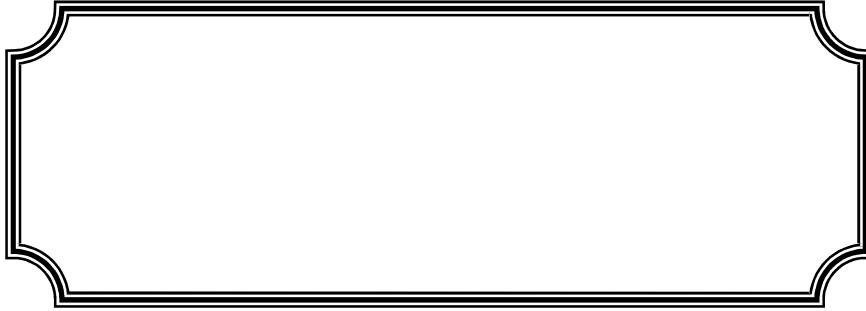


جامعة مولود معمري - تيزي وزو -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون - نظام ل.م.د.



مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون
تخصص القانون العقاري

إشراف الأستاذ:

د/ قلي أحمد

إعداد الطالب:

كمال مهدي

لجنة المناقشة:

- إسعد حورية، أستاذ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....رئيساً
- قلي أحمد، أستاذ محاضر "أ" جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....مشرفاً ومقرراً
- زليدي حميد، أستاذ محاضر "أ" جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....ممتحناً

تاريخ المناقشة: 2018/10/01.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



(88 :)



أهدي هذا العمل إلى:

من عظم الله من شأنهما في كتابه الكريم في قوله تعالى:

﴿وَقَضَىٰ رَبُّكَ أَلَّا تَعْبُدُوا إِلَّا إِيَّاهُ وَبِالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا﴾

أبي الذي ضحى من أجلي ليوفر لي مطالبي ورمز التضحية والصبر والعطاء، والذي قدر قيمة العلم،
وشجعني على طلبه، أطال الله في عمره.

أمي التي منحني الثقة والقوة لأثابر وأصل إلى هدي، أطال الله في عمرها.

زوجتي و ابنتي شناز اللتان كانتا سببا في همتي و أتمنى لهما طول العمر والهناء والسعادة

إلى اخوتي مراد، حكيم، عزيز، الياس، كريم و إدير و زوجاتهم فائزة، فتيحة و رزيقة و أولادهم نادين، نذير
يؤفا، أغيلاس، ياسين و نينا.

إلى أخواتي فاطمة التي أحبها و أعزها كثيرا، مكيوسة و روزة و أولادهن.

إلى محرز وحميد اللذان أعاناني في معظم أبحاث هذه المذكرة.

إلى روزة و ليندة اللتان أعاناني في تدوين هاته المذكرة.





نشكر الله سبحانه وتعالى، ابتداءً، واعترافاً بالفضل والجميل، كما أتوجه
بالشكر الجزيل إلى أستاذي المشرف

الذي أشرف على هذا العمل وتتبعه فيه بالنصائح والإرشادات، وأخذ بيدي
أثناء إنجازه خطوة بخطوة إلى أن تمّ واكتمل.
نفع الله به العلم وطلّابه، وجزاه الله عني كلّ خير.

ونتقدم بالشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة الذين شرفونا بقبول مناقشة
المذكرة وتقييمها.

مهدي

قائمة المختصرات

1- باللغة العربية:

ج. ر. ج. ج.: جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية.
ق. إ، م، إ.: قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
ص ص.: من الصفحة رقم... إلى الصفحة رقم.
ص.: الصفحة رقم.
ط.: الطبعة.

Liste des abréviations principales

P :.....page.

Ed :.....Edition.

Op. Cit :.....Opere citato (référence président cité).

مقدمة:

بين الإنسان والمال صلة قديمة نشأت منذ وجوده، فهو يسعى جاهداً إلى حمايتها بشتى الطرق والوسائل، فتطورت هذه الصلة مع الزمن حتى عرفت بالملكية، أطرتها الكتب السماوية ودعمتها الحضارات القديمة، ولعل أهمها الملكية العقارية .

اجتهد رجال الفقه والتشريع في تنظيمها وحمايتها وتعددت القوانين والأنظمة في وتصنيفها بين نظامي الشهر الشخصي والشهر العيني، ويعد التشريع الجزائري من بين التشريعات التي أخذت بنظام الشهر الشخصي، ولكن نظراً لعدم جدوى هذا النظام في حماية الملكية العقارية حماية قانونية كاملة، وتبعاً للعديد من النزاعات المستعصية التي ثارت بصدد هذا القطاع، فمع مطلع سبعينيات القرن الماضي تبني التشريع العقاري في الجزائر في الجزائر نظام الشهر العيني.

ظهر نظام الشهر العيني في استراليا وعرف باسم مبتكره روبرت تورينز (ROBERTTORRENS)⁽¹⁾، ويعرف فقها بنظام "تورنس" الذي يعتمد على انتقال الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأصلية والتبعية على إجراء الشهر الذي يتم بحصول المعني على سند الملكية والمتمثل في عمل صادر عن مصالح مديرية الحفظ العقاري والذي يعرف بالدفتر العقاري، مع العلم أن هذا النظام -الشهر العيني- يقوم على إجراءات مسح الأراضي كمرحلة تقنية وإجراءات قانونية متمثلة في عملية تأسيس السجل العقاري⁽²⁾.

لكن نظراً للتحويلات الاقتصادية التي شاهدها الجزائر وتخليها عن النظام الاشتراكي والاتجاه إلى النظام الليبرالي الذي يدعم الاقتصاد الحر وبالتالي يولي أهمية أكثر لتكريس الملكية العقارية الخاصة.

¹ - أول من عرف نظام الشهر العيني و الفقيه روبرت تورانس الذي كان يشغل منصب مراقب بمصلحة الجمارك بأستراليا، وقد لاحظ أثناء توليه عمله سهولة في التعرف إلى مالكي السفن والمعاملات الجارية عليها عن طريق تسجيل أسماء المالكين وسائر المعاملات في سجل خاص في ميناء تسجيل السفن، ثم عين أميناً للعقود العقارية في استراليا، وقد لاحظ الصعوبة البالغة في التعرف على أصحاب الأراضي الخاصة، كلما ثار نزاع بشأنها، ففكر في نقل طريقة تسجيل السفن إلى الأراضي، ووضع مشروعا بذلك وعرض على البرلمان لكنه قبل بالمعارضة في البداية، ثم اقره البرلمان وأصدر أول قانون لنظام الشهر العيني سنة 1858.

² - حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، ط 2، منشورات الحلبي الحقوقية، 2002، ص 37.

إلا أن التحولات انعكست سلبا على تفعيل نظام الشهر العيني نظرا للتكاليف الباهظة التي تدعم وترسيخ هذا النظام.

من أهم الدوافع والمبررات التي أدت إلى اختيار موضوع هذه الدراسة، البحث في مشكل العقار بالجزائر وتسليط الضوء على أسباب طول النزاعات على مستوى القضاء بخصوص منح الدفتر العقاري، فهو موضوع جديد لم يتم التطرق إليه ضمن الدراسات السابقة، وعلى ضوء ما تقدم فإن هذه الدراسة تهدف أيضا إلى البحث في ما مدى أخذ المشرع والقضاء الجزائريين بالحجية المطلقة للدفتر العقاري.

كما أن لهذا الموضوع أهمية كبرى من الجانب الواقعي، تكمن في تحليل واقع النزاعات، وضرورة إزالة الغموض على النصوص القانونية الخاصة بالمجال العقاري، وعدم تعارضها مع القواعد العامة للقانون، أما من الجانب النظري فقد جاءت هذه الدراسة ملمة بعدة مقاييس كانت محل دراسة ضمن مرحلتي اليسانس والماستر كالمنازعات الإدارية، الأعمال الإدارية، التنظيم القضائي، المسؤولية الإدارية، قانون الأعمال.

وكما هو الحال بالنسبة لكل بحث علمي فقد كانت هناك جملة من الصعوبات، تتعلق أساسا بندرة المراجع المتخصصة والتي نتناول بالتفصيل المنازعات التي محلها الدفتر العقاري، وخاصة المراجع الجزائرية وإن وجدت فغالبا ما تتعلق بجانب من جوانب الموضوع، ولا تجيب على مجمل الإشكاليات المطروحة ضمن هذه الدراسة، فضلا عن تشعب التشريعات العقارية وتناقضها مع بعضها وتعارض بعضها مع القواعد العامة، كما أن التشريع العقاري وبالأذات قانون مسح الأراضي، الذي يعد نواة نظام الشهر العيني لم يرى مراجعة دقيقة ولا أي تعديلات تمس مسائل جوهرية من شأنها تخفف من وطأة النزاعات منذ صدوره في ظل النظام الاشتراكي، مما ينعكس سلبا على أليات تطبيقه في ظل نظام الاقتصاد الليبرالي.

وباعتبار نظام الشهر العيني يكرس الملكية العقارية ويضفي عليها طابع المشروعية بموجب حصول المالك على الدفتر العقاري، إلا أن هذا السند ويصدد إعداده وتسليمه تثار العديد من النزاعات، ترفع أمام الجهات القضائية العادية والإدارية، وعليه يمكن طرح الإشكالية التالية التي تتمثل فيما يلي: ما هو القضاء المختص لحل النزاعات التي تثار بشأن الدفتر العقاري؟

وللإجابة على هذه الإشكالية قررنا إتباع الخطة التالية إذ تناولنا في الفصل الأول اختصاص القضاء العادي في النظر المنازعات الناشئة عن إعداد الدفتر العقاري أما في الفصل الثاني تناولنا فيه اختصاص القضاء الإداري في النظر المنازعات الناشئة عن إعداد الدفتر العقاري.

الفصل الأول

إختصاص القضاء العادي في نظر المنازعات الناشئة

عن إعداد الدفتر العقاري

إذا كان النزاع في التقييم المؤقت قائماً بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص فإنّ الاختصاص القضائي في مجال المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري يؤول إلى القاضي العقاري الذي يقع في دائرة اختصاصه موقع العقار، وعليه فإنّ المشرع لم يمنع المالك الذي يظهر بعد القيد الأولي على اثر إتمام عملية المسح من الطعن أمام القضاء في أي وقت يظهر فيه، فإنّ إعادة النظر في الشهر تبقى ممكنة لغاية انقضاء اجل سقوط الحق العيني وذلك لمدة 15 سنة⁽¹⁾.

والحالة الوحيدة التي نص فيها المشرع على الأجل المسقط لرفع الدعوى تتعلق بالنزاع في التقييم المؤقت حددت في المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 ب ستة (06) أشهر. لكن المادة 16 من نفس المرسوم نصت على أن قرارات المحافظ العقاري التي تهدف إلى إعادة النظر في التقييم النهائي يمكن الطعن فيها عن طريق القضاء دون تحديد أجل مسقط مما جعل القوة الثبوتية المطلقة للقيد في مواجهة الغير قابلة لإعادة النظر وهذا له اثر سيئ على ضمان الائتمان ويقلل من أهمية نظام الشهر العيني⁽²⁾.

قد لا تفلح الجهات الإدارية في تسوية النزاعات المثارة بصدد التحقيق والمسح العقاري وحتى تلك المحتمل ورودها بعد تسليم سند الملكية، فهنا يكون للجهات القضائية دورها في التدخل لتسوية مثل هذه النزاعات قضائياً.

تختلف الجهات القضائية المختصة بالنظر في إعداد الدفتر العقاري باختلاف طبيعة النزاع المعروض عليها، فقد تكون أولاً المنازعة حول الإجراءات الأولية والقيد الأولى للحقوق في السجل وقد تكون لاحقة عن تسليم سند الملكية المتمثل في الدفتر العقاري.

¹ - المادة 23 من أمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل

العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975.

² - ليلي زروقي، أعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار الهومة، الجزائر، ط 01، 2006، ص 49.

ثانيا المنازعات الناشئة عن عملية الترقيم المؤقت التي تحكمها أحكام خاصة، وهذا ما سنطرق إليه في المبحث الأول، بالإضافة إلى تحديد الجهة القضائية المختصة بنظر منازعات الترقيم المؤقت و ذلك في المبحث الثاني.

المبحث الأول

المنازعات الناشئة عن عملية الترقيم العقاري

تعد عملية الترقيم العقاري بنوعها آخر مرحلة لإعداد السجل العقاري، منها يتم تسليم الدفتر العقاري إلى المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية، حيث يعتبر إجراء الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر استلام وثائق المسح.

والمطلوب في إنجاز عملية المسح والترقيم العقاري الدقة والتنظيم ما يستوجب على المحافظ العقاري القيام بفرز الوثائق وتصنيفها وفق منهجية محكمة، إذ ينتقل من الملفات الأكثر سهولة، إلى الملفات الأكثر صعوبة.

ويستند المحافظ العقاري في تصنيفه إلى المعلومات الواردة في الوثائق المسحية لغرض إعطاء ترقيمات تناسب كل حالة لتسهيل مواجهة الاعتراضات و الاحتجاجات إذا كان هذا واجب⁽¹⁾. وعلى ذلك فالطبيعة القانونية للعقارات لا تكون مستقرة لان التحويلات العقارية يمكنها أن تحدث قبل الشروع في الترقيم في السجل العقاري⁽²⁾

فعلى المحافظ العقاري أن يتخذ الإجراءات اللازمة للتكفل بوثائق المسح عند استلامها فعليه أن يسهر على:

- أن يكون فراغ الترقيمات عملي أثناء البدء في عملية المسح.
- استغلال البطاقة العقارية نموذج T10.

¹ - خلفوني مجيد نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط03، دار هوم، الجزائر، 2011، ص107.

² - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعة العقارية في ضوء آخر التعديلات والأحكام، دار هوم، الجزائر، 2014، ص446.

- أن تكون البطاقة العقارية المكونة لسجل العقاري موجودة بكمية كافية باستعانة المحافظ العقاري نموذج T10، ودراستها يمكن أن يكون أمام حالة من هذه الحالات⁽¹⁾.

- عقار بسند عقار.
 - بدون سند محل الحيازة و مدتها كافية لتحقيق التقادم المكسب.
 - عقار بدون سند لا يمكن للمحافظ تحديد وجود حقوق عينية.
 - عقار لم يكن موضوع مطالبة لأي شخص كان.
- و مادام أن عملية الترقيم المؤقت تأخذ صورتين مختلفتين سوف نقسم المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول المنازعات الناشئة عن الترقيم المؤقت (الأولي) وفي المطلب الثاني سنتحدث عن المنازعات الناشئة عن الترقيم المؤقت لصالح مجهول.

المطلب الأول

المنازعات الناشئة عن عملية الترقيم المؤقت

يكون الترقيم العقاري مؤقتاً عندما لا يحوي حائز العقار إلى سند ملكية تثبت بصفة رسمية ملكية للعقار الممسوح، أو عند عدم ظهور المالك أو أي شخص يطالب بأحقته في العقار، ففي هذه الحالات يتم بصفة مؤقتة ترقيم العقار لمدة معينة نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 على أنه "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة لسجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي يعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر التسليم ووثائق مسح الأراضي". يعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر التسليم ووثائق مسح الأراضي، ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع

¹ - زروقي ليلي حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 447.

الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية⁽¹⁾.

ويتضمن المرسوم رقم 63-76 حالات ترقيم الأراضي الممسوحة في السجل العقاري إذ يتم ترقيم هذه العقارات إما ترقيم مؤقت باسم شخص معلوم أو ترقيم مؤقت باسم مجهول لذلك سيقسم هذا الطلب إلى فرعين الفرع الأول الترخيم المؤقت لمدة أربعة أشهر الفرع الثاني الترخيم المؤقت لمدة سنتين.

الفرع الأول:

الترقيم المؤقت.

سنتطرق في هذا الفرع إلى أنواع الترخيمات المعتمدة في الجزائر و أهم الآثار المترتبة عن ذلك .

إذ يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيما مؤقتا لمدة أربعة (4) أشهر أو ترقيما مؤقتا لمدة (02) سنتين.

أ- الترخيم المؤقت لمدة (4) أربعة أشهر.

تجدر الإشارة إليه في هذا الصدد أن عملية الترخيم المؤقت لمدة 4 أشهر يستفيد منها الحائزين الثابت حيازتهم بموجب سند حيازي لمدة 10 سنوات وفقا لأحكام التقادم المكسب وينطبق الأمر على شهادة الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات المستحدثة لأول مرة إثر صدور قانون التوجيه العقاري، فيقوم المحافظ بترقيم العقار باسم الحائز لمدة 4 أشهر يبدأ حسابها من تاريخ إمضاء محضر استلام وثائق المسح المحرر من طرف المحافظ العقاري إذا لم تسجل أي اعتراضات خلال هذه مدة، وأنها قدمت لكن رفضت وبالتالي يتحول الحائز إلى مالك يمنحه الدفتر العقاري.

¹ - محمودي رشيد، نظام الشهر العيني في الجزائر دراسة تحليلية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2001، ص 81.

ويفهم من هذا الترتيم بصفة مؤقتة لمدة أربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين مستندات رسمية لإثبات الملكية، الثابت من خلال المعلومات المسقاة من وثائق المسح أن الشخص يمارس على العقار حيازة قانونية متوفرة على جميع شروطها، التي من شأنها السماح له باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب بالتالي يتم الترتيم مؤقت باسم الحائز الذي يعامل معاملة المالك الظاهر⁽¹⁾.

1- وسائل إثبات الحيازة في الترتيم المؤقت:

يتم إثبات الحيازة في الترتيم المؤقت وفقا للمادة 01/13 المذكورة أعلاه بالوسائل التالية:

- الحيازة الثابتة بسندات رسمية:

تتكون السندات الرسمية حسب المذكرة رقم 4618⁽²⁾، من مجموع العقود الموثقة والأحكام القضائية المعدة قبل صدور المرسوم رقم 63-76 والتي لم تقدم للإشهار بسبب الطبيعة الاختيارية للإشهار العقاري آنذاك حيث أضافت المذكرة المذكورة أعلاه، بأن هذه الوثائق تشكل دليلا على وجود حق الملكية وأن أصحابها لو كانوا حاضرين في الميدان خلال عمليات المسح، لاستفادوا طبقا لأحكام المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 من الترتيم النهائي بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

يمكن الاستناد لبعض السندات الرسمية حتى ولو لم يكن موضوعها يتعلق بحق الملكية العقارية، إذ أن الاعتماد على هذه السندات ليس من أجل إثبات حق الملكية وإنما لإثبات واقعة الحيازة، من بين هذه السندات نذكر ما يلي:

¹- نسيمة موسى، حجية العقود المشهورة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، جامعة الجزائر، 1999 ص 25.

2- أنظر المذكرة 4618 المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية الموجهة إلى كل من المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومدراء الحفظ العقاري ومدراء أملاك الدولة المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المسجلة في حساب "المجهول".

- شهادة الحيازة:

يمكن الاعتماد على شهادة الحيازة المنصوص عليها بموجب المادة 39 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 في عملية الترقيم المؤقت باعتبارها سنداً رسمياً مشهراً يثبت واقعة الحيازة الشرعية لطالب الترقيم العقاري ويمكن إدراجها ضمن حالات الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر استناداً إلى نص المادة 01/13 المذكورة أعلاه على أساس أنها حيازة تسمح للمالك الظاهر اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب.

- العقود التوثيقية المشهرة:

قد تكون العقود التوثيقية المشهرة و التي تتضمن معلومات غير كافية وغير دقيقة لتعيين العقار، أو أنها تتعلق بالتنازل عن حقوق ميراثية أو حقوق عقارية غير مقدرة وهي الحالات التي تعرضت لها المذكرة رقم 3256⁽¹⁾ سنداً لإثبات الملكية و الحيازة، حيث جاء في ذات المذكرة بأنه في حالة مواجهة المحافظ العقاري لمثل هذه الحالات، فيجب عليه أن يعمل على تحديد هذه الحقوق العقارية المشاعة بناء على تحقيق يقوم به والذي إذا لم يتأكد له بناء على العقود التوثيقية المشهرة المقدمة له بأن العقار موضوع التصرف هو نفسه العقار موضوع الترقيم، فإنه يعتمد على الترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر ويعتبر هذه الوثائق قرينة على أن المالك الظاهر يحوز العقار لمدة تفوق خمسة عشر (15) سنة.

- الأحكام القضائية:

وهي الأحكام القضائية التي تفصل في منازعات عقارية دون أن تتطرق إلى حق الملكية، إذ أنه يظهر من خلال الحكم القضائي بأن العقار موضوع النزاع هو نفسه موضوع الترقيم، وأن تاريخ هذا الحكم سابق عن الترقيم بخمسة عشر سنة، الشيء الذي يدعو المحافظ العقاري إلى استخلاص بأن المالك الظاهر كان يحوز هذا العقار منذ تاريخ الحكم، وأن هذه المدة لا تقل عن مدة التقادم وهي مدة خمسة عشر سنة.

1 - أنظر المذكرة رقم 3256 المؤرخة في 18/05/1976 الصادرة عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري المتعلقة بكيفية تطبيق المرسوم رقم 76-63.

2-إثبات الحيابة بسندات عرفية ثابتة التاريخ.

يمكن الاعتماد على العقود العرفية في الترقيم المؤقت لإثبات مدة الحيابة القانونية التي تؤدي لاكتساب العقار بالتقادم للمالك الظاهر للعقار بموجب سند عرفي ثابت التاريخ بعد 1970/12/31، وتعتبر عقودا عرفية ذات تاريخ ثابت طبقا لنص المادة 328 من القانون المدني في الحالات التالية:

-من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

-من يوم التأشير به على يد ضابط عام مختص.

-من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إلغاء.

