارة في الاستئناف مبررة لإلغاء الحكم المستأنف طبقاً للمادة 913 من قانون الإجراءات وبالعكس فإذا قضى الحكم محل الاستئناف بإلغاء قرار إداري جاز للإدارة العمومية طلب وقف تنفيذ القرار القضائي محل الاستئناف ولمجلس الدولة الأمر بوقف تنفيذ الحكم متى تبين أثناء التحقيق في الاستئناف بأن أو جهة جديفة قد تضيي إلى إلغاء الحكم المستأنف طبقاً للمادة 914 من قانون الإجراءات للإشارة فإنه لا يجوز لرئيس مجلس الدولة في الحالتين المذكورتين 912 و 914 أن يرفع حالة وقف التنفيذ طبقاً للفقرة الثانية من المادة 914 من قانون إجراءات المدنية والإدارية¹.

الفرع الثاني: الاختصاص الاستشاري

يستمد مجلس الدولة وظيفته الاستشارية من مجال التشريع من نص المادة 2/119 من الدستور التي جاء فيها: "... تعرض مشاريع القوانين على مجلس الوزراء بعد الأخذ برأي مجلس الدولة ثم يودعها الوزير الأول مكتب المجلس الشعبي الوطني". ويستمد أيضاً من النص المادة 4 من القانون 98.01 والتي جاء فيها: "بيدي مجلس الدولة رأيه في مشاريع القوانين حسب الشروط التي يحددها هذا القانون والكيفيات المحددة ضمن نظامه الداخلي".

¹ - انظر المؤرخ 912-914 فقرة 02 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات

ومن نص المادة 12 من ذات القانون حيث ورد فيها: "يبدي مجلس الدولة رأيه في المشاريع التي تتم إخطاره بها حسب الأحكام المنصوص عليها في المادة 4 أعلاه ويقترح التعديلات التي يراها ضرورية".

من هذه النصوص نستنتج أن مجلس الدولة يشكل غرفة مشورة بالنسبة للحكومة في مجال التشريع فغن أرادت تقديم قانون ما تعين عليها للجوء لمجلس الدولة وأخذ رأيه بخصوص هذا المشروع¹.

اختصاص مجلس الدولة يتمثل في إبداء رأيه الاستشاري واقتراح التعديلات الخاصة بمشاريع القوانين دون المراسيم والقرارات التنظيمية بخلاق الوظيفة الاستشارية لمجلس الدولة الفرنسي التي تشمل النصوص القانونية الصادرة عن السلطة التنفيذية بحيث يعتبر فعلا مستشار للإدارة.

فمجلس الدولة يقوم بإلغاء الدفتر العقاري إذا توافرت الأسباب والشروط التي نص عليها القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات بحكم نهائي.

¹ - زهواني حورية، المرجع السابق، ص 93.

الفصل الثاني:

**الحكم القضائي النهائي القاضي بدعوى الإلغاء
الدفن العقاري و الآثار المنزلة عنه**

بعد رفع المدعي دعوى الإلغاء في القضاء المختص هو القضاء الإداري فيترتب عليه حكم قضائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري، فإن الحائز أو المدعي عليه يصبح فاقدًا لصفة المالك وتبعًا لذلك لا يمكنه التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية سواء كانت ناقلة للملكية أو منصبة على حق من حقوق الانتفاع، ولا يترتب ذلك إلا بعد إمكانية صدور الحكم القضائي من الناحية القانونية وذلك بشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً ويكون المحافظ العقاري في هاته الحالة ملزم بإتلاف الدفتر العقاري الملغى ووضع دفتر عقاري جديد للشخص الذي قررت المحكمة إعطائه إياه، وبمجرد تسليم الشخص الدفتر العقاري الجديد يصبح يتمتع بكافة صلاحيات المالك على أن لا يخالف القانون في ذلك .

لهذا قسمنا الفصل إلى مبحثين.

المبحث الأول: مفهوم الحكم القضائي، والمبحث الثاني: آثار إلغاء الدفتر العقاري على الأطراف و الغير والإدارة.

المبحث الأول: مفهوم الحكم القضائي في دعوى إلغاء الدفتر العقاري
تنتهي المنازعة القضائية بصدور حكم قضائي يقرر الحق الموضوعي أو يرد الاعتداء الذي وقع فتتحقق بذلك الحماية القانونية التي سعى إليها صاحب المصلحة في الدعوى والحكم هو نتاج الجهد الذي بذله القاضي في فهم حجج الخصوم في الدعوى وتحليل واقعها وتحري وجه الحقيقة من خلال فهمه لهذا الواقع والحكم القضائي هو نهاية طبيعية لأية منازعة قضائية لذلك يجب التطرق إلى تعريف الحكم القضائي و بيناته وتقسيماته وإلى حجيته

المطلب الأول: الحكم القضائي وتقسيماته:

إن الحكم هو كل إعلان لما تمخض عنه فكر القاضي حين استعماله لسلطته القضائية أيا كان مضمون ما توصل إليه من قرار و أيا كانت المحكمة التي أصدرته لذلك يجب التطرق إلى تعريف الحكم و بيان أجزائه و تقسيماته.

الفرع الأول: تعريف الحكم القضائي و أجزائه

يأخذ الحكم عدة تعريفات: لغة: الفصل ، القضاء ، البت ، القطع .
الحكم بالمعنى العام: (هو كل قرار يصدر في إطار القوانين الإجرائية من طرف هيئة قضائية منسوبة بصفة شرعية من شأنه عادة أن ينهي الخصومة وأن يضع حدا للنزاع.
الحكم بالمعنى المضيف: يقصد به ما تصدره المحاكم الابتدائية وحدها من قرارات.
ويخرج عن هذه التسمية أحكام المجالس القضائية وأحكام المحكمة العليا .
وأيضا يعرف على انه : كل قرار تتخذه كل هيئة قضائية تدخلت في منازعة بين خصمين وفي خصومة رفعت إليها وفقا لقواعد المرافعات .

و أيضا يعرف: القرار الصادر عن المحكمة مشكلا تشكيلا صحيحا في خصومة رفعت إليها وفقا لقواعد المرافعات سواء كانت في موضوع الخصومة ، أو في شق منها أو في مسألة متفرعة عنه.¹

أما تعريف الحكم في الشريعة الإسلامية ،فالحكم في الشريعة الإسلامية ،فالحكم في الشريعة الإسلامية ،فالحكم في الشريعة الإسلامية ، يعني به الإيجاب والإلزام ، لأن أصل الحكم في اللغة المنع وهذا

¹إسماعيل بوقرة ،الحكم في دعوى الإلغاء ،مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في علم القانون ، كلية الحقوق ،كلية الحقوق ،جامعة الحاج لخضر ، باتنة

المعنى يوجد في القضاء لان غايته منع الناس عن الظلم، ويؤيد هذا قوله تعالى " وان احكم بينهم بما انزل الله " المائدة 47، وقوله تعالى " فلا وربك لا يؤمنون حتى يحكموك فيما شجر بينهم "

أما بالنسبة للسنة النبوية ،فهناك الكثير من الأحاديث النبوية ، ومن ذلك قوله صلى الله عليه وسلم : (لا يقضين القاضي بين اثنين وهو غضبان ، ولا يقضين في أمر قضائي) وفي رواية أخرى (لا يقضين احد في قضائين)، وفي حديث عن عائشة رضي الله عنها قالت : سمعت رسول الله صلى الله عليه وسلم يقول : (يؤتي بالقاضي العدل يوم القيامة فيلقى من شدة الحساب ما يتمنى انه لم يقصي بين اثنين في ثمرة قط).

