

جامعة مولود معمري - تيزي وزو



كلية الحقوق والعلوم السياسية



قسم الحقوق

تسوية منازعات التقييم العقاري في القانون الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص " القانون العقاري "

إشراف الأستاذة:

د/ادرنموش أمال

إعداد الطالبة

لونيس ثنينة

لجنة المناقشة

- د/ بوخرس بلعيد، أستاذ محاضر (أ)، جامعة مولود معمري تيزي وزو.....رئيسا
- د/ادرنموش أمال ، أستاذة محاضرة (أ)، جامعة مولود معمري تيزي وزو. مشرفا و مقرا
- د/ عباشي كريمة ، أستاذة محاضرة (ب)، جامعة مولود معمري تيزي وزو.....ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2024/06/26



شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين تبارك وتعالى له الكمال وحده
الصلاة والسلام على سيدنا محمد نبيه ورسوله الأمين وعلى سائر الأنبياء والمرسلين.

أحمد الله تعالى الذي بارك لي في إتمام بحثي هذا
وأتقدم بجزيل الشكر وخالص الامتنان إلى أساتذتي الأفاضل على كل كلمة أفادوني بها
خلال مشواري الجامعي.

أخص بالذكر المشرفة الدكتورة " إدريموش أمال " التي رافقتني طيلة هذا البحث وأمدتني
بالمعلومات والنصائح القيمة.

كما أتقدم بالامتنان والعرفان للأساتذة الكرام أعضاء لجنة المناقشة الموقرة على تفضلهم
لمناقشة هذه المذكرة.

أشكر الزميلة " أيت عيدر حنان " التي كانت لي أختا ومرافقة طيلة إنجازي لهذا البحث.

لكل من أعطاني يد العون من قريب أو من بعيد أقدم له كل الشكر والتقدير.

إهداء

من قال " أنا لها " نالها.

الحمد لله حبا وشكرا وامتنانا، الذي بفضله ها أنا اليوم أنظر إلى حلم طال انتظاره وقد أصبح واقعا أفخر به.

إلى ملاكي الطاهر وقوتي بعد الله، داعمتي الأولى والأبدية " أمي " .

إلى من دعمني بلا حدود وأعطاني بلا مقابل " أبي " .

إلى من قيل فيهم " سنشد عضدك بأخيك " ، إلى من مدوا أيديهم دون كلل ولا ملل وقت ضعفي " إخوتي " .

إلى من آمنن بقدراتي، وأمان أيامي "أخواتي " .

إلى من كانوا ملاذي وملجئي وتذوقت معهم أجمل لحظات حياتي، إلى عائلتي الثانية
."Renaissance"

إلى من جمعتنا الأيام والذكريات إلى جميع منشطين ومنشطات مراكز العطل والترفيه
." CVL "

مقدمة:

تعتبر الملكية العقارية ذات أهمية قصوى لكونها مقياس للثروة ومصدرها، وتلعب دورا هاما في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية لما لها من تأثير مباشر وبعيد المدى على الشعوب، ولذلك لجأت هذه الأخيرة منذ القدم لتنظيمها وتطهيرها بما يضمن المصلحة العامة ويبعث على الأمن والاستقرار في المعاملات العقارية.

مع تزايد حجم الاستثمارات في المجال العقاري زادت الحاجة إلى التنظيم القانوني المواكب لكل ما هو جديد فيما يخص المعاملات العقارية، وكذا الحاجة لإيجاد قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي ترد على العقار حتى تضمن للفرد تمتعه بملكيته العقارية وكذا تمكين الدولة من بسط رقابتها على سوق العقار عند انتقال العقار من يد إلى أخرى.

عليه نجد أن معظم القوانين والتشريعات في العالم أولت بالغ الأهمية لتنظيم المعاملات العقارية وضبطها وكان ذلك انطلاقا من عملية تعداد الأراضي من أجل إحصاء وتحديد الأوعية العقارية من حيث موقعها ومساحتها ومالكها ومن هنا بدأت فكرة الشهر العقاري ويقصد به ذلك النظام أو تلك القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت الملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الواردة على العقارات وذلك في سجلات مختصة لإعلام الغير والتعامل مع صاحب العقار المشهر بكل ثقة، لكن الملاحظ أن قوانين وتشريعات الدول تختلف في تحقيق هذا النظام، مما أدى لظهور نوعين منه، نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني.

يعتمد نظام الشهر الشخصي على أسماء أصحاب الحقوق أي يتخذ من اسم الشخص أساسا لشهر التصرفات العقارية التي تصدر عنه، ونظرا لكثرة العيوب التي صاحبت هذا الأخير وعجزه عن توفير الائتمان العقاري وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية بدأت عدة دول بالتخلي عنه لظهور نظام شهر جديد، يعتمد على العقار كأساس للشهر وما يسمى بنظام الشهر العيني، الذي تبنته عدة دول ومن بينها الجزائر، نظرا للوضع العقاري المزري الذي كانت فيه آنذاك نتيجة لما خلفه الاستعمار الفرنسي، فكان لا بد من اختيار سياسة عقارية حديثة تتماشى مع الظروف التي تعيشها البلاد فأصدر

المشروع الجزائري الأمر رقم 74_75¹ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي يعتبر أول قانون للشهر العقاري في الجزائر لتصدر بعده مختلف المراسيم المنظمة له. يرتبط نظام الشهر العيني الذي تبناه المشروع الجزائري ارتباطا وثيقا بالمشح كون أن تحقيق أو تجسيد هذا النظام لا يتحقق إلا بإجراءات المسح، الذي بدوره يمر بالعديد من المراحل المتسلسلة والمتتابعة وفق آجال محددة قانونا لغرض الوصول إلى ضبط وتطهير الملكية العقارية من خلال منح هذه العقارات سندات ووثائق قانونية يمكن التعامل بها في المعاملات العقارية، وكذا ترقيم العقارات بأسماء مالكيها الحقيقيين والكشف عنهم.

إلا أن هذا النظام لم يحقق الأهداف المسطرة والنتائج المرجوة، وذلك بسبب تأخر إنجاز عملية المسح وطول مدة تطبيقها وقلة الإمكانيات البشرية والمادية التي خصصت لها، فاصطدمت بجملة من المنازعات العقارية بين الأشخاص على اختلاف طبيعتهم القانونية سواء على مستوى إدارة الحفظ العقاري أو على مستوى القضاء الجزائري مما يؤثر سلبا على إعداد السجل العقاري الذي يعكس الوضعية العقارية، ولعل أكثر هذه المنازعات وأهمها هي منازعات الترقيم العقاري نظرا لعدم دقة الأحكام القانونية التي تضبطها وبعثرتها، مما يصعب على أهل الاختصاص تكييف حالات الترقيم تكييفاً دقيقاً.

تعتبر مسألة تحديد الاختصاص القضائي بالنسبة لمنازعات الترقيم في السجل العقاري ضرورة من أجل معرفة الجهة القضائية المختصة للفصل في المنازعة نظرا للإشكالات الكثيرة التي تثار حولها، بمعنى يستلزم أولاً تحديد طبيعة النزاع المطروح لمعرفة الجهة القضائية المختصة بالنظر فيه. لعل الهدف من هذه الدراسة يكمن في محاولة إزالة الغموض الحاصل في موضوع الترقيم العقاري، من خلال التطرق لمفهومه وكذا معرفة مدى فاعلية النصوص القانونية التي انتهجها المشروع الجزائري للفصل في المنازعات التي تنتج عن هذه العملية وكيفية الفصل فيها أمام الجهات المختصة. حظي موضوع الترقيم العقاري بأهمية بالغة يستمدّها من أهمية العقار والملكية العقارية، كونه موضوع جد واسع يحتل الصدارة في القضاء الجزائري وذلك لكثرة المنازعات الناشئة عنه، وتعتبر

1_أمر رقم 74_75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج. عدد 92 صادر في 18 نوفمبر 1975.

وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية المرجع الأساسي الذي يستند عليه في عملية التقييم لإحتواءها على كل المعلومات والبيانات الضرورية لهذه العملية، فأجاز المشرع لكل ذي مصلحة الاحتجاج على هذه الأخيرة سواء على مستوى الجهات الإدارية (المحافظة العقارية) أو على مستوى القضاء.

وعليه فإن اختيارنا لهذا الموضوع يكمن في جهل الكثيرين لعملية التقييم العقاري سواء من حيث المراحل السابقة لها، وكذا الجهة المكلفة بها وأنواعها من تقييم نهائي ومؤقت بأشكاله الثلاث، ولعل أكثرنا لا يملك أدنى فكرة حول المنازعات التي تنتج عن هذه العملية أو حتى كيف يتم الفصل فيها وإرجاع الحقوق لأصحابها، خاصة مع التعديلات التي جاء بها المشرع حديثا لتسهيل هذه العملية ولتسوية هذه النزاعات القائمة حولها.

اعتمدنا في دراستنا على المنهج الوصفي والتحليلي وذلك بجمع المعلومات وتحليلها بالإضافة لاستقراء وتحليل بعض النصوص القانونية والأحكام القضائية المتعلقة بعملية التقييم العقاري. كما اعتمدنا المنهج المقارن في بعض المواضع من البحث خاصة مع التعديلات الجديدة لبعض القوانين كقانون رقم 09_08¹ يتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، والقانون العضوي رقم 22_07² الذي استحدثت المحاكم الإدارية للاستئناف، التي دفعتنا للمقارنة بين القانون وتعديله، كذا اختلاف الفقهاء في مختلف النقاط الهامة، وبالتالي حاولنا المقارنة بين مختلف الآراء.

نظرا لأهمية التقييم العقاري حاليا في الجزائر ولزومه لقيام حق الملكية، لابد من طرح الإشكالية التالية:

ما مدى كفاية النصوص القانونية في تسوية منازعات التقييم العقاري؟

1_ قانون رقم 09_08 مؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج. عدد 21 صادر في 23 أبريل 2008، معدل ومتمم بالقانون رقم 22_13 مؤرخ في 12 يوليو 2022 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج. عدد 48 صادر في 17 يوليو 2022.

2_ قانون رقم 07_22 مؤرخ في 04 ماي 2022 يتضمن التنظيم القضائي الجزائري، ج.ر.ج. عدد 32 صادر في 14 ماي 2022.

للإجابة عن هذه الإشكالية اعتمدنا التقسيم التالي:

قسم أول خصصناه لدراسة مفهوم التقييم العقاري، من تعريف وأنواع والمراحل السابقة لهذه العملية، لنستطيع بذلك الإلمام بمختلف أنواع منازعات التقييم العقاري والتسوية الإدارية لها دون اللجوء للقضاء. (الفصل الأول)

قسم ثاني خصصناه لدراسة اختصاص القضاء في هذه المنازعات في حالة فشل المصالحة أو التسوية الودية أمام الجهات الإدارية وذلك تماشيا مع مختلف التعديلات القانونية التي طرأت في هذا المجال. (الفصل الثاني)

الفصل الأول:

تكتسي عملية الترقيم العقاري أهمية بالغة لكونها حلقة وصل بين مرحلتين في نظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، بحيث استحدثها كآلية قانونية لاكتساب الملكية العقارية والمحافظة عليها وإسنادها للملاك الحقيقيين، وأوكل هذه العملية للمحافظ العقاري وفقا لنص المادة 11 من المرسوم رقم 76-63¹ المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث يقوم بترقيم العقارات المسوحة ترقيما نهائيا أو مؤقتا حسب الوثائق المودعة لديه بعد الانتهاء من عملية المسح. لكن نجد أن هذا الترقيم ينتج عنه العديد من الإشكالات القانونية عند الربط بين المفاهيم التي قننها المشرع في الأمر رقم 75-74 ومراسيمه التطبيقية والواقع العملي، لذلك منح القانون للمتضررين من إجراءات الترقيم حق الاعتراض.

وحتى نتمكن من فهم عملية الترقيم العقاري فهما دقيقا، كان من الضروري التطرق في هذا الفصل إلى تبيان الجانب المفاهيمي له (المبحث الأول)، وكذا سنعالج مختلف المنازعات والإشكالات التي تنتج عن هذه العملية. (المبحث الثاني)

1_مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج. رقم 30 صادر في 13 أبريل 1976.

المبحث الأول

مفهوم الترقيم العقاري

تعد عملية المسح العقاري الخطوة الأولى والأساسية من أجل تأسيس السجل العقاري، فمن خلال نتائج التحقيق بالإضافة للوثائق والمستندات التي تم جمعها خلال عملية المسح العقاري يتم ترقيم هذه العقارات الممسوحة بهدف فرز الملكيات الواردة على العقارات وإسنادها للملاك الحقيقيين، ويختلف الترقيم العقاري باختلاف وضعية العقار محل المسح العقاري. ولفهم عملية الترقيم العقاري يجب تبيان المقصود بالترقيم العقاري (مطلب أول)، ثم مراحل هذه العملية (مطلب ثاني).

المطلب الأول

المقصود بالترقيم العقاري

يعتبر الترقيم العقاري السند الذي يقيمه المحافظ العقاري للتعريف بالعقار، فهو المرجع الوحيد لتحديد هوية العقار المرقم ماديا وقانونيا، ونظرا لأهمية الترقيم العقاري لا بد من تعريفه من الناحية الاصطلاحية، وكذا موقف كلا من الفقه والقانون لهذه العملية (الفرع الأول)، ثم تبيان صورها (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف الترقيم العقاري.

يجب البحث عن تعريف الترقيم العقاري من الناحية الاصطلاحية (أولا)، ثم إبراز موقف الفقه والقانون منه (ثانيا).

أولا: التعريف الاصطلاحي

لم يعط لهذا المصطلح تعريفا بمفهوم التعريف العلمي المانع الجامع الشامل وإنما تم الاكتفاء بوصف عام لمجريات هذه العملية، فالترقيم العقاري هو إجراء قانوني وإداري تقني يعطي للعقار هوية

رقمية تتمثل في القسم ومجموعة ملكية مستمدة من الوثائق المسحية المودعة والمسجلة ترقيما على بطاقة عقارية منشأة بالمحافظة العقارية تشكل وحدة عقارية قائمة بذاتها تحمي الحق وتضمن استقراره.

يعرف الترقيم العقاري أيضا بأنه: " العملية التي يباشرها المحافظ العقاري بعد إيداع وثائق المسح الناتجة عن عملية تحقيق عقاري ميداني، يكشف فيها عن كل الحقوق المدعى بها على العقارات وبيان أصحابها و منطوقها ومسوغها ويتم ذلك عبر تنظيم وثائق فرضها القانون بالاستناد للملكية ببرزها أصحاب الحق بالإضافة إلى تصريحات لذوي الشأن والمجاورين أو وقائع مادية تثبت بالشهادة والقرائن وواقع الحال ترتب في نهاية الترقيم"، إذ أن المسح يشكل أساسا ماديا للسجل العقاري الذي يبين بدوره الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية.¹

ثانيا: موقف الفقه والقانون من الترقيم العقاري

1. التعريف الفقهي:

يمكن تعريف عملية الترقيم العقاري على أنها: "آلية قانونية لاكتساب الملكية العقارية، يتم التحصل من خلالها على سند رسمي قانوني يعرف بالدفتري العقاري"، ويباشر عملية الترقيم العقاري المحافظ العقاري بعد إيداع الوثائق المسحية بعد إتمام عمليات التحقيق العقاري الميداني من خلال الكشف عن حقوق المدعي بها على العقارات وبيان أصحابها، ويتم الاستناد في إعدادها على تصريحات ذوي الشأن وأصحاب الملكيات المجاورة أو وقائع مادية تثبت بالشهادة والقرائن وواقع الحال في صورة ترقيم نهائي أو مؤقت. إذن الترقيم العقاري عملية قانونية يقوم بها المحافظ العقاري لاحقة لعملية مسح الأراضي العام بعد إيداع الوثائق المسحية على مستوى المحافظة العقارية والتي يتحدد على أساسها نوع الترقيم.²

2. التعريف القانوني:

1_ خمارناريمان_ عاشور نصر الدين، "إشكالات الترقيم العقاري وطرق تسويتها إداريا في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، المجلد 06، العدد 04، 2021، ص 541.

2_ بن حميد رضا_ سطيجي يوسف، منازعات الترقيم في السجل العقاري بين القاضي الإداري والقاضي العادي، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، تخصص قانون عام داخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل، 2017_2018، ص 8.

أورد المشرع الجزائري الترقيم العقاري في المادة 11 من الأمر رقم 75_74 سالف الذكر والذي ينص على ما يلي: "يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة والقرارات 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 نص المرسوم رقم 76-63 سالف الذكر في المادة 11 على أنه: "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية".

كما تضمنت التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 سير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ووزارة المالية والتي تهدف لتحديد كيفية سير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري على ضوء الأحكام الجديدة وكيفية ترقيم العقارات والإجراءات المتبعة في ذلك.¹

الفرع الثاني

أنواع الترقيم العقاري

يتحدد نوع الترقيم العقاري بحسب السندات المقدمة من قبل المالك الظاهر الذي يدعي ملكيته للعقار محل المسح وقد يكون الترقيم مؤقتاً (أولاً) وقد يكون نهائياً (ثانياً).

أولاً: الترقيم العقاري المؤقت

في حالة عدم وجود سندات تثبت حق الملكية العقارية، يقوم المحافظ العقاري طبقاً للمعلومات المدونة على الوثائق المسحية وبناءً على طلب الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق مسح الأراضي بترقيم العقارات ترقيمياً عقارياً مؤقتاً ويمكن تقسيمه إلى:

1_نقلا عن: بوشعالة إبراهيم _ خيارى عبد الغني ، إشكالات الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة غرداية، 2022_2023، ص 13_14.

1. الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر:

تطبيقاً لنص المادة 13 من المرسوم رقم 63_76¹ سالف الذكر، فإن المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقارات الممسوحة ترقيماً مؤقتاً لمدة أربعة (04) أشهر تسري من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق مسح الأراضي في الحالات التي لا يكون فيها للمالكين الظاهرين سندات ملكية قانونية، وكان هؤلاء المصححون يمارسون حسب الوثائق المسحية حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، وقد جعل المشرع الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة (4) أشهر مرتبطاً بممارسة الحيازة القانونية التي تسمح باكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب وهي الحيازة المنصوص عليها في القانون المدني التي يجب أن تتوفر ركنياً:

المادي: المتمثل في وضع اليد من خلال مباشرة أعمال مادية على العقار من بناء وغرس.
المعنوي: المتمثل في نية مباشرة تلك الأعمال للحساب الخاص كحائز للعقار وصاحب حق عيني عليه. وأن تكون الحيازة هادئة علنية مستمرة وغير مؤقتة وخالية من عيب الإكراه والالتباس ومدتها خمسة عشر سنة بدون انقطاع أو عشرة سنوات في حالة اقترانها بحسن النية واستنادها إلى سند صحيح. و عليه فإثبات الحيازة التي يتم على أساسها ترقيم العقارات ترقيماً مؤقتاً لمدة أربعة (4) أشهر يمكن أن يكون بسندات رسمية أو عرفية كما قد تكون بدون سند.²

2. الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين:

نصت على هذه الحالة المادة 14 من المرسوم رقم 63_76 المتضمن تأسيس السجل العقاري بقولها: "يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة سنتين (02) يجري سريانه ابتداءً من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سند له قوة إثبات كافية، وعندها لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائياً عند اقتضاء المدة المحددة في الفترة السابقة، إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق

1- أنظر المادة 13 من مرسوم رقم 63_76 سالف الذكر.

2- بوتشيشة زين الدين، منازعات الترقيم العقاري في القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2023، ص 54_55.

العينية الواجبة الشهر في السجل العقاري يكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني".

يخص هذا النوع من الترقيم حسب المادة السالفة الذكر الملاك الظاهرين الذين لا يملكون سندات معترف بها ولكنهم حائزون ولم يتمكنوا من إثبات المدة القانونية للحيازة التي تمكنهم اكتساب الملكية بالتقادم. و يمكن الاعتراض على الترقيم في غضون مدة سنتين أو سحب الترقيم من طرف المحافظ العقاري بعد ورود معلومات مؤكدة تنازع في الحيازة كظهور المالك الحقيقي. ويطبق الترقيم المؤقت لمدة سنتين لفائدة الدولة بالنسبة للعقارات الشاغرة التي لا يحوزها أحد ولم يعرف لها مالك. يسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري للمالك إذا انقضت المدة المحددة قانونا و لم يتلقى أي اعتراض.¹

3. الترقيم العقاري المؤقت لحساب الأراضي الغير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي:

يتعلق هذا النوع من الترقيم بالعقارات التابعة للخواص، والتي لم تكن موضوع طلب تسجيل من قبل أي شخص ولم تتمكن مصالح مسح الأراضي من تحديد مالكيها أو الحائزين لها خلال عملية المسح، ل يتم تسجيلها في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " هذا الحساب الذي جاءت به المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018² كبديل عن حساب المجهول أو الترقيم المؤقت لمدة سنتين لفائدة الدولة الذي كان معمولا به قبل هذا التاريخ.

وعليه، فإنه حتى يسجل العقار في هذا الحساب يجب أن يكون من الأملاك التابعة للخواص أي لا تعود ملكيته للدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات والهيئات العمومية ولا يدخل ضمن الأملاك الوقفية كما يشترط أن لا يطالب بالعقار موضوع التسجيل في هذا الحساب من قبل أي شخص من تاريخ فتح عملية المسح إلى غاية انتهائها ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه، وعلى هذا الأساس يرقم العقار ترقيميا مؤقتا لمدة خمسة عشر (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية خلافا لما كان عليه الأمر في حساب المجهول أين كان الترقيم يتم باسم الدولة ويكون

1- زروقي ليلي _ حمدي باشاعمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 54_55.

1_ قانون رقم 17_11 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر.ج. عدد 76 صادر بتاريخ 28 ديسمبر 2017 .

مؤقتا لمدة سنتين في المرحلة ما قبل صدور قانون المالية لسنة 2015 ونهائيا لمدة خمسة عشر (15) سنة بعد هذا التاريخ.¹

يلاحظ أنه خلال الترقيم المؤقت لا يمكن أن يمنح الدفتر العقاري للمعنيين كونه يعد سند ملكية لا يسلم إلا للشخص الذي اعترف بأحقية في الملكية، غير أنه قد تظهر وقائع قانونية جديدة أثناء مدة الترقيم تثبت ملكية الشخص المعني للعقار وفي هذه الحالة فإن المحافظ العقاري ملزم بتنفيذ الترقيم النهائي للعقار المعني.

ثانيا: الترقيم العقاري النهائي

يعتبر الترقيم نهائيا حسب ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم رقم 63_76 بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها سندات أو عقود مقبولة قانونا أي سندات ملكية غير منازع فيها كالسندات الرسمية والأحكام القضائية المثبتة لحقوق عقارية، إذا كانت مبينة بدقة الحقوق المكرسة بخبرة تحدد معالم الملكية،² بحيث يرتبط الترقيم العقاري النهائي بنوعية السند المقدم أثناء المسح العام للأراضي ومدى حجته في الإثبات، فإذا كان هذا السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك فيما يتعلق بملكية العقار الممسوح فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي، ولعل السندات التي يقصد بها في هذا النوع من الترقيمات العقارية هي تلك السندات الرسمية وغير الرسمية التي حددتها التعلية رقم 16_91 المؤرخة في 17 فيفري 1991.³

يمكن للمحافظ العقاري أن يستند في الترقيم العقاري النهائي على النصوص القانونية المختلفة، فترقم بذلك العقارات التي تحوز على سند ملكية قانوني ومشهر ترقيا نهائيا سواء كان صاحب العقار شخصا طبيعيا أو معنويا، على أن يقوم المحافظ العقاري بعد الترقيم النهائي عند الاقتضاء بالنقل في السجل العقاري جميع الامتيازات و الرهون وحقوق التخصيص. الملاحظ أن في هذه الحالة أن المحافظ العقاري يسلم الدفتر العقاري مباشرة إلى الشخص المعني والذي يملك العقار الممسوح بالسندات المقبولة لإثبات الملكية العقارية وبالتالي لا ينتظر أي مدة لتقديم الاعتراضات الممكنة من المعارضين لقوة وحجية سند الملكية الذي يحوزه صاحب العقار.

1- بوتشيشة زين الدين، مرجع سابق، ص 14.

2- زروقي ليلي _ حمدي باشاعمر، مرجع سابق، ص 49_50.

3- تعلية رقم 16_91 مؤرخة في 17 فيفري 1991 تتعلق بتطبيق قانون التوجيه العقاري صادرة عن وزارة الداخلية مديرية

التممية المحلية وزارة الداخلية، الجزائر، 1991، ص 12.

من الناحية العملية، ورغم كفاية السندات المستظهرة من أجل الترقيم العقاري النهائي، إلا أن المحافظ العقاري قد يصطدم في غالب الأحيان بمشاكل تقنية تتعلق بالأخطاء التي يقع فيها أعوان المسح على الميدان كالخطأ في حساب المساحة، فيجد نفسه أمام سندات ملكية تتضمن مساحة أقل أو أكثر من المساحة الممسوحة، ففي هذه الحالة يستدعي المحافظ العقاري المعني بالأمر وي طرح عليه الإشكال فإما أن يقبل بالخطأ التقني فيسلم له بذلك الدفتر العقاري فيطوى الإشكال أو يعترض على الخطأ في المساحة فيراسل المحافظ العقاري بذلك أعوان المسح من أجل إعادة التحقيق الميداني في المساحة من جديد و التأكد منها جيدا.¹

المطلب الثاني

مراحل الترقيم العقاري

خلافا لنظام الشهر الشخصي الذي يتم فيه إحصاء التصرفات العقارية وجردها باسم الشخص المتصرف في العقار، فإن ترقيم العقارات عن طريق مسحها يقتصر على بيانات العقار نفسه بحيث يدون ببطاقته الممسوكة على مستوى المحافظة العقارية كل الحقوق الواردة عليه استنادا للوثائق المقدمة بعد عملية المسح. وبالتالي سنتعرف أولا على عملية مسح الأراضي العام (الفرع الأول) ثم المصلحة المكلفة بالترقيم ألا وهي المحافظة العقارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

عملية مسح الأراضي العام

يقتضي لمعرفة الدور الذي تلعبه عملية مسح الأراضي العام في الترقيم العقاري، التطرق لتعريف المسح في حد ذاته (أولا) والمراحل التي يمر بها (ثانيا).

1- أوكيد نبيل، دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2021، ص 211.

أولاً: تعريف عملية المسح العام للأراضي

تنص المادة الثانية من الأمر رقم 75_74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري".

تعتبر عملية مسح الأراضي عملية تقنية فنية بالدرجة الأولى، فهي تمثل الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري، وتهدف إلى تحديد المساحة المادية والموقع الطبوغرافي لكل الأملاك العقارية، وكذا تحديد أوصافها وحدودها إضافة إلى تحديد الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية وربط الملكية العقارية بأصحابها، وأخذ صورة واقعية عن واقع العقار على ضوء خرائط مساحية وتصاميم المسح، مع منح كل عقار رقماً مساحياً معيناً خاصاً به يعبر تعبيراً حقيقياً عن وضعيته الواقعية.¹

ثانياً: مراحل عملية المسح العام للأراضي

تقوم عملية المسح العقاري على جملة من الإجراءات القانونية الإدارية والفنية من أجل إنشاء السجل العيني العقاري وهي كالاتي:

1. افتتاح عملية المسح وإنشاء لجنة مكلفة بذلك:

نصت المادة 7 من المرسوم 62_76² المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على أن تنشأ لجنة لمسح الأراضي في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية يرأسها قاض يعينه رئيس المجلس القضائي.

فإن بدء هذه العمليات يجب أن يكون بقرار صادر عن والي الولاية يعلن فيه افتتاح عمليات المسح، وهذا القرار يتزامن مع قرار آخر يعلن فيه والي إنشاء لجنة بلدية لمسح الأراضي تشرف على عمليات المسح، يبلغ هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعمليات المسح، وعلى هذا الأخير بعد ذلك استدعاء الأشخاص المعنيين من المالكين أو أصحاب الحق العيني ليدلوا على حدود عقاراتهم.

1- برايج هدى، "خطوات ومراحل عملية مسح الأراضي في ظل التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مستغانم، المجلد 11، العدد 02، 2023، ص 161.

2- أنظر المادة 7 من مرسوم رقم 62_76 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر.ج. عدد 30 الصادر في 13 أبريل 1976.

بمجرد افتتاح عملية المسح لبلدية ما، يتم إنشاء لجنة مكلفة بوضع الحدود للبلدية المعنية بموجب القرار وذلك بناء على اقتراح من المدير الولائي للمسح، بحيث تتكون هذه اللجنة من عدة أعضاء بعضهم دائمين والبعض الآخر يكون عضوا إذا تعلق الأمر بعمليات المسح المنجزة في المناطق ذات ميزة خاصة،¹ وذلك بموجب المادة 7 من المرسوم رقم 62_76 السالف الذكر.

2. بدء عملية المسح العام للأراضي:

تعتبر هذه المرحلة من أهم المراحل في عملية المسح، بحيث يقوم الأعوان المكلفون بعملية المسح العقاري بتعيين الحدود الخاصة بالبلدية ومباشرة التحقيق العقاري، ولوضع الحدود الإقليمية للبلدية يجب فحص جميع الوثائق التي تم جمعها كالخرائط والمخططات أو الصور الجوية التي تظهر الحدود المادية للبلديات لمعرفة حدود إقليم البلدية، وبعد تحديد البلدية يتم تقسيم إقليمها إلى أقسام لتسهيل عملية المسح وبالتالي يتم ترقيم هذه الأقسام المساحية في كل بلدية حسب ترتيب تصاعدي غير منقطع وبتسلسل أفقي اتجاه الغرب إلى حدود البلدية ثم إلى الشرق ويتم في شكل منتظم ذهابا وإيابا، كما يتم تقسيم هذه الأقسام إلى أجزاء وهذه الأخيرة تحتوي على قطع الملكية التي يتم ترقيمها أيضا تصاعديا ويعطي للمكثتين المجاورتين رقمين متعاقبين، وبعد هذا الإجراء يقوم التقني المكلف بعملية المسح العام للأراضي بإجراء التحقيق العقاري، بحيث يهدف هذا الأخير إلى جمع كل العناصر والمعلومات الضرورية ويقوم بهذه العملية ممثل عن المحافظة العقارية ويتم بحضور الملاك المعنيين الذي تم استدعاءهم بموجب استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي، فللمالك أن يدلوا بجميع الإيضاحات اللازمة وأن يثبتوا حقوقهم على العقارات محل المسح بكل وثائق الملكية الموجودة لديهم، وحضورهم يكون إما شخصيا أو عن طريق من ينوب عليهم قانونا.²

2- أبوديل ريمة، دور شهادة الحياة في تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه طور ثالث في القانون، تخصص قانون عقاري، مدرسة الدكتوراه للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2022، ص 165_166.

2- أبوديل ريمة، مرجع سابق، ص 167_168_169.

3. اختتام عمليات المسح العام للأراضي:

بعد إتمام المرحلة الميدانية المتضمنة تحديد أجزاء الملكية والتحقيق العقاري لمجموعات الملكية، يتم تحرير تقرير بنتائج التحريات وعمليات المسح العام للأراضي وإعداد وثائق المسح، ثم يتم إيداعها لدى البلدية المعنية لاطلاع الجمهور عليها، حيث تحدد مدة شهر لتلقي الشكاوى والاعتراضات ويفتح سجل خاص بذلك وترفع جميع الوثائق والسجلات إلى لجنة البلدية للمسح العام للأراضي لتعيد النظر في الشكاوى والاعتراضات، لتحاول تقريب وجهات النظر ثم تنتهي العملية بإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.¹

الفرع الثاني

دور المحافظة العقارية في الترقيم العقاري

استحدثت المحافظة العقارية بموجب المادة 20 من الأمر رقم 74_75 السالف الذكر التي نصت على: "تحدث محافظات عقارية يسيروها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر." و نظرا للدور العام الذي تلعبه هذه المصلحة في عملية الترقيم العقاري خاصة وفي إثبات الملكية العقارية وحمايتها عامة، سنتطرق أولا لتعريفها، ثم اختصاصاتها في عملية ترقيم العقارات.

أولا: تعريف المحافظة العقارية

تعرف المحافظة العقارية بأنها محافظة رهون، وهي مصلحة عمومية وظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تابعة بعد شهرها وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية.² كما يمكن تعريفها أيضا من خلال تعريف المحافظ العقاري الذي يشرف على تسييرها، والمحافظ العقاري أو أمين مكتب السجل العقاري كما تسميه بعض التشريعات، هو الموظف الذي يرأس مكتب

1- حويذق عثمان، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق،

تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة يحيى فارس المدينة، 2018_2019، ص 96.

2- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب الجزائر، 2001، ص 37.

الرهن وتنحصر مسؤوليته في تنفيذ الإجراءات المقررة لأجل شهر الامتيازات و الرهن وحفظها بالقيود وشهر الملكية العقارية وحفظها بالتسجيل وفي تحصيل الرسوم المقررة لتنفيذ هذه الإجراءات.¹

ثانيا: اختصاصات المحافظة العقارية في عملية الترقيم العقاري

أوكل المشرع الجزائري عملية الترقيم العقاري للمحافظ العقاري وفق لنص المادة 11 من المرسوم رقم 63_76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي نصت على أن: "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي"، فبعد استلام المحافظ العقاري لوثائق المسح وفحصها وتثبيت هذا الإيداع عن طريق محضر استلام والإمضاء عليه ومن ثم شهره، ليقوم بعملية معالجة الوثائق المودعة بمساعدة أعوان جمع المعلومات الكافية انطلاقا من سجل مسح الأراضي بالرجوع إلى البطاقة الشخصية للمالك أو الأبجدية لحصر كافة المعطيات التي تساعد في عملية الترقيم العقاري.²

الجدير بالذكر، أن تاريخ استلام وثائق المسح المثبت بمحضر تسليم وثائق المسح هو التاريخ الذي يتم منه بدأ الترقيم العقاري في السجل العقاري العيني، سواء كان الترقيم مؤقت أو نهائي،³ فيمكن أن تحدث تحويلات عقارية قبل أن يتم ترقيم العقارات المعنية في السجل العقاري، لهذا من الضروري القيام بعملية ضبط للمسح تتم منذ إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية، ومن أجل هذا أقرت عملية الترقيم الفوري للعقارات، ولذلك يجب أيضا على المحافظ العقاري أن يتخذ الاستعدادات الضرورية منذ إيداع وثائق المسح من أجل ذلك لا بد عليه أن يحرص على:

– توفير البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري لا بد أن تكون بكميات كافية.

