

جامعة زيان عاشور - بالجلفة -  
كلية الحقوق و العلوم السياسية  
قسم الحقوق

## منازعات الشهر العقاري المتعلقة بالحفظ العقاري

مذكرة ضمن متطلبات

نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذ :  
شريط محمّد

إعداد الطالبة :  
بن سليمان سعديّة

### لجنة المناقشة :

رئيسا  
مقررا  
مناقشا

( 1 ) - الأستاذ : زروق يوسف  
( 2 ) - الأستاذ : شريط محمد  
( 3 ) - الأستاذ : حتاتي محمد

السنة الجامعيّة : 2015 / 2016

# منازعات الشهر العقاري المتعلقة بالحفظ العقاري

مذكرة ضمن متطلبات

نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري

## لجنة المناقشة :

رئيسا

( 1 ) - الأستاذ : زروق يوسف

مقررا

( 2 ) - الأستاذ : شريط محمد

مناقشا

( 3 ) - الأستاذ : حتاتي محمد

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# إلى

إلى قرة عيني

إلى نور حياتي، وقرّة عيني، وأنيسه دهري، وأغلى ما أملك، إلى

أمي

أما أنت سعادتي وهنائي ورضاك في دنياي كل رجائي

فأحفظ لنا يا رب أغلى منحة يا رب صنّ أمي بحق دعائي

إلى إمامي وقُدوتي، معلّمي ومأدبي، وإلى أبي

حكيم في مخاطبتي حلّيم حين يلقاني

أنيس إذ يجالسني وقور نابه الشأن

لدين الحق علمني وأوصاني بإيماني

فما أخشى سوى ربي ولا أعنوا لإنسان

أي يا رب فأحفظه ولا تحكّم بجرماني

إذا مال الزمان بنا فليس سواه يرعاني

إلى من عجز لساني عن شكره وذرفت العين لأجله إلى رفيق

دربي وأغلى ما عندي إلى أخي أحمد وزوجته الغالية، وإلى أختي

فتيحة، وفاطمة وأولادها وأخي عبد الهادي، وإلى صديقاتي العزيزات، وإلى

كل العائلة والأهل والأحبة .

# شكرنا وإعترافنا

الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله رب

العالمين

والصلاة والسلام على خاتم النبيين والمرسلين سيدنا وحيينا محمد عليه أفضل

الصلاة وأزكى التسليم وبعد :

بداية أتقدم بأسمى عبارات الشكر والعرفان والتقدير إلى مشرف هذا العمل

أستاذي القدير شريط محمد جزاه الله عنا الخير الكثير، ثم إلى من فتح لي باب

الإرشاد والتوجيه بالرغم من إنشغاله الكبير أستاذي الفاضل بن ويس أحمد ،

دون أن أنسى دعم الزميل طعبة عبد القادر

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من شارك في هذا الجهد من قريب أو بعيد ولو

برفع كفيه والدعاء لي بالتيسير.

### مقدمة

إن صلة الملكية العقارية بالوضعية الاجتماعية للأفراد والأمم جعلت المجتمعات ومنذ القديم تسعى إلى تنظيمها على أسس ثابتة تقتضيها المصلحة العامة فرأت ضرورة شهر وإعلان مختلف التصرفات والحقوق العقارية إلى الكافة ليعرف كل شخص ما له من حقوق وما عليه من التزامات وللحد من المنازعات التي قد تثار بهذا الخصوص ، ونجد أن بعض الدول أخذت بنظامي الشهر الشخصي والعيني ومن هذه الدول نجد مصر بحيث يسري عليه نظام السجل العيني في بعض الأقسام المساحية ، في حين يبقى نظام الشهر الشخصي مطبقا في البعض الآخر، ونظام الشهر الشخصي هو الذي لا يقضي إلا بتسجيل العقود إذ لا يثبت الملكية أو الحقوق العينية ، أما نظام الشهر العيني فيعرف بنظام السجل العيني إذ يقضي بشهر جميع الحقوق العينية حتى ولو لم تستند إلى أي عقد .

والجزائر لا تزال تعتمد نظام الشهر الشخصي رغم تبنيها النظام العيني فلا نزال نجد معالم النظام الشخصي ظاهرة والذي كان سائدا إلى غاية صدور الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، وخاصة في المناطق التي لم تمسها عمليات المسح وهذا ما جعل المنازعات تظهر وتتعدد.

وتظهر هذه المنازعات منذ إجراءات التحقيق العقاري وإيداع وثائق المسح لتحريرها وإصدار الدفتر العقاري وحتى في شهر الحقوق ، ويتراوح اختصاصها ما بين القضاء العادي والقضاء الإداري ورغم تبني المشرع لنظام الشهر العيني إلا أننا نجد المنازعات لا تزال تطال مصالح الحفظ العقاري.

### أهمية الموضوع

تكمن أهمية الموضوع في قلة الدراسات لمختلف النزاعات العقارية ، كما تظهر الأهمية في تحليل واقع النزاعات العقارية وتشعبها وكثرتها، وإبراز الاختصاص القضائي وهذا لغموض الأحكام وعدم إسنادها لجهة معينة فاصلة في النزاع .

### أسباب اختيار الموضوع

يعود السبب في اختياري للموضوع كحسب اطلاع مني للكشف عن مختلف المنازعات القانونية وعلى الخصوص منازعات الشهر العقاري وتحديد الجهة الفاصلة في هذا النزاع .  
والإشكال المطروح لهذا الموضوع : ماهي الإشكالات التي تعترض الشهر العقاري والتي تكون مثارا للمنازعات العقارية ؟ وما الجهة المختصة بالفصل في هذه المنازعات ؟  
وارتبط الموضوع بمواضيع أخرى منها منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري إذ تناول الموضوع مختلف النزاعات وكيفية الفصل فيها والجهة الفاصلة في الموضوع والاختلاف مع موضوع الدراسة في بعض الجزئيات ككيفية الفصل في النزاع والنزاعات المثارة في المناطق غير الممسوحة, إضافة إلى موضوع الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية العقارية والذي تناول بعض هذه المنازعات, ومن الدراسات أيضا موضوع دفتر العقاري والمنازعات المتعلقة به.

### المنهج المتبع

ارتأيت في دراستي للموضوع إتباع المنهج التحليلي وذلك لتحليل النصوص الواردة حول الموضوع محل الدراسة .

وقمت بتقسيم الموضوع إلى فصلين :

في الفصل الأول حاولت التطرق من خلاله إلى تحديد طبيعة منازعات الشهر العقاري وقسمته إلى مبحثين في المبحث الأول خصصته للمنازعات المثارة في المناطق غير الممسوحة , أما المبحث الثاني للمنازعات في المناطق التي مستها عمليات المسح العام للأراضي .  
وفي الفصل الثاني خصصته للجهة الفاصلة في هذه المنازعة وبدوري قسمته لمبحثين المبحث الأول تطرقت لمنازعات الشهر العقاري الخاضعة للقضاء العادي , أما الفصل الثاني فتناولت هذه المنازعات أمام القضاء الإداري .



الفصل الأول : طبيعة

منازل عمارة الشهر والعقار

## الفصل الأول : طبيعة منازعات الشهر العقاري

رغم الإصلاحات التي يقوم بها المشرع الجزائري في مجال الشهر العقاري من خلال تبنيه النظام العيني إلا أن المنازعات في هذا المجال تبقى قائمة سواء في المناطق التي لم تمسها عمليات المسح العام القائمة بمناسبة التحقيق العقاري أو وقت إعداد وتسليم شهادة الحيابة وهذا ما سنفصل فيه في المبحث الأول أو في المناطق الممسوحة أثناء سير عمليات المسح أو وقت إعداد السجل العقاري , وهو ما سنتناوله في المبحث الثاني .

## المبحث الأول : منازعات الشهر في المناطق الغير ممسوحة

يستمر العمل في المناطق غير الممسوحة بآليات موازية للتطهير العقاري تبناها المشرع الجزائري لتمكين كل حائز قانوني من الحصول على سند لإثبات حيازته , فسن إجراء شهادة الحيازة وعقد الشهرة التي نشأت عنهما عدّة نزاعات , إضافة إلى سنّه قوانين كقانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التّحقيق العقاري وبدوره ترتبت عنه عدّة منازعات قضائية وهو ما سنفصل فيه بتقسيم المبحث إلى: المنازعات المتعلقة بعقد الشهرة في المطلب الأول .

المطلب الثاني: منازعات شهادة الحيازة.

المطلب الثالث : المنازعات النّاجمة عن التّحقيق العقاري.

### المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بعقد الشهرة

رغم إلغاء عقد الشهرة بموجب القانون 02/07 إلا أنّ الدراسة تقضي تناوله لاعتماده كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصّة ولإبراز المنازعات التي لا تزال تتداول في الحياة العملية وقبل التّطرق لهذه المنازعات نحاول التعريف بعقد الشهرة في الفرع الأول .

### الفرع الأول : مفهوم عقد الشهر

أولا : رغم أن المشرع لم يعطي تعريفا لعقد الشهرة إلا أن البعض يعرفه بأنه عبارة عن محرر رسمي، يعد من قبل الموثق طبقا للأشكال القانونية ، وفي حدود سلطته واختصاصه ويتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد وقد تبني المشرع الجزائري هذا النوع من العقود من خلال المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بإعداد عقد الشهرة ، من أجل تطهير الوضعية العقارية للأملاك التي لم تتم فيها بعد عملية المسح العام للأراضي ، وتأسيس السجل العقاري<sup>(1)</sup>, كما أن المحكمة العليا في العديد من القرارات تطرقت إلى عقود الشهرة وحجيتها في الإثبات .

1 - عزوي حازم , آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري , مذكرة ماجستير , كلية الحقوق , جامعة باتنة

**1/ شروط عقد الشهرة :**

أوضحت المادة 01 من المرسوم 352/83 المتعلق بإعداد عقد الشهر، الشروط اللازمة لإعداد هذا العقد وهي:

**1-1/** توافر شروط وعناصر الحيابة لاكتساب العقار، فتكون الحيابة علنية، مستمرة وغير منقطعة أن تكون حيابة هادئة وواضحة فلا يكون العقار محل نزاع وبدون لبس أو غموض طبقاً لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني.

**1-2/** عدم توفر عقود رسمية تثبت ملكية العقار.

**1-3/** أن لا يقع العقار في منطقة شملتها عملية المسح العام للأراضي، فالحائزون في هذه البلديات التي خضعت لهذا الإجراء يحصلون في نهاية العملية على سند رسمي يثبت الملكية يتمثل في الدفتر العقاري .

**1-4/** أن لا يكون العقار موضوع الطلب من الأموال العامة لأنها لا تكتسب هذه الأموال بالحيابة ولا بالتقادم .

**1-5/** أن يحرر العقد من قبل الموثق (1) .

**ثانياً : إجراءات عقد الشهرة**

متى توفرت أركان وشروط الحيابة يقدم الحائز طلبه إلى الموثق المختص إقليمياً سواء بنفسه أو عن طريق وكيله أو محاميه مرفقاً بالوثائق التالية :

- الشهادات المكتوبة.

- الأوراق الإثباتية للحالة المدنية الخاصة بالمعني أو المعنيين .

- مخطط الملكية يعده أشخاصاً معتمدين .

- تصريح بممارسة الحيابة على العقار مطابقة لأحكام المادة 827 من القانون المدني

1 - خوادجية سميحة حنان ، قيود الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق جامعة قسنطينة ، 2007 / 2008 ، ص 53 54

وقد نص المشرع على مجموعة من الإجراءات التي يجب مراعاتها من قبل طالب العقد وفق ما نص عليه المرسوم 352/83 من خلال المادتين 03 و 06 إذ أنّ الموثق وبعد توصيله بالطلب والملف يخطر رئيس البلدية مكان وجود العقار لتحديد وضعية العقار محل طلب عقد الشّهرة وعلى رئيس البلدية القيام بإجراءات البحث والتّحري على وضعية العقار القانونية ، ويبلغ رأيه وملاحظاته في أجل (4) أشهر من تاريخ إخطاره أو تلقيه الالتماس ونفس الأمر بالنسبة لنائب المدير المكلف بالشؤون العقارية وأملاك الدولة ، ويلزم الموثق قبل تحريره العقد أن ينشر طلب إعداد عقد الشّهرة عن طريق إصاّقه في مقر البلدية التابع لدائرة اختصاصها العقار لمدة أربعة (4) أشهر كاملة وفي الصحافة الوطنية والجهوية قصد اطلاع العامة على هذا الإجراء.

في حال تقديم اعتراض في هذه المدة فإنّ الموثق ملزم بوقف إجراءات عقد الشّهرة ، أمّا إذا لم يتم تقديم أي اعتراض فإنّه يحرر ويعدّ عقد الشّهرة من أجل تسجيله في مصلحة الطّابع والتّسجيل وشهره على مستوى المحافظة العقارية المختصّة إقليميا وهو ما أكدته المادة 09 من المرسوم السّالف الذّكر (2).

### الفرع الثاني : منازعات عقد الشّهرة

عقود الشّهرة وخلافا للعقود الرّسمية الأخرى يمكن طلب إبطالها وذلك راجع لعدم اهتمام بعض البلديات ومديري أملاك الدولة بالالتماسات المقدّمة لهم من قبل الموثقين لتحديد طبيعة العقارات موضوع طلب عقد الشّهرة وعدم الرّد في الآجال القانونية يجعل لكلّ شخص يدّعي حقوقا عينية على العقار وله اعتراضات بشأن الاعتراف بالملكية العقارية أن يقدمها كتابيا إلى الموثق المكلف بتحرير عقد الشّهرة (3) وهو مانصت عليه المادة 08 من المرسوم 352/83 فيتم فتح التحقيق من قبل القاضي ، وإما أن يتم الاعتراض من قبل البلديات أو مديرية أملاك الدولة أمام الموثق إذا

1 - خوادجية سميحة حنان ، المرجع السابق، ص 53, 54

2 - رحايمية عماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة

تيزي وزو ، 2014 ص 117

3 - نفس المرجع ، ص 117

اتضح لها من خلال التحريات التي قامت بها عن طريق أعوانها المختصين أن العقار المراد شهر حيازته ملك للدولة على أن يثبت هذا بوثائق رسمية, ومن أمثلة ذلك القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2000/06/07 تحت الرقم 224654 في قضية بين الخواص والذي تتلخص وقائعه في أنّ المطعون عليهم قد رفعوا دعوى ضدّ الطّاعنون طالبين إلزامهم بعدم التّعرض للأرض التي يشغلونها والتي آلت إليهم عن طريق الميراث من والدهم التي حازها لمدة أكثر من (40) عاما وتحصلوا على عقد الشهرة في 27/03/1993 , وتمسك الطّاعنون ببطلان عقد الشهرة فصدر الحكم لصالحهم .

وقضاة الموضوع سببوا قرارهم على أساس آجال الاعتراض في عقد الشهرة محددة في النصوص الخاصة وذلك دون مناقشة الحيازة إن كانت قانونية أم لا, فاستقرت المحكمة على أن عقد الشهرة يخضع لنصوص خاصة , واستنادا إلى النص العام الذي يقضي بأن كل الأعمال القانونية خاضعة للرقابة القضائية , وأن الآجال المنصوص عليها في المرسوم المنظم لعقد الشهرة هي مواعيد ملزمة للموثق مما يشكل تقصير في تطبيق القانون, ويعرض القرار المطعون فيه للنقض<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثاني: منازعات شهادة الحيازة

إن إقرار المشرع الجزائري لمحزرات شهادة الحيازة كآلية لتطهير الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة رتب العديد من المنازعات سواء على مستوى مكاتب التوثيق أو الحفظ العقاري. وقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991<sup>(2)</sup> تطبيقا لنص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري وضبط بدقة إجراءات طلب إعداد وتسليم شهادة الحيازة .

1 . المجلة القضائية , العدد 01 , لسنة 2002 , الجزائر , ص 147

2 . المرسوم التنفيذي 254/91 المؤرخ في 27/07/1991 المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة , الجريدة الرسمية العدد 36 المؤرخة في 31/07/1991, ص 1365 .

**الفرع الأول : مفهوم شهادة الحيازة****أولاً: شهادة الحيازة وشروطها**

- 1-** نظراً لعدم وجود تعريف فقهي لشهادة الحيازة نرجع للنصوص القانونية ومنها نص المادة 39 قانون التوجيه العقاري و المادة 2 من المرسوم 254/91 نستنبط أنّ :
- الحيازة سند حيازي يعده رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً وطبقاً للأشكال القانونية بناء على طلب تصريح من الحائز وتخضع لشكليات تسجيل الشهر .
- سند حيازي إداري يبرر الحيازة الصحيحة لأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر لها عقود ولم تشملها عمليات المسح العام وتسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً وفقاً للأشكال التي تحددها<sup>(1)</sup>.

