

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministry of High Education and Scientific Research

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج -

University of Mohamed el Bachir el Ibrahim

كلية الحقوق والعلوم السياسية

Faculty of law and Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات مذكرة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: تهيئة وتعمير

الموسومة بـ:

## منازعات الترقية في السجل العقاري

تحت إشراف:

- بريش ريمة

إعداد الطالبتين:

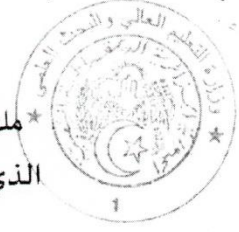
- بن حميميد أمال

- سعيدات لويزة

لجنة المناقشة

(اللقب والاسم)	(الرتبة)	(الصفة)
حربوش بوبكر	أستاذ محاضر -أ-	رئيسا
ميكاري نزيهة	أستاذة مساعدة -أ-	ممتحنا
بريش ريمة	أستاذة محاضرة -أ-	مشرفا

السنة الجامعية 2023/2022



ملحق بالقرار رقم 1082/2020 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020  
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرقي  
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله:

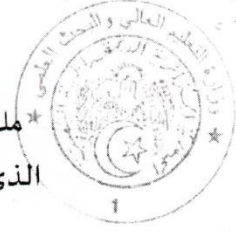
السيد(ة): نسيمة لويحة ..... الصفة: طالب، أسكاذ، باحث  
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 1529366667 والصادرة بتاريخ: 10/01/2017 بوج الخدير  
المسجل(ة) بكلية / معهد: مختبر العلوم السياسية قسم القانون عام  
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،  
عنوانها: منازل الترقيم في السجل العقاري

أصرح بشرقي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية  
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 13 جوان 2023 .....

توقيع المعني (ة)





ملحق بالقرار رقم 10821 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020  
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي  
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله.

السيد(ة): بن حميد أمال الصفة: طالب. أسكن: باحث  
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 106948380 والصادرة بتاريخ: 16/12/2017 - غيلانسة  
المسجل(ة) بكلية / معهد الحقوق والعلوم السياسية قسم: قانون عام،  
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،  
عنوانها: منازعات الترقيم في المسجل العقاري

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية  
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 13 جوان 2023

توقيع المعني (ة)

Ben



# شكر و عرفان

أتقدم بالشكر الجزيل والامتنان العظيم للأساتذة الفاضلة الدكتور

- بريس ريمة -

والتي تفضلت بالإشراف على هذا البحث ولم تبخل بتوجيهاتها القيمة إذ كانت

إرشاداتها وملاحظاتها مديدة وكانت خير معين على إنجاز هذه المذكرة

فتحياتي وتقديري استاذتنا الفاضلة.

كما أتقدم بأخلص آيات الشكر والتقدير إلى الأساتذة على تفضلهم في مناقشة هذا

العمل العلمي المتواضع واثناءه بأفكارهم ومعلوماتهم القيمة التي تزيد هذا البحث الا

انارة ووضوحا .

# الاهداء

الى اغلى ما رأيت عيناى فى الوجود الى الصدر الوافى الذى ضمنى فى احزانى  
وافراحي الى أمى رحمها الله.

الى روح أخى لحسن رحمه الله وأسكنه فسيح جنانه.

الى من أمدنى بالحب ونصح وتوجيه وتعب من أجل أن يرانى انجح الى من  
لا اقدر على رد ولو جزء صغير من تضحياته الى والدى حفزه الله ورعا.

الى شموع التى تضيء حياتى وتدعمنى دائما اخوتى واخواتى وأولادهم  
وبتاتهم،

الى ابنة أخى الصغيرة رحمة.

الى زميلتى العزيزة بن حميميد أمال

• الى الأستاذ نحوي فؤاد

الى الأستاذة بريش رسمة

الى الأستاذ حاجي عبد الحلیم

الى كل زملائي وزميلاتي وعائلي وزملاء العمل وكل من ساهم فى إعداد

هذه المذكرة

( لويذة )

# الاهداء

إلى قدوتي وصاحب الفضل إلى من كان أمانا لأحتمي به وسندا لأفتخر به من أسعدني  
بنصائحه وخبرته، والذي رحمه الله.

إلى روح أخي رحمه الله وأسكنه فسيح جنانه.

إلى من برضاها أعلو القمم وبابتسامتها تدنو السقم أهديك أولى ثمرات دعائك، أمي  
الغالية حفظك الله وأطال عمرك.

إلى من أفتخر بهم وأرى فيهم عزتي وشموخي إخوتي وأخواتي.

إلى من زادوني قوة ومثابرة بابتسامتهم البريئة أبنائي (محمد رائد، بهاء الدين، وسيم)  
حفظه الله من كل شر، إلى الذي اتقاسم معه الحياة سندي ملجئي زوجي العزيز.

إلى أخواتي وأزوادهم وأولادهم

إلى الأستاذ نحوي فؤاد

إلى زميلي العزيزة لويزة

إلى كل الأصدقاء والزملاء والأساتذة، وإلى كل عائلة زوجي ومن دعمني ولو بدعاء.

(أمال)

# مقدمة

## مقدمة

العقارات مصدر للثروة وغريزة الحب لامتلاكها موجودة منذ زمن بعيد، كما أنها من الطرق والأسباب القوية التي تجذب الاستثمار المحلي والأجنبي، مما أدى إلى خلافات بين الأفراد حول طريقة الملكية الحصرية، في حوزته، الحق في التمتع والتصرف في الأموال العقارية أو الحقوق العقارية لاستغلالها حسب طبيعتها أو غرضها يعتبر حقاً في الملكية العقارية الخاصة ومن أجل حماية هذه الملكية أقر المشرع الجزائري عدة وسائل والصكوك القانونية التي تمكن الفرد من حماية ممتلكاته من الضرر الذي يلحق بها من قبل الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين.

تشمل الوسائل التي يتوخاها التشريع النصوص القانونية التي تنظم الملكية، وكذلك أدوات التحقيق العقاري في قطع الأراضي غير المقتناة، حيث بالإضافة إلى إجراء التسجيل العقاري باعتباره الإجراء الوحيد لإثبات الملكية في المناطق المدروسة، إذ يعتبر الأخير حاسماً بشكل خاص من عملية المسح وامتلاك العقار من خلال جمع المعلومات والوثائق استعداداً لإنشاء السجل العقاري، بحيث يتم إيداع بيانات المسح والوثائق على مستوى الحكومة العقارية كأساس لتركز عملية الترقيم على تحقيق دستور العقار لصالح مالكيها وسندات الملكية لتثبيت القاعدة العقارية.

من الشائع أن يتم تجاهل مالكي الأراضي وأصحاب حقوق الملكية في عملية المسح، مما يؤدي إلى ترقيم أراضيهم نيابة عن الآخرين، وغالباً ما تحدث أخطاء تؤثر على حقوق ملكية الأشخاص، على سبيل المثال، بسبب عدم الدقة، وما إلى ذلك، سرعة الإجراءات المساحية، وبالتالي يعترف القانون بأن المشاركين في الإجراء المسحي لقطعة أرض وترقيم ممتلكاتهم نيابة عن الآخرين، لهم الحق في إدخال نتائج الترقيم في سجل العقار من قبل المحافظ العقاري للطعن على العقار أمام الجهات القضائية المختصة خلال المواعيد



القانونية وطلب إلغاء هذا الترقيم وإعادة ترقيم العقارات لحسابه الخاص ونيابة عنه موضوع الدراسة الحالية.

كل هذا يعني أن الخلافات حول ترقيم الممتلكات تتضاعف وتصبح أكثر تعقيداً، لا سيما عندما تكون التشريعات التي تحكمها غير دقيقة ومشتتة، مما يجعل من الصعب حتى على المتخصصين مطابقة قضايا الترقيم بدقة.

تكم هذه الأهمية بمحاولة تطهير الملكية العقارية وتحصيل الحقوق الفردية والجماعية الطبيعية والمعنوية، والأهم من ذلك الحد من الاستغلال الفوضوي، وكذا التقليل النزاعات، وتعتبر مسألة ترسيم حدود الاختصاص، للتعرف على نزاعات الترقيم في السجل العقاري، ضرورية وضرورية لمعرفة السلطة القضائية المختصة لحل النزاع من حيث تحديد طبيعته، وذلك بسبب المشاكل المتعددة التي تصاحب حلها، لتوضيح الخلاف قيد البحث ثم تحديد الجهة القضائية المختصة بجلسة الاستماع، وهي إحدى القضايا التي تثير جدلاً وجدلاً واسعاً في مجال القانون الخاص بشكل عام والقانون العام بشكل خاص، لأن من الأطراف المتصارعة هو شخصية عامة.

كل هذا أدى إلى تضاعف الخلافات حول ترقيم الأراضي وزيادة تعقيدها، لا سيما أن التشريعات التي تحكمها غير دقيقة ومشتتة، مما يجعل من الصعب على المتخصصين تعديل القضايا بشكل مناسب.

يعود النظر في هذه الدراسة إلى تعقيد التقاضي العقاري بشكل عام، والذي يتعلق بالوضع العام للملكية بعد الاستقلال والنصوص التشريعية والتنظيمية ذات الصلة التي تم سنها لتوضيح ذلك.

بالإضافة إلى ذلك، أدى العدد الكبير من الخلافات حول عملية ترقيم العقارات في السجل المساحي إلى تعقيدات ومشاكل تتعلق بالملاك الفعلي للعقار بسبب المستندات المختلفة التي تثبت الملكية التي قدمها الأفراد أثناء عملية المسح.

ونتيجة لما تقدم، اشتد الجدل الدائر حول عملية ترقيم العقارات، وعليه نطرح التساؤل التالي:

## هل الآليات القانونية التي سنها المشرع لحل منازعات الترقيم تساهم في الحفاظ على الملكية العقارية؟

وهي الإشكالية التي تدفعنا إلى طرح إشكاليات فرعية يمكن حصرها فيما يلي:

- ما مفهوم السجل العقاري في القانون الجزائري؟
- ما هي المنازعات الناشئة عن الترقيم في السجل العقاري؟
- ما هي الآليات الإدارية التي سنها المشرع الجزائري لحل منازعات الترقيم؟
- ما هو دور قاضي القانون الإداري في الفصل في منازعات ترقيم الملكية؟
- ما هي الآليات القضائية التي سنها المشرع الجزائري لحل منازعات الترقيم؟

تمت معالجة هذا الموضوع وفق المنهج الوصفي المستخدم في تحديد بعض الجوانب المفاهيمية، بالإضافة إلى المنهج التحليلي، من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية والفقهية المتعلقة بموضوع الدراسة.

من الصعوبات التي واجهتها هذه الدراسة، بالإضافة إلى تعقيد التشريعات العقارية والتغييرات الواردة في النصوص القانونية المنظمة لعملية الترقيم العقاري، عدم وجود دراسات متخصصة حول موضوع الخلافات المتعلقة بترقيم العقارات.

للإجابة على هذه الاشكالية قسمنا دراستنا إلى قسمين، حيث تناولنا في **الفصل الأول** المعنون بـ التكريس القانوني للسجل العقاري، (السجل العقاري كآلية للتطهير العقاري كمبحث أول أما في المبحث الثاني فتناولنا أنواع منازعات الترقيم في السجل العقاري)، أما في ما يخص **الفصل الثاني** والمعنون بـ الآليات القانونية لحل منازعات الترقيم في السجل العقاري، (الآليات الإدارية لحل هذه المنازعات في المبحث الأول أما في ما يخص المبحث الثاني فقد خصصناه إلى الآليات القضائية).

## الفصل الأول

### التكريس القانوني للسجل العقاري

الشهر العقاري هو مجموعة من القواعد التي تهدف إلى إبلاغ الآخرين بجميع الأنشطة التي تتم في العقارات، والغرض من المبنى هو ضمان تداول العقارات. بشكل عام، يتم التمييز بين السجل العقاري وتسجيل الرهن العقاري، ولكن كلا النظامين يخدم نفس الغرض. في نظام المحافظ العقاري المعمول به في فرنسا، والذي تبنته الجزائر إبان الاستقلال، وذلك حتى صدور الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، تخضع صلاحية العقود لمبدأ الرضا المتبادل في هذا النظام، ويعتبر الترقيم في السجل العقاري مصدرًا للقانون وطالما أن العقد غير مرقم، فليس له أي تأثير تجاه الغير أو بين الأطراف في بعض البلدان التي أدخلت نظامًا مشابهًا، فإن السجل العقاري في الجزائر لا يديره قاض، بل هيئة إدارية ملحقة بوزارة المالية، وهي المحافظة العقارية.

## المبحث الأول: السجل العقاري كآلية لتطهير العقاري

يعتبر السجل العقاري مجموعة من السندات التي تصف العقار وحالته القانونية والمادية وموقعه بدقة كبيرة من خلال استخدام البيانات الجغرافية المكانية، وكذلك الحقوق والالتزامات والتغييرات الناتجة، كما يعتبر الأساس القانوني لتطهير العقار بعد الانتهاء من المسح وعليه تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، نتناول في المطلب الأول مفهوم السجل العقاري أما بالنسبة للمطلب الثاني فنتطرق إلى مفهوم التقييم العقاري.

### المطلب الأول: مفهوم السجل العقاري

السجل العقاري هو الأساس القانوني لتطهير العقار بعد الانتهاء من المسح حيث يعتبر هذا الأخير الأساس المادي للسجل العقاري وللتفصيل أكثر ارتأينا تقسيم هذا المطلب و نتناولها في فرعين حيث نتناول في الفرع الأول: تعريف وخصائص المسح العقاري أما الفرع الثاني فقد تناولنا مبادئ السجل العقاري وأهدافه.

### الفرع الأول: تعريف السجل العقاري

قدم الفقهاء العديد من التعريفات للسجل العقاري بناءً على أحكام مقارنة، حيث يتم دمجها جميعاً في محتوى واحد، بحيث يتم تعريفها على أنها مجموعة من الوثائق التي تحتوي على أوصاف لكل عقار وشرح ظروفها المادية والقانونية<sup>1</sup>، وعرفه بعض الفقهاء بأنه: " نظام العيني لشهر التصرفات العقارية بما يستلزم هذا النظام من سجلات ووثائق يرتكز القيد على الوحدات العقارية"<sup>2</sup>.

إن المشرع الجزائري لم يحدد تعريف السجل العقاري، واكتفى بالإشارة إلى الغرض منه والعناصر الأساسية التي يجب تنفيذها في كل بلدية في البلاد حسب إعداد العمليات الخاصة بالمسح، وتأسيس السجل العقاري التي جاء فيها " يعدّ السجل العقاري الوضعية

<sup>1</sup> - عبد الغاني بوزيون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة قسنطينة، 2010، ص 109.

<sup>2</sup> - مصطفى أحمد عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010، ص 13.

القانونية للعقارات وبيبين تداول الحقوق العينية"، بالإضافة إلى ما نصت عليه المادة 12 من الأمر رقم 74-75، التي جاء على أنه: "أن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 3 أعلاه، يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية، ويتم اعداده أولاً بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما"<sup>1</sup>.

يوضح محتوى المادتين أن السجل العقاري هو مجموعة من البطاقات العقارية المحفوظة على مستوى البلدية وعلى مستوى الإدارة التي تحتفظ بالسجل العقاري، وهي المحافظات العقارية والتي تعتبر هويته حيث تحتوي على وصف مادي وقانوني للعقار<sup>2</sup>.