1-بوظرفة يونس_قرارة عادل، النظام القانوني للترقيم المؤقت والترقيم النهائي، مذكرة مكملة لمتطلبات الماستر في القانون تخصص قانون عام، قسم العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 8 ماي 1945 فالمة، 2018_2019، ص 30_31.

2-بوظرفة يونس_قرارة عادل، المرجع نفسه، ص 33.

3- باخوية دريس، "حجية الدفتر العقاري في المنازعات المترتبة عن الترقيم العقاري النهائي"، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة، العدد الأول، ديسمبر 2014، ص 155.

– أن يكون الأعوان المكلفين بعملية الترقيم العقاري ملمين بالإجراءات القانونية الجديدة قبل تلقي وثائق المسح.¹

المبحث الثاني

إشكالات الترقيم العقاري

يعتبر الترقيم العقاري وكما سبق ذكره إجراء أساسي قصد معرفة المالك الفعلي للعقار، فبعد عملية المسح وما يصاحبها من الإجراءات القانونية التي يجب الالتزام بها، تأتي عملية الترقيم العقاري والتي تتم على مستوى المحافظة العقارية تحت وصاية المحافظ العقاري، غير أنه وبعد عملية الترقيم العقاري قد تظهر بعض الاحتجاجات عليه نتيجة لعدة أسباب كأن يتغيب ملاك الأراضي وأصحاب الحقوق العينية عن عملية مسح الأراضي مما يؤدي إلى ترقيم أراضيهم باسم الغير، كما قد يترتب في أحيان كثيرة أخطاء تمس بحق ملكية الأشخاص نتيجة لعدم دقة وسرعة عملية مسح الأراضي، ولهذا منح القانون للمتضررين من إجراءات الترقيم حق الاعتراض وتختلف جهة الطعن مع اختلاف نوع الترقيم العقاري.

المطلب الأول

منازعات الترقيم العقاري المؤقت

سبق وأن ذكرنا بأن المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقارات الممسوحة ترقيماً مؤقتاً لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين حسب الحالة، وأيضاً قد يكون الترقيم مؤقتاً في حساب المجهول في حالة عدم ظهور المالك خلال عملية المسح، وفي حالة حدوث خطأ في الترقيم يحق لكل ذي مصلحة الاعتراض والاحتجاج أمام الجهة المختصة.

1-تعليمية رقم 16مؤرخة في 24 ماي 1998 تتعلق بسير عمليات المسح والترقيم العقاري صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، ص 30.

الفرع الأول

منازعات الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة أشهر ولمدة سنتين

يحق لكل متضرر من الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين الطعن عن طريق الاعتراضات والاحتجاجات أمام المحافظ العقاري ولقد بينت المادة (15) من المرسوم رقم (63_76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري طريقة تطبيق الاعتراض بنصها على أن " يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين (13) و (14) أعلاه بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر عن المصالحة وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص وفي حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه للأطراف وتكون للطرف المدعي مهلة (6) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة، وتشهر الدعوى القضائية والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقا لأحكام المادة (85) أدناه".

وفقا لما نصت عليه المادة 15 أعلاه، نستنتج بأن كل اعتراض متعلق بالترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين ينبغي أن يتم بمقتضى رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم الذي سجل العقار الممسوح باسمه، كما يستطيع المعني أن يقيد احتجاجاته وإدعاءاته في سجل يفتح خصيصا لذلك على مستوى المحافظة العقارية ويشترط لقبول الاعتراض في هذه الحالة تقييده خلال الأجل المقررة للترقيم المؤقت ليقوم المحافظ العقاري بدراستها وإبداء رأيه في النزاع القائم بين المالك الظاهر والمدعى بأنه صاحب الحق، بالقيام باستدعاء الطرفين عن طريق رسالة موصى عليها قصد إجراء محاولة الصلح.¹ وهذا النوع من الاحتجاجات يقتصر على حالات الترقيم المؤقت دون النهائي، لأن الاعتراض على الترقيم النهائي لا يكون إلا قضائيا، ومن هنا تظهر أهمية الأجل إذ ينبغي على

1-بالقط الصادق_ خميستي سموي، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، 2016_2017، ص ص 47_48.

المعتز أن يقيد احتجابه في الآجال أربعة أشهر أو سنتين حسب الترقيم، لأن بعد فواتها يصبح الترقيم نهائيا لا يبقى أمام المعترضين إلا التوجه إلى الجهات القضائية المختصة.¹

قصد مصالح الأطراف المتنازعة والوصول إلى حل ينهي الخلاف نهائيا، يقوم المحافظ العقاري باستدعاء الأطراف كتابيا، ويخصص جلسة صلح تنعقد تحت إشرافه ويحتمل أن تثمر الجلسة بنتيجة إيجابية أو سلبية.²

1. جلسة صلح ناجحة:

يقوم المحافظ العقاري في هذه الجلسة باستدعاء الأطراف للحضور أمامه عن طريق استدعاء رسمي يحدد لهم تاريخ الجلسة التي يجمع فيها بين الطرفين لمحاولة الصلح تحت رئاسته، أين يتعين على هؤلاء بالتحديد المعترض تقديم الوثائق الثبوتية التي على أساسها رفع الاعتراض للإدعاء بالملكية أو الحيازة بحسب الأحوال، فإذا قدم المعترض وثائق رسمية دعما لاحتجابه، وبعد اطلاع المحافظ العقاري عليها وفحصها للتأكد من حجبتها، يعمد إلى تسجيل العقار مباشرة باسم مالكه ليعطيه ترقيمًا نهائيًا خلالها يقوم بإخطار مديرية المسح بذلك.³ يمكن الإشارة في هذا المجال، أن المعترض قد يقدم للمحافظ العقاري وثائق رسمية لتدعيم اعتراضه إلا أن هذه الأخيرة قد لا تتطابق من حيث المساحة مع العقار محل الترقيم لفائدة الغير في هذه الحالة يقتضي التنقل الميداني إلى الأماكن بواسطة مهندس خبير عقاري معتمد وذلك بعد إخطار إدارة المسح، فإذا ثبت للخبير أن المساحة المذكورة على السند الرسمي أقل مما عليه في الواقع قام المحافظ العقاري بإلغاء الترقيم السابق وإعادة ترقيم القطعة محل الاعتراض بناء على وثائق القياس ومحضر المعاينة، وبطبيعة الحال إذا تم الاتفاق بين الأطراف المتنازعة،⁴ فإذا اتفقت هذه الأخيرة على أن الوقائع المثارة تعكس فعلا الوضع القانوني للعقارات المعنية بالترقيم، فإن تراضيمهم

1-أبوديل ريمة، مرجع سابق، ص 178.

2- بوفاتيس نسيم-مامو سامية، منازعات الشهر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2016، ص 41.

3- راجع المادة 2/15 من المرسوم رقم 63_76 سالف الذكر.

1-أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون فرع قانون "المسؤولية المهنية"، مدرسة الدكتوراه للقانون الأساسي والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2012_2013، ص ص 209_210.

واتفاقاتهم المدرجة في المحضر تصبح لها قوة الإلزام الخاص، على أن يكون الإشهار في السجل العقاري للعناصر المستخلصة أثناء الإجراء خالية من أي عيب. عندما تكون نتيجة المصالحة موضوع تغيير للعناصر المحتواة في وثائق المسح، على المحافظ العقاري تبليغ نسخة من محضر المصالحة لمصالح مسح الأراضي.¹

2. جلسة صلح فاشلة:

بالرغم من كل محاولات المحافظ العقاري في الصلح بين أطراف النزاع يمكن أن تكفل محاولة الصلح بالفشل، في هذه الحالة تصبح جلسة المصالحة عديمة الجدوى، هنا يحزر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح ويبلغه للأطراف المعنية. يجب أن ينوه محضر عدم المصالحة الأطراف إلى أن للمعتزض الحق في اللجوء للقضاء في حالة المطالبة بإلغاء الحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري خلال مهلة (6) أشهر من تاريخ تبليغه بالمحضر، وفي حالة رفع دعوى قضائية على الأطراف إبلاغ المحافظ العقاري بتسجيل الدعوى عن طريق إشهار العريضة الافتتاحية، ليبقى الترقيم نتيجة ذلك محتفظا بطابعه المؤقت إلى حين الفصل نهائيا في النزاع، وفي حالة انقضاء هذا الأجل دون تحريك أي دعوى قضائية تصبح معارضته عديمة الأثر ودون جدوى في هذه الحالة يواصل المحافظ العقاري ترقيم العقارات نهائيا في السجل العقاري.

يعتبر إسناد إجراء الصلح للمحافظ العقاري ذا أهمية كبيرة لأنه الوحيد الذي تتبع إجراءات المسح منذ البداية وهو الوحيد الذي يملك جميع المعطيات الدقيقة والمضبوطة سواء القانونية أو التقنية كما أنه ملم بجميع التشريعات التي تحكم تنظيم الملكية العقارية، مما سيساعده على القيام بمهمته على أحسن وجه وبالتالي تحقيق الغاية المتوخاة من عملية الترقيم العقاري.²

1- زروقي ليلي _ حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 353.

2- عجابي صبرينة، "التسوية الإدارية لإشكالات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة ميلاف للبحوث والدراسات، جامعة عبد الحفيظ بو الصوف ميلة، العدد 02، المجلد 9، ديسمبر 2023، ص 51_52.

الفرع الثاني

منازعات الترقيم العقاري المؤقت في حساب الأراضي الغير مطالب بها أثناء أشغال

المسح

من المنازعات التي قد تثار أثناء سير عملية المسح تسجيل عقار ما في حساب مجهول وهذه الحالات كثيرة الشيع في الحياة العملية بالنظر إلى عدد مجموعات الملكية المسوحة فعليا، وقد كشفت هذه الوضعية عن أن ثلث 3/1 من الأملاك العقارية تم إغفالها في عملية المسح.¹

1. إدراج العقارات التي ليس لها مالك في حساب مجهول:

هي قطع أراضي أو مباني لا يعرف أصحابها، وقد أظهر جردها بعد استنفاد جميع إمكانيات التحقيق على مستوى إدارة الممتلكات وعلى مستوى البلدية أن المالك غير معروف بعد المسح العام، حيث اهتمت مصالح المسح بتسليم وثيقة للاعتراف بالعقار في المحافظة العقارية وبعد الاطلاع على هذه الوثائق والبيانات يقوم أعوان المسح بفحص أرشيف المحافظات والاتصال بالإدارات ذات الصلة مثل إدارة الضرائب والتي قد يكون لديها فواتير للممتلكات التي لا يعرف أصحابها، وإذا تبين أنه لا توجد معلومات عن تلك الممتلكات فسيتم ترقيمها مؤقتا نيابة عن الدولة لمدة عامين، عندما تنتهي هذه الفترة ولم يقدم أي شخص اعتراضا أو احتجاجا يصبح الترقيم نهائيا، وبالتالي يتم دمج الأرض في الملكية الخاصة للدولة وتحويلها إلى أرض معلومة المالك وهو الدولة، وإذا اعترض المدعي لملكية العقار خلال هاذين العامين وتم تأكيد ملكيته أو حيازته فسيتم إرجاع العقار باسمه، لكن المشرع الجزائري بسبب العدد الكبير من قطع الأراضي المسجلة باسم شخص غير معروف الذي قام بتعديل هذا القانون يتم الآن احتساب هذه القطع من بين العقارات التي لم يطالب بها أحد خلال المسح العام.²

1- صياد كريم، فعالية دفتر العقاري في تكريس الائتمان في مجال المعاملات الواقعة على الملكية العقارية الخاصة، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2021_2022، ص 311.

2- بن حميميد أمال_سعيدات لويزة، منازعات الترقيم في السجل العقاري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات مذكرة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص تهيئة وتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعرييج، 2022_2023، ص 22.

2. إدراج العقارات التي ليس لها مالك في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية

المسح العقاري:

أضاف القانون رقم 14_10¹ المتضمن قانون المالية لسنة 2015 في مادته 67 مادة جديدة للأمر 74_75 المتعلق بالمسح وهي المادة 23 مكرر والتي نصت على أنه " يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عملية مسح الأراضي ترقيما نهائيا باسم الدولة فترقم العقارات ترقيما نهائيا وإذا لم يتم تقديم اعتراضات تبقى باسم الدولة.

ولكنه المشاكل والنزاعات لعدم استقرار هذه الحلول، أدى بالمشروع الجزائري إلى فرض تعديل آخر لهذا النوع من العقارات بالمادة 09 من القانون رقم 17_11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018²، حيث قام بإدراج العقارات ضمن العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح وترقيمها مؤقتا لمدة 15 سنة. وضعت المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 شروطا خاصة لتسجيل هذه العقارات في خانة العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح، كأن يكون العقار من العقارات المملوكة للفرد، حيث لا يجوز لأي شخص استخدام هذا الإجراء الجديد بأي شكل من الأشكال من تاريخ فتح إجراء المسح حتى تاريخ إيداع مستندات المسح لدى البلدية كبدل لإجراءات التسجيل العقاري السابقة في الحساب المجهول الذي تعود ملكيته الأصلية إلى الدولة أو إحدى المجموعات المحلية أو المؤسسات أو الهيئات العامة أو تلك العقارات الموجودة في أملاك الوقف، لذلك فإن هذا الوضع خاص بالعقارات الخاصة أي جميع العقارات المملوكة للأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين مثل الشركات والجمعيات، وبالتالي يجب الإشارة إليها صراحة من قبل الهيئات المسؤولة عن التحقيق العقاري في إطار حالة الإجراء المسحي داخل نموذج العقارات للعقارات المسجلة في هذا الحساب.³

2- قانون رقم 14_10 مؤرخ في 30 ديسمبر 2015 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر.ج. عدد 78 صادر في 31 ديسمبر 2014.

2- أنظر المادة 89 من قانون رقم 17_11، سالف الذكر.

3- بن حميميد أمال_سعيدات لويزة، مرجع سابق، ص 23_24.

المطلب الثاني

منازعات الترقيم النهائي

ينتج عن عملية الترقيم النهائي إعداد الدفتر العقاري وتسليمه للملاك المعترف بهم، فهو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد إنجاز عملية المسح عملاً بالمادة 19 من الأمر 75_76. ورغم أن أسس نظام السجل العيني تقتضي عدم جواز الاعتراف على الحقوق المقيدة نهائياً، إلا أن المشرع الجزائري أجاز الطعن في الدفتر العقاري.

الفرع الأول

مدى إمكانية الطعن في الدفتر العقاري

اختلف الأحكام والقرارات القضائية حول حجية الدفتر العقاري، فهناك من يرى أن لهذا الأخير حجية مطلقة ومن جهة أخرى نجد من يتمسك بإمكانية الطعن فيه.

أولاً: القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري

تنص المادة 19 من الأمر رقم 74_75 على أنه "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر العقاري الذي يعد سنداً للملكية". نلاحظ من خلال هذه المادة أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد المعتمد لإثبات الملكية العقارية بصفة نهائية والذي يعتمد على وثائق المسح، ووفقاً لهذا لا بد من استكمال إجراءاته وهو ما جاء في القرار رقم 259 635 " يتم تسليم الدفتر العقاري باعتباره سند الملكية بعد استكمال التحقيق والإجراءات المقررة قانوناً وليس بالاعتماد على تصريحات.."¹ وذلك تطبيقاً لمبدأ القيد المطلق في نظام الشهر العيني.

يشكل الدفتر العقاري دليلاً قوياً مثبتاً للملكية العقارية وهو عبارة عن بطاقة تعريف خاصة للعقار، فلا يستطيع أحد أن يحتج بملكيته للعقار على أساس التقادم المكسب مهما طال مدة التقادم لأن هذا يتعارض مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري، وكل شخص يرفع دعوى استحقاق على المالك

1- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 259 635، قرار بتاريخ 21 أبريل 2004، المجلة القضائية عدد 01، 2003، ص

المقيد في السجل العقاري لا تقبل دعواه مهما كانت قرائن إثباته الدالة على ملكيته للعقار ذلك أن المعلومات الثابتة في السجل العقاري والخاصة بالمالك هي العنوان الحقيقي لصاحب حق الملكية الذي يمكن أن تقبل منه دعوى الاستحقاق في نظام الشهر العيني إذا رفعها ضد المعتدي على ملكيته دون وجه حق، وعليه فالسبيل الوحيد لقبول دعوى الاستحقاق هو إثبات حق الملكية بالدفتر العقاري.¹

ثانياً: الحجية النسبية للدفتر العقاري

تكمن نسبية دفتر العقاري في إعماله كوسيلة إثبات الملكية العقارية الخاصة في إمكانية الطعن في الحقوق الثابتة فيه، وذلك وفقاً لنص المادة من المرسوم التنفيذي رقم 63_76 والتي جاءت على النحو التالي: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترفيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12_13 و14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء". وعلى الرغم من اعتبار المشرع دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد انتهاء المسح العام، إلا أنه ذو حجية نسبية كوسيلة لضمان الملكية العقارية الخاصة، فهو على صواب وقد أصاب في ذلك على أساس أنه يعتمد في عملية مسح الأراضي العام على تصريحات الأفراد و فقط في تملك العقارات وإعداد دفتر العقاري. يلاحظ في هذا الشأن وجود اختلاف بين القضاة حول مدى حجية دفتر العقاري في إثبات حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى فمنهم من يعتبره ذو حجية مطلقة ومنهم من يعتبره غير ذلك.²

1. رأي الغرفة العقارية:

اعتبرت الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في قرار صادر عنها تحت رقم 1979 أن دفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى وبالتالي فهو يتمتع بحجية مطلقة ولا يمكن إلغاؤه قضائياً.³

1- بن حميد رضا_ سطحي يوسف، مرجع سابق، ص 30.

