

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد خيضر - بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون إداري

تحت إشراف الأستاذة:

سلمى مانع

من إعداد الطالب:

سفيان العلمي

الموسم الجامعي: 2016/2015

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد خيضر - بسكرة -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون إداري

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَالصَّلَاةَ وَالسَّلَامَ عَلَى سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ الْمُبْعُوثِ رَحْمَةً

لِلْعَالَمِينَ عَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ أَجْمَعِينَ

يَقُولُ اللَّهُ عَزَّ وَجَلَّ { نَرْفَعُ دَرَجَاتٍ

مَنْ نَشَاءُ وَفَوْقَ كُلِّ ذِي

{ عِلْمٍ عَلِيمٌ }

سُورَةُ يُوسُفَ الْآيَةُ 76

الإهداء

إلى من ألقى الله منزلتهما وربط
طاعتهما بعبادته

إلى من لهما الفضل بعد الله عز
وجل فيما وصلت إليه

والذي الكريمين حفظهما الله

إلى من دفعتنني وساعدتنني في
مشواري العلمي وكانت لي سند

وحسن معينة وأنيسة زوجتي
الغالية

إلى نور وضياء حياتي ابني
الغالي ضياء الدين

إلى كل من يجعل العلم غاية
يستعين لتحقيقها ويجاهد في
سبيله

إلى كل هؤلاء اهدي هذا العمل
المتواضع

الشكر والتقدير

الحمد لله الذي وفقني إلى إتمام
هذا العمل العلمي وانهم عليا
بنعمة الصبر لتلقي نصيب من
المعرفة

أتوجه بالشكر للمولى تعالى أولاً
ثم إلى الأساتذة الكرام الذين لم
يبخلوا علينا بالمد والعطاء

إلى الأستاذة المشرفة مانع سلمى
لتفضلها لإشراف على هذه المذكرة
واقدر لها معاملتها والجهد الذي
بذلته في إرشادي وتوجيهي طيلة
عملي هذا

إلى لجنة المناقشة الأساتذة
الكرام

إلى كل الزملاء والأصدقاء ومن ساهم
وساعدني بأي شكل من الأشكال من
قريب ومن بعيد

إلى الكل ألف شكر

قائمة المختصرات

- قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 (ق إ م إ)

- المجلة القانونية (مق)

مقدمة

يعتبر العقار الثروة الحقيقية للإنسان، حيث يسعى هذا الأخير دائما إلى حماية حقه في ملكيته للعقار، بمختلف القوانين والشرائع التي كانت تظهر بمناسبة ظهور نزاعات حول هذا الحق، وبالتالي كانت الحاجة الماسة إلى ظهور أنظمة تضمن ثقة للمتعاملين بشأن التصرفات في العقار، وذلك بوضع إجراءات وقواعد من أجل شهر هذه التصرفات حتى يتسنى لكل فرد أن يكون على بينة وإطلاع على وضعية العقار الذي ينوي التعامل بشأنه، بالإضافة إلى عامل الاستقرار الذي يحققه هذا النظام.

يهتم كل مشرع بضبط الملكية العقارية بتبني نظام قانوني خاص بها يتلاءم مع طبيعتها، و يهدف في عمومها إلى إعلام الغير بالملك الحقيقيين و بكل التصرفات المختلفة الواقعة على العقار، و يسمى هذا النظام بنظام الشهر العقاري، و يقصد به مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير، و من شأن هذه القواعد و الإجراءات تنظيم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى الواردة عليها في سجلات معدة لإطلاع الكافة فيكسب الحق المشهر على هذا الوجه قوة ثبوت مطلقة، و بالاستناد إلى هذه السجلات و القيود الواردة فيها يستطيع الغير أن يتعامل بشأن أي من العقارات المشهورة مع صاحب الحق فيه بكل ثقة وطمأنينة راکنا إلى وجود هذا الحق و صحته .

و على غرار باقي تشريعات العالم ، صدرت في الجزائر عدة قوانين تتعلق بالعقار تتضمن عموما قواعد استعماله و استغلاله و التصرف فيه ، و إثبات الحقوق العينية الواردة عليه و كيفية حمايته من الاعتداءات، كل ذلك من أجل تمكين الدولة من إحكام مراقبتها على السوق العقارية بهدف منع المضاربة غير الشرعية التي من شأنها تعميم الفوضى في المعاملات و تسمح بانتقال الحق العيني العقاري من يد إلى أخرى دون مراقبة الدولة مما يخلق تعدد و تعقد المنازعات، خاصة و أن الكثير من الأشخاص يتجنب احترام الإجراءات القانونية المقررة للتهرب من الرسوم الجبائية، إضافة إلى إضفاء حماية صارمة على الملكية العقارية وإحاطتها بجملة من الضمانات الأكيدة سواء أكانت بمبادئ دستورية أو قواعد قانونية تحقيا للوظيفة التي يؤديها.

و من أجل توفير تلك الحماية أورد المشرع الجزائري نظاما قانونيا خاصا في هذا المجال قرره أساسا الأمر رقم: 75-74 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري¹، و من أجل تفعيل أحكام هذا الأمر، صدر مرسومين تنفيذيين أولهما المرسوم رقم: 62/76 المؤرخ في: 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام² وثانيهما المرسوم رقم: 63/76 الصادر في نفس التاريخ و المتضمن تأسيس السجل العقاري.³

و أتبعها بنصوص تشريعية و تنظيمية تسير جلها مضمون الأمر رقم: 75-75، ترتب جميعها البطلان المطلق لكل تصرف لم يراع فيه الإجراءات التي تشرف عليها مصلحة الشهر العقاري في المعاملات التي تمس بالملكية العقارية و الحقوق الواردة عليها.

و بالرجوع إلى هذه النصوص القانونية المذكور أعلاه والمعتمدة في الجزائر نلاحظ أن المشرع قد أخذ بنظام الشهر العيني، و كمرحلة انتقالية و مؤقتة و في انتظار إتمام عملية مسح الأراضي أخذ المشرع الجزائري بنظام الشهر الشخصي في البلديات التي لم تتم فيها عملية المسح.

بعد أن تنتهي أعمال المسح الأراضي و التي تتولى وظيفة تحديد حدود البلديات والملكيات المجاورة داخل كل بلدية، و معاينة الحقوق العينية الواردة عليها ليشكل بذلك أساسا ماديا للسجل العقاري الذي يبين الوضعية القانونية للعقارات عبر عملية شهر والترقيم في مجموعة البطاقات العقارية، حيث يتولى المحافظ العقاري بعد الإيداع القانوني للوثائق السابقة عملية تأسيس السجل العقاري و يباشر إجراءات القيد الأول بإتباع الترقيم العقاري الذي يعكس بعد شهره طريقا وحيدا للاعتراف بحق الملكية العقارية و الحقوق العينية الأخرى في ظل نظام الشهر العيني.

¹ الأمر 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 92 بتاريخ 18/11/1975

المرسوم التنفيذي 62/76، المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام الجريدة الرسمية العدد 30، سنة 1976.

³ المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية رقم 30 سنة 1976.

ويحدث كثيرا أن يتغيب أصحاب الحقوق العينية عن أعمال المسح فيتضررون بذلك من إجراءات الانتقال من النظام الشخصي إلى النظام العيني بترقيم حقوقهم باسم الغير و باسم المجهول عند القيد الأول، كما قد يترتب في أحيان كثيرة أخطاء تمس بحق الملكية للأشخاص نتيجة للسرعة التي تطبع إنجاز أعمال المسح، و عليه يعترف القانون للمتضررين بحق الطعن في عملية الترقيم أمام الإدارة المختصة بالمسح و تأسيس السجل العقاري أو أمام القضاء المختص من أجل تصحيح القيود العقارية الناجمة بإتباع إجراءات خاصة.

وكون العقار يكتسي أهمية عند الأفراد والدولة وذوي الحقوق، فهو لا يخلو من المنازعات وعليه فإن المنازعة الشهر العقاري دون سواها من المنازعات تنسم بالغموض والتعقيد وهذا في ظل الانتقال من النظام الشخصي إلى النظام العيني .

إن منازعات المتعلقة بالشهر العقاري قد تعددت واقتحمت جميع الجهات القضائية هذا ما أدى بالمشروع الجزائري تنظيم أحكام منازعات الشهر العقاري بموجب الأمر رقم: 74/75 ومراسيمه التنفيذية ، أمام الجهات الإدارية وحتى أمام الجهات القضائية المختصة، مبرزا للمتضرر الإجراءات التي يجب أن يتبعها لرفع الضرر عنه عبر مختلف المراحل التي تمر بها إجراءات الشهر العقاري، وضمن آجال محددة مع مراعاة مصلحة المتضرر والمصلحة العامة المتمثلة في إتمام إجراءات المسح العام وإعداد السجل العيني بما يخدم الملكية العقارية بوجه عام.

و رغم هذه الأحكام التشريعية الموجودة، إلا انه لازالت المنازعة المتعلقة بالشهر العقاري في إزدياد مستمر وتعقد أكثر مما أثر على إعداد السجل العقاري الذي بدأت إجراءاته منذ عدة سنوات خلت الشيء الذي يدعو إلى طرح الإشكالية التالية:

هل وفق المشروع الجزائري في وضع أحكام وقواعد تكون كفيلة لحل منازعات الشهر العقاري ؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية عدة تساؤلات هي: ماهي الأسباب التي تقف وراء نشوب المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري وتراكمها؟ و ما مدى تطور التشريعات العقارية في وضع الإجراءات والوسائل القانونية الكفيلة لحلها والتي تسمح في الفصل فيها بما يضمن استقرار

الملكية العقارية ودعم الائتمان العقاري؟ فيما تتمثل منازعات الشهر العقاري ؟ ما هي الجهات القضائية المختصة للفصل فيها ؟ ماهي الإجراءات المتبعة أمام هذه الجهات القضائية؟

وللإجابة على هذه الإشكالية والتساؤلات اعتمدت في دراستي هذه حول منازعات الشهر العقاري على المنهج التحليلي الذي من خلاله عملت على تحليل أهم المنازعات التي تثار أثناء عمليات تأسيس السجل العقاري من خلال إجراءات المسح العام وعمليات الترقيم مبرزا الطرق والمناهج المتبعة التي وضعها المشرع الجزائري لفض مثل هذا النوع من المنازعات وقد قسمت الموضوع إلى فصلين رئيسيين: فتناولت في الفصل الأول إجراءات المسح والتحقيق العقاري ومنازعتهما بالإضافة إلى المنازعات المرتبطة بتأسيس السجل العقاري والحقوق المشهورة، أما في الفصل الثاني تناولت الإجراءات المتبعة أمام الجهات القضائية الإدارية والعادية لفصل في منازعة الشهر العقاري وطرق لطعن في الأحكام الإدارية والقضائية الصادر عنهما.

أما عن الدراسات السابقة المتعلقة بموضوع منازعة الشهر العقاري فهي قليلة جدا وتكاد تكون نادرة حسب ما توصلت إليه.

وككل بحث علمي فقد أعترضني العديد من الصعوبات خلال إعداد هذا من بينها ندرة الدراسات المتخصصة في موضوع منازعة الشهر العقاري خصوصا الكتب المتخصصة الأمر الذي يقتضي بذل جهود لتحصيل المعلومات للوصول للغاية المرجوة منها، و رغم الأهمية الكبيرة التي تكتسبها الملكية العقارية إلا أن المكتبة الجزائرية تعاني من نقص فادح من الدراسات و البحوث القانونية المتعلقة بها.

.

الفصل الأول:

المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري

تختلف منازعات الشهر العقاري حسب العملية المعنية، فإذا تعلق الأمر بعملية مسح الأراضي تبدأ بالاعتراض على الوثائق المسحية منذ تحريرها إلى غاية إيداعها في البلدية وتستمر أثناء عمليات الترقيم المؤقت والنهائي على مستوى مصالح الحفظ العقاري، و أما إذا تعلق الأمر بالحقوق المشهورة فنتم من خلال المطالبة بإبطالها أو نقضها أو فسخها أو تعديلها بموجب دعاوي قضائية.

وتمتد منازعات الشهر العقاري إلى عملية تسليم سندات الملكية في إطار التحقيق العقاري، حيث أقر المشرع الجزائري من أجل تسليم سندات الملكية لكل مالك للمناطق الغير ممسوحة إلى إجراءات التحقيق العقاري، بناء على طلب من يعنيه الأمر، و التي لا تخلو هي الأخرى من إثارة منازعات بشأنها¹، وهذا ما سأحاول أن أتناوله في هذا الفصل حيث سأعرض في المبحث الأول إلى المنازعة التي يثيرها المسح العام، و في المبحث الثاني إلى منازعة التحقيق العقاري، أما المبحث الثالث إلى منازعة تأسيس السجل العقاري والحقوق المشهورة.

¹ ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع القانوني، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق - جامعة بسكرة -سنة 2012/2011، ص25.

المبحث الأول:

منازعة المسح العام

قبل أن أتطرق إلى المنازعات التي تثار أثناء عملية المسح يجب أن أتعرض إلى الإجراءات التي تتم أثناء عملية المسح، و هذا من خلال المطلبين التاليين:

المطلب الأول: إجراءات المسح العام

المطلب الثاني: المنازعات التي تثيرها عملية المسح

المطلب الأول: إجراءات المسح العام

يعد المسح العام للأراضي الأساس المادي لنظام الشهر العيني وتترجم هذه العملية في الواقع عن طريق قرار الوالي يحدد فيه تاريخ إفتتاح عمليات المسح، ثم يلي ذلك إنشاء لجنة مكلفة توضح الحدود البلدية المعنية بهذا القرار، ثم تباشر بعد ذلك عملية المسح وهذه الأخيرة عملية تقنية محضة تتم بواسطة الصور والخرائط الطبوغرافية على تراب البلدية المعنية.¹

الفرع الأول: إفتتاح عملية المسح

إن عملية المسح لأي بلدية تكون موضوع قرار من الوالي المختص إقليميا يحدد فيها على الخصوص تاريخ إفتتاح عمليات المسح والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك الجرائد اليومية الوطنية و تبلغ نسخة من هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بهذا القرار ، كما يتم إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق إعلانات في مقر البلدية والدائرة والبلدية المجاورة في أجل 15 يوما قبل إفتتاح هذه العملية² ، وذلك لتذكيرهم بضرورة

¹ جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، طبعة 2006، الجزائر، ص126.

² المرجع نفسه، ص127.

ضبط حدود العقارات التي هي مخصصة لهم، ومن أجل ذلك عليهم تعيين ممثل ليحضر عمليات المسح العام للأراضي¹.

وتلي عملية الإفتتاح عدة عمليات وأعمال هي: الأعمال التحضيرية، الأعمال الميدانية، وأعمال تحقيقات العقارية وأخيرا الأعمال الختامية. كل هذه العمليات تسمى الأعمال التقنية للمسح العام.

الفرع الثاني: الأعمال التقنية للمسح العام

إن تأسيس السجل المسحي يتطلب عدة إجراءات وعدة مراحل يجب المرور عليها من أجل تحديد الملكيات العامة والخاصة، والتي يمكن تقسيمها إلى: مرحلة الأعمال التحضيرية، مرحلة الأعمال الميدانية، مرحلة أعمال التحقيق العقاري ومرحلة الأعمال الختامية.

أولاً: الأعمال التحضيرية:

تعتبر الأعمال التحضيرية الخطوة الأولى لإعداد المسح الأراضي العام، إذ تتم على مستوى إدارة مسح الأراضي جملة من المهام يقوم بها أعوان مكتب محافظة المسح تعتمد أساسا على الوثائق المتضمنة لمجموعة من المعلومات الجغرافية والقانونية الخاصة بالعقار إضافة إلى استعمالهم للصور الطبوغرافية الموضحة لإقليم البلدية.

وبعد الإنتهاء من تحضير كل ما هو ضروري للعملية يتم إعلام الأطراف المعنية بإفتتاح عملية المسح².

ثانياً: الأعمال الميدانية:

تأتي الأعمال الميدانية بعد تحضير كل الوثائق وتوفير الإمكانيات اللازمة وتحديد حدود البلدية وتقسيمها، حيث يتم فيها تحديد العقارات و مالكيها ووضع حدود لها اعتمادا على عملية التحقيق العقاري، وذلك بتشكيل فرق المسح مكونة من أعوان تقنيون وأعوان محققون في إدارة

¹ بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، سنة 2013 ص55.

² ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة والنشر، الجزائر، دون سنة نشر، ص38.

مسح الأراضي وأملاك الدولة والحفظ العقاري وممثل البلدية، وتوزع مهام إعداد مسح الأراضي العام على أكثر من فرقة بحسب طبيعة الأشغال المرتبطة بحجم البلدية وكثرة أجزاء الملكية والوقت المخصص للإنتهاء من الأشغال، حيث أن عملية المسح تبدأ قسم بقسم و لا يمكن للفرقة أن تنتقل إلى أشغال القسم الموالي إلا بعد الإنتهاء من أشغال القسم المفتوح الذي ابتدأته¹.

ثالثا: أعمال التحقيق العقاري:

وهي العملية التي يتم من خلالها جرد والتحقيق الدقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية، وهي تهدف إلى جمع و إتقاط كل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى وأي أعباء تثقل العقار، وجمع المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق وتطبيق هذه المعلومات².

يجب على المحققين حث الأشخاص عل تقديم مساعداتهم ويشرحوا لهم موضوع التحقيق وهدف المسح الذي يركز على تمتين قانون الأملاك العقارية، وهنا فإنه يجب مساهمة الملاك و الشاغلين بتتوير التحقيق بالوضعية القانونية لأملاكهم بل أيضا بأملاك الجيران.³

وفي إطار التحقيق الذي يجري في هذه المرحلة فالمحققين عليهم الاستناد في إثبات حق الملكية إما بواسطة سند أو بواسطة التحري، حيث يركز المحقق على الفحص الدقيق للوثيقة في حالة إثبات بالسند سواء كان رسميا مثل العقود الإدارية و التوثيقية ... الخ أو غير رسمي (عقد عرفي ثابت التاريخ)، وفي حالة غياب السند على المحقق التحري والتأكد إذا كان الشخص المعني بالتحقيق يمارس الحياة طبقا لمقتضيات القانون المدني.⁴

¹ ريم مراحي، مرجع سابق، ص56.