### **الفرع الثاني: خصائص السجل العقاري ومبادئه**

يتميز السجل العقاري بالعديد من الخصائص التي ينفرد بها عن غيره كما يقوم على عدة مبادئ نذكرها في النقطتين التاليتين:

#### **أولاً: خصائص السجل العقاري**

نظراً لأن السجل العقاري آلية فنية لتصفية العقارات، فإنه يحتوي على عدد من الخصائص التي تلعب دوراً مهماً في المعاملات العقارية التي يمكن حصرها فيما يلي:

#### **1- نظام قانوني**

ويعتبر القانون مصدر هذا النظام لأنه يحدد أهدافه وينظم عمله، يقدم المشورة بشأن إنشاء السجلات العقارية ويحدد وظيفتها، وينظم صيانتها ومتطلباتها، والإجراءات السابقة لهذه المتطلبات والعواقب الناتجة عنها<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر سنة 1975، الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

<sup>2</sup> - بدر الدين محمدي، " الشهر العقاري وأثاره في تنشيط الإستثمار ودعم مناخ الأعمال في الجزائر"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، عدد 01، 2011، ص 92.

## 2- نظام عقاري

ينحصر السجل العقاري على المعاملات التي تقع على العقارات فقط، لذا يُعتبر فرعاً من فروع التشريع العام<sup>2</sup>.

## 3- ذو طابع إداري

تتمتع الحافظة العقارية بالطابع الإداري بحيث أنها مصلحة إدارية عمومية تُزاول مهامها تحت وصاية وزير المالية، ويتولى المحافظ العقاري مهمة مسك السجل العقاري.

## 4- تثبيت مساحة العقار

يخضع العقار لأحكام السجل العقاري لتحديد مساحته وأوصافه وحدوده، وبما أنه للبيانات الرئيسية القوة المطلقة، فمن غير المقبول لأي شخص أن يشغل جزءاً من العقار ويثير نزاع حدودي مع الجيران، حيث تم تحديدهم بدقة في خططهم المسحية<sup>3</sup>.

## ثانياً: مبادئ السجل العقاري

إن أساس فكرة السجل العقاري في حماية الملكية من خلال الثقة بصحة العقار وبصحة المالك وبصحة انتقاله<sup>4</sup>، حيث يقوم نظام السجل العقاري على مجموعة من المبادئ نتناولها كالتالي:

<sup>1</sup> - حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009، ص 19.

<sup>2</sup> - شعبي فطيمة، بلول حنيفة، نظام السجل العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2013، ص 11.

<sup>3</sup> - مصطفى أحمد أبو عمرو، مرجع سابق، ص 13.

<sup>4</sup> - يسير عبد الله المكيد العساف، السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009، ص 64.



## 1- مبدأ التخصيص ومبدأ قوة الثبوت المطلق

يقوم السجل العقاري على مبدأين أساسيين هما:

### أ- مبدأ التخصيص

بحيث يكون لكل عقار وثيقة يوضح جميع الحقوق المرتبطة بالملكات<sup>1</sup>، أي الوضع القانوني لتلك الملكات، وأن يكون لكل قرية أو قطعة أرض سجلها العيني، وفي حالة زيادة حجم البلدية أو قطعة الأرض ويمكن تقسيم العقارات الواردة فيها إلى عدة أقسام. ليس هناك شك أن القيد على النحو ليس إلا تسيير عمل الموظفين<sup>2</sup>. وهو ما أخذ به المشرع الجزائري طبقا لنص المادة 23 من مرسوم تنفيذي 63-76 والمتضمن تأسيس السجل العقاري التي تنصت على "تحدث بطاقة قطع الأراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم اعداده.."<sup>3</sup>.

يتضح من هذا المادة أن البطاقات العقارية معدة وأن كل واحدة من هذه البطاقات مرتبطة بكل وحدة عقارية، بحيث يتم تسجيل جميع التصرفات المستلمة على الوحدة العقارية على هذه البطاقة العقارية، حيث توضح البطاقة العقارية الوضع القانوني الحقيقي للعقار. ومجموع هذه البطاقات يسمى السجل العقاري<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - يسير عبد الله المكيد العساف، مرجع نفسه، ص 46-47.

<sup>2</sup> - مصطفى أحمد أبو عمرو، مرجع سابق، ص 20.

<sup>3</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 63-76، المؤرخ في 25 مارس 1975، يتضمن تأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم، ج. ر، عدد 30، الصادر في 13 أبريل 1976.

<sup>4</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 53.

ب- مبدأ قوة الثبوت المطلق

تشتط المادة 85 من المرسوم 63-76 والمتضمن تأسيس السجل العقاري إشهار الدعاوي القضائية الرامية إلى فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها مسبقا، حت طائلة عدم قبولها<sup>1</sup>.

2- مبدأ الشرعية ومبدأ القيد المطلق

يحكم السجل العقاري العديد من المبادئ منها:

أ- مبدأ الشرعية

نظرا للقوة الثبوتية للقيد، وحتى لا تهدر حقوق الناس يتحقق المحافظ العقاري بدقة من كل التصرفات المراد شهرها، حيث يقع على عاتقه حصر جميع المستندات والعقود من خلال التحقق من صحة البيع، وتوافر إمكانيات المرسل، وعدم وجود عيوب فيه، والتحقق من ملكيته القانونية، ودرجة شرعية المعاملة وصلاحياتها<sup>2</sup>.

يعتبر إذن شهر التصرف القانوني هو دليل على الشرعية، وهو ما أخذ به المشرع الجزائري من خلال الأمر رقم 74-75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري في مادته 22 التي تنص على " يحقق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار..."<sup>3</sup>، وكذا نص المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 والمتضمن تأسيس السجل العقاري التي تنص على " يرفض الايداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ ما يلي:

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 63-76، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة 11، دار هومة، الجزائر، 2009 ص 46.

<sup>3</sup> - أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج. ر، عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975

- أما الدفتر العقاري.

- إما مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية وثائق القياس كما رفض الأيداع بالخصوص:

عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي، لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و103 وبصفة عامة عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ العقاري لم تقدم له أو لم يعطي الإثبات المطلوب.

... عندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل...<sup>1</sup>.

بناء على المواد السابقة نجد أن المشرع الجزائري قد خول للمحافظ العقاري<sup>2</sup>، حق الوصي في فحص والتحكم في شكل وموضوع التصرف قصد الشهر، مع رفض تقديم العقود والوثائق التي لا تتوافق مع الشروط الرسمية والقانونية<sup>3</sup>، كما نصت المادة 24 من أمر 75-74، يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على " تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة اقليميا..."<sup>4</sup>، وكذلك المادة 23 من الأمر 74-75 السالف الذكر على " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه.."<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 63-76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - هو الذي يشرف على المحافظة العقارية وتسييرها، ويسمى أيضا أمين الشهر العقاري أو أمين السجل العقاري، وتتحصر مهمته في تنفيذ الاجراءات المقررة من أجل شهر الامتيازات والرهون وحفظها بالقيود وشهر الملكية العقارية وحفظها بالتسجيل، وفي تحصيل الرسوم المقررة لتنفيذ هذه الإجراءات.

<sup>3</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 54.

<sup>4</sup> - أمر رقم 74-75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

<sup>5</sup> - مصدر نفسه.

من خلال المادتين يتضح أن المشرع منح للأفراد المتضررين حق الطعن في قرارات المحافظ العقاري، سواء تعلق برفض الاجراء أو الايداع أمام القضاء والتي يجب أن تصدر في الشكل القانوني حتى يتمكن القضاء من تسبيبها، كما أن الدولة مسؤولة عن تلك الأخطاء المرتكبة من طرف المحافظ العقاري.

### **ب- مبدأ القيد المطلق**

لأن القيد أو البيان هو مصدر حقوق الملكية، فإنه يؤسسها أو يعدلها أو يبطلها، لذا فإن كل حق مقيد هو حجة ضد الجميع<sup>1</sup>، وهو ما أخذ به المشرع الجزائري من خلال نص المادة 16 من أمر 74-75 المذكور سابقا الي تنص على " أن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"<sup>2</sup>.

معناه أن مصدر الحقوق العينية هو الشهر فلا قيمة لها سواء بين الأطراف أو في مواجهة الغير إلا بعد شهرها"<sup>3</sup>.

### **3- مبدأ الأثر الإضافي للقيد ومبدأ حضر التقادم**

إضافة إلى المبادئ السابقة ومن أجل ضمان استمرارية انتقال الملكية العقارية، أقر المشرع مبدئين يتمثلان في:

#### **أ- مبدأ الأثر الإضافي للقيد**

من خلال ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 63-76 وما نصت عليه المادة 88 والتي تنص على "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 46.

<sup>2</sup> - أمر رقم 74-75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

<sup>3</sup> - ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 84.

إشهار مسبق أو مقارنة للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب حق الأخير...<sup>1</sup>.

يتضح من محتوى المادة أن المحافظ العقاري لا يمكنه الإدلاء ببيان حول مستند يضمن التصرف بالعقار ما لم يمر شهر قبل إبرام العقد أو صدور حكم قضائي، وكان سبب شراء العقار المباع هو نقل ملكية العقار بوضوح وبشكل لا لبس فيه مما يسمح بمعرفة جميع المالكين السابقين الذين قاموا بتبادل العقار وهذا من شأنه تجنب التبادل المزدوج على نفس العقار<sup>2</sup>، إلا أنه لا تطبق هذه القاعدة في جميع الحالات نظرا لوجود استثناءات ترد عليها من بينها عقد الشهرة، وشهادة الحياة.

#### **ب- مبدأ حضر التقادم**

كل ما هو مكتوب هو جوهر الحقيقة ولا ينطبق على قانون التقادم ضد المستفيد، أي أن كل مستند يتم إدخاله في ملفات السجل العقاري للسجل العيني يمنحه توكيلاً رسمياً ضد جميع الأفراد وهو محمي ضد التزوير من قبل أطراف ثالثة، نظراً لأن العقار الخاضع للمسح لا يخضع لأي لوائح شراء خاضعة، حيث يحدد إجراء مسح الأراضي الوضع المادي والقانوني لمالك العقار<sup>3</sup>، في النظام الشهري العيني، يُمنع قانون التقادم من الأداء: لا يمكن لمالك الأصل، بغض النظر عن طول المدة التي تم الحصول عليها فيه، المطالبة بحق الملكية إذا كان هناك سند ملكية، لأن هذا يتعارض مع مبدأ القيمة الإثباتية المطلقة، نظراً لأن الحياة هي افتراض للملكية ويتم تأسيس الملكية عند التسجيل في هذا النظام، على

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 63-76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 219.

<sup>3</sup> - أحمد ضيف، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون

الخاص، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة تلمسان، 2006، ص 20.

عكس النظام الشخصي لمدة شهرًا حيث يكون قانون التقادم أحد أسباب الحصول على الملكية<sup>1</sup>.

أما بالنسبة المشرع الجزائري فلم ينص صراحة على مبدأ عدم اكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم، لا في أمر 75-74 يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ولا في مرسومين تنفيذيين 76-62 و 76-63، مما يفتح المجال لامتلاك العقارات الحقوق العينية العقارية الأخرى المشهورة، وفقا لنظام الشهر العيني.

### **الفرع الثالث: أهداف السجل العقاري**

يهدف إنشاء السجل العقاري للأرض إلى ضمان استقرار ملكية الأرض والحقوق العقارية الأخرى نظراً للأهمية الاقتصادية<sup>2</sup>، تتمثل هذه الأهداف في ما يلي:

#### **أولاً: حماية الحقوق العينية العقارية المشهورة**

يؤمن شهر حقوق الملكية وما يتعلق بها أو يحدث لها في إطار الأعمال والوقائع القانونية، بحيث يمكن لأي شخص مهتم بسهولة معرفة وجود حق الملكية ويتم تعويض الرسوم المفروضة على العقار وإدراجها في حساب عقاري<sup>3</sup>.

#### **ثانياً: توفير الوقت والجهد**

يوفر نظام السجل العقاري الوقت والجهد من خلال تسهيل تحديد العملاء للملكية والحالة الدقيقة للممتلكات أو العقد، ففي ظل نظام السجل العقاري يتم بمجرد مطالعة الوثيقة الخاصة بالعقار التعرف على صاحب العقار وعلى كل ما يرد عليه من حقوق أو قيود<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 46.

<sup>2</sup> - هدى عبد الله، دروس التحديد والحريز في السجل العقاري، منشورات الطيبي الحقوقية، لبنان، 2010، ص 169.

<sup>3</sup> - حسين عبد اللطيف حمدان، مرجع سابق، ص 20.

<sup>4</sup> - مصطفى أحمد أبو عمرو، مرجع سابق، ص 16.

### ثالثاً: تشجيع الائتمان العقاري

يسمح لأصحاب العقارات بالحصول على الائتمان اللازم للاستثمار في عقاراتهم ومشاريعهم الأخرى، وبالتالي تنشيط النشاط الاقتصادي وزيادة الرخاء الوطني<sup>1</sup>.

### رابعاً: تحقيق استقرار الملكيات

يضمن نظام السجل العقاري دقة البيانات والأنشطة المسجلة في سجلاته في جميع مراحل عملية التسجيل، وبفضل الثقة في القيود الموجودة في هذا السجل، يمكن للجهات الخارجية التأكد من إبرام العقود العقارية بناءً على البيانات الواردة فيه وصف العقار ومالكه والقيود أو الحقوق الواردة فيه، والتي تضمن بلا شك استقرار الممتلكات وأمن المتعاملين<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: التقييم العقاري

تم قسيم هذا المطلب إلى فرعين نوضع فيهما تعريف التقييم العقاري (الفرع الأول)، وكذا الجهة المكلفة بالتقييم العقاري كفرع ثان، نتناولها كالاتي:

### الفرع الأول: تعريف التقييم العقاري

نعرف التقييم العقاري كما يلي:

### أولاً: التعريف اللغوي للتقييم العقاري

التقييم مصدر رقم، الرقم: الكتابة والختم قال الله تعالى: "كِتَابٌ مَرْقُومٌ"<sup>3</sup>، وقوله تعالى: "أَصْحَابَ الْكَهْفِ وَالرَّقِيمِ"<sup>4</sup>، وهو لوح فيه قصصهم وأسمائهم.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - حسين عبد اللطيف، مرجع سابق، ص 20.

<sup>2</sup> - مصطفى أحمد أبو عمرو، مرجع سابق، ص 15.

<sup>3</sup> - سورة المطففين، الآية 09.

<sup>4</sup> - سورة الكهف، الآية 09.

## ثانياً: التعريف الاصطلاحي

أما اصطلاحاً فلم يعرف القانونيين والإداريين المصطلح من حيث التعريف العلمي الكامل، ولكن يكفي الوصف العام للعملية.

ترقيم الممتلكات هو إجراء تقني وقانوني وإداري يمنح العقار هوية رقمية يمثلها القسم، الملكية تحديدها على أساس الوثائق المسحية المودعة وينعكس في الترقيم على مخطط العقار المعد من خلال إدارة الممتلكات، وهو مجمع عقاري مستقل يحد من حقوقه ويضمن استقراره.

الترقيم يعني في الأساس أن البلدية مقسمة إلى أقسام، كل قسم يتكون من مجموعات من الخصائص وكلاهما ممثل عددياً، ومن هنا جاء مصطلح الترقيم.

عملاً بنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 63-76 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993، فإنه بعد الانتهاء من عملية التقييم في البلدية أو إذا لزم الأمر، في أحد أجزائها، يتم إرسال نسخ من وثائق المسح إلى المحافظة المختصة على المستوى الإقليمي<sup>2</sup>، فهي تتص على أنه تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري يرسم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية.