يوجد في الفقه تعريفات متعددة للأحكام الأقرب إلى الصواب هو تعريفها بأنها القرارات الصادرة من جهات قضائية للفصل في المنازعات وفقا لإجراءات و ضمانات معينة هذا التعريف ينطوي على عنصرين :

عنصر موضوعي: هو أن الحكم قرار صادر في منازعة بين خصمين أو أكثر

عنصر شكلي : وهو أن مراعاة أوضاع وإجراءات معينة عند إصدار الأحكام

جاء في نص المادة 68 الفقرة الأخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يقصد بالأحكام القضائية في هاذ القانون ، الأوامر والأحكام والقرارات القضائية وبذلك فالمقصود بالحكم هو كل إعلان لما تمخض عنه فكر القاضي حين استعماله سلطته القضائية أيا كان مضمون ما توصل إليه من قرارات وأيا كانت المحكمة التي أصدرته.(1) ويتكون الحكم القضائي من أجزاء هي:

أولا: الديباجة أو (مقدمة الحكم)

يقصد بالديباجة مقدمة الحكم التي تتناول صدوره باسم الشعب، أو جبة المادة 275 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، شمول الحكم بعبارة (الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية باسم الشعب) تحت طائلة بطلان الحكم ، ويذكر فيها الجهة القضائية التي أصدرت الحكم ، أسماء وألقاب وصفات القضاة الذين تناولوا الحكم في القضية ، تاريخ النطق بالحكم ، اسم ولقب ممثل النيابة العامة عند الاقتضاء ، اسم ولقب أمين الضبط الذي حضر مع تشكيلة الحكم، أسماء وألقاب الخصوم وموطن كل منهم ، وفي

¹ لبيض ليلي، المرجع السابق، ص 256

حالة الشخص المعنوي نذكر طبيعة وتسمية ومقره الاجتماعي وصفة ممثلة القانوني أو كما يجب أن يشمل على أسماء وألقاب المحامين وأي شخص قام بتمثيل أو مساعدة الخصوم وكذا الإشارة إلى عبارة النطق بالحكم في جلسة علنية عملا بأحكام المادة 276 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾، ولا يترتب على إغفال أو عدم صحة البيانات المقررة لصحة الحكم ببطلانه، إذا ثبت من أوراق الملف القصية أو من سجل الجلسات انه تم فعلا مراعاة القواعد القانونية طبقا لأحكام المادة 283 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

من خلال البيانات التي يجب ذكرها في ديباجة الحكم القضائي ، يمكن مراقبة تشكيل المحكمة الفاصلة في الدعوى ومدى احترامها للإجراءات المطلوبة .

ثانيا: الوقائع

الوقائع هي بمثابة سرد تاريخي للنزاع وتتماشى مع أسباب الحكم ومنطوقة ،وتعين على بيان ما إذا كان القاضي قد حصل بشكل صحيح في الادعاءات التي أبدتها طرفي الخصومة أم لا ويحتوي هذا الجزء من الحكم على عرض موجز لوقائع الدعوى وخلاصة ما استند إليه من الأدلة الواقعية والحجج القانونية وذلك وفق ما جاء به الخصوم دون تعديل أو تحريف، هذا ما أكدته المادة 277 في فقرتها الثانية من قانون 09/08 " يجب أيضا أن يستعرض بإيجاز وقائع القضية وطلبات وادعاءات الخصوم و وسائل دفاعهم " .

ثالثا : تسبيب الحكم (حيثياته) LES MOTIFS

ظهر لفظ التسبيب لأول مرة في فرنسا كإصلاح لغوي في القرن الثامن عشر وكان يقتصر به تضمين الحكم الأسباب MOTIFS الضرورية التي أدت إلى وجوده، وقد اكتسب هذا اللفظ منذ ميلاد مدلول قانونيا يقصد به احتواء الحكم على الأسباب الواقعية والقانونية التي أدت إلى صدوره، أي بيان الحكم على الأدلة الواقعية و القانونية التي بني عليها القاضي حكمه وتسبق أسباب الحكم بعبارة " بما أن " أو " بناء على " أو بعبارة " حيث " وتسبق

¹ نبيل صقر ، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الخصومة التنفيذية ، التحكيم ، دار الهدى ، عين ميلة ، الجزائر ص 256

أسباب الحكم منطوقة وتتفصل عنه بعبارة لهذه الأسباب¹ فالأسباب هي روح الحكم وذلك لأهميتها التي ترجع الى كونها تحقق عدة ضمانات هي:

- التحقق من إن القاضي قد اطلع على كل وقائع القضية وجميع الأوراق و المستندات المقدمة واتصل عمله بجميع ما أبداه الخصوم من طلبات و دفوع.

- التحقيق من أن القاضي قد استخلص الوقائع الصحيحة في دعوى من الواقع إثبات يجيزه المشرع من الواقع الأوراق المقدمة فيها والأدلة بحسب قوتها التي يمنحها إياها القانون الموضوعي

- التحقق من أن القاضي قد فهم ما أحاط بالدعوى من وسائل قانونية وانه قد كيفها التكيف الصحيح بعد التحقيق من توافر شروطه وانه قد أرسى عليها الآثار القانونية الصحيحة، ومن خلال التسبب يتمكن الخصوم من معرفة ميزان الحكم مما يسهل عملية مناقشتها بمناسبة ممارسة حق الطعن فيها، وبذلك فإن حيثيات الحكم هي الأسباب التي استندت إليها المحكمة في قرارها سواء كانت أسانيد واقعية أو قانونية فيجب ذكرها في نسخة الحكم الأصلية، فهي الأدلة التي يبني عليها القاضي حكمة وتنسيق الأسباب الحكم بعبارة، بما أن أو جاء على، لا يجوز النطق بالحكم إلا بعد تبينه، ويجب أن يسبب الحكم من حيث الوقائع والقانون، وأن يشار إلى النصوص القانونية المطبقة وفقا لأحكام المادة 277 الفقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يهدف تبين الحكم إلى بث الثقة في نفوس المتقاضين فيعرف كل متقاضي على أي أساس صدر الحكم، فإن كان له على الحكم ما استخدم حق في الطعن فيه كما أن وجوب التسبب يحمل القاضي على العناية بحكمه وتقضي العدالة في قضائه على مقتضيات القانون، كما يحمل على إقناع الخصوم بعدالة الحكم.

أسباب الحكم الواقعية هي الوقائع وأدلة الإثبات التي تستند إليها الحكم في تقرير وجود أو عدم وجود الواقعة محل النزاع، أو بيان الوقائع الرئيسية في الدعوى التي تحققت منها المحكمة وبنيت حكمها عليها.

أما الأسباب القانونية للحكم فهي القاعدة القانونية أو المبدأ القانوني الذي يصدر الحكم تطبيقا له.

¹ نبيل صقر، مرجع السابق، ص 257.

رابعاً: منطوق الحكم LE DISPOSITIF

منطوق الحكم هو قرار المحكمة الذي انتهت إليه في القضية والذي يمثل في الجلسة العلنية للنطق بالحكم، وهو أهم جزء في الحكم، ويجب أن يكون كاملاً وواضحاً ودقيقاً لأنه يشكل الإجابة التي توصلت إليها المحكمة على إدعاءات الخصوم من جهة، ويمثل من جهة أخرى الجزء الذي يتم تنفيذه من طرف أحد طرفي الخصومة ضد الآخر والذي يجوز حجية الشيء المقضي فيه بعد أن يصبح نهائياً.

يجب أن يتضمن المنطوق الإجابة على كل الإدعاءات الواردة في الدعوى سواء كانت طلبات أصلية، إضافية، عارضة، تدخل في الخصومة، إدخال في الخصومة، وقوع بعدم القبول ويكفي في هذه الإدعاءات أن تكون المقدمة وفقاً للشكل المطلوب، وهو ما أشارت إليه المادة 277 الفقرة الأخيرة من قانون 09/08 بنصها: "... يتضمن ما قضى به في الشكل المنطوق"

إن الوصول إلى منطوق الحكم يكون بعد قراءة عبارة " فل هذه الأسباب " في الحكم.

خامساً: توقيع رئيس الجلسة وكتابتها

إن التوقيع على النسخة الأصلية للحكم هو الذي يعطيها الصفة الرسمية، لذلك يجب أن تكون موقعة من كل من كاتب الجلسة ورئيسها وفقاً لأحكام المادة 278 من قانون 09/08، وإن تعذر التوقيع على أصل الحكم من طرف القاضي الذي أصدره أو أمين الضبط يعين رئيس الجهة القضائية المعنية بموجب أمر، قاضياً آخر أو أمين ضبط آخر ليقوم بذلك بدله وفقاً لأحكام المادة 279 من قانون 09/08¹.

الفرع الثاني: أقسام الحكم القضائي

أولاً: الأحكام القطعية والأحكام غير القطعية

والحكم القطعي هو الحكم الذي يحسم موضوع النزاع في جملته أو جزء منه أو في مسألة متفرعة منه، كالحكم بإحالة طلبات المدعي أو برفضها.

والحكم في تكليف عقد، والحكم بثبوت خطأ المدعي عليه ومسؤولية عن تعويض الضرر الذي يترتب على عمله غير المشروع، والحكم بجواز الإثبات بشهادة الشهود أو عدم

¹ أنظر المواد 278 و 279 من قانون 09/08

جواز ذلك، والحكم يوقف الدعوى حتى يتم الفصل في مسألة أولية والحكم بصحة ورقة بتزويرها والحكم بصحة عريضة الدعوى، أو بطلانها.