2- بن حميد رضا_ سطحي يوسف، المرجع نفسه، ص 31.

3- المحكمة العليا الغرفة العقارية، ملف رقم 1979، قرار بتاريخ 28 جوان 2000، المجلة القضائية عدد 01، 2001، ص

2. رأي الغرفة المدنية:

أما الغرفة المدنية بالمحكمة العليا وفي قرار صادر عنها تحت رقم 108200 اعتبرت أن الدفتر العقاري له حجية نسبية ويمكن الطعن فيه أمام القضاء وبالتالي إلغاؤه.¹

يرى الاتجاه الغالب من الفقه أن الدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري تنطبق عليه عناصر القرار الإداري خاصة وأنه يعتبر:

- تصرف قانوني صادر عن هيئة إدارية ويخضع في تحريره لشكل محدد بموجب قرار إداري.
 - الدفتر العقاري صادر عن هيئة إدارية مختصة تتمثل في المحافظة العقارية.
 - أن هذا الدفتر صادر بالإرادة المنفردة للمحافظة العقارية ممثلة بشخص المحافظ العقاري.
 - يترتب عن منح الدفتر العقاري أثر قانوني يتمثل في حق الملكية العقارية.
- وبالتالي فهو قرار إداري مكتمل الأركان وقابل للطعن بنفس الطرق والإجراءات التي يطعن بها أمام الجهات القضائية المختصة.²

الفرع الثاني

دعوى إلغاء الترقيم العقاري النهائي

بما أن الدفتر العقاري كما سبق بيانه يعتبر بمثابة قرار إداري لدى غالبية الفقه القانوني، فإن من يقوم برفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري كأنما يطلب إعدام قرار إداري مخالف لأحكام القانون. وبالتالي يمكن تعريف دعوى إلغاء الدفتر العقاري بأنها دعوى إدارية يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام القرار الإداري المتعلق بالدفتر العقاري أو أحد بياناته الذي جاء مخالفا للقانون، ولقبول هذه الدعوى ينبغي أن تتوفر على جملة من الشروط منها ما يتعلق بقبول الدعوى (أولا) ومنها ما يتعلق بعريضة الدعوى (ثانيا) ومنها ما يتعلق بأوجه الإلغاء الخاصة بالعيوب في القرار الإداري (ثالثا).

1- المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 108200، قرار بتاريخ 16 مارس 1994، المجلة القضائية عدد 02، 1995، ص

2- باخوية دريس، مرجع سابق، ص 160.

أولاً: الشروط المتعلقة بقبول الدعوى

ويمكن إجمالها فيما يلي:

1. **شروط القرار الإداري:** يشترط في القرار الإداري إرفاقه بالعريضة الرامية إلى إلغاء القرار الإداري الخاص بالدفتر العقاري تحت طائلة عدم قبوله ما لم يوجد مانع مبرر ونصت على هذا الشرط الفقرة الأولى من المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.¹

2. **شروط المصلحة:** يشترط أن يكون لرافع دعوى إلغاء القرار الإداري الخاص بالدفتر العقاري مصلحة يمسه القرار المطعون فيه ويشترط أن تكون مصلحة شخصية ومباشرة لرافع دعوى الإلغاء.

3. **شروط الأهلية:** لم يشترط قانون الإجراءات المدنية والإدارية طبقاً للمادة 13 منه أهلية المدعي لقبول الدعوى القضائية وذلك لأن الأهلية ليست شرط لقبول الدعوى، وإنما لصحة المطالبة القضائية حتى لا تكون هذه الدعوى باطلة فالأهلية شرط لمباشرة الدعوى لا لقبولها طبقاً لنص المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

4. **ميعاد رفع الدعوى:** فميعاد الطعن في القرار الإداري محدد في المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأربعة أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ النشر للقرارات الجماعية والتنظيمية، وبالتالي فبمجرد تحقق العلم اليقيني بالقرار الإداري فإن لم يتحقق ذلك يبقى القرار عرضة للطعن وقد تنقطع آجال ميعاد رفع دعوى الإلغاء للقرار الإداري حسب ما جاء في المادة 832 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية للأسباب التالية:

– الطعن أمام الجهات القضائية غير المختصة.

– طلب المساعدة القضائية.

– وفاة المدعي أو تغير أهليته.

– القوة القاهرة أو الحادث الفجائي.¹

1- وعليه أنظر المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، سالف الذكر.

ثانيا: الشروط المتعلقة بعريضة الدعوى

يتم رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري بموجب عريضة مكتوبة من المعني أو من طرف محام في حالة توكيله، ويشترط أن تكون عريضة افتتاح الدعوى مؤرخة وموقعة وأن تتضمن البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الخاصة بطرفي النزاع من حيث الاسم واللقب والمهنة والعنوان، وكذلك عرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى وتحديد الطلبات التي يرغب المدعي في الحصول عليها.

إضافة إلى ذلك فقد أقر المشرع الجزائري مجموعة من الشروط فيما يخص الدعوى العقارية والتي تتعلق بالعريضة لرفعها نذكرها فيما يلي:

- وجوب توقيعها من طرف محامي.
- جواز التظلم المسبق.
- إرفاق القرار الإداري مع عريضة رفع الدعوى.
- شهر دعوى الإلغاء (المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبهذا النص يتضح أن الشهر إجراء جوهري لا بد أن يقوم به المتقاضي وإلا رفضت دعواه).²

ثالثا: أوجه الإلغاء

إلى جانب الشروط المذكورة سابقا يجب أن يشمل ادعاء طالب إلغاء الدفتر العقاري حتى يمكن قبول دعواه أحد عيوب القرار المؤدية إلى إلغائه والتي تتمثل في:

1. عيب عدم الاختصاص في تحرير الدفتر العقاري:

إن عدم الاختصاص هو عدم القدرة قانونا على اتخاذ تصرف معين، حيث يعتبر القرار الإداري مشوب بهذا العيب إذا كان لا يدخل في نطاق الإمكانيات القانونية للشخص الذي أصدره، ويأخذ عيب عدم الاختصاص في الواقع شكلين رئيسيين، يتمثل الأول في عدم الاختصاص الجسيم وذلك عند إصدار

1- حمدادو محمد الأمين، " دعوى إلغاء الدفتر العقاري "، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد 07، سبتمبر 2018، ص 40_41.

2- حمدادو محمد الأمين، المرجع نفسه، ص 41_42_43.

القرار من شخص أو جهة إدارية غير مختصة قانوناً أما الشكل الثاني فيتمثل في عدم الاختصاص البسيط وهو الأكثر شيوعاً، ويظهر هذا الشكل عندما يقوم موظف باتخاذ قرار لا يدخل ضمن الصلاحيات المخولة له، وعليه يتمسك المدعي بإلغاء الدفتر العقاري إذا كان صادر عن جهة غير الجهة المخولة لها قانوناً وهذه الجهة هي المحافظة العقارية ويتأشير من المحافظ العقاري.

2. عيب الشكل والإجراءات:

استقر الفقه الإداري والاجتهاد القضائي أنه لا يكفي أن يصدر التعبير عن إرادة الإدارة من جهة مختصة بل يجب أن يصدر القرار صحيحاً من حيث الشكل والإجراءات التي فرضها القانون، فيقصد بالشكل في القرار الإداري المظهر الخارجي لهذا القرار، أما الإجراءات فهي الخطوات الواجب اتباعها لإصدار القرار الإداري، فيعتبر هذا الأخير مشوب بعيب الشكل والإجراءات عندما تخرق الإدارة الصيغ والأصول الجوهرية التي يجب مراعاتها في اتخاذ القرار،¹ وبالتالي يمكن للمدعي التمسك بهذا العيب إذا كان الدفتر العقاري لم يتخذ الشكل أو لم تحترم إجراءات تحريره وفقاً لما نص عليه المشرع الجزائري وذلك في المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 76_63.²

3. عيب السبب:

إذا كان مصدر إصدار الدفتر العقاري ما توصلت إليه لجنة المسح عند قيامها بالتحقيق الميداني فإنه لا يمكن إصدار دفتر عقاري مبني على وقائع مادية أو تصرفات قانونية غير تلك المحددة في الأمر رقم 74_75 والمرسومين رقم 62_76 ورقم 63_76، وبالتالي فمن صور هذا العيب الخطأ في القانون وعدم الصحة المادية للوقائع والخطأ في التكييف القانوني للواقعة.

1- بوعروج شعيب بوعروج خولة، "شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية،

جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، عدد 08، المجلد 07، أبريل 2022، ص 601_602.

2- أنظر المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 76_63، سالف الذكر.

4. عيب مخالفة القانون:

متى تبين للمدعي أن المحافظ العقاري قد خالف القانون عند إصداره للدفتري العقاري، أمكن طلب إلغائه على أن يثبت ويبين النص القانوني المخالف من طرف المحافظ العقاري حتى يتمكن القاضي الإداري إما بطلب الإلغاء أو رفضه لعدم التأسيس.

5. عيب الانحراف بالسلطة:

يتعين على رافع الدعوى إثبات أن الدفتري العقاري قد سلم لشخص قصد المحاباة أو المصلحة وليس احتراماً للقوانين والأنظمة المعمول بها. ويبقى لكل شخص تضرر من عملية شهر الحقوق العينية العقارية وبعد فوات آجال الطعن بإلغاء الدفتري العقاري الذي كان نتيجة لعملية الشهر أن يلجأ للقضاء مطالباً بالتعويض لاسترجاع حقوقه المهدورة، وهذه الدعوى إما أن يرفعها على المحافظ العقاري في حال ارتكابه لخطأ جسيم طبقاً لنص المادة 23 من الأمر 74_75 أو يرفع دعوى التعويض المرتبطة بنزع الملكية للمنفعة العمومية.¹

قد يصدر الحكم في دعوى إلغاء الدفتري العقاري إما بإلغائه أو صحة القرار، ففي حالة الحكم بإلغائه يتم الأعمال بالحكم وعليه توقيف وتجميد العمل به وعدم التمسك به كسند إثبات للملكية العقارية الخاصة فيصبح معدوماً منذ صدوره وكأنه لم يكن سواء في مواجهة الأطراف أو الإدارة على حد سواء. بالتالي ما يمكن قوله أنّ المشرع الجزائري لم يعط الحصانة الكاملة للدفتري العقاري باعتباره السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة وهو ما يدل على مبدأ الحجية النسبية للدفتري العقاري الذي أخذ به المشرع الجزائري.

1- حمدادو محمد الأمين، مرجع سابق، ص 44.

الفصل الثاني:

تشهد عملية الترقيم العقاري في كثير من الأحيان نزاعات سببت أضراراً كبيرة للملاك والحائزين نتيجة الأخطاء الناجمة عن التسرع في إنجاز عمليات المسح وغياب الملاك والحائزين وكذا التصريحات الكاذبة لبعض الأشخاص الذين يحضرون العملية، لهذا أجاز المشرع الجزائري للطرف المتضرر من هذه العملية اللجوء إلى القضاء، وذلك بعد فشل المحافظ العقاري في الوصول إلى اتفاق بين الطرفين أي فشل عملية المصالحة بين الأطراف المتنازعة في بعض المنازعات كما سبق الذكر في الفصل الأول، أما النوع الآخر فاستوجب للمتضرر اللجوء مباشرة للقضاء للطعن فيها.

يعتبر الحديث عن توزيع الاختصاص القضائي بين جهات القضاء العادي والإداري عنصراً مهماً في القضية المرفوعة، فإذا ما تم توجيه الدعوى في غير الجهة المختصة سواء كان الاختصاص نوعياً أو إقليمياً ينجر عنه الدفع بعدم الاختصاص أي عدم قبول الدعوى.

ومن المسلم به قانوناً أن المنازعات العقارية تعتبر كأصل عام من صميم اختصاصات القضاء الإداري نظراً لأنها تتميز بالصبغة الإدارية ويتم تحديد ذلك وفق معيار وهو المعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري، وبالتالي تحويل الاختصاص للقضاء الإداري الذي كرس فيه هذا الأخير نظام التقاضي على درجتين ليصبح شأنه شأن القضاء العادي من حيث جهات التقاضي. إلى جانب ذلك هناك منازعات عقارية يختص فيها القضاء العادي وذلك اعتماداً على نفس المعيار لتصنيف هذه المنازعات.

والجدير بالذكر أن هناك جانباً من القضايا العقارية ذات الصبغة الإدارية التي أبقاها المشرع من اختصاصات القضاء العادي كاستثناء للمعيار العضوي الذي يحدد الاختصاص القضائي. لذا سنتطرق أولاً لاختصاص القضاء الإداري في تسوية هذه المنازعات (مبحث 1) ثم اختصاص القضاء العادي (مبحث 2).

المبحث الأول

اختصاص القضاء الإداري بالنظر في منازعات التقييم العقاري

يختلف الاختصاص في القضاء الإداري عن القضاء العادي في النظر في منازعات التقييم العقاري، فالقضاء الإداري مستقل عن القضاء العادي وذلك بعد أن تبني المشرع ازدواجية القضاء، وهذا الاختلاف يتجلى من حيث قواعد الاختصاص والقانون المنظم له وبالأخص أطراف النزاع والأجهزة والهياكل المشكلة له، وما يميز القضاء الإداري أنه لا يعرف تقسيم المحكمة حسب نوع النزاع، فالمحكمة الإدارية تختص بالنظر في جميع الدعاوى بما فيها الدعاوى المنصبة على عقار بشرط أن تكون الإدارة العمومية طرفاً فيها وهو المعيار العضوي الذي يتبناه المشرع الجزائري كأصل (المطلب الأول)، والجدير بالذكر أن المشرع قد استحدث جهة ثانية للاستئناف إلى جانب مجلس الدولة بموجب القانون العضوي رقم 10_22¹ وهي المحاكم الإدارية للاستئناف التي ستكون ضمن دراستنا (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الاختصاص النوعي والإقليمي للقضاء الإداري في منازعات التقييم العقاري

لم يحدد المشرع الجزائري مجال اختصاص القضاء الإداري بالنظر في منازعات التقييم العقاري، ولكن تطبيقاً للمعيار العضوي الذي اعتمده المشرع انطلاقاً من نص المادة 800 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنه متى كان أحد أطراف الدعوى من الأشخاص المذكورين في هذه المواد فإن الاختصاص يؤول للقضاء الإداري سواء كان التقييم نهائياً أو مؤقتاً، كما نظم نفس القانون الاختصاص الإقليمي لجهات القضاء الإداري في الفصل في منازعات التقييم العقاري.

1- قانون عضوي رقم 10_22 مؤرخ في 09 جوان 2022 يتعلق بالتنظيم القضائي تشكيلة وسير المحاكم الإستئنافية، ج.ر.ج. عدد 41 صادر في 16 جوان 2022.

الفرع الأول

اختصاص جهات القضاء الإداري بمنازعات الترقيم العقاري

تحمي جهات القضاء الإداري الملكية العقارية الخاصة تكريسا لما ورد في الدستور (المادة 60 منه)، بعرض النزاع أمام المحاكم الإدارية التي تعد الدرجة الأولى أو أمام مجلس الدولة بحيث ينظر كدرجة أولى أو استئناف في بعض الحالات خصوصا بعد تكريس ازدواجية القضائية عن طريق دستور 1996.

أولا: اختصاص المحكمة الإدارية بمنازعات الترقيم العقاري:

أورد المشرع الجزائري اختصاص الفصل في منازعات الترقيم العقاري إلى المحاكم الإدارية في المادة 800 من القانون رقم 22_13 التي تنص: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص في الفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو أحد المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها".

ويقصد بلفظ الولاية العامة الوارد في الفقرة الأولى من هذه المادة أن المحاكم الإدارية هي الجهات المعنية بالفصل في النزاعات التي تخص الإدارة عموما كما جاءت الفقرة الثانية بتفصيل ذلك عن طريق ذكر أشخاص القانون العام كطرف في المنازعة الإدارية حيث جاءت على سبيل الحصر كما يلي:

- الدولة، والمقصود بها هي السلطات والهيئات الإدارية والمركزية:

- الولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.

فالاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية ينعقد بمجرد وجود أحد هذه الأشخاص بغض النظر عن موضوع النزاع أصلا.¹ وفيما يتعلق باختصاص المحاكم الإدارية في منازعات الترقيم في السجل العقاري فإنها تنتظر في:

- منازعات الترقيم المؤقت التي يكون أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام.

- منازعات الترقيم النهائي وبالأخص منازعات إلغاء الترقيم النهائي أي إلغاء دفتر العقاري.

1- بن حميد رضا_ سطحي يوسف، مرجع سابق، ص 56.

1. منازعات الترقيم المؤقت:

بما أن المشرع لم ينص صراحة على اختصاص القضاء الإداري في هذا الجانب، فإننا نستنتج ذلك خلال التطبيقات القضائية لهذه المنازعات، في هذا الإطار نجد قرار المحكمة العليا رقم 392317 المؤرخ في 14/03/2007، الذي جاء بمبدأ مفاده أنه: "ينعقد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري متى كانت وكالة مسح الأراضي أو المحافظة العقارية طرفاً في النزاع".¹

نستخلص من هذا القرار بأن قضاة المحكمة العليا أكدوا مرة أخرى بأن المشرع لا يزال يأخذ بالمعيار العضوي فيما يتعلق بالاختصاص القضائي، فمتى كانت هناك منازعة أحد أطرافها من أشخاص القانون العام، فإن الاختصاص ينعقد مباشرة إلى القضاء الإداري بدون منازع.