<sup>1</sup> - محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، مختار الصحاح، المطبعة الكلية، مصر، ط 1، 1329 هـ، ج 5، ص 276.

<sup>2</sup> - المرسوم رقم 63-76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.



## الفرع الثاني: الجهة المكلفة بالترقيم العقاري

يتم دعم عملية ترقيم العقارات من قبل الجهة المختصة إقليمياً والمتمثلة في المحافظة العقارية والتي تلعب دوراً مهماً من ناحية التنفيذ والإشراف، فهي مسؤولة عن الاحتفاظ بالسجل العقاري واستكمال إجراءات الشهر العقاري<sup>1</sup>.

تعتبر المحافظة العقارية سلطة إدارية عامة تمارس مهامها تحت إشراف وزير المالية، الذي يديرها بالاشتراك مع رئيس البلدية وتتمثل مهمتها الرئيسية في الحفاظ على العقود والقرارات المختلفة المتاحة للجمهور، بما في ذلك التخصيصات أو نقل الملكية وغيرها، وكذا الحقوق الأساسية الأولية واللاحقة عند إعلانها وتسجيلها في البطاقة العقارية.

المحافظات العقارية التي توضع تحت إشراف وزارة المالية، والتي تستخدم عددًا من الآليات الخاضعة لسيطرتها، ويتجلى إشرافها في مراقبة عمل المحافظة من خلال إجراءات فجائية تنظمها الوزارة والمكونة من تدقيق الحسابات والصندوق عن طريق مفتشين، وذلك لأهميتها بالنسبة للحكومة من خلال فحص تحصيل الاشتراكات الشهرية وفحص سجل المسح العام ودفتر الصندوق ودفتر الأيداع، وذلك من خلال ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري حيث نص: " تعتبر المحافظة العقارية مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية وهي تتبع مديرية الحفظ العقاري"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، دراسة تحليلية، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون خاص، جامعة لونسلي علي، 2000-2001، ص 211.

<sup>2</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر عدد 10، الصادر في 06 مارس 1991.

## المبحث الثاني: أنواع المنازعات الترقيم في السجل العقاري

يختلف الترقيم حسب شكل العقار إذا لم يكن هناك سندات غير كافية، ترقم ترقيميا مؤقتاً، وإذا كان هناك سند يتم ترقيمه ترقيميا نهائياً<sup>1</sup>، وعليه يتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول المنازعات الناشئة عن الترقيم أما المطلب الثاني فننتاول المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري.

### المطلب الأول: المنازعات الناتجة عن الترقيم

من أجل حماية الحقوق في حالة التعدي أو الحرمان، فتح المشرع باب الخلاف على الترقيم أمام السلطات القضائية المختصة، فقد وفر المشرع الجزائري وسيلة قانونية لحماية هذا الحق العقاري والتي تتمثل في الدعوى القضائية، التي سنتناولها في هذا المطلب الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر وستين في الفرع الأول، مع تناول الترقيم النهائي في الفرع الثاني، ثم إلى العقارات غير المطالب بها أثناء المسح في الفرع الثالث.

### الفرع الأول: المنازعات الناتجة عن الترقيم المؤقت

إذا كان الترقيم مؤقتاً لمدة أربعة أشهر أو سنتين، فيجوز لأي طرف ذي مصلحة الاعتراض خلال تلك الفترة.

يتم تسجيل هذه الاعتراض في سجل خاص معد لهذا الغرض على مستوى إدارة الأصول، ويحق للوصي التوفيق بين الأطراف عن طريق الدعوة إلى اجتماع الصلح، فإذا تم تحرير هذا المحضر يكون له الحجية المطلقة في مواجهة جميع الأطراف ويتم تحيين المعلومات الواردة في البطاقة العقارية بناءً على ما جاء في هذا المحضر، وإذا لم تنجح محاولات الصلح، يجب على مدير الملكية إعداد تقرير عن فشل التوفيق، يتم تقديمه إلى

<sup>1</sup> التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عملية المسح والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، ص 30.

الأطراف، وإعطاء فترة ستة أشهر للاستئناف أمام السلطة القضائية المختصة تحت طائلة عدم القبول، إذا لم يتم تقديم الشكوى خلال الفترة المذكورة أعلاه، فإن الاعتراض سينتهي ويصبح كما لو كان غير موجود.

في حالة وجود نزاع حول الترقيم المؤقت، إذا كان أحد الأطراف كياناً قانونياً بموجب القانون العام، فإن مكان الاختصاص في هذه الحالة هو المحكمة الإدارية، وهذا بمفهوم المخالفة لنص المادة (516)، وتطبيقاً لمبدأ المعيار العضوي الذي تبناه المشرع انطلاقاً من أحكام نص المادة (800) وما بعدها من قانون إ.م.إ التي تؤكد بأنه متى كانت الدولة أو الولاية أو البلدية أو أحد المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً في النزاع فإن الاختصاص يعود إلى القضاء الإداري، وبما أن الجهة المختصة في الفصل في مثل هذه الدعاوى هي المحكمة الإدارية فإن الإجراءات المتبعة هي نفسها الاجراءات المتبعة في القضاء العادي مع ضرورة تأسيس محامي، أما بالنسبة للأشخاص المعنوية ذات الصبغة الادارية فإنه لا يشترط تمثيل محام وإنما يكفي توقيع السلطة المخول لها لهذه الهيئة طبقاً لنفس المادة السالفة الذكر<sup>1</sup>.

### **الفرع الثاني: منازعات الترقيم النهائي**

بعد التعامل مع منازعات الترقيم المؤقت، حيث يكون أحد أطراف النزاع تابعاً للدولة، وكذلك العقارات المسجلة في حساب غير معروف، سنتعامل مع منازعات الترقيم النهائي، والتي غالباً ما يتم تسجيلها في الدفتر العقاري باسم المالك.

يعتبر الترقيم نهائياً للعقارات التي على أصحابها سندات أو عقود قانونية مثل: العقود غير المتنازع عليها التي تمثل بدقة الممتلكات المعنية أو قرارات المحكمة التي تؤكد ملكية العقار بموجب القانون المعمول به في هذا السياق.

<sup>1</sup> القانون رقم 09-08 المؤرخ في 20 فيفري 2007 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج. العدد 23 الصادرة بتاريخ 21 أبريل 2008.

نظراً لأن الترتيم نهائي، يجب أن يكون الطرف المعني وزير المالية، ممثلاً بشخص مدير الحفظ العقاري طرفاً في هذا النزاع، وبالتالي فإن الإختصاص يؤول للقضاء الإداري، أما إذا توج الترتيم النهائي بالدفتر العقاري الذي يعتبر قراراً إدارياً لتوفره على جميع خصائص القرار الإداري، بالإضافة إلى أنه صادر عن هيئة إدارية وهي المحافظة العقارية وعليه فإن الخلاف حوله يدخل في اختصاص المحكمة الإدارية.

على عكس ما رأيناه بالنسبة للترتيم المؤقت فإن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على اختصاص القضاء الإداري بحيث نصت المادة (516) من قانون إ.م.إ<sup>1</sup> فإن المنازعات التي تعود إلى القضاء العادي فبمفهوم المخالفة متى كان أحد الأطراف شخص من أشخاص القانون العام الخصومة فإن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري وكذلك الحال بالنسبة للترتيم النهائي وهو نصت عليه المادة (16) من المرسوم (63/76) والتي نصت على ما يلي: " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترتيم النهائي الذي تتم بموجب أحكام المواد (12)،(13)،(14) من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء".<sup>2</sup>

### **الفرع الثالث: منازعات العقارات الغير مطالب بها أثناء عملية المسح**

أثناء قيام المصالح المكلفة بعملية المسح بالعمل الميداني وتسجيل أصحابها والتحقق من هوياتهم والتحقق من سندات ملكيتهم، يصادفون أراضٍ ليس لها مالك ولا يمكن التعرف على أصحابها، وبالتالي يصنفون هذه الأراضى على أنها قطع لمالك غير معروف ملكيتها. لذلك أصبحت تسجل ضمن العقارات غير المطالبة بها أثناء عملية المسح.

<sup>1</sup> قانون الإجراءات المدنية والإدارية الصادر بموجب القانون رقم 08-09 المؤرخ 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008.

<sup>2</sup> المرسوم رقم 63-76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

أولاً: إدراج العقارات التي ليس لها مالك في حساب مجهول:

هي قطع أراضي أو مباني لا يعرف أصحابها، وقد أظهر جردها، بعد استنفاد جميع إمكانيات التحقيق على مستوى إدارة الممتلكات وعلى مستوى البلدية، أن المالك غير معروف بعد المسح العام، حيث اهتمت مصالح المسح بتسليم وثيقة للاعتراف بالعقار في المحافظة العقارية، وبعد الاطلاع على هذه الوثائق والبيانات، يقوم أعوان المسح بفحص أرشيف المحافظات والاتصال بالإدارات ذات الصلة، مثل إدارة الضرائب، والتي قد يكون لديها فواتير للممتلكات التي لا يعرف أصحابها.<sup>1</sup>

وإذا تبين أنه لا توجد معلومات عن تلك الممتلكات، فسيتم ترقيمها مؤقتاً نيابة عن الدولة لمدة عامين. عندما تنتهي هذه الفترة ولم يقدم أي شخص اعتراضاً أو احتجاجاً، يصبح الترقيم نهائياً وبالتالي يتم دمج الأرض في الملكية الخاصة للدولة وتحويلها من أرض غير معروفة إلى أرض معلومة للمالك وهو الدولة.<sup>2</sup>

إذا اعترض المدعي لملكية العقار خلال هذين العامين وتم تأكيد ملكيته أو حيازته، فسيتم إرجاع العقار باسمه، وإذا لم يتم تقديم أي اعتراض خلال هذه الفترة، فسيتم تسجيله مباشرة في حساب الدولة، بعد الموعد النهائي المحدد، لكن المشرع الجزائري، بسبب العدد الكبير من قطع الأراضي المسجلة باسم شخص غير معروف، الذي قام بتعديل هذا القانون، يتم الآن احتساب هذه القطع من بين العقارات التي لم يطالب بها أحد خلال المسح العام.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر 2009، ص 133.

<sup>2</sup> - مرجع نفسه، ص 134.

<sup>3</sup> - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط 7، دار هومة، الجزائر 2013، ص 165.

إدراج العقارات الي ليس لها مالك في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري:

أضاف القانون رقم 14-10 المضمن قانون المالية 2015 في مادته 67، بمادة جديدة للأمر 74-75 المتعلق بالمسح وهي المادة 23 مكرر والتي نصت على أنه " يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عملية مسح الأراضي ترقيما نهائيا باسم الدولة فترقم العقارات ترقيما نهائيا وإذا لم يتم تقديم اعتراضات تبقى باسم الدولة"<sup>1</sup>.

ولكنثرة المشاكل والنزاعات عدم استقرار هذه الحلول أدى بالمشرع الجزائري إلى فرض تعديل آخر لهذا النوع من العقارات، بالمادة 09 من القانون رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، حيث قامت بإدراج العقارات ضمن العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح وترقيم رقيما مؤقتا لمدة 15 سنة<sup>2</sup>.

وضعت المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 شروطا خاصة لسجيل هذه العقارات في خانة العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح، والمتمثلة في:

أن يكون العقار من العقارات المملوكة للفرد، حيث لا يجوز لأي شخص استخدام هذا الإجراء الجديد بأي شكل من الأشكال من تاريخ فتح إجراء المسح حتى تاريخ إيداع مستندات المسح لدى البلدية كبديل لإجراءات التسجيل العقاري السابقة في الحساب المجهول، الذي تعود ملكيته الأصلية إلى الدولة أو إحدى المجموعات المحلية أو المؤسسات أو الهيئات العامة، أو تلك العقارات الموجودة في أملاك الوقف ، لذلك فإن هذا الوضع خاص بالعقارات الخاصة، أي جميع العقارات المملوكة للأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين

<sup>1</sup> - المادة 23 مكرر هذا القانون رقم 14-10، المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، المتضمن قانون المالية 2015، ج. ر العدد 78.

<sup>2</sup> - المادة 89 من القانون رقم 17-11، المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية 2018، ج. ر العدد 76.

مثل الشركات والجمعيات، وبالتالي يجب الإشارة إليها صراحة من قبل الهيئات المسؤولة عن التحقيق العقاري في إطار حالة الإجراء المسحي داخل نموذج العقارات للعقارات المسجلة في هذا الحساب.<sup>1</sup>

**ثانياً: الإجراءات الإدارية لتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح:**

تمت التصفية الإدارية لحساب الملكية غير المطالب بها أثناء إجراء المسح قبل إدارة الممتلكات وتحت إشراف مديرية المحافظة على الممتلكات، التعلية رقم 4060 بشأن التصفية الإدارية للممتلكات غير المطالب بها أثناء إجراءات المسح تناول مسح الممتلكات كيفية التعامل مع طلبات التصفية الإدارية مدعومة بالعناوين المنشورة في الفقرة الثانية من المذكرة.

**ثالثاً: الجهة المكلفة بمعالجة الطلبات المدعمة بسندات مشهورة:**

إذا كان الأمر يتعلق بسندات ملكية منشورة، فإن التصفية تخضع لمديري الممتلكات وإشراف مدير المحافظة على الممتلكات التابع للدولة للتحقق من التقدم الجيد للعملية والامتثال للقواعد المعمول بها. بموجب القوانين واللوائح المعمول بها المتعلقة بالعقار، وكذلك بالتعليمات الواردة في المذكرة 4060، وأن إجراءات التصفية التي يشارك فيها المحافظ العقاري للدولة تتم لتوضيح الوضع القانوني للعقارات المطالب بها. من الأحكام القانونية السارية في مجال ممتلكات الدولة، حيث سيقدم المحافظ العقاري قائمة بالعقارات المسجلة في حساب الملكية، باستثناء المطالب بها أثناء أعمال المسح.<sup>2</sup>

تعتبر المحافظة هيئة ذات طبيعة إدارية مسؤولة عن عملية الترويج العقاري بمختلف الوثائق والأوراق الرسمية التي تثبت حق الملكية العقارية أو أي حقوق عينية أخرى، سواء

<sup>1</sup> - لطيفة بن حمودة، منازعات التقييم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 52 المجلد أ، ديسمبر 2019، ص 11.

<sup>2</sup> - المذكرة رقم 4060، المؤرخة في 2018/04/05، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية لوزارة المالية.

كانت أصلية أو تابعة، للضمان<sup>1</sup>، يتم تأسيس هذه اللجنة بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>2</sup>، من خلال المادة 20 منه يسيرها محافظ عقاري مكلف يمسك السجل العقاري واتمام الإجراءات المتعلقة بالسجل العقاري واعدادها، وهذا ما نصت عليه المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76<sup>3</sup>.

المحافظات العقارية هي هيئات إدارية تتبع المديرية العامة للوزارة المالية والتي تخضع أنشطتها لإشراف وزير المالية، حسب ما جاء به المرسوم رقم 91-65<sup>4</sup> المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري وغيرها، وقد أوكل هذا المرسوم مهمة مراقبة أعمال المحافظات العقارية لمدير الحفظ العقاري.