² سراي فتيحة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2012/2011 ص128.

³ انظر التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري .

⁴ الأمر 58/75، المؤرخ في 1975/09/26 المعدل والمتمم، المتضمن القانون المدني، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 1975/09/30 المواد 808 الى 834 .

بالنسبة للأشخاص المعنويون كالدولة أو البلدية أو الولاية أو الوقف أو المؤسسة أو الشركة فتسجل العقار أثناء عملية التحقيق باسم الجهة المعنية المعنية¹.

رابعاً الأعمال الختامية

حتى يمكن الوقوف على ما حققته عملية المسح من النتائج فإنه ينبغي إعداد وثائق مساحية تبرز أهم المعلومات الخاصة بالعقار و يتم إيداعها بالبلدية لتمكين الأطراف المعنية من تقديم اعتراضاتهم أمام لجنة المسح العقاري خلال شهر على الأقل، وبعدها يتم إيداعها بالمحافظة العقارية قصد بداية تأسيس السجل العقاري.

و يتمثل إعداد الوثائق المسح في:²

- جدول الأقسام وسجل قطع الأراضي لترتيب مختلف العقارات الترتيب الطبوغرافي .
- سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين المشتغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء .
- مخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطع الأراضي.
- جدول الحساب .
- البطاقات العقارية .

خامساً : الإيداع القانوني لوثائق المسح البلدي

بمجرد الإنتهاء من العمليات التقنية والتحقيقات العقارية و إعداد الوثائق تودع وثائق مسح الأراضي بمقر البلدية لمدة شهر على الأقل، حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعلام الجمهور بالإيداع عن طريق إشعار ممضي من طرفه و ينشر في الأماكن المعتادة للصق المناشير لتمكين الجمهور عن الإطلاع على الوثائق والنظر فيها إذا كانت حقوقهم قد مستها عملية المسح أم لا، أو أنها موضوع مطالبة وتصريحات من طرف أشخاص آخرين أو تتداخل حدود.....الخ، وذلك لتمكينهم بالتقدم بالإحتجاجات و الاعتراضات عن عملية التسجيل³.

¹ المادة 425 من قانون الإجراءات المدنية والادارية 09/08، المؤرخ في 2008/02/25، الصادر في الجريدة الرسمية رقم 21، المؤرخة في 2008/04/23.

² المادة 01 من المرسوم التنفيذي 62/76، المؤرخ في 1676/03/25 المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي، العام الجريدة الرسمية العدد 30، سنة 1976.

³ ريم مراحي، مرجع سابق، ص74.

إن المشرع الجزائري و حرصا منه على تحقيق العدالة فتح المجال الطعن في هذه الوثائق و الاعتراض عليها أمام لجنة المسح أولا ثم أمام الجهة القضائية المختصة إقليميا ثانيا ، و هذا بموجب إجراءات و سبل (المواد 11 إلى 14 من المرسوم 62/76) لتصبح في الأخير نهائية و تكتسب قوة ثبوتية و لا يجوز الرجوع فيها إلا في حالة الغلط المادي المعترف به و في حالة ظهور مالك الحقيقي.

المطلب الثاني: المنازعات التي تثيرها عملية المسح

إن إنتقال المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي إلى النظام الشهر العيني الذي يعتمد على جرد شامل للعقارات أدى إلى ظهور عدة نزاعات صعب حلها في غياب تشريع دقيق يحكم مثل هذه المنازعات القائمة سواء أثناء سير عملية المسح أو أثناء تأسيس السجل العقاري أو بعد الإنتهاء من ذلك، ويمكن عموما أن يتعلق فحوى المنازعات التي تثور في: تسجيل العقارات في حساب المجهول، أو النزاعات حول الحدود، أو منازعة إثبات الملكية العقارية.

ولتفادي هذا النوع من النزاعات لابد من مراعاة بعض قواعد الضرورية لتقليل الصعوبات التي تواجه أعوان المسح في الميدان، من ذلك إحترام المدة القانونية بين صدور القرار الوالي للإفتتاح هذه العملية والمقدرة بشهر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمي وفي مجموعة القرارات الإدارية والجرائد اليومية، وتبليغ القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وأصحاب العقارات².

كما حرص المشرع الجزائري أن تودع وثائق المسح بالبلدية في الأجل القانونية المقدرة بشهر لتمكين الجمهور من الإطلاع عليها.

إن عدم إتباع هذه الإجراءات وإهمالها يؤدي إلى قيام عدة نزاعات قد تسبب فيها الإدارة المسؤولية عن أعمال المسح وتحديد العقارات نتيجة بعض الأخطاء، ولعل أهم النزاعات التي يمكن أن تثور خلال هذه المرحلة تتعلق بأخطاء القياس وحساب المساحات أو تسجيل عقارات في حساب المجهول.

¹ انظر المواد من 11 إلى 14 من المرسوم 62/76.

² بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة نيل درجة الماجستير في الحقوق قسم قانون خاص (عقاري)، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، سنة (2009/2010)، ص 144، 145.

أولاً: أخطاء في قياس وحساب المساحات:

قد يشتكى الأفراد من القياسات التي يقوم بها الخبراء المسح الطبوغرافي من حساب المساحات العائدة لأملكهم العقارية بمناسبة إعداد المسح الأراضي العام نظراً للضرر الكبير الذي يتسبب لهم في ضياع أجزاء من أملكهم من خلال الفارق في المساحة العالية ما بين تلك المذكورة في السند القانوني للملكية الموجودة قبل عمليات المسح، وتلك المقيدة في المصفوفة خاصة إذا تجاوز الفارق النسبة المسموح بها المقدرة 20/1¹. وعموماً فإن كان الفارق المساحة زيادة أو نقصان لا يتعدى $\frac{1}{20}$ في العقد الجديد المعد بمناسبة قسمة أو بيع أو أي عملية أخرى فيمكن إشتهاره طبقاً للقانون لدى المحافظة العقارية.² أما أن تجاوز الفارق ذلك فلا بد من تسوية هذه الوضعية خاصة إذا فشلت اللجنة في مهامها.

أما في ما يخص الاعتراضات المقدمة من طرف مديرية أملاك الدولة ضد الترقيمات العقارية المنفذة لفائدة الخواص مالكين لعقارات بموجب عقود مشهورة بالمحافظة العقارية ونظراً لوجود فارق في المساحة يفوق النسبة المسموح بها بالزيادة يجب التأكد من مصالح المسح أن هذا الفارق ليس ناجم على تعدي على الملكية تبعة للدولة.³

ثانياً: تسجيل العقارات في حساب المجهول:

من النزاعات التي تثار أثناء عملية المسح، تسجيل عقار ما في حساب مجهول، وهذه الحالات كثيرة الشيع في الحياة العملية بالنظر إلى عدد مجموعات الملكية المسوحة فعلياً، وقد تنشأ هذه الحالات نتيجة عدة أسباب منها: عدم تقديم الشخص الذي يلتزم تسجيل العقار المطالب بحق ملكيته في مصفوفة المسح السندات الكافية لإثبات حق ملكيته، كما قد ينتج من جهة عن اللجوء التعسفي لهذه الفكرة من خلال عدم تحلي فرقة المسح بالجدية اللازمة في أدائها لمهامها كعدم إنتقالها في الأيام المحددة لمناطق المعنية بالمسح، وعدم إرسال إستمارة الإشعار بالمرور مما يؤدي لعدم حضور المعنيين بعملية المسح.

¹ مذكرة رقم 3883 الصادرة مديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2004/07/24، المتضمنة كيفية معالجة أخطاء القياس.

² مجموعة النصوص ومذكرات ومنشورات، مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المديرية العامة للأملاك الوطنية سنة 2006، ص ص131-140.

³ المذكرة رقم 10787، المؤرخة في 2008/11/29، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

لقد أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية مذكرة تشدد فيها على تسوية مثل هذه الوضعيات وتقديم مجموعة الإجراءات العملية لتسويتها¹.

ثالثا: المنازعة الإدارية في وثائق المسح العام (المرحلة الإدارية)

1. تلقي الاعتراضات وتسجيلها:

يقوم الأعوان التقنيون المداومون بمقر البلدية طيلة فترة الإيداع بفتح الوثائق المساهمة وتوضيحها للمعنيين المتدخلين وتلقون شكاويهم و إحتجاجاتهم وتدوينها في سجل الاعتراضات الذي يفتح خصيصا لهذا الغرض كما يمكن للمحتجين تقديم شكاويهم كتابيا لرئيس البلدية وإلى رئيس الفرقة الذي يكون موجود بمقر البلدية²، وهذا ما نصت عليه المواد 11 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 134/92.

يكون موضوع الشكوى إما المطالبة بحق فات صاحبه المطالبة به أثناء عملية المسح، أو ينصب على حق الملكية أو على مدى الحدود بينه وبين جيرانه. يجب أن يسجل الاعتراضات بدقة وذلك بتعيين رقم المجموعة الملكية المعنية بالإحتجاج ورقم القسم المساحي وفتح ملف للمعترض به ووثائق هويته بالكامل والسندات المقدمة المثبتة. وعند نهاية فترة الإيداع يحرر محضر نهائي بغلقها يذكر فيها عدد الإحتجاجات والإعتراضات مع حضر جميع الشكاوي المقدمة لرئيس المجلس الشعبي البلدي وغلق سجل الاعتراضات³.

2. كيفية الفصل في الاعتراضات والشكاوي:

إن من مهام لجنة المسح التي يترأسها قاضيا البث في جميع المنازعات التي يتم تسويتها بالتراضي وفقا لنص المادة 09 من المرسوم رقم 62/76 وهذا قبل إيداع المخططات والوثائق المسحية⁴، حيث ترسل الدعوات للمعنيين بالأمر مباشرة قبل 15 يوما على الأقل، كما يجب الإطلاع على وثائق المسح والشكاوي والإعتراضات التي تم تسجيلها في فترة الإيداع بالبلدية

¹ المذكرة رقم 4618، المؤرخة في 04/09/2004، الصادر عن مديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بالحساب المجهول.
² المرسوم التنفيذي 134/92، المؤرخ في 07/04/1992 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76، المادة 11 الفقرة 02، الجريدة الرئيسية العدد 26، المؤرخة في 08/04/1992.
³ محده جلول، دور إعداد مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر كلية الحقوق الوادي، 2015/2014، ص 89.
⁴ ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 76.

من طرف اللجنة وليكون أعضائها في الصورة يوم الإجتماع ، وخلال الإجتماع تسعى لجنة المسح لدراسة الشكاوي و الاعتراضات و فحصها و من ثم إجراء محاولة الصلح بين الأطراف الذين يتم إستدعاهم لهذا الغرض حيث تعمل جاهدةً على إقناع الأطراف المتنازعة على رسم الحدود فيما بينهم للتواصل إلى صيغة نهائية لوضع الحدود، فإذا لم يتم التوصل إلى الصلح فإن الحدود المأخوذة بمناسبة الأعمال الميدانية تبقى هي الحدود المؤقتة على مخطط المسح ويتم تحرير بذلك في كل الأحوال محضر وتعلم اللجنة الأطراف بالآجال القانوني الذي حددته المادة 14 من المرسوم 134/92¹ المحددة بثلاثة أشهر للإتفاق على حدودهم أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة².

وقد يتفق الطرفان إذا كان النزاع يتعلق بالحدود على إبرام الإتفاق الودي بينهما دون اللجوء إلى القضاء فيتم الإتفاق على ملكية كل طرف لأرضه لكنهم غير مستوثقين من الحدود الفاصلة بين أرضيهما فيتفقان على خبير عند الإقتضاء وتعين مهندس يقوم بتعيين هذه الحدود بناء على مستندات كل طرف ويحرر بذلك محضر يكون ملزما لهما³.

رابعا: المنازعة القضائية في وثائق المسح (المرحلة القضائية)

إن الجهة القضائية المختصة للفصل في المنازعات أشغال المسح الأراضي العام تختلف باختلاف أطراف النزاع فإذا كان أطراف النزاع من الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص فإن الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعة هي القضاء العادي، أما إذا كان أحد أطراف النزاع من أشخاص القانون العام فإن الجهة المختصة بالفصل في المنازعة الناتجة عن أشغال المسح هي القضاء الإداري تطبيقا للمعيار العضوي الذي نصت عليه المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 المؤرخ في 25/02/2008⁴.

¹ المرسوم التنفيذي 134/92 المؤرخ في 07/04/1992، ص 774.

² محمد غليسي طلحة، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر سنة 2013/2014. ص 106.

³ هذا الإتفاق لا يتصف بأية صيغة رسمية رغم انه تتم تحت إشراف لجنة المسح ومع ذلك فانه ملزم الطرفين ويكون بمثابة قانون تطبيق لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين.

⁴ القانون 09/08، ص ص 75 و 76.

ونجد ذلك في إجتهااد المحكمة العليا ضمن قرار رقم 3118662 الصادرة بتاريخ 2006/01/18 الذي أخذ بمبدأ التالي: ((الفصل في دعوى وضع الحدود بين ملكية خاصة وملكية تابعة للدولة من اختصاص القضاء الإداري وليس القضاء العادي)).¹

إن مجال إختصاص القضاء الفاصل في الدعوى يظهر في نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 62/76 السالف الذكر فإن الجهة القضائية تخص بالفصل في النزاع الذي لم يتمكن لجنة المسح في حله والذي يتعلق بالحدود بين الجيران ليس إلا ولا يمتد إلى غير ذلك من المنازعات، وعليه فإن النزاع المطروح على القضاء يتطلب أن يكون محصورا في نطاق أحكام المادة المذكورة أعلاه²، كما أشارت المادة 14 سابقا إلى وجوب رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا، أما الجهة المختصة نوعيا هي القسم العقاري، أما إذا كان طرف النزاع شخص من أشخاص القانون العام فإن الإختصاص يؤول إلى القضاء الإداري وأمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا³.

¹ المجلة القضائية للمحكمة العليا ، العدد 01 سنة 2006 ص 397 .

² ليلي لبيض ،مرجع سابق،ص78.

³ المرجع نفسه،ص79.

المبحث الثاني:

منازعات التحقيق العقاري

إن تسليم سند الملكية في إطار التحقيق العقاري الذي ينظمه القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 والمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 يهدف إلى إنشاء حقوق عقارية عينية في مناطق لا تخضع للإجراءات مسح الأراضي، وقد تم إستحداث هذا السند كبديل عن عقد الشهرة، وهذه العملية لا تخلو هي الأخرى من المنازعات لذلك قام المشرع الجزائري بتنظيمها¹.

وقبل التعرض للمنازعات التي تثيرها عملية تسليم سندات الملكية عن طريق التحقق العقاري، أتطرق إلى دوافع وإجراءات التحقق العقاري لتسليم سند الملكية .

المطلب الأول: إجراءات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية

إن سبب اللجوء إلى التحقيق العقاري الذي نظمه القانون 02/07 السالف الذكر يكمن في العيوب التي نتجت عن عقد شهرة الذي كان يتم إعداده على أساس التقادم المكسب بموجب المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21²، وكذلك لتفعيل عملية المسح العام الذي لم يؤدي إلى نتائج معتبرة رغم الجهود والوسائل المبذولة ولإعطاء دافع قوي لهذه العملية وتقليص مدتها بشكل معتبر³.

ويشتمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 1961/03/01 والتي تغيرت من ناحية طابعها القانوني والواقعة في منطقة غير ممسوحة⁴.

¹ طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص105.

² المرسوم رقم 352/83 المؤرخ 1983/05/21، المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقود الشهرة، الجريدة الرسمية المؤرخة في 1983/05/04، رقم 21، ص 1473.

³ انظر التعليم رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27، المتعلقة بسير العمليات التحقيق، الصادرة عن مديرية العامة للأموال الوطنية.

⁴ محمودي عبد العزيز " آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، منشورات بغدادية، الطبعة الثانية، سنة 2010، ص 257.

سأتناول في الفرع الأول إجراءات التحقيق العقاري وفي الفرع الثاني إجراءات تسليم سندات الملكية.

الفرع الأول : إجراءات التحقيق العقاري

إن معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري يضمنه تدخل المدير الولائي للحفاظ العقاري المختص إقليمياً حيث تقوم العملية من قبل أعوان مصالح الحفاظ العقاري الولائية من سلك مفتشي أملاك الدولة، وقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19¹ والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية لبيين شروط وإجراءات المعاينة.

أولاً: مفهوم معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري

عرفت المادة 05 من القانون 02/07 السالف الذكر على أن التحقيق العقاري يحتوي على معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى والأعباء المثقل بها إن وجدت². كما عرفته التعلية 03 المؤرخة في 2008/19/27 السالفة الذكر على أنه: "إجراء ميداني يقوم به أعوان مكلفين تحت مسؤولية مدير الحفاظ العقاري وينصب على عقارات غير ممسوحة من نوع الملك الخاص ويكون التحقيق فردياً أو جماعياً"³.

ثانياً: شروط تطبيق قانون 02/07

1- الشروط المتعلقة بالعقار محل التحقيق⁴:

- أ- أن يكون العقار لم تشمله عملية المسح.
- ب- أن يكون العقار بدون سند أو له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01.
- ت- أن لا يكون العقار تابع للأملاك الوطنية أو الوقفية.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 2008/05/25 ص 03.

² قانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية عدد 15 المؤرخة في 2007/02/28.

³ انظر التعلية رقم 03، ص 11.

⁴ سراي فتيحة، مرجع سابق، ص 100.

ثالثا: الشروط الخاصة بالحياسة:¹

تنص المادة 14 من القانون 02/07 على أنه " إذ نتج عن التحقيق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حياسة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني فإنه يعترف له بملكيته للعقار أو الحق العيني العقاري محل التحقيق.