**2/ خصائص شهادة الحيازة :**

- 1-2/** شهادة الحيازة شهادة اسمية إذ لا يجوز بيعها , إذا توفي الحاصل عليها تكون أمام الورثة أو المشتركين طلب تسليم شهادة باسمهم , وهذا ما جاء في نص المادة 42 من قانون التوجيه العقاري.
- 2-2/** شهادة الحيازة شهادة لاتعطي للحائز الحق في التصرف في العقار وهو ما جاء في نص المادة 43 من قانون التوجيه العقاري إذ تنص على " لا يترتب على تسليم شهادة الحيازة تغيير في وضعية العقار القانوني , غير أنه مع استثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي , يحق لمن يحوز قانونياً شهادة الحيازة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك " .
- 3-2/** شهادة الحيازة لا تعطي للحائز صفة مالك العقار وهو ما أكدته المادة 42 من قانون 25/90 .

1 - زين العابدين رحمانى, دور شهادة الحيازة في تطهير الوضعية العقارية , مذكرة تخرج ماستر , قانون عقاري, كلية الحقوق , جامعة الوادي , 2014/2015 , ص 10

4-2/ التمسك بالملكية على أساس التقادم المكسب فالمادة 14 من الفصل الثاني من المرسوم 254/91 المتضمن كفاءات إعداد شهادة الحيازة ، حيث أجازت لصاحب الشهادة إثارة مدة التقادم المكسب أثناء تصفية الوضعية القانونية للعقارات المعنية<sup>(1)</sup>.

### 3 . شروط إعدادها

1-3/ ما جاءت به المادة 39 من قانون التوجيه العقاري أن شهادة الحيازة :

أ / لا تعد إلا في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر لها عقود ولم تشملها إجراءات المسح العام للأراضي.

ب/ ضرورة تحقق الحيازة القانونية الصحيحة .

ج / أن تراعي مدة سنة في إعداد شهادة الحيازة .

3-2/ الشروط الشكلية : ونقصد بها الامتثال واحترام الإجراءات التالية:

إجراءات الشروع في عملية تسليم شهادة الحيازة : يميز المشرع الجزائري بين إجراءين هما:

أ / الإجراء الفردي: يقوم المترشح للحيازة بتقديم عريضة كتابية تضمن جميع البيانات المفيدة حول طبيعة العقار محل الحيازة ، قوامه ، مساحته ، وضعيته، هوية الحائز أو الحائزين وعند اللزوم يبين كل الحقوق والأعباء التي قد يكون محملا بهما مع تعيين هوية الأطراف المستفيدين منها.

ب/ الإجراء الجماعي: يخص هذا الإجراء برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج إعادة التجميع العقاري ، فيقوم الوالي المختص إقليميا بإصدار قرار الشروع في الإجراء الجماعي بناء على طلب السلطة المسؤولة عن تنفيذ برنامج التحديث أو إعادة التجميع، على أن يحدد القرار المجال الترابي المعني بالعملية ، ويتم إيداعه بدار البلدية التي توجد فوق إقليم العقارات المعنية ، ينشر مستخلص منه في البلدية والساحات العمومية لمدة شهرين ، إضافة لنشره بإحدى الجرائد الوطنية أو الجهوية بمعدل أربع نشرات تجدد كل 15 يوما ، ويتضمن القرار لزوما

1- رحايمية عماد الدين ، مرجع سابق ، ص 123 ، 124 ، 125

المدة المقدرة بشهرين من تاريخ أول نشر في الصحافة الوطنية والجهوية لكي يقوم من يهمله الأمر بتقديم طلبه الفردي لاستخراج شهادة الحيازة (1).

### 3/ إجراءات إعداد شهادة الحيازة

لطالب شهادة الحيازة إيداع عريضة متضمنة إعداد شهادة الحيازة لدى المصلحة المعنية بالبلدية متضمنة البيانات حول العقار محل الحيازة قوامه ومساحته, وغيرها من البيانات.

وتترفق العريضة بتصريح شرفي يعد وفق النموذج الملحق بالمرسوم 254/91. شهادات الحالة المدنية لأصحاب العريضة .

مخطط يبين حدود القطعة المعنية ووضعيتها. وهو ماجاءت به المادة 6 من المرسوم (2) .  
تودع لدى رئيس البلدية باعتباره الشخص الوحيد المؤهل لإعداد شهادة الحيازة .

### 4/ الآثار القانونية التي ترتبها شهادة الحيازة .

- نصّت المادة 42 على أنّ شهادة الحيازة شهادة اسميّة لا يجوز التنازل عنها وعند الوفاة ألزمت الورثة طلب شهادة حيازة جديدة باسمهم في خلال سنة الوفاة .

- المادة 43 من قانون التّوجيه العقاري تنص على أنّ شهادة الحيازة لا تغيّر الوضعية القانونية للعقار .

- يحقّ لمن حصل على شهادة الحيازة أن يتصرّف تصرف المالك الحقيقي .

- كما أنّه يصبح الحائز واضح يد بسند وهو ما جاءت به التّعليمة الوزارية المؤرّخة في 1994 /07/06 الصّادرة عن وزارة المالية و المتعلقة بالمسح .

- كما أنّ للحائز توقيع رهن عقاري صحيح من الدّرجة الأولى لفائدة هيئات القرض التي يجب أن تكون مؤسسات مالية عمومية دون الدائنين الخواص المادة 44 قانون التّوجيه العقاري (3) .

1 - عزوي حازم , مرجع سابق , ص 93

2 - رحايمية عماد الدين , مرجع سابق, ص 130

3 - زروقي ليلي , عمر حمدي باشا , المنازعات العقاري في ضوء آخر التعديلات , دار هومة , الجزائر , طبعة 2014 , ص 90

## الفرع الثاني : الاعتراض على شهادة الحيازة

يترتب على شهادة الحيازة منازعات قضائية نظرا للإجراءات الإدارية التي تتميز بها والتي يثيرها المالك الحقيقي في حال ظهوره وتتم هذه المنازعات عن طريق الطعون إما الطعن في قرارات المحافظ العقاري بسبب شهر أو عدم شهر شهادة الحيازة أو مخاصمة قرارات رئيس المجلس الشعبي البلدي المصدر لشهادة الحيازة .

### أولا : الطعن في قرارات المحافظ العقاري بسبب شهر شهادة الحيازة

نصت المادة 39 من قانون التوجيه العقاري على أنه « يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/09/26 أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري » .

يفهم من نص المادة أنه إذا قام المحافظ العقاري بإشهار شهادة الحيازة على خلاف ما هو منصوص عليه فإنه يعتبر خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية ، وتطبيقا لنص المادة 24 من الأمر 74/75 والمؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، فإنه يكون قراره قابلا للطعن فيه عن طريق القضاء وهو ما يجعل المالك الحقيقي يرفع دعوى قضائية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يتبع له المحافظ العقاري<sup>(1)</sup>.

### ثانيا : مخاصمة رئيس البلدية

يتحدد أجل تقديم الاعتراض وقت نشر العريضة وكل شخص لديه اعتراض على شهادة الحيازة يتعين عليه تقديم طلب الاعتراض كتابيا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال مدة شهرين من تاريخ التلصيق أو تاريخ نشر البلاغ المنصوص عليه في المادة 08 من المرسوم 91 / 254 ويكون الاعتراض في حال الإخلال بشروط الحيازة أو تحقق مواصفاتها ، وفي حال ظهور المالك

1 . زايدي سيدي علي ، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق جامعة تيزي وزو ، 2014

الحقيقي للعقار أن يرفع دعوى ضد رئيس المجلس البلدي بإلغاء طلب الشهادة أو المطالبة بالتعويض .

### المطلب الثالث : المنازعات الناجمة عن التّحقيق العقاري

أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التّحقيق العقاري<sup>(1)</sup> والمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التّحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، والهدف منه إنشاء حقوق عقارية عينية في مناطق لا تخضع لإجراءات مسح الأراضي والاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري والرهن وهذا لسد الحاجيات المتزايدة للحصول على سندات الملكية والتي تسمح لهم بترتيب رهون عقارية لفائدة الهيئات المقرضة بهدف تمويل مشاريعهم السكنية أو الفلاحية وهذا الإجراء جاء كبديل لعقد الشهرة الذي كان يتم إعداده على أساس النّقاد المكسب بموجب المرسوم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتعلق بإعداد عقد الشهرة، وهذه العملية لا تخلوا من المنازعات والتي سنتطرق إليها .

### الفرع الأول: إجراءات التّحقيق العقاري

**أولاً :** يتم التّحقيق العقاري إما بصفة فردية أو بصفة جماعية وذلك وفق نص المادة 06 من القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التّحقيق العقاري .

#### 1/ الإجراء الفردي

يتم التّحقيق العقاري بناء على طلب أي شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار بنفسه أو بواسطة الغير أو يحوز سند ملكية أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة ملكية وتسليمه سند ملكية ، ويوجهه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً طبقاً لنص المادة 4

1. القانون 02/07 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق

التّحقيق العقاري ,ج.ر عدد15 , لسنة 2007

فقرة 3 من القانون 02/07, ويخضع التحقيق العقاري لإشهار واسع وفقاً لنص المادة 8 من نفس القانون فيرسل مقرر فتح التحقيق العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إصااقه بمقر مدينته، لمدة خمسة عشر يوماً (15) قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان، وتتم إجراءات التحقيق العقاري تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، ويباشره محقق عقاري يعينه مسؤول الحفظ العقاري الولائي من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة وفقاً لأحكام المادة 9 من القانون وكذلك المادة 10، يقوم المحقق العقاري في التاريخ المحدد بالتنقل إلى عين المكان ويشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب، فيقوم بتسجيل وقائع الحياة التي يصرح بها صاحب الطلب ويبحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة أو لدى أي أشخاص آخرين لديهم معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية للعقار<sup>(1)</sup>.

## 2/ الإجراءات الجماعية

يتم فتح تحقيق عقاري من طرف الدولة عن طريق هيئاتها بموجب قرار يتخذه الوالي بمبادرة منه أو من رئيس المجلس البلدي المختص، بعد استشارة مسؤول الحفظ العقاري (حسب الحالة)، إذ يعين مدة (15) يوماً لإيداع طلبات فتح التحقيق العقاري من طرف المعنيين بالعقارات المعنية وفقاً لنص المادة 06 فقرة 02 من القانون 02/07.

ويخضع القرار للنشر في سجل العقود الإدارية المعنية طبقاً لنص المادة 05 فقرة 02 من نفس القانون.

## ثانياً: تسليم سندات الملكية العقارية

بعد انتهاء التحقيق يقوم المحقق بإعداد المحضر النهائي بعد التأكد من عدم تقديم أي اعتراض ويسلمه للمدير الولائي للحفظ العقاري الذي يبدأ بتكريس نتائج هذا التحقيق وذلك بإصدار مقرر الترقيم إذا كانت نتائج الدراسة تمكن من الاعتراف بحق الملتمس في الملكية عن طريق التقادم

1. لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة بسكرة، 2011/2012، ص 87، 88.

المكسب طبقاً للقانون المدني ثم يقوم بإرساله للمحافظ العقاري المختص محلياً لتنفيذه. وفي حال لم تتمكن من الاعتراف بالملكية يصدر مدير الحفظ مقرر رفض الترقيم مع وجوب أن يكون القرار مسبباً مع تبليغه لصاحب الطلب، وبعد إرسال مقرر الترقيم وتنفيذه من قبل المحافظ العقاري يقوم هذا الأخير بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق بالتأشير على البطاقات العقارية المؤقتة طبقاً لنص المادة 88 من المرسوم 63/76 والمادة 27 من الأمر 74/75 وعنده يقوم بإعداد سند الملكية ويرسله لمدير الحفظ الذي يتولى تسليمه لصاحبه .

### الفرع الأول : الطعن في قرارات المحقق العقاري

يتلقى المحقق العقاري في الميدان وأثناء قيامه بأعمال التحقيق العقاري تصريحات المعني لعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحياة على العقار وفقاً لنص المادة 10 فقرة 01 و 02 من القانون 02/07 السالف الذكر والتي نصت على « يتلقى المحقق العقاري في الميدان تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحياة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته .

يقوم بكل التحريات و التحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب بها و حماية حقوق الغير «<sup>(1)</sup> . وبعد ذلك يقوم المحقق بتحرير محضراً مؤقتاً مسبباً قانوناً يتضمن نتائج التحقيق ويوضع في متناول الجمهور للإطلاع عليه وفقاً لنص المادة 10 فقرة 03 من القانون السالف الذكر .

يفتح سجل خاص للاحتجاجات والاعتراضات لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي عملاً بأحكام المواد 11 من القانون رقم 02 / 07 ، و 12 و 14 من المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

ثمّ يقوم المحقق العقاري وفقاً لنص المادة 12 من القانون 02/07 بتحديد جلسة صلح بين الأطراف خلال 08 أيام على الأكثر من تاريخ تقديم الاعتراض أو الاحتجاج<sup>(2)</sup>.

1 - المادة 10 من القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعابنة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

2 - عزوي حازم ، مرجع سابق ، ص 110

وعند الاقتضاء يقوم المحقق العقاري بالتّقل مرة ثانية للميدان لدراسة الاحتجاجات والاعتراضات المحتملة والتي قد يرفعها المالكون أو الحائزون المجاورون ، في حال توصل المحقق إلى اتفاق يستأنف إجراء التّحقيق مع الأخذ بعين الاعتبار بنتائج الاتفاق وهذا بإعداد المحضر النّهائي وهو ما أكدته المادة 15 من المرسوم 147/08 المتعلق بعمليات التّحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

أما إذا أفضت محاولة الصّح إلى الفشل يحرر محضرا بعدم الصّح يسلمه أثناء الجلسة للأطراف مبينا أن إجراء التّحقيق موقوف وأن للطرف المقدم الاحتجاج أو الاعتراض الحق في رفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة في أجل قانوني محدد بشهرين وهذا ما نصت عليه المادة 12 فقرة 03 من القانون 02/07 و المادة 16 من المرسوم 147/08 ، كما أوجبت المادة 12 فقرة 05 من القانون 02/07 شهر عريضة رفع الدّعى<sup>(1)</sup>، ونصت المادة 17 من المرسوم 147/08 على أنه يتم إشهار العريضة الافتتاحية في حال ما إذا رفعت الدّعى القضائية خلال 08 أيام على الأكثر التي تلي نهاية المدة القانونية المذكورة في المادة 16 من المرسوم السابق .

ينفذ المحقق العقاري في الحال إجراء الشّهر العقاري المطلوب ويتم التّأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة عملا بنص المادة 113 من المرسوم 63/76 ويتم فتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب أو المعني مع ذكر الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدّعى يترتب على إشهار عريضة رفع الدّعى خلال المدة المحددة إيقاف إجراءات التّحقيق وهو ما جاءت به المادة 18 من المرسوم 147/08 ، وفي حال عدم القيام بذلك يستمر التّحقيق العقاري دون الأخذ بعين الاعتبار الاحتجاجات أو الاعتراضات ، المادة 19 من نفس المرسوم.

### أولا : الطّعن في التّرقيم العقاري

إذا نتج عن تحليل التّصريحات والأقوال والشّهادات والوثائق المقدّمة التي قام بها المحقق أنّ صاحب الطلب لا يمارس الحياة التي تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التّقديم

1. زادي سيدي علي ، المرجع السابق ، ص 89

المكسب طبقا لأحكام المواد 827 ، 828 من القانون المدني ولم يفض التّحقيق العقاري إلى نتيجة في هذه الحالة لا يعترف له بأحقّيته على العقار محلّ التّحقيق ويعدّ مسؤول الحفظ العقاري الولائي مقررا مسببا يتضمن رفض التّرقيم<sup>(1)</sup> وهو ما ينتج عنه تسليم سندات الملكية أو قرارا يرفض تسليمها .

### ثانيا : الطّعن في مقرر رفض تسليم سند الملكية

جاء في نص المادة 17 فقرة 02 من القانون 02/07 يكون مقرر الرّفص قابلا للطّعن أمام الجهات القضائية المختصة خلال الآجال المقررة قانونا للطّعن وهو ما جاء في نص المادة 892 القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي (04) أشهر من تاريخ التّبلغ الشّخصي<sup>(2)</sup> .

ويتمّ تبليغ قرار رفض تسليم سند الملكية إلى المعني إذا كان التّحقيق العقاري فرديا وإلى الوالي إذا كان التّحقيق العقاري جماعيا في أجل أقصاه 06 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 04 من نفس القانون وعملا بنص المادة 17 فقرة 03 من القانون 02/07<sup>(3)</sup>.

### ثالثا: الطّعن في مقرر تسليم سند الملكية

نصت المادة 20 من المرسوم 147/08 أنه " يتمّ إشهار مقرر التّرقيم بالتأشير على البطاقات العقارية المؤقتة ، وبشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 ، نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها"<sup>(4)</sup>. وعليه عندما يتمّ إجراء معاينة حق الملكية العقارية ويصدر مقرر التّرقيم العقاري باسم حائز العقار محلّ التّحقيق العقاري وينفذ هذا المقرر، ويحرر سند الملكية الذي يسلمه المعني لإثبات الملكية

1 - حفاف فايزة ، التّحقيق العقاري كآلية لتسوية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق، جامعة الجلفة ، 2013/2014

ص 63

2. القانون 09/08 المؤرخ في 25-02-2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

3. لبيض ليلي ، مرجع سابق ، ص 93

4. طاوسي سليمة ، قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق، جامعة الجلفة ، 2013/2014 ص 65

ويكتشف بعدها أنّ التّقييم تمّ على أساس تصريحات غير صحيحة على أساس تقديم وثائق مزوّرة عندها يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التّقييم العقاري ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدّعى العمومية<sup>(1)</sup> وهو ما نصت عليه المادة 18 من القانون 02/07 .