ترفع إذن دعاوى الترقيم المؤقت التي يكون أحد أطرافها شخصاً من أشخاص القانون العام أمام جهة القضاء الإداري، وهي المحكمة الإدارية التي يقع العقار محل النزاع في دائرة اختصاصها الإقليمي، وهذا دائماً بعد القيام بمحاولة الصلح الودية المنصوص عليها في نص المادة 15 من المرسوم 76_63.

فإذا فشلت مساعي الصلح الودية، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح يسلم للمعتز الذي يكون له أجل قدره ستة أشهر للجوء إلى القضاء لرفع دعوى قضائية للمطالبة بتعديل هذا الترقيم أو إلغائه، وإذا لم يتم برفع الدعوى خلال هذه الآجال يصبح الاعتراض كأن لم يكن وبذلك يتم شطبه من البطاقة الخاصة بهذا العقار²، هذا بالنسبة للترقيم المؤقت سواء لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين، أما إذا كان العقار مرقم باسم الأراضي الغير مطالب بها أثناء أشغال المسح فإن الاختصاص يؤول إلى القاضي الإداري أيضاً، كون أن الجهة التي رقت العقار في حساب المجهول هي هيئة إدارية ممثلة في مديرية المسح التي تتأسس كطرف في الدعوى طبقاً لأحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.³

2. منازعات الترقيم النهائي:

بعد أن تطرقنا إلى منازعات الترقيم المؤقت عندما يكون أحد طرفي النزاع من أشخاص القانون العام وكذلك العقارات المسجلة في حساب الأراضي الغير مطالب بها أثناء أشغال المسح، نتناول فيما يلي

1- نقلاً عن سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر، 2013، ص 588.

2- حويذق عثمان، مرجع سابق، ص 290.

3- بن حميد رضا_ سطحي يوسف، مرجع سابق، ص 58.

منازعات الترقيم النهائي الذي غالبا ما يتوج بالدفتر العقاري باسم صاحبه. فباعتبار أن الترقيم نهائي، فإنه يجب أن يكون وزير المالية ممثلا في شخص المدير الولائي للحفاظ العقاري طرفا في النزاع وبالتالي فتطبيقا للمعيار العضوي فإن الاختصاص يؤول مباشرة إلى القضاء الإداري، فإذا كان الترقيم النهائي متوج بالدفتر العقاري الذي اعتبر قرارا إداريا لتوفره على جميع مقومات القرار الإداري كونه ليس عقدا إداريا باعتباره صادر عن الإرادة المنفردة للإدارة وكذلك يترتب عليه أثر قانوني يتعلق بحق الملكية، بالإضافة إلى أنه صادر عن هيئة إدارية وهي المحافظة العقارية وعليه متى اعتبرنا الدفتر العقاري قرار إداري فإن المنازعة بشأنه تكون من اختصاص القضاء الإداري.¹

ثانيا: اختصاص مجلس الدولة بمنازعات الترقيم العقاري:

يعتبر مجلس الدولة هيئة قضائية استحدثها دستور 1996 بموجب نص المادة 152 منه والتي جاء فيها: "يؤسس مجلس الدولة كهيئة مقومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية تضمن المحكمة العليا ومجلس الدولة الاجتهاد القضائي في جميع أنحاء البلاد".² وانطلاقا من هذا النص، أعلن الدستور عن دخول البلاد في نظام الازدواجية القضائية مستحدثا بذلك هرمين قضائيين، هرم القضاء العادي تعلوه المحكمة العليا وتتوسطه المجالس القضائية وقاعدته المحاكم الابتدائية، وهرم للقضاء الإداري يعلوه مجلس الدولة وقاعدته المحاكم الإدارية.

حسب ما جاء في المادة 902 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والمادة 10 من القانون العضوي رقم 11_13³، ينعقد اختصاص مجلس الدولة بالنظر في استئناف الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية في منازعات الترقيم العقاري في السجل العقاري من جديد كجهة استئناف، ومن هنا يمكن القول أنه حتى ينعقد الاختصاص لمجلس الدولة بالنظر في منازعات الترقيم العقاري، يجب أن تكون الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية قابلة للإستئناف، بحيث لا بد أن تكون الأحكام القضائية صادرة عن جهة قضائية إدارية تنتظر في المنازعة بصفة ابتدائية وليست ذات طابع نهائي وبالتالي استبعاد كل الأحكام

1_ حويذق عثمان_ بوشنافة جمال، "منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة يحيى فارس المدية، عدد 05، 2018، ص 29.

2_ مرسوم رئاسي رقم 96-438 مؤرخ في 7 ديسمبر 1996 يتضمن دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج.ر.ج. ج عدد 76 صادر في 8 ديسمبر 1996.

3_ قانون عضوي رقم 11_13 مؤرخ في 26 يوليو 2011 يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، ج.ر.ج. ج عدد 43 صادر في 03 غشت 2011، يعدل ويتم القانون العضوي رقم 98_01.

القضائية التحضيرية.¹ ويختص كذلك مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة بصفة عامة بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات المركزية، وبصفة خاصة في دعاوى إلغاء الدفتر العقاري والمرفوعة ضد المحافظ العقاري.²

الفرع الثاني

الاختصاص الإقليمي للقضاء الإداري في منازعات الترقيم العقاري

على خلاف الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية الذي يتحدد حسب طبيعة أطراف النزاع فالاختصاص الإقليمي يتحدد بنطاق إقليم معين، ولقد نظم المرسوم التنفيذي رقم 98_356 المتضمن كليات تطبيق أحكام القانون رقم 98_02 المتعلق بالمحاكم الإدارية المعدل والمتمم، الاختصاص الإقليمي للقضاء الإداري، فجد المادة 02 من هذا المرسوم نصت على: "تنشأ عبر كامل التراب الوطني إحدى وثلاثون محكمة إدارية كجهات قضائية للقانون في المادة الإدارية"³، وهذا العدد تم رفعه ليصل إلى ثمانية وأربعون محكمة إدارية حسب المرسوم التنفيذي رقم 11_195. وللإحاطة أكثر بجوانب الاختصاص الإقليمي سوف نتناوله في شقين، الأساس القانوني في الاختصاص الإقليمي، والدفع بعدم الاختصاص الإقليمي.

أولاً: الأساس القانوني للاختصاص الإقليمي للقضاء الإداري

تنص المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقاً للمادتين 37 و38 من هذا القانون". كما نصت أيضاً المادة 37 من القانون السالف الذكر على: "يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف، فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر

1- بن حميد رضا_ سطحي يوسف، مرجع سابق، ص ص 61_62.

2- حمدادو محمد الأمين، مرجع سابق، ص 49.

3- مرسوم تنفيذي رقم 98_356 مؤرخ في 14 نوفمبر 1998 يتضمن كليات تطبيق أحكام القانون 98_02 المتعلق بالمحاكم الإدارية، ج.ر.ج. عدد 85 صادر في 15 نوفمبر 1998، معدل ومتمم.

موطن له، وفي حالة اختيار موطن، يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

نستنتج مما سبق ذكره، أن ضابط الإسناد في الاختصاص الإقليمي للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه هو المعيار العام الذي أخذ به المشرع في تحديد الاختصاص بالنسبة لمحاكم الموضوع التي يرفع إليها النزاع بصفة ابتدائية.

نصت المادة 38 من نفس القانون على حالة تعدد المدعى عليهم، فالاختصاص في هذه الحالة يؤول إلى الجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم¹، ومن المعروف أن عملية الترقيم العقاري تكون مرتبطة أساساً بموقع العقار كون أن هاته العملية تتم على مستوى المحافظة العقارية التي يقع فيها العقار.

وعليه، فالمنازعات الخاصة بالترقيم تكون من اختصاص المحكمة الإدارية التي يقع فيها العقار، وعليه فالنزاعات المتعلقة بالترقيم في السجل العقاري أو المنازعات العقارية بصفة عامة يؤول فيها الاختصاص الإقليمي إلى محكمة وجود العقار المتنازع عليه.²

وبما أن المحافظة العقارية تكون في أغلب الأحيان في وضع المدعى عليه وأنها لا تتمتع بالشخصية المعنوية ولا أهلية التقاضي فإن المدير الولائي للحفظ العقاري هو من يمثل الوزير المكلف بالمالية أمام المحاكم الإدارية وبالتالي فإن المحكمة الإدارية بالولاية تكون مختصة بجميع القضايا التي تكون فيها مجموع المحافظات العقارية المتواجدة على مستوى هذه الولاية طرفاً في النزاع.³

أما فيما يخص طبيعة الاختصاص الإقليمي للقضاء الإداري فهو من النظام العام شأنه شأن الاختصاص النوعي، بحيث لا يجوز الاتفاق على مخالفته إذ أنه لا يمكن إلغاء ترقيم في السجل العقاري أمام محكمة إدارية غير مختصة إقليمياً ولو باتفاق الطرفين، ويثيره القاضي من تلقاء نفسه حسب ما نصت عليه المادة 807 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁴

1- بن حميد رضا _ سطحي يوسف، مرجع سابق، ص 65.

2- بوشعالة إبراهيم _ خيار عبد الغني، مرجع سابق، ص 50.

3- بوتشيشة زين الدين، منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2022/2023، ص 144.

4- تنص المادة على أن: "الإختصاص النوعي والإختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام...".

ثانيا: الدفع بعدم الاختصاص الإقليمي للقضاء الإداري

أكد المشرع الجزائري في المادة 810 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن: "تختص المحكمة الإدارية إقليميا بالفصل في الطلبات التي تعود إلى اختصاصها الإقليمي وفي الطلبات المرتبطة بها التي يعود الاختصاص الإقليمي فيها لمحكمة إدارية أخرى". بحيث اعتبر هذا القانون أن مسألة الاختصاص الإقليمي تعد من النظام العام.

كما نصت المادة 51 من القانون السالف الذكر على أنه: "يجب على الخصم الذي يدفع بعدم الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية أن يسبب طلبه، ويعين الجهة القضائية التي تستوجب رفع الدعوى أمامها، لا يجوز للمدعي إثارة هذا الدفع".

ويتضح من خلال هذه المادة أنه لا يجوز إثارة الدفع بعدم الاختصاص من قبل المدعي وهذا الأمر منطقي باعتبار أنه ليس من مصلحة المدعي أن يقدم دفعا ضد نفسه يؤدي حتما عند قبوله من المحكمة إلى خسران الدعوى. وعندما تثار مسألة الدفع بعدم الاختصاص تقوم المحكمة بفحص مدى قبوله من الناحية الشكلية، أي فحص شروط إثارة هذا الدفع، أما إذا ظهر للمحكمة أن الدفع بعدم الاختصاص مقبول، يجب عليها النظر في مدى تأسيسه بالنظر إلى الدعوى المرفوعة أمامها.¹

ومن خلال ذلك وحسب المادة 47 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تظهر حالتان:

1. الحالة التي تقضي فيها المحكمة بعدم اختصاصها، بحيث عليها التطرق أولا إلى موضوع الدعوى وباستثناء هذا الأمر لا يجوز للمحكمة التصريح بعدم اختصاصها، وكذا لا يجوز التعيين في حكمها الجهة القضائية المختصة وإلا ارتكبت تجاوزا في السلطة.

2. الحالة التي تقضي فيها المحكمة بالتمسك باختصاصها، إذ نجد أن المشرع لم يوضح موقفه بالنسبة للدفع بعدم الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية، وتتضمن المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حالة الأحكام المطبقة أمام القضاء العادي، وهذا ما يتضح من خلال نص المادتين 37 و38 من القانون السالف الذكر.

أيضا نصت المادة 808 من قانون رقم 08_09 على: "يؤول الفصل في تنازع الاختصاص بين محكمتين إداريتين إلى مجلس الدولة"، وهنا إذا تنازعت محكمتين إداريتين حول الاختصاص، فإن مجلس الدولة هو الذي يحدد الجهة القضائية المختصة للفصل في المنازعة.

1- ومان محمد أمين، تنازع الاختصاص بين القاضي العادي والقاضي الإداري في المنازعة العقارية، مذكرة مكملة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 36.

غير أن وبعد استحداث المحاكم الإدارية للاستئناف تم تعديل المادة أعلاه بالمادة 04 من قانون رقم 13_22 التي نصت على: " يؤول الفصل في تنازع الاختصاص بين محكمتين إداريتين تابعتين لدائرة اختصاص نفس المحكمة الإدارية للاستئناف إلى رئيس هذه الأخيرة. يؤول الفصل في تنازع الاختصاص بين محكمتين إداريتين تابعتين لاختصاص محكمتين إداريتين للاستئناف إلى رئيس مجلس الدولة...".

المطلب الثاني

استحداث المحاكم الإدارية للاستئناف بموجب القانون رقم 10_22

قصد تكريس مبدأ التقاضي على درجتين باعتباره حق من حقوق المتقاضي والذي يضيف الكثير من الشرعية على الأحكام القضائية من جهة وإرساء دولة القانون من جهة ثانية، كما هو معمول به في القضاء العادي، إستحدثت المشرع الجزائري محكمة استئنافية في المواد الإدارية والتي تعد بمثابة درجة أولى في التقاضي، بحيث وضع المشرع قواعد خاصة لتنظيم وسير وعمل هذه المحاكم (الفرع الأول)، وخروجاً عن القاعدة العامة في اختصاص هذه الأخيرة خص المشرع المحكمة الإدارية للاستئناف للجزائر العاصمة حكماً خاصاً بها (الفرع الثاني).

الفرع الأول

القواعد العامة لتنظيم وسير وعمل المحاكم الإدارية للاستئناف

إن أحد أهم محاور التعديل الدستوري الذي تم سنة 2020 استحداث المحاكم الاستئنافية، ما تطلب إصلاح قضائي كلي بتعديل أهم القوانين المنظمة للقضاء الإداري تجسد سنة 2022، حيث صدر على التوالي قانون التنظيم القضائي رقم 07_22 والقانون العضوي للتقسيم القضائي رقم 10_22 وغيره من القوانين والتعديلات بهدف تحقيق مبدأ التقاضي على درجتين بإجراءات أبسط ووفق نسق قضائي متجانس مع هياكل النظام القضائي العادي.¹

إستحدثت المشرع الجزائري محكمة استئنافية في المواد الإدارية وذلك في المادة 179 من التعديل الدستوري لسنة 2020 والتي تنص: " يمثل مجلس الدولة الهيئة المقومة لأعمال المحاكم الإدارية

1- سماعلي عواطف، توزيع الاختصاص بين هياكل القضاء الإداري في الجزائر بعد الإصلاح القضائي 2022 واستحداث المحاكم الإدارية للاستئناف"، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة تلمسان، العدد 03، المجلد 12، 2023، ص 209.

للاستئناف والمحاكم الإدارية والجهات الأخرى الفاصلة في المواد الإدارية"، وتطبيقا لذلك صدر القانون 07_22 المتضمن التقسيم القضائي في مادته 08 التي جاء فيها: "تحدث ست محاكم إدارية للإستئناف تقع مقراتها بالجزائر ووهران وقسنطينة وورقلة وتامنغست وبشار"، ثم صدر بعد ذلك القانون العضوي رقم 10_22 المتعلق بالتنظيم القضائي الذي حدد في مادته 29 اختصاص المحاكم الإدارية للاستئناف كالتالي: "تعد المحكمة الإدارية للاستئناف جهة استئناف للأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية. وتختص أيضا بالفصل في القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة".

تتشكل هذه المحاكم بدورها من قضاة حكم¹ وقضاة محافظة الدولة²، وقد بين المشرع تشكيلة هذه الأخيرة في المادة 30 من نفس القانون. بعدها صدر القانون رقم 13_22 الذي جسد مبدأ التقاضي على درجتين في المسائل الإدارية باستحداث المحاكم الإدارية للاستئناف.

يكمّن الهدف من إنشاء المحكمة الإدارية للإستئناف في تقريب العدالة الإدارية من المواطن بالدرجة الأولى سواء كان متقاضيا أو مستفيدا من خدمات هذا المرفق، إضافة إلى تخفيف الضغط على مجلس الدولة بالدرجة الأولى وتمكينه من القيام بوظيفته الأساسية في تقويم عمل الجهات القضائية الإدارية والتصدي للطعون بالنقض، وكذا تخفيف العبء على المحاكم الإدارية بالدرجة الثانية،³ وتحقيق الأمن القضائي لدى المتقاضين وبعث الثقة لديهم من خلال إعطاء فرصة للشخص المتضرر أن يقوم بعرض دعواه أمام هذه الجهات القضائية للتأكد من سلامة الحكم الصادر عن قضاء المحاكم الإدارية، تكريس الحماية القانونية والرقابة على عمل السلطات وإضفاء المشروعية على ممارستها، إدراج منظومة تعزز الحقوق والحريات، مراعاة الامتداد للتراب الوطني وحجم القضايا المعروضة على القضاء الإداري وانعكاسات ذلك على المتقاضين وأخيرا ترشيد النفقات العمومية والموارد البشرية لاسيما من خلال الدور الذي سيلعبه القضاء الإلكتروني في تقريب المسافات.⁴

1- قضاة الحكم: رئيس المحكمة الإدارية للإستئناف برتبة مستشار بمجلس الدولة على الأقل، نائب رئيس أو نائبين إثنين عند

الاقتضاء، رؤساء الغرف، رؤساء الأقسام عند الاقتضاء والمستشارين.

2- قضاة محافظة الدولة: وهم محافظ دولة برتبة مستشار بمجلس الدولة على الأقل، محافظ دولة مساعد أو محافظي دولة مساعدين إثنين عند الاقتضاء.