وعليه الحياسة المقصودة في هذا القانون هي الحياسة المبينة في أحكام المواد 808.827 من القانون المدني الجزائري، حيث يجب أن تكون هذه الحياسة هادئة وعلنية ومستمرة خالية من العيوب.²

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على سند الملكية

في ظل المرسوم التنفيذي 147/08 السالف الذكر والقانون 02/07 يتم تسليم سندات الملكية وفقا للإجراءات التالية:

أولا: في حالة التحقيق الفردي

حسب المادة 04 من القانون 02/07 تنص: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حياسة على عقار سواء بنفسه أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة أعلاه ، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية".

توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا.

يحدد محتوى الطلب والوثائق المرفقة به عن طريق التنظيم.³

¹ سراي فتيحة، مرجع سابق، ص101.

² انظر المواد 827 وما بعدها في الأمر 58/75، ص 203 وما بعدها .

³ انظر المادة 02.03 من المرسوم التنفيذي 147/08.

1. يودع صاحب الطلب الملف المرفق بالمصلحة المختصة ويتسلم وصل يبين فيه الرقم التسلسلي وتاريخ الإيداع بدقة وذلك من أجل بداية حساب أجل التحقيق العقاري أو أجل الطعن المنصوص عليها بالمادة 17 من المرسوم التنفيذي 147/08.
2. عند قبول الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري بتعيين محقق عقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة بموجب مقرر فتح التحقيق يتضمن إسم ولقب ورتبة العون المحقق وموضوع مهمة المحقق العقاري وتاريخ التنقل الذي لا يتعدى شهرا من تاريخ فتح المقرر....الخ¹.
3. يخضع التحقيق العقاري لإشهار واسع وفقا لنص المادة 08 من القانون 02/07 إذ يرسل مقرر الفتح لتحقيق إلى رئيس البلدية المعني قصد إصاقه بمقر بلديته لمدة 15 يوما قبل تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان.
4. يقوم المحقق العقاري بفحص الوثائق والأقوال والشهادات المقدمة له مستعينا بالتحريات التي قام بها، فإذا تبين له أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب (المادة 827 من القانون المدني وما يليها)، وإذا ثبت من خلال التحقيق العقاري حق الملكية لصالح مقدم الطلب، يصدر المسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 من القانون 02/07 مقرر يتعلق بالترقيم العقاري بإسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري وفقا لأحكام المادة 15 من القانون 02/07.
- يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التنفيذ ويقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري يعد على أثره سند الملكية الذي يرسل إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي لغرض تسليمه للمعني وفقا لأحكام المادة 15 من القانون 02/07.²

ثانيا: حالة التحقيق الجماعي

يفتح قرار التحقيق الجماعي من طرف الوالي الذي يحدد المنطقة أو المناطق أو يطلب من رئيس البلدية بعد أخذ رأي المسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي والمصالح الفلاحية

¹ سراي فتيحة، مرجع سابق، ص104.

² ليلي لبيض، مرجع سابق، ص89.

ويضبط المدة التي تساوي 15 يوما على الأقل لمدة لإيداع الطلبات لدى مديرية الولاية للحفظ العقاري.

يلصق المقرر على مستوى مقر المديرية ويقوم المحقق العقاري في التاريخ المحدد بالتنقل إلى عين المكان ويشرع في معاينة العقار، وعند وصوله إلى الأمكنة يتحقق من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق ويشرع بعدها في التعريف على العقار بالإعتماد على المخطط المرفق ويقوم بجمع المعلومات المتعلقة بوقائع الحيازة وشروطها¹.

يحرر المحقق محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري في مدة 15 يوما على الأكثر بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان، تكون نسخة المحضر المؤقت محل شهر عن طريق اللصق لمدة 30 يوما في مقر البلدية خلال 08 أيام على الأكثر بعد تاريخ تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور لتقديم إحتجاجاتهم أو إعتراضاتهم المحتملة خلال 30 يوما تبدأ بعد 08 أيام من لصق المحضر المؤقت، و في حالة عدم تقديم أي إعتراض يحزر نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري.

بعدها يقوم المهندس الخبير العقاري بحضور المحقق العقاري على نفقة صاحب الطلب أو المعني بوضع معالم حدود العقار في محضر يوقعه المحقق العقاري.

في حالة قدمت إحتجاجات أو إعتراضات أثناء مدة المفتوحة والمنصوص عليها في المادة 12 من المرسوم 147/08 يحدد المحقق العقاري جلسة صلح خلال 08 أيام على الأكثر بعد تاريخ تقديم الإحتجاجات أو الإعتراضات يقوم المحقق بالتنقل من جديد عند الإقتضاء إلى عين المكان².

وإذا باءت محاولة الصلح بالفشل يحزر محضر بعدم الصلح³ يسلم للأطراف و للطرف المحتج أجل قانوني مدته شهران لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة، يعلم بعدها مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني بإيقاف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية

¹ راجع التعلية 03 المؤرخة في 2008/09/29.

² المادة 14 من المرسوم 147/08 .

³ انظر الملحق رقم 01.

صدر حكم قضائي كما يعلم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان التحقيق تم في إطار عملية جماعية .

وإذا تم تقديم عريضة دعوى إشهار في أجل 08 أيام من رفع الدعوى القضائية يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني، وبعد صدور حكم لأحد الأطراف يتم إشهار مقرر الترقيم العقاري على مجموعة البطاقات المؤقتة ويعد المحافظ العقاري على إثر ذلك مقرر الترقيم العقاري لسند الملكية يكون مطابق من النموذج الملحق لهذا المرسوم بالإعتراف لهم بالتملك على أساس التقادم المكسب، ويسلم مدير الحفظ العقاري سند الملكية في حالة الشيوخ إلى أحد المالكين على الشيوخ إما على أساس التصريح الكتابي يقوم به المالكون في الشيوخ أمامه أو على أساس وكالة موثقة .

يخضع هذا السند وجوبا إلى إجراءات التسجيل والشهر بإعتباره أساسا للترقيم الأول بالسجل العقاري¹ التي يتولاها المحافظ العقاري.

المطلب الثاني: المنازعات الناجمة عن إعداد وتسليم سند الملكية

عن طريق التحقيق العقاري

أثناء تطبيق القانون 02/07 المتضمن عملية التحقيق العقاري يترتب عدة إعتراضات ومنازعات ضد قرار المحقق العقاري وأيضا في حالات الترقيم العقاري الناجمة عن التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية من طرف مقدم الطلب أو من طرف مسؤول مصالح الحفظ العقاري إذ تبين له أن المعني قام بتسليم سند الملكية خطأ أو قام بتقديم تصريحات كاذبة.

كما قد تتجم أثناء عملية التحقيق العقاري في إطار القانون 02/07 المذكور أعلاه تسجيل عقارات في حساب المجهول خاصة تلك التي يفنقده أصحابها لسندات، ومدى أحقية الدولة عليها من عدمه مما يجعل من المواطنين إيداع طلبت وملفاتهم لدى مديرية الحفظ العقاري لتسوية هذا النوع من العقارات.²

¹ قانون المالية سنة 2008 الذي يبين رقم التسجيل وشهر سند الملكية المعد وفقا لأحكام هذا القانون من المرسوم التطبيقي له والمتعلقان بعمليات التحقيق العقاري.

² المذكرة رقم 13086، المؤرخة في 2013/12/30، الصادرة عن مديرية العامة للأموال الوطنية.

الفرع الأول: المنازعات التي يختص بنظرها القضاء الإداري

يختص القضاء الإداري في المنازعات التي تتجم على حالة الطعن في قرارات رفض الترقيم العقاري وفي حالة دعوى إلغاء الترقيم العقاري.

أولاً: الطعن في قرار رفض الترقيم العقاري

عند إنتهاء التحقيق العقاري وإذا كانت نتيجة لا تثبت حق المعني في الترقيم العقاري يحرر مدير الحفظ العقاري مقررًا مسببًا يتضمن رفض الترقيم العقاري¹ ويبلغ هذا المقرر من المعني في أجل أقصاه 06 أشهر من تاريخ إيداع طلب التحقيق العقاري.²

يحق للمعني الطعن في قرار مدير الحفظ العقاري خلال مدة 04 أشهر ابتداء من تاريخ تبليغه بالمقرر بموجب دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة³، وهذا طبقاً للمادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08.⁴

قد يشهر المحافظ العقاري حقوق المعاينة أثناء التحقيق في السجل العقاري، ويقوم بترقيمتها مما قد يؤدي إلى شهر سند الملكية الحائز المستفيد عن إجراءات المعاينة رقم وجود سند الملكية مشهر للغير على العقار، أو الحق العيني العقاري المعني بالمعاينة، فيرفع المالك الحقيقي دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المحلية المختصة في أجل عام من إكتشاف الفعل الضار وإلا سقطت الدعوى.⁵

ثانياً: دعوى إلغاء الترقيم العقاري

تنص المادة 18 من القانون 02/07 على إمكانية تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لمباشرة الدعوى العمومية بناء على التصريحات الكاذبة أو الوثائق المزورة التي تقدم بها الحائز المستفيد من عملية الترقيم العقاري بحيث يقتضي هذا ضرورة الحصول على حكم جزائي نهائي يقضي بإدانة الحائز بتهمة التصريحات الكاذبة أو التزوير أو الإستعمال المزور طبقاً للقواعد

¹ انظر الملحق رقم 02.

² انظر المادة 17 من قانون 02/07.

³ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر 2013، ص 177.

⁴ المادة 82 من القانون 09/08.

⁵ طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 108.

العامة لقانون العقوبات والإجراءات الجزائية للإستناد عليها في رفع دعوى إلغاء الترقيم العقاري التي ستباشر أمام المحكمة الإدارية المحلية المختصة ، ويتم بذلك تعليق عملية التحقيق العقاري إلى غاية الفصل في هذه الدعوى ¹.

الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بنظرها القضاء العادي

أثناء عملية التحقيق العقاري يقوم المحقق العقاري بتحرير المحضر المؤقت ² الذي يلصق بمقر البلدية 30 يوما، ويمكن أن تثار إحتجاجات أو إعتراضات أثناء تنفيذ هذا الإجراء يجب أن تقدم خلال 30 يوما يبدأ سريانها 08 أيام الموالية من يوم لصق محضر المؤقت وتدون هذه الإحتجاجات في السجل الخاص المفتوح لهذا الغرض لدى مدير الحفظ العقاري الولائي.

على المحقق العقاري أن يحدد جلسة الصلح خلال 08 أيام على الأكثر من بداية تاريخ إثارة الإحتجاج أو الإعتراض ³ عند الإقتضاء، وقبل إجراء محاولة الصلح يقوم المحقق العقاري بتتقل ثاني للميدان لدراسة هذه الإحتجاجات والإعتراضات، ففي حالة نجاح هذه المحاولة يحرر محضر صلح ⁴ ويواصل الإجراء مع الأخذ بعين الإعتبار نتائج الإتفاق ويتم تحرير المحضر النهائي، أما في حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح، ويبلغ الطرفين وتمنح أجل شهرين من تاريخ المحضر لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة ⁵.

يرفع المدعي دعوى قضائية في القسم العقاري في المحكمة الابتدائية والتي تشهر بالمحافظة العقاري، ويؤشر المحافظ العقاري على هامش البطاقة العقارية المؤقتة المنشأة، ويعمل مدير الحفظ العقاري على التبليغ الملتمس بتعليق إجراءات التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي، أما في حالة التحقيق العقاري الجماعي فإنه يتم إبلاغ الوالي ورئيس

¹ محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص283-وص285.

² انظر الملحق رقم 03

³ أنظر التعليم رقم 03 المؤرخة في 2008/09/29.

⁴ انظر الملحق رقم04.

⁵ أنظر التعليم رقم 03 ، مرجع سابق.

المجلس الشعبي البلدي¹. وفي حالة عدم إشهار الدعوى في الآجال المحددة يعلم مدير الحفظ العقاري بمواصلة إجراءات التحقيق العقاري².

¹ حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ، ص 168.
² المرجع نفسه، ص 169.

المبحث الثالث

منازعات إعداد السجل العيني والحقوق المشهورة

بعد إتمام إجراءات المسح العقاري تودع الوثائق على مستوى المحافظة العقارية لأجل إشهارها ويتم ترقيم العقارات إما ترقيم نهائي أو ترقيم مؤقت مما ينجم عليه تسليم الدفتر العقاري في الأخير كما جاء في الأمر 74/75 والمرسوم التنفيذي 63/76¹.

المطلب الأول : إعداد السجل العيني

تعتبر عملية التقييم الخاصة بالملكية والحقوق العينية الأخرى التي موضوعها عقارات ممسوحة، ذات أهمية بالغة بل إن عملية إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ككل تركز في فعاليتها ونجاحها على فعالية ونجاح عمليات التقييم العقارية.²

يقوم المحافظ العقاري بإستلام وثائق المسح بصفة رسمية من طرف مصلحة المسح ويمضي محضر الإستلام وخلال أجل أقصاه 08 أيام من تاريخ إيداع هذه الوثائق يقوم بعملية إشهار واسعة لهذا المحضر لمدة 04 أشهر قصد إعلام الجمهور بذلك وهنا تبدأ عملية تأسيس السجل العقاري بتقييم العقارات.(المادة 08 و 09 من المرسوم 63/76).

كما تجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري قبل إمضائه لمحضر الإستلام عليه بفحص الوثائق المودعة من حيث الكمية وكذا من حيث النوعية ومدى توافقها مع العدد الحقيقي للقطع الممسوحة.

وفي هذا الإطار يفتح المحافظ العقاري فهرسا يدون فيه بالنسبة لكل بلدية محاضر إستلام وثائق المسح وتواريخها حتى يتسنى له فيما بعد من معرفة تواريخ نهاية التقييمات المؤقتة لكل قسم مودع بكل سهولة.³

¹ المادة 12 و14 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية رقم 30 سنة 1976.

² نويري رشيد، تأسيس السجل العقاري وسير عمليات التقييمات العقارية، دليل عملي، المديرية الولائية للحفظ العقاري تبسة، سنة 2005/2004، ص01.

³ المرجع نفسه، ص01.

قد تنجم عن عملية ترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري عدة منازعات ضد القرارات التي تصدر من طرف المحافظ العقاري وخاص بقرارات رفض الإيداع ورفض إجراء الشهر بعد الإيداع أو بعد الشهر¹ إن تبين له أنه تم إشهار الوثائق خطأ، وضد قرارات الترقيم المؤقت والنهائي و تسليم الدفتر العقاري.

الفرع الأول: المنازعات في قرارات الترقيم المؤقت والنهائي

يفتح على مستوى كل محافظة عقارية سجل خاص بالإعتراضات² يسلم هذا السجل من طرف المدير بعد التأشير والإمضاء عليه تسجل فيه جميع الاعتراضات الخاصة بالترقيم المؤقت أو النهائي.

أولاً: منازعات في قرارات الترقيم العقاري المؤقت

تكون عملية الترقيم العقاري ترقيم مؤقت لمدة 04 أشهر أو ترقيم مؤقت لمدة سنتين

فالترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر يكون للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية ويمارسون عليها حيازة تسمح لهم بإكتسابها عن طريق التقادم المكتسب، ويصبح نهائياً بعد إنقضاء هذه المدة في حالة عدم الاعتراض أو سحبه³.

أما الترقيم المؤقت لسنتين يكون للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد الملكية ويصبح نهائياً عند إنقضاء هذه المدة.⁴

و في كلا الحالتين يمكن للمالك الظاهر أن يتحصل على شهادة ترقيم مؤقتة⁵ تثبت إستفادته من هذا النوع من الترقيم.

¹ انظر المادة 24 من الأمر 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 92، بتاريخ 18/11/1975.

² انظر الملحق رقم 05

³ انظر المادة 13 الفقرة 1. المرسوم التنفيذي 63/76 .

⁴ المادة 14 من المرسوم 63/76 .

⁵ انظر الملحق رقم 06.

أما الترقيم المؤقت للمجهول للعقارات الغير مطالب بها من طرف أي شخص وغير معروف مالكيها ترقم لصالح الدولة لمدة سنتين ويصبح هذا الترقيم النهائي للدولة بعد إنهاء هذه المدة، إلا أنه أثناء الترقيمات العقارية على مستوى المحافظة العقارية قد يظهر لهذه القطع ملاك أو حائزين يطالبون بإثبات حقوقهم عليها ويقدمون بذلك إعتراض على هذا الترقيم المؤقت لفائدة الدولة، ويسجل هذا الإعتراض من طرف المحافظ العقاري الذي يسعى إلى معالجة هذه الوضعية بناء على مدى حجية الوثائق المقدمة¹.

لقد نصت المادة 15 من المرسوم 63/76 الفقرة 1 أنه يجب أن يبلغ الإحتجاج المتعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، والذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى طرف الخصم، ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الإحتجاج في السجل يفتح لهذا الغرض لكل محافظة عقارية.

أي خلال فترة الترقيم المؤقت تتاح للمواطنين تقديم طعونهم أو إحتجاجهم بواسطة رسالة مضمونة أو التسجيل في سجل خاص، فيقوم المحافظ الذي له سلطة مصالح الأطراف بمبادرة منه بإستدعاء الأطراف المتنازعة كتابيا مع الإشعار بإستلام ومحاولة إجراء الصلح بينهما وتحرير محضر الصلح أو عدم الصلح.

أثناء جلسة الصلح المنعقدة يلتزم المحافظ العقاري بالتعليمات التالية:²

- أن لا يتدخل بصفة مباشرة لإرغام الطرفين على قرار أو حل معين يقترحه.
- أن يقتصر دوره على مجرد محاولة لتقريب وجهات النظر.
- أن يزود أطراف النزاع بالنصوص القانونية التي من الممكن أن توضح النزاع القائم ونتائجه قدر الإمكان.

وفي حالة توصل المحافظ العقاري إلى التوفيق بين الأطراف المنازعة، وفيها يتفق الأطراف على الأساليب المقدمة في الإحتجاجات تعبر فعلا عن الواقع القانوني للعقارات المعنية حينها يحرر المحافظ العقاري محضر الصلح تشهر العناصر المستخلصة من هذا

¹ التعلية رقم 16 الفقرة 4.8.2، ص29.

² نويري رشيد، مرجع سابق، ص09.