-من يوم تسجيله وفقا لنص المادة 89 من المرسوم رقم 63-76.

ب-الترقيم المؤقت لمدة سنتين.

يتم اللجوء إلى الترقيم العقاري بصفة مؤقتة لمدة سنتين في حالة عدم وجود أي سند مثبت للملكية على العقار المشمول بالمسح أو أي سند أو أي قرينة تدل على الحيابة، ولم يتمكن المحافظ العقاري من تحديد حقوق الملكية للملاك الظاهرين، وهو ما نصت عليه المادة 14 من مرسوم 63-76 على أنه: « يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين (02) يجرى سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكين ظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن المحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية ويفسخ هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبيت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل التجاري ويكون قد أطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني ».

كما يمكن اللجوء إلى الترقيم المؤقت لمدة سنتين في حالة وجود عقد ملكية غير دقيق وكانت المساحة المذكورة في العقد مختلفة على المساحة الثابتة واقعا في الميدان وطرح النزاع بشأن ذلك فيتم الترقيم بصفة مؤقتة لمدة سنتين. ونفس الأمر ينطبق على العقارات

المجاورة في حالة المنازعات حول الحدود الفاصلة بينهما، ففي هذه الحالة وبصدد عملية المسح يتم وضع حد مشترك، تأخذ الحدود فيه بصفة مؤقتة ويتم الرقيم لمدة سنتين⁽¹⁾، مما ينبغي التنويه إليه في هذا المجال أنه قد تظهر أثناء مدة التقييم وقائع قانونية تثبت ملكية الشخص المعني للعقار محل التقييم، ففي هذه الحالة فإن المحافظ العقاري ملزم دون الانتظار بتنفيذ التقييم النهائي للعقار المعني وتسليم الدفتر العقاري للمالك المعترف له حق الملكية⁽²⁾. وهذا ما أملت من العبارة الواردة في المادة 14 المذكورة أعلاها المتمثلة: «... ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية...»

فإنه يعتبر التقييم مؤقتا لمدة سنتين للعقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يتمكن المحافظ العقاري من تحديد حقوق الملكية يسري أجل سنتين من يوم التقييم أي أنه يتم ترقيم العقار باسم طالبه مؤقتا لمدة سنتين (02) إذا ثبت من إجراءات التحقيق أنه ليس للمالك الظاهر سند كاف لإثبات ملكيته للعقار أو أنه ليست له أية وثيقة تثبت ملكيته للعقار ولا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية ويكون أمام حالتين هما:

1- حيازة العقار بسند غير كاف للإثبات.

يمكن الاعتماد على سندات عقارية غير كافية لإجراء التقييم العقاري لمدة سنتين حسب المادة 14 المذكورة أعلاه وحسب المذكرة رقم 4618 والتي اعتبرت التقييم في السجل العقاري ترقيما مؤسسا إذا تم بناء على العقود العرفية المتعلقة باقتناءات لحقوق عقارية، أو تبادل أو قسمة، يتضمن البعض منهم تاريخا ثابتا، إلا أنه كان بعد تاريخ إعدادها وهي السندات العقارية غير الكافية والتي يعتمد عليها المحافظ العقاري في التقييم المؤقت لمدة

1- أنيسة بسكري، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية فرع قانون عقاري وزراعي كلية الحقوق، جامعة سعيد دحلب، البليدة، 2001، ص 45.

2- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 235.

سنتين بعد التحقق في أن التاريخ هو تاريخ ثابت أو سابق فعلا لتاريخ مرور فرقة المسح الذي هو التاريخ المذكور في بطاقة التحقيق المتعلقة بالوحدة العقارية غير الممسوحة.

2- حيازة العقار بدون سند.

يمكن أيضا ترقيم العقارات ترقيما مؤقتا استنادا إلى الحيازة فقط دون أن تكون مدعمة ومعززة بسندات تثبتها، أي يمكن الاعتماد على أحكام الحيازة المنصوص عليها بموجب المادة 808 من القانون المدني الجزائري وما بعدها.

على المحافظ العقاري أن يتأكد من أن أصحاب الطلب يمارسون حيازة حقيقية الأقل يوم شروع فرقة المسح في تحديد مجموعة الملكية المعنية والتي يمكن أن يطلب العارض، بحق ملكيتها في مجمل مساحتها أو تلك المتواجدة ضمن وحدة عقارية أكبر مساحة. ويمكن أن يسمح التحقيق في الميدان من معاينة وقائع تدل على حيازة ظاهرة، كشغل حقيقي للسكن أرض فلاحية مزروعة، وجود سياج، ... إلخ.

في حالة ما إذا تبين من التحقيق الميداني أن الحيازة تعود إلى فترة ما قبل عمليات مسح الأراضي العام، يمكن منح الترقيم العقاري المطالب به، شريطة أن تكون أقوال وتصريحات الطالب مدعمة بشهادة شخصين مصرح بها أمام موثق⁽¹⁾.

وفي الأخير فإنه تجدر الإشارة إلى أنه يمكن للمالك الظاهر أن يتحصل على شهادة تثبت استفادته من الترقيم المؤقت بموجب شهادة الترقيم المؤقت التي تسلمها له المحافظ العقارية بناء على طلبه وهي بمثابة سند رسمي يثبت واقعة الحيازة وهي بمثابة شهادة حيازة

1 - أنظر المذكرة رقم: 4618 المذكورة سابقا.

بصيغة إجرائية جديدة⁽¹⁾ وهذا ما نصت عليه المادة 47 من القانون رقم 03-22 المتضمن قانون المالية لسنة 2004⁽²⁾ وهي ترتب نفس الآثار التي ترتبها شهادة الحياة أي:

- يتم الاعتراف لصاحب شهادة التقييم المؤقت بالحياة وبالتالي يكون في مركز واضع اليد على العقار بسند.

- يمكن لصاحب شهادة التقييم المؤقت أن يتصرف ماديا في العقار وبالتغيير من طبيعته وتشييد بناءات بعد حصوله على رخصة البناء، كما يمكنه عدم البناء بموجب رخصة الهدم التي تسلم له بناء على شهادة التقييم المؤقت، كما يمكنه أن يقوم بتجزئة العقار بموجب رخصة التجزئة وفقا لأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك الصادر بالجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 1991.

وعليه فإنه يمكن لصاحب شهادة التقييم المؤقت أن يستفيد من نفس الحقوق التي هي في المالك رغم ما في ذلك من مخالفة لأحكام المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 التي تشترط ملكية العقار المراد تشييد بناءات عليه، لأن تشييد البناء يكون دائما من صاحب الأرض أي مالكها، كما أن هذه البناءات المشيدة أي تجزئتها لا يكون إلا من صاحب ملكية البناء.

- يمكن لصاحب شهادة التقييم المؤقت أن يرهن العقار بناء على هذه الشهادة، ومنه الحصول على قروض من المؤسسات البنكية، رغم ما في ذلك من مخالفة لأحكام المادة 884 فقرة 02 من القانون المدني التي تشترط أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا

1- عبد الرزاق موسوني، التقييم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مداخلة أقيمت خلال الملتقى الوطني الرابع حول إشكالية الحفظ العقاري المتعلقة بلجنة المسح والتحقيق العقاري، جامعة المدية، أفريل 2011.

2 - أنظر المادة 47 من القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 الصادر بالجريدة الرسمية رقم 83 التي تتضمن تعديل المادة 353-2 الفقرة 7 من قانون التسجيل.

للتصرف فيه والتي جاء فيها : « ... وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه ».

تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة التقاضي وهذا ما أكدته المحكمة العليا في عدة قرارات منها القرار رقم 367715 الصادر بتاريخ 2006/11/15⁽¹⁾ عن الغرفة العقارية والذي جاء فيه : « المبدأ: تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري للقوة الإثباتية، طالما لم يطعن فيه قضائيا.

-حيث أن شهادة الترقيم المؤقت التي يحوزها الطاعن التي قدمها أثناء النزاع تعطي له صفة المالك الظاهر عملا بنص المادتين 13 و 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 ولكونها تؤدي إلى الحصول على الدفتر العقاري الذي هو على رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية العقارية إذا لم يقع الطعن فيه.

-حيث أن القضاء لم يرعوا هذه النصوص المطبقة في قواعد الشهر وأغفلوا الإطلاع عليها مما يجعل القرار قد جاء فاقتدا لأساس القانوني ومخالف للقانون ».

وينظر القضاء المختص في الاعتراضات ضد الترقيم المؤقت المرفوعة أمامه من خلال دراسة المستندات المقدمة له من قبل الأطراف من حيث قوتها الإثباتية استنادا إلى الترجيح أو المفاضلة بين هذه المستندات وهو المبدأ الذي كرسته المحكمة العليا في عدة قرارات منها القرار رقم 246259 المؤرخ في 2004/02/25⁽²⁾، عن الغرفة العقارية والذي جاء فيه : « المبدأ: الفصل في الاعتراض على الترقيم المؤقت يكون على ضوء الترجيح أو المفاضلة بين السندات المقدمة من قبل الأطراف من حيث قوتها الإثباتية وعند الاقتضاء على أساس الحياة الأحق بالترتيب عملا بالمادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76.

1 - المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد 2 سنة 2006، ص 413 وما يليها.

2 - المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد 1 لسنة 2007، ص 383 وما يليها.

حيث أنه مادام الطاعن يعارض في الترقيم المؤقت للقطعة المتنازع عليه والذي يصبح نهائيا عند انقضاء مدة سنتين حسب المادة 14 من المرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993، كان على قضاء الموضوع دراسة ومناقشة العقد المقدم وأن يفصلوا في القوة الثبوتية لهذه السندات نظرا لمقتضيات المادة 14.

وعند الاقتضاء كان عليهم أن يبحثوا في الحياة الأحق بالترقيم.

مما تجدر الإشارة إليه بصدد عملية الترقيم العقاري المؤقت، أن الشخص الذي تم الترقيم لصالحه يحق له الحصول على شهادة الترقيم المؤقت⁽¹⁾، التي تسلم له من المحافظ العقاري بعد تقديمه لطلب التي تحرر وفق نموذج خاص يتم التأشير عليها بنفس الطريقة المستعملة بسبب ترقيم نهائي، ما عدا استبدال عبارة إجراء أول بعبارة شهادة ترقيم مؤقت تسلم للمعنى بعد دفعه لحقوق التسجيل في سجل الإيداع المقدرة رسمها الثابت ب 500 دج طبقا للمادة 39 من الأمر 96-36 المتضمن قانون المالية لسنة 1997⁽²⁾.

فهذا الترقيم الذي يكون لصالح الدولة غير قانوني نصا ومضمونا إذ يتساءل عن الأساس القانوني الذي يتم إدماج الملكيات العقارية المرقمة في حساب مجهول باسم الدولة، هل يعتبر من باب المصادرة أو نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، خصوصا أن المشرع الجزائري وضع نصوص قانونية ودستورية لحماية الملكية الخاصة، فكيف يتم الاعتداء عليها بهذه الطريقة لاسيما أن عملية نزع الملكية أو المصادرة ليست سوء حالة استثنائية خاصة يتم إعمالها بشروط خاصة منظمة بنص القانون⁽³⁾.

1 - أنظر التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

2 - فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية إثري عملية التحقيق العقاري، مجلة إدارة، ج1، عدد 37، الجزائر، 2009، ص22.

3- خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري قصر الكتاب، 2012، ص 178.

ترتب شهادة التقييم المؤقت نفس الآثار التي ترتبها شهادة الحيازة من حيث أحقية ترتيب بعض الحقوق على العقار، كحق الرهن دون أن تصل إلى حق التملك⁽¹⁾، لكونها تمنح لحائزها صفة المالك الظاهر لا غير وهو ما قضت به المحكمة العليا في الملف رقم 367715 الذي قررت فيه أن شهادة التقييم المؤقت لا تعطي لصاحبها سوء صفة المالك الظاهر وبالتالي الصفة في التقاضي التي تؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري قوة ثبوتية طالما لم يطعن فيها قضائياً مما تجدر الإشارة إليه في هذا الطرح أن هناك من يعتبر شهادة التقييم المؤقت عبارة عن سند مثبت الملكية العقارية⁽²⁾.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن التقييم المؤقت.

قبل أن نتطرق إلى الآثار من الواجب أن أشير إلى أن قانون المالية لسنة 2015 أدخل بعض التعديلات على الأمر رقم 74-75 حيث عدل المادة 11 منه التي أصبح نصها:

« يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بتقييم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على أساس وثائق المسح ».

بينما النص السابق كان نصه يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة و القرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين، بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري وذلك طبقاً لأحكام المادة 13 أدناه.

كما أنه من الواجب الإشارة إلى أن قانون المالية لسنة 2015 ألغى تماماً العمل بأحكام المادة 13 من الأمر 74-75 بموجب المادة 66 منه. وفي المقابل أدرجت المادة

1 - المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 4 سبتمبر 2004 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية تم توجيه هذه المذكرة إلى السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي والسادة مدراء المحفظ العقاري والمفتشين الجمهوريين للأموال الدولة والحفظ العقاري، يتعلق موضوعها بالعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مجهول في حساب وحالة العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.

² - الوافي فيصل، السندات الإدارية المثبتة، مرجع سابق، ص 21.

67 من قانون المالية المذكور ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من هذا الأمر المادة 23 مكرر التي جاء نصها كالتالي: يرقم كل عقار لم يطالبه خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيما نهائيا باسم الدولة. في حالة احتجاج بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية بترقيم الملك المطالب به باسم ماله نلاحظ من خلال أحكام هذه النصوص أن المشرع الجزائري أصبح ينتهج طريقة السياسة الاستعمارية التي كانت سائدة خاصة إذا رجعنا إلى نصوص الأمرين الصادرين في 01 أكتوبر 1844 و 21 جويلية 1846 عندما اعتبرت الإدارة الفرنسية الأراضي دون مالك التي لا يملك أصحابها سندات كافية تثبت ملكيتهم للأراضي ملكا للدولة الفرنسية. فهل تعتبر هذه السياسة، البطاقة التي تسمح للدولة الجزائرية الاستيلاء على الأراضي بطريقة شرعية وقانونية لتضيفها في رصيدها العقاري، أم أنها طريقة تحفيزية ودافعة لأصحاب الأملاك من أجل ترقيم وتسجيل أملاكهم العقارية؟

رجوعا إلى شهادة الترقيم، فإن المادة 11 من المرسوم رقم 63/76 تنص على: «يقوم المحافظ بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي».

من خلال هذه المادة يتضح جليا أن المحافظ العقاري يلعب دورا أساسيا ومحوريا في النظام الشهر العيني حتى أن بعض الدول قد منحت هذه المهمة للقاضي وهذا لضمان رقابة قانونية دقيقة على التصرفات الواجبة للإشهار العقاري أو لتأسيس الحق العيني وتسليم سندات الملكية⁽¹⁾. وهذا بناء على التحقيق الذي يجري على هوية الأطراف.

¹ - رامول خالد، سلطات المحافظ العقاري في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2005، ص 45.

المطلب الثاني:

المنازعات الناشئة عن عملية الترقيم المؤقت لصالح مجهول.

نستخلص مما سبق أنه رغم الحلول التي أوجدها المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المعدل والمتمم والمذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية من أجل تنظيم الملكية العقارية بهدف ضمان استقرارها وهذا بإيجاد آلية الترقيم النهائي والترقيم المؤقت الذي يتحول بعد مرور الزمن إلى ترقيم نهائي، فإنه تم الاعتماد على آلية الحساب المجهول والذي نظم فيه أن الملكيات التي يثبت أثناء أعمال المسح أن مالكة غير معروف أي مجهول وذلك بعد استنفاد جميع طرق التحقيق على مستوى المحافظة العقارية أو على المستوى الميداني⁽¹⁾.

هذا الحساب المجهول أثار إشكالات كثيرة بسبب العدد الهائل للعقارات التي أدرجت ضمنه في المناطق الممسوحة الأمر الذي أدى إلى تدخل المديرية العامة للأموال الوطنية بموجب المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/04/04 السابق الذكر وهذا من أجل وضع حد لخطورة الوضعية المترتبة على اللجوء إلى الحساب المجهول إذ يعتبر العقار الذي أدرج في الحساب المجهول قرينة تدل على ملكيته للدولة لذا أوجبت المذكرة رقم 4618 مراسلة مصالح أملاك الدولة لكي يبدي مدير أملاك الدولة صراحة رأيه حول الوضعية لهذا العقار.

الفرع الأول:

الترقيم المؤقت لصالح مجهول.

يتم هذا الترقيم لصالح مجهول في حالة وجود أملاك عقارية غير مطالب بها من أي شخص وغير معروف مالكة عند التحقيق العقاري والسماح للملاك المجاورين بعد أن ترقيم لحساب مجهول لمدة سنتين حيث يصبح هذا الترقيم نهائياً لصالح الدولة بعد انتهاء هذه المهلة شريطة عدم تسجيل اعتراضات وعدم ظهور مالكة الحقيقي⁽²⁾.

1 - نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 133.

² - التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بعملية مسح الأراضي وترقيم العقود الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ووزارة المالية.

أما إذا ظهرت احتجاجات حول مدة العملية، فيقوم المحافظ العقاري بتلقيها وقيده في السجل المخصص لذلك ليتم الفصل فيها طبقا لما جاء في المذكرة الصادرة عي المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 04 سبتمبر⁽¹⁾ 2004.

المبحث الثاني:

الجهة القضائية المختصة في النظر في المنازعات الترقيم المؤقت.

خلال سريان إجراءات إعداد الدفتر العقاري تنثور نزاعات حلول الإجراءات الأولية المباشرة فيها عملية المسح العقاري والتحقيق الميداني في الملكية يؤول الاختصاص فيها للقاضي العقاري، إذ تختلف الجهة القضائية التي تختص بالنظر في المنازعات الناتجة عن الترقيم المؤقت بالنظر إلى المعيارين العضوي والموضوعي (المادي) ويختص القاضي العادي المنازعات التي تثار بين أشخاص القانون الخاص ولذا سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين المطلب الأول سنتناول المحكمة الابتدائية والمطلب الثاني شروط رفع الدعوى.

المطلب الأول:

المحكمة الابتدائية.

المحكمة المختصة حاليا هي المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها وهو الحكم الذي كرسه المادة 516⁽²⁾ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي جاء فيها ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، وعليه فإذا تعلقت المنازعة في الترقيم المؤقت بين أشخاص القانون الخاص يكون الاختصاص للقضاء العادي وإذا تعلقت بأحد أشخاص القانون العام فيؤول الاختصاص للقضاء الإداري.

¹ _ المذكرة رقم 4681 المؤرخة في 4 سبتمبر 2004 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية وزارة المالية تم توجيه هذه المذكرة على السيد المدير العام للوكالة الوطنية للمسح الأراضي السادة مدراء الحفظ العقاري والمفتشية الجهويين لأملاك الدولة وحفظ العقاري يتعلق موضوعها بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة في حساب مجهول وحالة العقار التي يتطلب ترقيمتها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.

² - المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الأول:

المحكمة المختصة محليا.

ترجع أهمية قواعد اختصاص المحلي إلى انتشار محاكم الدرجة الأولى في كل أنحاء الدولة، الذي قصد منه تقريبا القضاء من المواطنين، وتيسير التقاضي عن طريق تقريب المحاكم من خلال المنازعات، مع العلم أنّ هذه القواعد تخص المحاكم والمجالس القضائية فحسب الأدلة لا توجد سوى محكمة عليا واحدة لها اختصاص يشمل كامل التراب الوطني⁽¹⁾.

ولا ينبغي الخلط بين الاختصاص المحلي للمحاكم ومجال اختصاصها الإقليمي فالأول يبيّن ما هي المحكمة من بين المحاكم ذات الدرجة الأولى المختصة نوعيا والتي لها صفة نظر الدعوى، بينما يبيّن الثاني الحدود الإقليمية التي تمارس فيها المحكمة سلطتها في الحكم⁽²⁾.

حيث تنص المادة 37 من ق.إ.م.إ على أنه: «على يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه، وإن لم يكن له موطن معروف، فيود المواطن يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار ما لم ينص القانون على خلاف ذلك»⁽³⁾.

القواعد العامة في تحديد الاختصاص الإقليمي المحلي:

هنا بعد إسناد الاختصاص الإقليمي للمحكمة التي تقع في دائرتها موطن المدعي عليه هو المعيار العام الذي أخذ المشرع في تحديد الاختصاص بالنسبة للمحاكم الموضوع التي ترفع إليها النزاع بصفة مبتدأه⁽⁴⁾.

1 - بوبشير محند أمقران، النظام القضائي الجزائري، أستاذ مساعد مكلف بالدراسات في معهد الحقوق والعلوم الإدارية بجامعة تيزي وزو، ديوان المطبوعات المصلحة المركزية، الطبعة الثانية، 1994، ص 285.

2 - J. Lapanne Joinville, Contentieux Administratif et procédure Administrative, maison 27^{eme} édition précise, Dalloz, 2003.p70.

3- المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. 27 éd précise, édition Dalloz, 2003.

4 - نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قانون رقم 08-09، المؤرخ في فبراير 2008، دار الهدى، عين مليلة 1، لجزائر سنة 2000، ص 63.

ونص المشرع الجزائري على قاعدة عامة في الاختصاص المحلي وبعد ذلك أورد مجموعتين من الاستثناءات:

الأصل كقاعدة عامة أن تختص المحكمة التي تقع كدائرة موطن المدعي عليه بالدعوى الخاصة بالأموال المنقولة ودعاوي الحقوق الشخصية العقارية وجميع الدعاوي التي لم تنص فيها كل اختصاص محلي خاص، وإن لم يكن المدعي عليه موطن معروف، يعود الاختصاص للمحكمة التي تقع في دائرتها محل إقامته وإن لم يكن له محل إقامة معروف، فيكون الاختصاص للمحكمة الواقع بدائرتها آخر موطن له (المادة 37 ق.إ.م.إ.).