## المبحث الثاني : منازعات الشهر في المناطق الممسوحة

### المطلب الأول : المنازعات الناشئة عن عملية المسح العام للأراضي

لضمان السير الحسن لعملية المسح العام للأراضي لابد من مراعاة القواعد الضرورية لذلك بداية من احترام المدة القانونية بين صدور قرار الوالي المفتتح لهذه العملية والتي تقدر بشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ، وفي مجموع القرارات الإدارية للولاية والجرائد اليومية ، وتبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية والبلديات المجاورة . يتم إبلاغ أصحاب العقارات بانطلاق العملية عن طريق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية في أجل 15 يوما قبل افتتاح عملية المسح<sup>(2)</sup>.

يجب أن تودع وثائق المسح بعد الانتهاء من العمليات التقنية بمقر البلدية لمدة شهر لتمكين الجمهور من الإطلاع عليها وتقديم الشكاوي للجنة للقيام بدراستها والتأكد من نتائج مدونة وثائق المسح العام لتقوم هذه الأخيرة بتقديم قراراتها بعد المصادقة عليه من قبل الوالي لرئيس فرقة المسح هذه الإجراءات يؤدي إهمالها إلى قيام عدة منازعات تنتسب فيها الإدارة ويمكن إرجاعها إلى أخطاء في القياس وحساب المساحات وتسجيل العقارات في حساب المجهول .

1 - غالية قوسم ،مداخلة النظام القانوني المتعلق بالتحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ومدى فعاليته، جامعة تيزي وزو، ص 11

2 - لبيض ليلي ، مرجع سابق، ص

## الفرع الأول: أخطاء في الوثائق المسحية

### أولا : أخطاء في القياس وحساب المساحات

قد يسبب قياس خبراء المسح الطبوغرافيين لحساب مساحات الأملاك العقارية للأفراد عند إعداد المسح العام ضررا كبيرا وهو ما يجعل الأفراد يشكون من هذه القياسات إذ أن المديرية العامة للأملاك الوطنية تظنت لهذا من خلال التعلية رقم 3883 المؤرخة في 2004/07/24 الصادرة عن مديرها العام إذ لاحظ أن بعض المعنيين يشكون من الفارق في المساحة المعاينة بين تلك المذكورة في السند القانوني للملكية الموجود قبل عملية المسح وتلك المقيدة في وثائق المسح<sup>(1)</sup> وخاصة إذا تجاوز الفارق النسبة المسموح بها والمقدرة ب : 20/1 و كانت بطاقة التّحقيق المعدّة أثناء تثبيت حدود العقار المعنيّ تشير صراحة إلى المراجع الكاملة لسند الملكية الذي يدلّ على المساحة الحقيقية في حال كان فرق المساحة زيادة أو نقصانا لا يتعدّ نسبة 20/1 في العقد الجديد المعدّ بمناسبة قسمة أو بيع أو أيّ عملية أخرى فيمكن إشهارة طبقا للقانون لدى المحافظة العقارية.

أمّا إذا كان الفارق يتجاوز ذلك فلا بدّ من تسوية هذه الوضعيات خاصّة إذا فشلت اللّجنة في مهامها ، ومن أجل ذلك قامت المديرية العامة للأملاك الوطنيّة بوضع مجموعة من الإجراءات قصد إتباعها من طرف المعنيين لتسريع الفصل في هذه المنازعات وعلى المعني أن يقدّم العريضة المتضمّنة طلب التّحقيق قصد تصحيح الأخطاء الواردة في المساحات مباشرة إلى مدير مسح الأراضي كتابيا أو شفويا ويقدم نسخة من عقد الملكية المشهر من قبل ، وإن اتصل المعني بالمحافظ العقاري فعلى هذا الأخير أن يرسل كتابيا مديرية مسح الأراضي خلال ثلاثة أيام التي تلي تاريخ وصول عريضة المعني ، وعلى مصلحة المسح القيام بالتّحقيق والتّصحّيات المحتملة

1. عبد الغني بوزيتون ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق جامعة قسنطينة

خلال 15 يوما من تاريخ الاتصال بها من طرف المعني أو المحافظ ، وفي حال التصحيح تودع لدى المحافظة العقارية خلال 48 ساعة للقيام بالتصحيح على أساس الورقة الجديدة<sup>(1)</sup> .  
وفي حال اكتشاف المعني هذا العيب بعد الترقيم النهائي و تسليم الدفتر لا يبقى له إلا اللجوء إلى القضاء من أجل استصدار قرار إعادة مسح القطعة الأرضية .

### ثانيا: تسجيل عقارات في حساب مجهول

تسجيل عقارات في حساب مجهول كثيرة الشبوع في الحياة العملية وتنشأ هذه الحالات نتيجة عدّة أسباب منها :

- عدم تقديم الشّخص الذي يلتزم تسجيل العقار المطالب بحق ملكيته في مصفوفة المسح .
- السّنّدات الكافية لإثبات حق ملكيته في مصفوفة المسح
- السّنّدات الكافية لإثبات حق ملكيته .

وقد ينتج من خلال عدم تحلي فرقة المسح بالجدية اللازمة في أداء مهامها كعدم انتقالها في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور مما يؤدي إلى عدم حضور المعنيين لعمليات المسح<sup>(2)</sup>.  
وعند استكمال مرحلة المسح وإيداع مختلف وثائق المسح العام بالمحافظة العقارية للمحافظ العقاري القيام بتسجيل هذا العقار مجهول المالك باسم الدولة ومنحه ترقيما مؤقتا لمدة سنتين وخلال هذه المدة يحتمل وجود اعتراض من قبل المالك أو الحائز بعد ظهوره وقد نصت المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 على شكلين من الاعتراض إما بإعداد احتجاج و إرساله بالبريد الموصى عليه للمحافظ العقاري أو تسجيل الاعتراض فيقوم المحافظ بالبت في هذا الاعتراض ، وفي حال تقديم الاعتراض في المدة القانونية من قبل الحائز يجب التفريق بين أمرين:

1 . بن عمار زهرة ، دور المحافظة في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة عنابة 2011/2010، ص168 .

2 . عبد الغني بوزيتون ، المرجع السابق ، ص 148

**1/ تقديم المعارض لوثائق رسمية**

عند تقديم المعارض لوثائق رسمية لها حجية قانونية يقوم المحافظ العقاري بتسجيل العقار باسم مالكة ثم يعطيه رقما نهائيا ويخطر به الإدارة المكلفة بالمسح بواسطة نموذج PR12 , وفي هذه الحالة يرد احتمالين :

**1-1/** أن تتضمن الوثيقة المحتج بها الإشارة إلى المساحة الإجمالية والكلية للعقار المسجل مؤقتا باسم الدولة وهذا لا يطرح إشكالا.

**2-1/** أن تتضمن الوثيقة المحتج بها الإشارة لمساحة تغطي جزء فقط من المساحة الثابتة في سجل المحافظ العقاري فيكون في هذه الحالة التغيير جزئيا لأن الأمر يتعلق بالحدود والمالك, وفي هذه الحالة يجب تعيين مهندس خبير عقاري لإعداد محضر معاينة الحدود وإخطار رسمي لإدارة المسح فيقوم المحافظ العقاري بإلغاء الترقيم وترقيم القطعة من جديد<sup>(1)</sup>.

**2/ عدم امتلاك المعارض لوثائق رسمية**

**1-2/ طريق قضائي قبل 2004/07/04** إذا قدم المعارض سندات تفتقد للحجية القانونية رفضها المحافظ العقاري وأخطر المعني بوضعيته القانونية ويتعين عليه اللجوء إلى القضاء خلال ستة (06) أشهر .

**2-2/ طريق إداري ابتداء من 2004/07/04** أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة تحمل رقم 4618 بتاريخ 2004/09/004 لتسوية مثل هذه الوضعيات إذ تقوم الإدارة بتحقيقها للتأكد من توفر الحيابة من يوم شروع فرقة المسح العام بتحديد الملكية المعنية فإن كانت الحيابة قبل عملية المسح يمنح الترقيم العقاري , أما في حالة عدم ظهور المجهول فعلى المحافظ العقاري عند منحه العقار مجهول المالك ترقيفا مؤقتا حسب نص المادة 14 من المرسوم 63/76 , فيكون الترقيم نهائيا بعد انقضاء سنتين ويسجل باسم الدولة إلا أن الإشكال يطرح في حال مضي المدة وتسجيل العقار ويظهر المعارض وله سندات رسمية لإثبات الملكية.

1. بن عمار زهرة , المرجع السابق , 169

**الفرع الثاني : الاعتراض وتقديم الشكاوى**

يتم تقديم الاعتراضات من قبل المالكين أو الحائزين للحقوق العينية حتى بعد إيداع وثائق المسح في أجل شهر للإطلاع على الوثائق المسحية وتقديم شكاويهم إما كتابة لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفاهة إلى ممثل الإدارة في أوقات تواجده بمقر المجلس الشعبي البلدي المعلن عنها للجمهور وفق نص المادة 11 من المرسوم 62/76.

ووفقا لنص المادة 12 من نفس المرسوم تقد الشكاوى إلى لجنة مسح الأراضي من أجل فحصها وإعطاء رأيها فيها، كما تحاول اللجنة التوفيق بين الأطراف المتنازعة ففي حالة عدم التوصل إلى التوفيق بينهما تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب أن تكون عليه في المخطط، وتعتبر الوثائق المسحية مطابقة للوضع الحالية باستثناء الأجزاء المتنازع عليها، وقد يتفق الأطراف إذا كان النزاع يتعلق بالحدود على إبرام اتفاق بينهما دون اللجوء إلى القضاء ، إذ أن إمكانية محاولة الصلح تبقى قائمة خلال طرح النزاع على القاضي فيقوم القاضي بمحاولة الصلح بين الأطراف وهو ما جاءت به المادة 4 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

و إذا فشلت محاولة الصلح، تمنح مدة ثلاثة (3) أشهر للأطراف المتنازعة من أجل الاتفاق على الحدود أو رفع الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة (1).

**المطلب الثاني : منازعات الدفتر العقاري**

بعد الانتهاء من أعمال المسح العام للأراضي تودع نسخة من الوثائق بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري لتحديد حقوق الملكية وشهرها في السجل وهذا وفقا لأحكام المادتين 08 و09 من المرسوم 63/76 ، فيشرع المحافظ بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي ، وإعداد هذا السجل يثير العديد من المنازعات منها ما يحدث أثناء إعداد الدفتر العقاري بحيث يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ عملية شهر مختلف الوثائق والعقود المودعة بالمحافظة العقارية ومن هذا يصدر عدة قرارات فله أن يقرر رفض إيداع الوثائق موضوع

1. لبيض ليلي ، مرجع سابق ، ص 76 ، 77

طلب الإشهار أو رفض الإجراء سواء بعد قبول إيداعها أو بعد إتمام عملية الشهر إذا تبين له أنه تم إشهارها خطأ وكذا قرارات الترقيم سواء الترقيم المؤقت أو الترقيم النهائي ، ومنها ما هو لاحق بإصدار دفتر العقاري . وسنتطرق لهذا من خلال الفرعين الآتيين :

## الفرع الأول: المنازعة في قرارات المحافظ العقاري

### أولاً : منازعات الترقيم العقاري

عند إيداع وثائق المسح العام للأراضي بالمحافظة العقارية يعمل المحافظ العقاري على ترقيم العقارات ترقيمًا مؤقتًا لمدة (04) أشهر أو عامين هذا فيما يخص العقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية أو يمتلكون سندات ولكنها غير كافية لإثبات ملكيتهم . وهذا طبقاً لنص المادتين 13 و 14 من المرسوم 63/76 .

أو ترقيمًا نهائيًا طبقاً لنص المادة 12 من المرسوم نفسه بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود مقبولة لإثبات ملكيتهم<sup>(1)</sup>.

1/ المنازعة في الترقيم المؤقت: يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيمًا مؤقتًا لمدة أربعة (04) أشهر أو لمدة سنتين وهو كالتالي :

1.1/ الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

يتم ترقيم العقارات ترقيمًا مؤقتًا لمدة أربعة أشهر تسري من تاريخ استلام وثائق المسح بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب ك :

أ/ الحيازة بسندات رسمية ( شهادة الحيازة المنصوص عليها في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري، طبقاً لنص المادة 13 فقرة 1 والتي تنص على أنه " يعتبر الترقيم مؤقتًا لمدة أربعة (4) أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات

1 - بوزيتون عبد الغني ، مرجع سابق ، ص 150

ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال .

ب/ العقود التوثيقية المشهورة : وهي الحالات التي تطرقت إليها المذكرة رقم 3256 الصادرة بتاريخ 18/05/1976 عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري .

ج/ - الأحكام القضائية<sup>(1)</sup> .

### 2-1/ : الترقيم العقاري لمدة سنتين :

نصت عليه المادة 14 ويعتبر الترقيم مؤقت لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها سندات إثبات كافية, وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري إبداء رأيه في تحديد حقوق الملكية .

إنّ ما يقوم به المحافظ العقاري أثناء هذا الترقيم يحدث آثاراً قانونية قد تسبب للأشخاص إهداراً لحقوقهم لهذا وضع المشرع قواعد لدرء المنازعات المحتملة وذلك عن طريق المرسوم 63/76 .

فيمكن لكلّ من يهمله الأمر الاحتجاج على الترقيم المؤقت وذلك في الآجال المحددة قانوناً<sup>(2)</sup>, وهو ما جاءت به المادة 15 من المرسوم 63/76 على أنّ النزاع يكون أمام المحافظ العقاري خلال مدة الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة , وعلى من يدعي حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة تبليغ اعتراضاتهم كتابياً إلى كلّ من المحافظ العقاري والطرف الخصم بموجب رسالة موصى عليها , ويقوم المعنيون بتقييد هذا الاحتجاج في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية, وفي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري باستدعاء الأطراف ومحاولة إجراء الصلح بينهما إذ يقوم بتحرير محضر المصالحة .

أما في حال عدم الصلح فإنّ المحافظ العقاري يحزر محضراً بعدم المصالحة ويبلغه للأطراف وفقاً لنصّ المادة 03/15 من المرسوم 63 /76 ويمنح مدّة ستة أشهر ( 6 ) من التبليغ للأطراف

1 - عمر تيجنديين , دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري , مذكرة ماستر , كلية الحقوق جامعة بسكرة , 2014/2013 , ص 40,39

2 - رويصات مسعود , نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري , مذكرة ماجستير , كلية الحقوق جامعة باتنة , 2009/2008 , ص 53

لرفع الدّعوة أمام الجهات القضائية المختصة وهو ما جاءت به المادة 04/15 من نفس المرسوم، تحت طائلة البطلان ما لم يتم شهر الدعوى وفقا لما جاءت به المادة 85 من المرسوم 62/76 وهو ما سنفصل فيه لاحقا.

## 2/ المنازعة في التّرقيم النهائي

يعتبر التّرقيم نهائيا متى توافرت السندات القانونية الصالحة والكافية لإثبات الملكية العقارية أو كل الوثائق الأخرى حسب نص المادة 12 من المرسوم 63/76 أو عند انتهاء آجال التّرقيم المؤقت والمقدّرة بأربعة أشهر أو سنتين إذا لم يحدث اعتراض في هذه الفترة<sup>(1)</sup>، ويقوم المحافظ بتسليم الدّفتر العقاري للمعني إذ لا يكون أمام أيّ شخص الطّعن في التّرقيم النهائي سوى اللّجوء إلى القضاء وهو ما أيّده القضاء في القرار رقم 259635 المؤرّخ في : 2004/04/21 مجلس القضاء<sup>(2)</sup>، و كذلك القرار رقم 282811 الصّادر بتاريخ 2005-02-23 عن المحكمة العليا في قضية ( ن . ب ) ضدّ ( ح . س ) حيث جاء فيه : حيث بالفعل فإنّه وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من الأمر 74/75 المؤرّخ في 1975/11/12 المتضمن تأسيس السجل العقاري وتأسيس الدفتر العقاري تنص على أنه « تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند الملكية ». وأنه تطبيقا للمادة 16 من المرسوم 63/76 لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التّرقيم النهائي إلا قضائيا<sup>(3)</sup>.

1- عمر تيجعدين ، مرجع سابق ، ص 41

2- نقلا عن حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات ، دار هومة ، الطبعة الثالثة عشر 2014 ، ص 101

3- طلحة محمد غليسي ، الشهر العقاري كألية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق جامعة بسكرة

## ثانيا : المنازعات المتعلقة بالإجراءات اللاحقة للقيد الأول

عدم وضوح التشريع خلق العديد من النزاعات وأكد هذا القضاء حين عجز عن وضع قواعد اجتهادية تحل محل الإدارة التشريعية , ومن أهم ما يقوم به المحافظ العقاري ويثير إشكالا إما قبول إجراء الشهر والعمل على ذلك وإما رفض الإيداع أو رفض الإشهار وهذا في حدود سلطته المخولة له قانونا حسب المواد 100 و 110 المحتواة في القسم الثالث من الباب الخامس من المرسوم 63/76 السالف الذكر وهذا ما سنتطرق إليه:

### 1/ رفض الإيداع

قد يلجأ المحافظ العقاري إلى رفض الإيداع للسند المقدم له إذا تبين له وجود نقص في إحدى الوثائق المودعة والمحددة في المادة 100 من المرسوم 63/76

- الدفتر العقاري.