والحكم بعدم اختصاص المحكمة أو يرفض الدفع بعدم اختصاص والحكم بقبول الدعوى أو بعدم قبولها والحكم بقبول الاستئناف شكلا. أما الحكم غير القطعي فهو الحكم الذي لا يفصل في نزاع ما، وإنما يتعلق بتنظيم إجراءات السير في الخصومة كالحكم بضم دعويين أو تأجيل الدعوى، أو يتعلق بإجراءات الإثبات كالحكم بندب خبير، أو يتعلق بطلب وقتي كالحكم بنفقة وقتية للدائن على مدينه إلى أن يصفى الحساب بينهما والحكم بتعيين حارس على العين إلى أن يفصل في النزاع القائم بشأن ملكيتها.

وتظهر أهمية التفرقة بين الحكم القطعي والحكم غير القطعي من ناحيتين :

الأولى، أن الحكم القطعي يجوز بحجته الشيء المحكوم فيه فلا يجوز للمحكمة أن تعدل عنه كما يجوز لها ألا تأخذ بنتيجته ، بينما يجوز الحجية إذا كان وقفيا، فإذا تغيرت الظروف التي صدر فيها زالت حجته الموقوتة وجاز العدول عنه الثانية، إن الأحكام القطعية لا تسقط بسقوط الخصومة أو بانقضائها بالتقادم، أما الأحكام غير قطعية فتزول بسقوط الخصومة أو لانقضائها بالتقادم .

ثانيا : الأحكام الابتدائية والنهائية والحائزة لقوة الشيء المحكوم فيه والباتة

تنقسم الأحكام من حيث قابليتها للطعن إلى:

1- أحكام ابتدائية وهي الأحكام الصادرة من محاكم الدرجة الأولى وتقبل الطعن فيها بالاستئناف.

2- أحكام نهائية وهي الأحكام التي لا تقبل الطعن فيها بالاستئناف، وينطبق هذا الوصف على:

أ- الأحكام الصادرة من محاكم الدرجة الأولى في حدود نصابها نهائي والمقدر أنها لا تتجاوز مائتي ألف دينار.

ب- الأحكام الصادرة من محاكم الدرجة الأولى وكانت تقبل الطعن فيها بالاستئناف ولكن سقط حق الطعن فيها إما بقبول المحكوم عليه للحكم بعد صدوره أو بتقويته لميعاد الطعن.

ج- الأحكام الصادرة من المحاكم الدرجة الثانية، فالحكم الصادر من المجالس القضائية لا يستأنف، ولا يخل الوصف الحكم بأنه انتهائي أن يكون قابلا للطعن فيه بالمعارضة فالحكم

يعتبر انتهائي طالما انه لا يقبل الطعن فيه بالاستئناف ولو كان قابلا للطعن فيه بالمعارضة

3- أحكام حائزة لقوة الشيء المحكوم فيه وهي الأحكام التي لا تقبل الطعن فيها بطرق الطعن غير العادية وهي المعارضة والاستئناف، ولو كانت قابلة للطعن فيها بطرق الطعن غير العادية وهي التماس. إعادة النظر والنقض

4- أحكام باتّة وهي التي لا تقبل الطعن فيها بأي طريق من طرق سواء العادية أو غير العادية وتبدو أهمية هذا التقسيم، فضلا عن معرفة قابلية الحكم للطعن فيه بطرق الطعن المختلفة، في معرفة مدى صلاحية الحكم للتنفيذ الجبري فالقاعدة في تنفيذ الأحكام أن الأحكام الحائزة لقوة الشيء المقنض به هي التي تنفذ تنفيذا إجباريا. وعلى هذا يكون التعريف الخاص بكل حكم هو:

الحكم الابتدائي:

هو الحكم الذي تصدره المحكمة باعتبارها أول درجة، وبعبارة أخرى كون النزاع بدأ على مستوى المحكمة، أي طرح عليها في بدايته، وهذا النوع من الأحكام قابلة للطعن فيها بكافة الطرق وهو الحكم الذب يتناول صميم الموضوع دون الحاجة إلى خبير أو تحقيق الحكم النهائي:

وهو نوع من أحكام يكون على مستوى المحكمة، بحيث يكون ابتدائيا ونهائيا نوفي قضايا نوعية حددها القانون.

كما أن الأحكام النهائية تكون بعد استنفادها لمختلف الطرق الطعن بدا بالمعارضة وانتهاء بالطعن بالنقض، أو بمعنى آخر إن الحكم النهائي فيه نوعان أحدهما يكون على مستوى المحكمة بحيث يمكن الطعن جائز وثانيهما يبدأ حكما ابتدائي وبعد استفتائه يصبح نهائيا، أي بمرحلتين بدرجتين من التقاضي وهذا النوع من الأحكام تتناول بدورها طلب الموضوع.

الحكم التمهيدي:

هو الحكم الذي بدت المحكمة رأيها في الموضوع النزاع أو في جزء منه قبل اصدرها الحكم فيه كان يقوم بتعيين خبيراً لتقدير العجز الذي أصاب الضحية.

أي أن المحكمة ارتأت أن الحكم في النزاع أساسا يحتاج إلى حكم قبله بحكم أولي الغرض منه تقييم الضرر قبل تقدير مقدار التعويض ، وهذا النوع من الأحكام قابل للطعن فيه بكافة الطرق ، قبل الحكم القطعي الذي سيصدر فيه فيما بعد ، أي في النزاع أساسه .

الحكم التحضيري:

هو الحكم الذي يصدر لإجراء تحقيق في الدعوى دون التعرض لموضوعها . أي أن المحكمة لم تبد رأيها بعد في الموضوع، على عكس الحكم التمهيدي ومثاله (سماع شهود المتخاصمين) ، لغرض الوقوف الحقيقي على حقيقة النزاع ، ومن صاحب الحق المتنازع عنه، وهذا ينجلي بعد سماع الشهود .

وهذا النوع من الأحكام لا يجوز الطعن فيه بالاستئناف بمفرده، بل لابد من انتظار صدور الحكم القطعي فيه ، ومن ثم يمكن الطعن فيه بالاستئناف .

على عكس الحكم التمهيدي الذي يمكن الطعن فيه بالاستئناف قبل صدور الحكم القطعي .

ثالثا : الأحكام الحضورية والأحكام الغيابية

ويبدو أهمية التفرقة بين الحكم الحضورى والحكم الغيابي في أن الحكم الغيابي يجوز الطعن فيه بالمعوضة بينما لا يجوز ذلك بالنسبة للحكم الحضورى .

وقد تضاءلت أهمية هذه التفرقة بعد أن توسع المشروع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد في معنى الحكم الحضورى فاعتبر الحكم حضوريا وإنما في حق المدعي أما بالنسبة للمدعي عليه فقد اعتبر حضوريا في حقه إذا كان قد أعلن بعريضة الدعوى لشخصه أو حضر أية جلسة أمام المحكمة أو خبير أو أودع مذكرة بدفاعه ، طبقا للمادة 293 من قانون 09/08 ومن ثم فإنه لم يعد من المتصور صدور حكم غيابي في المسائل المدنية والتجارية يقبل الطعن فيه بالمعوضة إلا في الأحوال التي أجاز القانون ذلك، كما هو الحال بالنسبة للأحكام الغيابية الصادرة في مسائل الأحوال الشخصية أو الحالة التي نصت عليها المادة 292" إذا لم يحضر المدعي عليه أو وكيله أو محاميه، رغم صحة التكليف بالحضور، بفضل القاضي غيابيا"¹

¹ أنظر المادة 293 من قانون 09/08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية

المطلب الثاني: الحجية المطلقة والأثر الرجعي للحكم النهائي في دعوى الإلغاء

إن الحكم الصادر بإلغاء الدفتر العقاري يتمتع بحجية مطلقة خلاف لباقي الأحكام الأخرى.

الفرع الأول: الحجية المطلقة للحكم

المقصود بالحجية هي حصانة الحكم من المنازعة فيه مرة أخرى وعدم إعادة طرح ذات النزاع أمام الجهات القضائية سوء تلك التي فصلت فيه سابقا وغيرها حيث يرى إسماعيل بوقرة¹ أن الحكم الصادر في دعوى الإلقاء هو حكم فصل في شرعية الدفتر العقاري المطعون فيه وفي عدم مشروعيته فهو حكم موضوعي عيني حيث يتعلق شرعية القرار المطعون فيه فأكد حقيقة عدم مشروعية القرار سواء كان تعليق بالطعن أو غيره وبرى هذا الحكم في مواجهة الكافية حيث لا يتعدى أثره أطراف الخصومة وتكون حجية بناء على ذلك مطلقة كما يتمتع إلى جانب هذا الأثر المطلق بالأثر الرجعي إن حجية الأحكام الصادرة بإلقاء تعتبر من النظام العام وتؤدي إلى استقرار الأوضاع الإدارية وعدم زعزعتها بعد حسمها بأحكام نهائية حازت القوة الشيء المقضي به ولهذا فاتها تعتبر بمثابة القاعدة تنظيمية العامة الأساسية التي يجب النزول عليها للمحكمة التي قامت عليها وهي محكمة ترتبط بالصالح العام خشية إن ترزعع المراكز القانونية التي انسحبت بأحكام نهائية فتخل في القانون بتلك القواعد التنظيمية العامة الأساسية التي إنزالها على المنازعات الإدارية وحتى لو لم يتمسك بهذا الدفع ذوي الشأن.