المحضر في السجل العقاري، ويكون ملزم للأطراف المنازعة يبلغ نسخة منه إلى مصالح مسح الأراضي إذا تغيرت المعلومات المدرجة في وثائق المسح¹.

وفي حالة فشل محاولة الصلح يحزر المحافظ محضر عدم الصلح² ويبلغ الأطراف وقتها يكون للطرف المدعي مهلة 06 أشهر تبدأ من تاريخ التبليغ برفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة³، على أن تشهر هذه الدعوى في المحافظة العقارية عند اللجوء المدعي القضائي طبقا لمقتضيات المادة 85 من المرسوم 76 / 63 والمواد 17 و519 عن قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08.

القرار رقم 246259 بتاريخ 2004/02/25 المجلة المحكمة العليا 2007 العدد 01 ص 383 بخصوص الاعتراض على التقييم المؤقت⁴.

إذا لم يشهر الطرف المدعي الدعوى القضائية خلال الأجل القانوني تعتبر المعارضة كأنها لم تكن أصلا وبدون المحافظ العقاري هذا في سجل المعارضة.

أما في حالة عدم إستجابة الأطراف المعنية إلى إستدعاءات المحافظ العقاري، و بناءا على السلطة الممنوحة له لمصالحة الأطراف ومحاولة إيجاد الحل يقوم بإرسال ثلاثة إستدعاءات في أوقات مختلفة (كل أسبوع مثلا) لعقد جلسة صلح، فإذا لم يحضر الطرفان المدعي والمدعي عليه أو إحداهما وبعد الإستدعاء الثالث يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر بغياب الطرفين أو إحداهما، ويبين فيه بأن محاولات المحافظ العقاري بعقد جلسة صلح باءت بالفشل ويبلغ هذا المحضر إلى الطرفين مع إلزام الطرف المدعي برفع الدعوى لدى القضاء المختص خلال اجل 06 أشهر⁵.

¹ التعلية رقم 16، المرجع السابق.

² انظر الملحق رقم 07

³ المادة 516 من قانون 09/08،

⁴ جمال سايس، الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات كليك، المحمدية

الجزائر، سنة 2013، ص 567.

⁵ المادة 15 من المرسوم 63/76.

ثانياً: المنازعة في الترقيم النهائي وتسليم والدفتر العقاري

يكون الترقيم النهائي في حالة ما إذا تمخض عن الترقيم المؤقت وذلك بإنهاء المدة التي وضعها المشرع عند غياب الإحتجاجات أو عند ظهور دلائل قوية لا تدع مجالاً للشك في أحقية الشخص للملك المعني بعملية المسح، كما يكون نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز أصحابها سندات وعقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية¹.

إذا فالترقيم النهائي مرتبط بنوعية السند المقدم وحجيته ومطابقتها للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، إذ يجب أن تكون السندات الملكية المقدمة قانونية (الرسمية و غير رسمية)².

إن المنازعة في الترقيم النهائي هي منازعة ضد قرار إداري أصدره المحافظ العقاري يكون إختصاص النظر فيها إلى القضاء الإداري، و الدفتر العقاري هو سند ناتج عن قرار الترقيم النهائي ومنه لا يجوز النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي المجسدة في الدفتر إلا عن طريق القضاء³.

لقد ساير القضاء أن النظر و إعادة النظر ومنازعة الدفتر العقاري يتم إلا عن طريق القضاء وهذا ما جسده في القرار القضائي رقم 282811 المؤرخ في 2005/02/23 من المحكمة العليا،⁴ كما كرس قرار رقم 666056 المؤرخ في 2011/07/14 الصادر عن المحكمة العليا أن إلغاء الدفتر العقاري أو مناقشة مضمونه إلا أمام القضاء الإداري،⁵ و قد أكدت المديرية العامة للأموال الوطنية هذا الرأي.⁶

إلا أن خروج عن هذه القاعدة الإدارية، فإن المديرية العامة للأموال الوطنية أقرت التسوية الإدارية للترقيعات النهائية المسجلة لحساب الدولة والتي تعود للبلدية أو الملك الوفي

¹ المادة 12 من المرسوم 63/76 .

² التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، ص18.

³ المجلة القضائية للمحكمة العليا ، العدد 1 ، سنة 2005 ، ص 233.

⁴ جمال سياس، مرجع سابق، ص487 .

⁵ المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد1، سنة 2012، ص184.

⁶ مذكرة رقم 9180 المؤرخة في 2007/02/02 المديرية العامة للأموال الوطنية.

والخواص بموجب سندات رسمية مشهورة أو سندات لها حجية وذلك بتكفل بعرائض المحتجين إداريا وتجنب اللجوء للعدالة تقاديا للمنازعات التي في غنى عنها¹.

الفرع الثاني: المنازعات في قرار رفض الإيداع والإجراء والشهر.

يصدر المحافظ العقاري أثناء عملية تأسيس السجل العقاري مجموعة من القرارات الإدارية والتي تعد من أهم الصلاحيات الممنوحة له، ومن هذه القرارات قرار رفض الإيداع وقرار رفض الإجراء وقرار رفض الإشهار وقرار عدم تسليم الدفتر العقاري.

وتقاديا لتعسف المحافظ العقاري في استخدام هذه الصلاحيات جعل المشرع لهذه القرارات عرضة للطعن أمام القضاء².

أولا: قرار رفض الإيداع³

تودع جميع الوثائق والسندات المراد إشهارها لدى قسم الإيداع والمحاسبة بالمحافظة العقارية في ثلاث نسخ إحداها حسب النموذج إجراء الإشهار PR6 بالنسبة للعقود والسندات القضائية المتعلقة بالحقوق العينية الأصلية و PR7 بالنسبة لسجل الرهون و PR8 بالنسبة لتجديد الرهون، إضافة إلى ملخص العقود ومرفقات كشهادات الميلاد، المخططات ... الخ ضف إلى ذلك وضع الرسوم المستحقة طبقا لقانون المالية والآجال القانونية .

يقوم المحافظ العقاري بموجب الصلاحيات المخولة له قانونا بمراقبة هذه المحررات والتحقق من صحة هذه الوثائق المودعة والتحقق من هوية الأطراف.

لقد وردت المادة 100 من المرسوم التنفيذي الحالات التي يقوم بها المحافظ العقاري⁴ برفض الإيداع وهي:

- عدم تقديم الدفتر العقاري إذا تعلق الأمر بعقار ممسوح .
- عدم وجود مستخرج المسح الأراضي ووثائق قياس في حالة تغيير الحدود .

¹ المديرية العامة للأموال الوطنية (مجموعة النصوص مذكرات، منشورات)، مذكرة رقم 5590 المؤرخة في 2013/06/06 سنة 2013 ص184.

² المادة 24 من الأمر 74/75.

³ انظر الملحق رقم 08.

⁴ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، طبعة الثالثة سنة 2011، ص 129.

- عدم التصديق على هوية الأطراف من طرف محرر العقد.
- عدم دفع الرسوم .
- تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر.

يبلغ المحافظ العقاري قرار رفض الإيداع لمودعي العقود والوثائق الرسمية لأجل 15 يوم من تاريخ رفض الإيداع، للمتضرر آجال شهرين للطعن في قرار المحافظ العقاري أمام القضاء¹ ويكون هذا القرار مسببا تسببيا كافيا .

ثانيا: قرار رفض الإجراء²

يتعين على المحافظ بعد التأكد من الإيداع القانوني للوثائق أن يقوم بعملية الشهر خلال مدة 15 يوم التالية لتاريخ الإيداع، فيكون للشهر العقاري أثر فوري وينشأ الحقوق العينية (حق الملكية وباقي الحقوق الأخرى) بين الأطراف المتعاقدة فيما بينها أو إتجاه الغير من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية، كما قد يقبل المحافظ العقاري الإيداع ويسجل الإجراء في سجل الإيداع، لكن بعد تمحيصه وتدقيق في الوثائق يأمر بوقف تنفيذ الإجراءات الإشهار إن تبين له أن الوثائق المراد إشهارها مشتبها بعيب من العيوب أو غير متطابقة مع بيانات المقيدة على المجموعة البطاقات العقارية، (التعيين الدقيق للأطراف والعقارات ،نقص الوثائق)، أو أن التصرف الذي يحمله المحرر مخالف للنظام العام والآداب العامة³، كما نصت المادة 101 من المرسوم 63/76⁴ على سبيل الحصر الأسباب التي تؤدي بالمحافظ العقاري لرفض إجراء الإشهار.

كما تجدر الإشارة أن في بعض الأحيان يتخذ المحافظ العقاري قرار برفض نهائي لوثيقة قد مرت مدة طويلة على شهرها ويبلغ المدير الولائي بهذا الرفض، ويقوم برفع دعوى قضائية

¹ مجيد خلفوني، مرجع السابق ، ص 129

² انظر الملحق رقم 09.

³ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، سنة 2003، ص127.

⁴ المادة 101 من المرسوم 63/76.

يطلب فيها إبطال آثار شهر الوثيقة لمخالفتها للقوانين والتنظيمات المتعلقة بالشهر العقاري مع شهر الدعوي حماية لحقوق الغير في إنتظار الحكم النهائي¹.

وهذا ما أكدته المذكرة رقم 4318 المؤرخة في 27 أكتوبر 1998 والمتعلقة بالأملك الوطنية².

هناك حالات يكون الرفض الإيداع والإجراء للوثائق فيها جزئي، وقد نصت المادة 106 المرسوم 63/76 على هذه الحالات: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، حالات المزبادة، الرهون، الحجز، الامتياز.

ثالثا: الطعن في قرارات المحافظ العقاري

يبلغ المحافظ العقاري محرر السند المقدم للإشهار العقاري بقرار الرفض بموجب رسالة موسى عليها مع طلب إشعار بالإستلام، أو عن طريق التسليم للمرسل مباشرة مقابل الإعتراف بالتسليم، وتمنح له مدة شهرين للطعن في قرار المحافظ العقاري أمام المحكمة المختصة.

لقد ذهب بعض الأساتذة للقول أن كل قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا³، وهذا ما أكدته المادة 24 من المرسوم 63/76 حيث أشارت إلى أن قرارات المحافظ العقاري تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية دون التمييز بين قرار وآخر.

وخوفا من تعسف المحافظ العقاري في إستعمال سلطاته في رفض الإيداع أو الإجراء للوثائق منح المشرع للمتضرر حق الطعن في قرار المحافظ العقاري، وطعن في الأخطاء التي قد يرتكبها أثناء ممارسته لمهامه وعليه يجب على المعني الأمر أن يرفع دعوى ضد قرار المحافظ العقاري خلال مدة شهرين وذلك إبتداء من تاريخ إستلام الرسالة الموصى عليها⁴، ويبين في العريضة الإفتتاحية الأسباب القانونية التي دفعته للطعن في القرار الصادر عن

¹ خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الطبعة 2001، ص ص 137، 136

² مذكرة رقم 4312 المؤرخة في 27/10/1998.

³ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 62.

⁴ المادة 110 من المرسوم 63/76.

المحافظ العقاري، كأن يكون غير مؤسس قانوناً أم لم تراعي فيها إجراءات التبليغ أو أن يثبت قيام المسؤولية وقوع الضرر والعلاقة السببية بينهما .

وبالرجوع إلى نص المادة 23 من الأمر 74/75 تكون الدولة مسؤولة عن تعويض المضرور وتحفظ بالحق بالرجوع على المحافظ العقاري من دفعته عن التعويض إذا كان خطأ المحافظ جسيم.¹

وترفع الدعوى القضائية ضد المحافظ العقاري من طرف مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً.²

تتحرك دعوى المسؤولية في أجل عام واحد من يوم إكتشاف الفعل الضار وتتقدم الدعوى بمرور 15 عاماً ابتداء من ارتكاب الخطأ.

ترفع دعوى إلغاء ضد قرارات المحافظ العقاري والأخطاء المرتكبة من طرفه إذا كان الخطأ مرفقي ضد مدير الحفظ العقاري بصفته ممثلاً لوزير المالية أمام الجهات القضائية.

أما إذا كان الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري شخصي، فترفع الدعوى ضده مباشرة .

وتنتهي المنازعة القضائية المنصبة حول الطعن بإلغاء قرار المحافظ العقاري بصدور حكم نهائي إما بإلغاء قرار المحافظ العقاري، أي يكون مؤيد لطلب المدعي وبالتالي يجب إستمرار عمليات الشهر العقاري التي سبق للمحافظ رفضها بموجب قراره الذي ألغى من طرف القضاء، وإما ترفض دعوى المدعي ومنه يبقى قرار المحافظ العقاري ويصبح رفضه نهائياً.³

¹ المادة 23 من الأمر 74/75 وخالد رامول، المرجع السابق، ص140
² المادة 10 من الرسوم 65/91، المؤرخ في 03/02/1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة رقم 10 المؤرخ في 06/03/1991.
³ المادة 112 من المرسوم التنفيذي 63/76

المطلب الثاني: منازعات الحقوق المشهورة

قبل التطرق لأنواع المنازعات التي تثار ضد الحقوق والمحرمات المشهورة، يجب التعرف أولاً على الحقوق والمحرمات التي يجب شهرها على مستوى المحافظة العقارية حسب التشريع المعمول به.

الفرع الأول: الحقوق والمحرمات الخاضعة للشهر العقاري

أولاً: التصرفات الواردة عن الحقوق العينية الأصلية¹

1. التصرفات المنشأة للحقوق العينية الأصلية: ويقصد بها التصرفات التي تعمل على إنشاء حق قانوني لم يكن موجوداً كحق الإنتفاع، الإستعمال، حق السكن، والإرتفاق².
2. التصرفات الناقلة للحقوق العينية: هي التصرفات التي تؤدي إلى إنتقال الملكية والحقوق العينية الأخرى من شخص لآخر³ (عقد البيع، الهبة، العقود الإدارية، القرارات الإدارية، نزع الملكية).
3. التصرفات المصرحة للحقوق العينية: هي التصرفات التي تكشف حق عيني وتؤكد أنه موجود سابقاً (عقد القسمة، عقد الصلح، حيازة، شهادة توثيقية).
4. التصرفات المعدلة والمنهية للحقوق العينية: هي التي يتدخل فيها أطراف العقد لتعديل جزئية فيه (كالمساحة، الثمن، الهوية.... الخ) أما التصرفات المنهية فهي التي تنهي التصرف مثل الفسخ، الشطب، الإبطال.

ثانياً: التصرفات الواردة عن الحقوق العينية بالتبعية: هي حقوق تستند إلى حق شخصي تكون تابعة له والغاية منها ضمان الوفاء بها⁴ مثل: الرهن الرسمي الرهن الحيازي، التخصيص الإمتياز.

¹ المادة 14 و 16 من المرسوم 75/74 والمادة 393 من القانون المدني .

² جمال بوشناق، المرجع السابق، ص73.

³ المرجع نفسه، ص73.

⁴ المرجع نفسه، ص89.

ثالثا: الأحكام القضائية: كالأحكام الصادرة بإلغاء دفاتر عقارية وتعديلها أو إلغاء عقود مشهورة سابقا (حكم رسو المزاد تثبتت حق الشفعة) ويجب أن تكون هذه الأحكام نهائيا حائزة على قوة الشيء المقضي فيه حيث يمكن شهرها بالمحافظة العقارية.

رابعا: التصرفات المنشأة للحقوق الشخصية: الحق الشخصي هو سلطة يقرها القانون لشخص يسمى الدائن على آخر يسمى المدين¹، وقد أخضع المشرع الحق الشخصي الذي محله العقار إلى الإشهار ونظرا لتأثير هذا التصرف على العقار من حيث قيمته، وقد أوجب المشرع الإجراءات التي تفوق 12 سنة لهذه العملية لما لها من أثر بين الأطراف يحتج بها على الغير².

خامسا: شهر الدعاوي العقارية: لقد نصت المادة 85 من المرسوم 63/76 على أن الدعاوي الرامية إلى النقص أو الفسخ أو إبطال تخص الحقوق الناتجة عن الوثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم بنسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار³.

الفرع الثاني: الطعن في الحقوق المشهورة

طبقا لنص المادة 85 المذكورة أعلاه، أجاز المشرع الجزائري الطعن في الحقوق المشهورة بالمحافظة العقارية عن طريق دعوى ترمي إلى النطق بالفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقص كما أشرط أن تشهر بالمحافظة العقارية⁴.

وهذا ما أتخذه القضاء الإداري "مجلس الدولة":

حيث أنه بالرجوع إلى عريضة الإفتتاحية أمام غرفة الإدارية لمجلس قضاء تلمسان يتضح أنه لم يتم إشهارها طبقا للمادة 85 من المرسوم 63/76.

¹ جمال بوشناق، مرجع السابق، ص 99.

² المادة 17 من الأمر 74/75، وجمال بوشناق، المرجع السابق، ص 99.

³ حمدي باشا عمر، شهر الدعاوي العقارية، مقال منشور مجلة الوقف دورية داخلية متخصصة، العدد 09، جانفي 2000، ص 18، والمادة 17 من القانون 09/08.

⁴ المادة 85 من المرسوم 63/76.

و بما أن القضية تتعلق بإبطال حقوق عينية عقارية ثابتة بعقود مشهورة وعليه يتعين عدم قبول دعوى إستئناف شكلا.

قرار 184931 المؤرخ في 27/03/2000 مجلس الدولة الغرفة الرابعة "غير منشور"¹

أما موقف القضاء العادي "المحكمة العليا": قرار رقم 108200 المؤرخ في 16/03/1994 م ق عدد 02 ص 08

ومن ثم فإن القضاة الموضوع بإبطالهم مباشرة عقد البيع الرسمي المبرم بين الطاعن الحالي والمرحومة (ب ي) موروثه المطعون ضدهم مع أنه مرتكز على عقد صحيح تحصلت بموجبه على الدفتر العقاري ولم تقع أية معارضة مقبولة ضده، فإنهم أساءوا بذلك تطبيق القانون وعرضوا قرارهم للنقض.²

غالبا ما تكون أطراف هذه المنازعة أطراف طبيعيين، إلا أنه في حالة حدوث خطأ في إجراءات الشهر العقاري و يكون المحافظ العقاري طرفا وعليه ترفع هذه الدعوى أمام القسم العقاري للمحكمة العادية.