3- سعداوي محمد صغير، "الاختصاص الاستثنائي للمحكمة الإدارية للاستئناف للجزائر العاصمة في ظل تجسيد المشرع الجزائري لمبدأ التقاضي على درجتين في المواد الإدارية عن طريق المحاكم الإدارية للاستئناف"، مجلة القانون والتنمية، عدد 2، مجلد 4، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة طاهري محمد بشار، جويلية 2023، ص 30.

4- موقع وزارة العدل، التنظيم القضائي، القضاء الإداري، المحاكم الإدارية للاستئناف.

استنادا لنص المادة 07 من القانون رقم 22_13 فإن الاختصاص النوعي للمحكمة الإدارية للإستئناف يتحدد كما يلي:

- اختصاص المحكمة الإدارية للاستئناف باعتبارها جهة استئناف: يتمثل الاختصاص الأصلي لهذه المحكمة في الفصل في الاستئنافات المرفوعة ضد الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية تطبيقا لمبدأ التقاضي على درجتين الذي كرسه الدستور الجزائري الحالي.
- اختصاص المحكمة الإدارية للاستئناف بموجب نصوص خاصة باعتبارها أول درجة: تحيل المادة 900 مكرر فقرة ثانية من القانون 22_13¹ لهذه المحكمة الاختصاص بالفصل في القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة.

الفرع الثاني

الاختصاص الاستثنائي للمحكمة الإدارية للإستئناف بالجزائر العاصمة

أفرد المشرع الجزائري للمحكمة الإدارية للإستئناف في الجزائر العاصمة حكما خاصا بها بناء على نص المادة 900 مكرر من القانون 22_13، فخرجوا عن القاعدة العامة التي قرر فيها اختصاص المحاكم الإدارية للاستئناف خص المشرع هذه المحكمة باختصاص استثنائي ألا وهو الفصل كدرجة أولى في دعاوى إلغاء وتفسير وتقدير مشروعية القرارات الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية مما يعني أن المعيار الذي اتبعه المشرع الجزائري في تحديد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية للإستئناف هو اعتبارها جهة استئناف، تتولى النظر فيما كان ينظر فيه مجلس الدولة سابقا، إلا أنه بالنسبة لهذه المحكمة التي تتواجد على مستوى الجزائر العاصمة فقد عهد إليها بالفصل كأول درجة بقرار ابتدائي قابل للإستئناف أمام مجلس الدولة² في الدعاوى المذكورة أعلاه بعدما كان هذا الاختصاص ممنوحا لمجلس الدولة بصفة ابتدائية ونهاية³.

1- تنص المادة 900 مكرر على ما يلي: "...وتختص أيضا بالفصل في القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة. وتختص المحكمة الإدارية للإستئناف للجزائر بالفصل كدرجة أولى في دعاوى إلغاء وتفسير وتقدير مشروعية القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية".

2- المواد 900 مكرر_ 902 _ 908، قانون 08_09 سالف الذكر.

3- سعداوي محمد صغير، مرجع سابق، ص 31.

تبعاً لإنشاء المحاكم الإدارية للاستئناف فقد كان على المشرع الجزائري إعادة ترتيب اختصاص مجلس الدولة من جديد وهو ما تم فعلاً من خلال القانون 10_22 الذي نص في مادته 09 على أنه: "يختص مجلس الدولة بالفصل في الطعون بالنقض في الأحكام والقرارات الصادرة نهائياً عن الجهات القضائية الإدارية. ويختص أيضاً بالفصل في الطعون بالنقض المخولة له بموجب نصوص خاصة." وتواصل المادة 10 من نفس القانون ترتيب اختصاصه بنصها على أنه يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف القرارات الصادرة عن المحكمة الإدارية للاستئناف لمدينة الجزائر في دعاوى إلغاء وتفسير وتقدير مشروعية القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية، كما تنص المادة 11 منه على أن مجلس الدولة يختص أيضاً بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة.¹

وعليه فإن دعاوى إلغاء أو تفسير أو فحص مشروعية قرار إداري صادر عن سلطة مركزية كالوزراء مثلاً أو صادر عن هيئة عمومية وطنية بما فيها غرفتي البرلمان في الشق الإداري أو المحكمة العليا ومجلس الدولة في الشق الإداري والمحكمة الدستورية في الشق الإداري وغيرها من الهيئات الوطنية أو صادر عن منظمة مهنية وطنية مثل منظمة المحامين يندرج ضمن اختصاص المحكمة الإدارية للاستئناف للجزائر، إلا أن دعاوى القضاء الكامل التي تكون فيها السلطات المركزية أو الهيئات العمومية الوطنية أو المنظمات المهنية الوطنية طرفاً يؤول الاختصاص بشأنها للمحاكم الإدارية وليس للمحكمة الإدارية للاستئناف للجزائر وذلك بناءً على نص المادة 801 التي نصت على اختصاص المحاكم الإدارية بالنظر في دعاوى القضاء الكامل.²

المبحث الثاني

اختصاص القضاء العادي بالنظر في منازعات الترقيم العقاري

بالرجوع إلى المادة 516 من القانون رقم 08_09، والتي جاء نصها صريحاً في أن القسم العقاري هو من ينظر في المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص طبيعيين كانوا أو معنويين، غير أن لكل قاعدة استثناء أي هناك جانب من

1- المواد 9_10_11، قانون 22_10 سالف الذكر.

2- غربي أحسن، "قواعد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، مجلة القانون والعلوم

البيئية، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، المجلد 02، العدد 03، 2018، ص 238.

القضايا العقارية ذات الصبغة الإدارية التي خرج بصدها المشرع عن المعيار العضوي لذلك سنعالج اولاً في هذا المبحث الاختصاص النوعي والإقليمي للقضاء العادي في منازعات التقييم العقاري (المطلب الأول)، والاستثناء الوارد عن هذه القاعدة (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الاختصاص النوعي والإقليمي للقضاء العادي في منازعات التقييم العقاري

يقصد بالاختصاص ولاية الجهة القضائية للفصل في الدعوى إقليمياً أو نوعياً دون سواها وعليه لا يمكن لغيرها النظر في الدعوى، وبالتالي سنتناول في هذا المطلب الاختصاص النوعي لجهات القضاء العادي في منازعات التقييم العقاري (الفرع الأول)، ثم الاختصاص الإقليمي للقضاء العادي في هذه الأخيرة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الاختصاص النوعي للقضاء العادي في منازعات التقييم العقاري

حتى ينعقد اختصاص القضاء العادي للنظر في دعوى الإلغاء المتعلقة بالتقييم العقاري يجب أن يكون هذا التقييم مؤقتاً وأطراف الدعوى فيه من الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، ونظراً لخصوصية هذه الدعوى سواء من حيث موضوعها أو أطرافها فإن القاضي لا ينظر في القرار المتضمن التقييم العقاري المؤقت من حيث كونه قرار إداري اتخذته إدارة المحافظة العقارية بأمراتها المنفردة، وبالتالي هذا الطعن لا يدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري باعتبار أن هذا القرار لم يفصل في الملكية العقارية ولم يسندها للمستفيد فهو بمثابة إجراء تمهيدي يثبت من خلاله المحافظ العقاري حيافة المدعى بها.¹

يتعلق الاختصاص النوعي لجهة قضائية ما بسلطة هذه الأخيرة للفصل في نزاع معين دون سواها وبذلك فهو يتعلق بموضوع الدعوى وطبيعة النزاع، وبالرجوع إلى نص المادة 32 من القانون رقم 08_09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أن المحكمة هي الجهة القضائية ذات الاختصاص العام وهي تتشكل من أقسام منها القسم العقاري²، وبناء على اجتهاد محكمة النقض ومجلس الدولة، في حالة وجود خلاف على التقييم المؤقت للسجل العقاري، يظل اختصاص القسم العقاري ثابتاً عند

1- بوتشيشة زين الدين، منازعات التقييم عند القيد الأول في السجل العقاري، مرجع سابق، ص 174.

2- بوتشيشة زين الدين، منازعات التقييم العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 98.

اتخاذ قرار رفض التقييم المؤقت ويكون ذلك بمقارنة المستندات والأدلة المقدمة من قبل الأطراف ومدى صحتها.¹

كما سبق والإشارة بأن المحكمة الابتدائية هي الجهة المختصة بالنظر في منازعات التقييم العقاري المؤقت وذلك كأول درجة بحكم قابل للاستئناف أمام المجلس القضائي باعتباره جهة استئناف ينظر في جميع الطعون الصادرة من المحكمة الابتدائية.

أولاً: اختصاص المحكمة الابتدائية بالنظر في منازعات التقييم العقاري المؤقت

نصت المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: "المحكمة هي الجهة القضائية ذات الاختصاص العام وتتشكل من أقسام، ويمكن أيضاً أن تتشكل من أقطاب متخصصة. تفصل المحكمة في جميع القضايا، لاسيما المدنية والتجارية والبحرية والاجتماعية والعقارية...". باستقراء نص المادة أعلاه نستنتج أن المحكمة هي الجهة ذات الاختصاص العام، أي تفصل في جميع القضايا المطروحة أمامها بما فيها العقارية عدا المنازعات التي تؤول للقضاء الإداري كما سبق التفصيل فيه، وبالتالي فمنازعات التقييم العقاري المؤقت تؤول إلى القسم العقاري على مستوى المحكمة، هذا وقد نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على المنازعات التي يختص بها هذا القسم بشكل عام في نص المادة 511 منه التي جاء فيها: "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية"، وكذا ما جاء في نص المادة 516 من نفس القانون بأن: "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالتقييم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص".

فحسب مفهوم النص الأخير، يكون القضاء العادي مختص في الفصل في دعوى إلغاء التقييم العقاري المؤقت عندما ترفع الدعوى ضد المرقم لفائدته العقار وذلك في حالة ما إذا كان شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص.²

لكن يثور التساؤل حول الطلبات التي يقدمها المعارض على التقييم المؤقت في دعواه، فطلب إلغاء التقييم لا يواجهه به الإدارة التي قامت بالتقييم، مما يقتضي في هذه الحالة أن ينازع المدعي خصمه والخاضع للقانون الخاص عن طريق توجيه دعواه حول الملكية أو الحيازة ويسلك الطريق الذي يستطيع أن

1- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 24629، صادر بتاريخ 25 فيفري 2014، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2012، ص 383.

2- بن حميد رضا_ سطحي يوسف، مرجع سابق، ص 67_68.

يثبت حقه من خلاله، فإذا رفع الدعوى المتعلقة بالحيازة يتم الإثبات بجميع الوسائل باعتبار أن الحيازة واقعة مادية تخضع في إثباتها للقواعد العامة، أما إذا سلك المدعى طريق الملكية فيقع عليه إثبات الملكية وفق مقتضيات وشروط السند الصحيح المقبول قانونا، ولا يتم إثبات الملكية في المناطق الممسوحة إلا بالدفتر العقاري.¹

يجب على المتضرر من عملية التقييم العقاري المؤقت أن يرفع دعوى قضائية لإلغاء هذا التقييم خلال مدة ستة أشهر ابتداء من تاريخ تبليغه بمحضر الصلح السلبي الذي سبق والتطرق إليه، وذلك تحت طائلة سقوط هذا الحق إذا لم ترفع الدعوى في الآجال، كذلك لا يمكن قبول هذه الأخيرة أمام المحكمة إلا بمراعاة شهرها لدى المحافظة العقارية المختصة حسب الآجال المحددة قانونا وهذا ما نصت عليه المادة 17 فقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانيا: اختصاص المجلس القضائي بالنظر في منازعات التقييم العقاري المؤقت

تنص المادة 34 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: " يختص المجلس القضائي بالنظر في استئناف الأحكام الصادرة عن محاكم الدرجة الأولى وفي جميع المواد ولو كان وصفها خاطئا ". يتضح من نص المادة بأن المجلس القضائي له اختصاص نوعي رئيسي يتمثل في النظر في الأحكام الصادرة عن المحاكم التابعة له على المستوى الإقليمي، والمقصود بعبارة " ولو كان خاطئا "، هو أن قاضي الدرجة الأولى إذا أخطأ في وصف الحكم بأن يصفه بالنهائي في حين أنه ابتدائي ففي هذه الحالة يجوز استئناف الحكم بغض النظر عن الوصف القانوني الذي وصف به.

يعتبر الاستئناف حقا للمدعي والمدعى عليه على السواء، فلا يجوز أن يتمتع به خصم دون الآخر ضمانا للعدالة والمساواة بين الخصمين وتنفيذا لمبدأ التقاضي على درجتين الذي هو من النظام العام، فكل من الحائز رافع الدعوى (المدعي) أو الذي رقم العقار لفائدته ترقيفا مؤقتا (المدعى عليه) الحق في الطعن بالاستئناف أمام المجلس القضائي لإعادة الفصل في النزاع مجددا. وميعاد الاستئناف هو شهر واحد ابتداء من التبليغ الرسمي للحكم شخصيا، ولا يسري أجل الاستئناف في الحكم الصادر غيابيا إلا بعد انقضاء أجل المعارضة.²

1- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 45.

2- بن حميد رضا_ سطحي يوسف، مرجع سابق، ص 74_75.

القاعدة أن الاستئناف لا يطرح على المجلس القضائي حتى تتم مناقشته أمام قضاء الدرجة الأولى ولا تتعدى سلطة المجلس ما تناولته عريضة الاستئناف من أوجه المنازعة، كما هو الحال بالنسبة لدعوى منع التعرض في الحيازة، بحيث تتم نقل الخصومة كاملة أمام المجلس للنظر من هو الأحق بحيازة العقار وذلك حسب ما جاء في المادة 340 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثاني

الاختصاص الإقليمي للقضاء العادي في منازعات التقييم العقاري

أولاً: الأساس القانوني للاختصاص الإقليمي للقضاء العادي:

نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على القاعدة العامة في الاختصاص الإقليمي، ويقصد به أن تمارس الجهة القضائية صلاحية الفصل في القضايا المعروضة عليها في نطاق اختصاصها المحدد بناء على التقسيم والتنظيم القضائي، وتخضع لقواعد الاختصاص الإقليمي جميع الجهات القضائية ما عدا المحكمة العليا التي لا تخضع لذلك، كونها تمارس صلاحياتها على القرارات الصادرة من المحاكم والمجالس القضائية.

إن القاعدة العامة التي تحكم الاختصاص الإقليمي في القضاء العادي هي نص المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي يعتد على أساسها بموطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف فالعبرة بآخر موطن له، وفي حالة اختيار الموطن فإن الجهة القضائية المختصة إقليمياً هي التي يقع فيها الموطن المختار ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.¹ وهذه القاعدة تنطبق على الحالة التي يوجد فيها مدعى واحد أما في حالة التعدد فإن الجهة القضائية المختصة إقليمياً هي التي يقع فيها موطن أحدهم وفق ما نصت عليه المادة 38 من القانون نفسه.²

خرج المشرع عن القاعدة العامة فأورد عليها بعض الاستثناءات وهذا بموجب المادتين 39_40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بحيث تنص المادة 40 منه على أن: "في المواد العقارية أو الأشغال

1- أنظر المادة 37 من قانون 09_08 سالف الذكر .

2- رواج إلهام شهرزاد، "الاختصاص القضائي في المنازعات العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09_08 منازعات الترقية العقارية مثالا"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية جامعة خنشلة، جامعة عباس لغرور خنشلة، المجلد 09، العدد 02، سنة 2022، ص 469.

المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات أو الدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرتها مكان تنفيذ الأشغال..."، كما أكد في المادة 518 بأن: "الاختصاص الإقليمي للقسم العقاري يؤول إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ما لم ينص القانون خلاف ذلك". وبالتالي نستنتج بأن المبدأ العام في تحديد الاختصاص الإقليمي لا يسري على منازعات الترقيم العقاري المؤقت أين يكون الاختصاص الإقليمي فيها للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع حسب المادة أعلاه.

ثانياً: الدفع بعدم الاختصاص الإقليمي للقضاء العادي

عندما يقدم الدفع بعدم الاختصاص تقوم المحكمة أولاً بفحص مدى قبوله من الناحية الشكلية أي فحص توفر شروط تقديم هذا الدفع المنصوص عليه في المادة 47 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن كان الدفع غير مقبول يرفض الطلب وتتطرق المحكمة إلى دعوى الموضوع، وإن ظهر للمحكمة أن الدفع بعدم الاختصاص مقبول، يجب عليها فحص مدى تأسيسه بالنظر إلى الدعوى المطروحة أمامها. مثال ذلك نزاع عقاري كالقسمة، يكون الاختصاص الإقليمي فيه لمحكمة موطن المتوفي أو موطن تواجد العقار إذ لا يجوز لكلا المحكمتين أن تقبل بأي دفع بعدم الاختصاص الإقليمي لوجود نص في كلتا الحالتين يجيز اختصاص الاثنتين.¹

أكد المشرع أن مسألة الاختصاص الإقليمي في القضاء العادي ليست من النظام العام بخلاف الاختصاص الإقليمي أمام القضاء الإداري كما تمت الإشارة إليه سابقاً، بحيث جعل قبوله مرتبطاً بثلاث شروط:

1. لا يجوز أن يثيره القاضي من تلقاء نفسه لعدم تعلقه بالنظام العام فعلى أطراف الخصومة التمسك به.
2. يجب أن يثار قبل أي دفاع في الموضوع وقبل أي دفع بعدم القبول وهذا ما جاء في المادة 47 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "يجب إثارة الدفع بعد الاختصاص الإقليمي، قبل أي دفاع في

1- ومان محمد أمين، مرجع سابق، ص 15.