- مستخرج مسح الأراضي و في حالة تغيير حدود الملكية في وثائق القياس.

- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعند الاقتضاء ، على الشرط الشخصي لم يثبت

ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102, 103 .

- عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66

- عندما تكون الجداول التي نص على إيداعها بموجب المواد: 93 و 95 و 98 لا تحتوي على

أي من البيانات المطلوبة بموجب المواد المذكورة أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على

الاستمارات المقدمة من طرف الإدارة.

- عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار

غير صحيح من حيث الشكل أو عندما لا تتوفر في هذه الصور أو النسخ الشروط الشكلية

المنصوص عليها .

- في حالة مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71<sup>(1)</sup>.

1 . نقلا عن لبيض ليلي , مرجع سابق , ص 136, 137.

لأي سبب كان رفض الإيداع فإنه يعتبر إجراء خطيرا لما له من آثار على محرري العقود أو الأطراف أو حتى على المحافظ العقاري كونه قرارا إداريا يخضع للطعن القضائي, واستوجب القانون أن يكون رفض الإيداع مسببا تسببا كافيا ويبلغ القرار إلى محرر العقد الذي يمضي اعترافا بذلك أو بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام موجهة إلى الموطن المشار إليه في السند محل الرفض ويبقى على ذي الصفة والمصلحة رفع دعوى خلال شهرين المواليين لتاريخ التبليغ<sup>(1)</sup>.

## 2/ رفض الإجراء :

إذا كان رفض الإيداع يستوجب فحصا شاملا وسريعا فإن رفض الإجراء يتطلب فحصا كاملا ودقيقا ووقتا كافيا من أجل دراسة الوثائق التي تم قبول إيداعها وتم تقييدها في سجل الإيداع ويتطلب هذا الفحص إجراء بعض المقارنات مع الوثائق التي شهرت من قبل في مجموعة البطاقات العقارية , وبعد تدقيق وتمحيص المحافظ العقاري في الوثائق وقبوله الإيداع فإنه يوقف تنفيذ إجراءات الشهر وفي هذا الإطار نصت المادة 101 من المرسوم 63/76 على أن المحافظ العقاري أن يرفض إجراء الإشهار في عدة حالات

- إذا كانت الوثائق المودعة و الأوراق المرفقة بها غير متوافقة .

- عندما يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب غير صحيح وهذا بموجب المادة 95 فقرة 1 من المرسوم , وتتعلق بالجدولين الخاصين بتجديد قيد الرهون والامتيازات فإذا كانت هذه الأخيرة غير متطابقة مع الوثائق المودعة قيد الشهر يتم رفض الإجراء.

- إذا كانت صفة المتصرف أو الحائز الأخير المذكورة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية .

1 . لبيض ليلي , مرجع سابق , ص 136, 137.

2 . بن عمار زهرة , مذكرة سابقة , ص 172

- إذا كان تعيين الأطراف و تعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65.(1) وفي هذا الشأن صدر قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 2000/06/12 ملف رقم 203106 أيد القرار المستأنف الصادر عن الغرفة الإدارية الرامي إلى رفض الدعوى لعدم التأسيس استنادا إلى القرار الإداري الصادر عن والي ولاية بجاية الذي يفيد تنازله عن قطعة أرض لم يتم إشهارها من طرف المحافظ العقاري بناء على نص المادة 105 .

إضافة إلى هذا أن يكشف التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 من المرسوم السابق الذكر بأن الحق غير قابل للتصرف فيه كما قد يظهر وقت التأشير على الإجراءات بأن الإيداع كان من الواجب رفضه , وفي هذه الحال المحافظ العقاري ملزم برفض الإشهار خلال 15 يوما من تاريخ إيداع السند إذ أن الرفض يكون قابلا للطعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة طبقا لنص المادة 24 من الأمر 74/75.(2)

1 - منصورى توفيق ، منازعات قرارات المحافظ العقاري ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق جامعة بسكرة ، 2014 / 2015 ، ص 137

2 - سالت عبد الرحمن ، شهر الحقوق العقارية ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق جامعة الجلفة ، 2013,2014 ص 53

## الفرع الثاني : المنازعات اللاحقة لإصدار الدفتر العقاري

سبق وأن تطرقنا إلى منازعات إعداد الدفتر العقاري والآن نتطرق إلى المنازعات اللاحقة لإصداره إذ أن المحافظ العقاري يقوم بتسليمه بناء على وثائق ناتجة عن عملية المسح ومخالفة هذه القاعدة يعد خرقاً لقانون الشهر العيني وفي هذا نجد أن المشرع منح فرصة لمن له مصلحة الطعن في إصدار الدفتر العقاري فمنها الطعن في أخطاء المحافظ العقاري أو الطعن في إلغاء الدفتر العقاري وأخرى للتعويض وقبل الخوض في هذا نتطرق أولاً لطبيعة الدفتر العقاري

### أولاً : طبيعة الدفتر العقاري

يثار إشكال حول اعتبار أن الدفتر العقاري قراراً إدارياً باعتباره وثيقة إدارية اسمها الدفتر العقاري صادرة عن جهة إدارية هذا من جهة ، ومن جهة أخرى أن موضوع الدفتر العقاري هو عقد إداري.

من خلال تعريف القرار الإداري ورغم اختلافات تعريف نختر تعريف القضاء الإداري المصري والذي عرفه على أنه "إفصاح الإدارة عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح بقصد أحداث أثر قانوني معين ابتغاء مصلحة عامة"<sup>(1)</sup>.

ومن خلال هذا التعريف يمكن أن نستنتج أن :

1/الدفتر العقاري صادر عن جهة إدارية ممثلة في المحافظة العقارية والتي تقدم خدمة عامة وذلك حسب ما حددته المادة الثانية من الأمر 03/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 والمتضمن للقانون الأساسي للوظيفة العامة .

2/الدفتر العقاري يصدر بالإرادة المنفردة وفق الشكل الذي حدده القانون .

1 . نقلا عن أحمد ضيف ، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية ، جامعة غرداية ، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات العدد 06 ،

3/ الدفتر العقاري يحدث أثراً قانونياً: عندما كلف المشرع المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري بعد إعداده للمالكين أو وكلائهم كان يهدف وبلا شك أن تثبت حقوقاً عينية واردة على عقار موضوع الدفتر العقاري وبالتالي فإنه في هذه الحالة قد أنشأ أو عدل أو ألغى مراكز قانونية معينة. إذا الدفتر العقاري يعتبر قراراً إدارياً لتوفره على عناصر القرار التي اشترطها الفقه والقضاء.

**الدفتر العقاري عقد إداري:** بعدما تعرضنا لطبيعة الدفتر العقاري كقرار إداري من جهة، ومن جهة أخرى يمكن اعتباره عقد إداري، فهذه الخاصية الثانية تكسب الدفتر العقاري الطبيعة الازدواجية، فهو بذلك يجمع بين عملي الإدارة في آن واحد وبالرجوع للعقد الإداري نجد أنه يقوم أساساً على وجود طرفين أحدهما على الأقل شخص معنوي وبالرجوع لتعريف الدفتر العقاري نجد أن الإدارة ممثلة في شخص المحافظ العقاري لكنها ليست طرفاً متعاقداً، وإنما هي الهيئة المصدرة له، لذا فالعقد الذي لا يكون أحد أطرافه شخص عام لا يمكن اعتباره عقداً إدارياً، وبالتالي لا يعد عقداً إدارياً<sup>(1)</sup>.

### ثانياً: الطعن بإلغاء الدفتر العقاري

بعد الانتهاء من الإجراءات المادية والقانونية لإصدار الدفتر العقاري قد يثار نزاع من طرف أي شخص يدعي أنه المالك الحقيقي للعقار مطالباً بإعادة النظر في الملكية المقررة وإلغاء الدفتر العقاري بموجب وثائق لها قوة ثبوتية، مطالباً بذلك بإعادة النظر في الملكية المقررة بموجب هذا السند، ويعود الإلغاء:

- إما لعيب عدم الاختصاص كأن يكون الختم الموجود داخل الدفتر خاص برئيس مصلحة في المحافظة العقارية أو إصدار قرار بمنح الدفتر العقاري قبل الانتهاء من عملية شهر الوثائق المسحية.

1. حميداتو خديجة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق جامعة ورقلة، 2013، ص 16

- وإما بالنسبة للشكل فباعتبار للدفتر محدد نموذج خاص لا يتصور مخالفته , ولكن يمكن مخالفة تسليمه مثلا عدم قيام المالك بدفع الرسوم المتعلقة بشهر الوثائق المسحية.(1)

### ثانيا: المسؤولية الإدارية في جانب المحافظ العقاري

قد يرتكب المحافظ العقاري أخطاء أثناء تأدية مهامه الوظيفية وتعد أخطاء شخصية إذا اتصلت بالوظيفة التي يشغلها , ويتحقق الخطأ الشخصي للمحافظ إما:

#### 1/ عن سوء نية :

يعتبر خطأ المحافظ العقاري خطأ شخصي كأن يقوم برفض الإيداع دون مبرر وعدم توفر أحد الشروط المنصوص عليها في المادة 62 من المرسوم 63/76 , بدافع شخصي للانتقام , ففي هذه الحالة يجب أن تثبت بالدليل القاطع سوء نيته , ومن الأخطاء في هذا السبيل أن يعطي المحافظ أمر بدفع رسم تسليم الدفتر العقاري قبل إنهاء بعض الإجراءات , ثم يكتشف أنه هناك نقص أو عيب في أحد الوثائق, فيمتنع عن تسليم الدفتر مما يؤدي بالمعني رفع دعوى قضائية مطالبا فيها بتسليم الدفتر أو إرجاع المبلغ .

#### 2. جسامه الخطأ في جانب المحافظ العقاري:

في هذه الحالة لا يعتد لا بسوء النية ولا بحسن النية فالخطأ يكون إذا أوكل المحافظ العقاري مثلا مهام التدقيق في ملف أو وثيقة تكون أساسا لإتمام إجراءات الشهر إلى موظف غير مؤهل ولا يقوم بمراقبته , وهو ما يفتح الباب للطرف المتضرر اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة(2).  
تنص المادة 23 في الفقرة الأخيرة من الأمر 74/75 السالف الذكر: " ... وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير "  
يتضح من ذلك أن المشرع اعتبر خطأ المحافظ العقاري الجسيم هو أساس دعوى رجوع الدولة عليه .

1. رحابية عماد الدين , مرجع سابق , ص 194

2 - عباس زنده , الدفتر العقاري والمنازعات المتعلقة به في التشريع الجزائري, مذكرة ماستر قانون عقاري , كلية الحقوق جامعة الجلفة

و من بين الأخطاء الجسيمة التي يرتكبها المحافظ العقاري:

- إذا تقدم شخص يحمل سندا من أجل شهره لدى المحافظة العقارية، وكانت عدم شرعية المستند ظاهرة، أو كان المستند يتضمن خرقا لأي نص قانوني، فيتعين على المحافظ في مثل هذه الظروف، الامتناع عن تنفيذ الشهر العقاري بناء على المادة 105 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1975/03/25 التي تتطلب منه القيام بفحص السند والتحري عن صحته وإلا عرض نفسه إلى نظام المسؤولية<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

اعتماد المشرع الجزائري على نظام الشهر العيني رتبّ عليه إلغاء سلطان الإرادة في التصرفات المتعلقة بالملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى مما يثير العديد من المنازعات وقبل التطرق إلى هذه المنازعات نبين الحقوق والمحرمات الواجبة الشهر حسب أحكام الأمر 74/75 و المرسوم التنفيذي 63 /76 .

#### الفرع الأول : المحرمات الواجبة الشهر

أولا : المحرمات الواجبة الشهر حسب أحكام الأمر 75 / 74 جاءت في مواده من 14 إلى 17 و التي تتمثل في الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية .

1 / الحقوق العينية الأصلية : تنحصر الحقوق العينية الأصلية في حق الملكية وحق الانتفاع وحق الاستعمال والسكن وحق الارتفاق ، يتم شهر هذه المحرمات عن طريق التسجيل بالمحافظة العقارية ، وقد نصت المادة 14 من الأمر 75 / 74 على :

1-1/ العقود الرسمية المنشئة للحقوق العينية الأصلية والتي أوجب المشرع شهرها<sup>(2)</sup>، جاء في نص المادة 14 من الأمر 74/75 شهر العقود الرسمية .

1. بن خضرة زهيرة ، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق جامعة الجزائر ، 2006/2007 ص 31

2 - طاوسي سليمة ، قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق جامعة الجلفة، 2013/2014 ص 23

**2-1/ عقود رسمية ناقلة للحقوق العينية الأصلية :** وهي العقود التي تنقل حق الملكية في العقار ويجب تسجيلها أيضا باستثناء ما لا يجوز نقله كحق الاستعمال وحق السكن بينما يجوز نقل حق الانتفاع المادة 844 من القانون المدني.

وقد عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 324 من القانون المدني " بأن العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه ."

**3-1/ العقود الرسمية المصرحة:** ويقصد بها تلك التصرفات التي تكشف عن الحق العيني وتؤكد أنه لأن الحق العيني كان موجود من قبل كعقود القسمة والصلح والإقرار ويجب تسجيل هذه العقود باعتبارها كاشفة لهذا الحق، وتتمثل في :

أ/ **عقد المقاسمة :** ترد على حقوق موجودة مملوكة على الشيوخ لشخصين أو أكثر .

ب/ **عقد الصلح :** عرفته المادة 459 من القانون المدني "على أنه عقد يقوم بواسطته طرفان على إنهاء النزاع القائم بينهما أو نزاع محتمل أن يقع بينهما....." (1).

**4-1/ العقود الرسمية المعدلة للحقوق العينية الأصلية :** هو العقد الذي يغير العقود التي ترد على حق الملكية ويحررها من تلك القيود ويجعلها قابلة للتصرف ك:العقود المعدلة لحق الملكية على عقار يجعل هذه الملكية قابلة للتصرف بعدما كانت مقترنة بالشرط المانع من التصرف فيها حق الارتفاق على عقار . و تكون هذه العقود واجبة التسجيل .

وهو الأمر الذي أوجبه المشرع بموجب المرسوم التنفيذي 63/76 ضمن أحكام المادتين 86, 87 منه والذي سوف يتم التطرق له بالتفصيل التالي :

أ/ **شهر الحقوق المعلقة على شرط واقف أو فاسخ:**

عقد البيع باعتباره عقدا ناقل للملكية يجب شهره، حتى وإن كان معلقا على شرط واقف أو فاسخ.

1 . المادة 459 من القانون المدني

ويكون الالتزام معلقا على شرط إذا كان وجوده أو زواله مترتبا على أمر مستقبلي غير محقق الوقوع حسب نص المادة 203 من القانون المدني.

### ب/شهر الشرط المانع من التصرف:

إن الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة هذا طبقا لنص المادة 674 من القانون المدني الجزائري وهي حسب المادة 27 من القانون 90/25 حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.

### - شهر تقييدات حق التصرف:

لقد أوجب المشرع شهر جميع التقييدات الواردة على حق التصرف بموجب المادة 87 من المرسوم 63/76، والتقييدات على حق التصرف تقسم حسب هدف الوظيفة في تحقيق المصلحة العامة أو الخاصة، والقيود المقررة للمصلحة الخاصة نصت عليها المواد من المادة 690 إلى غاية المادة 712 من القانون المدني. والمقررة للمصلحة العامة قد تكون سلبية أو إيجابية<sup>(1)</sup>.

**1-5/ العقود الرسمية المنهية للحقوق العينية الأصلية حسب نص المادة 38 من المرسوم 63/76** يجب شهر العقود الرسمية المنهية للحقوق العينية الأصلية.

**2/ العقود العينية التَّبعية:** رغم أنها تصرفات لا تنقل الملكية إلا أنها تنشئ حقوق عينية لضمان أو خدمة حقوق أخرى وجب إشهارها<sup>(2)</sup>، وهي ما نصت عليها المواد من 882 إلى 1001 قانون مدني والمادة 14 فقرة 02 من المرسوم 74/75 و تتمثل في :

**1-2/ الرهن :** وقد عرفته المادة 882 بأنه "عقد يكسب الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التالين له في المرتبة باستفاء حقه من ثمن ذلك العقار

1 . لبيض ليلي ، مرجع سابق ، ص 160 ، 161 ، 166

2 . دريلو فاطمة الزهراء ، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق جامعة قسنطينة

2009/2008 ، ص 50

في أيّ يد كان". ينشأ وينعقد الرهن بتوافر شروطه التي نصّت عليها المادة 886 من القانون المدني وهي :

- أن يكون العقار المرهون مما يصحّ التعامل فيه

- أن يكون معيّن بالذات تعييناً دقيقاً من حيث الطّبيعة والموقع .

- أن ينعقد على عقار ما لم يوجد نص يقضي بخلاف هذا .