كما أن الحكم الصادر في دعوى الإلغاء هو حكم بمعنى الكلمة يترتب عليه إعدام القرار الإداري من يوم صدور وعلى الإدارة إن تعيد الحال إلى ما كان عليه ولو لم يصدر هذا القرار إطلاقا مهما كانت نتائجه ولا يجوز للإدارة أن تمنع عن تنفيذ حكم إلغاء بحجية وجود صعوبات مادية معنية.

إن أحكام الغرفة الإدارية للمحكمة العليا سابقا ومجلس الدولة حاليا استقر على أن أحكام الإلغاء تتمتع بحجية مطلقة خلافا للقواعد العامة للحجية، وذلك القرار الصادر عن غرفة الإدارية المجلس الأعلى سابقا بتاريخ 1985/12/21 ملف رقم 43308 قضية لوزير الداخلية ووالي ولاية الجزائر والسيد (ح.ب) والذي جاء فيه:

¹إسماعيل بوقرة، مرجع سابق، ص 82

متى صدر قرار قضائي فصلا في الطعن من اجل تجاوز السلطة، ونطق ببطلان جزئي أو كلي للقرار الإداري اكتسب الحجية المطلقة للشيء المقضي فيه ، فإنه يتعين على الإدارة تجنب اتخاذ بعده قرار آخر، يتناول نفس الأطراف ينصب على نفس المحل ويقوم على نفس السبب .

إن الإدارة التي تجاهلت قرار المجلس الأعلى بإبطال قرار متخذ منها عن تجاوز السلطة أصدرت قرارا آخر يخص نفس الأطراف والمحل والسبب، تكون بتصرفها المذكور قد خرقت مبدأ حجية الشيء المقضي فيه للأحكام القضائية م ما يستوجب الإبطال ، وبالرجوع إلى تسبب المجلس الأعلى لقراره ، نجده اعتبر أن الأحكام الصادرة بالإلغاء تتمتع بلجية مطلقة بقوله (حيث إن القرارات فصلا في طعون مرفوعة من اجل تجاوز السلطة وتكتسب الحجية المطلقة للشيء المحكوم فيه عندما تنطق ببطلان كلي أو جزئي).

الفرع الثاني: الأثر الرجعي للحكم

إن الحكم الصادر في دعوى الإلغاء هو حكم يختصم فيه صاحب الشأن قرار إداريا طالبا من الجهة القضائية الفصل في مدى مشروعية وتقرير عدم مشروعيته، ولهذا فإن الحكم الصادر في دعوى الإلغاء يتعلق بالنظام العام، بل إن البعض يرى بأنه يسمو على النظام العام وهذه الخاصية مستمدة من طبيعة دعوى الإلغاء نفسها، وكذا من طبيعة القرار الإداري المطعون فيه وهذا ما قرره الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا في حكمها الصادر بتاريخ: 1989/05/20 تحت رقم 605334 والتي رفضت فيها الطعن بالإلغاء المرفوع من طرف بن رحمون عبد الرحمان في قرار صادر عن ولاية بسكرة.

والتي رفضت فيه دعوه على أساس وان الطاعن لم يحترم المواعيد المقررة لرفع الدعوى ولهذه الخاصية فان حكم الإلغاء يمتد أثره إلى جميع الأعمال والتعريفات المرتبطة بالقرار الملغى و بأثر رجعي وهذا ما جعل الفقه يتقسم على بعضه حول طبيعة الأثر الرجعي بحكم الإلغاء اهو كاشف عن حكم سابق أم هو منشئ لحق جديد ؟ فيرى (ديبيوكس) أن الأثر رجعي للحكم بالإلغاء هو تعبير عن الطابع الكاشف لهذا الإلغاء لان القاضي بإلغاء القرار غير المشروع يكشف عن مخالفة المشروعية التي شابته هذا القرار عند صدوره .

إما الفقيه لا فريبيرو أن الأثر الرجعي لحكم الإلغاء منشئ وذلك يقومه إن أحكام الإلغاء ليس لها من اثر إلا بالنسبة للمستقبل.

وهناك ومن يرى أن التعبير الرجعة قد يكون غير لائق و غير دقيق لأن الأثر الرجعي ينتج لسبب منطقي يمكن تفاديه على الإطلاق وهو أن كل دعوى بطلان تهدف إلى فحص مدى شرعية العمل أو القرار بدءا من البداية وبالتالي فإن الكشف عن البطلان ينبغي بالضرورة أن ينحس بالى قرار في اليوم الذي صدر فيه ، فليس الحكم الذي يرجع إلى الوراء إنما فقط مخالفة الشرعية التي تحاصر القرار الملغى منذ بداية ولأن حكم الإلغاء يبطل القرار الإداري تنفيذي وهذا هو الأثر المباشر للحكم والوحيد والقرار الملغى يجب النظر إليه كما لم يكن له أي وجود وهذا إما يقضي به المنطق والبحث.

وأیضا أن حكم الإلغاء ذو اثر كاشف ويرى بأنه سواء كان الحكم بالإلغاء كليا أو جزئيا فإنه يترتب اثر الحكم الصادر بالإلغاء إلى الماضي ويستمد هذا الأثر من الطبيعة الكاشفة للحكم فالحكم بالإلغاء ينشئ حقا جديدا وإنما يكشف عن عدم مشروعية القرار.¹ حيث أن إلغاء القرار الأصلي يشمل إلغاء القرارات التابعة له ففي تنفيذ حكم الإلغاء لا يشمل إلغاء القرار المحكوم بالإلغاء فحسب بل يمتد لإلغاء كل قرار يستند في وجوده إلى القرار الأصلي الذي حكم بإلغائه كالقرارات التابعة للقرار الأصلي الملغى² وخاصة عندما يكون القرار الأصلي قد أسهم في تكوين عملية قانونية مركبة بيته وبين القرار الملغى كدفتر العقاري حيث يقوم المالك ببيع العقار أو وهبه أو وقفه كل يقده التصرفات تلغى في حالة إلغاء دفتر العقاري.

¹ إسماعيل بوقرة، مرجع سابق، ص 93

² محمد وليد العبادي القضاء الإداري - شروط قبول دعوى الإلغاء والآثار المترتبة على الفصل فيها ، الجزء الثاني ، الطبعة الأولى 2008 ص

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن الحكم القضائي النهائي القاضي بإلغاء الدفتر العقاري
بعد صدور حكم قضائي يقض بإلغاء الدفتر العقاري من قبل القضاء الإداري القاضي بعدم مشروعيته يترتب على هذا الإلغاء تغيير المراكز القانونية للأطراف والغير المكلفة بتنفيذ هذا التغيير هي المحافظة العقارية بواسطة المحافظ العقاري.

المطلب الأول: أثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف والغير

بعد رفع الدعوى إلغاء الدفتر العقاري أمام قضاء إداري المختص لعدم مشروعيته بعد صدور حكم قضائي يقضي بإلغائه يترتب هنا كمجموعة من آثار.

الفرع الأول: أثر الإلغاء في مواجهة الأطراف (المتخاصمين)

من خلال مما سبق التطرق له بأن الدفتر العقاري له القوة المطلقة في مجال إثبات الملكية العقارية وهذه القوة الثبوتية⁽¹⁾ تكون مواجهة الأطراف والغير غير أن قرار إلغاء الدفتر العقاري يحوز كذلك على قوة مطلقة في مواجهة الأطراف موضوع النزاع⁽²⁾ وهو ما يعني انه بصدور قرار إلغاء الدفتر العقاري تزول القوة الثبوتية والحجية المطلقة التي كان يكتسبها، ولا يمكن الاحتجاج به في شأن إثبات الملكية أو في أي شأن آخر. وعلى من صدر القرار لصالحه أن يسعى لدى رئيس أمانة الضبط للقيام بعملية تسجيله لدى مصلحة التسجيل المختصة، ليقوم بإفراغ القرار في شكل نموذج PR6 وبعدها يقوم بإيداعه بالمحافظة العقارية التابع لها ذلك اختصاص ذلك العقار لغرض الإشهار لكي يكون له اثر قانوني من يوم شهره، ويقوم المحافظ العقاري بعملية تفحص دقيق له وفق المواد 41-92-100-101 من المرسوم 63/76 المعدل والمتم المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، وبعد عملية الشهر يقوم المحافظ بالتأشير على البطاقة العقارية الموافقة لذلك الدفتر الملغى، ومنه يصبح القرار الملغى للدفتر العقاري أثر في مواجهة الأطراف المتنازعة، ويكون للطرف المحكوم لصالحه قوة على الطرف الآخر. أي انتقال الملكية من المدعي إلى المدعي عليه أي لصاحب المصلحة.