الموضوع أو دفع بعدم القبول"، والدفع بعدم القبول يكون حسب الحالات المذكورة في المادة 67 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.¹

3. أن يسبب من تمسك بالدفع بعدم الاختصاص، بمعنى أن يبين بأن العقار غير تابع للبلدية مقر المحكمة أي لا تدخل في نطاق اختصاص المحكمة الإقليمية المرفوع أمامها الدعوى، كذلك يجب ذكر المرجع القانوني الذي يجعل من النزاع المطروح أمام المحكمة غير مختصة إقليمياً.²

تطبيقاً لنفس مبدأ أن الاختصاص الإقليمي ليس من النظام العام فإن الاختصاص الإقليمي للمجلس القضائي هو النظر في كل الطعون بالاستئناف المرفوعة ضد الأحكام الصادرة عن المحاكم الواقعة في دائرة اختصاصه.³

المطلب الثاني

الاختصاص الاستثنائي للقضاء العادي في المنازعات العقارية الإدارية

خروجاً عن المعيار العضوي المعتمد كأصل عام في تحديد الاختصاص القضائي أي إذا كان أحد أشخاص القانون العام طرفاً في المنازعة العقارية فيؤول الاختصاص في تلك المنازعة للقضاء الإداري، نسلط الضوء على جانب من القضايا العقارية التي تتميز بالصبغة الإدارية والتي جعلها المشرع الجزائري تدخل ضمن اختصاصات القضاء العادي.

الفرع الأول

الاختصاص الأصيل للقضاء الإداري في المنازعات العقارية

يقتضي المعيار العضوي كأساس لتوزيع الاختصاص القضائي بين كل جهات القضاء الإداري والقضاء العادي وجود أحد أشخاص القانون العام كطرف في النزاع، ومن هذا المنطلق فهو يقوم على

1- تنص المادة 67 من قانون 09_08 على: "الدفع بعدم القبول، هو الدفع الذي يرمي إلى التصريح بعدم قبول طلب الخصم لانعدام الحق في التقاضي، كانعدام الصفة وانعدام المصلحة والتقدم وانقضاء الأجل المسقط وحجية الشيء المقضي فيه، وذلك دون النظر في موضوع النزاع".

2- ومان محمد أمين، مرجع سابق، ص 16.

3- بوتشيشة زين الدين، منازعات التقييم العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 98.

التركيز على صفة الجهة الإدارية التي تكون طرفا في المنازعة بغض النظر عن جوهر النشاط أو موضوع المنازعة، وبالتالي تكون الدعاوى القضائية ذات صبغة إدارية كلما احتوت على طرف واحد أو أكثر من أطرافها يكون ذو صفة إدارية، وهو ما تبناه المشرع الجزائري في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي نصت صراحة على أن المحاكم الإدارية تختص بالفصل في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها.

على الرغم من أن المشرع الجزائري أخذ بالمعيار العضوي كأصل عام في توزيع الاختصاص القضائي، لكنه لم يمنع من الأخذ بالمعيار المادي الذي اختلف عليه الفقهاء من مؤيد لموقف المشرع الجزائري، ومن اعتبره كاستثناء في توزيع الاختصاص القضائي بعد المعيار العضوي.¹

يعتبر المعيار المادي من أهم المعايير التي يتم التفريق بموجبه بين اختصاصات القضاء الإداري والقضاء العادي، والذي يقتضي تقسيم القضايا حسب مضمونها وموضوعها لهذا سمي بالمعيار الموضوعي، أي يطبق هذا المعيار بالنظر لموضوع المنازعة، فإذا كان مضمونها من المواضيع ذات الصلة بأحد النشاطات التي تقوم بها الإدارة العامة أو تلك التي تنظمها أحكام القانون الإداري فهنا تكون المنازعة من اختصاص القضاء الإداري، في حين أنه إذا خرجت المنازعة في مضمونها أو موضوعها عن تلك المواضيع التي تنظمها أحكام القانون الإداري فتكون من اختصاص القضاء العادي.²

الفرع الثاني

الاختصاص الاستثنائي للقضاء العادي في منازعات الترقيم العقاري

إن المتأمل في طبيعة المنازعات العقارية يجد أنها كأصل عام تعتبر من صميم اختصاصات القضاء العقاري وهذا بالنظر إلى موضوعها، إلا أنه وتطبيقا لمبدأ المعيار العضوي فإن وجود الإدارة كطرف في النزاع يؤدي للخروج به عن هذا الأصل العام ويجعله من صميم اختصاصات القضاء الإداري، وبالتالي فأينما وجدت الإدارة كطرف في النزاع فإنه يكون بالضرورة من اختصاص هذا الأخير. إلا أنه وكاستثناء عن هذه القاعدة وبعبدا عن النظر في أطراف الدعوى فإن المشرع الجزائري أخرج مجموعة من

1- بعلي محمد الصغير، الوجيز في الإجراءات القضائية الإدارية، دار العلوم للنشر، 2010، ص 16.

2- بيران يعقوب، "اختصاص القضاء العادي في المنازعات العقارية ذات الصبغة الإدارية"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، مجلد 06، عدد 02، جامعة محمد بوضياف المسيلة، ديسمبر 2021، ص 1228_1231.

الدعاوى ذات الصبغة الإدارية التي أضفتها عليها الإدارة المتدخلة بقوة القانون كطرف في النزاع وجعلها بالرغم من ذلك تدخل في اختصاصات القضاء العادي تكريسا لمبدأ المعيار المادي.

لقد نص المشرع الجزائري على ثلاث حالات على سبيل الحصر والتي تكون فيها الإدارة طرفا في الخصام ولكنه يؤول بالضرورة للقضاء العقاري دون القضاء الإداري، وسنركز على إحدى هذه الحالات باعتبارها تتدرج ضمن موضوع دراستنا وهي دعوى إلغاء الترقيم المؤقت.

نصت المادة 01 من المرسوم رقم 63_76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹، على أن تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري، إلا أن المشرع نص بموجب القانون 09_08 على أن هناك بعض القضايا التي تكون فيها مديرية الحفظ العقاري طرفا في النزاع وتقول بالضرورة لاختصاص القضاء العقاري وعلى رأس تلك الدعاوى نجد دعوى إلغاء الترقيم المؤقت التي تثار بين الملاك الخواص، فحسب ما جاءت به المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية²، فإن القسم العقاري يفصل في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الخواص، من خلال هذه المادة نجد أن المشرع قد أسند الاختصاص للقضاء العادي دون القضاء الإداري ولكنه قيده بشرطين أساسيين، أولهما يقتضي أن تكون المنازعة متعلقة بإلغاء ترقيم عقاري مؤقت وليس نهائي وثانيهما أن تكون المنازعة قائمة بين أشخاص القانون الخاص ولا تكون الإدارة طرفا أصيلا في النزاع بصفتها أحد الملاك.

يعتبر دور المحافظة العقارية في هذه الحالة دور المدخل في الخصام وليس كطرف أصيل في الدعوى وهذا لكونها الجهاز الإداري المشرف على عملية إصدار الترقيم العقاري المؤقت الذي لا يرقى لأن يصبح قرار إداري بعد. والجدير بالذكر أن الترقيم المؤقت لا يمنح لصاحبه نفس الحقوق التي تؤول لصاحب الترقيم النهائي، فعلى العكس هذا الأخير قد تقوم مسؤولية الإدارة اتجاهاه أو اتجاها الملاك الحقيقيين الذين قد تصيبهم أضرار نتيجة إصدارها للدفتري العقاري الذي يترجم الترقيم النهائي وما يخوله لصاحبه من صلاحيات تصل لدرجة الحق في التصرف في العقار، وبالتالي فإن الترقيم النهائي قد يفترض قيام مسؤولية الدولة بصدده اتجاه المتضررين وهو ما يخرج من دائرة اختصاص القضاء العقاري ويدخله ضمن اختصاصات القضاء الإداري، ومن جهة أخرى فإن إصدار الترقيم المؤقت يمر بعدة مراحل متتالية تكون فيها

1- أنظر المادة 01 من مرسوم رقم 63_76 سالف الذكر.

2- أنظر المادة 516 من قانون رقم 09_08 سالف الذكر.

الفصل الثاني دور القضاء العادي والإداري في الفصل في منازعات التقييم العقاري

تسوية المنازعات والاعتراضات بطريقة ودية أمام المحافظ العقاري وبالتالي فإن الإدارة هنا تلعب دور الوسيط في حل المنازعة ولا تكون كطرف في النزاع حسب ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم 62_76¹ المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

الجدير بالذكر أيضا أن الاعتراض الذي يكون صادر باسم الدولة أو ضدها، فإن الاختصاص يؤول للقضاء الإداري مباشرة تطبيقا للأصل العام وهو المعيار العضوي².

1-أنظرالمادة 14 من مرسوم رقم 62_76 سالف الذكر .

2- بيران يعقوب، مرجع سابق، ص 1236_1237.

خاتمة:

رصد المشرع الجزائري آليات قانونية لتسوية وضعية الملكية العقارية، وذلك بإضفاء تغيير في نظام الشهر العقاري من خلال تجسيد نظام الشهر العيني الذي يهدف إلى تحقيق الائتمان العقاري وضمان استقرار المعاملات العقارية. تم اعتماد هذا النظام رسميا بموجب الأمر رقم 74_75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والذي لحقه بمرسومين تطبيقيين 62_76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام والمرسوم رقم 63_76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

يعتمد نظام الشهر العيني أساسا على عملية المسح العام للأراضي في جانبه التقني وعلى الترقيم العقاري في جانبه القانوني، فيعتبر الترقيم العقاري أحد الإجراءات الشكلية الأولية لإشهار حقوق الملكية والحقوق العقارية الأخرى في السجل العقاري بحيث يمنح الترقيم المناسب لكل عقار على حسب وضعيته، قد يكون ترقيفا مؤقتا كما قد يكون ترقيفا نهائيا اعتمادا على وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية، وهذا يقودنا للمرحلة السابقة لعملية الترقيم العقاري ألا وهي عملية المسح العام للأراضي التي تهدف لتعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة للعقار، وتتم عملية المسح بدورها بمراحل عديدة وصولا إلى مرحلة إيداع وثائق المسح أمام الجهة المختصة بالترقيم العقاري وهي المحافظة العقارية.

لكن نقص معرفة طبيعة عملية المسح وتغيب أصحاب الحقوق أثناء سير هذه العملية قد يؤثر سلبا على الترقيم والذي قد يؤول لغير مستحقه مما يجعله عرضة لنشوب نزاعات حوله، وتمتد خطورة ذلك إلى الأثر الذي ينتجه هذا الترقيم والمتمثل في تسليم الدفاتر العقارية التي تعتبر الوسيلة الوحيدة لإثبات الملكية في الأراضي الممسوحة، تقليلا من هذه النزاعات منح المشرع للطرف المتضرر حق الاعتراض على الترقيم لإعادة تسوية وضعيته ضمنا لعدم ضياع الحقوق من أصحابها، وتختلف طرق وجهات وكذا مواعيد تقديم الاحتجاجات، فبالنسبة لمنازعات الترقيم المؤقت وضع المشرع سبل ودية لتسويتها تتمثل في مجلس الصلح حيث أراد من ذلك تفادي طريق القضاء نظرا لطول إجراءاته إلا أن تلك السبل الودية قد تكون ناجحة وقد تكون فاشلة مما يستوجب على كل ذي حق اللجوء للقضاء. أما بالنسبة لمنازعات الترقيم النهائي فيستوجب الطعن فيها أمام القضاء مباشرة وذلك بدعوى إلغاء الترقيم النهائي أو دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

مع ازدواجية القضاء الجزائري صار من الصعب على المتقاضين معرفة الجهة المختصة في الفصل في موضوع النزاع من قضاء عادي أو قضاء إداري، فلذلك تبنى المشرع المعيار العضوي الذي يقضي بأن كل منازعة تكون أحد أطرافها من أشخاص القانون العام فهي مباشرة من اختصاص القضاء الإداري، أما بالنسبة للمنازعات التي يكون كلا طرفيها من أشخاص القانون الخاص فتكون من اختصاص القضاء العادي. والجدير بالذكر أيضا ومع كثرة جهات التقاضي التابعة لكلا من القضاء العادي والإداري كان المشرع ملزما بسن نصوص قانونية تحدد كلا من الاختصاص النوعي والإقليمي لهذه الجهات، خاصة بعد استئناف المحاكم الإدارية للاستئناف ليصبح بذلك القضاء الإداري يتساوى مع القضاء العادي من حيث ازدواجية التقاضي، وساهمت هذه المحاكم بتقليل العبء على مجلس الدولة وتكون أول جهة للطعن في القرارات الصادرة عن المحاكم الإدارية.

خروجا عن المعيار العضوي وكاستثناء عن القاعدة التي تقضي بأن كل منازعة يكون أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام يؤول الاختصاص فيها للقضاء الإداري، نسلط الضوء على جانب من القضايا العقارية التي تتميز بالصبغة الإدارية والتي جعلها المشرع الجزائري تدخل ضمن اختصاصات القضاء العادي، فيقع الاستثناء على عدد محصور ومحدد من القضايا أو المنازعات العقارية، من ضمنها منازعات الترقيم المؤقت التي تثار بين الملاك الخواص وتكون الإدارة طرفا مدخلا في الخصام باعتبارها موضوع دراستنا.

ومن خلال ما تطرقنا إليه فإننا سجلنا النتائج التالية:

1. لم يعرف المشرع الجزائري الترقيم العقاري ولكنه أورده في مختلف القوانين والمراسيم، وقد حدد نوعين من الترقيم العقاري، الترقيم العقاري النهائي والترقيم العقاري المؤقت التي يتفرع بدوره إلى ثلاثة أنواع.
2. بمجرد ترقيم العقار ترقيفا نهائيا يسلم للمالك الدفتر العقاري الذي يعتبر الوسيلة الوحيدة لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة.
3. تسبق عملية الترقيم العقاري مرحلة جوهرية يستحيل أن يتم إلا بعدها وهي عملية مسح الأراضي العام.
4. تختص المحافظة العقارية بالترقيم العقاري وتحديد نوعه وذلك بعد إيداع وثائق المسح فيها.

5. قد تطرأ منازعات أو إشكالات حول التقييم العقاري بمختلف أنواعه بين مالك حقيقي ومالك مسح العقار باسمه وذلك يعود إما لسرعة إنجاز هذه العملية أو التهاون فيها، وبالتالي منح المشرح حق الاحتجاج لكل ذي حق أمام جهات مختصة.
6. تختلف أنواع التقييم العقاري تختلف أيضا المنازعات المثارة حوله، لنجد منازعات التقييم العقاري المؤقت لمدة أربعة أشهر ولمدة سنتين، أيضا منازعات التقييم العقاري المؤقت لحساب الأراضي الغير مطالب بها أثناء أشغال المسح، بحيث وضع المشرع طرقا ودية لتسويتها والذي يتمثل في جلسة الصلح أمام المحافظ العقاري، أما بشأن منازعات التقييم العقاري النهائي فيجب على المحتج اللجوء مباشرة للقضاء.
7. يمكن أن تكون نتائج التسوية الودية لمنازعات التقييم العقاري المؤقت إيجابية فيتم الصلح رضائيا بين الأطراف المتنازعة، كما يمكن أن تعشل جلسة الصلح ففي هذه الحالة خول المشرع للأطراف حق اللجوء للقضاء.
8. اختلفت الأحكام والقرارات القضائية حول حجية دفتر العقاري، فهناك جانب يأخذ بالحجية المطلقة للدفتري العقاري والذي ينتج عنه عدم إمكانية الطعن في التقييم النهائي، وجانب آخر أخذ بمبدأ الحجية النسبية له والذي يترتب عنه إمكانية الطعن فيه لكل ذي مصلحة.
9. إلى جانب التسوية الودية لمنازعات التقييم، نجد التسوية القضائية التي تتم على مستوى الجهات القضائية لتكون أمام مسلكين القضاء العادي أو القضاء الإداري، بحيث تبنى المشرع المعيار العضوي كمعيار لاختصاص القضاء.
10. يختص القضاء الإداري في المنازعات التي تكون فيها الدولة أو أحد أشخاص القانون العام طرفا فيها، هذا هو المعيار الذي أخذ به المشرع الجزائري لكنه بدوره لا يخلو من الاستثناءات.
11. استحدثت محاكم إدارية للاستئناف إلى جانب المحكمة الإدارية ومجلس الدولة، بموجب التعديل الدستوري لسنة 2022 كدرجة للتقاضي وذلك لتخفيف العبء على مجلس الدولة ليصبح بذلك القضاء الإداري ذو ازدواجية قضائية شأنه شأن القضاء العادي.
12. أفرد المشرع الجزائري للمحكمة الإدارية للاستئناف في الجزائر العاصمة حكما خاصا بها، فهي تختص في الفصل كأول درجة في بعض الدعاوى بقرار ابتدائي قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة.

13. حتى ينعقد اختصاص القضاء العادي للنظر في دعوى الإلغاء المتعلقة بالترقيم العقاري يجب أن يكون هذا الترقيم مؤقتا، وأطراف الدعوى فيه من الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص.
14. لا يسري المبدأ العام في تحديد الاختصاص الإقليمي للمنازعات على منازعات الترقيم العقاري المؤقت وهذا حسب الاستثناءات الواردة في المادتين 39 و40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
15. عملا بالمعيار العضوي فكل منازعة كان أحد أطرافها من أشخاص القانون العام، فالاختصاص يؤول مباشرة للقضاء الإداري، لكن نجد جانب من القضايا العقارية التي تتميز بالصبغة الإدارية والتي جعلها المشرع الجزائري تدخل ضمن اختصاصات القضاء العادي.