وقد أوجب نص المادة 519 من القانون 09/08 كما نصت المادة 86 من المرسوم 63/76 أن فسخ الحقوق العينية العقارية أو إبطالها³ أو إلغائها أو نقضها عندما تنتج أثر رجعي لا يحتج به على الخلف الخاص لصاحب الحق إذا كان الشرط الذي تم بمقتضاها حصل ذلك الفسخ أو الإلغاء أو النقد قد تم إشهارها مسبقا أو كان الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض بحكم قانون وتطبيقا للقانون.

وعليه نستخلص من هذا النص أنه لا يمكن الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض الحقوق العينية العقارية إلا استنادا لأسباب نص عليها القانون وعلى القاضي إبطال كل التصرفات التي تخرج عن دائرة القانون بإعتبارها تصرفات فاسدة التي تثير إشكالا بعد شهرها كالعقود الصورية وعقود البيع.

¹ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر طبعة 2003، ص 152.

² المرجع نفسه، ص 152 و 153.

³ المادة 519 من القانون 09/08.

ولما كان في قضية الحال أن الفريضة التي تم على أساسها البيع أمام الموثق لم تكن تشمل جميع الورثة الشرعيين بتعمد من المدعين فهذا يشكل غشا من شأنه أن يؤدي إلى بطلان البيع ومن ثم فإن قضاة المجلس كانوا على صواب لم أبطلوا عقد البيع مسببين قرارهم تسبباً كافياً ومن ثم يستوجب رفض الطعن. قرار رقم 148561 بتاريخ 1997/04/30 المجلة القضائية 1997 رقم 2 ص 47¹.

¹ جمال سايس، المرجع السابق، ص 152.

ملخص الفصل الأول

إن الانتقال من النظام الشخصي إلى النظام العيني يبدأ من خلال عملية المسح العام للأراضي الذي يعد الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري، وقد نظم المشرع الجزائري أحكام هذا الانتقال من خلال الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والمرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

أثناء عملية الانتقال هذه قد تثار عدة نزاعات من خلال الاعتراضات و الإحتجاجات والتي تبدأ منذ إنطلاق أو إفتتاح عملية المسح إلى غاية إيداع الوثائق المسحية على مستوى البلديات المعنية، وعلى مستوى المحافظة العقارية لتجسيد عملية الترقيمات العقارية.

حيث لم يغفل المشرع الجزائري على الاعتراضات التي قد تثار خلال عملية المسح العام والترقيم إذ خول لكل من له مصلحة الاعتراض على الإجراءات وذلك حفاظا على الحقوق وضمانها، وحرصا منه ولتحقيق العدالة فتح المجال للطعن في هذه الوثائق و الاعتراض عليها أمام الجهات الإدارية المتمثلة في لجنة المسح ثم أمام الجهات القضائية المختصة .

كما قد يمتد الطعن إلى القرارات الصادرة من المحافظ العقاري التي تتمثل في قرارات رفض الإجراء ورفض الإيداع وكذا الطعن في الحقوق المشهرة عن طريق دعوى الفسخ أو الإبطال أو النقض.

وفي الأخير أرى أنه لتقليل من النزاعات الناجمة عن الشهر العقاري كان لابد من إجراء عمليات توعية و تحسيس عام للمواطنين من خلال عقد إجتماعات أو جعل أيام مفتوحة على عمليات المسح العام للأراضي، وحث المواطنين على الحرص و الإهتمام بها وذلك لضمان حقوقهم وتثبيتها ما يقلل من المنازعات الناجمة عن هذه العملية وتفاذي تسجيل عقاراتهم بإسم مجهول.

الفصل الثاني

الإجراءات المتبعة للفصل في منازعة الشهر العقاري

إن ازدواجية القضاء في التشريع الجزائري كرسه دستور 1996 المعدل في 2008 بموجب المادة 152، وتحتل منازعات الشهر العقاري في الحياة العملية قسما كبيرا في القضايا المعروضة على موقف العدالة فمنها ما يختص بها القضاء الإداري كمنازعات الخاصة بإلغاء قرارات المحافظ العقاري، ومنها ما يختص بها القضاء العادي كالمنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة ومنازعات الترقيم المؤقت.

وعليه سأتناول في المبحث الأول الإجراءات المتبعة للفصل في منازعة الشهر العقاري أمام الجهات القضائية العادية ، وفي المبحث الثاني الإجراءات المتبعة أمام الجهات القضائية الإدارية.

المبحث الأول: الإجراءات المتبعة أمام الجهات القضائية العادية

(القسم العقاري)

إن فشل الجهات الإدارية في محاولة التوفيق بين أطراف النزاع في الاعتراضات والإحتجاجات المقدمة أمامها والمتعلقة بالمسح، أو تلك الناشئة بصدد الترقيم المؤقت أو التحقيق العقاري، يفتح المجال للأطراف المتنازعة اللجوء إلى القضاء لفض النزاع، ويكون القضاء العادي صاحب الإختصاص في هذا المجال، وعليه يجب على المدعي تقديم عريضة إفتتاح دعوى أمام الجهات القضائية، حيث يتعين على كل من له مصلحة في المنازعة في إجراءات الشهر العقاري من خلال أعمال المسح العام أو التحقيق العقاري أو ضد الترقيم المؤقت أو في المنازعة في الحقوق المشهورة، أن يلجأ إلى القضاء للمطالبة بحقه أو المطالبة بحمايته دون أن ينصب من نفسه قاضيا فيما ينشب بينه وبين الغير من منازعات، وإنما بالإعتماد على أهم وسائل حماية الحق أي الدعوى القضائية لما تتميز به من العمومية ومن عنصر الإلتجاء إلى القضاء، فضلا عن أن المشرع قد أحاطها بكثير من الضمانات التي تجعلها أسلم سبل حماية الحق.

وقبل التطرق إلى إجراءات رفع دعوى منازعة الشهر العقاري أمام الجهات القضائية العادية، سأحاول تعريف الدعوى وشروط قبولها .

المطلب الأول: تعريف الدعوى وخصائصها وشروط قبولها

تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 على أنه: "تعطى أجل 3 أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع عنها إلى المالكين من أجل الإتفاق على حدودهم، أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا، وعند إنقضاء هذا الأجل فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصير نهائية، ماعدا في الغلط المادي المعترف به، أو ظهور المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا تكون لشكواه أي آثار.....¹

¹ انظر المادة 14 من المرسوم 62/76.

الفرع الأول: مفهوم الدعوى

أولاً: تعريف الدعوى

لم يعرف المشرع الجزائري الدعوى في القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية إلا أن هناك عدة تعريفات لفقهاء منها من عرفها ب: "الدعوى هي الوسيلة التي يلجأ إليها المواطن إلى السلطة القضائية للحصول على حقه¹."

ويميل الرأي الغالب في الفقه أن الدعوى هي الوسيلة التي خولها القانون لصاحب الحق في الإتجاه إلى القضاء لحماية حقه، كما يرى التقليديون أنها السلطة التي خولها القانون لصاحب الحق في الإتجاه إلى القضاء لحماية حقه.²

ثانياً: خصائص الدعوى

أهم الخصائص التي تتميز بها الدعوى أنها:

- حق ليس واجب: أي أنها أمر إختياري ولا يجبر الشخص على مباشرته .
- حق يقبل التنازل عنه: أي التنازل على الدعوى وليس على الحق.
- حق يمكن حاولته و إنتقاله للخلف والورثة .
- حق ينقضي بالتقادم حيث تنقضي الدعوى بمرور مدة زمنية لم ترفع خلالها³ .

الفرع الثاني شروط قبول الدعوى

هناك شروط يجب توفرها في قبول الدعوى من حيث المبدأ، بمعنى أن لم تتوفر هذه الشروط فإن المحكمة لا تبحث في الموضوع ولا تصدر فيه حكم، بل تحكم بعدم قبولها ومن هذه الشروط هناك ما يتعلق بالأطراف وهناك ما يتعلق بعريضة دعوى.

¹ أعمار بلغيث، الوجيز في الإجراءات المدنية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، سنة 2002، ص56.

² المرجع نفسه، ص56.

³ ليلي لبيض، مرجع سابق، ص233.

أولاً: شروط تتعلق بالأطراف:

تنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 أنه "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم يكن له صفة أو مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون¹."

وعلى ضوء ذلك يرى جانب الفقهاء أن قبول الدعوى هي الصفة والمصلحة و الأهلية .

ويرى جانب الآخر أن الأهلية ليست شرطاً لقبول الدعوى و إنما تتعلق بإجراءات الخصومة.

1-الصفة: هو الشرط الذي يتعلق بأشخاص الدعوى ،وهو شرط في المدعي والمدعي عليه، بحيث تكون للمدعي صفة للمطالبة بما يدعيه، ويجب أن تكون للمدعي عليه صفة في توجيه الإدعاء إليه.

يجب أن تستمر صفة المدعي عليه طوال مراحل الدعوى ،فإن زالت عدت الدعوى غير مقبولة .

2-المصلحة: ويقصد بالمصلحة الفائدة العملية التي تعود على رافع الدعوى، فإذا إنتفت المصلحة لفائدة رافعها فلا تقبل دعواه ،ويشترط في المصلحة أن تكون قانونية شخصية ومباشرة قائمة أو محتملة.

3-الأهلية: يشترط القانون لقبول الدعوى توافر شرط أهلية التقاضي في المدعي والمدعي عليه².

ويقصد بأهلية التقاضي :مدى صلاحية الشخص من الناحية القانونية في مباشرة إجراءات التقاضي وهي نفسها الأهلية المشترطة في إبرام التصرفات القانونية لكل شخص بلغ سن الرشد القانوني المحدد ب 19 سنة.³

¹ انظر المادة 13 من القانون 09/08.

² يرى الفقهاء إن الأهلية شرطاً لصحة الدعوى ولا شرطاً لقبولها.

³ انظر المادة 40 من القانون 58/75.

ثانيا-شروط تتعلق بالعريضة الإفتتاحية :

1- العريضة الإفتتاحية: هي صحيفة يدعو بها الخصم خصمه بالحضور للمحكمة، فهي تعلن بناء على طلب المدعي ويترتب على إعلانها أن تعتبر الدعوى قائمة والخصومة أيضا ولهذا فالدعوى تعلن بغير علم القاضي أو تدخله ويترتب على هذا الإعلان سريان كافة الآثار (قطع التقادم، سريان الفوائد..... إلخ¹)

كما يجب أن تشمل العريضة عدة بيانات لازمة لصحتها و هي :

لقد جاء في المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية و الادارية: " ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة موقعة ومؤرخة ،وتودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد من نسخ يساوي عدد الأطراف، كما نصت المادة 15 " يجب أن تتضمن عريضة إفتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا ،على البيانات التي التالية²:

- الجهة القضائية: التي ترفع أمامها الدعوى.
- إسم ولقب المدعي و موطنه.
- إسم ولقب وموطن المدعي عليه.
- تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثلة القانوني و الإتفاقي.
- عرض موجه للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى .
- الإشارة إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى عند الاقتضاء .

تظهر أهمية ذكر هذه البيانات في عريضة رفع الدعوى فيما يلي:

- تاريخ رفع الدعوى: يجب أن تكون عريضة رفع الدعوى مؤرخة ،حيث تصير الدعوى المرفوعة وتنتج آثار القانوني من خلال هذا التاريخ³.
- توقيع الدعوى من قبل المدعي أو وكيله (محاميه).⁴

¹ أعمار بلغيث، مرجع سابق، ص86.

² انظر المادة 15 من القانون 09/08.

³ انظر المادة 14 من القانون 09/08.

⁴ انظر المادة 10 من القانون 09/08.

- الجهة القضائية: وهي المحكمة المرفوعة أمامها الدعوى ويجب أن يحدد المدعي للمدعي عليه المحكمة المطلوب حضوره أمامها تحديد دقيقا.
- أطراف الخصومة و موطنهم: ويقصد بها المدعي والمدعي عليه وموطنهم للإعلان على الأوراق المتعلقة بالدعوى.
- عرض وقائع الدعوى: يجب أن تشمل صحيفة الدعوى وقائع الدعوى وطلبات للمدعي وأسانيده القانونية، والغرض من هذا الإيضاح هو أنه ينتج للمدعي عليه فكرة وافية عن المطلوب منه لكي يستعد لإعداده ودفاعه قبل الجلسة، و أيضا يعين هذا الإجراء القاضي المكلف بالدعوى على تكوين فكرة واضحة عنها تساعد على تحديد المواعيد اللازمة للتحضير¹.

المطلب الثاني: إجراءات رفع دعوى منازعة الشهر العقاري

تتم رفع دعوى منازعة الشهر العقاري وفق الإجراءات التالية:

الفرع الأول: قيد الدعوى

الأصل أنه واجب على المدعي متى تم تحديد عريضة الدعوى حيث أنه صاحب المصلحة في التعجيل في فصل في الدعوى، أن يتقدم إلى كتابة ضبط المحكمة التي يريد رفع الدعوى أمامها، كما يجوز أن يقوم بالقيد المدعي عليه إذا لم يقم المدعي بذلك وكان للمدعي عليه مصلحة في تعجيل بنظر في الدعوى إلا أنها حالة نادرة جدا.

وفي حالة عدم قيد الدعوى وحلت الجلسة المحددة فإن الدعوى لا تعرض على المحكمة ولا تنتظر لأنها لم تصل إلى علم القاضي إلا أنها تبقى قائمة منتجة لأثارها.

¹ أعمار بلغيث، مرجع سابق، ص 87.

الفرع الثاني: دفع الرسوم:

لا تقيد العريضة رفع الدعوى إلا بعد دفع الرسوم المحددة قانوناً ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ، و يفصل رئيس الجهة القضائية في كل نزاع يعرض عليه حول دفع الرسوم بأمر غير قابل للطعن.¹

الفرع الثالث: تبليغ العريضة

وهو أن يعلم الشخص أو الأطراف المتنازعة بما يتخذ ضده من إجراءات وذلك لتمكينه من المواجهة والدفاع على نفسه ويكون ذلك عن طريق التبليغ، حيث لا يستطيع الخصم مباشرة حق الدفاع إلا إذا علم بطلبات خصمه و دفعه وحججه الواقعية والقانونية. ويتمثل حق الدفاع في: حق الإستعداد ، حق الحضور، حق الإستعانة بمحامي، حق العلم بالإجراءات . ويكون هذا التبليغ عن طريق محضر قضائي.²

الفرع الرابع: إجراءات الحضور والغياب

ويقصد بذلك مثل الخصوم أمام الجهة القضائية بأنفسهم أو من يوكلهم، فالوكالة في الخصومة جائزة قانوناً إلا أن للمحكمة حق بأن تأمر بحضور الخصم بنفسه لإستجوابه، سواء من تلقاء نفسها أو بطلب من خصمه.

وتتحصر الوكالة في الخصومة في المحامين، الأقارب، والأصهار إلى الدرجة الثالثة بشرط قبول المحكمة ذلك.³

أما الغياب وهو عدم مثل الخصوم أمام الجهة القضائية أو عدم تقديم المدعي عليه طلبات عند حضوره بمفرده، أوجب على المحكمة أن تقرر من تلقاء نفسها شطب الدعوى و إستبعادها من جدول القضايا و إلزام المدعي بالمصاريف وتبقى الدعوى قائمة.

¹ انظر المادة 17 من القانون 09/08.

² ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 246 و 247.

³ عمار بلغيث، مرجع سابق، ص 90.

و إذا أستمريت الدعوى مشطوبة 06 أشهر و لم يعجلها أحد الخصوم، أعتبرت كأنها لم تكون فتزول جميع الإجراءات التي تمت فيها و الآثار التي تترتب عنها.¹

الفرع الخامس: صدور الحكم

بعد الإنتهاء المنازعة وبعد فهم القاضي لحجج الخصوم في الدعوى وتحليل واقعها وتحري وجه الحقيقة من خلال فهمه لهذا الواقع، يصدر الحكم قضائي يقرر فيه الحق الموضوعي أو يرفع الإعتداء الذي وقع فتتحقق بذلك الحماية القانونية لصاحب المصلحة.

ويصدر الحكم بعد المداولة فيه من طرف القاضي الناظر في الدعوى مع أعضاء المحكمة، ثم ينطق في جلسة علنية ويحرر الحكم وفقاً للشكل القانوني.²

لقد أوجب المشرع للبعض الأحكام بعد صدورها الإعلان والتبليغ عليها إلى الخصم لتتحقق بذلك علمه بمنطوق و أسبابه علماً يقينا وتمكين المحكوم له بالتنفيذ.

يبدأ سريان مواعيد الطعن في الأحكام القضائية من تاريخ التبليغ أو الإعلان.

¹ أعمار بلغيث، مرجع سابق، ص ص92 و93.

² أنظر المواد 296 إلى 276 من القانون 09/08.

المبحث الثاني:

الإجراءات المتبعة أمام الجهات القضائية الإدارية

سأتطرق في هذا المبحث إلى إجراءات المتبعة أمام الجهات القضائية الإدارية للفصل في منازعة الشهر العقاري بصفتها الجهة الأصلية للفصل في قرارات الصادرة عن المحافظ العقاري الممثلة في: رفض الإجراء أو الإيداع أو رفض الترقيم أو إلغاء الدفتر العقاري¹. حيث تعمل هذه الجهة بإلغاء القرارات الغير مشروعة والمخالفة للقانون عن طريق دعوى إدارية هي دعوى إلغاء، التي يرفعها أحد الأفراد أمام القضاء الإداري يطلب فيها إعدام قرار إداري مخالف للقانون.²

وقبل أن أتطرق إلى إجراءات رفع الدعوى الإلغاء في منازعة الشهر العقاري. سأتناول في المطلب الأول تعريف دعوى الإلغاء وشروط قبولها.

المطلب الأول: تعريف دعوى الإلغاء وشروط قبولها

حسب المادة 143 في الدستور الجزائري المعدل 2008 " ينظر القضاء في طعن في قرارات السلطات الإدارية."