والموطن معناه المحل الذي يوجد في السكن الرئيسي للشخص وفي حالة عدم وجوده يحل محلها مكان الإقامة العادي.

ويتمثل الفرق بين الموطن ومحل الإقامة أنّ الأول هو المحل الذي يحتمل فيه إقامة الشخص القانون (الموطن الحكمي) أما الثاني فهو محل إقامته الفعلية ونظرا لاحتمال أن يكون الموطن مختلفا وبعيدا عن محل إقامته فمصلحة المدعي تتطلب رجوع الدعوى إلى المحكمة التي تقع في دائرتها محل إقامته.

لقد أخذ المشرع الجزائري بقاعدة اختصاص محكمة الموطن المدعي عليه على أساس ما يلي:

- 1- في الحقوق الشخصية تفترض براءة ذمته، فلا يكون أي شخص مدين لآخر.
- 2- في الحقوق العينية يجب حماية الوضع المدعي باقتراف شرعيته إلى غاية إثبات العكس، فمن يحوزها لا يفترض كونه مالكا.

لذا من الطبيعي عن إرادة نقص إحدى القاعدتين أن يلتزم المدعي عليه بتقديم دليل كقاعدة عامة أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه إذ لا يعقل أن يستدعي المدعي خصمه إلى موطنه ليدافع عن نفسه في دعوى قد يتبين في النهاية عدم تأسيسها هذا فضلا عن أنه لو تترك المدعي حرية اختيار المحكمة المختصة، يمكن أن يختار المدعو فسيئ النية محكمة بعيد جدا عن موطن المدعي عليه وإعسارهم يحول دون التعويض المدعي عليه على الأقل المصاريف التي تكبدها أثناء تنقلاتهم.

ويستثني من القاعدة المذكورة حالة ما إذا لم يكن المدعي عليه موطن ولا محل إقامته في الجزائر، حيث يمكن رفع دعوى حينئذ إلى أية محكمة جزائرية يختارها المدعي

استثناءات عن القاعدة العامة:

بعد تقرير القاعدة العامة في الاختصاص المحلي أورد المشرع استثناءين:

أولاً: تحديد محكمة معينة (المادة 40 ق إ م إ):

أبعد المشرع الاختصاصي في نظر بعد الدعاوي عن المحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعي عليه وفرض رفع الدعوى إلى محكمة محددة تختلف حسب ما يلي:

1. الدعاوي العقارية والاشتغال المتعلقة بالعقار أو دعاوي الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوي المتعلقة بالإشغال العمومية أمام المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها العقار أو محكمة التي تقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال.

2. الدعاوي الميراث، دعاوي الطلاق أو الرجوع والحضانة النفقة الغذائية والسكن على التوالي، أمام المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها موطن المتوفى، مسكن الزوجة، مكان ممارسة الحضانة موطن الدائن للنفقة مكان وجود السكن.

3. الدعاوي والإفلاس أو التسوية القضائية وكذا الدعاوي المنغلقة لمنازعات الشركاء أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان افتتاح الإفلاس والتسوية القضائية أو مكان المقر الاجتماعي للشركة.

4. الدعاوي الملكية الفكرية أما المحكمة المنعقدة في مقر المجلس القضائي الموجود في دائرة اختصاصه لموطن المدعي عليه.

5. الدعاوي المتعلقة بالخدمات الطبية أمام المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها تقديم العلاج.

6. الطلبات المتعلقة بمصاريف الدعوي وأجور المساعدين القضائيين تحت لواء المحكمة التي فصلت في الدعوى لأنها الأقدر على تحديد قيمتها.

7. الدعاوي المتعلقة بالصفقات الإدارية تنظر أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاص مكان تنفيذ الأشغال.

8. الدعاوي المتعلقة بالحجز إذا كان مجلها الإذن بالحجز أو الإجراءات التالية تنتظر أمام محكمة المكان الذي تم فيه الحجز لأنها أكثر إماما بموضوعها.
9. الدعاوي الضمان تنتظر أمام المحكمة التي قدم إليها الطلب الأصلي لأن ارتباط الطلبات يستوجب نظر صاحب المحكمة لصفها.
10. الدعاوي المستعجلة أمام المحطة الواقع في دائرة اختصاصها مكان وجود الأشغال في التنفيذ أو التدابير المطلوبة.
11. الدعاوي الاجتماعية التي تنور بين العامل ورب العمل يتم نظرها من إحدى المحكمتين:

أ- المحكمة التي تقع في دائرتها المؤسسة إذ كان العمل عاملا في مؤسسة ثانية.
 ب- المحكمة التي أبرم في دائرة اختصاصها عقد العمل إذ كان العمل غير عامل في مؤسسة ثانية.

ثانيا: جواز الاختيار بين أكثر من محكمة (المادة 39 ق إ م إ):

إلى جانب حقه في رفع الدعوة إلى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه أو مسكنه يحق المدعي أن يختار محكمة أخرى لتختص بنظر الدعوى التالية:

1. الدعاوي المختلطة، يجوز أن ترفع إلى المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها مقر الأموال وهذا يعني أنه يمكن أن يعرض طلب فسخ بيع العقار إما أمام المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها موقع المدعي عليه المشتري أو أمام محكمة موقع العقار ويرجع أساس الاختيارين بين المحكمتين في هذه الدعاوي على استنادها على حقين (حق شخصي وحق عيني).

2. الدعاوي التي يتعدد فيها المدعي عليهم طبقا المادة "38 من ق إ م إ" في حالة تعدد المدعي عليهم يؤول الاختصاص للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أخذهم أو مسكنه ذلك تفاديا لرفع دعاوي متعددة إلى محاكم مختلفة وما يترتب عنه من

احتمال تعارض الأفكار وعلى المتقاضي أن يجتهد في إيجاد أسباب مقنعة إذا ما أثر أمامه الدفع بعدم الاختصاص.

3. الدعاوي التعويض عن الأضرار الحاصل بفعل الدائرة يجوز تقديمها إلى المحكمة التي وقع في دائرة اختصاصها الفعل الضار مما سمح للمضرور بعرض دعواه على المحكمة الأقرب من محل إقامته.

4. الدعاوي المتعلقة بالتوريدات والأشغال وأجور العمال أو الصناع يجوز أن تعرض على المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها مكان إلزام الاتفاق أو تنفيذه متى كان أحد الأطراف مقيماً في ذلك المكان.

5. الدعوى التجارية غير الإفلاس أو التسوية القضائية إلى جانب حقه في توجيه الدعوى إلى المحكمة موطن المدعي عليه يجوز للمدعي رفعها إما إلى محكمة التي وقع دائرة اختصاصها الوعد وتسليم الضحية إلى المحكمة التي يتم الوفاء في دائرة اختصاصها الدعوى المرفوعة ضد الشركة: الشخص الذي يريد دعوى ضد الشركة وأن وجهها إلى إحدى المحكمتين.

- محكمة موطن الشركة بمعنى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مركز إدارة الشركة
- المحكمة التي يقع في دائرتها إحدى مؤسسات الشركة.

الدعاوي المتعلقة بالمنازعات الخاصة بالمراسلات والأشياء الموصي عليها والإرسال ذات القيمة المصرح بها وطرود البريد يجوز أن تنتظر إما من المحكمة التي يقع فيلا دائرة اختصاصها موطن المرسل إليه.

ونفهم من المواد 37، 38، 39 أن الاختصاص المحلي للجهات القضائية يحدد وفق معايير مختلفة وهي:

1- معيار موطن المدعي عليه والمختار وفق نص المادة "37" ق إ م إ.

2- معيار تعود المدعي عليهم وفق للنص المادة "38" ق إ م إ.

3- معيار موضوع النزاع وفق النص المادة "39" ق إ م إ.

أما المادة "40" محل التحليل فيعتبر تكملة للمواد المشار إليه غير أنَّها جاءت خليطاً من المعايير المشار أعلاه، فمن معيار موطن المدعي للإضافة إلى مكان إبرام العقد أو تنفيذ مما سيأتي بيانه لاحقاً.

هذه المادة حددت الجهة التي يتعين أن ترفع أهمها هذه النزاعات دون سواه

1- بخصوص النزاعات المتعلقة بالعقار ككل بما ذلك التجارية منها وتلك المتعلقة أيضاً بالأشغال العمومية.

- المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار.

- المحكمة التي تقع دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال⁽¹⁾.

يشترط في هذه الحالة رفع الدعوى إلى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحد المدعى عليهم أو مسكنه، لأية محكمة مختصة بالنسبة لأحدهما الأمر الذي يجعل الاتفاق بين المدعي والمدعى عليه على رفع الدعوى أمام محكمة غير مختصة محلياً طبقاً للمادة 08 من ق.إ.م.إ، غير ملزم للحصول الآخرين وهو ما يسمح لكل منهم الدفع بعدم اختصاص المحكمة العليا.

القسم العقاري ينظر في المنازعات المتعلقة بالأحكام العقارية.

ينظر القسم العقاري على الخصومة في القضايا الآتية:

1. في حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والتأمينات العينية في الحيازة، والتقادم وفق الأوضاع وحق الاستعمال وحق الاستغلال وحق السكن.
2. في نشاط الترفيه العقارية وفي الملكية المشتركة العقارات المبنية والملكية على الشيوع.

3. في إثبات الملكية العقارية.

4. في الشفعة.

5. في الهبات والوصايا المتعلقة بالعقارات.

6. في التنازل عن الملكية وحق الانتفاع.

1 - أنظر المواد 37، 38، 39، 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

7. في القسمة وتحديد المعالم.

8. في إيجار السكنات والمحليات المهنية.

9. في الإيجارات الفلاحية.

أ- ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وشغلها واستغلالها.

ب- ينظر القسم العقاري في الدعاوي المتعلقة بإيصال أو فسخ أو تعديل على الحقوق المترتبة على عقود يقع شهرها.

ج- ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة مع العقارات تابعة للملكية الخواص⁽¹⁾.

د- ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة للترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص مع الملاحظة أن المادة 518⁽²⁾ تنص "يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ولقد قضت المحكمة العليا: "ينعقد الاختصاص المحلي في الدعوى المتعلقة بالحقوق الشخصية العقارية لا من محكمة الواقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه.

1 - المواد 311 إلى 317 من قانون الإجراءات الإدارية والمدنية.

2 - المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

:
لأن القاعدة العامة في الاختصاص الإقليمي هي أن المدعي يسعى إلى المدعى علي
في أقرب المحاكم إلى موطنه "Acter sequitur forum rei" وهي قاعدة قديمة كانت
موجودة في القانون الروماني وتم إدراجها في أغلب التشريعات الحالية⁽¹⁾.

الفرع الثاني:

الاختصاص النوعي.

يرمي هذا المعيار إلى تحديد اختصاصا المحكمة بدعوى معينة بالنظر إلى طبيعة
الرابط القانونية محل الحماية بصرف النظر عن قيمتها⁽²⁾.

ويقصد بالاختصاص النوعي توزيع العمل بين طبقات المحاكم داخل الجهة القضائية
الواحدة على أساس نوع الدعوى، تجاري، شؤون أسرة، اجتماعي، استعجالي ...

يرى البعض أن الاختصاص النوعي للمحاكم لا بد أن يواكبه تخصص القضاة، وذلك
لأن قوام المحكمة قاضيه، فإذا ألحق بمحكمة قاض لم يتخصص فيما يعرض عليها من
قضايا، ضاعت الحكمة من تخصصه، وضاعت في ذات الوقت الحكمة من تخصص
المحكمة ذاتها بالنظر في نوع معين من الدعاوى⁽³⁾ ولا يعرف النظام القضائي الجزائري هذا
التخصص إلا في حدود ضيقة وهي الأقطاب القضائية المتخصصة المنشأة بموجب المادة
6/32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يقصد بالاختصاص النوعي للمحاكم، الاختصاص العام وفقا لنص المادة 32 من
قانون الإجراءات المدنية والإدارية بمعنى أن تفصل المحكمة في جميع القضايا لاسيما

1 - (... Cette règle est traditionnelle. Elle existait dans le droit romain dans le droit canonique, dans le droit coutumier, nous la voyons acceptée actuellement par toutes les législations étrangères. C'est une règle d'une universalité et d'une permanence incontestables...), Voir VINCENT Jean et GUINCHARD Serge, Procédure civile, 27 éd pari, op cit, P 352.

2- فتحي والي، الوسيط في قانون القضاء المدني، مطبعة جامعة القاهرة، والكتاب الجامعي، 2008، ص 223.

المدينة والتجارية والبحرية والاجتماعية والعقارية وقضايا شؤون الأسرة والتي تختص بها إقليميا.

الاختصاص النوعي للقضاء العادي للفصل في منازعات الشهر العقاري يؤول إلى القسم العقاري والذي استحدثته وزارة العدل على مدى المحاكم بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1994/04/01 المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1996/09/15 ولا تتمتع هذه الأقسام باختصاص نوعي وإنما إجراء تنظيمي لتسيير وتسهيل الفصل في المنازعات العقارية.

ويختص القسم العقاري حسب نص المادة 511 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية، كما يختص بالقضايا المنصوص عليها في المواد 512-513-514-515-516-517 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وما يهمنا هو ما جاءت به المادة 515 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها: « ينظر القسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على العقود تم شهرها ».

والمادة 516 النتيجة فيها: «ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص ».

لقد حسمت المادة 515 الجدل الذي كان قائما في الاختصاص القضائي بين القضاء العادي والقضاء الإداري في منازعات العقود التوثيقية المشهورة وبذلك أولى الاختصاص فيه إلى القضاء العادي في قسمة العقاري، كما استقر عليه الاجتهاد القضائي على إسناد سلطة النظر وإبطال العقود المشهورة إلى القاضي العادي بصفته حامي الحقوق الفردية الناتجة عن تلك العقود، ولقد تخطى القضاء الإداري في العديد من الأحيان عن الفصل في مثل هذه المنازعات.

وهذا ما أكدته مجلس الدولة في عدة قرارات منها القرار رقم 294199 المؤرخ في 2000/06/12 والذي جاء فيه: « إن العقد التوثيقي تخرج مسألة إلغائه من نطاق

صلاحيات القاضي الإداري، مما يتعين إخراج الوالي ومدير أملاك الدولة من الخصام والتصريح بعدم الاختصاص».

بذلك فإن المادة 515 أكدت ما استقر عليه الاجتهاد الأخير على اختصاص القضاء الإداري (العقاري) على أساس أن العقود التوثيقية ليست بقرارات ولا عقود إدارية حتى يتم الطعن في صحتها أمام الجهات القضائية الإدارية.

يختص القضاء العادي (القسم العقاري) أيضا بالفصل في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين أشخاص القانون الخاص حسب المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

لقد سبق الإشارة في القسم الأول إلى مفهوم الترقيم المؤقت والذي يمكن أن تتنازع في صحته أشخاص القانون الخاص أو أشخاص القانون العام وبذلك ينقسم الاختصاص ويتحدد بالنظر إلى أطراف الدعوى ومنه يعود الاختصاص إلى القضاء الإداري للنظر في الترقيم المؤقت إذا كان أحد أطراف الدعوى شخص من أشخاص القانون العام⁽¹⁾.

وعن طبيعة الاختصاص النوعي، فإنه من النظام العام ويقضي به القاضي من تلقاء نفسه في أي مرحلة كانت عليها الدعوى وفقا لنص المادة 36 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا لما رآه المشرع من أن توزيع الاختصاص النوعي لا يتعلق بمصلحة الخصوم أنفسهم وإنما يتعلق بترتيب طبقات المحاكم وقدرة كل منها على الحكم فيما اختصت به، وبملائمة المواعيد التي تراعى والإجراءات التي تتبع أمام كل منها لنوع القضايا التي تختص بها⁽²⁾.

1 - إن إسناد منازعة الشهر العقاري المتعلقة بالترقيم المؤقت إلى القضاء الإداري في مدى قدرة القاضي الإداري بالفصل في هذه المنازعة، علما بأن القضاء العقاري أولى بالنظر فيه لما لدور القاضي العقاري المتابع لعمليات المسح منذ انطلاقتها، مما يجعله أكثر قربا من هذه المنازعات وبذلك فلا يوجد أي مبرر ينزع فيه الاختصاص من القاضي العقاري ويسند إلى القاضي الإداري لمجرد أن أحد أطراف الدعوى هو شخص من أشخاص القانون العام.

2- عبد الوهاب العشماوي والمحامي محمد العشماوي والمحامي، قواعد المرافعات في التشريع المصري والمقارن، الجزء الأول، مكتبة الادب القاهرة 1957، ص 385.

رغبة من المشرع في ضمان سرعة الفصل في الخصومات، وتقاديا للدفع المعطلة للدعوى وكثرة النفقات، أجاز للمحكمة بمقتضى نص المادة 32 الفقرة الخامسة أن تحيل القضية إلى القسم المختص حتى لا يتحمل رافعها عن الاضطرار إلى تجديدها بدعوى أخرى وهذا ما يعرف بمسألة الإحالة.

الفرع الثالث :

طبيعة الحكم الصادر في الدعوى.

تتقسم الأحكام أو الأوامر القضائية الفاصلة قبل التطرق لموضوع الدعوى إلى أحكام تمهيدية وأحكام تحضيرية وتظهر صعوبة التمييز في أنّ الحكم الوحيد في دعوى مماثلة، يمكن أن يكون تحضيريا أو تمهيديا ومثال ذلك الحكم بتعيين خبير تقدير الأضرار التي لحقت المدعي ويكون تحضيريا حيث يكون غرضه التأكد من وقوع الخطأ من المدعي عليه⁽¹⁾.

ولعدموجود أيّ نص في القانون يسمح بالتفرقة بين الحكم التمهيدي والحكم التحضيري فقد اعتبرت المحكمة العليا في مسألة تكييف تتعلق بقانون قضاة الموضوع استخلاصها من وقائع الدعوى وتخضع لرقابتها.

ومن خلال أحكام المحكمة العليا نستخلص أنّ الحكم يكون تمهيدي في الحالات التالية:

1. فصل في جانب من جوانب النزاع.
2. مس بحقوق الطرفان.
3. قيد القاضي رأيه في النزاع.
4. يمكن أن نستشف أو نتنبأ من خلاله اتجاه المحكمة في موضوع النزاع، وينبئ لصالح أيّ من الخصمين سيصدر.

1 - بوشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية نظرية الدعوى، نظرية الخصومة والإجراءات الاستثنائية ، مرجع سابق، ص 283.

ومن أمثلة الحكم التمهيدي نذكر الحكم في دعوة التعويض بتقسيم المسؤول بين الأطراف وتعيين خبير لتقدير الضرر، والحكم بتعيين خبير لتقدير الحجز الذي أصاب الضحية⁽¹⁾ أو لتصفية الشركة⁽²⁾، أو لإعداد المشروع قسمة تبيان مدى أحقية المطعون ضدهم في التركة في دعوى يتنازع فيها الأطراف حول وجود هذا الحق⁽³⁾، أو بتكلفة بوضع مشروع قسمة عقار ينكر المدعى عليه أو تكون المدعية شريكة له ويدفع في وجود دعوى منظورة أمام القضاء موضوعها إبطال عقد ملكية المدعية لنفس العقار محل النزاع، أو لتكلفة بمهمة الانتقال إلى ملكية المدعيات قصد التعرف على درجة التعري الصادر من المدعى عليه على مساحة الأرض التابعة للمدعيات مع تحديد المساحة المستغلة دون حق من المدعى عليه، والحكم الذي أعترف بمبدأ القسمة المطلوبة وعين موثق لإجرائها.

أما في العكس الحالات المذكورة وحين يصدر حكما محله وإجراء تحقیقات تسمح للقاضي بالإلمام أكثر بموضوع النزاع والفصل فيه على ضوء نتائجها، فإن الحكم يكون تحضيريا ومن الأمثلة نذكر:

الحكم بانتقال المحكمة للمعاينة والحكم بإجراء التحقيق للسماع للشهود قصد تحديد المسؤول عن الحدث والحكم بتعيين توثق خبير للقيام بمتلكات المالك وإجراء فريضة جدلية وتحرير مشروع قسمة⁽⁴⁾ أو البحث في مزاعم الأطراف وعند الاقتضاء القيام بمشروع قسمة معتمدة على فريضة⁽⁵⁾.

1 - قرار المجلس الأعلى رقم 24509 الصادر بتاريخ 1983/3/3، المجلة القضائية 1- لسنة 1999، ص ص 26، 28.

2 - قرار المحكمة العليا رقم 48277، الصادر بتاريخ 1991/3/3، المجلة القضائية 1، سنة 1993، ص ص 97، 99.

3 - قرار المجلس الأعلى رقم 43727 الصادر بتاريخ 1986/12/01، المجلة القضائية 3- لسنة 1993، ص ص 47، 52.

4 - قرار المجلس الأعلى رقم 35351 الصادر بتاريخ 1984-12-13، المجلة القضائية 4 سنة 1989 ص ص 95-96 وكذلك قرار المحكمة العليا للغرفة المدنية للقسم الأول - رقم 85-83-5 الفهرس رقم 240 الصادر بتاريخ 1992-02-26 (غير منشور).

5 - قرار المجلس الأعلى رقم 34970 الصادر بتاريخ 1985-05-29 المجلة القضائية 1، 1989، ص ص 64-65.

والحكمة بتعيين خبير لتقدير قيمة التعويض إخلاء من (2/194) من قانون تجاري⁴ والحكم بتصفية الحسابات في دعوة تصفية الشركة⁽¹⁾.