ما يمكن قوله بأن تقريبا كل ما سبق يبقى حبر على ورق، فمن الناحية العملية ينقص التطبيق السليم لهذه القوانين والتشريعات نذكر منها عملية مسح الأراضي التي لازالت لم تغط كامل التراب الوطني، ما يعنى أن الأراضي الغير الممسوحة لا زالت تحت نظام الشهر الشخصي، كما نذكر تهاون الأشخاص المكلفين بالعملية أثناء إجراءات التحقيق خاصة لذلك نجد أن معظم الأراضي قد صنفت ضمن الأراضي الغير مطالب بها أثناء أشغال المسح رغم وجود المالك الحقيقي لها، وبالتالي تعتبر الأخطاء المرتكبة في عملية المسح السبب الرئيسي لمنازعات الترقيم العقاري الذي يستند على وثائق المسح مما أدى لتراكم هذه المنازعات على مستوى الجهات القضائية، والتي قد تصل في كثير من الأحيان للقاضي الجزائري نظرا للاهتمام الكبير للأفراد بالعقار قد تصل لحد الإيذاء المادي وحتى القتل.

قصد تسوية هذه المنازعات وضع المشرع طرق صلح ودية لإنقاص العبء على القضاء، لكن الملاحظ أن نسبة فشل هذه الأخيرة أكبر من نسبة نجاحها.

ما يمكن قوله أيضا بشأن منازعات الترقيم النهائي أو منازعات الدفتر العقاري، فإن المشرع لم يضع نص صريح يفيد بإجازة الطعن في هذا الأخير، مما أدى لاختلاف الأحكام والقرارات حول هذه المسألة بين مؤيد لإمكانية الطعن في الدفتر العقاري ومعترض وبالتالي نجد معظم القضاة يختلفون حول جواز الطعن. نشير أيضا لمشكل صعوبة تحديد الجهة المختصة نوعيا أو إقليميا في بعض

منازعات الترقيم نظرا للاستثناءات العديدة التي تقع القاعدة العامة وكذا الازدواجية القضائية من قضاء عادي وإداري.

بناء على ما سبق يمكن تقديم بعض الاقتراحات التي نراها ضرورية للمساهمة في الحد من منازعات الترقيم العقاري وكذا لتسهيل مهمة القضاة في الفصل والتي نلخصها فيما يلي:

1. الإسراع في عملية مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري عبر كامل التراب الوطني، حتى لو استلزم الأمر استحداث وسائل تكنولوجية حديثة من شأنها تسهيل هذه العملية.
2. توسيع اختصاص القاضي العقاري إلى كل ما يخص منازعات الترقيم العقاري حتى لو كانت الإدارة طرفا لكونه ملما أكثر حول هذه الأخيرة.
3. سد الثغرات القانونية ومحاولة مراجعة وتعديل الأحكام والقواعد المتعارضة في المنظومة القانونية السارية المفعول.

المراجع

أولاً: الكتب

1. بعلي محمد الصغير، الوجيز في الإجراءات القضائية الإدارية، دار العلوم للنشر، 2010.
2. بوتشيشة زين الدين، منازعات الترقيم العقاري في القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2023.
3. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، 2003.
4. رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب الجزائر، 2001.
5. زروقي ليلي _ حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004.
6. زروقي ليلي _ حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2014.
7. سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر، 2013.

ثانياً: الرسائل والأطروحات والمذكرات الجامعية

الرسائل والأطروحات الجامعية:

1. أبوديل ريمة، دور شهادة الحياة في تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه طور ثالث في القانون، تخصص قانون عقاري، مدرسة الدكتوراه للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2022.
2. أوكيد نبيل، دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2021.
3. بوتشيشة زين الدين، منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2023/2022.

قائمة المراجع تسوية منازعات التقييم العقاري في القانون الجزائري

4. حويذق عثمان، التقييم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة يحيى فارس بالمدينة، 2018_2019.
5. صياد كريم، فعالية دفتر العقاري في تكريس الانتماء في مجال المعاملات الواقعة على الملكية العقارية الخاصة، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2021_2022.

المذكرات الجامعية:

مذكرات الماجستير:

1. أورهمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون فرع قانون "المسؤولية المهنية"، مدرسة الدكتوراه للقانون الأساسي والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2012_2013.

مذكرات الماستر:

1. بالقط الصادق _ خمستي سموي، منازعات التقييم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، 2016_2017.
2. بن حميد رضا _ سطحي يوسف، منازعات التقييم في السجل العقاري بين القاضي الإداري والقاضي العادي، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، تخصص قانون عام داخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد الصديق بن يحيى جيجل، 2017_2018.
3. بن حميد أمال _ سعيدات لويزة، منازعات التقييم في السجل العقاري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات مذكرة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص تهيئة وتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعرييج، 2022_2023.

قائمة المراجع تسوية منازعات الترقيم العقاري في القانون الجزائري

4. بوفاتيس نسيمه_مامو سامية، منازعات الشهر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2016.
5. بوطرفة يونس_قرارة عادل، النظام القانوني للترقيم المؤقت والترقيم النهائي، مذكرة مكملة لمتطلبات الماستر في القانون تخصص قانون عام، قسم العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2018_2019.
6. بوشريط يوسف_ بن جارة جمال، الإجراءات القانونية لمنازعات الترقيم العقاري، مذكرة تخرج يدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، الملحق الجامعية السوكر جامعة ابن خلدون تيارت، 2021_2022.
7. بوشعالة إبراهيم - خيارى عبد الغني، اشكالات الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة غرداية، 2022_2023.
8. ومان محمد أمين، تنازع الاختصاص بين القاضي العادي والقاضي الإداري في مجال المنازعة العقارية، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012_2013.

ثالثا: المقالات

1. باخوية دريس، "حجية الدفتر العقاري في المنازعات المترتبة عن الترقيم العقاري النهائي"، مجلة القانون العقاري، العدد الأول، جامعة البليدة، ديسمبر 2014، ص ص 153_170.
2. براج هدى، "خطوات ومراحل عملية مسح الأراضي في ظل التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 11، عدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مستغانم، ص ص 160_183.
3. بوعروج شعيب_بوعروج خولة، "شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، عدد 08، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، سنة 2016، ص ص 595_605.

قائمة المراجع تسوية منازعات التقييم العقاري في القانون الجزائري

4. بيران يعقوب، "اختصاص القضاء العادي في المنازعات العقارية ذات الصبغة الإدارية"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، مجلد 06، عدد 02، جامعة محمد بوضياف المسيلة، ديسمبر 2021، ص ص 1225_1243.
5. حمدادو محمد الأمين، "دعوى إلغاء الدفتر العقاري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، عدد 07، جامعة ابن خلدون تيارت، سبتمبر 2018، ص ص 37_53.
6. حويذق عثمان_ بوشنافة جمال، "منازعات التقييم العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 05، جامعة يحيى فارس المدية، 2018، ص ص 12_36.
7. خممار ناريمان_ عاشور نصر الدين، "إشكالات التقييم العقاري وطرق تسويتها إداريا فيالتشريع الجزائري"، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 06، عدد 04، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2021، ص ص 538_555.
8. روابح إلهام شهرزاد، "الاختصاص القضائي في المنازعات العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08_09 منازعات الترقية العقارية مثالا"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية جامعة خنشلة، المجلد 09، العدد 02، جامعة عباس لغرور خنشلة، 2022، ص ص 463_477.
9. سعداوي محمد صغير، "الاختصاص الاستثنائي للمحكمة الإدارية للاستئناف للجزائر العاصمة في ظل تجسيد المشرع الجزائري لمبدأ التقاضي على درجتين في المواد الإدارية عن طريق المحاكم الإدارية للاستئناف"، مجلة القانون والتنمية، المجلد 4، عدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة طاهري محمد بشار، جويلية 2023، ص ص 25_32.
10. سماعلي عواطف، "توزيع الاختصاص بين هياكل القضاء الإداري في الجزائر بعد الإصلاحالقضائي 2022 واستحداث المحاكم الإدارية للإستئناف"، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية والاقتصادية، عدد 03، المجلد 12، جامعة تمنراست، 2023، ص ص 209_227.
11. عجابي صبرينة، "التسوية الإدارية لإشكالات التقييم العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة ميلاف للبحوث والدراسات، المجلد 9، عدد 02، جامعة عبد الحفيظ بو الصوف ميلة، ديسمبر 2023، ص ص 44_56.

12. غربي أحسن، " قواعد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية "، مجلة القانون والعلوم البيئية، المجلد 02، عدد 03، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، 2023، ص ص 229_250.

رابعاً: النصوص القانونية

النصوص التشريعية:

1. أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر.ج.ج عدد 78 صادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975 (معدل ومتمم).
2. أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج عدد 92 صادر في 18 نوفمبر 1975.
3. قانون رقم 08_09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج عدد 21 صادر في 23 أبريل 2008.
4. قانون عضوي رقم 11_13 مؤرخ في 26 يوليو 2011 يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، ج.ر.ج.ج عدد 43 صادر في 03 غشت 2011، يعدل ويتم القانون العضوي رقم 98_01.
5. قانون 14_10 مؤرخ في 30 ديسمبر 2015 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر.ج.ج عدد 78 صادر في 31 ديسمبر 2014.
6. قانون رقم 17_11 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر.ج.ج عدد 76 صادر بتاريخ 28 ديسمبر 2017.
7. قانون رقم 22_07 مؤرخ في 04 ماي 2022 يتضمن التنظيم القضائي الجزائري، ج.ر.ج.ج عدد 32 صادر في 14 ماي 2022.
8. قانون عضوي رقم 22_10 مؤرخ في 09 جوان 2022 يتعلق بالتنظيم القضائي تشكيلة وسير المحاكم الإستئنافية، ج.ر.ج.ج عدد 41 صادر في 16 جوان 2022.
9. قانون رقم 22_13 مؤرخ في 12 يوليو 2022 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج عدد 48 صادر في 17 يوليو 2022، يعدل ويتم القانون رقم 08_09.

النصوص التنظيمية:

1. مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج. عدد 30 صادر في 13 أبريل 1976.
2. مرسوم رئاسي رقم 96-438 مؤرخ في 7 ديسمبر 1996 يتضمن دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج.ر.ج.ج. عدد 76 صادر في 8 ديسمبر 1996.
3. مرسوم تنفيذي رقم 98_356 مؤرخ في 14 نوفمبر 1998 يتضمن كفاءات تطبيق أحكام القانون 98_02 المتعلق بالمحاكم الإدارية، ج.ر.ج.ج. عدد 85 صادر في 15 نوفمبر 1998، معدل ومتمم.
4. مرسوم رئاسي رقم 20_442 مؤرخ في 30 ديسمبر 2020 يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، ج.ر.ج.ج. عدد 82 صادر في 30 ديسمبر 2020.

القرارات:

1. قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 108200، بتاريخ 16 مارس 1994، المجلة القضائية عدد 02، 1995.
2. قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 1979، بتاريخ 28 جوان 2000، المجلة القضائية عدد 01، 2001.
3. قرار رقم 635 259، مؤرخ في 21/04/2004، المجلة القضائية عدد 01، 2003.
4. قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 24629، صادر بتاريخ 25 فيفري 2014، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2012.

التعليمات:

1. تعليمة رقم 91_16 مؤرخة في 17 فيفري 1991 تتعلق بتطبيق قانون التوجيه العقاري صادرة عن وزارة الداخلية مديرية التنمية المحلية لوزارة الداخلية، الجزائر، 1991.

قائمة المراجع تسوية منازعات الترقيم العقاري في القانون الجزائري

2. تعليمة رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998 تتعلق بسير عمليات المسح والترقيم العقاري صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

خامسا: المواقع الإلكترونية

1. موقع وزارة العدل، التنظيم القضائي، القضاء الإداري، المحاكم الإدارية للاستئناف،
www.icetmjus.dz، تاريخ الاطلاع: 4 جوان 2024.

الصفحة	العنوان
1	مقدمة
5	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والإجرائي للترقيم العقاري
5	المبحث الأول: مفهوم الترقيم العقاري
5	المطلب الأول: المقصود بالترقيم العقاري
5	الفرع الأول: تعريف الترقيم العقاري
8	الفرع الثاني: أنواع الترقيم العقاري
12	المطلب الثاني: مراحل الترقيم العقاري
12	الفرع الأول: عملية مسح الأراضي العام
15	الفرع الثاني: دور المحافظة العقارية في عملية الترقيم العقاري
17	المبحث الثاني: إشكالات الترقيم العقاري
17	المطلب الأول: منازعات الترقيم العقاري المؤقت
18	الفرع الأول: منازعات الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة أشهر ولمدة سنتين
21	الفرع الثاني: منازعات الترقيم العقاري لحساب الأراضي الغير مطالب بها أثناء أشغال المسح
23	المطلب الثاني: منازعات الترقيم العقاري النهائي
23	الفرع الأول: مدى إمكانية الطعن في الدفتر العقاري
25	الفرع الثاني: دعوى إلغاء الترقيم العقاري النهائي
30	الفصل الثاني: دور القضاء العادي والإداري في الفصل في منازعات الترقيم العقاري
31	المبحث الأول: اختصاص القضاء الإداري بالنظر في منازعات الترقيم العقاري
31	المطلب الأول: الاختصاص النوعي والإقليمي للقضاء الإداري في منازعات الترقيم العقاري
32	الفرع الأول: اختصاص جهات القضاء الإداري في منازعات الترقيم العقاري
35	الفرع الثاني: الاختصاص الإقليمي للقضاء الإداري في منازعات الترقيم العقاري

38	المطلب الثاني: استحداث المحاكم الإدارية للاستئناف بموجب القانون 10_22
38	الفرع الأول: القواعد العامة لتنظيم وسير وعمل المحاكم الإدارية للاستئناف
40	الفرع الثاني: الاختصاص الاستثنائي للمحكمة الإدارية للاستئناف بالجزائر العاصمة
41	المبحث الثاني: اختصاص القضاء العادي بالنظر في منازعات الترقيم العقاري
42	المطلب الأول: الاختصاص النوعي والإقليمي للقضاء العادي في منازعات الترقيم العقاري
42	الفرع الأول: الاختصاص النوعي للقضاء العادي في منازعات الترقيم العقاري
45	الفرع الثاني: الاختصاص الإقليمي للقضاء العادي في منازعات الترقيم العقاري
47	المطلب الثاني: الاختصاص الاستثنائي للقضاء العادي في المنازعات العقارية الإدارية
47	الفرع الأول: الاختصاص الأصيل للقضاء الإداري في المنازعات العقارية
48	الفرع الثاني: الاختصاص الاستثنائي للقضاء العادي في المنازعات ذات الصبغة الإدارية
51	خاتمة
56	قائمة المراجع
63	الفهرس

الملخص:

قصد تسوية الوضعية العقارية تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني القائم أساسا على ترقيم العقارات استنادا على العقار، فيمنح الترقيم المناسب لكل عقار على حسب وضعيته اعتمادا على وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية. لكن جهل الكثيرين لهدف هذه العملية أثر سلبا عليها وجعلها عرضة لعدة نزاعات، ومع منح المشرع حق الاعتراض على هذه العملية لتسوية الإشكال وديا، إلا أن ذلك لم يحقق نتيجة إيجابية ليستوجب بذلك فتح طريق القضاء لحل هذه المنازعات.

وبالحديث عن القضاء هناك القضاء العادي والإداري، فيتم تحديد الجهة المختصة في منازعة الترقيم وفق معيار خاص ومع كثرة جهات التقاضي التابعة لكلا من القضاءين خاصة بعد ظهور المحاكم الإدارية للاستئناف، كان المشرع ملزما لوضع قواعد قانونية تحدد كلا من الاختصاص النوعي والإقليمي لهذه الجهات. وعلمنا أن لكل قاعدة استثناء، فلا شيء يمنع من بعض الاستثناءات التي تقع على المعيار العضوي الذي يحدد الجهة المختصة للفصل في النزاع.

الكلمات الدالة: الشهر العيني، العقار، الترقيم، القضاء، المحافظة العقارية، المحاكم الإدارية للاستئناف.

Résumé :

Afin de régler la situation immobilière, le législateur algérien a adopté le système d'enregistrement immobilier, qui repose essentiellement sur une numérotation des biens immobiliers en fonction de la propriété. La numérotation appropriée est attribuée à chaque propriété en fonction de son statut sur la base des documents d'enquête déposée au niveau de la conservation foncière. Cependant l'ignorance de nombreuses personnes quand au but de ce processus a eu un impact négatif sur celui-ci l'a rendu vulnérable à plusieurs litiges. Bien que le législateur ait accordé le droit de s'opposer à ce processus afin de régler le problème à l'amiable, cela n'a pas abouti un résultat positif, ce qui nécessite d'ouvrir la voie au pouvoir judiciaire pour résoudre ces différends.

En ce qui concerne le pouvoir judiciaire, il y a le pouvoir judiciaire ordinaire et administratif. L'autorité compétente en matière de litige de numérotation est déterminée selon une norme particulière. En appel, le législateur était obligé d'établir des règles juridiques qui déterminent à la fois la compétence qualitative et régionale de ces autorités. Sachant que toute règle comporte une exception, rien n'empêche quelques exceptions sur cette norme.