أي أن القانون الجزائري يسمح بالطعن بإلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن مختلف السلطات الإدارية أمام الهيئات القضائية الإدارية،³ ومن بين هذه القرارات، القرارات التي تصدر عن المحافظ العقاري.

¹ ريم مراحي، مرجع سابق، ص 145، والمادة 112 من المرسوم 63/76.

² أنظر المادة 24 من الأمر 74/75.

³ أنظر المادة 143 من الدستور المعدل في 2008.

الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء وخصائصها

أولاً: تعريف دعوى الإلغاء:

هي تلك الدعوى التي يرفعها صاحب المصلحة أو من ينوب عنه أمام القضاء المختص، وخلال الميعاد المقرر قانوناً لرفع دعوى طالبا فيها إبطال قرار إداري يعتقد عدم مشروعيته.¹

ثانياً: خصائص دعوى الإلغاء

1- دعوى قضائية: سلطة القاضي في الإدارة فيها تقتصر على مجرد الحكم بإلغاء القرار الإداري الغير مشروع وهي دعوى ترفع وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08.

2- طعن موضوعي أو عيني: فهي لا تتسم بالطابع الشخصي لأن الغرض منها مهاجمة القرار الإداري وليس مصدر القرار فهي تتسم بالطابع الموضوعي أو العيني.

3- دعوى تحكمها إجراءات خاصة: تختلف عن باقي الإجراءات الدعاوى الأخرى في الميعاد، الجهة المختصة، شكل العريضة، الشروط التكوينية.

4- دعوى مشروعية: لأن الهدف منها هو الحفاظ على مبدأ المشروعية من خلال إعدام القرارات الغير مشروعة أي كانت الجهة المصدرة لها.²

الفرع الثاني: شروط قبول دعوى الإلغاء

وهي جملة من الشروط التي يتطلبها القانون حتى يمكن للقضاء الفصل في موضوع الدعوى وفي حالة تخلف أي شرط منها يحكم القاضي بعدم قبول الدعوى، وهي شروط من النظام العام يثيرها الخصم أو القاضي من تلقاء نفسه.³

¹ عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هومة، دون طبعة، سنة 2012، ص 96.

² حاحا عبد العالي: محاضرات في المنازعات الإدارية لطلبة الكفاءة المهنية للمحاماة، جامعة بسكرة، دفعة 2010/2009 ص 19.

³ عبد القادر عدو، مرجع سابق، ص 103.

أولاً - محل الطعن (القرار):

وهو أن يكون عمل قانوني إدارياً صادراً عن جهة إدارية من شأنه، إحداث أثر قانوني في مراكز القانونية للطاعن كأن يلحق به ضرر، وهي العناصر التي تنطبق على قرارات المحافظ العقاري (رفض الإيداع أو الإجراء أو الإشهار أو الترقيم)¹

ثانياً - الطاعن: يجب أن تتوفر في الطاعن 3 شروط وهي (الصفة، المصلحة والأهلية)²

1- الصفة: وهي القدرة على اللجوء إلى القضاء بقصد الدفاع على حق أو مصلحة، حيث تتوفر الصفة كلما وجدت مصلحة شخصية مباشرة لرافع الدعوى³.

2- المصلحة: المبدأ هو لا دعوى بدون مصلحة وهو الأصل في قانون المرافعات والمقصود بالمصلحة في دعوى الإلغاء هي أن يكون لرافع الدعوى من المقدر له أن يتواجد في وضع يستهدفه القرار كأن تكون مصلحة محتملة مثلاً⁴.

3- الأهلية: تخضع الأهلية لقواعد القانون المدني، والتي تثبت إن أهلية التقاضي لكل شخص بلغ سن 19 سنة متمتعاً بقواه العقلية، فإذا كان ناقص الأهلية لصغر سنه أو عته أو جنون ناب عنه ممثله المادة (40 و 41) من القانون المدني⁵. كما تبثت للأشخاص المعنوية متى اكتسبت الشخصية القانونية.

ثالثاً - الميعاد: ترفع دعوى الإلغاء وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية خلال 04 أشهر سواء أمام المحاكم أو مجلس الدولة، وتحسب مدة الطعن كاملة وتامة طبقاً لقاعدة الميعاد كاملاً التي أوردتها المادة 405 من ق إ م إ 09/08.

كما يمكن تمديد أجل الطعن في عدة حالات تتمثل في حالات الوقف أو القطع.

1- حالات الوقف: بعد المتقاضي من إقليم الدولة، العطلة الرسمية.

¹ ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 283، 284.

² أنظر المادة 13 من القانون 09/08.

³ عبد الغني بسيوني عبد الله، القضاء الإداري، منشأة المعارف، مصر، سنة 1996، ص 489.

⁴ عبد القادر عدو، مرجع سابق، ص 117.

⁵ انظر المواد 40 و 41 من القانون المدني.

2- حالات القطع: الطعن أمام جهات قضائية إدارية غير مختصة، طلب مساعدة قضائية وفاة المدعي أو تغيير أهليته، القوة القاهرة .

رابعاً- شروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى:

يشترط لقبول دعوى الإلغاء لقرارات المحافظ العقاري أمام الهيئة القضائية الإدارية أن يقدم الطاعن إذا كان شخصاً طبيعياً، أو الممثل القانوني إذا كان شخصاً معنوياً، عريضة إفتتاح دعوى يجب أن تكون منظمة البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من ق إ م إ ، كما يجب أن تكون موقعة من طرف محامي وهذا ما تنص عليه المادة 815 و 827.

وجوب إرفاق القرار الإداري (رفض الإجراء أو الإيداع أو الشهر) مع عريضة رفع الدعوى وهذا ما نصت عليه المادة 819 من ق إ م إ ما لا يوجد مانع مبرر.

شروط قبول دعوى الإلغاء تقديم الإيصال المثبت لدفع الرسم القضائي طبقاً لقانون المالية حيث يختلف المبلغ باختلاف درجة الهيئة القضائية المختصة (المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة) وموضوع النزاع.¹

المطلب الثاني: إجراءات رفع دعوى منازعة الشهر العقاري

(الإلغاء) أمام القضاء الإداري

ترفع الدعوى الإدارية لمنازعة الشهر العقاري أمام الجهة القضائية المختصة بعريضة إفتتاحية موقعة من طرف محامي، وتتضمن الوقائع والطلبات والوثائق التي تؤسس عليها، كما يمكن للمدعي أن يتقدم بعريضة إضافية تتضمن تفصيلاً لهذه الوقائع المادة 850 ق إ م إ.

تقيد العريضة حالاً في سجل خاص تبعاً لترتيب ورودها مع بيان أسماء وألقاب الخصوم ورقم القضية وتاريخ أول جلسة.²

¹ محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، سنة 2009 ص 171 .

² المادة 823 القانون 09/08.

يقوم كاتب الضبط بإرسال وعرض العريضة إلى رئيس المحكمة الإدارية خلال مدة غير محددة أو خلال 08 أيام للرئيس المجلس الدولة، وبعد الإطلاع عليها يقوم رئيس الجهة المختصة بإرسالها إلى رئيس تشكيلة الحكم للفصل في المنازعة.¹

وعملاً بمبدأ الوجاهية يتم تبليغ المذكرات الرد إلى الخصوم تحت إشراف القاضي المقرر، ويتولى هذا الأخير بناء على ظروف القضية تحديد الآجال الممنوحة للخصوم لتقديم مذكرات وتبليغ نسخ الوثائق المرفقة بالعرائض والمذكرات إلى الخصوم بنفس الأشكال المقررة لتبليغ المذكرات.²

يتم تقديم المذكرات والمستندات خلال الآجال التي يحددها العضو المقرر، ويترتب عن عدم تقديم المذكرات والمستندات و حسب المادة 850 من ق إ م إ: " إذا لم يقدم المدعي رغم الأعذار الموجه له المذكرة الإضافية التي أعلن عن تقديمها ولم يتم بتحضير الملف يعد متنازلاً".³

وبالنسبة للمدعي عليه تنص المادة 851: "إذا لم يقدم المدعي عليه رغم أعذار أية مذكرة يعتبر قابلاً بالوقائع الواردة في العريضة، وإذا لم تسعف المذكرات والسندات القاضي في تكوين قناعته حول الحل الواجب تطبيقه على موضوع النزاع، فإن بإمكانه أن يختار ما يناسب القضية من تدابير التحقيق كطلبات التوضيح والوثائق، فحص الوثائق والمستندات، معاينة الأمكنة، الخبرة..... الخ".⁴

و بعد أن تتعقد جلسة علنية، تتداول هيئة الحكم لتصدر حكمها أو قرارها فصلاً في النزاع الإداري.

يخضع القرار الفاصل للنزاع إلى مجموعة من القواعد تتعلق أساساً بإعداده وبياناته والنطق وتبليغه وتنفيذه.⁵

¹ محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 307.

² عبد القادر عدو، مرجع سابق، ص 186.

³ انظر المادة 850 من القانون 09/08.

⁴ عبد القادر عدو، المرجع نفسه، ص 189.

⁵ محمد الصغير بعلي، المرجع نفسه، ص 346.

يتم النطق بالحكم في جلسات علنية وهذا ما نصت عليه المادة 144 من الدستور "تعلل الأحكام القضائية وينطق بها في جلسات علنية ثم يتم تبليغ القرار والحكم الخصوم في موطنهم عن طريق المحضر القضائي".¹

¹ المادة 894 من القانون 09/08.

المبحث الثالث:

طرق الطعن في الأحكام الإدارية والقضائية لمنازعة الشهر العقاري

قد يخطأ القاضي الدرجة الأولى في تقدير وقائع النزاع وقد يخطأ في تطبيق القانون وقد يحكم بما لم يطلب منه أو أكثر مما طلب منه، وقد يحكم بناء على أسانيد ووثائق غير صحيحة، ولتصحيح ذلك فالسبيل الوحيد لمراجعة الحكم بإحدى الطرق الطعن التي قررها القانون.

المطلب الأول: طرق الطعن في الأحكام القضائية لمنازعة الشهر العقاري

تنتهي منازعة القضائية للشهر العقاري بصدور حكم قضائي يقرر الحق الموضوعي أو يرد الإعتداء الذي وقع، فتتحقق بذلك الحماية القانونية التي يسعى إليها صاحب المصلحة في الدعوى، والحكم هو نتاج الجهد الذي يبذله القاضي في فهم الحجج في الدعوى وتحليل واقعها وتحري وجه الحقيقة من خلال فهمه للواقع.¹

وبصدور الحكم فإن المحكمة تستنفد سلطاتها إزاء المسألة التي فصلت فيها، ويتم بذلك تقرير الحقوق وتدعيمها، وتكتسي هذه الأحكام حجية الأمر المقضي فيه.

وقد يخطئ القاضي في الحكم كونه إنسانا فيما يصدره من أحكام، فمن الإنصاف إتاحة الفرصة أمام المحكوم عليه لإصلاح هذا الخطأ بموجب طرق الطعن التي نظمها القانون.²

الفرع الأول: طرق الطعن العادية

إن طرق الطعن العادية في التشريع الجزائري هي المعارضة والاستئناف والتي سأتناولها فيما يلي :

¹ ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 255.

² المرجع نفسه، ص 262.

أولا المعارضة:

هي الطريقة الطعن في الأحكام الغيابية، وعليها لا يجوز الطعن بالمعارضة في الأحكام الحضورية أو الإعتبارية الخاصة بتسليم التكليف بالحضور إلى الشخص المعلن عليه .

وترفع المعارضة أمام محكمة التي أصدرت الحكم الغيابي، والحكمة منها هي إتاحة الفرصة للخصم الذي تغيب أن يبدئ دفاعه أمام ذات المحكمة، ولهذا فإن المعارضة في الحكم هي حماية حق الدفاع إذ لا يجوز أن يحكم لشخص دون سماع دفاعه.¹

إن الأصل الصحيح المتفق عليه مع طبيعة العمل القضائي هو أن تصدر الأحكام بعد سماع المحكمة لأقوال و دفوع طرفي النزاع، وقد منع بعض الفقهاء المسلمين كالحنفية إصدار الأحكام غيابيا وفي رواية أحد الحكم على الغائب² ودليلهم في ذلك قوله تعالى: "وإذا دعوا إلى الله ورسوله ليحكم بينهم إذا فريق منهم معرضون".³

و الاعتراض على الحكم الغيابي في القوانين الحديثة هو أحد الطرق الطعن العادية فيجوز سلوكه لمجرد عدم رضاء المحكوم عليه بالحكم أي كان سبب عدم رضائه سواء كان متعلق بالوقائع أو بالقانون ولا يجوز تنفيذ الحكم مدام قابل للطعن فيه بهذا الطريق و لا يجوز سلوك طرق الطعن غير العادية (إعادة المحاكمة) مدام الطعن فيه بطريق الاعتراض عن الحكم الغيابي جائز.⁴

ولصحة التكليف أوجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية إحترام أحكام المادة 406 و ما يليها على الأخص وجوب التبليغ الرسمي شخصا على اليد المحضر القضائي، والمحضر يجب أن يتضمن البيانات المحدد على سبيل الحصر في المادة 407 من ذات القانون، وفي

¹ عمار بلغيث، مرجع سابق، ص131.

² غسان مدحت خير الدين، طرق الطعن في الأحكام، دار الراجحة للنشر والتوزيع، الأردن، عمان، سنة 2012، ص23.

³ سورة النور الآية (48).

⁴ المرجع نفسه، ص25

حالة المخالفة يجوز المطالبة ببطلانه، كما بين القانون كيفية تبليغ الشخص الإعتباري والشخص المعنوي والساعات والأيام التي لا يجوز فيها القيام بأي تبليغ رسمي.¹

ترفع المعارضة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم أو القرار الغيابي، وترفع حسب الأشكال المقررة لعريضة إفتتاح الدعوى، ويجب أن تكون مرفقة تحت طائلة عدم القبول شكلا بنسخة من الحكم المطعون فيه.²

ثانيا الإستئناف: هو طريقة من طرق الطعن العادية يهدف إلى مراجعة أو إلغاء أو إصلاح الحكم الصادرة عن المحكمة الابتدائية أو إصدار حكم جديد في النزاع أو بتعديله، ويتم مباشرته أمام الدرجة الثانية من درجات التقاضي.³

و الإستئناف هو حق للمدعي والمدعي عليه فلا يجوز أن يتمتع به خصم عن الآخر ضمانا للعدالة والمساواة بين الخصمين وتنفيذ لمبدأ التقاضي على درجتين الذي هو من النظام العام.⁴

وينتج عن الإستئناف طرح النزاع على المحكمة درجة الثانية لتصل فيه من جديد ولها كل ما للمحكمة الدرجة الأولى من سلطة في هذا الصدد.

وتطرح على المحكمة الدرجة الثانية طلبات موضوعية التي بدأت أمام المحكمة الدرجة الأولى، وما فصلت فيه ورفع عنه الإستئناف، فهو ينقل الدعوى بحالتها التي كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع فيه الإستئناف،⁵ وينتج عن الطعن بإستئناف توقيف تنفيذ الأحكام.

¹ يوسف دلاندة، طرق العادية وغير العادية في الأحكام الصادرة عن القضاء الإداري والقضاء العادي، دارهومة، الجزائر، طبعة 2009، ص 25.

² المواد 328.329.330 من القانون 09/08.

³ يوسف دلاندة، مرجع سابق، ص 33.

⁴ انظر المادة 06 من القانون 09/08.

⁵ المادة 340 من القانون 09/08.

ولقد حدد آجال الطعن بالإستئناف بشهر واحد يبدأ من تاريخ تبليغ الحكم إذا كان حضورياً، ومن تاريخ إنتفاء مهلة المعارضة إذا كان غائباً.¹

ويمدد أجل الإستئناف إلى شهرين إذا تم التبليغ الرسمي في موطن المعني المختار كما تمدد آجال الإستئناف لمدة شهرين للأشخاص المقيمين خارج إقليم الوطن.²

إجراءات الاستئناف :

يرفع الإستئناف بعريضة يبين فيها أسباب الطعن موقعة من الخصم أو المحامي، تودع لدى أمانة الضبط الجهة المستأنفة (المحكمة الدرجة الثانية).

يجب على المستأنف أن يبلغ المستأنف عليه بعريضة الإستئناف بـ 20 يوماً على الأقل قبل تاريخ انعقاد الجلسة عن طريق محضر قضائي.³

الفرع الثاني: طرق الطعن الغير العادية

إلى جانب طرق الطعن العادية نص القانون على طرق أخرى للطعن هي طرق الغير العادية، وذلك لزيادة حرص المشرع على سلامة الأحكام القضائية من ناحية وحماية لحقوق من ناحية أخرى.⁴

و قد أجاز القانون هذه الطرق في الأحوال معينة ولأسباب خاصة على الطاعن أن يقدم الدليل على جواز حقه في الطعن لإصلاح عيب محدد في الحكم.⁵

و تتمثل طرق الطعن الغير العادية في: الطعن بالنقض الطعن عن طريق الإلتماس إعادة النظر و إعتراض الغير الخارج عن الخصومة.

¹ المادة 336 من القانون 09/08.

² -يوسف دلاندة، مرجع سابق، ص 46.

³ - المرجع نفسه، ص 47.

⁴ عمار بلغيث، مرجع سابق، ص 138.

⁵ ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 271.

أولاً: الطعن بالنقض: هو الطريق الغير عادي يطعن به في الأحكام النهائية أمام المحكمة العليا وذلك بسبب مخالفة الحكم المطعون فيه للقانون، ويرفع الطعن بالنقض أمام المحكمة العليا وذلك في الأحكام النهائية الصادرة عن المجالس القضائية، وعن المحاكم في حدود اختصاصها أما الأحكام الغير نهائية لا يجوز الطعن فيها بالنقض.¹

ترفع الطعن بالنقض في أجل شهرين يبدأ من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم المطعون فيه إذا تم شخصياً، ويمدد الأجل الطعن بالنقض إلى 03 أشهر إذا تم التبليغ الرسمي في موطنه الحقيقي أو المختار.²

ثانياً: إجراءات الطعن بالنقض

يرفع الطعن بالنقض بتصريح أو بعريضة أمام أمانة ضبط المجلس القضائي الذي صدر في دائرة اختصاص الحكم موضوع الطعن وهذا وفقاً للمادة 560 من ق إ م إ.