يشهر الرهن الرسمي بطريق القيد فالرهن الرسمي سواء كان مصدره العقد أو القضاء أو القانون ينعقد وينشأ بتوافر شروطه ويرتب كافة آثاره بين طرفيه إلا أنه لا يكون نافذاً في حق الغير إلا من تاريخ قيده في مجموع البطاقات العقارية ، ولا يجوز للراهن التمسك ببطلان القيد أو بواسطته لعدم التجديد ، ونصت المادة 933 من القانون المدني أنه ينقضي الرهن بانقضاء الدين المضمون وهذا الانقضاء خاضع للشهر الذي يتم بسداد الدين.(1)

**2-2/ الاختصاص :** وهو حق يتقرر بأمر من رئيس المحكمة للدائن بناء على حكم واجب التنفيذ

ولا يكون إلا على عقار أو عقارات مبنية مملوكة للمدين وقت القيد.

- ولا يجوز للدائن بعد موت المدين أخذ حق اختصاص على عقار في التركة(2) .

وقد نصت عليه المواد من 937 إلى 946 قانون مدني .

يتم إجراء حق التخصيص باستصدار أمر من رئيس المحكمة المختصّة والتي يقع بدائرتها العقار بناء على عريضة تقدّم إليه من الدائن وتكون مصحوبة بصورة رسمية من الحكم أو الشّهادة المادة 941 قانون مدني .

1. لبيّض ليلي ، مرجع سابق ، ص 173

2. عبد الحميد الشواربي ، إجراءات الشهر في ضوء القضاء والفقه ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 1999 ، ص 89 ، 90

يتم إجراء حق التّخصيص باستصدار أمر من رئيس المحكمة المختصّة والتي يقع بدائرتها العقار بناء على عريضة تقدّم إليه من الدّائن وتكون مصحوبة بصورة رسمية من الحكم أو الشّهادة المادة 941 قانون مدني .

3-2/ حقوق الامتياز : عرفها المشرع في نص المادة 982 من القانون المدني بأنّها أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة لصفته ولا تكون إلا بموجب نص قانوني ، وهو مقرر لبعض الدّيون المادة 983 .

3/ الحقوق الشخصية : رغم أن الحقوق الشخصية لا تخضع للشهر إلا أن المشرع الجزائري وفي نص المادة 17 من الأمر 74/75 استثنى الإيجارات لمدة (12) سنة والتي أوجب شهرها بطريق بالتسجيل كي ترتب آثارها بين الأطراف ويحتج بها تجاه الغير<sup>(1)</sup>.

#### 4/ الأحكام القضائية:

يجب شهر الأحكام القضائية عملا بنص المادة 14 من الأمر 74/75 والتي جاء فيها: "...جميع العقود والقرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس لمجموعة البطاقات العقارية والخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل وكذلك تسجيلات الرهون أو الامتيازات."

يقصد بالأحكام القضائية الأوامر والأحكام والقرارات القضائية أي هو ما يصدر عن الجهة القضائية للفصل في خصومة ما، وفقا للقواعد المقررة قانونا، سواء صدر في موضوع الدعوى أو في مسألة إجرائية ويأخذ حكمه ومضمونه ووصفه على حسب نوع الجهة التي صدر عنها والمسألة القانونية التي صدر بناء عليها أو على حسب الصيغة التي حرر بها ، وتتمثل في :

#### 1-4/ الحكم التقريري:

الحكم التقريري هو الحكم الذي يقضي بوجود أو عدم وجود المركز القانوني المدعى به دون إلزام المدعى عليه بأداء معين أو إحداث أي تغيير في هذا المركز.

1 - ليلي زروقي ، مرجع سابق ، ص72

**2-4/ حكم الإلزام :**

يقصد بحكم الإلزام ، الحكم الذي يقضي بالإلزام المحكوم عليه بأداء معين قابل للتنفيذ الجبري كالحكم الصادر بالإلزام المحكوم عليه في دعوى أصلية أو فرعية بتسليم مال معين أو بدفع مبلغ من النقود.

**3-4/ الحكم المنشئ:**

يطلق هذا الاصطلاح على الحكم الذي يقرر إنشاء أو تعديل أو إنهاء مركز قانوني موضوعي ومثاله الحكم بإشهار إفلاس تاجر أو حكم الشفعة الذي ينقل ملكية العقار للشفيع وأحكام الطلب<sup>(1)</sup>.

**ثانيا : الحقوق و المحررات الواجبة الشّهر وفقا لأحكام المرسوم 63 / 76**

أضاف المرسوم التّفيذي 63/76 محررات واجب شهرها وتتمثل في الدّعاوى القضائية والشهادة التوثيقية بموجب المادتين 62 و 85 من المرسوم .

1/ **الدّعاوى القضائية :** أوجب المشرع شهرها وفق المادة 85 من المرسوم 63/76 وأوجب إثبات الإشهار فيها بموجب شهادة يسلمها المحافظ العقاري ، وهو ما أكده مجلس الدولة في عدة قرارات<sup>(2)</sup>، والعبرة من شهر الدّعاوى تمكين المدعي من التّمسك بالحكم الذي يصدر فيما بعد بناء على طلبه ، وقد نصت المادة 85 من المرسوم السّالف الذّكر على الدّعاوى الواجبة الشّهر " إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها ، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 04/14 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار." والمادة 17 و 519 من القانون 08 / 09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتتمثل هذه الدّعاوى في :

1- لبيبي ليلي ، مرجع سابق ، ص 182,183

2- زروقي ليلي ، عمر حمدي باشا ، مرجع سابق ، ص 82

**1.1/الدعاوى الرامية إلى النطق بفسخ حقوق مشهورة :** وفي هذه الحالة يكون الفسخ إما قضائياً وهو الذي يطالب به الدائن أمام القضاء دون أن يكون منصوصاً عليه في العقد . وإما بحكم القانون وهو ما نصت عليه المادة 121 من القانون المدني أي أن يفسخ العقد تلقائياً إذا استحال تنفيذ التزام أحد الطرفين . وإما الفسخ الاتفاقي أي أن الطرفين أثناء إبرام العقد لهما الحق في الاتفاق على فسخ العقد إذا لم يحم أحدهما بتنفيذ التزامه .

**2.1/ دعوى بطلان حقوق مشهورة :** ترفع في حال ما اختل شرط من شروط صحة العقد كأنعدام الأهلية أو عيب من عيوب الإرادة كالتدليس.

**3.1/ الدعاوى الرامية إلى نقض الحقوق المشهورة :** يقصد بمصطلح النقض أي الرجوع في العقد والمشرع قصد في هذا طبقاً لنص المادة 732 من القانون المدني المطالبة بنقض القسمة الودية .

**4.1/ الدعاوى الرامية إلى إلغاء الحقوق المشهورة :** قد تنصب المطالبة القضائية على إلغاء عقد إداري ناقل للملكية العقارية , كطلبات إلغاء عقود التنازل التي تمت في إطار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي.

**5.1/ دعوى تعديل العقد :** في حالات يضطر رافع الدعوى أن يلتمس تعديل العقد دون إلغاءه كتعديل دفتر العقاري بإلغاء بيان من البيانات غير الصحيحة فيه<sup>(1)</sup> .

**2 - الشهادة التوثيقية :** وهي الوسيلة والأداة الفنية لشهر حق الإرث في مجموعة البطاقات العقارية عن طريق شهادة محررة من قبل الموثق . وقد جعل المشرع من انتقال الملكية العقارية إلى الوارث أو الموصى له بمجرد حصول الوفاة . فإنه لا يستطيع التصرف فيها مهما كان نوع التصرف إلا بعد شهر الشهادة الرسمية التي تثبت الملكية أو العقود العينية الأخرى , واشترطت

1 . زروقي ليلي , عمر حمدي باشا , مرجع سابق , ص 255 , 256 , 257

المادة 95 من المرسوم 63/76 على أن طلب الشهادة الموثقة يجب أن يقدم من الورثة في أجل (06) أشهر من الوفاة وإلا اعتبروا مسؤولين مدنيا إذا ما أدى عدم الإعلان إلى الإضرار بالغير<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني : المنازعات المتعلقة بالمحركات الواجبة الشهر

تتمثل المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة في المنازعات التي غالبا ما يكون أطرافها الأفراد ولا يكون المحافظ طرفا فيها إلا في حالة حدوث خطأ في إجراءات الشهر العقاري .  
وقد أجاز المشرع الجزائري في المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63/76 الطعن في الحقوق المشهورة بالمحافظة العقارية و لكنه اشترط أن ترمي هذه الدعاوى إلى النطق بالفسخ أو الإبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تمّ شهرها مسبقا بالمحافظة العقارية<sup>(2)</sup> ، كما نجده أجاز لكل من تضرر من قرارات المحافظ العقاري حق الطعن أمام القضاء ومسؤوليته عن الأخطاء التي يرتكبها وفقا لنص المادتين 23 و 24 من الأمر 74/75 .

يرى البعض أن هناك تناقض بين المادتين 23 من الأمر 74/75 والمادة 85 من المرسوم 63/76 إذ أن الطعن في التصرفات المشهورة - على حسب رأيهم - يمسّ بمبدأ الشرعية ومبدأ الشرعية يفرض على الموظف التأكد والتحقق من كافة السندات التي يجري القيد في السجل بموجبها أيّ ما يجعل وقوعه في الأخطاء أمر نادر ، وإن حصل و أخطأ فللمتضرر الحق في المطالبة بالتعويض من الدولة .

والرّاجح ما يثار من منازعات في الحياة العملية أنّ ورود أخطاء المحافظ تأكده المنازعات المطروحة على القضاء أي جواز الطعن في الحقوق المشهورة<sup>(3)</sup> .

1 - رحايمية عماد الدين ، مرجع سابق ، ص 167

2 - طلحة محمد غليسي ، مذكرة سابقة ، ص 111

3 - لبيض ليلي ، مرجع سابق ، ص 218, 219

كما أنه يمكن أن تتعلق الأحكام القضائية بمنازعات عقارية دون أن تتطرق إلى حق الملكية ، إذ أنه من مضمونه يتبين للمحافظ العقاري بأن العقار موضوع النزاع هو نفسه موضوع الترقيم وأن تاريخ هذا الحكم سابق عن تاريخ الترقيم بخمسة عشر سنة ، مما يدعو إلى القول بأن المالك الظاهر كان يحوز هذا العقار منذ تاريخ الحكم وأن هذه المدة لا تقل عن مدة التقادم وهي خمسة عشر (15) سنة.<sup>(1)</sup>

---

1 - عمر تيجغدين ، مرجع سابق ، ص 39

الفصل الثاني : الفصل في

منازعات الشهر والعقاري

## الفصل الثاني : الفصل في منازعات الشهر العقاري

بعد المحاولة لإيجاز مختلف منازعات الشهر العقاري المرتبطة بالحفظ العقاري في الفصل الأول نتطرق في هذا الفصل إلى الجهة القضائية المختصة بالفصل في تلك المنازعات وكونها تحتل قسماً كبيراً من القضايا المعروضة على مرفق العدالة فمنها ما هو من اختصاص القضاء العادي ومنها ما هو من اختصاص القضاء الإداري وهذا ما سنتطرق إليه بتقسيم الفصل إلى مبحثين

المبحث الأول: منازعات الشهر العقاري الخاضعة للقضاء العادي

المبحث الثاني : منازعات الشهر العقاري أمام القضاء الإداري

**المبحث الأول : منازعات الشهر العقاري الخاضعة للقضاء العادي**

تتم منازعات الشهر العقاري المطروحة على القضاء العادي عبر مراحل وذلك منذ رفع الدعوى القضائية إلى الجهة القضائية المختصة بذلك وإلى غاية صدور الحكم الفاصل في النزاع وهو ماسنصل فيه من خلال تقسيم المبحث إلى:

**المطلب الأول : الدعوى القضائية المرفوعة أمام القضاء العادي**

**المطلب الثاني: الاختصاص القضائي للقضاء العادي**

**المطلب الأول : الدعوى القضائية المرفوعة أمام القضاء العادي**

على الطرف المتضرر أن يرفع دعوى قضائية للمطالبة بحقه ولرفع هذه الدعوى يجب توفر مجموعة من الشروط وهو ماسنحاول تبيانه في هذا المطلب

**الفرع الأول : مفهوم الدعوى****أولاً : تعريف الدعوى**

يراهها الفقه أنها السلطة المخولة لكل شخص له حق يعترف القانون بوجوده في أن يطلب حماية القضاء لإقرار هذا الحق.

وهي أداة ووسيلة قانونية يستطيع بواسطتها صاحب الحق اللجوء إلى السلطة القضائية لحماية حقه ومفهوم الحق يختلف على مفهوم الدعوى .

كما عرفت بأنها أداة فنية لحماية الحق الموضوعي لذلك فهي مركز قانوني موضوعي مستقل عن الحق الذي تهدف لحمايته , والحق الموضوعي يسبق دائما الحق في رفع الدعوى من حيث النشأة<sup>(1)</sup>.

**ثانياً: تتميز الدعوى بأنها :**

**1- حق وليست واجبا:** إذ أن استعمال الدعوى أمر اختياري، لا يجبر الشخص على مباشرتها

1. منصورى توفيق ، مرجع سابق، ص 42 ، 43

فالشخص مطلق الحرية في أن يلجأ إلى القضاء إذا ما اعتدى على حقه، وقد يفضل تجنب الالتجاء إلى القضاء بالتوصل إلى صلح مع المعتدي فالدعوى حق خاص للشخص تستعمل باختياره للدفاع عن مصالحه وليس للدفاع عن المجتمع، فهو الذي يستطيع تقدير المصلحة.

## 2- حق يقبل التنازل عنه ولكن لا يجوز الحرمان منه:

بما أن الدعوى حق وليست واجبا، فهي تقبل التنازل عنها ولكن التنازل عن الدعوى لا يعني حتما التنازل عن الحق الموضوعي إلا إذا كان هناك تنازلا عن الحكم الصادر في موضوع الدعوى.

## 3- حق يمكن حوالة وانتقاله :

نظرا لأن الدعوى حق خاص فهي تقبل الحوالة أثناء الحياة أو بعد الوفاة وفي كلتا الحالتين تنتقل الدعوى بالحوالة طالما تم انتقال الحق الموضوعي الذي تحميه فينتقل حق الدعوى إلى الخلف العام وإلى الخلف الخاص .

## 4- تقبل الانقضاء بالتقادم:

تخضع الدعوى لمدة محدودة يجب رفعها فيها، فإذا انقضت هذه المدة، تقادمت الدعوى ولم يعد لها وجود ولأن الدعوى حق فهي تنقضي بالتقادم ، حيث أن مدة التقادم لا تبدأ من وقت نشأة الحق الموضوعي بل من تاريخ الحق في الدعوى أي من تاريخ الاعتداء أو التهديد بالاعتداء على الحق.(1)

## الفرع الثاني: شروط رفع الدعوى

لرفع الدعوى يجب توفر شروط تتعلق بصاحب الدعوى وأخرى تتعلق بالعريضة

### أولا: الشروط المتعلقة بصاحب الدعوى

#### 1/ الصفة: لقبول الدعوى أمام القضاء العادي يجب أن يكون المدعي في وضعية ملائمة

لمباشرة الدعوى أي يكون في مركز قانوني سليم يخول له التوجه نحو القضاء.

وقد فصل المشرع في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بين الصفة والمصلحة.

1. منصورى توفيق ، مرجع سابق، ص 42 ، 43

**2/ المصلحة:** يكون لرافع الدعوى فائدة يجنيها من وراء مباشرة الدعوى تكريسا لمبدأ لا دعوى بغير مصلحة ويجب أن تكون المصلحة قانونية تستند إلى حق أو حرية يحميها القانون ، وأن تكون المصلحة قائمة أو محتملة<sup>(1)</sup>.

**3/ الأهلية :** وتعتبر شرطا لصحة المطالبة وليس لقبول الدعوى (الدفع ببطلان الإجراء) ، وهو ما جاءت به المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إضافة إلى :

**4/ عدم مخالفة الدعوى للنظام العام و الآداب العامة.**

**5/ رفع الدعوى في مواعيد معينة .**

**6/ الإذن:** اعتبره المشرع من شروط وجود الحق في التقاضي أو من شروط قبول الدعوى متى كان لازما كما أجاز للقاضي إثارة عدم وجود الإذن من تلقاء نفسه المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .<sup>(2)</sup>

**ثانيا: شروط متعلقة بعريضة رفع الدعوى**

**1/ تحرير عريضة الدعوى وبياناتها:** حددت المادتين 14 و 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بيانات تشمل عريضة رفع الدعوى وتتمثل في :

- ترفع بعريضة مكتوبة وموقعة ومؤرخة بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه.

- وجوب توقيع عريضة رفع الدعوى من قبل المدعي أو وكيله.

- عرض وقائع الدعوى

- يجب أن تشمل عريضة رفع الدعوى على أسماء أطراف الخصومة وموطنهم

- تحديد الجهة القضائية تحديدا دقيقا .

- الإشارة إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى المادة 21 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(3)</sup>.

1 - لبيض ليلي ، مرجع سابق ، ص 243

2 - المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

3- منصورى توفيق ، مرجع سابق، ص 47

2/ شهر عريضة رفع الدعوى إذا تعلق الدعوى بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون وهو ما جاءت به المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكرر المشرع تقييده في المادة 519 من نفس القانون والمادة 85 من المرسوم مالم يثبت إيداعها للإشهار .