وتبدو أهمية بين الحكمين فيما يلي:

أ- يجوز استئناف الحكم التمهيدي ما لم ينص القانون على خلاف ذلك وهو عكس الحكم التحضيري الذي لا يجوز استئنافه سوى مع الحكم القطعي م 106.

ب- يجوز الحكم التمهيدي الذي يفصل في جزء هذا الموضوع حجّة الشيء المقضي فيه خلاف للحكم التحضيري.

ولقد أشارت المادة 298 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى الأحكام الصادرة قبل الفصل في الموضوع بحيث تنص "الحكم الصادر قبل الفصل في الموضوع هو الحكم الأمر بإجراء تحقيق أو تدبير مؤقت ألا يجوز هذا الحكم حجّة الشيء المقضي فيه لما يترتب على هذا الحكم تخلي القاضي عن النزاع".

ونفهم من هذه المادة أنّ الأحكام الصادرة قبل الفصل في الموضوع هي الأحكام غير القطعية التي تتضمن إجراءات معينة تمكن الوصول إلى الفصل في النزاع أو المحافظة على حقوق المتنازع فيها بغير أن تقطع في موضوع أو جزء منه أو مسألة من مسائل الفرعية به⁽²⁾.

وهذه الأحكام على ثلاثة أنواع:

- الأولى: الصادرة قبل الفصل في الموضوع والمقصودة لتهيئة القضية للمرافعة.

- الثانية: صادرة قبل الفصل في الموضوع ومتعلقة بإجراءات الإثبات.

- الثالثة: وقتية تتضمن إتخاذ قرار لا يقصد به تمكن القاضي من الفصل في النزاع

وإنما يرد بها حماية حقوق الخصوم ريثما يصدر الحكم القطعي في موضوع الخصومة.

ويتعين القاضي في الأحكام الصادرة قبل الفصل في الموضوع إنّما يتعين خبير عقاري مع إنشاء له مهاماً بقيام بالخبرة، ألا وهي إجراء يقصد به للحصول على المعلومات الفنية في

1 - قرار المجلس الأعلى رقم 33496 الصادر بتاريخ 17-11-1984 المجلة القضائية 1- 1989، ص 161.

2 - طاهري حسين، شرح لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الصادر بموجب قانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008م، جزء الأول، دار الخلدونية، الجزائر، ص 128.

المسائل التي قد تعرض على القاضي ولا يستطيع العلم بها، بل أنه لا يجوز للمحكمة أن يقضي في مسائل القضية يعملها، بل يجب الرجوع عنها إلى رأي أهل الخبرة⁽¹⁾.

وعلى الخبير أن يقدم تقرير بنتيجة أعماله ويودع الخبير تقرير ومحاضر أعماله وما سلم إليه من أوراق قلم الكتاب ومتى أودع التقرير يبلغ كل من الفرقاء نسخة عنه ثم يتلى علنيا في الجلسة والمحكمة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب أحد الخصوم أن تدعو الخبير للمناقشة في تقريره، ويبيدي الخبير رأيه مؤيدا بأسبابه وتوجه إليه المحكمة فتلقى نفسها أو بناء على طلب الخصوم ما تراه من الأسئلة مفيدا في الدعوى.

ورأي الخبير لا يقيد المحكمة حلها في صدد سلطتها التقديرية أن تأخذ بتقرير الخبير كله أو ببعض ما جاء وتطرح بعضه لأنها غير مقيدة بأراء أهل الخبرة. في الحكم الصادر بالخبرة:

تنص المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية على أنه: «يجوز القاضي من تلقاء نفسه أو بطلب أحد الخصوم تعيين خبير أو عدة خبراء من التخصص أو من تخصصات مختلفة»⁽²⁾.

-الإثبات بشهادة الشهود:-

وشهادة الشهود أو البيئة هي إخراج شخص من غير أمر في الخصومة إعلام القضاء بواقعة حدثت عن غيره ويترتب عليها حق لغيره.

-الأصل أن تكون شهادة الشهود مباشرة، فيخبر الشاهد لما وقع تحت بصره وسمعه كمن شهد حادثة أو تعاقد فيروي ما سمعه أو رآه.

غير أنه بجانب الشهادة المباشرة، وتوجد صورة أخرى للشهادة وهي:

شهادة السماعية وفيها يشاهد بما سمع بالواقعة رواية عن شخص آخر والشهادة بالسماع وفيها شهد الشاهد لما هو شائع بين الناس وتكون الشهادة بالسماع في حالات هي الدعاة النسب والوقف الصحيح الموقوف لجهة الخير منذ مدة طويلة ولا ترقى الشهادة غير

¹ - نبيل صغير، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008م،

دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص 201.

² - المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

المباشرة إلى مرتبة الشهادة المباشرة فقيمة الشهادة السماعية في الإثبات أقل من الشهادة الأصلية.

والإجراءات الخاصة بالشهادة والواقع أن إجراءات الإثبات لشهادة الشهود تبدأ بطلب يتقدم به الخصم يستأذن فيه المحكمة سماع الشهود لإثبات واقعة معينة يسمى طلب سماع شاهد.

يجب أن يحتوي الطالب:

- اسم الشاهد وعنوانه.
- علاقة الشاهد بموضوع الدعوى.
- الواقعة التي يستدل شهادته عليه.
- أهمية الشهادة.

فإذا قبلت المحكمة هذا الطلب أصدرت حكم بالإحالة إلى التحقيق لسماع الشهود حيث يحدث القاضي في الحكم الأمر بسماع الشهود الوقائع التي سمعت حول ويوم وساعة الجلسة المحددة في ذلك مع مراعاة الظروف الخاصة بكل قضية. ويتضمن هذا الحكم دعوة الخصوم وإحضار شهودهم في اليوم والساعة المحددة للجلسة.

ويجوز إعادة سماع الشهود ومواجهة بعضهم البعض⁽¹⁾، إذ أكد بما يلي *يحدد القاضي في الحكم الأمر بسماع الشهود، الوقائع التي يسمعون حولها، ويوم وساعة الجلسة المحددة لذلك، مع مراعاة الظروف الخاصة بكل قضية. يتضمن هذا الحكم دعوة الخصوم للحضور و إحضار شهودهم في اليوم والساعة المحددين للجلسة*.

أما في ما يخص شهادة الشهود قد حددتها المادة 160 كما يلي:

* تدون أقوال الشهادة في محضر يتضمن المحضر البيانات الآتية:

1. مكان ويوم وساعة سماع الشاهد.
 2. حضور أو غياب الخصوم،
 3. اسم ولقب ومهنة وموطن الشاهد،
 4. أداء اليمين من طرف الشاهد، ودرجة قرابته أو مصاهرته مع الخصوم أو تبعيته لهم،
 5. أوه التجريح المقدمة ضد الشاهد عند الاقتضاء،
 6. أقوال الشاهد والتنويه بتلاوتها عليه.
- السلطة القاضي في تقدير شهادة الشهود.*

أن الأحكام قبل الفصل في الموضوع للقاضي السلطة التقديرية للأمر بإجراء تحقيق و سماع الشهود أو تعيين خبير للمعاينة الميدانية ليصدر القاضي المختص في الأخير حكماً إما بتثبيت الانحراف على الترقيم المؤقت أو رفع اليد على المعارضة والأمر بمواصلة الإجراءات أو بعد صيرورة الحكم النهائي واستخراج النسخة التنفيذية ويتعين على المعنى القيام بالإجراءات التي يفرضه القانون في هذا المجال من تسجيل الحكم لدى مصلحة الطابع والتسجيل ودفع الرسوم التسجيل إزاء ذلك ثم القيام بإجراءات الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية لكي يتمكن المحافظ العقاري في الأخير من مواصلة إجراءات الترقيم العقاري وإصدار الدفتر العقاري لمصلحة الشخص الذي صدر لفائدته الحكم النهائي القاضي برفع الاعتراض على الترقيم العقاري.

المطلب الثاني

شروط رفع الدعوى القضائية

يمكن تقسيم شروط رفع الدعوى القضائية إلى شروط عامة تنطبق على جميع الدعاوى القضائية وإلى شروط خاصة بنوع الدعوى القضائية حسب موضوع النزاع وهذا ما سوف نبينه على النحو التالي:

الفرع الأول

الشروط العامة لرفع الدعوى القضائية

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

أولا-الشروط المتعلقة بعريضة افتتاح الدعوى:

بالرجوع إلى نص المادة 815 من ق.إ.م.إ نجدها تنص على أنه: «ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من طرف محام».

كما نصت المادة 816 من نفس القانون على أنه: «يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من هذا القانون».

وبالرجوع للمادة 15 نجدها تحدد البيانات الشكلية لعريضة افتتاح الدعوى فيما يلي:

- 1-الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
- 2-اسم ولقب وموطن المدعى.
- 3-اسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له⁽¹⁾.
- 4-الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي⁽²⁾، ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.

5-عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى⁽³⁾.

6-الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.

1 - من أجل إعطاء المحكمة الفرصة في رقابة مدى احترام المدعى لمبدأ الحق في الدفاع ومن أجل تسهيل عملية التنفيذ بعد مرحلة صدور الحكم.

2 - على أساس أن الاختصاص النوعي للمحكمة يتحدد بحسب طبيعة الشخص المعنوي سواء كان مدعيا أو مدعى عليه.

3 - كون المادة 323 من القانون المدني تنص صراحة: «على الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه».

ولقد رتب المشرع على المدعى الذي يخلف إحدى البيانات المذكورة أعلاه، جزاء عدم قبول العريضة شكلا واعتبر ذلك من النظام العام الدليل على ذلك أن المادة جاءت تحت صيغة الوجوب، وبالتالي متى تبين للقاضي مخالفة المادة المذكورة أعلاه فإنه يثير ذلك من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى إثارتها من طرف المدعى عليه أو المدخل في الخصام إن وجد. وبتحليل نص المادة 15 المذكورة أعلاه نجد أن المشرع قد اشترط لقبولها شكلا جملة من القواعد يمكن تلخيصها فيما يلي:

أ-الكتابة:

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

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

ب-تحديد جميع أطراف الخصومة القضائية:

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

1 - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية الهيئات والإجراءات، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص 292.

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

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

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

لا يمكن للقاضي المطروح عليه النزاع أن يفصل وفقا لمبادئ العدالة والشرعية، ما لم يكن ملما بالموضوع إماما شاملا، ولا يكون كذلك إلا إذا قام المدعي ضمن عريضة افتتاح الدعوى بعرض الوقائع والطلبات والوسائل التي يؤسس عليها دعواه، وبالتالي وجب على المدعي رافع الدعوى أن يضمن في عريضة افتتاح الدعوى العناصر التي أسس عليها دعواه لتمكين خصمه من مناقشة الأدلة والوقائع المقدمة للمحكمة، كما أن هاته الأخيرة لا يمكنها البت في الدعوى إلا إذا قام المدعي بتحديد طلباته تحديدا دقيقا نافيا للجهالة بغية الوصول في آخر المطاف إلى رقابة قانونية بحتة من طرف المحكمة المعروضة عليها النزاع ولتسهيل تنفيذ الحكم في حالة قبول الطلبات المقدمة من المدعي، كأن يطلب مثلا إلغاء قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الإيداع مع تعويض عن الضرر الذي أصابه جراء ذلك.

د-شمول العريضة على تحديد الجهة القضائية المختصة وعدد النسخ بعدد الخصوم:

يهدف تحديد نوع الجهة القضائية المرفوعة أمامها النزاع وتاريخ ومكان الجلسة إلى إعلام المدعي عليه بالمعلومات الضرورية التي تمكنه من الحضور في الخصومة وبالتالي إبداء دفوعه في الوقت والمكان المحددين قانونا. أما عن شرط تعدد نسخ العريضة بتعدد الخصوم، فهو أمر منطقي من الناحية القانونية على أساس أن جميع أطراف الدعوى

متساوون في الحق في إبداء وسائل دفاعهم ولا يمكن تحقيق ذلك إلا إذا قبلوا بنفس المعاملة التي يستلزمها قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مع الإشارة أن قاعدة تعدد النسخ بتعدد الخصوم لا تخص فقط عريضة افتتاح الدعوى بل تمتد لتشمل جميع المذكرات الجوابية وملفات الموضوع لكل طرف.

ثانياً - الشروط المتعلقة بالمدعي.

تنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية ما يلي: « لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة ومصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون. يثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه، كما يثير تلقائياً انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون ».

يفهم من المادة المذكورة أعلاه أنه لا يمكن رفع دعوى قضائية إلا من ذي صفة وبالتالي لا تثبت الصفة إلا بعد إثبات الحق والاعتداء عليه، فيكون لصاحب الحق المعتدى عليه صفة في مقاضاة المعتدي⁽¹⁾. كما لا تثبت صفة المعتدي⁽²⁾، إلا بإثبات أنه فعلاً مرتكب الاعتداء والتشكيك في المركز القانوني للمعتدى عليه.

أما عن المصلحة فيمكن تعريفها على أنها تلك الفائدة المرجوة من رفع الدعوى القضائية على أن تكون قائمة وقت رفع الدعوى وقانونية أي يحميها القانون وعملية على أساس أن القضاء يهدف إلى حماية حقوق ومصالح الأشخاص ولا يهدف إلى إقرار النظريات الفقهية دون الأخرى⁽³⁾.

1 - مسعود شيهوب، مرجع سابق، ص 311.

2 - الجدير بالذكر أن صفة التمثيل القضائي للمحافظ العقاري لا تتجسد إلا برفع الدعوى القضائية ضد وزير المالية ممثلاً بالمحافظ العقاري المختص إقليمياً، أنظر المادة الثانية من القرار الوزاري المؤرخ في 20/02/1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية.

3 - مسعود شيهوب، مرجع سابق، ص 312.

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

فإذا كان شخصا طبيعيا يجب أن يكون سنه يفوق 19 التاسعة عشر وان يكون عاقلا غير محجورا عليه، أما إذا كان قاصرا أو بالغاً سن الرشد لكنه لا يتمتع بكامل قواه العقلية فيجب أن تباشر الدعوى القضائية عن طريق وليه وهو أبوه وفي حالة وفاته أن حصول مانع لهذا الأخير يمكن للأمر أن تحل محله⁽¹⁾.

أما إذا كان شخصا معنوياً، فيجب أن يكون وقت رفع الدعوى قد استوفى الشروط الشكلية التي تؤهله أن يكون مدعياً أو مدعى عليه، وأن يكون ممثله أمام القضاء يتمتع بالصفة القانونية التي أعطاه القانون إياها. مع الملاحظة أن فروع ووكالات الشركات المدنية التجارية لا تتمتع بأهلية التقاضي على أساس أن المادة 49 من القانون المدني⁽²⁾. قد اعتبرت الشركات المدنية والتجارية أشخاص اعتبارياً دون فروعها أو وكالاتها.

وقد رتب المشرع عن انعدام الأهلية أو التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي بطلان العقود القضائية والإجراءات من حيث الموضوع، مع وجوب إثارت الجهة القضائية البطلان المعروض عليها في النزاع تلقائياً⁽³⁾.

الفرع الثاني:

الشروط الخاصة برفع الدعوى القضائية.

بعد تناول الشروط الخاصة برفع الدعوى القضائية بوجه عام والتي تنطبق على جميع الدعاوي القضائية أمام القضاء، نحاول دراسة الشروط الخاصة للدعوى المرفوعة من قبل

1 - أنظر المادتين 81 و 87 من القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09/06/1984 المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27/02/2005 المتضمن قانون الأسرة.

2 - تم تعديلها بموجب القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2050.

3 - أنظر المادتين 64 و 65 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر عدد 21 المؤرخة في 23/04/2008.

المستفيد من عملية المسح العقاري والرامية إلى إلغاء قرار رفض الإيداع أو رفض الإجراء وذلك على النحو التالي:

أولاً- احترام الميعاد المقرر قانوناً لرفع الدعوى:

لقد أعطى المشرع للمتضرر من قرار رفض الإيداع أو إجراء الشهر مهلة شهرين من أجل الطعن القضائي تسرى من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار أو من تاريخ الإشهار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها، وهذا ما أكدته الفقرة الأخيرة من المادة 110 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المذكور أعلاه.

وتبعاً لذلك فإذا لم يبلغ المتضرر من قرار الرفض، فإن أجل رفع الدعوى القضائية تبقى مفتوحة يجوز فيها رفع الدعوى القضائية من طرف المدعي في أي وقت شاء. مع الإشارة أن فوات المدة القانونية لرفع الدعوى القضائية أمام الجهة القضائية المختصة، يجعل هاته الأخيرة ملزمة بالقضاء بعدم قبول الدعوى لسقوط الحق في الحماية القضائية طبقاً للمواد 67، 68، 69 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. وقد لا تحكم الجهة القضائية المعروضة عليها النزاع بعدم قبول الدعوى لانقطاع المهلة التي حددها القانون في حالة الطعن أمام جهة قضائية إدارية غير مختصة، أو حالة طلب المساعدة القضائية أو حالة وفاة المدعي أو تغير اهليته أو حالتي القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ⁽¹⁾.

كما يجب الإشارة إلى أن المواعيد تحسب كاملة، وبالتالي فلا يجب حساب اليوم الأول من التبليغ ولا اليوم الأخير منه، وإذا صادف آخر يوم من الميعاد يوم عطلة⁽²⁾، يمدد لليوم الذي يليه.

أ- مراعاة الاختصاصين الإقليمي والنوعية للجهة القضائية المعروض عليها النزاع:

ما دام الأمر يتعلق بقرار رفض الإيداع أو الإجراء الخاص بعقار معين، فإن العبرة في الاختصاص الإقليمي مكان وجود العقار، وبالتالي فإن المحكمة المختصة إقليمياً في النظر

1 - أنظر المادة 802 من القانون رقم 09-08 المذكور سابقاً.

2 - كأيام العطل الأسبوعية والمناسبات الوطنية والدينية المدفوعة الأجر من طرف المديرية العامة للتوظيف العمومي.

في النزاع هي المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار محل قرار الرفض سواء تعلق الأمر بالإيداع أو بالإجراء وهذا ما أكدته المواد 37 و38 و803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أما عن الاختصاص النوعي، فولاية النظر في القضايا المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري ترجع إلى المحاكم الإدارية على أساس أن المحافظة العقارية ما هي إلا مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، وعملا بنص المادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه كلما تعلق الأمر بدعوى قضائية يكون فيها أحد الأطراف⁽¹⁾، شخصا معنويا خاضعا للقانون العام فإن الاختصاص النوعي فيها يؤول مباشرة إلى القضاء الإداري.

مع الإشارة أن الاختصاص الإقليمي والنوعي للمحاكم الإدارية من النظام العام وبالتالي يجوز إثارة الدفع بعدم الاختصاص من أحد الخصوم في أية مرحلة كانت عليها الدعوى، ويجب أثارته تلقائيا من الجهة القضائية المعروض عليها النزاع، عكس الاختصاص الإقليمي للقضاء العادي والذي لا يمكن أن يحكم به القاضي إلا إذا أثير من طرف المدعى عليه قبل الولوج في الموضوع أو الدفع بعدم القبول مع ضرورة تسبب ذلك وتعيين المحكمة المختصة إقليميا وذلك كله تحت طائلة رفض الدفع⁽²⁾.

ب- ضرورة إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا:

تنص المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على ما يلي : إن دعاوي القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو أبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم أشهرها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14-4 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 8 ذو القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل

1 - يقتصر مفهوم أطراف الدعوى القضائية في هذا المجال على المدعي والمدعى عليه والمتدخل في الخصام، وبالتالي يستثنى من ذلك المدخل في الخصام والذي يكون دوره فقط في إثبات واقعة مادية أو تصرف قانوني معين.

2 - أنظر المادتين 51 و52 من القانون رقم 08-09 المذكور سابقا.

العقاري وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار.

وتنص المادة 17 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: «يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلق بعقار⁽¹⁾ و/أو حق عيني عقاري مشهور طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار».

وتنص المادة 519 من ذات القانون المذكور أعلاه على ما يلي: «ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقص حقوق قائمة على عقود تم شهرها».

يفهم من النصوص القانونية المذكورة أعلاه، انه كلما تعلق الأمر بدعوى قضائية يكون محلها فسخ أو أبطال أو تعديل أو نقص حقوق عينية عقارية أصلية كانت أو تبعية وجب شهر عريضة افتتاح الدعوى أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

وقد ألزم المشرع الجزائري هذا الإجراء على المدعي حماية لمصالح الغير حسن النية، وذلك لتمكينه من الاطلاع قبل إبرام أي عقد من العقود الناقلة للملكية أن العقار موضوع المعاملة محل نزاع قضائي.

وبالتالي فإن النزاع القضائي المطروح أمام مختلف الجهات القضائية العقارية لا يحول دون قيام المالك بالتصرف في عقاره⁽²⁾، على أساس انه لا يمكن حرمان الحق في التصرف

1 - لقد أخطأ المشرع الجزائري في هذه المادة عندما ألزم شهر عريضة افتتاح الدعوى في كل الدعوى المتعلقة بالعقار، وكان الأجدر به أن يقتصر في إلزامية الشهر في الدعاوي التي يكون محلها فسخ أو إبطال أو تعديل أو نقص حقوق عينية عقارية مشهورة لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا

2 - وهذا ما أكدته المذكرة رقم 3875 المؤرخة في 1993/07/22 التي لفتت انتباه مديري الحفظ العقاري إلى أن الدعاوي القضائية تشهر لغرض حفظ حق المدعي في حال صدور الحكم لصالحه ولا توقف أي إشهار لاحق.

في المال بمجرد رفع دعوى قضائية قد تنتهي بقبول طلبات المدعي، كما يمكن أن تنتهي برفض الطلبات لعدم التأسيس.