يتم التصريح بالنقض عن طريق الطاعن أو محاميه في محضر يعده أمين الضبط الرئيسي لدى محكمة العليا، أو المجلس القضائي أو أمين الضبط الذي يفوضه لهذا الغرض (المادة 362 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08).³

لقد نصت المادة 358 من ق إ م إ على الأوجه التي يجب الطعن فيها بالنقض كما يجوز للمحكمة أن تبتدئ من تلقاء نفسها وجهاً أو عدة أوجه للطعن.

وينجم عن الطعن بالنقض آثار منها:

أنه ينقل النزاع من المحاكم والمجالس إلى المحكمة العليا في حدود المسائل القانونية التي تتعلق بالطعن، فهو لا يطرح أمام المحكمة النزاع برمته وإنما تقتصر سلطة محكمة النقض على مجرد تقدير المبادئ القانونية في النزاع دون تطبيقها أو الفصل في الموضوع.

- غير موقف لتنفيذ الحكم المادة 361 من ق إ م إ.

¹ أعمار بلغيث، مرجع سابق، ص 144.

² انظر المادة 354 من القانون 09/08.

³ المادة 362 من القانون 09/08.

الطعن عن طريق إلتماس إعادة النظر:

التماس إعادة النظر هي طريقة من طرق الطعن الغير عادية تهدف إلى إعادة النظر في الدعوى المحكوم فيها من المحاكم الابتدائية بدرجة الأخيرة أو من المجالس القضائية وذلك أمام نفس الجهة التي أصدرت الحكم.

ويفترض في من يطعن بالإلتماس إعادة النظر أنه لم يعد بإمكانه الطعن بالطرق العادية ولو كانت غيابيا قابلة للطعن بالمعارضة كون الحكم قد صدر غيابيا لا يمنع من إعتبره نهائيا مدام غير قابل للطعن فيه بالإستئناف.¹

ويميز الطعن بالإلتماس إعادة النظر عن طرق الطعن العادية انه ليس المقصود به إصلاح الحكم الذي يتظلم منه الخصم وإنما يرمي إلى محو الحكم ذاته ليعود مركز الملتمس في الخصومة إلى ما كان عليه قبل صدور الحكم، ويتمكن بذلك من مواجهة النزاع من جديد والحصول على حكم آخر بعد أن تخلص من قوة الشيء المقضي فيه.²

إن الأحكام القابلة للإلتماس هي الأحكام الصادرة بصفة نهائية سواء كانت هذه الأحكام الصادرة من المحاكم الإستئناف أو المحاكم الدرجة الأولى قطعية، ويرفع الطعن إعادة النظر أمام نفس المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه خلال مدة شهرين يبدأ سريانه من تاريخ ثبوت التزوير أو تاريخ اكتشاف الوثيقة المحتجزة.³

لا يجوز الطعن بالتماس إعادة النظر ضد الحكم أو القرار الصادر في الإلتماس بناء على قاعدة لا يرد الإلتماس على إلتماس.

¹ عمار بلغيث، مرجع سابق، ص 139.

² ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 274.

³ المادة 393 من القانون 09/08.

ثالثاً: الطعن عن طريق إعتراض الغير الخارج عن الخصومة

تعريف إعتراض الغير الخارج عن الخصومة :

هو إعتراض الخارج عن الخصومة على الحكم الصادر فيها وهو حق منحه القانون لطائفة من الأشخاص ممن تضرروا من الحكم الصادر في الخصومة ليتمكنوا من رفع الضرر اللاحق بهم من جراء هذا الحكم الذي لا حجة له عليهم، و لا يمتد أثره إليهم قانوناً وعليه فإن الإعتراض الغير الخارج عن الخصومة لا يعد طريقة من طرق الطعن في الأحكام لأن اللجوء لهذه الطرق لا يكون إلا لمن كان خصماً في الدعوى التي صدر فيها الحكم المراد الطعن فيه.¹

يرفع الإعتراض ممن له المصلحة ولم يكن طرفاً ولا ممثلاً في الحكم أو القرار أو الأمر المطعون فيه.²

يجوز لدائنين أحد الخصوم أو خلفهم حتى ولو كانوا ممثلين في الدعوى تقديم إعتراض الغير الخارج على الخصومة على الحكم أو القرار ويشترط أن يكون هذا الحكم أو القرار قد مس بحقوقهم بسبب الغش أو التزوير.....الخ.

يرفع الإعتراض خلال أجل حدته المادة 382 من ق إ م إ ب 15 سنة تسري من تاريخ تبليغ صدور الحكم ما لم ينص القانون على خلاف ذلك وخلال شهرين من تبليغ الرسمي للحكم أو القرار أو الأمر إلى الغير، كما يرفع الاعتراض وفقاً للأشكال المقررة لرفع الدعوى ويقدم أمام الجهة القضائية التي أصدرت الحكم المطعون فيه.

وعند صدور الحكم في الإعتراض فإن قبله القاضي أقتصر حكم على إلغاء أو تعديل الحكم أو القرار المطعون به ويبقى آثاره ساري إزاء الخصوم الأصلية، أما إذا قضى القاضي برفض الإعتراض على المعترض دفع غرامة مدنية من 10.000 دج إلى 20.000 دج.

¹ ليلي أبيض، مرجع سابق، ص 277.

² انظر المادة 381 من القانون 09/08 ..

المطلب الثاني: طرق الطعن في الأحكام الإدارية

لمنازعة الشهر العقاري

تسمح طرق الطعن في الأحكام الإدارية بإعادة النظر فيها لتدارك ما قد تتضمنه من أخطاء في تطبيق القانون في المنازعة القضائية وذلك بإعادة عرض النزاع للنظر فيه مرة أخرى أو مرتين فيعرض النزاع على درجتين أو ثلاث من درجات التقاضي.¹

وتنقسم طرق الطعن في الأحكام الإدارية هي الأخرى إلى قسمين: طرق الطعن العادية وطرق الطعن الغير العادية.

الفرع أول: طرق الطعن العادية

لقد نظم قانون الإجراءات المدنية والإدارية طرق الطعن العادية في الأحكام والقرارات القضائية الإدارية بالمواد 945 إلى 955 وتتمثل هذه الطرق في: المعارضة و الإستئناف.

أولاً: الإستئناف

يتم بواسطته الطعن في الأحكام الابتدائية التي تصدر من المحاكم الدرجة الأولى أمام محكمة أعلى من المحكمة التي أصدرت الحكم بهدف إلغاء الحكم المطعون فيه أو تعديله فهو ينقل الدعوى بحالتها التي كانت قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الإستئناف.²

ولقد وضع القانون قاعدة ومبدأ عاما تكون فيه جميع القرارات الصادرة من المحاكم قابلة للطعن فيها بالإستئناف أمام مجلس الدولة وقد نصت المواد 949 إلى 952 من ق إ م إ على القواعد الأساسية المتعلقة بالطعن بالإستئناف.³

¹ إسماعيل إبراهيم البدوي، طرق الطعن في الأحكام الإدارية، دارا لفكر الجامعي، الاسكندرية، طبعه 2013، ص1.

² المرجع نفسه، ص193.

³ انظر المواد 949 إلى 952 من القانون 09/08.

كما جاءت المادة 10 من القانون العضوي 01/98 المتعلق بمجلس الدولة لتنص على ما يلي: "يفصل مجلس الدولة في الإستئناف في القرارات الصادرة إبتدائيا من المحاكم الإدارية وجميع الحالات ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".¹

كما نصت أيضا الفقرة الثانية في المادة الثانية من قانون 02/98 المتعلق بالمحاكم الإدارية بقولها: "أحكام المحاكم الإدارية قابلة للإستئناف أمام مجالس الدولة ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".²

أ- شروط قبول الطعن بالإستئناف:

طبقا للقانون العضوي 01/98 السالف الذكر وقانون الإجراءات المدنية و الإدارية 09/08 يجب توافر مجموعة من الشروط لقبول الطعن بالإستئناف أمام مجلس الدولة وهي:

1- أن يكون الحكم المطعون فيه مبدئيا صادر من المحكمة ابتدائية (الإدارية)

2- توافر الصفة المصلحة والأهلية في أشخاص الخصومة

3- إتباع الإجراءات الآتية: عريضة مستوفاة للشروط نسخة من الحكم المطعون فيه مع تقديم الإيصال المثبت لرسم القضائي.

4- الميعاد: المحدد بشهرين و يخفف الى 15 يوما بالنسبة للأوامر الإستعجالي ما لم توجد نصوص خاصة وتسري هذه الآجال من يوم تبليغ الرسمي للحكم أو الأمر للمعني أو من تاريخ انتفاء أجل المعارضة إذا صدر غيابيا.

ب- آثار الطعن بالإستئناف في الأحكام الإدارية

1- غير موقف للتنفيذ: ينقل النزاع برمته إلى قاضي الإستئناف للفصل فيه.

2- توقيع الغرامة إذا ثبتت للقاضي عن الإستئناف تعسفي والغرض منه الأضرار بالمستأنف عليه.

¹ انظر المادة 10 من قانون العضوي 01/98، المتعلق بمجلس الدولة ..

² انظر المادة 02 الفقرة 2 من القانون العضوي 02/98، المؤرخ في 30/05/1998، المتعلق بالمحاكم الإدارية.

ثانيا: المعارضة:

كما سلف الذكر في طرق الطعن العادية أمام الجهات القضائية العادية فإن الطعن بالمعارضة تكون عند صدور الأحكام الغيابية موجهة للمدعي عليه أو من تمت دعوته قانونا للحضور أمام المحكمة الإدارية ولم يحضر سواء بنفسه أو من يمثله ويشترط في الطعن بالمعارضة:

- أن يرفع الطعن من المدعي عليه وعادة ما تكون الإدارة (المحافظة العقارية) مصدرة القرار.

- أن يكون الحكم الصادر من الجهات القضائية الإدارية حكم أو قرار غيابي.

- يتم الطعن بالمعارضة بموجب عريضة مرفقة بنسخة الحكم أو قرار المطعون فيه بالمعارضة طبقا للشروط الشكلية الواجب توافرها.

وترفع العريضة والطعن أمام الجهة القضائية نفسها التي أصدر عنها الحكم والقرار المطعون فيه.

ومن آثار الطعن بالمعارضة : أنه موقف للتنفيذ وهذا ما ذهب إليه الإجتهاادات الأخيرة لمجلس الدولة إلى إمكانية وقف تنفيذ القرارات القضائية الصادرة عن المجالس القضائية إذا كانت محل الطعن بالمعارضة¹.

كما يعتبر الحكم الصادر في المعارضة حضوريا في مواجهة جميع الخصوم وغير قابل للمعارضة من جديد².

1 مجلس الدولة، قرار 13167 بتاريخ 2002/11/19 عن قابلية وقف التنفيذ، و محمد الصغير بعلي، المرجع السابق،¹ ص364.

² محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص365.

الفرع الثاني: طرق الطعن الغير العادية

لقد نظم قانون الإجراءات المدنية والإدارية طرق الطعن الغير العادية في الأحكام والقرارات القضائية و الإدارية في المواد 956 الى 969 والتي تتمثل في الطعن بالنقض إعتراض الغير عن الخصومة، إلتماس إعادة النظر.

أولا الطعن بالنقض :

المادة 110 من القانون العضوي 01/98 على أن " يفصل مجلس الدولة في الطعون بالنقض في القرارات الجهات القضائية والإدارية الصادرة نهائيا وكذا الطعون بالنقض في القرارات مجلس المحاسبة".¹

إن الطعن بالنقض في القرارات المترتبة عن دعوى الإلغاء في منازعة الشهر العقاري تنصب على القرارات النهائية الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية دون قرارات مجلس الدولة نفسه لأن الطعن بالنقض يكون أمام لجهات القضائية التي تعلقها التي أصدرت الحكم أو القرار محل الطعن.²

أما عن شرط الإجراءات التي يجب أن تتوفر في الطعن بالنقض لا تختلف عن باقي الشروط والإجراءات طرق الطعن الأخرى من حيث الطاعن ومحل الطعن والإجراءات قبول الطعن الميعاد .

إعتراض الغير الخارج الخصومة

هو طعن قضائي غير عادي يخول لكل ذي مصلحة لم يكن طرف في الخصومة الطعن في الحكم أو القرار الصادر إذا كان من شأنه إن يلحق الضرر به.³

¹ انظر المادة 11 من لقانون 01/98.

² محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 367.

³ انظر المادة 960 من القانون 09/08.

وفي هذا الصدد يجب أن يكون الطاعن من الغير الخارج عن الخصومة الذي صدر فيه القرار المطعون فيه إي لم يكن طرفا فيها وله مصلحة مادية أو المعنوية مستقلة عن مصلحة الأطراف الخصومة.

يتم الطعن بموجب عريضة مرفقة بإيصال ترفع أمام الجهة القضائية التي كان قد صدر منها القرار' (المادة 385 من ق إ م إ) هذه الأخيرة التي تحدد أجال رفع الطعن حيث يبقى هذا الآجال قائما لمدة 15 سنة تسري من تاريخ صدوره ما لم ينص القانون على خلاف ذلك كما حدد هذا الآجال شهرين من التبليغ الرسمي للحكم أو القرار أو الأمر إلى الغير.

ومن أثار الطعن الغير الخارج عن الخصومة الغرامة المالية للخصم الذي يرفض اعتراضه والتعويض للمعترض ضده أما إذا قبل الاعتراض يجب على أن يختصر القاضي قضائه على إلغاء أو تعديل مقتضيات الحكم أو القرار ويحتفظ هذا الأخير بآثاره إزاء الخصوم الأصلية.¹

إلتماس إعادة النظر

من المعلوم وكقاعدة إن الأحكام أو القرارات القابلة للطعن بإلتماس إعادة النظر هي تلك التي لا يجوز الطعن بها بالطرق العادية وقد كرس هذا قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 09/08 في المادة 966 وخلافا لما عليه الأمر بالنسبة للأحكام المحاكم الإدارية فان قانون 09/08 المذكور أعلاه نص صراحة على جواز الطعن بالإلتماس في القرارات الإدارية الصادرة عن مجلس الدولة.²

وقد حدد أجال الطعن في قرارات مجلس الدولة ب:

- شهرين إبتداء من تاريخ التبليغ الرسمي للقرار.
- شهرين من تاريخ إكتشاف التزوير.
- شهرين من تاريخ إسترداد الوثيقة المحتجزة بغير حق من طرف الخصم.

¹ محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص376.

² يوسف دلاندة، مرجع سابق، ص174.

كما تخضع عريضة الإلتماس للأشكال و الأوضاع التي أوجب القانون إخضاعها لسائر العرائض الإفتتاحية (تحديد الجهة القضائية-أطراف القرار الملتمس وتاريخه والجهة التي أصدرته وكذا موجز عن الوقائع).¹

يجب أن تختتم العريضة بالطلبات ويتم ختمها من طرف المحامي معتمد لدى مجلس الدولة.

¹ يوسف دلاندة، مرجع السابق، ص175.

ملخص الفصل الثاني

قد تفشل الجهات الإدارية في حل منازعات الناجمة عن عملية الشهر العيني وتأسيس السجل العقاري وفض جميع الاعتراضات و الإحتجاجات المتعلقة بعملية المسح والترقيم العقاري، مما يفتح المجال للأطراف المتنازعة اللجوء إلى جهات أخرى وهي الجهات القضائية المختصة معتمدا في ذلك على أهم وسيلة لحماية حقهم وضمانه وهي الدعوى القضائية. وتختلف منازعات الشهر العقاري المعروضة أمام الجهات القضائية، فمنها ما يختص بالنظر فيها القضاء الإداري كمنازعات الرامية إلى إلغاء قرارات المحافظ العقاري، ومنها ما يختص بها القضاء العادي، كمنازعات الترقيم المؤقت ومنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة. ولقد أوجب المشرع الجزائري على الأطراف المتنازعة عند اللجوء إلى القضاء إتباع إجراءات وشروط خاصة ضمن أجل محددة لرفع دعوى قضائية، كما أعطى سبل أكثر حماية للحق أمام الأحكام القضائية الصادرة عن الجهات القضائية المختصة والمتمثلة في الطرق الطعن العادية والغير العادية، وأحاطها هي الأخرى بشروط وأجال خاصة الواجب إتباعها من طرف المدعي أو والمدعي عليه. وقد نظم أحكام هذه الإجراءات المتبعة أمام الجهات القضائية قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 والمرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

الخاتمة

إن الشهر العقاري في الجزائر كان نظام متدبدا من البداية، وقد أثرت فيه عدة ظروف خصوصا الفترة الاستعمارية التي لم تخلف سوى مجتمع عرفيا، وعليه جاء المشرع الجزائري بنظام جديد للشهر العقاري وهو النظام العيني بعدما كان معتمدا على النظام الشخصي، ولقد تبنى المشرع الجزائري هذا النظام لتأسيس السجل العقاري العيني، وقد أصدر بذلك الأمر 74/75 والمرسومان التنفيذيان 63/76 و62/76.

تبدأ عملية تأسيس السجل العقاري وتتم بعدة مراحل وإجراءات بداية من قرار إعلان الوالي إلى الغاية إيداع الوثائق المسحية على مستوى البلدية والمحافظة العقارية لتجسيد عمليات الترقيم العقاري وتسليم الدفتر العقاري، وتعد عملية المسح الركيزة الأساسية في تأسيس السجل العقاري، فهو الذي يحدد ويعرف النطاق الطبيعي لعقارات على المجموعة التراب الوطني من تشكيل الوثائق المسحية التي تعتبر القاعدة الطبيعية للسجل العقاري.

لقد عمل المشرع الجزائري في ظل انتهاج النظام العيني بدلا من النظام الشخصي جاهدا لتقليل و تفادي المنازعات الشهر العقاري التي تثار أثناء عملية المسح أو بعد إيداع الوثائق المسحية على مستوى البلدية المعنية من خلال الاعتراضات والاحتجاجات، وأعلى مستوى المحافظة العقارية المختصة لتجسيد عملية الترقيم العقاري.