وقد حدد التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية بالقرار الوزاري المؤرخ في 1991/07/04 الصادر عن وزير المالية وتحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أمالك الدولة والحفظ العقاري وهذا في المادة الثالثة منه، وتمثل أقسام المحافظة العقارية من:

- قسم الايداع وعمليات المحاسبة.
- قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات.
- قسم تسجيل العقارات المحدد ضمن مسح الأراضي.

---

<sup>1</sup> - زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعه أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة باجي مختار، عنابة 2019، ص 99.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج. ر العدد 92، الصادر بتاريخ 1975/11/18.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

<sup>4</sup> - المرسوم رقم 91-65، المؤرخ في 02 مارس 1991 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، ج. ر العدد 10.



## المطلب الثاني: المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري

موضوع تطهير الملكية العقارية الخاصة نال اهتمام كبير من طرف المشرع الجزائري وذلك عبر النصوص القانونية المختلفة التي اصدرها في هذا المجال، سواء ما جاء به الدستور باعتباره القانون الأسمى للدولة وكذا القانون المدني الشريعة العامة لمختلف القوانين وصولاً إلى قانون التوجيه العقاري إلى جانب مختلفة النصوص القانونية الأخرى على غرار المرسوم التنفيذي 83-352 المتضمن عقد الشهرة.

إن المرسوم التنفيذي 83-352 يهدف في مضمونه حقيقة إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة، إلا أنه وبعد تطبيقه على أرض الواقع تسبب في نزاعات قضائية ومشاكل قانونية، تدور في غالبيتها حول نفي حقيقة ملكية الحائز للعقار موضوع عقد الشهرة التي تم إعداده من طرف الموثق بناء على تلقي تصريحات دون إجراء تحقيق معمق، هذا ما دفع بالمشرع الجزائري على إلغاء هذا التنظيم والتفكير في آلية جديدة لتطهير الملكة العقارية.

فصدر القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء بديل لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري<sup>1</sup>، والمرسوم التنفيذي له رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية بهدف ضبط وتطهير الملكية العقارية الخاصة بصورة أكثر دقة وفعالية.

## الفرع الأول: مفهوم التحقيق العقاري

تختلف وتتعدد تعاريف التحقيق العقاري منها التعريف اللغوي والاصطلاحي والتعريف الفقهي (ثانياً) والتعريف القانوني (ثالثاً).

<sup>1</sup> القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 يتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري (ج.ر.ج.د.ش. عدد 15 بتاريخ 28/08/2007).

أولاً: تعريف التحقيق العقاري لغة واصطلاحاً

### 1. التحقيق العقاري لغة:

(أ) التحقيق لغة:

يرجع الأصل اللغوي لكلمة تحقيق إلى جذور "حقق" حيث يقال فتح فلان تحقيقاً أي قام بالتحري والبحث والتيقن من المعلومات، ويقال "حقق" بمعنى استجوبه واستنطقه ومعنى التحقيق في ملكية الشيء هو التحري في أصل الشيء والتأكيد من صحته أو عدمها.<sup>1</sup> التحقيق في اللغة مأخوذ من حقق الأمر أي جعله ثابتاً لازماً، وحقيقة الشيء منتهاه وأصله المشتمل عليه ويقال حقق الرجل الأمر أي تيقنه.<sup>2</sup>

والعقار هو كل شيء له مستقر ثابت لا يمكن نقله دون تلف كالأرض والدار.<sup>3</sup>

### 2. التحقيق العقاري اصطلاحاً:

التحقيق هو الفعل المتمثل في البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع، ويتعلق الأمر بمباشرة بحوث والبحث عما يمكن استكشافه.<sup>4</sup>

### ثانياً: التحقيق العقاري فقهاً

هناك عدة تعاريف فقهية للتحقيق العقاري نورد منها التعريف التالي:

"هو بحث منهجي يقوم خصوصاً على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة، المتمثلة في إجراء فحوصات وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع والاقوال التي تمكن من الفصل في الشيء".<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - محمد المسعدي، القاموس الجديد (معجم عربي)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991، ص 285.

<sup>2</sup> - أحمد محمد القيومي، قاموس اللغة، كتاب المصباح المنير، ج02، د.ط، بغداد، د.س.ن، ص 192.

<sup>3</sup> - معجم المعاني، 31/03/2022، 10:00، [www.almaany.com](http://www.almaany.com)

<sup>4</sup> - ابتسام الدزيري، الآليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2011، ص 171.

**ثالثا: التحقيق العقاري قانونا**

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا واضحا للتحقيق العقاري لا من خلال سنه للقانون 02-07 ولا من خلال مرسومه التنفيذي، إلا أنه اكتفى بالإشارة على نطاق تطبيقه وشروطه وإجراءاته من خلال نص المادة 02 و 04 من القانون<sup>2</sup>، وباستقراءنا لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي نجد أن المشرع عرف إجراء التحقيق العقاري من خلال الإجراءات المتبعة لإتمامه والهيئات المكلفة بإجرائه.

وبناء على ما سبق ذكره يمكن استنتاج تعريف التحقيق العقاري على أنه "مجموعة من الإجراءات تباشرها الإدارة المختصة والمتمثلة في مديرية الحفظ العقاري بناء على طلب شخص طبيعي أو معنوي تتمثل في البحث عن كل عناصر المعلومات والتصريحات والوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها على مستوى المصالح المختصة<sup>3</sup>.

**الفرع الثاني: منازعات الترقيم الناتج عن التحقيق العقاري**

في إطار تنظيم الملكية العقارية واستقرارها وتطورها أصدر المشرع القانون رقم (02/07) المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، والمرسوم التطبيقي له رقم (147/08) المؤرخ في 2008/05/19<sup>4</sup>، وهذا أمام الحاجة المتزايدة في الحصول على هذه السندات، ولتفادي العيوب التي نتجت عن

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 125.

<sup>2</sup> - المادتين 02 و 04 من القانون 02-07، يتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، السالف الذكر.

<sup>3</sup> - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية (ج.ر.ج.د.ش عدد 26 بتاريخ 2008/05/25).

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي رقم (147/08)، المؤرخ في 2008/05/19، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

عقد الشهرة<sup>1</sup> الذي كان يتم اعداده على أساس التقادم المكسب بموجب المرسوم رقم (352/83) المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن اعداد عقد الشهرة<sup>2</sup>.

وطبق أحكام القانون رقم (02/07) سالف الذكر على كل عقار مهما كانت طبيعته، لم يخضع لعمليات المسح العام، وكذلك العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 01 مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية الحالية للعقار<sup>3</sup>، وقد استثنى المشرع من تطبيق أحكامه العقارات التي خضعت لعمليات المسح أو التي شرع في مسحها، كذلك الأملاك العقارية الوطنية بما فيها أراضي العرش، كما استثنى الأملاك العقارية الوقفية<sup>4</sup>.

ويتم تسليم سندات الملكية وفقا لهذا القانون باتباع إجراءات التحقيق العقاري بناء على طلب مقدم من شخص طبيعي أو معنوي، كما يمكن للدولة أن تبادر بطلب بالتحقيق الجماعي في إطار إنجاز بناء أو تهيئة عقارية، بموجب قرار من الوالي، وتبدأ عملية التحقيق بتقديم طلب مرفق بالسندات، إلى مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يقوم بدراسة الملف ثم تعيين محقق عقاري في أجل شهرين من تاريخ تقديم الطلب، هذا الأخير يقوم بعملية التحقيق والتأكد من أصل الملكية ومن وقائع الحيازة، كما يتلقى التصريحات والاعتراضات من الملاك المجاورين عند تنقله إلى عين المكان، ويتوج عمله بمحضر مؤقت يكون محل شهر ويفتح سجل خاص لدى مدير الحفظ العقاري الولائي لتسجيل الاعتراضات.

<sup>1</sup> - لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011-2012، ص 84-85.

<sup>2</sup> - المرسوم رقم (352/83)، مؤرخ في 21/05/1983، يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج. ر، عدد 21، سنة 1983.

<sup>3</sup> - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 86.

<sup>4</sup> - عبد الحفيظ بن عبيده، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 113.

ففي حالة ثبوت حق الملكية لفائدة مقدم الطلب، يصدر مسؤول الحفظ العقاري الولائي بناءً على المحضر النهائي الذي يعده المحقق العقاري، مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري باسم مالك العقار محل التحقيق، ويرسل المقرر إلى المحافظ العقاري الذي يقوم بترقيم العقار وشهره في السجل العقاري، ومن ثم يقوم بإعداد سند الملكية ويرسله إلى مسؤول الحفظ العقاري الولائي لتبليغه إلى المعني.

أما إذا لم يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة فقد أشارت المادة (17) من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، أنه يقوم المدير الولائي لمسح الأراضي و الحفظ العقاري بإعداد مقررًا مسببًا يتضمن رفض الترقيم العقاري، والذي يبلغ إلى المعني أو الوالي حسب نوع التحقيق في أجل أقصاه (06) أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب<sup>1</sup>.

وعليه فإن التحقيق العقاري إما أن ينتج عنه تسليم سندات الملكية، وإما مقرر رفض تسليمها، وهذه القرارات يمكن الطعن فيها أمام القضاء.

#### **أولاً: الطعن في مقرر رفض الترقيم العقاري:**

عند انتهاء التحقيق العقاري ولم يتم الوصول إلى نتيجة تثبت حق صاحب الطلب في الترقيم العقاري، وذلك بناءً على التصريحات والشهادات والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، وأن المعني لا يمارس حيازة مشروعة طبقاً لأحكام المادة (827) والمادة (828) من القانون المدني، فيحرر المحقق محضراً بذلك يثبت فيه الإجراءات والأعمال الميدانية التي قام بها، ويودع الملف لدى مدير الحفظ العقاري الولائي، وعلى أساسه يقوم هذا الأخير بإعداد مقرر رفض حسب الحالة إلى المعني أو المعنيين أو الوالي، في أجل أقصاه (06) أشهر من تاريخ إيداع الطلب كما ذكر سابقاً.

<sup>1</sup> المادة 17 من القانون رقم 02/07- المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ، السالف الذكر .

ويكون المقرر المذكور أعلاه قابلاً للطعن أمام الجهات القضائية المختصة خلال الآجال المقررة قانوناً، وقد حددته المادة (950) من القانون رقم (09/08) المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهي شهرين من تاريخ التبليغ الرسمي إلى المعني، ويُخَفَضُ هذا الأجل إلى (15) يوماً بالنسبة للأوامر الاستعجالية الإدارية، وتسري هذه الآجال في مواجهة طلب التبليغ.

### **ثانياً: إجراءات إلغاء مقرر الترقيم:**

عندما يتم إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، ويصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي (سابقاً) مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري باسم مالك العقار المعني بالتحقيق، ويُنفذ هذا المقرر بإتمام إجراءات شهر الحقوق العقارية المعانة والمثبتة في مقرر الترقيم، بما في ذلك تسجيل وشهر الترقيم العقاري، ويُحرر سند الملكية الذي يسلم إلى المعني.

وفي حالة اكتشاف أن الترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري للمعني، مع تقديم شكوى إلى وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية، هذه الحالة نصت عليها المادة 18 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> القانون رقم 02/07، المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، السالف الذكر.

## خلاصة

كخلاصة للفصل الأول المعنون بالتكريس القانوني للسجل العقاري يمكن القول أن إجراءات المسح العام للعقارات من صلاحية إدارة مسح الأراضي تنتهي بإيداع الملف أمام المحافظ العقاري ثم أمام البلدية، ويقوم المحافظ العقاري بواسطة المكلف بمسك السجل العقاري بالترقيم المؤقت ثم بالترقيم النهائي للعقارات وتسليم الدفتر العقاري لصاحب الحق، إن إجراءات المسح العام للعقارات تهدف إلى تطهير العقار في الجزائر وتثبيت الملكية العقارية وإستقرارها.

الغرض الثاني من عمليات المسح والترقيم العقاري هو التقليل من المنازعات بشأن الملكية العقارية بين مختلف الأطراف وتكريس دور إدارتي المسح العام والحافطة العقارية في مجال تحديد العقارات ومعرفة مختلف التحويلات التي تطرأ.

## الفصل الثاني

الآليات القانونية لفك منازعات الترقيم في السجل

العقاري



ترقيم العقارات له أهمية كبيرة خاصة عندما يتعلق الأمر بالمنازعات التي تهدف إلى إلغاء الترقيم النهائي الذي يؤدي إلى منح الدفتر العقاري، ومن ثم إنشاء مراكز قانونية جديدة تثير حجية الدفتر وتجعل العقارات غير مستقرة ذلك مما يستهدف البحث في مضمون وآليات الترقيم بأنواعه ومدى كفاية إجراءاته لمنح القوة الثبوتية اللازمة للدفتر العقاري ودوره في تجسيد مبدأ الائتمان العقاري ومبدأ الحفاظ على الحقوق المكتسبة، لينتهي البحث وفق دراسة وصفية وتحليلية للنصوص القانونية وواقع المنازعات الإدارية للترقيم للقول بضرورة تحصين المشرع الجزائي للدفتر العقاري ضد الطعن الإداري غير المحدد الأجل، بالإضافة إلى إمكانية تقاضي ذلك بتعزيز إجراءات وقائية بديلة قبل صدوره ووسائل أخرى لصالح الغير المتضرر بعد صدوره.

### المبحث الأول: التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم المؤقت

إذا قام المحافظ العقاري بترقيم الأشياء عند تقديم وثائق المسح إلى الوكيل العقاري، فقد يتسبب هذا الترقيم في إلحاق الضرر بأطراف ثالثة من خلال الادعاء بأنهم يمتلكون العقار المسجل في السجل العقاري، الإسم الأول والأخير لشخصاً مصرحاً لهم، الترقيم المؤقت، الذي يتم تحديده في هذه الحالة من قبل المجلس التشريعي للولاية، ويحق لأي شخص يتأثر بعملية الترقيم المؤقت الطعن في هذا الترقيم أمام وزارة المالية الذي يوافق عليه المجلس التشريعي وقد منح سلطة التحكيم، وسيعترض إذا دخل الطرفان في نزاع، سيستخدم الوسائل القانونية لحل النزاع ومحاولة التوفيق بينهما<sup>1</sup>.

تشمل الاعتراضات على الترقيم المؤقت أيضاً الاعتراضات على الترقيم المؤقت للقطع الشاغرة، ويعترض أصحاب هذه القطع، ولكن أحياناً أصحاب هذه القطع يعارضون الترقيم، لقد أعطيت تعليمات مختلفة في هذا الشأن للتوضيح، هناك ادعاء من هذا القبيل وهذا ما يسمى بالنظام الأساسي وهذا ما نتعامل معه في هذا الموضوع، وعلى هذا الأساس سنتناول في هذا المبحث تسوية الاعتراض عن الترقيم العقاري المؤقت في المطلب الأول، ثم نتطرق إلى تسوية وضعية الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: تسوية الاعتراض عن الترقيم العقاري المؤقت

يسمح القانون للمتضرر من عملية الترقيم الأولي للأراضي أن يعترض أمام المحافظ العقاري للمنطقة التابع لها العقار من أجل الحصول على الحقوق المسجلة في سجل العقارات والرهن العقاري للتصفية أمام المحافظ بموجب المادة 1 من أحكام المرسوم رقم 76/63 المشار إليه أعلاه، ويتناول هذا المطلب في القسمين التاليين:

<sup>1</sup>المادة 15 من الرسوم التنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

## الفرع الأول: كيفية إجراءات عملية الصلح

كما سبق ذكره في مقدمة هذه الدراسة، فإن الخلافات المتعلقة بالترقيم المؤقت، بغض النظر عما إذا كانت تنشأ بعد مثل الشخص الذي ظهر خلال المدة القانونية للترقيم المؤقت ، أو بسبب دعوى بين المالك الظاهري والمدعي، من يملك المصلحة في الممتلكات المتنازع عليها مرقمة مؤقتاً<sup>1</sup>.