3/ تبليغ عريضة رفع الدعوى وهذا لا يكون إلا بواسطة المحضر القضائي بموجب محضر تكليف بالحضور , وقد حددت المادة 18 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية شكل وبيانات التي يتضمنها المحضر وكيفية تسليمه وهو ما جاء في نص المادة 19 من نفس القانون .

4/ دفع الرسوم المحددة قانونا بحسب المادة 17 من نفس القانون.(1)

### المطلب الثاني: الاختصاص القضائي للقضاء العادي

الاختصاص يعني صلاحية المحكمة للنظر في الدعوى المطروحة أي التأهيل القانون لجهة من الجهات القضائية في أن تفصل في بعض النزاعات أو في نوع معين وهو ينقسم إلى اختصاص إقليمي واختصاص نوعي , فالإقليمي يعتبر أنه الجهة القضائية التي لها الصلاحية القانونية بالذات حسب موقعها الإقليمي , موقع الحق المطالب به أو بالنسبة لموقع المدعى عليه(2) .

أما الاختصاص النوعي هو توزيع الاختصاص بين طبقات المحاكم داخل الجهة القضائية الواحدة على أساس نوع الدعوى داخل الجهة القضائية الواحدة على أساس نوع الدعوى مدني,تجاري ,أسرة عقاري ....الخ , ومن هذا نقسم المطلب إلى فرعين :

### الفرع الأول : الاختصاص النوعي للقضاء العادي

يقصد بالاختصاص النوعي للمحاكم الاختصاص العام وفقا لنص المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية , ويؤول الاختصاص للقسم العقاري والذي استحدثته وزارة العدل على مستوى المحاكم بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1994/04/01 المعدل والمتمم بموجب القرار

1. لبيض ليلي ، مرجع سابق ، ص 246, 247

2. بن قدور أمال ، الاختصاص القضائي في الدعاوى القضائية ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق ، جامعة الجلفة ، 2013 / 2014 ، ص38

الوزاري 1996/09/15. فالاختصاص النوعي للقضاء العادي يتوجب تكوين متخصص للقضاء نظرا لكثرة القضايا وتشعبها .

ويختص القسم العقاري حسب المادة 511 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المنازعات المتعلقة بالأموال الوطنية كما يختص في القضايا المنصوص عليها في المواد من 512 إلى 517 من نفس القانون وتتمثل في الدعاوى المتعلقة بالإبطال أو الفسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود الشهرة , منازعات التقييم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص<sup>(1)</sup> , والاختصاص النوعي من النظام العام يقضي به القاضي من تلقاء نفسه في أي مرحلة كانت عليها الدعوى وهو ما جاءت به المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما أعطى المشرع لقاضي المادة الجزائية الاختصاص بالنظر في بعض المنازعات كالتالي أوردتها المادة 18 من القانون 02/07 في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة<sup>(2)</sup> والتي جاء فيها "في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفظ الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري للمعني ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية " .

### أولا : اختصاص القاضي العقاري في حل المنازعة الناشئة عن إعداد عقود الشهرة

يعتبر القاضي العقاري القاضي الأصيل في إلغاء أو إبطال العقود التوثيقية وما دام عقد الشهرة عقد توثيقي فإن الاختصاص النوعي يعود إلى القاضي العقاري المباشر مهامه في دائرة اختصاص محكمة وجود العقار وهو ما جاءت به المادة 40 من القانون من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(3)</sup> , وجسده مجلس الدولة في القرار 5680 الصادر بتاريخ 2002/02/11 , إذ نص على مايلي :

1 - منصورى توفيق ، مرجع سابق ، ص38

2 - بوزيدي عائشة ، منازعات التقييم العقاري ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق ، جامعة الجلفة ، 2014/2013 ، ص 19

3 . رحايمية عماد الدين ، مرجع سابق ص 118

- حيث أن هذين العقدين محرران من طرف الموثق .
- حيث أن الوثيقتين المطلوب إلغائهما لم تصدر عن سلطة إدارية ولا تشكلان قراران إداريان أو عقدان إداريان وبالتالي فإن القضاء الإداري غير مختص في الطعون المرفوعة من طرف المستأنف الحالي ضد وثيقتين محررتين من طرف موثق وعليه فإن قضاة المجلس عندما استكملوا باختصاص الغرفة الإدارية للفصل في الدعوى الحالية قد خرقوا القانون مما يعرض قرارهم للإلغاء. ويجب مراعاة آجال الاعتراض وفي الطعن في العقود التوثيقية بموجب القرار رقم 191983 استقر القضاء على أن القضاء الإداري لا ينظر في إلغاء العقد التوثيقي لأن ليس له طابع إداري.

### ثانيا : اختصاص القاضي العقاري في منازعات التحقيق العقاري

كما سبق ذكره في حال أفضت محاولة الصلح بالفشل يترتب على هذا رفع دعوى قضائية فيوقف المحقق العقاري إجراءات التحقيق إلى غاية صدور الحكم, و طبقا لنص المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن طبيعة النزاع تتحدد بحسب أطرافه , ففي حال كان النزاع بين أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنويين خاضعين للقانون الخاص فإن الجهة القضائية المختصة نوعيا هي المحكمة العادية في قسمها العقاري وذلك طبقا لنص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على " أن ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري , القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص"(2) .

1 - القرار رقم 191983 المؤرخ في 2000/05/08 , الصادر عن مجلس الدولة , الغرفة الثانية , غير منشور

2 - حفاف فايزة , مرجع سابق , ص 60 .

**الفرع الثاني : الاختصاص الإقليمي للقضاء العادي**

نصت المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه "يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه وإن لم يكن له موطن معروف يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة التي يكون فيه آخر موطن له ، وفي حالة اختيار موطن يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك." وإن تعدد المدعى عليهم يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم حسب المادة 38 والتي جاء فيها " في حالة تعدد المدعى عليهم ، يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم" ، ومن هذا نستنتج أن الاختصاص الإقليمي للقضاء العادي كقاعدة عامة يؤول لمحكمة موطن المدعى عليه وهذا إذا تعلق بإبطال عقود مشهورة من طرف المحافظ العقاري ، أما إذا تعلق الأمر بمنازعات في إجراءات المسح أو التحقيق العقاري أو الترقيم فإن الاختصاص الإقليمي يؤول إلى المحكمة التي يوجد في دائرتها العقار محل النزاع المادة 40 ، 518 قانون الإجراءات المدنية والإدارية (1) .

**أولاً : اختصاص القاضي العادي في منازعات شهادة الحيابة**

يؤول الاختصاص للقاضي المكلف بالقسم العقاري في حالة الإخلال بالشروط الموضوعية لحيابة أو عدم تحقق مواصفاتها أو كونها حيابة عرضية أو معيبة بأحد العيوب التي تشوب الحيابة وتقدم الاعتراضات أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً خلال أجل شهرين ابتداء من تاريخ النشر بلوحة إعلانات البلدية طبقاً للمواد 08 ، 10 من المرسوم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 على مستوى المحكمة الكائن بدائرة اختصاصها العقار المعني حسب نص المادة 12 من نفس المرسوم.

1. نقلاً عن منصورى توفيق ، مرجع سابق ، ص 40 - 41

**ثانيا : اختصاص القاضي العادي في منازعات الدفتر العقاري**

إذا تعلق الأمر بمنازعة الترقيم المؤقت أو الترقيم النهائي وكان أطرافها أشخاص يحكمهم القانون الخاص فإن الاختصاص يؤول إلى القاضي العقاري الذي يقع في دائرة اختصاصه موقع العقار غير أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وفي مادته 516 اقتصر ذكره على الترقيم المؤقت , فيكون للمعني أجل ستة أشهر لرفع الدعوى أمام القاضي العقاري المختص إقليميا . كما أن القسم العقاري يختص في النظر في دعوى التعويض إذا رفعت بسبب الضرر الناجم عن الأعمال التدليسية عند تحرير العقد الرسمي الذي كان محلا للشهر . كما يختص القضاء في الدعاوى التي يقدم فيها الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية , دون مناقشة مسألة إلغاء الدفتر العقاري من عدمها , وهذا أيضا عندما يتعلق النزاع بأشخاص يحكمهم القانون الخاص حول حقوق عقارية (1).

إضافة إلى أن إبطال العقود التوثيقية المشهورة من اختصاص القضاء العادي بصفته حامي الحقوق الفردية الناتجة عن تلك العقود , وقد أكد مجلس الدولة في القرار 294199 المؤرخ في 2000/06/12 بقوله " إن العقد التوثيقي تخرج مسألة إلغائه من نطاق صلاحيات القاضي الإداري , مما يتعين إخراج الوالي ومدير أملاك الدولة من الخصام والتصريح بعدم الاختصاص". (2)

**ثالثا: اختصاص القاضي في نزاعات الشهر بالمناطق الممسوحة**

كما سبق ذكره، عند دراسة لجنة المسح للشكاوى المقدمة إليها، تمنح للمدعي مدة (03) أشهر للتوجه إلى القضاء , بحيث نصت المادة 14 من المرسوم 62/76 على: "يعطى أجل قدره (03) أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها، إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا".

1 - عثمانى مرابط أمين، الدعامة المادية لأعمال الحفظ العقاري، مذكرة ماستر بكلية الحقوق، جامعة الجلفة، 2013، 2014، ص 87

2 - نقلا عن عباس رندة، مرجع سابق، ص 31

ويجب أن يكون النزاع محصوراً في نطاق المادة 14 ، فقانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يحدد اختصاصاً نوعياً للقضاء العقاري للفصل في منازعات المسح العام في أحكام المواد 511 و 517 قانون الإجراءات المدنية والإدارية ومن خلال هذه المادة الجهة القضائية المختصة نوعياً هي بغير شك القسم العقاري إذا كان أطراف المنازعة أشخاص تابعين إلى القانون الخاص<sup>(1)</sup>. إذا كان أحد أطراف النزاع شخص من أشخاص القانون الخاص.

---

1 . لبيض ليلي ، مرجع سابق ، ص 79

## المبحث الثاني : منازعات الشهر العقاري أمام القضاء الإداري

لا يتم الفصل في المنازعة دون المرور بأهم مرحلة وهي رفع الدعوى، فعلى المتضرر أن يرفع دعوى الإلغاء للمطالبة بحقه أو المطالبة بالتعويض وهو ما سنفصل فيه في المطلب الأول وقبل التطرق إلى اختصاص القضاء الإداري في منازعات الشهر في المطلب الثاني أما المطلب الثالث فخصصته للحكم الفاصل في منازعات الشهر العقاري .

### المطلب الأول: دعوى الإلغاء ودعوى التعويض

باعتبار أن للمتضرر الحق في المطالبة بحقه أمام القضاء لا يكون له ذلك دون رفع الدعوى لإلغاء القرار الإداري أو المطالبة بالتعويض وهو ما خصصته في هذا المطلب.

### الفرع الأول : دعوى الإلغاء

#### أولاً : مفهوم دعوى الإلغاء

دعوى الإلغاء هي الدعوى التي تهدف لإلغاء قرار إداري أصدرته الإدارة والمتمثلة في المحافظ العقاري وتتميز هذه الدعوى بان سلطة القاضي الإداري فيها تقتصر على بحث مشروعية القرار الإداري ومدى اتفاقه مع قواعد القانون وإلغاء ذلك القرار إذا كان مخالفاً للقانون ، وهكذا لا تتعدى سلطة القاضي أكثر من إلغاء القرار غير المشروع ، فلا يستطيع القاضي ان يقوم بتحديد نطاق المركز القانوني للطاعن أو أن يقوم بسحب قرار المحافظ العقاري أو تعديله أو أن يصدر قرار آخر محل القرار المعيب الذي أصدره المحافظ العقاري<sup>(1)</sup>.  
أو هي تلك الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون كما عرفها الدكتور سليمان الطماوي .

1 - منصورى توفيق ، مرجع سابق ، ص 56

كما عرفها عمار عوابدي بأنها : الدعوى القضائية العينية أو الموضوعية , التي يحركها أصحاب الصفة والمصلحة القانونية أمام جهة القضاء الإداري المختصة للطالبين الحكم بإلغاء قرار إداري نهائي غير مشروع .

فدعوى الإلغاء إذا هي دعوى قضائية موضوعية وعينية وهي الدعوى الأصلية والوحيدة لإلغاء القرارات الإدارية الغير مشروعة.

\* دعوى الإلغاء دعوى عينية موضوعية : فالطاعن من وراء دعوى الإلغاء لا يخاصم الموظف أو الجهة مصدرة القرار وإنما يخاصم القرار الإداري غير المشروع .

\* دعوى الإلغاء هي الدعوى الأصلية لإلغاء القرارات الإدارية الغير المشروعة فهي تلغي القرار الإداري الغير المشروع.

\* تضمن احترام مبدأ المشروعية .

\* دعوى ذات إجراءات خاصة ومتميزة (1).

### ثانيا/ شروط دعوى الإلغاء:

للدعوى شروط تتعلق برفع الدعوى وأخرى متعلقة بعريضة رفع الدعوى .

**1/الشروط التي تتعلق برفع الدعوى:** لقبول دعوى الإلغاء يجب توفر شروط تتعلق بالقرار المطعون فيه وأخرى تتعلق بأطراف الدعوى

**1-1/ القرار الإداري عمل قانوني صادر بالإرادة المنفردة ويصدر عن جهة إدارية .**

وبشترط في القرار:

أ/ أن يكون نهائيا ومؤثرا أي قابلا للتنفيذ .

ب/ ويحدث أثرا في المراكز القانونية للطاعن بأن يلحق به ضررا.

وهي العناصر التي تنطبق على قرارات المحافظ العقاري كرفض الإيداع ورفض الإجراء, كما تنطبق على قرار الترقيم النهائي, والتي لا يمكن الطعن فيها إلا بموجب دعوى الإلغاء.

1. عادل بوراس ، دعوى الإلغاء على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، مجلة الفقه و القانون ، جامعة المسيلة ، ص03, 04, 05

**2-1/ أما الشروط المتعلقة بالأطراف فتتمثل في :**

**أ/ شرط المصلحة :** يشترط في قانون المرافعات لقبول الدعوى أن تستند المصلحة إلى حق اعتدي عليه أو مهدد بالاعتداء عليه، أما بالنسبة لدعوى الإلغاء في القانون الإداري فيكفي أن يكون لرافع الدعوى مجرد مصلحة يمسه القرار المطعون فيه ولا يهم بعد ذلك أن تستند هذه المصلحة إلى حق شخصي اعتدي عليه<sup>(1)</sup>.

**ب/ شرط الميعاد :** اشترط المشرع ميعادا قصيرا ترفع خلاله دعوى الإلغاء ويسري هذا الأجل من تاريخ نشر القرار أو إعلان صاحب الشأن به بحيث يتم إيداع الطعن خلال هذه المدة ولا يترك بعد انقضاء الأجل<sup>(2)</sup>. وقد حددت المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أجل الطعن في دعوى الإلغاء بأربعة (4) أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو الجماعي أو التنظيمي ،وقد ينقطع الميعاد حسب المادة 832 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية للحالات التالية :

- الطعن أمام الجهة القضائية إدارية غير متخصصة .
- طلب المساعدة القضائية .
- وفاة المدعي أو تغير أهليته .
- القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ<sup>(3)</sup>.

**2/ شروط متعلقة بعريضة رفع الدعوى :**

نصت المادة 816 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من نفس القانون وتتمثل في :

- وجوب توقيع العريضة من طرف المحامي تحت طائلة عدم القبول وفقا لنص المادة 815 من

1 . لبيض ليلي ، مرجع سابق ، ص 284 .

2 . نفس المرجع ، 284 .

3 . منصورى توفيق ، مرجع سابق ، ص 58 .

- قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع مراعاة أحكام عليها المادة 800 من نفس القانون .
- جواز التظلم المسبق نصت عليه المادة 830 قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويقدم في أجل 4 أشهر من تاريخ تبليغ القرار أو من نشر القرار .
- وجوب إرفاق القرار الإداري مع عريضة الدعوى وهذا تحت طائلة عدم القبول عملاً بنص المادة 810 مالم يوجد مانع .
- ويشترط أيضاً شهر عريضة رفع الدعوى لدى المحافظ العقاري وهو ما أكدته المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 22 مارس 1993 و ذلك لحفظ حق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه .

### الفرع الثاني : دعوى التعويض

- في حال ارتكب المحافظ العقاري خطأ جسيماً فللمتضرر رفع دعوى يطالب فيها بالتعويض وتتمثل هذه الدعوى في دعوى التعويض , وهو ما نصت عليه المادة 23 من المرسوم 74/75 .
- ترفع دعوى التعويض في هذا الشأن عن الضرر الذي لحق بالمتضرر من المحافظ العقاري سواء لخطأ شخصي أو خطأ مرفقي وهو الأساس الذي تقوم عليه الدعوى, وترفع ضمن آجال منصوص عليها قانوناً وهو ما جاء في نص المادة 23 من المرسوم 74/75 أي أن الدعوى ترفع في أجل عام واحد يبدأ سريانها من يوم اكتشاف الضرر وتتقدم بتقادم الحقوق أي بمدة 15 سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ .
- يقدر التعويض ابتداء من تاريخ وقوع الضرر أو من وقت اكتشاف الضرر, وهذا حسب ما أقره القضاء الفرنسي.
- أما في القضاء الجزائري فإن التعويض يقدر من تاريخ رفع الدعوى أو تاريخ صدور الحكم تطبيقاً لنص المادة 131 من القانون المدني<sup>(1)</sup> .