كما لا تقتصر المنازعة في الشهر العقاري على الاعتراضات والاحتجاجات التي تثار أثناء عملية المسح والترقيم بل تمتد إلى الحقوق التي تم إشهارها وذلك لإبطالها أو نقضها أو فسخها.

هذه الاجتهادات تهدف إلى الحد من العراقيل التي تصادف عملية التأسيس السجل العقاري للوصول إلى نتيجة وهي تصفية نهائية للوضعية العقارية، وقد عمل المشرع الجزائري أيضا على وضع أحكام تشريعية لتفادي أسباب نشوب هذه المنازعات ووضع آليات قانونية وإجراءات ، تهدف إلى التقليل والقضاء عليها وتسهيل الفصل فيها سواء أمام الجهات الإدارية أو الجهات القضائية، وهذا ما يؤدي إلى ضمان إستقرار الملكية بتثبيت حقوق الشرعية للملاك والحائزين على ملكيتهم، مما يعود بالإيجاب على إقتصاد الدولة واستقرار السوق العقاري.

وفي ظل التقليل من المنازعات الشهر العقاري عمدت المديرية العامة للأماكن الوطنية على إرسال مذكرات وتعليمات تبين فيها الإجراءات والحلول الواجب إتخاذها لتفادي هذا النوع من المنازعات وكيفه الفصل فيها إداريا أو أمام الجهات القضائية.

وعليه نستخلص من بحثنا هذا أن المشرع الجزائري قد وفق إلى حد بعيد لوضع أحكام تشريعية للحد من منازعات الشهر العقاري الناجمة عن إنتهاج النظام العيني بدلا من النظام الشهر الشخصي، إلا أنه من الصعب جدا الحكم على مدى نجاعة نظام الشهر

العقاري العيني في الجزائر كآلية لحماية الملكية العقارية وتطهيرها من النزاعات، في ظل إستمرار إنتهاج الإزدواجية في نظام الشهر العقاري، والتي تتوقف على إنتهاء عمليات المسح العام عبر كامل التراب الوطني.

وعلى ضوء ماتقدم سأحاول إبداء بعض الملاحظات والإقتراحات التي من خلال الدراسة والتفصيل الموضوعي يتعين الوقوف عندها نقادي لمنازعات التي تثار أثناء عملية الشهر العقاري:

1-الإسراع في وتيرة عمليات المسح الأراضي العام عبر كامل تراب الوطني وهذا لوضع حد للفترة الإنتقالية و إزدواجية نظام الشهر العقاري.

2-توعية المالكين وأصحاب الحقوق العينية بدور عملية المسح العقاري في تحديد الملكيات وضبطها لتحقيق الإستقرار في المعاملات العقارية، وذلك بتخصيص حملات إشهارية واسعة وإيصال محتوى عملية المسح إلى جميع المعنيين، والعمل على توسيع عمليات الإعلان عبر أنحاء الوطن وخارجه لتمكين جميع ذوي الحقوق ومن لهم مصلحة بحضور إلى العين المكان لتثبيت ملكيتهم ولتقادي تسجيلها باسم الغير وباسم مجهول أو باسم الدولة.

3-خضوع الأعوان المحققين للعملية تكوين مستمرة ومتواصلة بغرض الإطلاع على مختلف القوانين والشروط الواجب مراعاتها في عملية تأسيس السجل العقاري، والتي تسهل

عملية التحقيق العقاري من خلال فحص العقود المقدمة من الملاك، والتدقيق فيها لكي تكون نتائج التحقيق دقيقة، مما يقلل من الأخطاء وبالتالي تقادي الاحتجاجات والاعتراضات التي تؤدي إلى نشوب منازعات أثناء الشهر العقاري.

4- التدعيم بالوسائل البشرية والمادية لتسريع في إتمام عملية المسح العام وتأسيس السجل العقاري مما يؤدي كما سلف الذكر إلى الإستقرار العقاري والإقتصادي.

5- تآلية الإدارات المتخصصة في المجال المسح وتأسيس السجل العقاري كمديرية المسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري.

ملخص

لقد تبني المشرع الجزائري في إطار تأسيس السجل العقاري نظام الشهر العيني بدلا من نظام الشهر الشخصي معتمدا في ذلك على عملية المسح العام، و التي تعد الأساس المادي لعملية تأسيس السجل العقاري، كما لم يتخلى على النظام الشخصي في المناطق الغير ممسوحة، وقد أصدر في ذلك مجموعة من التشريعات والنصوص القانونية لتجسيد هذه العملية منها الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 والمرسومان التنفيذيان رقم 62/76 و 63/76 المؤرخان في 25/03/1975 والقانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 والمرسوم التنفيذي له 147/08 المؤرخ في 19/05/2005.

وبالرجوع إلى العمل الميداني نجد أن هذا النظام الذي أنتهجه المشرع الجزائري ورغم النصوص التنظيمية التي تحكمه، لا يخلو من المنازعات التي تثار أثناء عملية المسح أو أثناء عمليات التقييم العقاري على مستوى المحافظة العقارية لأسباب التي تم التطرق إليها من خلال بحثنا هذا، وقد عمل المشرع لجزائري جاهدا لتقليل من هذه النزاعات وفضها وإيجاد الحلول لها والفصل فيها واطع مجموعة من الإجراءات والطرق أمام الجهات الإدارية والجهات القضائية المختصة، و التي يجب على المتضرر اتبعها لحماية حقه، مبرزا ذلك من خلال النصوص القانونية المذكورة أعلاه .

وتختلف منازعات الشهر العقاري من جهة الإختصاص النظر فيها حسب طبيعة أطراف النزاع، منها ما يختص به القضاء العادي كالمنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة ومنازعات التقييم العقاري، ومنها ما يختص بها القضاء الإداري كمنازعات إلغاء قرارات المحافظ العقاري.

قائمة المصادر المراجع

أولا المصادر:

1-القرعان الكريم.

2-النصوص القانونية:

أ)-الداستير

1-دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادر بموجب المرسوم الرئيسي رقم: 438/96، المؤرخ في 07/12/1996، الجريدة الرسمية، العدد76، المؤرخة في: 08/12/1996، المعدل بالقانون رقم 03/02، المؤرخ في: 10/04/2002، الجريدة الرسمية، العدد25، المؤرخة في 14 افريل 2002، المعدل المتمم بالقانون 19/08 المؤرخ في: 15/11/2008 الجريدة الرسمية، العدد63، المؤرخة في 16/11/2008.والمعدل في فيفري 2016.

ب)-القوانين

1- القانون رقم09/08، المؤرخ في25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،العدد21 المؤرخ في23/04/2008.

2-القانون العضوي رقم01/98، المؤرخ في 30/05/1998، المتعلق بإختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله.

3-القانون العضوي رقم02/98، المؤرخ في 30/05/1998، المتعلق المحاكم الإدارية.

4-قانون المالية سنة 2008،الذي يبين رقم التسجيل وشهر سند الملكية وفقا للأحكام القانون والمرسوم التطبيقي له، والمتعلقان بعمليات التحقيق العقاري.

5- القانون رقم 02/07 ، المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق التحق العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 15 ، المؤرخ في 28/02/2007.

(ج)-الأوامر:

1-الأمر 58/75، المؤرخ في 29/12/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975.

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

(د)-المراسيم

1-المرسوم التنفيذي 62/76، المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976.

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

3- المرسوم 352/83، المؤرخ في 21/05/1983 ، المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21 المؤرخة في 24/05/1983.

4-المرسوم 65/91، المؤرخ في 02/03/1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 01 المؤرخة في 06/03/1991.

5-المرسوم التنفيذي 134/92، المؤرخ في 1992/04/07، المعدل والمتمم للمرسوم 63/76، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 26 المؤرخة في 1992/04/08.

6-المرسوم التنفيذي 147/08، المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 26 المؤرخة في 2008/05/25.

هـ)-التعليمات والمذكرات

1-التعليمية رقم 16، المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن مديرية العامة للأماكن الوطنية.

2- المذكرة 4312، المؤرخة في 1998/10/27، الصادرة عن المديرية العامة المذكرة للأماكن الوطنية .

3-المذكرة 4618، بتاريخ 2004/09/04، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية.

4-مجموعة النصوص والمذكرات والمنشورات الخاصة بأماكن الدولة والحفظ العقاري، المديرية العامة لأماكن الوطنية، سنة 2006 .

5-المذكرة 9180، المؤرخة في 2007/02/02، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية.

6-التعليمية رقم 03، المؤرخة في 2008/09/27، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري.

7-المذكرة 10787، بتاريخ 2008/11/29، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية.

8- المذكرة 5590 المؤرخة في 2013/06/06، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية.

9-المذكرة رقم 13086 ،بتاريخ 2013/12/30 ،الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

10- المذكرة 3883،المؤرخة في 2014/07/24 ،الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتضمنة كيفية معالجة خطأ القياس.

ثانيا: الكتب

1- إسماعيل إبراهيم البدوي ،طرق الطعن في الأحكام الإدارية، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، طبعة2013.

2- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وضعية وتحليلية، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، سنة 2013.

3- جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، سنة2006.

4- جمال سايس، الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري ، الجزء الأول، منشورات كليك الجزائر، الطبعة الثانية،2013.

5- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ،دار هومة، الجزائر، طبعة2003.

6- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر سنة 2013.

7- خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، سنة2011.

8- ريم مراحي ،دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر ، بدون سنة طبعة.

9- عبد الغني بسيوني عبد الله، القضاء الإداري، منشأ المعارف، مصر، سنة 1966.

10- عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هومة، دون طبعة، سنة2012.

11- عمار بلغيث ،الوجيز في الإجراءات المدنية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابه ،سنة 2009.

- 12- غسان مدحت خير الدين، طرق الطعن في الأحكام ،دار الرابة للنشر والتوزيع ،الأردن، عمان، سنة2012.
- 13- مجيد خلفوني،نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني لأشغال التربية الطبعة، الأولى، الجزائر، سنة 2005.
- 14- مجيد خلفوني،نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر طبعة 2011.
- 15- محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم والنشر والتوزيع، عنابة، سنة2009.
- 16- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الطبعة الثانية، سنة 2010.
- 17- يوسف دلاندة، طرق الطعن العادية والغير العادية للأحكام الصادرة عن القضاء الإداري والقضاء العادي،دار هومة، الجزائر،سنة2012.

ثالثا الرسائل الجامعية:

- 1- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق،قسم القانون الخاص(العقاري)، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، سنة 2010/2009.
- 2- سراي فتيحة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون ،الجزائر،سنة2012/2011.
- 3- طلحة محمد غليسي،الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة،سنة2014/2013
- 4- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري،رسالة دكتوراء في العلوم القانونية غير منشورة،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012.
- 5- محده جلول ،دور إعداد مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق الوادي، سنة 2015/2014.

المجلات:

- 1- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، سنة 2005.
- 2- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، سنة 2006.
- 3- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، سنة 2012.

المقالات العلمية

- 1- حمدي باشا عمر، شهر الدعاوى العقارية، مقال منشور، مجلة الوقف دورية داخلية متخصصة، العدد 09، جانفي 2009.
- 2- نويرة رشيد، الدليل العملي لتأسيس السجل العقاري وسير عمليات الترقيمات العقارية، المديرية الولائية للحفظ العقاري تبسة، سنة 2005/2004.
- 3- حاحا عبد العالي، محاضرات لطلبة الكفاءة المهنية للمحاماة، جامعة بسكرة، دفعة 2010/2009.

القرارات القضائية

- 1- قرار مجلس الدولة، رقم 13167 بتاريخ 2002/11/19، عن قابلية وقف التنفيذ في القرارات القضائية بالطعن بالمعارضة.

رقم الصفحة	الفهرس
	مقدمة
5	الفصل الأول: المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري
6	المبحث الأول منازعة المسح
6	المطلب الأول: إجراءات المسح العام
6	الفرع الأول: افتتاح عملية المسح
7	الفرع الثاني: الأعمال التقنية للمسح العام
7	أولاً: الأعمال التحضيرية
7	ثانياً: الأعمال الميدانية
8	ثالثاً: أعمال التحقيق العقاري
9	رابعاً: الأعمال الختامية.
9	خامساً: الإيداع القانوني لوثائق المسح.
10	المطلب الثاني: منازعات التي يثيرها عملية المسح
11	أولاً: أخطأ القياس وحساب المساحات
11	ثانياً: تسجيل العقارات في حساب المجهول
12	ثالثاً: المنازعة الإدارية في وثائق المسح
12	1- تلقي الاعتراضات وتسجيلها
12	2- كيفية الفصل في الاعتراضات والشكاوي
13	رابعاً: المنازعة القضائية في وثائق المسح
15	المبحث الثاني: منازعات التحقيق العقاري
15	المطلب الأول: إجراءات التحقيق العقاري وتسليم سند الملكية
16	الفرع الأول: إجراءات التحقيق العقاري
16	أولاً: مفهوم معاينة الملكية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري
16	ثانياً: شروط تطبيق قانون 02/07
17	ثالثاً: الشروط الخاصة بالحيازة
17	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على سند الملكية

17	أولاً: في حالة التحقيق الفردي
18	ثانياً: في حالة التحقيق الجماعي
20	المطلب الثاني: المنازعات الناجمة عن إعداد وتسليم سند الملكية
21	الفرع الأول: المنازعات التي يختص بنظر فيها القضاء الإداري
21	أولاً: الطعن في القرار رفض الترخيم
21	ثانياً: دعوى الإلغاء الترخيم العقاري
22	الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بنظرها القضاء الإداري
24	المبحث الثالث: منازعات إعداد السجل العيني والحقوق المشهورة
24	المطلب الأول: إعداد السجل العيني.
25	الفرع الأول: منازعات في قرارات الترخيم العقاري المؤقت والنهائي
25	أولاً: منازعات في قرارات الترخيم العقاري المؤقت
28	ثانياً: منازعات في قرارات الترخيم العقاري النهائي وتسليم الدفتر العقاري
29	الفرع الثاني: منازعات في قرارات رفض الإيداع والإجراء والشهر
29	أولاً: قرار رفض الإيداع
30	ثانياً: قرار رفض الإجراء والشهر
31	ثالثاً: الطعن في قرارات المحافظ العقاري
33	المطلب الثاني: منازعات الحقوق المشهورة
33	الفرع الأول: الحقوق والمحرمات الخاضعة للإشهار
33	أولاً: التصرفات الواردة عن الحقوق العينية الأصلية
33	1- التصرفات المنشأة للحقوق العينية الأصلية
33	2- التصرفات الناقلة عن الحقوق العينية الأصلية
33	3- التصرفات المصرحة عن الحقوق العينية الأصلية
33	4- التصرفات المعدلة عن الحقوق العينية الأصلية
33	ثانياً: التصرفات الواردة عن الحقوق العينية بالتبعية
34	ثالثاً: الأحكام القضائية
34	رابعاً: التصرفات المنشأة للحقوق الشخصية

34	خامسا: الدعاوي العقارية.
34	الفرع الثاني: الطعن في الحقوق المشهورة.
37	ملخص الفصل الاول
38	الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة لفصل في منازعة الشهر العقاري
39	المبحث الأول: الإجراءات المتبعة أمام الجهات القضائية العادية (القسم العقاري)
39	المطلب الأول: تعريف الدعوى القضائية وشروط قبولها
40	الفرع الأول: مفهوم الدعوى
40	أولا: تعريف الدعوى
40	ثانيا: خصائص الدعوى
41	الفرع الثاني: شروط قبول الدعوى
41	أولا: شروط متعلقة بالأفراد
41	1-الصفة
41	2-المصلحة
42	3-الأهلية
43	ثانيا: شروط تتعلق بالعريضة الافتتاحية
43	المطلب الثاني: إجراءات رفع دعوى منازعات الشهر العقاري.
44	أولا: قيد الدعوى .
44	ثانيا: دفع الرسوم
44	ثالثا: تبليغ العريضة
44	رابعا: إجراءات الحضور والغياب
45	خامسا: صدور الحكم .
46	المبحث الثاني: الإجراءات المتبعة أمام الجهات القضائية الإدارية
46	المطلب الأول: تعريف دعوى الإلغاء وشروط قبولها
47	الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء وخصائصها
47	أولا: تعريف دعوى الإلغاء

47	ثانيا: خصائص دعوى الإلغاء.
47	1-دعوى قضائية.
47	2-دعوى موضوعية
47	3-دعوى تحكمها إجراءات خاصة دعوى مشروعية
47	الفرع الثاني: شروط قبول دعوى الإلغاء
48	أولا: محل الطعن
48	ثانيا: الطاعن
48	1- الصفة
48	2-المصلحة
48	3-الأهلية
48	ثالثا: الميعاد .
48	1-حالات الوقف
49	2-حالات القطع
49	رابعا: شروط متعلقة بالعريضة رفع الدعوى
48	المطلب الثاني: إجراءات رفع دعوى منازعة الشهر العقاري أمام القضاء الإداري(الإلغاء)
52	المبحث الثالث: طرق الطعن في الاحكام الإدارية والقضائية لمنازعة الشهر لعقاري.
52	المطلب الأول: طرق الطعن في الاحكام القضائية لمنازعة الشهرالعقاري
52	الفرع الأول: طرق الطعن العادية
53	أولا: المعارضة.
54	ثانيا: الاستئناف
55	الفرع الثاني: الطرق الطعن الغير عادية .
56	أولا: الطعن بالنقض
56	1- إجراءات الطعن بالنقض
57	ثانيا: الطعن عن طريق التماس إعادة النظر

58	ثالثا: الطعن عن طريق اعتراض الغير الخارج عن الخصومة
59	المطلب الثاني: طرق الطعن في الأحكام الإدارية لمنازعة الشهر العقاري
59	الفرع الأول: طرق الطعن العادية
59	أولا: الاستئناف
61	ثانيا: المعارضة
62	الفرع الثاني: طرق الطعن الغير العادية.
62	أولا: الطعن بالنقض.
62	ثانيا: اعتراض الغير الخارج على الخصوم
63	ثالثا: التماس إعادة النظر
65	ملخص الفصل الثاني
66	الخاتمة
70	الملاحق
80	قائمة المصادر والمراجع