ومن أجل حل الخلافات التي نشأت بين الطرفين، تجدر الإشارة إلى أن القانون الجزائري خول الوصي التوفيق بين أطراف النزاع حول مسألة الترقيم المؤقت، ولكن إجراء التوفيق هذا لن يتم تطبيقه إلا في حالة حضور الولي شيئين أساسيين، تم استيفاء الشروط :

و يمكن أن تتعلق الشكاوى فقط بفصل الترقيم المؤقت يجب تقديم التقارير في المواعيد النهائية المحددة في المادة، (13) و(14) أعلاه، كما تم تحديد المرسوم التنفيذي رقم (76/63) في التعليمات رقم 16<sup>2</sup>، الاعتراض أو الاحتجاج على الممتلكات التي تم تحفيزها مؤقتاً وترقيمها لمدة (04) أشهر أو (02) سنة يجب أن تقدم اعتراضها على أساس خطاب توصية إلى المحافظ.

وفي حالة إبداء هذه الاعتراضات ضمن المهل القانونية: في هذه الحالة يدعو المحافظ العقاري الأطراف المتنازعة لمحاولة التوصل إلى تسوية فيما بينهم<sup>3</sup>، بعد استدعاء الأطراف المتنازعة من قبل المحافظ العقاري، لمحاولة التوفيق بين الطرفين<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> حميدات وخديجة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي ( غير منشورة) تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة 2012/2013، ص 47 .

<sup>2</sup> بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص 107 .

<sup>3</sup> بوشبح سامية وبن يحي باية، مرجع سابق، ص 22،23.

<sup>4</sup> ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 133.

بما أن الاتفاقيات الواردة في بروتوكول التحكيم الذي وضعه المحافظ العقاري لها قوة ملزمة خاصة، فهذه الاتفاقيات هي حجة ضد أي من طرفي النزاع ولا يمكن سحبها، وهذا يتفق مع أحكام الفقرة الثانية من المادة (15) من المرسوم التنفيذي رقم (76/63) رقم الخاص بإنشاء السجل العقاري المشار إليه:

"يمتلك المحافظ العقاري سلطة التوفيق بين الأطراف وصياغة بروتوكول التحكيم، وللاتفاقيات الواردة في هذا البروتوكول سلطة ملزمة خاصة، على أن يكون الإقرار في سجل ملكية الأصناف المستخرجة أثناء الإجراء خاليًا من العيوب وأن يظل التقييم المؤقت على حالته حتى نهاية فترة التقييم

في حالة خضوع الاتفاقات المبرمة في سجل التحكيم لتغيير في العناصر الواردة في وثائق المسح، يجب على المحافظ العقاري تزويد مصالح المسح بنسخة من سجل التحكيم هذا من أجل تصحيح الأخطاء أو النواقص المتفق عليها<sup>1</sup>.

### **الفرع الثاني: نتائج عملية الصلح**

يعد تقرير الصلح الذي يعده المحافظ العقاري نتيجة تحكيم الأطراف بشأن التقييم المؤقت للعقار، وهو ملزم لكلا الطرفين ويتميز بقوة الإلزام وقيمته الاستدلالية وسلطة غير مؤهلة في وجه الجميع<sup>2</sup>، بما أن ما يكتبه المحافظ العقاري في هذا المحضر هو دليل على اتفاق الطرفين الذي لارجعة فيه<sup>3</sup>، في هذه الحالة يجب على المحافظ العقاري تنفيذ الاتفاقية بناءً على نتيجة اجتماع الصلح.

<sup>1</sup>التعليمية 16 المؤرخة في 14/05/1998 المتعلقة بتسيير العمليات مسح الأرض وتقييم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

<sup>2</sup>زهودر انجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق (غير منشورة)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 02 محمد بن أحمد، وهران 2015/2016، ص138.

<sup>3</sup>ليلي لبيص، مرجع سابق، ص133.

أثر التحكيم على الترقيم المؤقت للممتلكات هو أنه عند انتهاء التحكيم وإعداد تقرير بهذا المعنى، يباشر حاكم العقار في الترقيم المؤقت للممتلكات المتنازع عليها لصالح الجزء الثاني بعد حصوله على الجزء الأول بسبب الصلح بينهما<sup>1</sup>، والملاحظ من الناحية العملية أن محضر المصالحة قد يتضمن الاتفاقات التالية :

- التنازل عن الملكية بالكامل من قبل أحد الطرفين إلى الآخر، ويحدث هذا عندما يسحب المعني معارضته اعترافاً بحقه في ملكية العقار أو عندما يدرك صاحب الطلب أن مصالح السجل العقاري موجودة إذا قمت عن غير قصد ببيع العقار بأسمائهم المسجلة، سيتم ترقيم العقار وفقاً للاتفاقية المذكورة، على أن يكون الترقيم النهائي لصالح أحدهم.
- إقرار المدعى عليه وحقوق الملكية المرقمة باسمه في سجلات المسح بأن للمعترض حقوق في الوحدة العقارية، وبالتالي فإن الوحدة العقارية مرقمة باسمه الشائع .
- أن تتضمن الاتفاقية مشاركة الورثة المتبقين في عملية ترقيم العقارات إذا قام أحد الورثة بتسجيل العقار باسمه، يوافق الورثة الباقون على الإقرار بالترقيم ويتم دمجهم وفقاً لالتزام قانوني يحدد مصلحة كل وريث في الوحدة العقارية.<sup>2</sup>
- يمكن أن يحدث أيضاً أثناء عملية المسح إضافة أسماء المالكين الظاهريين للوحدة العقارية دون قصد، والتي لا علاقة لها بالمالك الحقيقي أو بالوحدة نفسها، قد يعترض المالك الظاهري الفعلي على الترقيم حتى يعترض عليه الآخرون، فلا تستفيد منه بشكل لا داعي له، في النهاية إذا اتفق الطرفان على تصحيح الخطأ، فسيتم إعطاؤه الرقم باسم مالكة

<sup>1</sup> بواشري بلقاسم، مرجع سابق، ص19.

الحقيقي، يجوز للمالك الظاهر أن يعترض على تقييم الوحدة العقارية المجاورة للعقار المرقمة باسمه، بدعوى أن جزء منها يشكل جزءًا من وحدته العقارية<sup>1</sup>.

### **المطلب الثاني: تسوية وضعية التقييم المؤقت للعقارات غير المطالب بها**

نشير إلى التقييم المؤقت لمدة (15) سنة، فهو نوع من تقييم العقارات المؤقتة الأكثر إثارة للجدل من الناحية العملية، فنجد أن المشرع يحاول تنفيذه في كل مرة، حيث منحها قانون المالية لعام 2018، اسمًا جديدًا هو الممتلكات التي لم تتم المطالبة بها أثناء أعمال المسح، ويسبب المشاكل المتزايدة المتعلقة بهذا النوع من العقارات التي سبق ذكرها، سنحاول تقديم بعض الحلول العملية من المشرع لتنظيم أوضاع هذه العقارات، باعتبار أنها تمثل ثلث الإجمالي للعقارات والعناوين المعلن عنها والذين لديهم سندات ولكن لم يتم نشرها أو التي تستند مطالباتهم إلى الملكية، والتي سنناقشها في الفرعين التاليين:

### **الفرع الأول: في حالة المطالبة على أساس سند ملكية رسمي مشهر،**

نصت المادة 89 الفقرة الأولى من قانون المالية لسنة 2018 على كيفية تسوية وضعية التقييم المؤقت للأموال غير المطالب بها بالنسبة للأموال التي يحوز أصحابها على سند رسمي مشهر، حيث يجب تقديم طلب التقييم لتتم دراسته ثم تسويته إداريا.

### **أولا : تقديم طلب التقييم ودراسته**

يقدم المعني طلبًا كتابيًا من نسختين إلى المحافظ العقاري ويرفقه بملكية العقار، إذا لزم الأمر، سيتم تسليم نسخة من الطلب إلى الطرف المعني بعد ختمه وتاريخه من قبل المحافظ و إيداع الممتلكات المسجلة في هذا الحساب<sup>2</sup>،

<sup>1</sup> بواشري بلقاسم، مرجع نفسه، ص20.

<sup>2</sup> لصادق بالقط وخميسي سموي، منازعات التقييم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق (غير منشورة)،، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق جامعة الشهيد حمه لخضر لوادي 2016/2017 ص 50.

وفي حالة عدم تسجيل سند الملكية المقدم في تلك المحافظة، في هذه الحالة يجب على المحافظ العقاري جمع كل المعلومات الخاصة بك حيث سيتم منحه مدة (08) أيام في حالة العثور على المستندات إذا كان داخل الولاية لمدة (15) يوماً إذا كانت خارج الولاية،

يقوم المحافظ العقاري وبمجرد تلقيه طلب الشخص على أساس هذه الوثيقة، بإجراء تحقيق إداري على مستواه، أولاً للتأكد من أن العقار موضوع الطلب لم يخضع لأي من الإجراءات القضائية، وفي حالة التأكد من عدم وجود نزاع قانوني على هذه الممتلكات، فإنها تمتنع عن أي إجراء تحقيق إداري مع السلطات ومصالحة إدارية<sup>1</sup>.

وإذا ثبت عدم وجود نزاع على الملكية أمام القضاء، فإن الأخير سوف يحقق مع مديرية أملاك الدولة لتحديد ما إذا كانت ملكاً لك أم لا، وسيبلغك بجميع الإجراءات الإدارية التي تقوم بها الدولة، كما هو الحال في نزع الملكية للمنفعة العامة، وفي إجراء البحوث الميدانية، بالقدر الذي يتطابق فيه عينياً مع العقار موضوع العقد الرسمي المنشور مع العقار الموجود في العقار المرقم في الحساب العقاري غير المطالب به<sup>2</sup>،

#### **ثانياً: التسوية الإدارية:**

إن التسوية الإدارية تتم بناءً على صاحب الطلب والمستندات والمعلومات التي تم الحصول عليها على الفور، وكذلك المراسلات مع جميع الجهات، يجري محافظ العقار عملية ترقيم العقار وإعداده بالتسليم، في دفتر العقارات إذا كان تحديد العقار يتفق مع

<sup>1</sup>مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 235.

<sup>2</sup>مرجع نفسه، ص 236.

الخطأ، ولا يخلق الاستطلاع أي إرتباك<sup>1</sup>، إذا في هذه الحالة لا يقع على المحافظ العقاري إلا احترام ثلاثة شروط أساسية كما سبق ذكرها وهي:

- الرد بشكل قاطع على طلب البديل المؤقت الذي يجب الرد عليه لعقار لن يتم الطعن فيه في المحكمة.
- تحت طائلة عقوبة الرفض، يجب تقديم الطلب على مستوى اهتماماتك خلال مدة (15) خمسة عشر عامًا، بشرط أن يظل العقار خلال هذه الفترة مسجلاً في حساب الأرض غير المطالب به أثناء أعمال المسح، ومع استحقاق التقديم ينتهي بعد هذه الفترة.
- صحة المساهمة العينية بين العقار موضوع العقد الرسمي والمنشور الذي يقوم عليه الطلب والعقار المدرج مؤقتاً في الحساب العقاري غير المطالب به أثناء عملية المسح<sup>2</sup>.
- أما بالنسبة للحالات التي يلزم فيها تدخل إدارات المسح عند توجيههم إلى الموقع بعد استلام الطلبات المؤسسية المرفقة بسند الملكية، وذلك بعد إخطار المالك الظاهري يوم وصول فرق المسح لإجراء المسح الميداني، ثم يتم تحديد حدود الحالة ومحتويات الممتلكات المشار إليها، والتي تتطابق مع السند واستكمال أي تغييرات يتم إجراؤها عليها، ثم يتم تحديد الحدود بحضور مقدم الطلب وشاهده حيث تقوم مصلحة المسح بإرسال جميع المستندات إلى المحافظ العقاري المسؤول عن الترقيم النهائي وإعداد الدفتر العقاري، إذا كان من الضروري التماس رأي مصالح ممتلكات الدولة، يجب على المحافظ العقاري أن يتوقع سداد الفائدة الأولى من المسح ثم يتوافق مع مصلحة ممتلكات الدولة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> الصادق بالقط، خميسني سموجي، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الج ازئري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر -الوادي-، سنة 2016-2017، ص 51 .

<sup>2</sup> مجيد خلوني، مرجع سابق، ص 237.

<sup>3</sup> الصادق بالقط وخميسني سموجي، مرجع سابق، ص 51 .



كما أنه قد نصت المادة (88) من القانون (17/11) على أنه في حالة ما إذا كان عقار مرقم ترقيميا مؤقتا موضوع مطالبة من طرف الغير أثناء مدة الترقيم العقاري المؤقت وذلك على أساس عقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية إبتداءا من تاريخ 05 يوليو سنة 1975 يتم ترقيمه نهائيا باسم صاحب العقد، وذلك بعد التحريات المعهودة على مستوى السجل العقاري والتحقق من طرف مصالح مسح الأراضي، قصد التأكد من أن العقد المقدم يتعلق بالعقار المرقم ترقيميا مؤقتا.

إن المشرع الجزائري خول للمحافظ العقاري مباشرة صلاحية ترقيم العقار محل المطالبة من قبل الغير صاحب العقد المشهر، بترقيمه ترقيميا نهائيا باسم صاحب العقد المشهر متى تأكد المحافظ بأن هذا العقد ينطبق تماما على العقار محل الترقيم المؤقت لفائدة الغير وذلك بعد التحريات على مستوى السجل العقاري والتحقق بمساعدة مسح الأراضي التي تقوم بإسقاط العقد المستظهر به بعد إيداع وثائق المسح العام لدى المحافظة العقارية<sup>1</sup>.

### **الفرع الثاني: في حالة المطالبة على أساس سند ملكية غير مشهر**

نصت المادة (89) الفقرة الثانية من قانون المالية لسنة 2018، على كيفية تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها، والتي لا يحوز أصحابها على سندات رسمية مشهورة، وإنما يطالبون بحقوقهم لاسترجاع عقاراتهم على أساس سند ملكية غير مشهر أو على أساس الحيازة العقارية، وتتمثل السندات التي يقدمها الأشخاص للمطالبة بحقوقهم في العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها والتي تكتسي طابع الرسمية فيما يلي:

<sup>1</sup> حويذق عثمان، العقارات المسووحة والمسجلة لحساب محمول وطرق تسويتها، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة يحي فارس ، المدينة، عدد (ج).ص 175.

**أولاً: حالة تقديم طلب مرفق بسند معترف قانوناً**

وبالتالي ووفقاً للتشريع الحالي، خلال مدة (02) سنتان من تاريخ تقديم مستندات المسح إلى المحافظ العقاري، بعد التحقيقات التي أوكلت إليه والتحقق لمصلحة مسح الأراضي، سوف يقوم بالتقييم المؤقت للعقار المطالب به لمدة (02) سنتين نيابة عن صاحب المصلحة، اعتباراً من تاريخ تقديم الطلب وفي حالة إذا أظهرت نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية، يتم تقييم العقار المعني فوراً بشكل دائم<sup>1</sup> وفقاً لنتائج التحقيق، بعد انقضاء السنتين.