أما عن موقف القضاء من مدى اعتبار عملية شهر عريضة افتتاح الدعوى قيد على مباشرة الخصومة من عدمها، فقد وجدناها متباينة ومختلفة أين انقسم إلى رأيين:

الرأي الأول: يعتبر شهر عريضة افتتاح الدعوى ليس قيد على رفع الدعاوى على أساس أن عملية الشهر قد جاءت لحماية المصلحة الخاصة للمدعي، وبالتالي لا يمكن أن يواجه بنقيض إرادته إذا لم يتم بالإجراء المطلوب وهذا ما ذهب إليه الغرفة المدنية للمحكمة العليا في القرار رقم 130145 المؤرخ في 12 جويلية 1995 والذي أهم ما جاء فيه:

"أن عدم شهر الدعوى⁽¹⁾ في المحافظة العقارية لا يترتب عليه أي بطلان، إذ أن تطبيق المادتين 13 و 14 من الأمر رقم 74-75 قد أحال المشرع على المرسوم 63-76 الذي ينص في المادة 85 منه على عدم قبول الدعوى إذا لم يتم إشهارها، إذ أن اشتراط إشهار العريضة قبل تسجيلها لدى أمانة ضبط المحكمة يعد قيد على رفع الدعوى استحدثه هذا المرسوم وفي حالة وجود تعارض بين أحكام هذا المرسوم وقانون الإجراءات المدنية فيطبق التشريع العادي، وي طرح التشريع الفرعي وبالتالي فغن قبول قضاة الموضوع لدعوى من دون أن يسبق شهر عريضتها لا خرقا لأحكام القانون"⁽²⁾.

الرأي الثاني: يعتبر عدم إشهار عريضة افتتاح الدعوى يؤدي حتما إلى القضاء بعدم قبول الدعوى وهذا ما أكدته القرار الصادر من الغرفة العقارية تحت رقم 186626 بتاريخ 24 مارس 2000 أن جاء فيه:

1 - يعاب على بعض قضاة المحكمة العليا عدم الدقة في تحديد المصطلحات على أساس أن عريضة افتتاح الدعوى هي التي تشهر وليس الدعوى القضائية.

2 - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 151.

" تمسك الطاعن بعدم شهر الدعوى من طرف المدعين الأصليين وعدم مراعاة قضاة الموضوع أحكام المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 يعرض القرار للنقض "(1).

ونحن من أصحاب الرأي الثاني خاصة بعد صراحة النص الذي جاء في المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وبالتالي يظهر جليا أن المشرع الجزائري قد أخضع جميع الدعاوي المذكورة سابقا لعملية الشهر العقاري ورتب جزاء خطيرا في حالة إغفال عملية الشهر يتمثل في القضاء بعدم قبول الدعوى والذي يثيره القاضي من تلقاء نفسه ولو لم يثره الأطراف المتخاصمة، وذلك باعتبار هذه القاعدة من النظام العام وغير مرتبطة بمصلحة الأطراف كما كان يعتقد سابقا وهذا لأن عملية إشهار السجل العيني وتأسيسه هي مرتبطة بالنظام العام وكل ما يتعلق بالمساس بالإجراءات المتخذة من أجل تأسيس نظام الشهر العيني وإرساء قواعد من إنشاء السجل العيني وإرساء قواعد من إنشاء للسجل العيني وإعداد البطاقات العقارية(2).

ثانيا - آثار صدور القرار القضائي المنتظر:

إذا ما تم رفع الدعوى القضائية الرامية على إلغاء قرار رفض الإيداع أو رفض الإجراءات الصادر من المحافظة العقارية المختص إقليميا تصدر الجهة القضائية إما:

قرارا قضائيا تؤدي فيه طلبات المدعي وبالتالي الحكم بإلغاء قرار الرفض وهنا وجب على المحافظ العقاري تنفيذ القرار بعد أن يصبح نهائيا وذلك بمواصلة إجراءات الشهر العقاري بطريقة عادية.

1 - الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول لسنة 2004، ص 166.

2 - لبيض ليلي، شهر الدعاوي القضائية في القانون الجزائري، قراءة في نص المادتين 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم: 08-09، مقال منشور في مجلة الفكر الصادر من كلية الحقوق والعلوم السياسية، لجامعة محمد خيضر-بسكرة، العدد التاسع، ماي 2013، ص 324.

أو قرارا قضائيا ترفض فيه طلبات المدعي وبالتالي فإن الجهة القضائية تحكم بشرعية قرار رفض الإيداع أو الشهر وفي هذه الحالة وجب على المحافظ العقاري القيام بتأشير الحكم على جميع الوثائق العقارية الخاصة بالعقار موضوع الشهر⁽¹⁾.

الفرع الثالث

الدعاوي المرفوعة من طرف الغير الهادفة إلى إلغاء الدفتر العقاري

لقد رتب المشرع الجزائري عن حيابة الشخص للدفتر العقاري إثر إثبات ملكيته عن العقار موضوع السند، إلا أنه في المقابل لم يعطي حصانة قضائية كاملة لذلك السند ولذلك لعدة إعتبارات منها ما هو متعلق بالغير حسن النية، ومنها ما هو متعلق بمخالفة إجراءات إصدار الدفتر العقاري من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليميا⁽²⁾.

ولمعالجة موضوع الدعاوي المرفوعة لإلغاء الدفتر العقاري ارتأينا تقسيمه إلى قسمين ندرس في القسم الأول أسباب إلغاء الدفتر العقاري وندرس في القسم الثاني آثار إلغاء الدفتر العقاري وذلك على النحو التالي:

أولاً- أسباب إلغاء الدفتر العقاري:

قبل اللجوء مباشرة إلى أسباب إلغاء الدفتر العقاري، وجب التذكير والإشارة إلى أن شروط رفع الدعوى القضائية الرامية إلى إلغاء الدفتر العقاري هي نفسها الشروط المتعلقة برفع الدعوى الدعاوي الخاصة بإلغاء قرار رفض الإيداع أو رفض الإجراء ما عدا ما استثناه القانون بالنص الخاص⁽³⁾.

1 - رمول خالد، المحافظة العقارية كألية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، الجزء الأول، المرجع السابق، ص 142.
2 - وجب التذكير أنه إذا كان أطراف النزاع أشخاص خاضعين للقانون الخاص فإن المحكمة المختصة هي القاضي العقاري، أما إذا كان أحد الأطراف المتنازعة شخصا معنويا عاما فإن القضاء الإداري هو المختص نوعيا بالفصل بالنزاع.
3 - فإذا كانت الدعوى الرامية إلى إلغاء قرار رفض الإيداع أو الإجراء الصادر من المحافظ العقاري تتقادم بمرور مدة شهرين من تاريخ التبليغ طبقا للمادة 110 من المرسوم رقم 76-63 المذكور أعلاه، فإن دعوى إلغاء الدفتر العقاري

أما عن أسباب إلغاء الدفتر العقاري، فباعتبار هذا الأخير لا يصدر إلا من طرف المحافظ العقاري في شكل قرار، فإنه بالتالي يخضع لمدى مشروعيته من عدمها للأحكام العامة التي تضبط النظرية العامة للقرارات الإدارية.

وقد اتفق الفقه والقضاء على أن عيوب القرار الإداري المؤدي لإلغاء هي خمسة وتتمثل أساسا في عيب عدم الاختصاص، عيب الشكل والإجراءات، عيب عدم التسبيب، عيب مخالفة القانون وعيب الانحراف بالسلطة.

فالنسبة لعيب عدم الاختصاص⁽¹⁾، والذي يعد ارتكابه مخالفة لشروط صحة القرار الإداري بشكل عام.

فإذا صدر الدفتر العقاري من شخص غير المحافظ العقاري كأن يكون الختم الموجود داخل الدفتر العقاري خاص برئيس مصلحة في المحافظة العقارية فإن الدفتر العقاري يكون عرضة للإلغاء بسبب مخالفة قاعدة عدم الاختصاص الشخصي.

كما يمكن أن يكون الدفتر العقاري محل دعوى إلغاء مؤسسة من الناحية القانونية الموضوعية إذا تمت مخالفة قاعدة الاختصاص الزمني وذلك بإصدار قرار بمنح الدفتر العقاري قبل الانتهاء من عملية شهر الوثائق المسحية المترتبة عن عملية المسح العقاري.

أما بالنسبة لحالة مخالفة الشكل والإجراءات المقررة لتسليم الدفتر العقاري فالنسبة لشكل الدفتر العقاري لا يمكننا تصور مخالفته على أساس أنه محدد وفقا للنموذج الخاص به، إلا أنه يمكن مخالفة إجراءات تسليمه، كمنحة للمالك دون أن يقوم هذا الأخير بإثبات دفعه للرسوم المتعلقة بشهر الوثائق المسحية، كون أن مصاريف ورسوم الخزينة العمومية تعتبر حقا خالصا للدولة وبالتالي لا يمكن التنازل عنها أو فرضها إلا وفقا للقانون ومن متى تسليم الدفتر العقاري دون دفع تلك الرسوم وجب إلغاءه طبقا لعيب مخالفة الإجراءات.

لا تتقدم إلا بمرور أربعة أشهر من تاريخ التبليغ طبقا للمادة 829 من القانون رقم 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

1 - تعرف قاعدة الاختصاص بأنها القدرة أو الصفة القانونية على ممارسة وإصدار قرار إداري معين باسم ولحساب السلطة الإدارية، راجع ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، المرجع السابق، ص 259.

أما بالنسبة لعيب عدم التسبيب، فالقاعدة العامة في إصدار القرارات الإدارية عدم القيام بتسبيبها وعلى من يدعي عكس شرعيتها إثبات ذلك وإن كان مصدر إصدار الدفتر العقاري ما توصلت إليه لجنة المسح عند قيامها بالتحقيق الميداني، وبالتالي لا يمكن إصدار دفتر عقاري مبني على وقائع مادية أو تصرفات قانونية غير تلك المحددة في الأمر رقم 74-75 والمرسومين رقم 62-76 و 63-76 المذكورين سابقا.

أما بالنسبة لعيب مخالفة القانون عند إصدار الدفتر العقاري، فلا يمكن حصره على أساس أن عيب مخالفة القانون هو أكبر مصدر لدعوى الإلغاء، لأنه يشمل جميع عيوب القرار الإداري، فمتى تبين للمدعي أن المحافظ العقاري قد خالف القانون عند إصداره للدفتر العقاري، لكي يتمكن القاضي الإداري في آخر المطاف القضاء إما بطلب الإلغاء أو برفضه لعدم التأسيس أو الإثبات.

أما عن عيب الانحراف بالسلطة والمقصود به خروج الإدارة على المسعى الذي يفترض أن تعمل لتحقيقه وهو المصلحة العامة، فالملاحظ عن هذا العيب صعوبة الوصول إلى إثبات لأنه يدخل في النية الخفية لمصدر القرار فعلى رافع دعوى إلغاء الدفتر العقاري في هاته الحالة إثبات أن هذا الأخير قد سلم لشخص بقصد المحاباة أو المصلحة وليس احتراماً للقوانين والأنظمة المعمول بها، وفي حالة عدم تمكن إثبات انحياز المحافظ العقاري للشخص الحائز على الدفتر العقاري سوف تقضي الجهة القضائية حكماً برفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني.

ثانيا - آثار إلغاء الدفتر العقاري:

إذا نجح المدعي في الحصول على حكم قضائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري، فإن الحائز أو المدعى عليه يصبح فاقدًا لصفة المالك، وتبعا لذلك فلا يمكنه التصرف في العقار بأي من أنواع التصرفات القانونية سواء كانت ناقلة للملكية أو منصبة على حق من حقوق الانتفاع، ولا يترتب ذلك إلا بعد إمكانية تنفيذ الحكم القضائي من الناحية القانونية وذلك بشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليميا ويكون المحافظ العقاري في هاته الحالة ملزم

بإتلاف الدفتر العقاري الملغى ووضع دفتر عقاري جديد للشخص الذي قررت المحكمة إعطائه إياه، وبمجرد تسلم الشخص الدفتر العقاري الجديد يصبح يتمتع بكافة صلاحيات المالك على أن لا يخالف القانون في ذلك.

الفصل الثاني:

اختصاص القضاء الإداري فينظر المنازعات الناشئة

عن إعداد الدفتر العقاري.

قد كرس المشرع العمل بالمعيار العضوي السائد عند تحديد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية وهي الجهات الولائية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها عملا بالمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾، وتتطابق مع مضمون المادة الأولى من القانون رقم 98/02 الميثت للمحاكم الإدارية⁽²⁾.

وتختص المحاكم الإدارية طبقا للمادة 801 من قانون الإجراءات القانونية والمدنية كذلك بالفصل في:

- 1-دعوى إلغاء القرارات الإدارية ودعاوي التفسيرية والدعاوي فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية المؤسسة العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية
- 2-دعاوي القضاء الكامل
- 3-القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة

ففي المبحث الأول تعرضنا فيه إلى أنواع المنازعات الناشئة عن إعداد الدفتر العقاري أما في ما يخص المبحث الثاني فقد أبرزنا فيه شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

¹- الأمر رقم 09-08، المؤرخ في 25 فبراير 2008، تضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة الرسمية ، عدد 21 المؤرخة في 23 أبريل 2008، الذي ينص على ما يلي : " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.تختص بالفصل في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرف فيها".

²- محمد الصغير بعلي، المنازعات الإدارية، دون طبعة، دار العلوم لنشر و التوزيع، عنابة، 2005، ص115.

المبحث الأول:

أنواع المنازعات الناشئة عن إعداد الدفتر العقاري.

إن عملية إعداد الدفتر العقاري تمر بعدة مراحل، لارتباطها بمسح الأراضي العام، وبعملية تأسيس السجل العقاري، كما أن الدفتر العقاري يبقى الخيار الوحيد، من أجل الوصول إلى التطهير العقاري من جهة، ومن جهة أخرى وضع حد لتعدد الوضعية العقارية في بلادنا، كل ذلك في إطار نظام الشهر العيني للعقارات، لذا فإن الأمر يقتضي أن يتم إعداد الدفتر العقاري وفق قواعد قانونية وتقنية تسمح بالحث على التحديد الدقيق لعقارات والتعرف على الملاك المتعاقدين في المعاملات العقارية.

على هذا الأساس نتناول في هذا المبحث المنازعات الناشئة عن الترقيم النهائي كمطلب أول أما المطلب الثاني فنخصصه للمنازعات الناشئة عن إلغاء الدفتر العقاري.

المطلب الأول

المنازعات الناشئة عن الترقيم النهائي

يقوم المحافظ العقاري ضمن الصلاحيات المخولة له قانونا في القيد الأول بمجرد تسلمه لوثائق المسح، تسجيل هذا الإجراء ضمن محضر يثبت تسليم وثائق المسح، الذي يعلن للجمهور عن طريق الصحافة وفي جميع الأماكن العمومية التابعة للبلدية، من خلاله يمنح لكل ذي مصلحة أجل أربعة أشهر للإطلاع على الوثائق المستقاة خلال عملية المسح وتقديم الاعتراضات بشأنها، وإيداع كل الوثائق التي لم تسلم للجنة المسح أو أنها لم يتم قبولها من طرف هذه الأخيرة⁽¹⁾.

1 - ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 67.

يعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح⁽¹⁾ التي يتم بناء عليها تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات وهو ما نصت عليه المادة 11 بقولها: « يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوحة في السجل بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي ».

ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول في مجال الملكية العقارية. يتم الترقيم العقاري على أساس ما يقدم للمحافظ العقاري من وثائق، وبناء عليها قد يكون ترقيميا نهائيا أو ترقيميا مؤقتا يختلف باختلاف الوضعية القانونية للعقار إذا ما كان ثابت بسند أم لا.

الفرع الأول:

الترقيم النهائي.

يتم الترقيم النهائي بالنسبة للعقارات التي يجوز أصحابه على سندات كافية لإثبات الملكية العقارية حسب التشريع المعمول به سواء كانت سندات رسمية أو غير رسمية لكن معترف بها في إثبات حق الملكية العقارية⁽²⁾. ومثال عن هذه الأخيرة تلك العقود العرفية المحررة قبل الفاتح جانفي 1971، الثابت تكريسها وتصحيحها قضائيا أو حرر شأنها عقد توثيقي.

لقد نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه: « يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها

1 - إن العلة من اشتراط المشرع الترقيم الفوري للعقارات حالة إيداع وثائق المسح المحافظة العقارية يعود الحالة والطبيعة القانونية للعقار، وبالتحديد الوضعية القانونية لها لكونها ليست ثابتة وقابلية للتعبير، فيمكن أن تحدث تحولات عقارية قبل أن يتم ترقيم العقارات المعنية بالمسح في السجل العقاري لهذا من الضروري القيام بعملية الضبط للمسح القيام بترقيم العقارات منذ إيداع وثائق المسح.

2 - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 113.

سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول له لإثبات حق الملكية « فالترقيم النهائي مرتبط بنوعية السند المقيم وحجيته، فهذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي⁽¹⁾. وبمناسبة هذه العملية وينتقل المحافظ العقاري عند الاقتضاء إجباري في السجل العقاري، جميع القيود الامتيازات والرهن و حقوق التخصيص غير المشطوب عليها التي لم تنتهي مدة صلاحيتها⁽²⁾.

إذا كان السند القانوني ثابت، لا يثير شكوى في ملكية العقار المحقق فيه، فإنه يتم ترقيمه ترقيماً نهائياً و يسلم دفتر عقاري للملاك المعترف بهم، في حالة ما إذا كان السند في حالة الشيوخ، يعد دفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية و الاحتفاظ به⁽³⁾.

كما ينقل المحافظ العقاري عند الاقتضاء بمناسبة هذا الترقيم إجباري في السجل العقاري قبول الامتيازات، الرهن و حقوق التخصيص غير مشطوب عليها و التي لم تنتهي مدة صلاحيتها. كما يمكن أن يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي بعد مرور المدة المحددة حسب الحالة (أربعة أشهر أو سنتين) وهذا حسب نص المادتين 13 و 14 السابق ذكرهما. من خلال دراسة المواد 12 و 13 و 14 من المرسوم رقم 63-76، فإنه يتبين بأنه تم الاعتماد في تحديد حالات قبول طلبات الترقيم النهائي على عنصرين، العنصر الأول المذكور في نص المادة 12 ويتعلق بالسندات المقبولة لإثبات حق الملكية طبقاً للتشريع المعمول به والعنصر الثاني هو انقضاء مدة الترقيم المؤقت الذي ورد في المادتين 13 و 14 من المرسوم المذكور.

ويتم الترقيم نهائياً بموجب السندات التالية:

1 - ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 67.

2 - المادة 2/12 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

³ -مراحي مريم، دور المسح في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009 ص 81.

أولاً-السندات الرسمية:

هي السندات الصادرة من جهات رسمية مخول لها تحرير العقود المتعلقة لحق الملكية العقارية، سواء كانت هذه السندات توثيقية، إدارية أو قضائية، وسواء كانت مشهرة أو غير ذلك.

أ- السندات الرسمية المشهرة:

هي السندات التي تتعلق بحق الملكية العقارية والتي استوفت الرسمية والإشهار، وتخرج من هذه الطائفة العقود الرسمية المشهرة التي لم توضح فيها بدقة الحقوق العقارية أو التعيين الدقيق للعقار والتي تدخل ضمن طائفة حالات الترقيم المؤقت التي سبق الإشارة إليها.

ب-السندات الرسمية غير المشهرة:

هي المحررات الرسمية التي لم يتم شهرها ومع ذلك يعتمد عليها في إثبات الحقوق، ومنه اعتبارها من المحررات الناقلة لحق الملكية وهي:

ج-العقود التوثيقية غير المشهرة:

من بين السندات التي يمكن إدراجها ضمن هذه الطائفة عند القسمة الذي لم يكن قبل صدور الأمر رقم 74-75 وجوبي الشهر وإنما كان شهره اختياريا والذي يعتبر عقدا رسميا ناقلا للملكية العقارية وبالتالي فهو مقبول كأساس يعتمد عليه لترقيم العقار ترقيميا نهائيا.

ثانيا - الأحكام القضائية:

تعتبر الأحكام القضائية سندات رسمية يعتمد عليها في الترقيم النهائي إذا كانت متعلقة بحق الملكية عقارات معينة بدقة لفائدة طالب الترقيم ويشترط فيها بأن تكون نهائية حائزة لقوة الشيء المقضي فيه وأن تكون متعلقة بحق الملكية وأن تتضمن التعيين الدقيق للعقار موضوع الترقيم النهائي وكل حكم لا يستوفي هذه الشروط لا يمكن الاعتماد عليه ضمن حالات الترقيم النهائي وإنما يمكن إدراجه كأساس للترقيم المؤقت.

يتوج الترقيم النهائي بتسليم صاحب الطلب دفترا عقاريا الذي هو سند إداري يشكل دليلا قويا مثبتا للملكية العقارية طبقا للمادة 19 من المرسوم رقم 63-76 يسلم إلى مالك العقار الممسوح⁽¹⁾ يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار صادر من وزير المالية بتاريخ 1976/05/27⁽²⁾ وهذا وفقا لنص المادة 45 من المرسوم رقم 63-76.

يعتبر الدفتر العقاري الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقارات، فلا يسلم إلى صاحبه إلا بعد إجراء تحقيقات وتحريات مكثفة حسب ما تتطلبه عليه عناصر القرار الإداري فهو:

-تصرف إداري يخضع في تحريره للشكل المحدد قانونا.

-صادر عن هيئة إدارية هي المحافظة العقارية.

-صادر بالإرادة المنفردة لهذه الهيئة.

-يترتب عليه أثر قانوني يتعلق بحق الملكية⁽³⁾.

واتجه جانبا آخر⁽⁴⁾ إلى أن الدفتر العقاري ليس بقرار إداري وإنما هو مجرد شهادة إدارية، إذ لا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري وهو لا يعد عملا انفراديا، كما لا يحدث أثرا قانونيا بل أن دوره هو دور بمطابقة هذا الأخير للبطاقات العقارية ولل سجل العيني.