¹رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في تشريع الجزائري، قصر الكتاب، البلدة، 2001، ص 75

²حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 07

الفرع الثاني: أثر الإلغاء المطلق اتجاه الغير

تتمتع الأحكام القضائية الصادرة بإلغاء الدفتر العقاري حجية هامة ومطلقة (1) ومؤدى هذه الحجية أن الحكم يسوي على كافة من طعن ومن لم يطعن، بل وفي مواجهة جميع جهات الإدارة مثلت في الدعوى أو لم تمثل هكذا تسري هذه الحجية في مواجهة كافة بحيث يملك المستدعي المحكوم لصالحه أن يتمسك بحكم الإلغاء بمواجهة كافة. كما يجب لكل صاحب مصلحة من كافة أن يتمسك به أيضا، لهذا يبرز التساؤل مهم في هذا المقام يدور حول المقصود بالكافة أو الغير الذي يمتد إليه أثر الحكم الإلغاء ويحتج به في مواجهته.

فإذا كانت الكتابات الفرنسية والعربية تستعمل اصطلاح الكافة للدلالة على امتداد الحكم بالإلغاء إلى أشخاص طبيعيين أو معنويين لم يكونوا خصوما في دعوى الإلغاء ولم يمثلوا فيها، فان جانبا من الفقه ينتقد استعمال اصطلاح الكافة، ويرى أن من الأصوب أن نقول أن الحكم الصادر بالإلغاء قابل لأن يتعدى إلى الغير وأن هذا التصدي يختلف من حالة لأخرى في مداه وفي كفيته.

لهذا لا تعني كلمة (الكافة) الذي يتعدى إليهم الحكم هو (الناس جميعا)، فهذا الأثر لا يكون حتى للقواعد التنظيمية ذاتها على مقرر لها من صفة عمومية، بل هي تفهم وهذه الطائفة قد تتضاءل وتتناقص حتى تختصر في قلة تتحقق فيهم الصفة التي من أجلها يفيدون أو يضارون من القرار، وأحيانا يتقلص معنى الكافة إلى العدم إذا لم يكن هناك من يقيد من الحكم أو يضار به سوى المحكوم ضده.

وحاول جانب من الفقه الفرنسي كالأستاذ (Weil) تصنيف الغير حسب مدى اقترابه من المستدعي إلى ثلاث فئات:

أولها، الغير الذي ينطبق عليه القرار الملغى ولم يطعن به بالإلغاء كما تطبق عليه أحكام لائحة معينة تخص بإلغائها بناء على طعن مقدم من شخص آخر.

ثانيهما، الغير من صدر شأنه قرار مماثل في القرار الملغى كما هي لصالحه ترخيص يشغل الطريق العام في ذات الظروف ويشترط التي صدر بناء عليها ترخي ساخر قض بإلغائه.

¹ محمد وليد العلهي، المرجع سابق، ص 752

ثالثهما، الغير المطلق، وهو كل من كان أجنبي بصورة المطلقة بالنسبة للقرار الملغى ومع ذلك يمسه تنفيذ حكم الإلغاء بطريقة غير مباشرة

ولا شك هذه المحاولة تبرز بوضوح التفرقة بين حجية أحكام الإلغاء في مواجهة الغير وبين انعكاس آثار تنفيذ حكم الإلغاء على مراكز الغير القانونية وأوضاعهم الفعلية، فحجية حكم الإلغاء في مواجهة الغير تعني إمكان تمسك الغير أمام جهات القضاء بذلك الحكم، وإلا جواز ذلك فغالبا ما تتأثر المراكز القانونية والأوضاع الفعلية للغير نتيجة حكم الإلغاء.

وانعكاس آثار تنفيذ حكم الإلغاء على الغير تمليه وتعرضه مقتضيات ذلك التنفيذ وما يظهر من استحالة إتمامه من الناحية الواقعية دون المساس بتلك المراكز ولكن هذا التصنيف للغير تصنيف غير منطقي، إذ يضع المستفيدين من القرار الملغى في طائفة الغير المطلق ويعتبرهم أجنبيا بصفة كلية عن حكم الإلغاء مع انه لولا هذا الحكم لاستمرار وضعهم المترتب عن القرار قائما، فحكم الإلغاء يززع مراكزهم القانونية ويعرضها للزوال، فكيف يتسن مع ذلك وصفهم بالغير المطلق؟، وفي الوقت ذاته يضع من الصدر لصالحه قرار مماثل للقرار الملغى بوضع اقرب إلى المدعي مع أن المنطق يقض باعتباره أجنبي بصورة مطلقة إذ لا شأن له بالقرار الملغى ولا بالحكم الصادر بالإلغاء.

ويرى الجانب الآخران المقصود بالاصطلاح الكافة كل من لم يكن خصما بالدعوى الإلغاء وتقوم المحكوم له مصلحة بالاحتجاج عليه بالحكم الصادر فيها وتنشأ له المصلحة في التمسك بهذا الحكم.

ويصنف البعض الغير حسب وورد ذكرهم بحكم الإلغاء إلى طائفتين:

طائفة الأشخاص الذي تناولهم حكم الإلغاء وورد ذكرهم فيهم، وطائفة الأشخاص الذين لم يرد ذكرهم في الحكم لكن مراكزهم القانونية سوف تتأثر نتيجة تنفيذه.

ونحن نرى إن المقصود بالاصطلاح الكافة أو الغير كل من لم يكن خصما في دعوى الإلغاء أو ممثل فيها ويمكن الاحتجاج في المواجهة بالحكم الصادر أو يتأثر بتنفيذه بصورة مباشرة أو غير مباشرة، هكذا يستوي أن يكون الغير من الأشخاص الطبيعيين أو الأشخاص المعنويين - كما لا يهم أن يحتج بمواجهته بحكم الإلغاء الصادر أو يتأثر بتنفيذه.

حيث أن الغير ملزم بقرار الإلغاء من حيث أثره القانونية أي عدم تمسك الغير بالقرارات الصادرة بناء على الدفتر العقاري الملغى، وهذا باستثناء الحقوق المكتسبة من طرق الغير حسب النية، ولذلك أن القرار القضائي بإلغاء الدفتر العقاري لأنه حائز لقوة الشيء المقضي فيه، أي انه له حجية مطلقة في مواجهة المكانة من فيهم الغير، إذ أن القاضي الإداري بما لديه سلطة واسعة للفصل في النزاع لا يقبل إلغاء قرار إداري يمس بحقوق المكتسبة قانونا، ففي حالة عدم استطاعة الإدارة تنفيذ قرار قضائي بالإلغاء، ففي هذه الحالة تلزم بدفع تعويضات مالية.

المطلب الثاني: أثر إلغاء الدفتر العقاري اتجاه الإدارة

الفرع الأول: المحافظ والمحافظّة العقارية

1- المحافظ العقاري هو سلطة الأعلى في سير المحافظة العقارية من خلال جملة من القرارات تسبقها إجراءات معينة الهدف منها التدقيق والمراجعة من اجل اتخاذ قرار سليم وغير معيب فهو يقوم يتلقى إيداع الوثائق المخصصة للشهر من قبل الموثقين والضباط العموميون والإدارات العمومية ليقوم بفحصها سريعا من اجل تحديد الوثائق الناقصة أو المرفوضة، وبعد قبوله الإيداع يبدأ في إجراءات الفحص الدقيق والمعمق للتأكد من مطابقتها.

للقانون والتنظيمات المعمول بها، فان كانت مطابقة يتم إجراءات الشهر ليتوج في الأخير بتقييد الحقوق في البطاقات العقارية وتسليم الدفاتر العقارية، وان كانت الوثائق المودعة فيها عيب يصدر قراره برفض الإيداع أو الإجراء ويوقف إجراءات الشهر العقاري ويبلغ القرار للجهة صاحبة الإيداع.