1- عباس رنّدة , مرجع سابق , ص 40

\*صفة التمثيل : منحت صفة التمثيل للوالي المختص إقليمياً يساعده رئيس المصلحة بالولاية المكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية هذا ما أكدته المادة 111 من المرسوم 63/76 وبصدور القرار المؤرخ في 1992/11/21 منحت التمثيل لمدراء أملاك الدولة المختصين إقليمياً حيث أصبح لهم الحق في إصدار توكيلات للأعوان المكلفين بمكتب المنازعات وذلك لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعوى المرفوعة ضده .

وجاء القرار المؤرخ في 1999 /02/20 وفي مادته الثانية منحت بموجبه صفة التمثيل إلى مديري الحفظ العقاري كلاً على حسب اختصاصه الإقليمي ، كما منحت للمدير العام على المستوى المركزي بمتابعة المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام مجلس الدولة وعلى مستوى محكمة التنازع المحدثه بموجب القانون العضوي 03/98 هذا ونصت المادة 92 منه بأنّ الوالي يمثل كلاً من الوزراء على المستوى المحلي كما أنّ المادة 87 من القانون أعطته حقاً للتقاضي أمام القضاء .

وعليه فإنّ دعوى الطعن ضد قرارات المحافظ العقاري ترفع ضد الوالي باعتبار مديرية الحفظ تعمل تحت سلطته من هذا فإنّ الجهة القضائية المختصة تتمثل في الغرفة الجهوية الإدارية.<sup>(1)</sup>

### المطلب الثاني : الاختصاص القضائي للجهة الإدارية

#### الفرع الأول : الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية

نصت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنّ المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات التي تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية طرفاً فيها .

1 . العبرة من حلول الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض إيجاد ضامن أو كفيل موسر وقادر على دفع التعويض في كل الأحوال

ولانعقاد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية للنظر في المنازعات الإدارية بشرط أن يكون أحد طرفي النزاع شخصا من أشخاص القانون العام وهو البلدية ، الدولة ، الولاية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية ( المحافظة العقارية ) وهو ما نصت عليه المادة 801<sup>(1)</sup> وتتظر المحاكم الإدارية في منازعات الترقيم النهائي ( الدفتر العقاري ) .

- المنازعات برفض الإيداع والإجراء والشهر .

وهو الاختصاص الذي أكدته المحكمة العليا بموجب عدة قرارات منها القرار رقم 392317 المؤرخ في 14/03/2007 الذي جاء فيه :

ينعقد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري متى كانت وكالة مسح الأراضي أو المحافظة العقارية طرفا في النزاع .

### أولا : اختصاص القاضي الإداري في منازعة إلغاء الدفتر العقاري

استنادا إلى المعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة 23 من الأمر 74/75 فإن الاختصاص القضائي يؤول إلى الغرفة الإدارية المحلية بمقر المجلس القضائي التي يوجد بدائرتها العقار إذا كان الأمر يتعلق ببطلان إحدى البيانات الواردة في الدفتر العقاري .

أما إذا تعلق الأمر بإلغاء الدفتر العقاري فقد استقرّ مجلس الدولة في اجتهاد له على مسألة اختصاص الغرف الإدارية الجهوية بالمجالس القضائية نوعيا للفصل في الدعاوى المتعلقة بطلبات إلغاء الدفاتر، قرار الغرفة الرابعة لمجلس الدولة المؤرخ في 25/07/2007 قضية رقم 34825<sup>(2)</sup>.

حيث صرح بعدم اختصاص الغرفة العادية لمجلس قضاء سعيدة نوعيا للفصل في هذا الطلب أين يعود البتّ في القضية للغرفة الإدارية الجهوية لمجلس قضاء وهران .<sup>(3)</sup>

1 - دريلو فاطمة الزهراء ، مرجع سابق ، ص 112

2 - أحمد ضيف ، مرجع سابق ، ص 231

3 - يكون الاختصاص للغرفة الإدارية المحلية إلى غاية تنصيب المحاكم الإدارية و هذا هو المعمول به حاليا منذ صدور القانون

وفي الطعن في العقود التوثيقية ورغم أن المعيار العضوي يحيل الاختصاص في الطعن للعقود التوثيقية للقضاء العادي إلا أن محكمة النزاع وبالنتيجة منحت محكمة التنازع الاختصاص في العقود التوثيقية للقاضي الإداري ، وذلك بالقرار رقم 73 الصادر في 2008/12/21 المنشور بمجلة محكمة التنازع الذي جاء فيه القاضي الإداري هو المختص نوعياً بإبطال عقد توثيقي عندما تكون الإدارة طرفاً في النزاع (1).

إضافة إلى القرار رقم 453370 (2) ، والذي جاء فيه أن الاختصاص بالفصل في دعوى إبطال عقد الشهرة ، مادامت البلدية طرف في النزاع يعود للقضاء الإداري وليس العادي وذلك إعمالاً بالمعيار العضوي (3) .

### ثانياً : الاختصاص النوعي في منازعات التحقيق

إن الجهة القضائية المختصة نوعياً طبقاً للمادة 17 فقرة 2 من القانون 02/07 والمادة 800 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية هي المحاكم الإدارية بصريح النص بعد تنصيبها والغرفة الإدارية بالمجلس حالياً المختصة إقليمياً على اعتبار أن مقرر رفض تسليم سند الملكية يصدر من مصلحة إدارية غير ممرضة للدولة وذلك وفقاً لنص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويتعين أن يتم الطعن عن طريق رفع دعوى إدارية خلال أربعة (04) أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي للمقرر محل الطعن (4).

### الفرع الثاني : الاختصاص الإقليمي للقضاء الإداري

كما سبق ذكره فإن الاختصاص الإقليمي يتحدد وفقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في المواد 37 ، 38 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، والاختصاص الإقليمي في القضاء الإداري على عكس الاختصاص الإقليمي في القضاء العادي الذي يمكن إثارته من طرف أحد الخصوم في أي مرحلة.

1. زروقي ليلي ، عمر حمدي باشا ، مرجع سابق ، ص 37

2. القرار رقم 453370 المؤرخ في 2009/02/18 مجلة المحكمة العليا ، العدد 01 ، 133

3. حمدي باشا ، مرجع سابق ، ص 101

4. أحمد ضيف ، مرجع سابق ، ص 15

**الفرع الثاني : الاختصاص الإقليمي للقضاء الإداري**

كما سبق ذكره فإنّ الاختصاص الإقليمي يتحدّد وفقا للقواعد العامة المنصوص عليها في المواد 37 ، 38 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، و الاختصاص الإقليمي في القضاء الإداري على عكس الاختصاص الإقليمي في القضاء العادي الذي يمكن إثارته من طرف أحد الخصوم في أيّ مرحلة كانت عليها الدّعوة كما يجب إثارته تلقائيا من طرف القاضي و هذا ما نصت عليه المادة 807 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وقد نظّم المرسوم التنفيذي 356/98 الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية حيث أنه أولى الاختصاص للغرفة الإدارية بالمجالس القضائية إلى غاية تنصيب المحاكم الإدارية على مستوى القطر الوطني .

**أولا : الاختصاص الإقليمي في الطّعن في قرارات المحافظ العقاري**

نصّت المادة 24 من الأمر 74/75 تكون قرارات المحافظ قابلة للطّعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا ، وطبقا لنصّ المادة 10 من المرسوم 63/76 فإنّ قرارات المحافظ العقاري تكون قابلة للطّعن خلال مدّة شهرين من تاريخ الإخطار بقرار الرّفص أمام الجهات القضائية المختصة وهي الغرفة الإدارية على مستوى المجلس القضائي<sup>(1)</sup>، الذي يوجد بدائرة اختصاصه ، ووفقا لنصّ المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يمكن الطعن في قرارات المحافظ العقاري بالإلغاء أمام القضاء الإداري<sup>(2)</sup> .

**ثانيا: منازعات التّرقيم المؤقت التي يكون أحد أطرافها شخصا من أشخاص القانون العام**

بمفهوم المخالفة لنصّ المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية جعلت المنازعات التّرقيم المؤقت التي يكون أحد أطرافها شخصا من أشخاص القانون العام تختصّ به المحاكم الإدارية وذلك في أجل (06) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ رأي المحافظ العقاري مع وجوب شهر عريضة افتتاح الدّعوى لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، والملاحظ أن هذا النزاع ذو

1 - يكون الاختصاص للغرفة الإدارية المحلية إلى غاية تنصيب المحاكم الإدارية و هذا هو المعمول به حاليا منذ صدور القانون

2 - جمال بوشنافة ، الأثر المطهر للقيد الأول للعقارات ، وموقف التشريع والقضاء الجزائري منه ، مجلة البحوث والدراسات العلمية ، 2009

طبيعة ازدواجية، وذلك حسب طبيعة أطرافه وهو ما أخذ به المشرع الجزائري باتخاذ المعيار العضوي لتحديد القضاء المختص .

### ثالثا : الاختصاص الإقليمي للنظر في منازعات شهادة الحيابة و عقود الشّهرة

يختصّ القاضي الإداري متى كان أحد أطراف النزاع تابعا للقانون العام فللمالك الحقيقي للعقار الذي تمكّن من شهادة الحيابة أن يرفع دعوى قضائية يطالب من خلالها بإلغاء شهادة الحيابة المحرّرة من طرف رئيس المجلس الشّعبي البلدي المختصّ إقليميا مع طلب تعويض على أن يراعي في ذلك جميع الشّروط الشّكلية والموضوعية لرفع الدّعوى كما أجازت المواد 22 ، 23 ، 24 من الأمر 74/75 المتعلق بالمسح العام وتأسيس السجل العقاري للمالك الحقيقي أو الحائز رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية ضد المحافظ الذي قام بشهر أو رفض شهر شهادة الحيابة المحرّرة عن رئيس المجلس الشّعبي البلدي كما له المطالبة بإبطال قرار المحافظ العقاري القاضي برفض إجراء الشّهرة (1)

### الفرع الثالث : اختصاص مجلس الدّولة

يختصّ مجلس الدّولة بموجب القانون العضوي 01/98 المؤرّخ في 1998/05/30 بالفعل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصّادرة عن السّلطات الإدارية المركزية .

كما يختصّ بالفصل في القضايا المخوّلة له بموجب نصوص خاصة، وفي استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية، ذلك وفقا لنصوص المواد 901 ، 902 ، 903 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، المحاكم الإدارية وكذلك النّظر في الطّعون بالنقض في القرارات الصّادرة في آخر درجة على الجهات القضائية الإدارية (2).

1 - الغرف الإدارية تم استبدالها بالمحاكم الإدارية بموجب القانون 02/98 المؤرخ في 30-02-1998

2 - منصورى توفيق ، المرجع السابق ، ص 52

وتعتبر المجالس القضائية الجهة القضائية العليا بالنسبة للمحاكم الواقعة في نطاق اختصاصها الإقليمي ، فهي تعلق المحاكم الابتدائية ، وتعيد النظر في أحكامها سواء تعلق الأمر بجانب الوقائع أو تطبيق القانون ، وبذلك تم تجسيد مبدأ التقاضي على درجتين ، وقد ربط المشرع بين قواعد الاختصاص النوعي والنظام العام وأجاز للأطراف إثارته في أي مرحلة كانت عليها الدعوى كما يمكن للمحكمة أو الجهة القضائية أن تقضي بعدم الاختصاص النوعي من تلقاء نفسها وفي أي مرحلة من مراحل الدعوى ، ووفقا لنص المادة 05 من القانون العضوي 11/05 المؤرخ في 2005/06/17 تعد جهة استئناف للأحكام الصادرة عن المحاكم ، وكذا مانصت عليه المادة 34 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه "يختص المجلس القضائي بالنظر في استئناف الأحكام الصادرة عن المحاكم في الدرجة الأولى وفي جميع المواد حتى ولو كان وصفها خاطئا" بناء على هذا فالغرفة العقارية تختص بالنظر في الاستئنافات المقدمة ضد الأحكام الصادرة عن القسم العقاري بالمحاكم الابتدائية، وبناء على المواد من 511 إلى 517 فإن الغرفة العقارية تختص بالنظر في استئناف الأحكام الخاصة بـ الأملاك العقارية ، الحيازة والتقدم وحق الانتفاع وحق الاستغلال ، نشاط الترقية العقارية....، وللقاضي العقاري أن يستعين بخبرة أو قد يأمر بإجراء تحقيق ، والأحكام الصادرة في شأنها لا يمكن استئنافها إلا مع الحكم الفاصل في الموضوع ، وهذا وفقا لنص المادة 334 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "الأحكام الفاصلة في جزء من موضوع النزاع أو التي تأمر بإجراء من إجراءات التحقيق أو تدبير مؤقت ، لا تقبل الاستئناف إلا مع الحكم الفاصل في أصل الدعوى بموجب نفس عريضة الاستئناف(1).

---

1 - بن قنور أمال ، مرجع سابق ، ص

## الفرع الرابع : اختصاص محكمة التنازع

**أولاً :** تتعدّد المنازعات بتعدد القوانين المنظّمة لها وتشعبها وهو ما يصعب على الجهات القضائية الإمام بها في غياب نظام تخصص القضاة وتدخلات الإدارة بالتّظيم والضّبط في المجال العقاري وهو ما يجعل وجود تنازع في الاختصاص برفض أو تمسك هيئتان أو أكثر باختصاصها للنظر في قضية ما رفعت أمامها فيؤول الاختصاص في حالة التنازع باعتبارها هيئة سامية تضمن السير الحسن لنظام القضاء المزدوج وأساس وجودها نص المادة 152 من دستور 1996 وأحالت المادة 153 من الدّستور تنظيمها واختصاصها للقانون العضوي رقم 03/98 المؤرخ في 1998/06/03.

تتكفل محكمة التنازع بالفصل في تنازع الاختصاص بين المحكمة العليا ومجلس الدّولة ويكمن دور القاضي في حلّ المسألة جوهريا دون التّطرق إلى موضوع القضية إلا في حالة كان الموضوع ضروري لتحديد الجهة القضائية المختصة . (1)

### ثانيا : أوجه تنازع الاختصاص

نجد تنازع الاختصاص يبرز في صورتين :

1 - **التنازع الإيجابي :** وهو قضاء جهتين قضائيتين إحداها خاضعة لنظام القضاء العادي والأخرى لنظام القضاء الإداري باختصاصها في نفس النزاع وهذا ما جاءت به المادة 16 من القانون العضوي 98 / 03 المتضمن اختصاصات محكمة التنازع . (2)

و لوجوب تنازع الاختصاص ايجابي شروط تتمثل في :

- تصريح مزدوج في الاختصاص بنزاع واحد .
- صدور قرارات إدارية نهائية من طرف جهات القضاء العادي و جهات القضاء الإداري .

1 - حميدانو خديجة ، مرجع سابق ، ص 69 . 70

2 - المادة 16 من القانون العضوي 98 / 03 المؤرخ في 1998/06/03 ، المتعلق باختصاص محكمة التنازع وتنظيمها وعملها

- أن يكون موضوع القرارين القضائيين يتعلق بنفس النزاع . (1)  
و مثال التنازع الإيجابي القرار الصادر بتاريخ 18 / 05 / 2008 الذي جاء فيه قرار محكمة التنازع  
القاضي ب :

المادة الأولى : قبول الدعوى شكلا .

المادة الثانية : القول بوجود تنازع إداري في الاختصاص بين قرار المحكمة العليا الصادر  
بتاريخ 21 / 12 / 2005 تحت رقم 320136 و قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 10 / 05 / 2006  
تحت الرقم 27896 .

المادة الثالثة : القول بأن القضاء الإداري هو المختص للفصل في النزاع .

المادة الرابعة : القول بأن قرار المحكمة العليا باطل و لا أثر له . (2)

2 - التنازع السلبي : يعرف تنازع الاختصاص السلبي بأنه ناتج عن تصريح القضاء الإداري  
والقضاء العادي بعدم الاختصاص اتجاه قضية واحدة .

نصت المادة 16 من القانون العضوي 98 / 03 " يكون تنازع الاختصاص عندما تقضي جهتان  
قضائيتان إحداها خاضعة للنظام القضائي العادي والأخرى خاضعة للنظام القضائي الإداري  
بعدم اختصاصهما في نفس النزاع " .

و شروط في التنازع السلبي تتمثل في :

- تصريح مزدوج بعدم الاختصاص .

- صدور أحكام قضائية نهائية من طرف جهات القضاء العادي و جهات القضاء الإداري .

- يجب أن يكون موضوع القرارين القضائيين يتعلق بنفس النزاع .

1. عباس رندة ، مرجع سابق ، ص 43 .