نستخلص مما سبق أنه رغم الحلول التي أوجدها المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المعدل والمتمم والمذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية من أجل تنظيم الملكية العقارية بهدف ضمان استقرارها وهذا بإيجاد آلية الترقيم النهائي والترقيم المؤقت الذي

1 - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 115.

2 - النموذج منشور بالجريدة الرسمية عدد 20 لسنة 1977.

3 - أنظر جمال عبد الناصر مانع، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، مجلة علمية محكمة، المركز الجامعي الشيخ العربي تبسي، تبسة، العدد التجريبي، أبريل 2006، ص 11.

4 - محمد كنانة، النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المحاماة، مجلة تصدر عن الاتحاد الوطني منظمة المحامين، ناحية باتنة، العدد الثالث، 2007، ص 56.

يتحول بعد مرور الزمن إلى ترقيم نهائي، فإنه تم الاعتماد على آلية الحساب المجهول والذي تضم فيه الملكيات التي يثبت أثناء أعمال المسح أن مالكا غير معروف أي "مجهول" وذلك بعد استفتاء جميع طرق التحقيق على مستوى المحافظة العقارية أو على مستوى الميداني⁽¹⁾. هذا الحساب المجهول أثار إشكالات كثيرة بسبب العدد الهائل للعقارات التي أدرجت ضمنه في المناطق الممسوحة الأمر الذي أدى إلى تدخل المديرية العامة للأموال الوطنية بموجب المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 السابق ذكرها وهذا من أجل وضع حد لخطورة الوضعية المترتبة على اللجوء على الحساب المجهول، إذ يعتبر العقار الذي أدرج في حساب المجهول قرينة تدل على ملكيته للدولة إذ أوجبت المذكرة رقم 4618 مراسلة مصالح أملاك الدولة لكي يبدي مدير أملاك الدولة صراحة عن رأيه حول الوضعية القانونية لهذا العقار.

الفرع الثاني:

المنازعات الناشئة عن الترقيم النهائي باسم الدولة.

يرقم العقار باسم الدولة لمدة سنتين ينتهي بالترقيم النهائي لفائدتها في حالة عدم مطالبة العقار من المالك أو صاحب الحق العيني، وهذا ما أقره قانون المالية لسنة 2015⁽²⁾.

يعود الترقيم النهائي باسم الدولة إذ في حالة عدم مطالبة العقار من المالك أو صاحب العقار العيني يكون ترقيم العقار باسم الدولة بعد مرور سنتين، ولا يجب منازعتها في هذا الحق كونها المالكة الأصلية له، إذ يمكن ممارسة امتيازاتها على هذا العين بصفة رسمية.

1 - نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 133.

² - قانون رقم 15-18 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، يتضمن قانون المالية لسنة 2016، ج.ر. عدد 72، الصادر في 31 ديسمبر 2015.

المطلب الثاني:

المنازعات الناشئة عن إلغاء الدفتر العقاري.

يترتب على الترقيم النهائي في البطاقات العقارية تسليم سند الملكية للشخص الذي تم الترقيم لصالحه، يتمثل في الدفتر العقاري، ومن يرد الاعتراض على عملية تسليمه وتحريره لفائدة الغير إلا الطعن فيه قضائيا من أجل إلغائه.

لم تعد دعوى الإلغاء مجرد تظلم أو طعن إداري كما يتجلى من تطور القضاء الإداري الفرنسي، إنما أصبحت اليوم دعوى قضائية ترفع في إطار ونطاق النظام القانوني للدعوى القضائية طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فدعوى الإلغاء هي الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد أمام القضاء الإداري يطلب فيها إعدام قرار إداري مخالف للقانون.

فباعتبار الدفتر العقاري قرار إداري يتوافر على جميع شروط و أركان القرار الإداري من حيث احتوائه على الأركان المكونة له، سواء من حيث الاختصاص الذي ينعقد للموظف العام المختص قانونا بذلك المتمثل في المحافظ العقاري الذي أوكلت له مهمة مسك السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية، المعين بموجب قرار وزاري صادر عن وزير المالية⁽¹⁾، فإن أي طعن حول هذا القرار يجب مباشرته أمام الجهة القضائية المختصة وفقا لشروط محددة قانونا لقبول الدعوى، وبالتالي أثارها في مواجهة المدعي عليه و الغير بصفة عامة.

¹ - راجع أحكام المرسوم التنفيذي رقم 92-116 مؤرخ في 14/03/1992 يحدد قائمة المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري.

الفرع الأول:

دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

أجاز القانون الطعن في الحق المشهر، كما أقره القضاء الجزائري، إذ ولو كان صاحب الحق متحصل على دفتر عقاري، فهناك إمكانية إبطال الشهر، وبطبيعة الحال أثار جدل حول الجهة المختصة في فض النزاع بكل ما يتعلق بالدفتر العقاري، وإلغائه، إذ هناك دعوى إلغاء، تمكنت من إلغاء الدفتر العقاري.⁽¹⁾

ترفع دعوى الإلغاء إلى القضاء حسب ما تشترطه قوانين الإجراءات المدنية، ويجب أن تتوفر في صاحب المصلحة شرط الأهلية، الصفة والمصلحة هذا ما جاءت به المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽²⁾

إذ خول المشرع حق التنازع في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي وإعادة النظر في قرارات المحافظ العقاري دون إمهالهم أجل مسقط، ما يفتح المجال إلى رفع دعاوى للطعن في البيانات المسجلة في الدفتر العقاري ولو صار الترقيم نهائياً، ما يؤثر سلباً ويزعزع الملكية العقارية.⁽³⁾

من الأسباب المؤدية إلى إلغاء الدفتر العقاري الذي يعتبر قراراً إدارياً هي: عيب الغاية، أي التعسف في السلطة، إذ يمكن للإدارة أن تتحرف بالسلطة عند سعيها إلى تحقيق أهداف وغاية تغير مشروعة، باعتبار الدفتر العقاري قرار إداري وسند مثبت للملكية العقارية، هدفه تحديد وحماية المالك هذا من ناحية، أما من ناحية أخرى فهو حماية وتنظيم

¹ - مراحي ريم، المرجع السابق، ص 145.

² - المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تنص على مايلي: *لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون.

يثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو في المدعي عليه كما يثير تلقائياً انعدام الإذن إذ ما اشترطه القانون *
³ - زروقي ليلي، حمدي باشا، مرجع سابق، ص 450.

الوعاء العقاري.⁽¹⁾

أما السبب الثاني لإلغاء الدفتر العقاري هو عيب عدم الاختصاص، يكون هذا الأمر غير صالح لتأسيس دعوى إلغاء لدفتر العقاري، يحدث هذا الأمر إذا تدخلت إدارة منافي إصدار قرار يتم تسليمه من طرف المحافظة العقارية إلى يد المالك.⁽²⁾

هذا ما يستبعد هذه النظرية، فتتوصل إلى أن انعدام المآل يكون سببا ودافعا في رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

يثير الدفتر العقاري العديد من النزاعات، فيعرض أمام القضاء العادي إذ مارفعت دعوى ضد طرد من مسكن دون سبب وهنا السند الوحيد الذي يثبت قطعية الملكية هو الدفتر العقاري.

الفرع الثاني: دعاوى الطعن في تسليم الدفتر والأخطاء الواردة فيه:

لقد نصت المادة 24 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعدادا لمسح العام للأراضي على أن القرارات المحافظ العقاري تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا.⁽³⁾

لم يأت المشرع الجزائري في قوانين الشهر العقاري بشروط خاصة لرفع الطعن القضائي ضد قرارات المحافظ، وعليه وجب تطبيق المبادئ العامة لرفع الدعوى المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية، من ضرورة تواف الصفة والمصلحة والأهلية في طرفي الدعوى، إلى جانب شهر العريضة.⁽⁴⁾

لقد نصت المادة 111 من مرسوم رقم 63-76 على أن الدولة تمثل محليا أمام العدالة من طرف الوالي، يساعده في ذلك رئيس المصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، هنا وقد نصت المادة 92 من قانون الولاية بأن الوالي يمثل كل الوزراء

¹-مراحي ريم، مرجع سابق، ص 145.

²- ويزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 159.

³- المادة 112 من المرسوم رقم 63-76، مرجع سابق.

⁴- المادة 8 من المرسوم رقم 63-76، مرجع سابق.

على المستوى المحلي، كما منحت المادة 87 منه حق التقاضي للوالي أمام الجهات القضائية.

المبحث الثاني:

شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

إن شروط افتتاح الدعوى القضائية ترتبط وثيقا بمدى قبول الطلب القضائي لأن هذا الأخير هو الذي يطبع الدعوى في شكلها الإجرائي بتضافر بعض الشروط المطلوبة لقبول الدعوى. وشروط قبول الدعوى بالنسبة للفقهاء هي أربعة، وتتمثل في الحق في الدعوى، الصفة، المصلحة، والأهلية.

يتعلق الشرط الأول والثاني بوجود الدعوى والثالث والرابع بممارستها⁽¹⁾.

هذا التقسيم الذي لم يسلم من انتقاد بعض الفقهاء الذين اعتبروا أن الأهلية ليست شرطا لقبول الدعوى وإنما لصحة الإجراءات، وهو النهج الذي انتهجه المشرع الجزائري حين إصداره لقانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09.

ويمكن تقسيم شروط قبول الدعوى إلى شروط شكلية وشروط موضوعية.

من ثم ينقسم المبحث إلى:

المطلب الأول: الشروط الشكلية

المطلب الثاني: الشروط الموضوعية

لمطلب الأول:

الشروط الشكلية لدعوى إلغاء الدفتر العقاري.

يقصد بالشروط الخاصة بأطراف الدعوى، الشروط التي يجب أن تتوافر في من يوجه الإدعاء باسمهم بناء على ما لهم من صفة بالنسبة للحق أو المركز القانوني المدعى به،

1 – VINCENT Jean et GUICHARD serge, op cit, p 162.

وهم أساسا المدعي، وهو رافع الدعوى أو البادئ في المطالبة القضائية، سواء كان شخصا طبيعيا أو اعتباريا، وسواء كان واحدا أم متعددا، والمدعى عليه وهو المشكو منه ابتداء أي المراد الحكم عليه، ولا يتغير وصفه في الدعوى الأصلية حتى ولو شكا بدوره من المدعي، فإن ما قد يطلب الحكم له به على المدعي يسمى دعاوى المدعى عليه، وهو قد يكون شخصا طبيعيا أو اعتباريا، وقد يكون واحدا أو متعددا⁽¹⁾.

شروط قبول الدعوى وفقا لنص المادة 13 من القانون رقم 08-09 تتمثل في الصفة والمصلحة القائمة أو المحتملة التي يقرها القانون والإذن إذا اشترطه القانون وبذلك وضع حدا للخلاف الفقهي حول ماهية هذه الشروط والتي يرى البعض من أن شروط الدعوى تكمن في شرط واحد وهو المصلحة (قانونية، قائمة وحالة - شخصية ومباشرة) لأن الدعوى لا توجد إلا بوجود مصلحة فيها.

بينما يرى البعض الآخر بأن شروط الدعوى هي المصلحة والصفة، حيث أن المصلحة تمثل الجانب القانوني والواقعي للدعوى، أما الصفة فتتمثل الجانب الشخصي للدعوى. ويرى الدكتور أحمد أبو الوفا في هذا الصدد بأن الشرط الثاني أي الصفة والذي يجمع الفقه والقضاء على التزامه والذي لم ينص عليه القانون لبدايته، يتعلق بأشخاص الدعوى، المدعي والمدعى عليه ويسمى شرط الصفة في المدعي شرط المصلحة الشخصية كذلك⁽²⁾. كما يرى بعض الفقه، بأن شروط قبول الدعوى هي وجود حق - وجود مصلحة - وجود موضوع - وجود أهلية أو سلطة القاضي، والذي يضيف بأن هذه الشروط لا تخرج عن كونها وجهات مختلفة لشرط واحد لأن بعض هذه الشروط قد يلتبس ببعض الآخر وهي المصلحة⁽³⁾.

1 - أحمد هندي، المرجع السابق، ص 446.

2 - أحمد مسلم، المرجع السابق، ص 329 وما بعدها وأيضا: وجدي راغب فهمي، مبادئ القضاء المدني، دار الفكر العربي، 1986، ص 94.

3 - عبد الوهاب العشماوي والمحامي محمد العشماوي، الجزء الأول، المرجع السابق، ص 562.

ويرى البعض الآخر أن شروط قبول الدعوى هي المصلحة والصفة والأهلية، والأهلية حسب الدكتور عبد الباسط جميعي هي الشرط الثالث من شروط قبول الدعوى إذ لا يجوز أن تقبل دعوى يكون المدعى فيها غير متمتع بالأهلية القانونية اللازمة لممارسة حقوق، ويرى أن بعض الشراح يرون بأن الأهلية ليست شرطا لقبول الدعوى بل هي شرط لانعقاد الخصومة، بمعنى أن الطلب -باعتباره تصرفا قانونيا صادرا من المدعي- لا يكون صحيحا في القانون إلا إذا كان من صدر منه الطلب كامل الأهلية.

وبضيف بأنه يعتقد أن هذا النظر غير سديد، لأنه إن صح الأمر يتعلق بصحة الخصومة أو بطلانها لكان معنى ذلك أن الدعوى المرفوعة من مجنون أو قاصر تكون مقبولة. ولكن الخصومة تكون باطلة إذا كان المدعي عديم الأهلية، وقابلة للبطلان إذا كان ناقص أهلية فحسب، ومن ثم لا يكون للمدعى عليه التمسك بالبطلان في حالة نقص أهلية المدعي، لأن البطلان عندئذ يكون بطلانا نسبيا فلا يتمسك به إلا من شرع لمصلحته أي القاصر وهذا -حسبه- ما لم يقل به أحد لا، الخصومة ليست عقدا يتم بالرضا وإنما هي تتعقد جبرا على المدعى عليه، ومن ثم كان له أن يتمسك (المدعي أو نائبه) بعدم الاحتجاج عليه به إذا ما تبين أن هذا الحكم في غير صالحه. فمن المسلم به حسب رأي الدكتور عبد الباسط جميعي فإنه لا جدال أن المدعى عليه يجوز أن يتمسك بنقص أهلية المدعي أو انعدامها، ولا سبيل لذلك إلا بالدفع بعدم قبول الدعوى⁽¹⁾.

أما في القانون الجزائري، فإنه بالرجوع إلى نص المادة 13 التي جاء فيها: « لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون.

يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه.

كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون ».

1 - عبد الباسط جميعي، مبادئ المرافعات في قانون المرافعات الجديد، دار الفكر العربي، القاهرة ، 1973-1974، ص

ودون الخوض أكثر في الجدل الفقهي، فإن شروط قبول الدعوى هي: الصفة والمصلحة والإذن وهي الشروط التي سوف أتعرض لها بالتفصيل فيما يلي:

الفرع الأول: الصفة

تعتبر الصفة شرطاً لقبول الدعوى، فيجب لقبول الدعوى توافر الصفة -الصفة العادية- بأن ترفع الدعوى من ذي صفة ضد ذي صفة، وتنسب الدعوى إيجاباً لصاحب الحق في الدعوى وسلباً لمن يوجد الحق في الدعوى في مواجهته، بمعنى أن يكون رافع الدعوى هو صاحب الحق أو المركز القانوني المراد حمايته أو من ينوب عنه، وأن توجه الدعوى إلى من اعتدى على هذا الحق، أي أن يوجد تطابق بين المركز القانوني للشخص رافع الدعوى والمركز القانوني لصاحب الحق المدعى، كما يتطلب تطابق بين المركز القانوني للمدعى عليه والمركز القانوني للمعتدى على هذا الحق بالدعوى بوصفها وسيلة لطلب الحماية القضائية للحق أو المركز القانوني المدعى به ويعبر أحياناً عن هذا المقتضى أن تكون المصلحة شخصية والأدق من اعتقاد الدكتور وجدي راغب فهمي أن تكون الدعوى شخصية، فالصفة تقوم على وجود علاقة قانونية بين أطراف الدعوى وموضوعها⁽¹⁾.

ينبغي أن تستمر صفة المدعى طول مراحل الدعوى، فإن زالت عدة الدعوى غير مقبولة وتقتضي المحكمة بذلك تلقائياً، ذلك لأنه يترتب على انتقال الحق الموضوعي انتقال الصفة، فإذا كان الدائن قد نقل حقه إلى شخص آخر، فإن صفته ومصلحته تزولان وتظهر مصلحة صاحب الحق الجديد -الخلف- وهي التي تكون أساساً للدعوى القائمة⁽²⁾.

كذلك الحال بالنسبة للمدعى عليه، يجب أن تستمر صفته ومصلحته طوال مراحل الدعوى، فإذا حدث وزالت صفته في أي وقت، فإن الدعوى تعد غير مقبولة، فإذا حدث أن أصبح المدين شخصاً آخر أثناء نظر الدعوى، فإنه يجب توجيه الإجراءات إلى صاحب الصفة الجديد.

1 - وجدي راغب فهمي، النظرية العامة للعمل القضائي، المرجع السابق، ص 495.

2 - نبيل عمر، الدفع بعدم قبول الدعوى ونظامه القانوني، ط 1، منشأة المعارف، 1981، ص 92.

إذا كانت هناك صفة الدعوى معترف بها للأفراد للدفاع عن مصالحهم الخاصة فهناك صفة في الدعوى معترف بها لمنظمات جماعية (كالنقابات أو المنظمات أو الجمعيات) أو الهيئة (كالنيابة العامة) وذلك للدفاع عن مصلحة جماعية أو عامة⁽¹⁾.

الفرع الثاني: المصلحة

إن القضاء سلطة من سلطات الدولة لا يباشر وظيفته في الحماية القضائية إلا إذا كان هناك حاجة إلى هذه الحماية، فالقضاء ليس دار للإفتاء ولا مجالا للمجالات النظرية البحتة، فيجب أن تكون هناك فائدة عملية من وراء رفع الدعوى إلى القضاء، وإذا كان القضاء الموضوعي، أي الفصل في موضوع الدعوى يحقق هذه الحماية، فإن القانون يشترط لقبول الدعوى، وبالتالي للفصل في موضوعها أن تكون حاجة إلى هذه الحماية. فالقاعدة إذن أنه لا دعوى بلا مصلحة، وأن المصلحة هي مناط الدعوى، وهذا يؤدي إلى تصفية الدعاوي المرفوعة أمام القضاء، حتى لا تتشغل المحاكم بالفصل في دعاوى لا حاجة إلى الفصل فيها⁽²⁾.

لقد وجد خلاف بين الفقهاء في شأن تعريف المصلحة على النحو التالي: يذهب الرأي الغالب في الفقه⁽³⁾. إلى أن المصلحة هي المنفعة أو الفائدة التي تعود للمدعي من الحكم له بطلباته القضائية، بينما ذهب البعض الآخر⁽⁴⁾ إلى أن للمصلحة معنيين الأول هو الباعث أي الحاجة إلى الحماية القضائية التي توجد في حالة الاعتداء أو التهديد بالاعتداء على الحق أو المركز، والثاني هو الغاية أي المنفعة التي يحصل عليها لتحقيق حماية القانون لحقه الذي اعتدى عليه أو المهدد بالاعتداء عليه.

1 - VINCENT Jean et GUICHARD serge, Procédure civile, 27 éd précise, Dalloz, 2003, op cit p 162 163.

وأبضا: سيد أحمد محمود، المرجع السابق، ص 223.

2 - وجدي راغب فهمي، مبادئ القضاء، المرجع السابق، ص 108.

3 - أحمد مسلم، المرجع السابق، ص 318. وأبضا: أحمد السيد صاوي، المرجع السابق، ص 205.

4 - عبد المنعم أحمد الشرقاوي، نظرية المصلحة في الدعوى، رسالة دكتوراه، جامعة القاهرة، ص 54.

في حين أن الرأي الثالث⁽¹⁾ يرى أنه يصعب التمييز بين الباعث والغاية في المصلحة حتى أن أنصار هذا الرأي أقرؤوا صعوبة التمييز بينما وعرفوا المصلحة بالمعنيين السابقين معا، وبالتالي فالمصلحة وفقا للرأي الثالث هي المنفعة أو الفائدة التي تعود للمدعي من رفع دعواه أمام القضاء. والعبرة في توافر المصلحة هي بوقت نظر الدعوى والفصل فيها دون الاعتداء بتاريخ إقامتها فالمصلحة إذا توافرت لدى المدعي وقت إقامة الدعوى ثم زالت عنه عند نظرها والفصل فيها فلا تكون الدعوى مقبولة.

فالمصلحة شرط مستمر يجب إن يظل قائما إلى وقت الفصل في الدعوى تمشيا مع وظيفة القضاء والهدف منه الذي هو منح الحماية القضائية لمن هو في حاجة إليها وقت صدور الحكم بها⁽²⁾.

يذهب الفقيه CUCHE أبعد من ذلك حين يرى بأن مجرد استعمال الحق في الدعوى دون توافر مصلحة يعتبر تعسفا في استعمال الحق.

Il ya usage abusif du droit, lorsqu'on exerce ce droit en justice sans y avoir intérêt⁽³⁾.

فالمصلحة في الدعوى تعني إذن الحاجة إلى الحماية القضائية أو هي الفائدة العملية أو الواقعية التي تعود على المدعي من الحكم له بطلبه لتحقيق مركز مالي أو أدبي، فهي الحاجة إلى الحماية القضائية سواء كانت في صورتها الإيجابية كالدعوى أو في صورتها السلبية كالدفع وهي تعني الفائدة التي تعود على المدعي من الحكم بطلبه، إنما يترتب عما يحققه هذا الحكم من يقين قانوني، فهي إذن مصلحة المدعي في اليقين القانوني⁽⁴⁾، وهي المنفعة التي يجيبها المدعي من الالتجاء إلى القضاء، فالأصل أن الشخص إذا اعتدى على

1 - سيد أحمد محمود، المرجع السابق، ص 199.