2- المحافظة العقارية: استمدت المحافظة العقارية تسميتها من المدلول اللغوي، وهي مقسمة لكلمتين أساسيتين، فالمصطلح الأول هو المحافظة (la conservation) والذي يعني حفظ، صيانة، والقائم باعتباره مقاوم للتغيير. (la conservateur) بالحفظ العقاري أما الكلمة الثانية العقارية (foncière) والتي تعني العقار وهو كل شيء يشغل حيزا ثابتا لا يمكن نقله.

أما المدلول الاصطلاحي للمحافظة العقارية فهي مصلحة أو هيئة عمومية، تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية، وتتمثل وظيفتها الأصلية في حفظا لعقود، ومختلف المحررات

الخاضعة للشهر المتضمنة نقل، أو إنشاء ، أو تعديل حق من حقوق الملكية، والحقوق العينية الأخرى سواء أصلية أو تبعية وذلك بعد شهرها وقيدها في المجموعة البطاقات العقارية.

غداة الاستقلال¹ استمر العمل بالنصوص الفرنسية المنظمة للعقار، كأحكام الشهر العقاري لاسيما القانون رقم: 59-41 المؤرخ في 03/01/1959، الذي كان يهدف إلى تنظيم عملية الشهر في مناطق التطور العقاري، وظل الأمر هكذا إلى أن اصدر الأمر رقم 71-33، المؤرخ في 08/11/1971، المتضمن الثورة الزراعية، واستحداث الصناديق البلدية التي تضمنت خزانة البطاقات العقارية.

وبعد صدور المرسوم رقم 73-32، المؤرخ في 05/03/1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة جاءت مادته، الثالثة تنص على الإشهار الخاص بالرهن العقاري على أن تتولاها إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري.

وبموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 25/02/1975 وفي مادته 20 استحدثت المشرع هيئة تتولى الإشهار العقاري المحافظات العقارية يسيرها محافظون عقاريون مكفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري بالإضافة للمادة 01 من المرسوم رقم 46-63 يقولها: " تحدث لدى مديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري ".

وطبقا للمرسوم رقم 91-65، المؤرخ في 02/03/1991، المتعلق بتنظيم المصالح الخاصة لأملاك الدولة والحفظ العقاري، أصبحت المحافظة العقارية مصلحة عمومية إدارية تابعة لمديرية الحفظ العقارية على مستوى كل ولاية، تحت وصاية المديرية العامة لأملاك الدولة الوطنية على مستوى وزارة المالية.

وتتكون المحافظة العقارية من ثلاث أقسام هي :

- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة
- قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات
- قسم ترقيم العقارات الممسوحة.

¹ عثمانى مرابط حبيب، المرجع سابق، ص 56

واهم جزء في المحافظة العقارية هي البطاقات العقارية لأنها نسخة طبق الأصل عن الدفتر العقاري الممنوح للمالك.

تنص المادة 03 من الأمر 74/75 على إن " بعد السجل العقاري للوضعية القانونية وبين تداول الحقوق العينية " وبناء على نص المادة 12 من الأمر 74/75 التي تنص " انم سجل العقاري المحدد بموجب المادة 03 أعلاه يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة لبطاقات العقارية " فحسب هاتين المادتين فان البطاقة العقارية إنما هي عبارة عن وسيلة مستحدثة لغرض تنظيم عملية الحفظ العقاري لمعرفة الحالة القانونية والمادية للعقار بسهولة.

وإذ تعبر من خلال الجداول، التي تتضمنها من حقوق عينية أصلية وحقوق عينية تبعية عن هذه الحالة، ومن خلال ما يقيد في كل جدول نوع من المعلومات سواء عن مالك العقار أو طبيعة الحق.

ولهذه البطاقات أنواع محددة بالمواد، 20 و 21 من المرسوم 63/76 وما يهنا هنا هو البطاقات العقارية المدونة فيها الحالة القانونية والوضعية للعقار، والمنشأة بعد المسح لدى المحافظة العقارية مما يعني أن العقار محل النزاع المفيد وهذا الشرط لازم الضرورة قيد الدعوى.

الفرع الثاني: أثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة.

إن واجب الإدارة في تنفيذ حكم الإلغاء لا يقتصر على مجرد الجانب السلبي باعتبار أن القرار الملغى معدوماً، بل يتعين عليها قانوناً أن تتخذ جميع الإجراءات الايجابية التي يستلزمها ذلك، لأن القضاء لا يستطيع أن يصدر أوامر للإدارة، ولكن القانون وحجية الشيء المقضي به تلزم الإدارة باتخاذ كافة الخطوات الايجابية التي يستلزمها الحكم بالإلغاء.

وعلى الإدارة إلا تحال للتوصل إلى إعادة القرار الملغى إلى الحياة مرة أخرى في صورته الأولى أو في صورة أخرى، لان ذلك يؤدي إلى سلسلة من الأحكام بالإلغاء . هكذا تلزم بتنفيذ التزامها بأثر رجعي وكأن القرار لم يصدر إطلاقاً، وعليه ذلك إن أحكام الإلغاء ذات اثر كاشف فقط وليس منشأ، فلم يأتي حكم الإلغاء بأثر قانوني جديد، واقتصر

دوره على الكشف عن عدم المشروعية التي لازمت القرار منذ إصداره وجسدها بشكل صريح.

ومقتضى تنفيذ حكم الإلغاء يوجب الإدارة القيام بالعديد من الأعمال القانونية التي تقتضيها إعادة الحال إلا ما كانت عليه، فيتعين عليها ابتداء إزالة القرار الملغى وإزالة جميع الآثار المادية التي رتبها القرار وسحب القرارات التبعية جميعها التي صدرت استنادا للقرار. تنفيذ الإدارة الحكم في وقت مناسب لما لها سلطة تقديرية في تحديد هذا الوقت وفقا لظروفها وإمكانياتها المادية، فان من الواجب من الإدارة أن تقوم بتنفيذ الأحكام في وقت مناسب من تاريخ صدور الحكم القضائي وإعلانه.

وان تقاعست أو امتنعت دون وجه حق عن التنفيذ في الوقت المناسب، اعتبر هذا الامتناع قرارا إداريا سلبيا مخالفا للقانون يوجب لصاحب الشأن حقا في التعويض ويترتب على حكم الإلغاء إعدام القرار المطعون به واعتباره كأنه لم يكن، ومقتضى ذلك زوال القرار الملغى الآثار القانونية جميعها التي رتبها في الماضي وكل ما بني عليه من أعمال قانونية وأعمال مادية.

لا يكفي لإدارة المحافظة العقارية بالتزامها الايجابي أن تسحب القرار الملغى، بل يتعين عليها إعادة بناء مركز صاحب الشأن من جديد، وكان القرار الملغى لم يصدر إطلاقا امتناع الإدارة عن إصدار القرار أي الدفتر العقاري من جديد، ومؤدي ذلك أن تتمتع الإدارة عن بعث ذات القرار الملغى، وذلك بإصدار قرار جديد يحقق مضمون القرار الملغى، ويحمل ذات العيوب، التي كانت سببا في إلغائه، أو يترتب نفس الآثار التي حققها القرار الملغى، كما يجب على الإدارة أن تتخذ كل إجراء يمكن اعتباره تنفيذا للقرار الإداري الملغى، كما أن الحكم بإلغاء الدفتر العقاري يعني عدم مشروعيته وبالتالي يجب على الإدارة أن تلتزم وتحترم مبدأ المشروعية الذي يفرض عليها، عدم إعادة إدراج ذات القرار غير المشروع، فلا يجوز الرجوع فيه، وليس ثمة وسيلة تحيز للإدارة التحلل من الالتزام، الذي يفرضه ذلك الحكم وتمكنها من إعادة إصدار الدفتر العقاري من جديد هنا تجاوز في استعمال السلطة، قيد صدور الحكم القاصي بإلغاء الدفتر العقاري تكون الإدارة ملزمة بتنفيذ ما يتضمنه ذلك القرار نظرا لحيازته على الحجية المطلقة وقوة الشيء المقضي فيه، غير أن مسألة تنفيذ القرار القضائي المتضمن إلغاء الدفتر العقاري من قبل