**ثانياً: حالة وجود سندات غير كافية**

هذه هي السندات الصادرة بعد 31 ديسمبر 1970، بالإضافة إلى السندات قبل إجراءات المسح العام للأراضي ولها تاريخ محدد يمكن من خلاله استنتاج تاريخ إصدارها من خلال فحص محتواها ومقارنتها بالعقارات المجاورة لها أو الواقعة بجانب العقار المسجل في الحساب، المطالب به موضوع طلب التصفية، أي للضمانات المذكورة حتى لو كانت لاغية وباطلة حسب التشريع والقضاء، يمكن استخلاص استنتاجات منهم حول الحياة المشروعة والامتنال لقانون النقاد وبالتالي بشأن حق ذلك الشخص في الملكية والتقييم<sup>2</sup>.

**ثالثاً : حالة عدم وجود أي سند**

يجب التحقق من أن من يدعي التقييم ويعارض إجراء التقييم المجهول قد مارس حياة فعلية للعقار من خلال تحقيق ميداني، بشرط أن تكون دعواه مدعومة بشهادة شخصين أدليا بها قبل تقديمها للمحافظ العقاري حسب المادة (23) مكرر المعدلة بموجب المادة (89) من قانون المالية لسنة 2018، والتي تنص على أنه في حالة وجود مطالبة تستند إلى

<sup>1</sup>بوشباح سامية وبن يحي باية، مرجع سبق، ص 27 .

<sup>2</sup>الصادق بالقط وخميسي سموي، مرجع سابق، ص 52.

عنوان معطن خلال المهل المذكورة أعلاه، فإن المحافظ العقاري في حالة عدم وجود طلب المالك إصدار التقييم النهائي للعقار المطالب به نيابة عن مالكة وفقاً للإجراءات المعتادة لصالح أملاك الدولة والمسح.

في جميع الأحوال، إذا ظهر أن المحافظ العقاري يتقدم بطلب على مستواه خلال مدة (15) عشر سنة اعتباراً من تاريخ إيداع مستندات المسح لدى المحافظ العقاري، بغض النظر عما إذا كان الأمر يتعلق بطلب في أساس سند ملكية منشور رسمياً أو على أساس سند ملكية ولكنه غير رسمي، يتم تقييم الحساب العقاري بشكل دائم أثناء أعمال المسح في حساب أملاك الدولة على النحو المنصوص عليه في الفقرة الأخيرة من المادة (23) مكرر المعدلة بالمادة (89) من قانون المالية لسنة 2018، بعد انقضاء فترة الخمسة عشر عاماً المذكورة أعلاه، سيتم تقييم العقار نهائياً باسم الدولة<sup>1</sup>.

### **المبحث الثاني: الآليات القضائية لحل منازعات التقييم في السجل العقاري**

إن فك منازعات التقييم في السجل العقاري له طريقتان أو أسلوبين وهما السلوب الإداري أو الاسلوب القضائي، وعليه سنتناول في هذا المبحث التسوية القضائية لمنازعات التقييم من خلال المطلب الأول ثم التطرق إلى آثار الفصل في هذه المنازعات من خلال المطلب الثاني.

### **المطلب الأول: الإجراءات القضائية لمنازعات التقييم**

عند قيام المنازعات في التقييم العقاري سواء في التقييم المؤقت أو التقييم النهائي يتم اتباع إجراءات معينة لحلها، كما تكون هذه الإجراءات في إحدى الجهات القضائية المختصة، وعليه سنتناول في هذا المطلب التسوية القضائية لكل من منازعات التقييم المؤقت (الفرع الأول) والنهائي (الفرع الثاني) كمايلي:

<sup>1</sup>مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 239.

### الفرع الأول: التسوية القضائية لمنازعات الترقيم المؤقت

تحدث الإحالة إلى المحكمة في مرحلة إعداد مسح الأراضي عندما يختلف الملاك حول حدود ممتلكاتهم ولا يمكن للجنة إعداد مسح الأراضي قبل أن تتوصل السلطة القضائية المختصة إلى اتفاق بينهم، خلال هذه الفترة، يحق للمالك المتضرر من عملية المسح الاتصال بالسلطة القضائية ذات الصلة لبدء إجراءات قضائية تهدف إلى إثبات ملكية أي جزء من الممتلكات المتنازع عليها<sup>1</sup>.

وان عدم الامتثال لمهلة الثلاثة أشهر المنصوص عليها في المادة 14 من المرسوم 62-76 بشأن إجراء مسح الأراضي ليس أجلا مسقطا للدعوى، ولكن له تأثير فقط لتأكيد الحدود التي سيأخذها المحافظ العقاري في الاعتبار عند ترقيم العقارات،

في جميع الأحوال يمكن للمالك المتضرر الطعن في الحدود الموضوعة أثناء المسح، حتى لو انتهت فترة الثلاثة أشهر، في هذه الحالة تتعلق الدعوى بملكية الحق العيني المتنازع عليه، وبصفة أخرى فهي تتعلق بدعوى ضد الترقيم في السجل العقاري المقيد من طرف المحافظ العقاري، وعليه سنتناول في هذا المطلب الجهة المختصة في الفصل في منازعات الترقيم المؤقت (أولا) ثم الاجراءات التي تتبع أمام الجهة المختصة (ثانيا).

#### أولاً: الجهة المختصة بالفصل في منازعات الترقيم المؤقت

هناك فرق بين رفع الدعوى في المحكمة عند تقديم مخطط مسح الأراضي لدي مكتب البلدية وتقديمها أثناء إجراء الترقيم العقاري الذي يقوم به المحافظ كما في الحالة الثانية خاصة في حالة الإلغاء أو تغيير الترقيم النهائي، تذهب القضية إلى المحكمة الإدارية المعروفة بصرامة إجراءاتها وتحفظاتها الشديدة على إلغاء أو تغيير حالة الترقيم لقرار

<sup>1</sup> - بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط الثامنة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 220.

المحافظ العقاري، والتي لم تتخذ إلا بعد فحص دقيق للممتلكات وتحليل دقيق للوثائق المقدمة، ومن ناحية أخرى، لأن القضية هي نزاع عقاري وليس إداري، في كثير من الحالات يمكن للمتقاضي أن يستأنف أمام المحكمة الإدارية عن طريق الاحتجاج بمسألة أولية مأخوذة من الملكية العقارية.

في أي حال، إذا قرر المعارض اتخاذ إجراء قانوني إلى جانب تقديم خطة التقييم، فسيتم رفع الدعوى إلى القسم العقاري في المحكمة التي لها ولاية قضائية على الممتلكات المتنازع عليها.

عندما يتعلق الأمر بالترقيم المؤقت للأشخاص الخاضعين للقانون الخاص في السجل العقاري، فإن السلطة القضائية المختصة بالفصل في هذا النزاع هي القسم العقاري<sup>1</sup>،

بناءً على اجتهاد محكمة النقض ومجلس الدولة، في حالة وجود خلاف على الترقيم المؤقت للسجل العقاري، يظل اختصاص القسم العقاري ثابتاً عند اتخاذ قرار رفض الترقيم المؤقت، من خلال ترجيح ومقارنة الالتزامات المقدمة من قبل الأطراف وفقاً لمدى سلامتها وعند الاقتضاء، عن طريق التفضيل، وفقاً لأحكام المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>2</sup>، لكن في حالة النزاع ضد مقدم الطلب للحصول على سند ملكية لشخص إداري قانوني (على سبيل المثال، الولاية أو البلدية أو الإدارات العامة)، تكون المحكمة الإدارية المختصة بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا، التي

<sup>1</sup> - المادة 516 من ق.إ.م.إ، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 24629 صادر بتاريخ 25 فيفري 204، مجلة المحكمة العليا، العدد 2،

سنة 2012، ص 383.

تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها"<sup>1</sup>.

### **ثانيا: الإجراءات التي تتبع أمام الجهة المختصة**

نظراً لأن النزاع يتعلق بممتلكات غير مسجلة، فلا يوجد مجال للتقاضي ويجب على كلا الطرفين تقديم عقودهما، وإذا اكتسب العقار بالتقادم يجب تقديم الدليل على الحيازة لمدة 15 سنة.

بسبب طبيعة النزاع، يفصل القاضي في القضية بناءً على هذه المستندات والأدلة، يعين أو يأمر بإجراء تحقيق بسماع الشهود لتحديد صاحب الملكية المتنازع عليها أو جزء من الملكية المتنازع عليها واتخاذ قرار بناءً على التحقيق والخبرة،

رفض طلب المدعي لأنه لم يثبت ملكية الحق العيني المتنازع عليه وقبول طلبه بحكم غير مؤيد للخصم إذا لزم الأمر، يمكن للطرفين تأكيد الحقوق المنصوص عليها في الأمر وفقاً للجزء المنطوق من الحكم الصادر، فقد تصبح الحدود المؤقتة نهائية أو تتغير ويجب تقديم الحكم إلى المحافظ العقاري لتنفيذه ويجب أن يكون الحكم الصادر إلى المحافظ العقاري نهائياً وممهوراً بالصيغة التنفيذية.

بما أن النزاع يتعلق بإجراءات إعداد السجل العقاري، فقد يشترط المحافظ العقاري أن يكون الحكم نهائياً غير قابل للطعن. يبيت القاضي في المعارضات على الترقيم المؤقت، مع مراعاة شرعية وصحة الوثائق والضمانات التي يحتج بها الطرفان، مع امكانية تطبيق أحكام المادة 818 من القانون المدني الجزائري التي تنص على: "... الحيازة الأحق بالترقيم هي الحيازة القائمة على سند قانوني، فإذا لم يكن لدى أي من الحائزين سند أو

<sup>1</sup> ق. إ. م. إ، السالف الذكر.

تعادل سنداتها كانت الحيازة الأحق هي الأسبق في التاريخ"، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 25 فيفري 2004 السالف الذكر.

### **الفرع الثاني: التسوية القضائية لمنازعات الترقيم النهائي**

ترفع دعوى قضائية ضد المحافظ العقاري لإلغاء الترقيم النهائي، حيث يتطلب الترقيم النهائي إصدار الدفتر العقاري، وهو إجراء إداري لا يمكن الطعن في صحته إلا أمام القاضي الإداري،<sup>1</sup> وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر في 14 تموز (يوليو) 2011 والذي جاء فيه: "لا يمكن نقض سجلات الأراضي والرهن أو مناقشة محتوياتها إلا أمام محكمة إدارية"<sup>2</sup>،

يشكل الترقيم النهائي سندا للملكية في المناطق الممسوحة كما يحفظ حق المالك أم الغير، وبالتالي يمنح العقد الرسمي بالمعنى المقصود في المادة 324 مكرر 5 من القانون المدني الجزائري، والتي تنص على ما يلي: "يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حيث يثبت تزويره ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني".

بعد إنشاء الدفتر العقاري، يمكن لأي شخص يدعي أنه المالك الفعلي للعقار محل الدفتر العقاري تقديم نزاع وطلب التحقق من ملكية العقار بالرجوع إلى سندات إثبات الملكية العقارية، التي تم إنشاؤها على أساس هذا الضمان، والطالب لإلغاء الدفتر العقاري وإعادة ممتلكاته، ولكي تقبل الدعوى بموجبه، يجب عليه الامتثال لجميع المتطلبات القانونية مع شهر العريضة، لذلك، كما هو الحال في جميع الإجراءات القانونية، من الممكن الطعن في السجل العقاري لإبطالها أو تعديلها قبل انتهاء فترة التقادم، وهي 15 عامًا من تاريخ إنشاء

<sup>1</sup> - المحكمة العليا، الغرفة العقارية رقم 282811 مؤرخ في 23 فيفري 2005، (قضية ت-ب ضد ح-س)، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، سنة 2005، ص 233.

<sup>2</sup> - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 666056 مؤرخ في 14 جويلية 2011، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، سنة 2012، ص 184.

## الفصل الثاني ..... الآليات القانونية لفك منازعات الترقيم في السجل العقاري

الدفتر العقاري، وعليه نستنتج أن الدفتر العقاري هو وسيلة لتسهيل نقل الملكية بين شخصين في الأماكن الممسوحة<sup>1</sup>.

بمجرد اكتمال المسح، يصبح المبنى سواء كان منزلاً أو وحدة عقارية، وحقيقة أنه يتكون من أربعة أعمدة، ثلاثة منها أساسية، أي القسم، الجزء، والمساحة والركيزة الرابعة ثانوية وهو الحائز، وعند طلب إمتلاك الدفتر العقاري يجب ان تكون مدة الحيازة قديمة ويتم تسليمه الدفتر العقاري مباشرة، إذا كان للحائز سند ملكية أو عقد مشهر باسمه وذلك بعد شهره وتسجيله، أما إذا كان يملك عقد عرفي يجب أن يقدم أصل الملكية الأول متبعة بعقده العرفي الموقع قبل تاريخ 1971.

أما بالنسبة للحقوق المشاعة فلا بد على المالكين لهذه الأرض تحديد أنصبتهم وإذا كانت هناك مساحة زائدة، يبلغ من قبل المحافظ العقاري أملاك الدولة والبلدية للأخذ برأيها، أما إذا كانت المساحة التابعة للملاك ناقصة يتم مراسلة مديرية مسح الأراضي لإعادة النظر مع وضع خبرة عقارية، فإذا تبين أنها تابعة للدولة وكانت المساحة صغير يمكن للمالكين شراؤها من طرف مديرية أملاك الدولة، أما إذا كانت المساحة تشكل وحدة عقارية فإنها تفصل وتسجل ضمن أملاك الدولة.

يتم تسليم الدفتر العقاري لأمالك الدولة في حالة انعدام أصل الملكية، ولكي تسهل الدولة على المواطنين وإعانتهم يمكن للمواطن الطامع بالأرض أن يسوي وضعيته طبقاً لأحكام القانون 08-15 وذلك بشراء الوعاء العقاري إذا كان العقار ذو طابع سكني، أما إذا كان العقار ذو طابع فلاحي فيمكن له الاستفادة من عقد الامتياز لاستغلالها وذلك بإرسال الملف إلى الديوان الوطني الفلاحي.

<sup>1</sup> - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 196021 مؤرخ في 27 سبتمبر 2000، (قضية ل-ع ضد فريق-ل)، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص بالاجتهاد القضائي، ج الأول، سنة 2004، ص 106.



طبقاً لأحكام لأمر رقم 74-75 والمرسوم التنفيذي 63-76 فإن الدفتر العقاري هو عبارة عن وسيلة تسهيل عملية البيع والشراء عند الموثق حيث يطلب هذا الأخير سند الملكية والتأكد من مدى صحته، وبالتالي يمكن الطعن بإلغاء الدفتر العقاري إذا كان يشوبه تضليل أو تزوير أو غبن لأحد الملاك، مع دراسة العقد الأصلي وتقديم عقد القسمة وتسوية الأملاك والشهادة العقارية والحالة العقارية للعقد والفريضة الي تحدد الأنصبة،

نظراً لأن الدفتر العقاري هو نسخة من البيانات الواردة في البطاقات العقارية، يمكن ان تكون الدعوى خاصة بالدفتر العقاري أو بالترقيم النهائي، وهو ما أكدته محكمة التنازع<sup>1</sup>،

### **أولاً: الجهة المختصة في الفصل في المنازعات الترقيم النهائي**

إن المحاكم الإدارية هي الجهة الخاصة بالفصل في المنازعات الإدارية، حيث تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها" وهذا حسب ما نصت عليه المادة 800 من ق إ م وإ ومن هنا يمكن القول أنه يختص القسم العقاري للمحكمة في الفصل في دعاوى الاعتراضات على الترقيم المؤقت بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، أما بالنسبة للدعاوى الرامية لإبطال الدفتر العقاري أو الترقيم النهائي لإن الجهة المختصة بهذا الشأن هي المحكمة الإدارية<sup>2</sup>، وهذا ما أكدته المادة 801 من نفس القانون والتي تنص على أنه " تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.