2 - أحمد هندي، المرجع السابق، ص 293.

3 - CUCHE Paul, précise la procédure civil et commercial, 2^{eme} édition DALLOZ, 1951, p 130.

4 - وجدي راغب فهمي، النظرية العامة للعمل القضائي، المرجع السابق، ص ص 492-493.

حقه تحققت له مصلحة في الالتجاء إلى القضاء، وهو أيضا يبتغي منفعة من هذا الالتجاء، فالمصلحة هي الباعث على رفع الدعوى، وهي من ناحية أخرى الغاية المقصودة منه⁽¹⁾. فالمصلحة ليست شرطا لقبول الدعوى فحسب، وإنما هي شرط لقبول أي طلب أو دفع أو طعن في حكم.

أوصاف المصلحة:

لا يكفي لقبول الدعوى أن يكون لصاحبها مصلحة في رفعها، وإنما يجب طبقا لنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة، في حين أن المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية القديم لم تكن تشترط أي وصف في المصلحة، بل يكفي أن تتوافر في المدعي مصلحة في رفع الدعوى، ولم تكن تشترط المشرع بأن تكون المصلحة قانونية، بل يكفي أن تتوافر في المدعي مصلحة في رفع الدعوى، ولم يشترط المشرع بأن تكون المصلحة قانونية، كما هو الحال عليه في قانون المرافعات المصري (المادة 3 بعد التعديل بموجب القانون رقم 81 لسنة 1996) الذي يعرفها كالتالي: « لا تقبل الدعوى كما لا يقبل أي طلب أو دفع لا يكون لصالحه فيه مصلحة قانونية شخصية ومباشرة وقائمة ».

لا شك أن المصلحة المطلوبة في رفع الدعوى هي المصلحة القانونية أي المصلحة التي يقرها القانون ويتحقق ذلك إذا كانت الدعوى تستند إلى حق أو مركز قانوني فيكون الغرض من الدعوى المطالبة بحق أو مركز قانوني أو رد الاعتداء عليه أو المطالبة بتعويض عن الضرر الذي أصاب الحق.

1 - أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص 121. وأيضا عبد المنعم أحمد الشقاوي، (نظرية المصلحة في الدعوى)، المرجع السابق، ص 55.

فالمصلحة الجديرة بالحماية إذن هي المصلحة التي تستند إلى حق أو مركز يحميه القانون، فلا تقبل دعوى الخلية على من تسبب في وفاة خليلها، لأن المعاشرة غير الشرعية لا تنشئ للخليلة حقا يحميه القانون.

والمصلحة القانونية قد تكون مصلحة مادية أو أدبية، والمصلحة المادية *Pécuniaire* هي التي تحمي المنفعة المادية لرافع الدعوى كدعوى المطالبة بالدين أو الفوائد التأخيرية أما المصلحة الأدبية *Intérêt moral* فهي التي تحمي حقا أدبيا لرافع الدعوى⁽¹⁾.
فالمصلحة سواء كانت مادية أو أدبية تكفي لقبول الدعوى طالما أنها تستند إلى حق أو مركز يحميه القانون.

لم يشترط المشرع الجزائري في نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بان تكون المصلحة شخصية ومباشرة⁽²⁾ *Intérêt personnel et direct* أي أن يكون رافع الدعوى هو صاحب الحق في المركز القانوني المراد حمايته أو من ينوب عنه كالوصي بالنسبة للقاصر والوكيل بالنسبة للموكل كما اشترط أن تكون مصلحة قائمة، فما معنى أن تكون المصلحة قائمة.

واشترط المشرع الجزائري في رافع الدعوى أن تكون له مصلحة قائمة أو محتملة، بمعنى أن يكون الاعتداء قد وقع بالفعل على الحق أو المركز القانوني المراد حمايته، أنه يشترط لقبول الدعوى أن تكون المصلحة قائمة، ويكون ذلك كقاعدة عامة عندما يكون الضرر قد وقع فعلا، ولكن قد يحتمل وقوع ضرر في المستقبل، فيجوز أن ترفع دعوى وقائية لتفادي وقوعه، لان الضرر المحتمل يثير قلق المدعي وعدم طمأنينته واستقراره، توجد

1 - أحمد السيد صاوي، المرجع السابق، ص 210.

2 - لم يشترط المشرع الجزائري بأن تكون المصلحة شخصية ومباشرة ومرد ذلك في رأبي إلى تداخل مفهوم المصلحة الشخصية والمباشرة مع مفهوم الصفة التي هي شرط لقبول الدعوى أيضا. ذلك أن المشرع أصاب حين لم يشترط بأن تكون المصلحة شخصية ومباشرة لأن ذلك من شأنه أن يضيق معنى المصلحة ويضعها في أضيق نطاق ويحصرها في المدلول الذاتي لرافع الدعوى وهو مفهوم من شأنه أن يكرس معنى الذات وعدم المبالاة بقضايا المجتمع.

مصلحة قائمة وحالة في إزالة هذا الخوف وهو ما يعبر عنه بالمصلحة الحالة في الوقاية من ضرر محتمل⁽¹⁾.

فالضابط لتحقيق المصلحة القائمة هو وقوع الضرر بالفعل على الحق أو المركز القانوني، كأن يغتصب شخص عينا في حيازة شخص آخر، أو يمتنع مدين عن سداد دين حل أجله. وعلة ذلك، أنه لا حاجة لصاحب الحق في أن يلجأ إلى القضاء إذا لم ينازع في حقه أو مركزه القانوني، فإنه لا يصح أن يشغل القضاء بمنازعات لم تحل بعد⁽²⁾.

إذا كان الأصل في الدعوى أن لا تقبل إلا إذا كانت المصلحة فيها قائمة، فإن المشرع أضاف المصلحة المحتملة كشرط لقبول الدعوى وهذا تمشيا مع الفقه والقضاء، فما معنى أن تكون المصلحة محتملة؟

القاعدة أنه يلزم لقبول الدعوى أن تكون قائمة ومع ذلك تكفي المصلحة المحتملة، لذا خرج المشرع عن القاعدة وأجاز لقبول دعاوى يكفي فيها وجود مصلحة مسابرة للاتجاه الحديث في الفقه الذي يميل إلى قبول الدعاوى التي يتكون فيها المصلحة محتملة في حالات معينة، والمصلحة تكون محتملة إذا كان الخطر وشيكا والضرر محتمل الوقوع، وأقره القانون مثل الدعاوى الوقائية⁽³⁾.

وتشمل الدعاوى الوقائية الدعاوى التقريرية وهي التي يكون فيها الحق مهددا بخطر محقق أي وشيك الوقوع، وتعتبر الدعاوى المتعلقة بالأدلة من ضمن الدعاوى التي يكفي فيها وجود مصلحة محتملة وتكون في الحالات التي يراد فيها الاستيثاق كحق يخشى زوال دليله⁽⁴⁾.

1 - بوشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية (نظرية الدعوى - نظرية الخصومة الإجراءات الاستثنائية)، مرجع سابق، ص 48.

2 - أحمد السيد الصاوي، المرجع السابق، ص 222.

3 - زينب شويحة، الإجراءات المدنية في ظل القانون 08-09، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار أسامة للطباعة والتوزيع، 2009، ص 44.

4 - عبد المنعم الشرقاوي، عبد الباسط جميعي، شرح قانون المرافعات الجديد، دار الفكر العربي، 1975، ص 31.

فالقضاء في المجتمعات الحديثة ينبغي أن لا يقتصر على وظيفته الجزائية، أو العلاجية، بل ينبغي أن يؤدي دورا وقائيا، فالوقاية خير من العلاج، فتدخل القضاء لمنع الضرر أولى من تدخله لإصلاح هذا الضرر، بل أنه توجد في حالة الضرر المحتمل حاجة إلى الحماية القضائية من هذا الضرر، وهذه الحاجة تمثل مصلحة قائمة وحالة الضرر المحتمل حاجة إلى الحماية القضائية من هذا الضرر، وهذه الحاجة تمثل مصلحة قائمة وحالة في الدعوى لأن الضرر المحتمل يثير خوف المدعي وعدم طمأنينته واستقراره، وهكذا توجد له مصلحة قائمة وحالة في إزالة هذا الخوف وهو ما يعبر عنه بالمصلحة في الاستقرار⁽¹⁾.

الأهلية ليست لقبول الدعوى وإنما لصحة المطالبة القضائية:

لقد سبق الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم ينص على شرط الأهلية ضمن شروط قبول الدعوى بموجب المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مثلما كان الحال عليه بالنسبة لنص المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية القديم وذلك ليس سهوا منه كما يرى البعض⁽²⁾ ولكن تمشيا مع الفقه والقضاء والقانون المقارن، ذلك لأن الأهلية ليست لقبول الدعوى وإنما هي شرط لصحة المطالبة القضائية وبالتالي لصحة إجراءات الخصومة، ولذا فإن وسيلة التمسك بعدم توافر الأهلية هي الدفع ببطلان الإجراءات وليس الدفع بعدم قبول الدعوى، وأية ذلك أن دعوى عديم الأهلية أو نقصها تكون مقبولة إذا تحققت مصلحته في رفعها وتولدت لديه الصفة.

ولا يترتب على تخلف الأهلية لديه إلا عجزه عن مباشرة الدعوى بنفسه مما يوجب أن يباشرها -نيابة عنه- وليه أو وصيه. فالأهلية شرط لمباشرة الدعوى لا لقبولها، أي أنها شرط لصحة المطالبة القضائية وإجراءات الخصومة⁽³⁾، الدليل على ذلك هو ما جاء في نص

1 - أحمد هندي، المرجع السابق، ص 473 وما بعدها.

2 - فضيل العيش، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 08-09، منشورات أمين، 2009، ص 41.

3 - عبد المنعم أحمد الشرقاوي، شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص 26.

المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها: « حالات بطلان العقود غير القضائية والإجراءات من حيث موضوعها محددة على سبيل الحصر فيما يأتي:

1-انعدام الأهلية للخصوم.

2-انعدام الأهلية أو التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي .».

وبذلك فيترتب على عدم توافر الأهلية لدى رافعها بطلان إجراءات الدعوى، فقد يتوافر لدى الشخص الحق في رفع الدعوى دون أن يكون أهلا لمباشرتها، وفي هذه الحالة يجب أن يتخذ الأعمال الإجرائية المكونة للخصومة بواسطة ممثل قانوني وإلا كانت الدعوى باطلة⁽¹⁾، فإذا دفع بعدم قبول الدعوى لانعدام أهلية أحد الخصوم، فإن التكييف القانوني الصحيح لهذا الدفع هو دفع ببطلان الإجراءات وليس دفعا بعدم قبول الدعوى.

كما لا يمكن إغفال شرط عدم مخالفة الدعوى للنظام العام والآداب العامة فيفصل القاضي بعدم قبول الدعوى الرامية إلى تنفيذ التزام فيه مساس بالنظام العام والآداب العامة استندا إلى الحكمة التي مفادها⁽²⁾.

إضافة إلى الشروط المتعلقة بضرورة رفع الدعوى خلال مواعيد معينة، لأن ممارسة الدعوى مرتبط بمواعيد مسقطة إذا لم يبادر المدعي برفع دعواه خلالها بشكل سريع تسقط وتعتبر أغلبها مواعيد قصيرة يجب احترامها تحت طائلة عدم قبول الدعوى، هذا فضلا عن شرط عدم سبق الفصل في الدعوى فبمجرد عرض النزاع على عناية القاضي، وبمجرد الفصل فيه بموجب حكم، فإن سبق الادعاء لا يصلح بان يكون محلا لدعوى أخرى بسبب سبق الفصل فيها.

1 - عبد الحميد المنشاوي، التعليق على قانون المرافعات في المواد المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2004، ص 38.

2 - Nemoau dit urpropriam turpitun emallegants Vincent Jean et GUICHARD serge, op cit, p 162.

الفرع الثالث: الإذن

هو ما اعتبر المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية من شروط وجود الحق في التقاضي أو من شروط قبول الدعوى متى كان الإذن لازما، وأجاز للقاضي إثارة عدم وجود الإذن من تلقاء نفسه لارتباطه بالنظام العام وفقا لنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذا تخلف هذا الشرط ومثاله الإذن للمميز بالتصرف جزئيا أو كليا في أمواله⁽¹⁾، وفقا لنص المادة 84 من قانون الأسرة الجزائري⁽²⁾.

المطلب الثاني

الشروط الموضوعية لدعوى إلغاء الدفتر العقاري

بعد توافر الشروط والإجراءات التي استلزمها القانون لرفع الدعوى إلغاء الدفتر العقاري يتعين على المدعي تأسيس دعواه بإثبات أسباب الطعن وعدم مشروعية القرار المطعون فيه، فإذا أثبت أن القرار شابه عيب من العيوب التي تجعل منه عريضة للإبطال العيني للقرار. تتم عادة المطالبة بإلغاء الدفتر العقاري، إذا ظهر المالك الحقيقي بعد استكمال عمليات المسح وتسليم الدفتر العقاري لمن تم التزقيم العقاري لصالحه. فيتعين على كل من له مصلحة وصفة في طلب الإلغاء، تقديم المستندات الرسمية التي من شأنها التدليل على حقه حول العقار الممسوح لفائدة الغير، أن الدولة بعد تزقيمها لحساب المجهول، ضف إلى ذلك الحالات الأخرى التي تثبت فيها تسليم العقاري كان مبينا على وثائق مزورة مثلا أو عن الغش... إلخ.

1 - زينب شويحة، المرجع السابق، ص 41.

2 - أنظر القانون رقم 84-11 مرجع سابق.

الفرع الأول

أوجه إلغاء الدفتر العقاري

الأصل هو مشروعية قرار الإدارة، هناك قرينة قانونية عامة تفرض صحة مشروعية القرارات الإدارية التي تصدر عن الإدارة العامة، بمعنى أن يفترض أن كل قرار إداري يعتبر مشروعاً أو صادراً تطبيقاً لما تقضي به قواعد القانون أنه لمن يريد الطعن في قرارات الإدارة أن يقوم بإثبات ادعائه بعدم مشروعيتها ومخالفتها لقواعد القانون والمشروعية. أي أن قرارات الإدارة تتمتع بقرينة الصحة والمشروعية من حيث الأصل. ولكن هذه القرينة-مثل القاعدة العامة-تقبل إثبات العكس من جانب الطاعن.

اتفق الفقه على أن أوجه تمثّل القانونية المختلفة للقانون الإداري وهي:

أولاً- عيب عدم اختصاص (عدم الصلاحية):

عدم الاختصاص أو عدم الصلاحية بوجه عام هو عدم القدرة القانونية على القيام بتصرف معين، وفي نطاق القرارات الإدارية يمكن تعريف عيب عدم الاختصاص بأنه صدور القرار من موظف ليس له سلطة إصداره طبقاً للقوانين أو اللوائح السائدة.

عدم الاختصاص كأحد عيوب القرار الإداري، ينقسم إلى على عدم الاختصاص الجسيم أو عدم الاختصاص العادي أو البسيط.

عدم الاختصاص الجسيم يؤدي إلى انعدام القرار الإداري واعتباره كأن لم يكن و يحلّ من صفته كقرار إداري صوره: صدور القرار الإداري من فرد عادي ليس له أصلاً صفة الموظف العام التابع للإدارة.

عدم الاختصاص البسيط لا يؤدي إلى انعدام القرار الإداري، وإنما فقط إلى بطلانه أو إلغائه، و الفارق هام لأنه في حالة عدم الاختصاص العادي يحتفظ

القرار الإداري بصفته وتكون له حصانة القرارات الإدارية بحيث يسقط الحق في المطالبة بإلغائه لفوات ميعاد الطعن فيه على خلاف عدم الاختصاص الجسيم⁽¹⁾.

ثانيا- عيب الشكل أو المعاملات الجوهرية (المعاملات الجوهرية)

المقصود بشكل القرار هو المعنى الواسع الذي يشمل المظهر أو الشكل الخارجي للقرار الإداري، و يشمل أيضا الإجراءات التي يجب أن يتبعها القرار قبل صدوره، وبناءا على ذلك فان عيب الشكل في القرار يعني صدوره دون مراعاة الإدارة للشكليات أو الإجراءات التي نص عليها القانون، سواء تجاهل هذه الإدارة هذه الشكليات والإجراءات أو أنها نفذتها بطريقة ناقصة و غير مكتملة⁽²⁾.

عن الهدف من قواعد الشكل والإجراءات هو كفالة حسن سير المرافق العامة إلى جانب حماية مصالح الأفراد. فهي من ناحية تستهدف المصلحة العامة بمنع التسرع و الارتجال، وحمل الإدارة على التروي ودراسة وجهت النظر مما يؤدي إلى حسن إصدار القرارات، و بالتالي حسن سير المرافق العامة، كما أن هذه القواعد تستهدف مصلحة الأفراد بتوفر ضمانه لهم ضد تسرع الإدارة وتحكمها⁽³⁾.

ثالثا: عيب محل القرار:

يجب أن يكون لكل تصرف قانوني محل معين سواء كان هذا التصرف يدخل في نطاق القانون الخاص كالعقد المدني أو التجاري أو نطاق القانون العام كالقرار الإداري أو العقد الإداري. ومحل التصرف القانوني بشكل عام هو الأثر القانوني الذي يترتب أو يحدثها التصرف مباشرة ولا يتصور وجود تصرف قانوني أي ما كان بدون اثر قانوني يتمثل في

¹ محمد رفعت عبد الوهاب القضاء الإداري (قضاء الإلغاء، قضاء التعويض وأصول الإجراءات)، منشورات حلبي الحقوقية، 2005، ص 143.

² محمد رفعت عبد الوهاب، المرجع نفسه، ص 166.

³ - محمد عاطف البناء، الوسيط في القضاء الإداري (تنظيم رقابة القضاء الإداري -الدعاوي الإدارية)، دار الفكر العربي ، 1990، ص 241.

الحقوق والالتزامات التي يربتها وبدون ذلك يفتقد التصرف أو العمل صفته الجوهرية، كتصرف قانوني ولا يعد كذلك بحال⁽¹⁾.

رابعاً: عيب السبب.

إن رقابة القضاء الإداري تمثل جانبا هاما من جوانب الرقابة القضائية على قرارات الإدارة العامة فبمقتضى رقابة أسباب القرار يتدخل القاضي الإداري في بحث الأسانيد الدوافع الموضوعية التي أدت بالإدارة لإصدار قرارها مما يجعل الإدارة تتردد أكثر من مرة قبل إصدار قراراتها بحيث أنها تعلم أن قاضي الإلغاء لن يتردد في إلغائها إن لم تستند إلى أسباب جدية. والسبب، يمكن تعريفه بأنه حالة واقعية (مادية) أو قانونية تسبق القرار و تدفع الإدارة للتدخل لإصدار قرارها.

ويشترط في السبب شرطان هما:

- يجب أن يكون سبب القرار قائما و موجودا من تاريخ إصدار القرار، فيجب أن تكون الوقائع التي استندت إليها الإدارة في إصدار قرارها قد وقعت فعلا، أي يجب أن يكون سبب القرار صحيحا من الناحية المادية أو الواقعية و إلا كان القرار معيبا في سببه، ومن ناحية أخرى يجب أن تكون تلك الوقائع المكونة لركن السبب قد استمرت حتى تاريخ إصدار القرار وذلك تطبيقا للقاعدة العامة التي تقضي بأن تاريخ صدور القرار و الوقت الذي يجب الرجوع إليه لتقرير مشروعية أو عدم مشروعية القرار الإداري⁽²⁾.

- أن يكون السبب مشروعاً أي صحيحاً طبقاً للقانون. و تظهر أهمية هذا الشرط واضحة في حالة ما إذا حدد القانون أسباب محددة يجب أن تستند إليها الإدارة في احد أو بعض قراراتها وتكون في هذه الحالة في نطاق سلطة الإدارة، وفي هذا الفرض إذا استندت الإدارة إلى سبب آخر غير السبب أو الأسباب المحددة يكون قرارها قابلاً للإلغاء لعدم مشروعية السبب.

¹ - محمد رفعت عبد الوهاب، مرجع السابق، ص 190.

² - محمد رفعت عبد الوهاب مرجع نفسه، ص 199

خامسا :عيب إساءة استعمال السلطة.

هو العيب الخامس والأخير الذي إذا لحق القرار الإداري لأصبح القرار المستحق الإلغاء، والمقصود به أن يكون القرار معيبا إذا استهدفت الإدارة من إصدار قرارها غاية بعيدة عن تحقيق المصلحة العامة أو إذا استهدفت غاية عامة أخرى تختلف عن الغاية التي حددها القانون لقرارها⁽¹⁾.

فلا يكفي أن يصدر القرار الإداري من مختص، ووفقا لقواعد الشكل و الإجراءات و أن لا يخالف الأحكام الموضوعية في القانون، و إنما يجب ان يسعى مصدر القرار إلى تحقيق الغاية التي من أجلها منح سلطة إصداره. فإذا خرجت الإدارة عن هذه الغاية كان قرارها معيبا لعيب الانحراف بالسلطة و إساءة استعمالها⁽²⁾.