الإدارة لا تتم بمجرد تبليغها بالقرار بالنسخة التنفيذية له عن طريق محضر قضائي وإنما يجب إتباع إجراءات الشهر العقاري فيما يخص إيداع الأحكام و القرارات القضائية (1) وعلى المحافظ وفقا لمواد 41-92-100-101 من المرسوم التنفيذي 63/76 السابق الذكر أن يقوم المحافظ بشهر ذلك القرار بعد أن يودع لديه وتكون مفرغ في نموذج PR6 ويكون مسجل لدى مصلحة التسجيل ثم عليه إن تتأكد من عضوية الأطراف حسب المادة 64 من المرسوم السابق، كما عليه التأكد أيضا من تعيين العقار حسب المادة 66 من نفس المرسوم وتعتبر حالة شهر القرار الملف للدفتري العقاري من بين الحالات الاستثنائية النصوص عليها في المادة 50 من المرسوم التنفيذي 76 ؛ 63 المعدل حيث أقر المشرع الجزائري فيها صراحة على إشهار القرار من دون طلب الدفتري العقاري كون القرار صدر دون مساعدة المالك أو ضده (المالك القديم للدفتري) وهو يتضمن إلغاء حقد فيه ثم يقو المحافظ بفحص القرار المودع له فهما دقيقا ويتأكد من صحته ومن إمكانية شهره ورفضه وفي حالة الرفض لعدم الوضوح أو أشكال في التنفيذ، يقوم في هذه الحالة المعنى بالأمر يرفع دعوى أمام نفس الجهة المصدرة لتفسير هذا القرار وتوضيح ما طلب من المحافظ وإذا كان القرار مرفق بالدفتري العقاري، فإن المحافظ بعد تنفيذ الإجراء المطلوب يقوم بإتلاف الدفتري القديم وإعداد دفتري جديد لمن له مصلحة في ذلك ويقو بالتأشير على البطاقة العقارية الموافقة بذلك. غير أن إذا كان القرار غير موفق بلا الدفتري العقاري أي هذا بدون مساعدة المالك القديم أو ضده فإن المحافظ في هذا الحالة يطبق المادة 50 سابقة الذكر. حيث يقوم بإشهار القرار الإداري الملخص للدفتري العقاري . ويقوم بالتأشير على الطاقة العقارية الموافقة ، قم يبلغ الإشهار إلى حائز الدفتري (المالك القديم) بموجب رسالة موص مع إشهار بالاستلام يتضمن إنذار بان يودع الدفتري العقاري بالمحافظة العقارية الموافقة ، ثم يبلغ الإشهار يتضمن إنذار بان يودع الدفتري العقاري بالمحافظة العقارية في اجل 15 يوما سري ابتداء من تاريخ الإشهار واستلام الرسالة الموصى عليها وذلك قصد القيام بعملية ضبطه.

¹ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 197

وفي حالة بقاء الإنذار بدون نتيجة أي المالك القديم لم يودع الدفتر العقاري و كان هنا نقل الملكية، فان المالك الجديد يمكنه الحصول على دفتر عقاري ويشار بذلك على البطاقة العقارية الموافقة.

إن امتناع إدارة المحافظة العقارية عن تنفيذ الحكم بالإلغاء يعد عملا غير مشروع وقد يمثل خطأ شخصيا يسال عنها المحافظ العقاري على أساس انه صاحب السلطة في الأمر بتنفيذ الحكم أو عدم تنفيذه.

وعمليا فان المصدر من عدم تنفيذ الحكم هو من يرجع على الإدارة باعتبارها الخصم الأكثر ملائمة سواء تعلق بخطاء شخص أو مرفقي للمحافظ يجب التعويض لذي صاحب المصلحة عن الأضرار التي تلحق به.

خاتمة

خاتمة:

يعتبر العقار مصدرا من مصادر الثروة وقد وجدت غريزة حب امتلاكه منذ الأزل كما يعد حافزا قويا لجلب الاستثمارات الوطنية والأجنبية وإقامة المشاريع التنموية وبالتالي النهوض باقتصاد الدول، أما الأمر الذي أدى إلى بروز عدوة نزاعات وخلافات حول طريقة اكتسابه واثبات ملكيته.

فقد وفق المشروع الجزائري عندما تبنى نظام الشهر العيني من خلال الأمر رقم 74/75 المتضمن مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري، متأثرا في ذلك بأنظمة الشهر الحديثة في استقرار الملكية العقارية.

والدارس لموضوع الدفتر العقاري يلاحظ الأهمية الكبيرة لهذه العملية والمتمثلة أساسا في تحديد الملاك الحقيقيين للعقار وحمايتهم يترتب عنه تحقيق الائتمان العقاري واستقرار المعاملات العقارية.

فالدفتر العقاري هو سند الإداري الذي يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد عملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وهو بذلك السند الرسمي القوي والوحيد في إثبات الملكية العقارية والمعبر عن الوضعية المادية والقانونية الحالية للعقار و يستمد أساسه القانوني من سنة 1979 بمناسبة قانون الثروة الزراعية 71 / 73 في المادة 25، و عزز هذا الأساس سنة 1973 بمناسبة قانون إثبات حق الملكية العقارية 32/73 في المادتين 32،33 منه، ثم صدر الأمر / 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام و المرسومين التنفيذيين له 62/76 و 63/76.

أما طبيعته القانونية فيعتبر الدفتر العقاري قرارا إداريا وليس عقدا إداريا لتطابق عناصر القرار الإداري عليه.

إلا انه في الواقع العملي يوجد الكثير من المنازعات تطرح على الدفاتر العقارية إذ يتم تسليم دفتر عقاري لغير المالك الحقيقي بسبب طرق احتيالية وتدليس وتزوير مما يؤدي بالمالك الحقيقي أو المحافظ العقاري عند اكتشاف الخطأ أن يقوم بإلغائه عن طريق القضاء المادة 16 من المرسوم 63/76، بموجب رفع دعوى الإلغاء أمام القضاء المختص فدعوى الإلغاء تعرف على أنها هي الدعوى القضائية الإدارية الموضوعة والعينية التي

يحركها ويرفعها ذوي الصفة والمصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة.

فكان النزاع قائماً بين الجهات القضائية المهتمة بإلغائه فاستقرت المحكمة العليا ومجلس الدولة على أن القضاء الإداري هو المختص بالفصل في إلغاء الدفتر العقاري.

فبمقتضى إلغاء الدفتر العقاري بموجب حكم نهائي صادر عن القضاء الإداري وللحكم أثرين أساسيين هما: الأثر الرجعي ويعني أن الدفتر العقاري الملغى بعد كونه لم يكن بالإضافة إلى الأثر المطلق بمعنى أن يكون للقرار القضائي الملغى لقرار إداري جائز لقوة شيء مقضي فيه، أي أن له حجية مطلقة أي ينتج إثارة اتجاه الجميع مقابل المدعي والمدعى عليهم والغير و الإدارة.

وذلك حماية أصحاب الحقوق العقارية المكتسبة هم ينجم عنه استقرار الملكية العقارية وتحقق العدالة.

وفي الأخير نضع مجموعة من الاقتراحات العلمية تمثل ثمرة دراسة نستنا نسردها قد تساهم في إيجاد حلول لهذه المشاكل:

- تسريع وإتمام عملية مسح الأراضي العام وذلك بإمداد المصالح المختصة بكافة الإمكانيات المادية والبشرية من أجل حصول الملاك على دفتر عقاري وذلك من خلال وضع برامج معلوماتية

- العمل على نشر القوانين و المذكرات و تعميمها على كل الهيئات الفعالة على العقار.

- إدراج المادة 85 من المرسوم 63/76 ضمن الأمر 74/75 بدل من بقائها في نص تنظيمي لأجل تحقيق مبدأ توازي الأشكال.

- إلغاء المادة 16 من المرسوم 63/76 بهدف إعطاء القوة الثبوتية المطلقة المدونة في الدفتر العقاري لاعتباره السند الوحيد والقوي في إثبات الملكية العقارية وذلك بعدم جواز الطعن فيه وإعادة النظر بعد انتهاء أجل الطعن إلا ما كان منه مخالفا للنظام العام والطعن فيه بالتزوير.

- حث المشرع على الفصل في أمر شهر العريضة الافتتاحية أو عدم شهرها.

- عدم وجود النص على الحجية المطلقة لحكم الإلغاء يعد قصور من المشرع الجزائي الذي كان عليه أن يساير ذلك ما ذهب إليه المشرع المصري بالرغم من الخطوة الجبارة

التي قام بها بإلغاء قانون الإجراءات المدنية السابق وتعويضه بقانون إجراءات المدنية والإدارية 09/08 إلا أن مسألة حجية أحكام الإلغاء لم يسجل عليها أي تعديل أو تغيير. بما أن الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية و القضاء الإداري (محاكم الإدارية) و مجلس القضائي فإننا نقترح العمل على تنصيب كل المحاكم الإدارية التي لم تنصب بعد حتى لا تبقى أمام خلط في الاختصاص بين المحاكم الإدارية و الغرف الإدارية المحلية. و الأخير و من خلال الواقع الملموس و المعمول به في المحافظات العقارية و القضاء الإداري فإنه و لتجسيد نظام الشهر العيني السديد المحكم به في حجيته و ترتيبه ينتج عنه دفتر عقاري صحيح يرجى العمل بتوصيات المذكورة حتى يتحقق ذلك.