<sup>1</sup> - محكمة التنازع، قرار رقم 133 مؤرخ في 15 أكتوبر 2012، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، سنة 2013، ص 346.

<sup>2</sup> - سالمى لامية، عبد الرحمن محمد، نظام المسح العقاري في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015. ص 98-99.

- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

بالاستناد على نص المادة 111 من المرسوم التنفيذي 63-76 السالف الذكر، وكذا المادة 87 و92 من قانون الولاية<sup>1</sup>، نجد ان ممثل الدولة أمام العدالة على المستوى المحلي هو الوالي، من جهة ثانية منح القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999 صفة تمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة لأعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري كما يلي:

- بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع، فإن التمثيل يمنح للمدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة،

- بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحاكم أو المجالس القضائية أو المحاكم الإدارية، فإن مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولاية يكونون مؤهلين كل فيما يخصه لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري،

إن الدعاوى القضائية لا ترفع ضد وزير المالية وإنما ترفع على ممثله على المستوى المحلي، فنجد أن الدعاوى التي ترفع أمام المحاكم الإدارية يكون ممثل وزير المالية في هذه الحالة هو المحافظ العقاري، أما بالنسبة لدعاوى التي تستأنف أمام مجلس الدولة فهي ترفع ضد المدير العام للأملاك الدولة، وهذا ما أكده قرار مجلس الدولة والذي جاء فيه " بالإضافة إلى كون المحافظ العقاري لبلدية أميزور ليس لديه الصفة في التقاضي عملاً للقرار الصادر عن وزارة المالية بتاريخ 1999/02/20 فإن لا دخل له في النزاع الحالي ما دام أن الأمر يتعلق بالترقيم المؤقت فقط، وما دام أن النزاع يخص أشخاص طبيعية، حيث أنه يتعين

<sup>1</sup>- قانون رقم 07-12 مؤرخ في 22 فيفري 2012، يعلق بالولاية، ج. ر. ج. ج. عدد 12، الصادرة بتاريخ 29 فيفري

أساسا على ما سبق ذكره إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد إخراج المحافظ العقاري لبلدية أميزور من الخصام والقضاء بعدم الاختصاص النوعي<sup>1</sup>، وبالتالي فإن المشرع الجزائري منح الإختصاص القضائي للمحكمة الإدارية للفصل في القضايا التي تكون فيها الدولة والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في النزاع على أن الجهة القضائية المختصة تختلف بإخلاف طبيعة الدعوى المرفوعة،

### **ثانيا: الإجراءات المتبعة أمام هذه الجهة المختصة**

وفقا للمادة 17 من ق، إ، م، إ، فإنه كان لزاما الطعن بإتباع إجراءات شهر عريضة إفتتاح الدعوى، بالإضافة إلى قدرة ومصلحة وشروط التمثيل القانوني للمحامي، فقد وجد أيضا أن إجراء إلغاء الدفتر العقاري يستند إلى أسس موضوعية لإلغاء الإجراء الإداري، مثل: عدم الكفاءة والنقص الشكلي والإفراط في الإجراءات المطلوبة بموجب القانون لإصدار قرار بشأن إصدار الدفتر العقاري، ولاسيما عيب السبب والسبب في ذلك هو عدم وجود أساس قانوني، وكذا وجود خطأ في تقدير عملية المسح الأمر الذي أدى إلى الترقيم النهائي مباشرة، وما يؤكد هذا القول هو قرار المحكمة العليا والذي جاء فيه "... فبالرجوع إلى المرسوم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد ومسح الأراضي العام، فإن المطعون ضده تحصل على الدفتر العقاري للقطعة محل النزاع بعد التحقيق وبعد استكماله للإجراءات والشكليات والأجال المنصوص عليها في المرسوم السالف الذكر مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية"<sup>2</sup>.

بالإضافة إلى قرار المحكمة العليا المؤرخ في 23 أبريل 2008 والذي جاء فيه "... ولما تبين لقضاة الموضوع استنادا إلى العقود الرسمية المحتج بها من قبل المدعى عليهم

<sup>1</sup> - مجلس الدولة، قرار رقم 49444 مؤرخ في 29 أكتوبر 2009، مجلة مجلس الدولة، العدد 10، سنة 2012، ص 147.

<sup>2</sup> - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 259635 مؤرخ في 21 أبريل 2004، ( قضية ي-ر ضد ب-أ)، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، سنة 2004، ص 334.

والقسمة القضائية المصادق عليها بالحكم الصادر بتاريخ 1984/03/08 وما خلص إليه الخبرة من أن هذه العقود مطابقة للأرض ميدانيا وأن الدفتر العقاري المحتج به والمؤسس عليها لا يتطابق ميدانيا بالنسبة للجزء المتنازع عليه من القطعة الأرضية فإن ذلك ينقص من حجية الدفتر العقاري ويجعله قابلاً للتعديل،<sup>1</sup>، وبناءً على صحة الملكية وإمكانية إنفاذها وحجج الأطراف، يقرر القاضي الإداري إبطال أو تغيير قرار المحافظ العقاري.

### **المطلب الثاني: آثار الفصل في منازعات الترقيم**

تطرقنا إلى المنازعات التي تثار نتيجة الترقيم العقاري، مبرزين في ذلك الدعوى كوسيلة لمباشرة المنازعات، وكذا الجهات القضائية المختصة، وعليه نتناول في هذا المطلب المعنون بآثار الفصل في منازعات الترقيم كل من آثار الفصل في منازعات الترقيم المؤقت وكذا الترقيم النهائي.

### **الفرع الأول: آثار الفصل في منازعات الترقيم المؤقت**

تتوج جهود المحافظ العقاري لحل منازعات الترقيم العقاري المؤقت بإصدار تقرير تحكيم بين الطرفين، وبالتالي حل النزاع ودياً على مستوى إدارة محافظ العقاري أو إصدار مقرر عدم الصلح في حالة حدوث تلك المحاولات، في المصالحة بين الطرفين ثبت عدم جدواها، وهنا ينتقل الخلاف إلى اختصاص القضاء المختص.

<sup>1</sup> - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 448919 مؤرخ في 23 أبريل 2008، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، سنة 2008، ص 229.

## أولاً: حالة تحرير محضر المصالحة

في إجراء جلسات الصلح، يخول القانون للمحافظ العقاري، في حالة وجود اتفاق بين الأطراف المتنازعة بإعداد تقرير محضر الصلح، وقد نص المشرع على أن هذا المحضر له قوة الإلزام الخاص<sup>1</sup>.

في هذه الحالة، يجب ألا تعدل نتائج المصالحة المسجلة في هذا المحضر محتوى وثائق المسح، وهي الحالة التي تسمح للمحافظ العقاري بتنفيذ الإجراءات دون تدخل المصالح المسح، وفي حالة ما إذا أدت هذه النتائج إلى تغيير المعلومات في وثائق المسح المودعة على مستوى المحافظة، يجب على المحافظ العقاري تقديم نسخة من تقرير التسوية إلى مصالح المسح لتحديث هذه المستندات والتحكم فيها<sup>2</sup>.

### 1- تحرير محضر المصالحة خلال آجال تقديم الاعتراضات

في حال كان تاريخ تقرير محضر الصلح ضمن فترات الاعتراض (4 أشهر - سنتان)، أي أن فترات الترقيم المؤقتة للعقارات لم تنته بعد، فسيتم الاحتفاظ بالترقيم مؤقتاً حتى انتهاء هذه الفترات، بعد ذلك سيصبح الترقيم نهائياً، ما لم يتم ايداع اعتراضات أخرى، تم قبوله وعدم سحبه من قبل، وهذه الحالات هي حالات قليلة في الممارسة العملية، خاصة قبل تعديل المادة 11 من اللائحة 75-18 بموجب المادة 34 من القانون رقم 18-18 المتضمن قانون المالية 2019، حيث يجب على المحافظ إرسال دعوة للمشاركة في اجتماعات محضر الصلح، وفي حالة غياب الأطراف ضرورة عقد اجتماعات ثانية.

<sup>1</sup> - المادة 15 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 24 ماي 1998 تحت رقم 16 المتعلقة بسير عمليا مسح الأراضي والترقيم العقاري.

## 2- تحرير محضر المصالحة خارج آجال تقديم الاعتراضات

يجوز تقديم الاعتراضات في غضون الحدود الزمنية القانونية ان كانت محاضر التسوية قديمة، لا سيما إذا تم عقد جلسة تسوية ثانية أو إذا قام الحفظ العقاري بتأخير استكمال جلسات الصلح ولم تحترم الحدود الزمنية القانونية للمواعيد النهائية لإبرامها قرار المديرية العامة للأموال الوطنية رقم برقم 7285 مما سبق يتضح أن مدة جلسات التحكيم في بعض الحالات تتجاوز سنة واحدة من تاريخ تقديم الاعتراض، سيتم تحويل الترقيم المؤقت للممتلكات إلى ترقيم نهائي مباشرة من تاريخ الترقيم، يتم إصدار دفتر عقاري لحامل شهادة الترقيم المؤقت للعقار، وتعتبر حقيقة عملية، خاصة قبل تعديل المادة 11 من المرسوم رقم 74-75، الذي تم تمريره إلى القانون رقم 18-18، والذي تضمن قانون المالية لعام 2019.

### ثانياً: حالة تحرير محضر عدم المصالحة

في حال عدم توصل أطراف النزاع إلى اتفاق وعدم جدوى محاولات التوفيق بينهم، بسبب تمسك الطرفين بمطالبهم، أو في حالة عدم وجود المستفيد من الترقيم المؤقت للقطعة (الشخص الذي يتم الاعتراض عليه)، يقوم المحافظ العقاري بصياغة محضر عدم الصلح وإخطار الأطراف لأن الطرف المعارض (المدعي) لديه ستة (06) أشهر من تاريخ إشعار التسوية، الرفض المسبق للاعتراض، تقديم شكوى إلى الجهات القضائية المختصة<sup>1</sup> عند الاقتضاء، لتستكمل إجراءات الترقيم العقاري،

<sup>1</sup> - إذا كان تبليغ محضر عدم المصالحة - حسب نص المادة 110 من المرسوم رقم 63-76 - يتم برسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالإستلام وجه إلى موطن المعارض أو بتسليمه المحضر شخصياً مقابل الاعتراف بهذا التسليم فإن تاريخ انطلاق أجل رفع الدعوى القضائية يبدأ من تاريخ الإشعار بالاستلام أو من تاريخ التسليم الشخصي المثبت في الاعتراف، غير أنه وفي حالة رفض المعارض استلام الرسالة الموصى عليها فإن الأجل يبدأ من تاريخ هذا الرفض، وهو الأمر الذي أكدته مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي بالمديرية العامة للأموال الوطنية بمناسبة ردها على إرسال مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي حول ذات الموضوع بتاريخ 08 ماي 2018 تح رقم 5108.

## 1- حالة عدم رفع دعوى قضائية

في حالة عدم رفع دعوى قضائية لدى القسم العقاري بالمحكمة المختصة خلال مدة ستة (06) أشهر من تاريخ تسليم تقرير الاختلاف، وفقاً للنماذج المنصوص عليها في القانون، فإن الاستئناف سيتم رفضه، ويتم التأكيد على عدم رفع الدعوى، حيث لم يتم تقديم طلب لفتح إجراء للجمهور على مستوى المحافظة العقارية ونفس القرار أي رفض الطعن إذا كانت الدعوى تم رفعها وعدم إتاحتها للجمهور خلال نفس المهلة الزمنية، بحيث يكون تحديد الدعوى على المستوى القضائي غير مقبول رسمياً<sup>1</sup>.

في هذه الحالات، يكون الاعتراض غير فعال، ويتم تحويل رقم الملكية المؤقت إلى رقم نهائي ويتم اعداد الدفتر العقاري وإرساله إلى الشخص الذي قدم الاعتراض فور انتهاء فترة تقديم الاستئناف، وهذا في حالة انتهاء مدة صلاحية الترقيم المؤقت، وفي حالة ما إذا اكتملت المدة سيتم تقديم دفتر الملكية في حالة عدم تقديم اعتراض جديد أو إذا تم تسجيله ورفضه من قبل مدير الملكية أو سحبه مقدمه<sup>2</sup>.

## 2- حالة رفع دعوى قضائية

يتم رفع الدعوى إلى السلطة القضائية المختصة مع طلب مكتوب ومؤرخ، يتم إيداعه لدى أمين الضبط من قبل المدين أو ممثله أو محاميه في عدد من النسخ يساوي عدد الأطراف، ليتم تسجيله لاحقاً في سجل خاص ورقم الحالة الذي تم إدخاله فيه وتاريخ الجلسة الأولى<sup>3</sup>، وبما أن الترقيم المؤقت للممتلكات يعتبر إعلاناً عن حقوق الملكية، فسيظهر الرقم في سجل الملكية، يجب أن يكون الإجراء المرتبط بالموضوع للإعلان عن العقارات، وهو المبدأ الوارد في المادة 17 من القانون رقم 08-09، الذي يتضمن قانون الإجراءات المدنية

<sup>1</sup> - المادة 17 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 15-05 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123، السالف الذكر.

<sup>3</sup> - المادة 14 و 16 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

## الفصل الثاني ..... الآليات القانونية لفك منازعات التقييم في السجل العقاري

والإدارية، وتنص المرسوم 63-76 على مبدأ عدم قبول المطالبات العقارية إلا إذا كان لديهم في السابق على مستوى المحافظة العقارية، التي يقع العقار المعني في نطاق سلطتها القضائية، لتقديم طلب لرفع الدعوى، أعلن عنها في الجلسة الأولى التي عُرضت فيها القضية، تحت طائلة عقوبة عدم القبول النموذج، ما لم يظهر أنه تم أرشفته للجمهور<sup>1</sup>،

في الحالات التي يتم فيها رفع الدعوى خلال فترة ستة (06) أشهر ويتم تقديم طلب فتح إجراء إشهار عقاري إلى المسؤول العقاري حيث يقوم المسؤول العقاري بالتدوين على البطاقة العقارية، عنوان العقار يبقى الرقم مؤقتاً حتى صدور حكم المحكمة<sup>2</sup>، إنها حازمة ويتم الإشهار من قبل المدعي أو محاميه أو من ينوب عنه حتى يتمكن المحافظ العقاري فيما يتعلق بهذا الأمر من مراقبة توفر الشروط التي يتطلبها القانون في العريضة وهي:

- يجب أن يكون العقار المتنازع عليه مرقم ترقيماً عقارياً مؤقتاً أي له بطاقة عقارية على مستوى المحافظة العقارية لتؤشر عليها العريضة.
- يجب أن تكون نسخة العريضة القضائية المودعة للإشهار العقاري مقيدة على مستوى المحكمة وتحمل تاريخ التقييد ورقم القضية وتاريخ أول جلسة.
- أن تكون العريضة مودعة في نسختين إحداها معدة في النموذج الخاص بالوثائق المعدة للإشهار (PR6) التي تحفظ على مستوى المحافظة العقارية والأخرى تسلم لطالب الإشهار بعد وضع تاريخ ومراجع الإشهار من رقم الإيداع والتريعة.
- يجب أن ترفق نسختي العريضة بوصل يثبت دفع رسم الشهر العقاري وهو رسم ثابت تقدر قيمته بألفي دينار جزائري (2000 دج)<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 17 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 02/16 من المرسوم رقم 63-76 يتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

<sup>3</sup> - تم تعديل قيمة الرسم بموجب المادة 25 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون

المالية لسنة 2018 ليصبح 2000 دج بعدما كان 1000 دج في القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004.