إذا كان الأمر كذلك بالنسبة للدعاوى الإدارية العادية، فإن الأمر يكون أكثر تعقيدا لمنازعات الشهر العقاري، فلا توجد أية ضمان نفيذ التزام الإدارة (المحافظة العقارية أو إدارة مسح الأراضي) بعد إلغاء أحد قراراتها بأن تصدر قرار مطابقتها مع النتائج التي انتهى إليها الحكم القضائي، الأمر الذي يؤكد عدم جدوى اختصاص القضاء الإداري في الفصل في منازعات الشهر العقاري لتقييد سلطات القاضي الإداري من جهة ، ولعدم إلمام هذا الأخير بقواعد الشهر العقاري المعقدة لعدم مواكبة لإجراءات الشهر العقاري منذ بدايتها و التي كانت تحت إشراف ورقابة القاضي العقاري الذي هو أدرى وأعلم بمجرياتها وأولى بمتابعتها إلى غاية الفصل في منازعاتها.

وبذلك لا يعقل أن تنزع منه بعض المنازعات لا لسبب إلا لكون أحد أطرافها شخصا من أشخاص القانون العام، لأن ذلك لا يخدم القضاء الإداري الذي أثبت عجزه في الفصل هذه المنازعات لتراكمها وكثرتها وتنوعها ولا يخدم أيضا السياسة العقارية المنتهجة ودورها في

¹-محمد رفعت عبد الوهاب المرجع السابق ص221

²-محمد عاطف البناء، مرجع سابق ص269.

بعث الثقة والائتمان في الملكية العقارية التي لا تخف أهميتها في الاستثمار والنمو الاقتصادي بشكل عام.

المطلب الثالث:

الجهة القضائية المختصة في المنازعات إلغاء الدفتر العقاري وطبيعة الحكم الصادر فيها.

تختلف الجهة القضائية التي تختص بالنظر في المنازعات الناتجة عن التزقيم النهائي وبالنظر إلى المعيارين العضوي والموضوعي (المادي) ويختص القاضي الإداري إذا تعلق بأحد أشخاص القانون العام وعلى هذا الأساس سنقسم هذا المطلب إلى فرعين نتناول في الفرع الأول الجهة القضائية المختصة في الفصل في المنازعات إلغاء الدفتر العقاري، أما الفرع الثاني فتتم فيه الدراسة حول طبيعة الحكم الصادر عن الدعوى الخاصة بهذا الإلغاء.

الفرع الأول:

المحكمة الإدارية:

فإن بصدور دستور 1996 أصبحت لدينا محاكم إدارية ومجلس دولة ومحكمة التنازع وأصبحت المحاكم الإدارية تحل محل الغرف الإدارية على مستوى المجالس القضائية قد نصبها على مستوى التراب الوطني.

إلا أن التعديل الأخير لقانون الإجراءات المدنية بالقانون رقم 09/08 نص على اختصاص المحاكم الإدارية إذ نصت المادة 800 منه على أنه: « المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها »⁽¹⁾.

1 - المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

وقد نصت المادة 801 من ذات القانون على أن المحاكم الإدارية تختص كذلك بالفصل في:

1- دعاوى إلغاء القرارات الادارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

-الولاية والمصالح غير المتمركزة للدولة على مستوى الولاية.

-البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.

-المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

2-دعاوى القضاء الكامل.

3-القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة¹.

الفرع الثاني:

طبيعة الحكم الصادر في الدعوى

طبيعة الحكم الصادر عن دعوى إلغاء الدفتر العقاري:

تنقسم الأحكام الصادرة عن دعوى الإلغاء الدفتر العقاري إلى نوعين من الأحكام وهما

1-الأحكام غير القطعية: هو إجراء التحقيق للسماح بالشهود أو تعيين خبير عقاري مع المهام⁽²⁾.

2-حكم قطعي: هو حكم يأتي بعد إعادة السير في الدعوى بعد التحقيق أو الخبرة من أجل

الفصل في أصل الحق بصورة نهائية حكم ابتدائي قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة ويختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية -وكما يختص أيضا كجهة استئناف بالقضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة وهذا طبقا للمادة 902⁽¹⁾ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

¹ _ المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

2-ظاهري حسين ، شرح قانون الإجراءات المدنية الجديدة مرجع سابق ص129

نستنتج أن الأحكام قبل الفصل في الموضوع للقاضي السلطة التقديرية للأمر بإجراء تحقيق و سماع الشهود أو تعيين خبير للمعاينة الميدانية ليصدر القاضي المختص في الأخير حكماً إما بتثبيت الانحراف على الترقيم المؤقت أو رفع اليد على المعارضة والأمر بمواصلة الإجراءات أو بعد صيرورة الحكم النهائي واستخراج النسخة التنفيذية ويتعين على المعنى القيام بالإجراءات التي يفرضه القانون في هذا المجال من تسجيل الحكم لدى مصلحة الطابع والتسجيل ودفع الرسوم التسجيل إزاء ذلك ثم القيام بإجراءات الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية لكي يتمكن المحافظ العقاري في الأخير من مواصلة إجراءات الترقيم العقاري وإصدار الدفتر العقاري لمصلحة الشخص الذي صدر لفائدته الحكم النهائي القاضي برفع الاعتراض على الترقيم العقاري.

3- إذ تنص المادة 902 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على ما يلي: *يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام و الأوامر الصادرة عن المحكمة الإدارية، كما يختص أيضاً كجهة استئناف بالقضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة *

خاتمة:

في الأخير نستنتج أن الدفتر العقاري هو بطاقة تعريف للعقار وحالته المدنية والفعالية ويتم تسليمه للمالك عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي وإعداد السجل العقاري، كما يعتبر الدفتر تكريسا للنظام الذي انتهجه المشرع الجزائري، بحيث أن العبرة في الدفتر العقاري بمجموع الملكية وليس بالشخص، ذلك أنه:

- لكل مجموعة ملكية واحدة دفتر عقاري واحد.

- الشخص يمكن أن يكون له أكثر من دفتر إذا كان يملك أكثر من مجموعة ملكية.

- مجموعة الملكية الواحدة يكون لها دفتر عقاري واحد حتى ولو تعدد الملاك.

إن مثل هذه الحجج رغم نقول وبدون تردد أن الدفتر العقاري يمثل وبحق تجسيدا فعليا لنظام الشهر العيني، لذا يجب أن تستمد من هذا النظام خصائصه ومميزاته من قوة ثبوتية، وحجة وقدرة على تطهير التصرفات، وبالتالي عدم قبول مبدأ التقادم المكسب في الأراضي التي يكون لمالكها دفاتير عقارية، لذلك فالحقوق العينية المنشأة أو الناقلة أو المعدلة لا أثر لها بالقيد في السجل العقاري.

غير أن هذا الاستنتاج المنطقي لا يتوافق مع المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري في الجزائر، لأن حجية الدفتر العقاري في التشريع الجزائري نسبية، لإمكانية إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن وثائق ثم شهرها، وفقا لما ورد في نص المادة 85 من المرسوم رقم 63-76، كما أن إلغاء الدفتر العقاري لا يخضع لأية ضوابط أو معايير قانونية، بالإضافة إلى أن المحاكم الجزائرية بقدر ما قبلت دعاوي إلغاء الدفتر العقاري التي تنقص من حجيته، بقدر ما افتقدت إلى دعاوى تطرح مسؤولية المحافظ العقاري والدولة عن الأضرار التي تلحق بالأشخاص، من جراء القيد وما قد يلحق بهم من إهدار للحقوق.

كما أن نظام الشهر العيني الذي يعتمد أساسا على عملية مسح الأراضي والتي تكلف الدولة أموالا باهظة وإمكانات كبيرة، فالجزائر حتى وبعد الدعم الذي قدم لها من طرف البنك العالمي فإنه تم مسح 300 بلدية من أصل 1541 بلدية.

ولهذا نضع جملة من الاقتراحات قد تساهم في إيجاد حلول هذه المشاكل:

01-منح الدفتر العقاري حجية القيد كاملة، وذلك بإلغاء المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 التي أجاز المشرع من خلالها إعادة النظر في التقييم النهائي الذي يترتب عليه منح الفتر العقاري وإن كان لا بد من الإبقاء على هذه المادة فيجب على الأقل وضع ضوابط ومعايير خاصة واضحة لإلغاء الدفتر ضمانا لاستقرار المعاملات العقارية.

02-النص صراحة على عدم إمكانية التقادم المكسب فوق الأراضي الممسوحة والتي سلمت فيها الدفاتير العقارية، كما يتعين فتح المجال لدعاوى المسؤولية ضد أخطاء المحافظ العقاري، حيث أن الشخص الذي يتضرر من أخطائه ليس له إلا أن يرفع دعاوى التعويض بحجة أن الشهر له أثر مطهر، فلا يمكن الطعن في التصرفات المشهورة، ويخصص صندوق لتعويض المالك الحقيقي الذي كان غالبا أثناء عملية المسح والذي هدرت حقوقه، حفاظا على استقرار الملكية العقارية ولتفادي المشكل المالي لعملية مسح الأراضي العام الذي يعد أكبر عائق أمام هذه العملية، يجب إعادة النظر في آليات المسح ذلك أن النظام القانوني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بوصفها الآلية القانونية لعملية المسح لم تخدم إطلاقا عملية المسح حتى بالنسبة لموظفي المحافظ العقاري.

03-كما أن الوثائق المسحية باعتبارها آلية المادية لعملية المسح ينبغي تحديثها وتطويرها، بإخضاعها لنظام الإعلام الآلي، ويجب الاهتمام بالموارد البشرية من خلال إعادة ضبط مصاريف المهام وإقرار العلاوات الإضافية المختلفة لتحفيزهم وتشجيعهم على العمل بالإضافة إلى تكوينهم المستمر، لمسايرة التطور التكنولوجي نظرا للطابع التقني لعملية المسح.

أولا - باللغة العربية:

أ - الكتب:

- 1- بوبشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية (نظرية الدعوى - نظرية الخصومة الإجراءات الاستثنائية)، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2008.
- 2- بوبشير محند أمقران، النظام القضائي الجزائري، استاذ مساعد مكلف بالدراسات في معهد الحقوق والعلوم الإدارية بجامعة تيزي وزو، ديوان المطبوعات المصلحة المركزية، الطبعة الثانية، 1994.
- 3- حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، ط 2، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2002.
- 4- خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، 2012.
- 5- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومه، الجزائر، 2011.
- 6- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعة العقارية، في ضوء آخر التعديلات والأحكام دار هومه، الجزائر، 2014.
- 7- زينب شويحة، الإجراءات المدنية في ظل القانون 08-09، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار أسامة للطباعة والتوزيع، 2009.
- 8- طاهري حسين، شرح لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الصادر بموجب قانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008م، جزء الأول، دار الخلدونية شارح مسعود محمد القبة القديمة، الجزائر.
- 9- عبد الباسط جميعي، مبادئ المرافعات في قانون المرافعات الجديد، دار الفكر العربي، 1973-1974.
- 10- عبد الحميد المنشاوي، التعليق على قانون المرافعات في المواد المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2004.

-
- 11- عبد المنعم الشرقاوي، عبد الباسط جميعي، شرح قانون المرافعات الجديد، دار الفكر العربي، 1975.
 - 12- عبد الوهاب العشماوي والمحامي محمد العشماوي والمحامي، قواعد المرافعات في التشريع المصري والمقارن، الجزء الأول، مكتبة الأدب القاهرة 1957.
 - 13- فتحي ولي، الوسيط في القضاء المدني، مطبعة جامعة القاهرة، والكتاب الجامعي 2008.
 - 14- فضيل العيش، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 08-09، منشورات أمين، 2009.
 - 15- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار الهومة، البلد الجزائر الطبعة الأولى، 2006.
 - 16- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 3، دار هومه لطباعة لنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
 - 17- محمد رفعت عبد الوهاب القضاء الإداري (قضاء الإلغاء، قضاء التعويض وأصول الإجراءات)، منشورات حلبي الحقوقية، 2005.
 - 18- محمد عاطف البناء، الوسيط في القضاء الإداري (تنظيم رقابة القضاء الإداري - الدعاوي الإدارية)، دار الفكر العربي، 1990.
 - 19- مراحي ريم، دور المسح في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.
 - 20- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية الهيئات والإجراءات، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009.
 - 21- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قانون رقم 08-09، المؤرخ في فبراير 2008، دار الهدى، عين مليلة -الجزائر.
 - 22- نبيل عمر، الدفع بعدم قبول الدعوى ونظامه القانوني، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، 1981.
 - 23- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، 2009.
 - 24- وجدي راغب فهمي، مبادئ القضاء المدني، دار الفكر العربي، 1986.

ب - الرسائل والمذكرات الجامعية:

- الرسائل الجامعية:

1- عبد المنعم أحمد الشرقاوي، نظرية المصلحة في الدعوى، رسالة دكتوراه، جامعة القاهرة.

2- عبد المنعم عبد العظيم جيرة، آثار حكم الإلغاء (دراسة مقارنة بين القانونين المصري والفرنسي)، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، 1970.

- المذكرات الجامعية:

1- محمودي رشيد، نظام الشهر العيني في الجزائر، دراسة تحليلية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001.

2- أنيسة بسكري، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001.

3- رامول خالد، سلطات المحافظ العقاري في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة القانون، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2005.

4- نسيمة موسى حجية، العقود المشهورة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر بن عكنون، 1999.

ج - الملتقيات:

- عبد الرزاق موسوني، التقييم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مداخلة أقيمت خلال الملتقى الوطني الرابع حول إشكالية الحفظ العقاري المتعلقة بلجنة المسح والتحقيق العقاري، جامعة المدية، 24 أبريل 2011.

د - المقالات

1- جمال عبد الناصر مانع، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، مجلة علمية محكمة، المركز الجامعي الشيخ العربي تبسي، تبسة، العدد التجريبي، أبريل 2006. ص ص 22-30.

2- فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية إثر عملية التحقيق العقاري، مجلة إدارة، ج 1، عدد 37، الجزائر، 2009. ص ص 45-50.

- 3-ليبض ليلي، شهر الدعاوى القضائية في القانون الجزائري، قراءة في نص المادتين 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم: 09-08، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد التاسع، ماي 2013.
- 4-محمد كنازة، النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة المحاماة، مجلة تصدر عن الاتحاد الوطني منظمة المحامين، ناحية باتنة، العدد الثالث، 2007.

د - النصوص القانونية:

1-النصوص التشريعية

- 1-القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 الصادر بالجريدة الرسمية رقم 83 التي تتضمن تعديل المادة 353-2 الفقرة 7 من قانون التسجيل، الصادر في 29 ديسمبر 2003.
- 2-القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، ج ر عدد 24، الصادرة في 12 /06/ 1984.
- 3-القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21 الصادر في 23/04/2008.
- 4-قانون رقم 15-18 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، يتضمن قانون المالية لسنة 2016، ج.ر. عدد 72، الصادر في 31 ديسمبر 2015.
- 4-المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 الصادرة في 13/04/1976.
- 5-المرسوم التنفيذي رقم 92-116 مؤرخ في 14/03/1992 يحدد قائمة المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري و شروط التعيين فيها و تصنيفها، ج ر عدد 21 الصادرة في 18/03/1992.
- 6-المرسوم رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92 الصادر في 18/11/1975.

2-النصوص التنظيمية:

- 1-القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية.
- 2-قرار المجلس الأعلى رقم 24509 الصادر بتاريخ 1983/3/3، المجلة القضائية 1- لسنة 1999.
- 3- قرار المحكمة رقم 48277، الصادر بتاريخ 1991/3/3، المجلة القضائية 1، سنة 1993.
- 4- قرار المجلس الأعلى رقم 43727 الصادر بتاريخ 1986/12/01، المجلة القضائية 3- لسنة 1993.
- 5- قرار المجلس الأعلى رقم 35351 الصادر بتاريخ 1984-12-13، المجلة القضائية 4 لسنة 1989.
- 6- قرار المحكمة العليا للغرفة المدنية للقسم الأول - رقم 85-83-5 الفهرس رقم 240 الصادر بتاريخ 1992-02-26 (غير منشور).
- 7- قرار المجلس الأعلى رقم 34970 الصادر بتاريخ 1985-05-29 المجلة القضائية 1، 1989.
- 8- قرار المجلس الأعلى رقم 33496 الصادر بتاريخ 1984-11-17 المجلة القضائية 1- 1989.
- 9- القرار المؤرخ في 1992/11/02 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة.

هـ - الاجتهادات القضائية:

- 1-قرار رقم 129947 بتاريخ 1998/03/09 بين وزير المالية والمديرية العامة للأموال الوطنية و (ق.ب) عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا (غير منشور).

و - الوثائق:

1-التعليمات

- 1-التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 /05/ 1998 المتعلقة بعملية مسح الأراضي وترقيم العقود الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ووزارة المالية.

2-المذكرات

1-المذكرة رقم 4681 المؤرخة في 4 سبتمبر 2004 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية وزارة المالية.

2-المذكرة رقم 3875 المؤرخة في 1993/07/22.

ثانيا - باللغة الفرنسية:

A – Ouvrages :

1. CUCHE Paul, la procédure civile et commerciale, 2^{eme} édition DALLOZ, 1951.
2. Jan. Lapanne Joinville, Contentieux Administratif et procédure Administrative-27 éd précise, Dalloz, paris 2003.
3. VINCENT Jean et GUINCHARD Serge, Procédure civile, 27 éd précise, Dalloz, paris ,1952.

الفهرس

01	مقدمة
	الفصل الأول
04	اختصاص القضاء العادي في نظر المنازعات الناشئة
	عن إعداد الدفتر العقاري
05	المبحث الأول: المنازعات الناشئة عن عملية الترقيم العقاري.....
06	المطلب الأول: المنازعات الناشئة في عملية الترقيم المؤقت.....
07	الفرع الأول: الترقيم المؤقت.....
07	أ- الترقيم المؤقت لمدة (4) أربعة أشهر.....
08	1-وسائل إثبات الحيابة في الترقيم المؤقت.....
10	2-إثبات الحيابة بسندات عرفية ثابتة التاريخ.....
10	ب-الترقيم المؤقت لمدة سنتين(2).....
11	1-حيابة العقار بسند غير كاف للإثبات.....
12	2-حيابة العقار بدون سند.....
16	الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن الترقيم المؤقت.....
18	المطلب الثاني: المنازعات الناشئة عن عملية الترقيم المؤقت لصالح مجهول...
18	الفرع الأول: الترقيم المؤقت لصالح مجهول.....
19	المبحث الثاني: الجهة القضائية المختصة في النظر في منازعات الترقيم المؤقت
19	المطلب الأول: المحكمة الابتدائية.....

20	الفرع الأول: المحكمة المختصة محليا.....
27	الفرع الثاني: الاختصاص النوعي.....
30	الفرع الثالث: طبيعة الحكم الصادر في الدعوى.....
35	المطلب الثاني: شروط رفع الدعوى القضائية.....
36	الفرع الأول: الشروط العامة لرفع الدعوى القضائية.....
36	أولاً: الشروط المتعلقة بعريضة افتتاح الدعوى.....
37	أ-الكتابة.....
38	ب-تحديد جميع أطراف الخصومة القضائية.....
38	ج-شمول العريضة على موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.....
38	د-شمول العريضة على تحديد الجهة القضائية المختصة وعدد النسخ بعدد الخصوم.....
39	ثانياً: الشروط المتعلقة بالمدعي.....
40	الفرع الثاني: الشروط الخاصة برفع الدعوى القضائية.....
41	أولاً: احترام الميعاد المقرر قانوناً لرفع الدعوى.....
41	أ-مراعاة الاختصاصين الإقليمي والنوعية للجهة القضائية المعروض عليها النزاع.....
42	ب-ضرورة إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.....
45	ثانياً: آثار صدور القرار القضائي المنتظر.....
46	الفرع الثالث: الدعاوي المرفوعة من طرف الغير الهادفة إلى إلغاء الدفتر العقاري.....
46	أولاً: أسباب إلغاء الدفتر العقاري.....

48ثانيا: آثار إلغاء الدفتر العقاري

الفصل الثاني

اختصاص القضاء الإداري في نظر المنازعات الناشئة

50

عن إعداد الدفتر العقاري

51المبحث الأول: أنواع المنازعات الناشئة عن إعداد الدفتر العقاري

51المطلب الأول: المنازعات الناشئة عن الترقيم النهائي

52الفرع الأول: الترقيم النهائي

53أولا: السندات الرسمية

54أ- السندات الرسمية المشهرة

54ب- السندات الرسمية غير المشهرة

54ج- العقود التوثيقية غير المشهرة

54ثانيا: الأحكام القضائية

56الفرع الثاني: المنازعات الناشئة عن الترقيم النهائي باسم الدولة

57المطلب الثاني: المنازعات الناشئة عن إلغاء الدفتر العقاري

58الفرع الأول: دعوى إلغاء الدفتر العقاري

59الفرع الثاني: دعاوى الطعن في تسليم الدفتر والأخطاء الواردة فيه

60المبحث الثاني: شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري

61المطلب الأول: الشروط الشكلية قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري

63الفرع الأول: الصفة

64الفرع الثاني: المصلحة

71الفرع الثالث : الإذن

71المطلب الثاني: الشروط الموضوعية لدعوى إلغاء الدفتر العقاري

72	 الفرع الأول: أوجه إلغاء الدفتر العقاري
72	 أولا: عيب عدم اختصاص (عدم الصلاحية)
73	 ثانيا: عيب الشكل أو المعاملات الجوهرية (المعاملات الجوهرية)
73	 ثالثا: عيب المحل
74	 رابعا: عيب السبب
75	 خامسا: عيب إساءة استعمال السلطة
76	المطلب الثالث: الجهة القضائية الفاصلة في منازعات إلغاء الدفتر العقاري وطبيعة الحكم الصادر فيها.....
76	 الفرع الأول: المحكمة الإدارية
77	 الفرع الثاني: طبيعة الحكم الصادر عن الدعوى الخاصة بهذا الإلغاء
79	 خاتمة
81	 قائمة المراجع
87	 الفهرس