قائمة المراجع

قائمة المراجع :

(I) النصوص القانونية

1- الأوامر والقوانين

- الأمر 73/71 المؤرخ في 11-08-1971 المتضمن الثورة الزراعية ، الجريدة الرسمية العدد 97 المؤرخة في 30-11-1971

- الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30-09-1975 المعدل والمتمم

- الأمر 74/75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية، العدد 92 المؤرخة في 18-11-1975

- قانون 09-08 المؤرخ في 25-02-2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخ في 23-04-2008

2- المراسم والقرارات الوزارية

- المرسوم رقم 32 / 73 المؤرخ في 25 / 01 / 1973 المتعلق إثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخة في 20-02-1973

- المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المعدل والمتمم با لمرسوم التنفيذي 210/82 المؤرخ في 13-19-1980 والمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19-05-1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 13-04-1976

3- القرارات الوزارية:

- قرار وزير المالية المؤرخ في 27-05-1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، الجريدة الرسمية العدد 20 المؤرخة في 09-03-1977

- قرار وزير المالية المؤرخ في 25-02-1999 المتضمن تأهيل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعوى المرفوعة أمام القضاء، الجريدة الرسمية العدد 20 المؤرخة في 26-03-1999

4- القرارات القضائية:

– المحكمة العليا ، الغرفة العقارية، القرار رقم 197920 بتاريخ 28-06-2000 المجلة القضائية العدد 02 تاريخ 28-06-2000

(II) الكتب :

_ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى الجزائر 2006

_ حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في تشريع الجزائري، دار هومة الجزائر 2004

_ حمدي باشا ، ليلي زروقي ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و احدث

الحكام، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، طبعة جديدة 2014

_ رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية ، الدعاوي و طرق الطعن الإدارية ، ديوان

المطبوعات الجامعية، الجزء الثاني، الطبعة الثانية 2013

_ رمول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في تشريع الجزائري قصر

الكتاب، البليدة 2001

_ سلامي عمور، الوجيز في قانون المنازعات، دروس أقيمت على طلبة الكفاءة المهنية

للمحماة، كلية الحقوق، بن عكنون 2011

_ عمار بوضياف ، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، دراسة

تشريعية و قضائية و فقهية، جسر للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى 2009

_ عمار عوا بدي، النظرية للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ، الجزء

الثاني، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2003

_ محمدي فريدة، التقادم المكسب و نظام السجل العيني ، الاجتهاد القضائي للغرفة

العقارية، الجزء الثاني، الصادر عن قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزائر 2004

_ محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري، (الدعوى الإلغاء) دار العلوم للنشر و التوزيع ،

عناية 2007

_ محمد وليد الع بلدي، شروط قبول دعوى الإلغاء و الآثار المترتبة على الفصل فيها،

الجزء الثاني الطبعة الأولى 2008

_ نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (الخصومة - التنفيذ - التحكيم) دار الهدى، عين ميله، الجزائر 2008

(III) المذكرات:

_ إسماعيل بوقرة، الحكم في دعوى الإلغاء، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في علوم القانون كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2012-2013

- بو الشعور وفاء، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار عنابة 2010-2011

_ خالد رقيدي/ عبد القادر حميدي، حجية الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة عمار تليجي الأغواط 2012-2013

_ حمزة قتال، شهر عريضة الدعوى العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس 2006

_ رحال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق، جامعة أكلي محند أو الحاج، البويرة 2013.

_ زهواني حورية، شروط قبول دعوى الإلغاء في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، جامعة عمار تليجي الأغواط 2008-2009

_ عثمانى مرابط حبيب، الدعامة المادية لأعمال الحفظ العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة 2013-2014

_ عكوشي فتحي / دقموسي معمر، دعاوي العقارية أمام القاضي الإداري، رسالة لنيل شهادة الماستر القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة عمار تليجي الاغواط 2012-2013

_ لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة خيضر، بسكرة، 2011-2012

الفهرس

الصفحة	العناوين
	شكر و عرفان
	الإهداء
أب-ت-ت	مقدمة
05	الفصل الأول : إجراءات رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري
06	المبحث الأول: ماهية دعوى الإلغاء و شروط قبولها
06	المطلب الأول: مفهوم دعوى الإلغاء
06	الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء
07	الفرع الثاني: خصائص دعوى الإلغاء
07	أولاً: دعوى إلغاء من إنشاء القضاء الإداري
07	ثانياً: دعوى إلغاء دعوى موضوعية أو عينية
08	ثالثاً: دعوى إلغاء دعوى مشروعية
08	رابعاً: دعوى إلغاء تحكمها إجراءات خاصة
09	المطلب الثاني: شروط و أسباب قبول دعوى الإلغاء
09	الفرع الأول: شروط قبول دعوى الإلغاء
09	أولاً: الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى
09	01 شرط الصفة في التقاضي
10	02 شرط المصلحة
11	03 شرط الأهلية
12	04 شرط الميعاد
12	أ - ميعاد دعوى إلغاء المرفوعة أمام المحكمة الإدارية
13	ب- ميعاد دعوى إلغاء أمام مجلس الدولة
13	ثانياً: الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى
13	الفرع الثاني: أسباب قبول دعوى الإلغاء
14	01 عيب عدم الاختصاص

15	02 عيب الشكل و الإجراءات
15	03 عيب انعدام السبب
16	04 عيب مخالفة القانون (عيب المحل)
18	05 عيب إساءة استعمال السلطة
18	المطلب الثالث: شهر دعوى الإلغاء
19	الفرع الأول: موقف القضاء من شهر الدعوى
22	الفرع الثاني: الآثار القانونية المترتبة على شهر الدعوى
22	01 حفظ حقوق المدعي
23	02 عدم إيقاف إجراءات الشهر مكنة التصرف في العقار
25	المبحث الثاني: الجهة القضائية المختصة بالنظر في إلغاء الدفتر العقاري
25	المطلب الأول: طبيعة الدفتر العقاري و حجيته
25	الفرع الأول: طبيعة الدفتر العقاري
26	الفرع الثاني: حجية الدفتر العقاري
27	المطلب الثاني: اختصاص المحاكم الإدارية
28	الفرع الأول: الاختصاص الإقليمي
28	الفرع الثاني: الاختصاص النوعي
32	المطلب الثالث: اختصاص مجلس الدولة
32	الفرع الأول: الاختصاص القضائي
34	الفرع الثاني: الاختصاص الاستشاري
35	الفصل الثاني: الحكم القضائي النهائي القاضي بدعوى الإلغاء الدفتر العقاري و الآثار المترتبة عنه
36	المبحث الأول: مفهوم الحكم القضائي في دعوى إلغاء الدفتر العقاري
36	المطلب الأول: الحكم القضائي و تقسيماته
36	الفرع الأول: تعريف الحكم القضائي و أجزاءه
38	أولاً: الدباجة أو (مقدمة الحكم)

39	ثانيا: الوقائع
39	ثالثا: تسبيب الحكم
40	رابعا: منطوق الحكم
41	خامسا: توقيع رئيس الجلسة و كتابها
41	الفرع الثاني: أقسام الحكم القضائي
41	أولا: الأحكام القطعية و الأحكام غير القطعية
42	ثانيا: الأحكام الابتدائية و النهائية و الحائزة للقوة الشيء المحكوم فيه و الباتة
45	ثالثا: الأحكام الحضورية و الأحكام الغيابية
46	المطلب الثاني: الحجية المطلقة و الأثر الرجعي للحكم النهائي في دعوى الإلغاء
46	الفرع الأول: الحجية المطلقة للحكم
47	الفرع الثاني: الأثر الرجعي للحكم
50	المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن الحكم القضائي النهائي القاضي بإلغاء الدفتر العقاري
50	المطلب الأول: أثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف و الغير
50	الفرع الأول: أثر الإلغاء في مواجهة الأطراف (المتخاصمين)
51	الفرع الثاني: أثر الإلغاء المطلق اتجاه الغير
53	المطلب الثاني: أثر إلغاء الدفتر العقاري اتجاه الإدارة
53	الفرع الأول: المحافظ و المحافظة العقارية
53	1- المحافظ العقاري
54	2- المحافظة العقارية
56	الفرع الثاني: أثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة
59	الخاتمة
62	الملحق
72	قائمة المراجع
76	الفهرس