2. قرار محكمة التنازع الصادر بتاريخ 18 - 05 - 2008 ملف رقم 67 مجلة المحكمة العليا عدد خاص منشورات وزارة العدل الجزائر  
2009 ، ص 227 إلى 236

وصورة التنازع السلبي : القرار الصادر بتاريخ 2008/12/21 تحت الرقم 73 بخصوص قضية بلدية سيدي بلعباس ضدّ ورثة المرحوم ( غ . عبد القادر ) و التي تطالب فيها المدعية بإبطال عقد توثيقي . خلص القرار بقرار محكمة التنازع :

المادة الأولى : قبول العريضة شكلا .

المادة الثانية : القول بوجود تنازع سلبي في الاختصاص .

المادة الثالثة : القول بأنّ القضاء الإداري هو المختصّ للفصل في النزاع

المادة الرابعة : القول بأنّ القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 30 /01 /2008 تحت الرقم 39663 باطل و لا أثر له .

المادة الخامسة : المصاريف على المدعى عليهم . (1)

---

1 . حمدي باشا ، مرجع سابق ، ص 509

خاتمة :

عرفت الشرائع نظامين للشهر العقاري فالشهر العقاري هيئة عمومية إدارية تقوم به لضمان استقرار الملكية العقارية و رغم وجود هذه الهيئة و قيامها بمختلف التصرفات القانونية الخاضع لها الشهر إلا أننا نجد العديد من المنازعات التي تثار في هذا المجال ، فقد تنصب على المناطق التي لم تمسها عمليات المسح العام كعقد الشهرة أو شهادة الحياة أو التحقيق العقاري كما قد تنجم في المناطق التي تمت فيها عمليات المسح كالاعتراضات على قرارات المحافظ العقاري حينما يرفض الإيداع أو يرفض الإجراء والاحتجاج على التقييم العقاري أو المطالبة بإلغاء دفتر العقاري إضافة إلى الحقوق الواجبة الشهر والتي جاء بها المرسوم 63 / 76 والأمر 74 / 75 واعتراض الغير عليها سبب عدم شهرها.

في حال تقديم الاعتراضات بمصالح الحفظ العقاري يحاول المحافظ العقاري الصلح بين الأطراف المتنازعة و في حال فشل محاولات الصلح ترفع الاعتراضات للجهات القضائية عن طريق رفع الدعوى ، إما الدعوى القضائية أمام القضاء العادي أو دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري كون أن القضاء الإداري يفصل في النزاع الذي يكون أحد أطراف الدعوى من أشخاص القانون العام إذ لا يتم إلا عن طريق الطعن بالإلغاء و كل جهة تفصل حسب اختصاصها .

توصلت في الأخير إلى أن النزاع يثار من قبل الطرف المتضرر من أعمال الإدارة أو قراراتها ( المتمثلة في المحافظ العقاري ) وأنه يحق له الطعن في هذه القرارات أمام جهة القضاء الإداري كجهة أصلية عندما يتعلق الأمر بإلغاء قرار إداري باعتبار أن قرار المحافظ العقاري يعتبر قراراً إدارياً يخضع لأحكام المادتين 800 ، 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، و منازعات العقود التوثيقية عندما تكون الإدارة طرفاً في النزاع و منازعات شهادة الحياة ضد المحافظ الذي قام بشهر و رفض شهادة الحياة المحررة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رفض إجراء الشهر .

أما القضاء العادي فيختص في الدعاوى المتعلقة بالإبطال أو الفسخ و هو ما نصت عليه المادة 511 من القانون 08 / 09 ، و منازعات التقييم المؤقت القائمة بين أشخاص خاضعين للقانون

## خاتمة

الخاص كما له الفصل في منازعات عقود الشّهرة و هو ما جاءت به المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ومنازعات شهادة الحيّزة في حال عدم تحقق مواصفات الحيّزة .

وفي الأخير أقترح :

01. وضع جزاءات صارمة لكل خرق أو تجاوز صادر من المحافظ العقاري و ذلك بإصدار قانون خاص بالمحافظ العقاري .

02. تخصيص نص صريح على تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في قرارات المحافظ العقاري .

03. التّخلي كليا عن نظام الشّهر الشّخصي، وإلغاء القانون 07 / 02 لأنه يعرقل عملية المسح العام .

04. تحديد الاختصاص بالفصل في منازعات الشّهر العقاري للقاضي العادي .

## قائمة المراجع

### أولا : المؤلفات المتخصصة :

- 1\_ جمال بوشنافة , شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري , دار الخلدونية , طبعة 06.
- 2\_ حمدي باش عمر , القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا , دار هومة , الجزائر , الطبعة الثالثة عشر , 2014 .
- 3\_ حمدي باشا عمر , مبادئ القضاء العقاري , دار العلوم للنشر والتوزيع , الجزائر , 2000 .
- 4\_ ليلي زروقي , حمدي باشا عمر , المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام دار هومة , الجزائر , طبعة جديدة 2014 .
- 5\_ عبد الحميد الشواربي , إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء , منشأة المعارف الإسكندرية , 1999.

### ثانيا : الرسائل والبحوث الجامعية :

#### رسائل دكتوراه :

- 1\_ رحايمية عماد الدين , الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري أطروحة لنيل شهادة دكتوراه , في العلوم , تخصص قانون , جامعة مولود معمري بتيزي وزو 2014/03/15
- 2\_ لبيض ليلي , منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري , أطروحة دكتوراه في القانون العقاري جامعة بسكرة , 2011, 2012 .

#### مذكرات ماجستير :

- 1\_ بن خضرة زهيرة , مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري , مذكرة تخرج شهادة الماجستير في القانون الخاص (العقود والمسؤولية) , جامعة الجزائر كلية الحقوق بن عكنون 2007/2006

2\_ بن عمار زهرة , دور المحافظة في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري  
مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه , جامعة باجي مختار, عنابة  
2010/ 2011.

3\_ بوزيتون عبد الغني , المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري , مذكرة  
لنيل درجة ماجستير في الحقوق , قسم القانون الخاص , فرع القانون العقاري , جامعة الإخوة  
منتوري قسنطينة, 2010/2009 .

4\_ دريلو فاطمة الزهراء , المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائري , مذكرة  
مقدمة لنيل شهادة ماجستير , في القانون الخاص تخصص عقاري, جامعة الإخوة منتوري  
بقسنطينة , 2009/2008 .

5\_ زايدي سيدي علي , اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية , مذكرة لنيل  
درجة ماجستير في القانون فرع المنازعات الإدارية, جامعة مولود معمري تيزي وزو  
2014/06/09.

6\_ عزوي حازم , آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري , مذكرة مقدمة  
لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري , جامعة الحاج لخضر باتنة , 2010/2009.

7\_ رويصات مسعود , نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري , مذكرة تخرج لنيل شهادة  
ماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري , جامعة الحاج لخضر باتنة ,  
2009/2008 .

8\_ خوادجية سميحة حنان , قيود الملكية العقارية الخاصة , مذكرة لنيل شهادة ماجستير في  
الحقوق فرع القانون الخاص قسم القانون العقاري, جامعة الإخوة منتوري قسنطينة , 2007/  
2008.

### مذكرات الماستر:

1\_ بن قدور آمال , الاختصاص القضائي في الدعاوى القضائية , مذكرة نهاية الدراسة لمتطلبات  
شهادة ماستر تخصص عقاري , كلية الحقوق , جامعة زيان عاشور الجلفة , 2014 / 2013 .

- 2\_ بوزيدي عائشة , منازعات الترقيم العقاري , مذكرة نهاية الدراسة لمتطلبات شهادة ماستر تخصص عقاري , كلية الحقوق, جامعة زيان عاشور الجلفة , 2013 / 2014 .
- 3\_ زين العابدين رحمانى, دور شهادة الحيازة في تطهير الوضعية العقارية , مذكرة تخرج لمتطلبات نيل شهادة ماستر حقوق, تخصص قانون عقاري, كلية الحقوق , جامعة الوادي 2014/2015.
- 4\_ حميداتو خديجة , منازعات الدفتر العقاري , مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي في الحقوق قانون إداري , جامعة قاصدي مرياح ورقلة , 2012/2013
- 5\_ حفاف فايزة , التحقيق العقاري كآلية لتسوية الملكية العقارية الخاصة, مذكرة نهاية الدراسة لمتطلبات شهادة ماستر تخصص عقاري , كلية الحقوق, جامعة زيان عاشور الجلفة , 2013 / 2014 .
- 6\_ طاوسي سليمة , قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري , مذكرة نهاية الدراسة لمتطلبات شهادة ماستر تخصص عقاري , كلية الحقوق, جامعة زيان عاشور الجلفة , 2013 / 2014 .
- 7\_ طلحة محمد غليسي , الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري, مذكرة مكملة لمتطلبات شهادة ماستر في الحقوق تخصص قانون إداري ,جامعة محمد خيضر بسكرة 2013/2014
- 8\_ تيجغدين عمر, دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري, مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر قانون إداري , جامعة محمد خيضر بسكرة , 2013/2014
- 9\_ منصوري توفيق , منازعات قرارات المحافظ العقاري , مذكرة لمتطلبات شهادة ماستر في الحقوق تخصص قانون إداري ,جامعة محمد خيضر بسكرة 2014/2015
- 10\_ سالت عبد الرحمن , شهر الحقوق العقارية , مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر تخصص قانون عقاري , كلية الحقوق , جامعة زيان عاشور الجلفة , 2013/2014

11\_ عباس رنده , الدفتر العقاري والمنازعات المتعلقة به في التشريع الجزائري, مذكرة مقدمة

ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري , كلية

الحقوق, جامعة الجلفة 2014/2013

12\_ عثمانى مرابط أمين ,الدعامة المادية لأعمال الحفظ العقاري , مذكرة نهاية الدراسة لمتطلبات

شهادة ماستر تخصص عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة زيان عاشور الجلفة ، 2013 / 2014 .

### ثالثا: المقالات والمحاضرات

#### المقالات

1\_ أحمد ضيف , الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية , مجلة الواحات للبحوث والدراسات

جامعة تيارت العدد 06 , 2009 .

2\_ بوشنافة جمال ,الأثر المطهر للقيد الأول للعقارات وموقف التشريع والقضاء الجزائري منه ,

مجلة البحوث والدراسات ,جامعة يحيى فارس المدينة , 2009/12/03 .

3\_ عادل بوراس ، دعوى الإلغاء على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، مجلة الفقه

و القانون ، جامعة المسيلة , العدد الثالث , 2013/01/12

4\_ علي خوجة خيرة ، مداخلة في اختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري

5\_ غالية قوسم , مداخلة في النظام القانوني المتعلق بالتحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية

العقارية ، جامعة تيزي وزو .

#### رابعا : المجالات

1\_ المجلة القضائية , قسم الوثائق المحكمة العليا , وزارة العدل , الجزائر , العدد 01 , لسنة

2002.

#### خامسا : النصوص القانونية والتنظيمية

#### القوانين

1\_ القانون المدني .

2\_ الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.

3\_ القانون 01/81 المؤرخ في 07/02/1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية, الجريدة الرسمية العدد 6 المؤرخة في 10/02/1981, ص 121.

4\_ القانون العضوي 01/98 المؤرخ في 30/05/1998 يتعلق باختصاص مجلس الدولة الجريدة الرسمية العدد 37 المؤرخة في 01/06/1998, ص 3.

5\_ القانون العضوي 02/98 المؤرخ في 30/05/1998 يتعلق باختصاصات المحاكم الإدارية الجريدة الرسمية العدد 37 المؤرخة في 01/06/1998, ص 8.

6\_ القانون العضوي 03/98 المؤرخ في 03/06/1998, يتعلق باختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها, الجريدة الرسمية العدد 39 المؤرخة في 07/06/1998, ص 3.

7\_ القانون العضوي 11/05 المؤرخ في 17/06/2005 يتعلق بالتنظيم القضائي, جريدة رسمية عدد 51 مؤرخة في 20/06/2005, ص 6.

8\_ الأمر 03/06 المؤرخ في 15/07/2006 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العامة, الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في 16/07/2006, ص 3.

9\_ القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري. الجريدة الرسمية عدد 15, لسنة 2007, ص 11.

10\_ القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

## المراسيم :

1\_ المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام

2\_ المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .  
3\_ المرسوم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 يسن إجراء لإثبات التقادم المكتسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية,الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 24 /05/1983 ص1473.

4\_ المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991 المتضمن كفيات إعداد شهادة الحيازة , الجريدة الرسمية العدد 36 المؤرخة في 31/07/1991, ص 1365 .

5\_ المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ,الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 2008, ص 3 .

### **سادسا: المذكرات والتعليمات**

1\_ التعليمات الوزارية العامة المؤرخة في 06/07/1994 المتعلقة بالمسح .

2\_ التعليمات رقم 3883 المؤرخة في 24/07/2004 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية .

3\_ المذكرة 4618 الصادرة بتاريخ 04/09/2004 عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

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

### **سابعا: القرارات**

1\_ القرار الوزاري المؤرخ في 01/04/1994 المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 15/09/1996.

2\_ القرار رقم 191983 المؤرخ في 08/05/2000 الصادر عن مجلس الدولة , الغرفة الثانية , غير منشور.

3\_ قرار محكمة التنازع الصادر بتاريخ 18/05/2008 ملف رقم 67 ,مجلة المحكمة العليا , عدد خاص منشورات وزارة العدل ,الجزائر , 2009 , ص 277 إلى 236 .

5 \_ القرار رقم 453370 المؤرخ في 2009/02/18 مجلة المحكمة العليا , العدد  
01 , ص 133.

## الفهرس

	الشكر
	الإهداء
04	مقدمة
44_08	<b>الفصل الأول : طبيعة منازعات الشهر العقاري</b>
21_09	<b>المبحث الأول : منازعات الشهر العقاري في المناطق غير الممسوحة</b>
09	المطلب الأول : منازعات عقد الشّهرة
09	الفرع الأول : مفهوم عقد الشّهرة
11	الفرع الثاني : منازعات عقد الشّهرة
12	المطلب الثاني : منازعات شهادة الحياة
13	الفرع الأول : مفهوم شهادة الحياة
16	الفرع الثاني : الاعتراض على شهادة الحياة
17	المطلب الثالث : منازعات التحقيق العقاري
17	الفرع الأول : إجراءات التحقيق العقاري
19	الفرع الثاني : الطّعن في قرارات المحقق العقاري
44_22	<b>المبحث الثاني : منازعات الشهر في المناطق الممسوحة</b>
22	المطلب الأول : المنازعة أثناء سير عملية المسح العام
23	الفرع الأول : أخطاء في الوثائق المسحية
26	الفرع الثاني : الاعتراض وتقديم الشكاوى

26	المطلب الثاني : منازعات الدفتر العقاري
27	الفرع الأول : المنازعة في قرارات المحافظ العقاري
33	الفرع الثاني : المنازعات اللاحقة لإصدار الدفتر العقاري
36	المطلب الثالث : منازعات الحقوق المشهورة
33	الفرع الأول : المحررات الواجبة الشهر
43	الفرع الثاني : المنازعات المتعلقة بالمحررات الواجبة الشهر
68_46	<b>الفصل الثاني : الفصل في النزاعات الشهر العقاري</b>
57_47	<b>المبحث الأول : منازعات الشهر العقاري الخاضعة للقضاء العادي</b>
47	المطلب الأول : الدعوى القضائية المرفوعة أمام القضاء العادي
47	الفرع الأول : مفهوم الدعوى
48	الفرع الثاني : شروط رفع الدعوى
50	المطلب الثاني : الاختصاص القضائي للقضاء العادي
50	الفرع الأول : الاختصاص النوعي للقضاء العادي
53	الفرع الثاني : الاختصاص الإقليمي للقضاء العادي
68_56	<b>المبحث الثاني : منازعات الشهر العقاري أمام القضاء الإداري</b>
56	المطلب الأول : دعوى الإلغاء ودعوى التعويض
56	الفرع الأول : دعوى الإلغاء
59	الفرع الثاني : دعوى التعويض

60	المطلب الثاني : الاختصاص القضائي للجهة الإدارية
60	الفرع الأول : الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية
63	الفرع الثاني : الاختصاص الإقليمي للقضاء الإداري
64	الفرع الثالث : اختصاص مجلس الدولة
66	الفرع الرابع : اختصاص محكمة التنازع
69	خاتمة
71	قائمة المصادر والمراجع

## ملخص

تهدف هذه الرسالة إلى المنازعات التي تثار بالحفظ العقاري , فكان لابد من الوقوف على طبيعة هذه المنازعات وبعض المفاهيم المتعلقة بها من عقود الشهرة وشهادة الحيازة والتحقيق العقاري هذا في المناطق غير الممسوحة , أما في المناطق التي مستها عمليات المسح العام للأراضي أثناء سير عمليات المسح العام من أخطاء في القياس وتسجيل عقارات في حساب مجهول والترقيم العقاري والمحركات الواجبة الشهر التي لم تخلو من المنازعات , إلا أنه قبل عرضها على القضاء قد يلجأ إلى إجراء محاولة صلح بين أطراف النزاع , وفي حال فشلها تعرض على الجهات القضائية المختصة بالفصل في المنازعة المطروحة نظرا لطبيعتها وذلك تفاديا للوقوع في تنازع الاختصاص .