- يجب أن تحتوي العريضة على التعيين الدقيق للعقار (البلدية، رقم القسم المسحي، رقم مجموعة الملكية والمساحة) وكذا ذكر مراجع إظهار الترقيم العقاري المؤقت.

بعد التدوين على البطاقة العقارية، يتم التقييد على مستوى المحافظة العقارية في انتظار صدور حكم قضائي نهائي للبت في القضية التي يتم فيها تنفيذ ذلك عن طريق التقدم للشهر لدى المحافظة العقارية والتمسك بنصهم، وتجدر الإشارة هنا إلى أن القاضي يفصل في القضية على أساس عقاري سواء كانت بناءً على المستندات التي تثبت إجراء المقارنة بين تلك المستندات أم أنها ملكية مادية بدون ضمانات، وهذا ما ورد في القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 25 فيفري 2004 تحت رقم 1246259<sup>1</sup> والذي جاء فيه: " المبدأ: الفصل في الاعتراض على الترقيم المؤقت، يكون على ضوء الترجيح أو المفاضلة بين السندات المقدمة من قبل الأطراف من حيث قوتها الإثباتية، وعند الاقتضاء على أساس الحيازة الأحق بالترتيب عملاً بالمادتين 13 و14 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم بموجب المرسوم المؤرخ في 19/05/1993 تحت رقم 123-39، وما يتضح من ملف القضية، ولا سيما من قراءة حكم الدرجة الأولى، أن الدعوى التي رفعها المدعي أمام المحكمة كانت تهدف إلى إلغاء المستند، وفقاً لمقتضيات المرسوم رقم، 63-76 الصادر في 25/03/1976، المعدل بالمرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993، والذي بموجبه تم إجراء الترقيم المؤقت لصالح المدعي عليه.

ومع ذلك، إذا كان رفض القضية كافياً لقضاء الاستئناف أن يقولوا إن المعارض فشل في تقديم وثيقة الإبطال، والتي بموجبها تم تسجيل القطعة المتنازع عليها لصالح المدعي عليه، بينما ذكرت مديرية المحافظة على العقارات بولاية خنشلة أمام المجلس أن الترقيم الأولي للعقار المتنازع عليه تم نيابة عن المدعي عليه بناءً على وثائق المسح، وأن دفتر العقاري لم يتم تسليمه للمدعي عليه حتى النزاع، تمت تسويته من قبل السلطات القضائية.

<sup>1</sup> - القرار منشور في مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2007، ص 383-388.

### الفرع الثاني: آثار الفصل في منازعات الترقيم النهائي

نظرًا لأن السجل العقاري هو إجراء إداري لسلطة إدارية، بعد اللجوء إلى المحكمة المختصة، يتم حجب وتعليق الإجراءات التي يمكن أن تؤثر على الممتلكات التي تخضع لسجل الأراضي والتي تخضع لإلغائها، كما يترتب على إلغاء الدفتر العقاري إنهاء وجوده تمامًا منذ صدوره، واعتباره كأن لم يكن، لأن القرار الفاصل في ذلك له حجية مطلقة إضافة إلى مجموعة الآثار التي يترتبها وهي ذاتها الناتجة عن إلغاء أي قرار إداري، علاوة على ذلك، فإن إلغاء الدفتر العقاري يعني إلغاء وجوده تمامًا من تاريخ صدوره وإعلان عدم وجوده للقرار النهائي في هذه المسألة سلطة كاملة، باستثناء الآثار المنصوص عليها فيه المماثلة لتلك الناشئة عن إلغاء القرار.

#### أولاً: آثار الفصل في منازعات الترقيم النهائي بالنسبة للأطراف

مع الاعتراف بالسجل العقاري كصك ملكية وإزالته لاحقًا، فإنه يفقد قوته القانونية الإثباتية ويفقد المدعى عليه القدرة على حيازته<sup>1</sup>، كما أن قرار إلغاء الدفتر العقاري يبطل الفعالية المطلقة لحقه ولا يمكنه الاعتماد عليه، ويعود للوضع الذي كان قائمًا قبل إلغاء الدفتر العقاري،

#### ثانياً: آثار الفصل في منازعات الترقيم النهائي بالنسبة للإدارة

بمجرد إصدار أمر إلغاء الدفتر العقاري، تكون الإدارة ملزمة بتنفيذه لأنها تتمتع بسلطة مطلقة على الأمر الذي تم تحديده فيه، ولكن مسألة تنفيذ هذا القرار لن يتم بمجرد إرسال نسخة تنفيذ هذا القرار عن طريق المحضر، بل يجب تتبع الإجراءات الخاصة بالشهر العقاري، وفقاً لما نصت عليه المادة 15 من المرسوم 74-75 المشار إليه أعلاه، حيث

<sup>1</sup> - نتوري سعاد، وارث وسام، إثبات الملكية العقارية في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013، ص 82.

## الفصل الثاني ..... الآليات القانونية لفك منازعات الترقيم في السجل العقاري

يلتزم المحافظ العقاري بالتحقق من هوية الأطراف وهوية الملكية، بالاعتماد على المعلومات الواردة في القرار وعلى معلومات التسجيل بالإضافة إلى تسبيب هذا القرار الذي يعتبر إجراء شكلي، يقوم المحافظ العقاري أيضاً بإكمال الدفتر العقاري الملغى وإصدار دفتر جديد للشخص الذي قرر تسليمه إلى المحكمة<sup>1</sup>.

وحسب ما نصت عليه المادة 86 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يمكن القول أن قرار إلغاء الدفتر العقاري، سواء كان باطلاً أو قابلاً للإبطال للحقوق العينية، هو قرار بأثر رجعي ولا يمكن للطعن فيه من قبل المتنازل له ما لم يتم تحديد الشرط الذي حدث بموجبه البطلان أو الإلغاء مسبقاً.

---

<sup>1</sup> - رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 296.

خلاصة:

بعد إتمام عملية المسح العام للأراضي يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، يحرر المحافظ العقاري محضراً بذلك يكون محل إشهار واسع ويقوم اثر ذلك بالبدء في تأسيس السجل العقاري عن طريق إنشاء البطاقات العقارية المتعلقة بهذه العقارات الممسوحة. يقوم المحافظ العقاري بترقيم هذه العقارات ترقيمًا مؤقتًا أو نهائيًا حسب الوثائق المودعة لديه، كما يقوم بمسك سجل خاص يفتح لتلقي الاعتراضات ضد الترقيمات المؤقتة، حيث يتم تحديد جلسة لمحاولة الصلح فإذا فشل في ذلك يحرر محضر عدم الصلح، وعلى اثر ذلك تنشأ المنازعات بشأن هذه الترقيمات والتي يؤول اختصاص إعادة النظر فيها ويتراوح بين القضاء العادي و الإداري حسب نوع الترقيم وأطراف المنازعة، أما منازعات الترقيمات النهائية فإن الاختصاص القضائي بشأنها يؤول دائماً إلى جهة القضاء الإداري.

خاتمة

## خاتمة:

بعد دراستنا لموضوع منازعات الترقيم في السجل العقاري الذي يعد من أهم الدراسات المتعلقة بتطهير الملكية العقارية خاصة بعد تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني رسمياً بموجب المرسوم 74/75 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ودعمه بمرسومين تطبيقيين 62/76 المؤرخ في: 25/03/1976 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام والمرسوم 63/76 المؤرخ في: 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، بالإضافة الى المرسوم التنفيذي 251/21 المؤرخ في: 25 شوال عام 1442 الموافق 6 يونيو سنة 2021 ، يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، والمرسوم التنفيذي رقم: 393/21 المؤرخ في: 2021/10/18 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها.

من خلال هذا البحث والموسوم بمنازعات الترقيم في السجل العقاري تم التوصل إلى النتائج التالية:

## النتائج:

- أدى تسريع أعمال المسح لقلّة كفاءة المساحين والمهندسين الطبوغرافيين وعدم تنفيذها في بعض الأوقات إلى التأثير سلباً على ترقيم العقارات للمستفيدين المستحقين مما دفعهم إلى الاعتراض والاحتجاج عليها، مما أدى إلى خلافات حوله.
- المهلة الممنوحة لأعوان المسح للقيام بأعمال المسح العقاري دفعتهم إلى اللجوء إلى ترقيم المساحات الضخمة ذات في العقارات الغير مطالب بها (حساب مجهول)، في حين أن الحالة الظاهرة تدل على عكس ذلك، ويحدث ذلك عندما يتأخر التفتيش

العقاري في البيانات، الواردة في نماذج تقارير المرور، والتي قد تؤدي إلى غياب المالكين وأصحاب الحقوق ينتظرون إصدار التقييم الذي سيحضر فيه أصحاب الحقوق من أجل تقديم الوثائق والأدلة لتوضيح خصائصهم، مما يعكس تراكم الجدل في هذا الصدد.

- قلة المعرفة والوعي بطبيعة عملية المسح، والتي يمكن أن تكون سبباً أيضاً لغياب أصحاب الحقوق في سياق هذه العملية، مما يؤثر سلباً على التقييم الذي يمكن أن يصيب من ليس لديهم حقوق بشكل صحيح، وهذا يجعلها عرضة لظهور الخلافات في هذا الصدد، ويمتد الخطر أيضاً إلى تأثير هذا التقييم، والذي ينعكس في تسليم دفنراً للممتلكات، والتي تعتبر الوسيلة الوحيدة لإثبات الملكية في الطرود المقاسة على مقياس الطرود.

- بعد صدور المرسومين التنفيذيين 251/21 و 393/21 المشار إليهما سابقاً لاحظنا ميدانياً لم يتحقق الانسجام بين أعوان المسح والحفظ العقاري في مجال المنازعات.

- كمامت توحيد مكتب المنازعات وهو ما يعطي مرونة للإجراءات واختصاراً للوقت.

قام المشرعون بتطوير طرق ودية لحل هذه الخلافات، بما في ذلك مجلس المصالحة، لأنه بالإضافة إلى محاولة تخفيف الخلافات، يتجنب المشرعون اللجوء إلى المحاكم بسبب طول إجراءاتهم وكونها مملة لضغوط الأفراد المطلوبين، حول السلطات القضائية، ومع ذلك، فإن هذه الوسائل الإعلامية الصديقة لم تفعل الكثير لتشجيع اللجوء إلى العدالة لحل هذه النزاعات، تثير منازعات تقييم العقارات العديد من القضايا القانونية، ومن بين تلك القضايا محل الخلاف والخلاف، نزاعات التقييم الموجودة بين الطرفين، ولهذا السبب حصلت على التقييم لصالحها، والجزء الثاني يحتوي على سند ملكية، شهادة ملكية العقار، كانت هناك أحكام وقرارات قضائية مختلفة في هذا الصدد، تسببت المعالجة المزدوجة للمنازعات

العديدية بين المحاكم الإدارية والمحاكم العادية في صعوبات كبيرة للمتقاضين في تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في هذه المنازعات.

### التوصيات:

بناءً على النتائج والملاحظات المقدمة، يمكن تقديم عدد من الاقتراحات والحلول، منها ما يلي:

- تعميم عمليات القياس والإسراع في تنفيذها للتخلي عن النظام المزدوج، لأن النظام الشخصي الأول يؤثر سلباً على النظام العيني.
- تحديد موعد نهائي للمحافظ العقاري لتنفيذ إجراءات الترقيم، والذي يجب أن يكون ستة أشهر أو ثمانية أشهر في حالة الترقيم الأولي.
- تعديل المادة 16 من المرسوم 63-76 وذلك بوضع ميعاد لتحسين الدفتر العقاري من خلال تحديد مدة زمنية للطعن في الترقيم النهائي ولتكن المدة معقولة تتراوح بين سنة وخمس سنوات.
- تحديث كافة القوانين بكافة الظروف الحالية، خاصة أن المرسوم 75-74 صدر في النظام الاشتراكي ولم يتغير بعد.
- ضرورة تدريب القضاة الخاضعين للاختصاص الإداري وفض الخلافات حول ترقيم العقارات.
- إنشاء محاكم عقارية متخصصة يجب الإسراع في إنشائها لضمان تخصص أكبر للقضاة في الأمور العقارية.
- رقمنة كل ما يتعلق بالمنازعات بذكر الأرقام القديمة للعقارات في ظل عملية الترقيم الحديثة تفادياً لاستنزاف الوقت.
- بعد الشرح والهوية التي كانت بين مصالح المسح والحفظ العقاري ومن خلال الدمج الحديث لكلا المصلحتين فإنه يجب ادراج وتحيين الوثائق المسحية لتسهيل عملية التحقيق العقاري والفصل في المنازعات بشكل سريع.



- تحديث الوسائل المادية وتوفير الكفاءة البشرية الضرورية للإدارات المعنية وخلق تناسق معلوماتي بين الإدارتين (مسح الأراضي والحفظ العقاري) كون الإدارة الأولى عملها تقني بحت والإدارة الثانية عملها إداري وذلك عن طريق تكوين الأعوان على مستوى معاهد ومدارس متخصصة.

وفي الأخير يمكن القول أن المشرع الجزائري أولى أهمية كبيرة لمنازعات الترتيم العقاري حماية لحق الملكية وتطهيرها بسبل وأساليب تعتمد على الشفافية والصرامة. وبهذا نختم هذا العمل متمنين السداد والتوفيق.

# قائمة المراجع

القرآن الكريم

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

1. أحمد محمد القيومي، قاموس اللغة، كتاب المصباح المنير، ج02، د.ط، بغداد،

د.س.ن.

2. محمد المسعدي، القاموس الجديد (معجم عربي)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر،

1991.

ثانياً: النصوص القانونية

1-الأوامر

- أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام  
وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975.

2-القوانين:

- القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 يتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق  
الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري (ج.ر.ج.ج.د.ش  
عدد 15 بتاريخ 28/08/2007.

- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 20 فيفري 2007 المتضمن قانون الإجراءات

المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج.ج.د.ش عدد 23 الصادرة بتاريخ 21 أبريل 2008.

- قانون رقم 12-07 مؤرخ في 22 فيفري 2012، يعلق بالولاية، ج.ر.ج.ج.د.ش عدد

12، الصادرة بتاريخ 29 فيفري 2012. مجلس الدولة، قرار رقم 49444 مؤرخ في

29 أكتوبر 2009، مجلة مجلس الدولة، العدد 10، سنة 2012، ص 147.

- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 259635 مؤرخ في 21 أبريل 2004، ( قضية ي-ر ضد ب-أ)، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، سنة 2004، ص 334.
- قانون الإجراءات المدنية والإدارية الصادر بموجب القانون رقم 08-09 المؤرخ 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008.
- القانون رقم 14-10، المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، المتضمن قانون المالية 2015، ج. ر العدد 78.
- القانون رقم 17-11، المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية 2018، ج. ر العدد 76.

### 3-المراسيم

- مرسوم تنفيذي رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1975، يتضمن تأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم، ج. ر، عدد 30، الصادر في 13 أبريل 1976.
- المرسوم رقم 83/352، مؤرخ في 21/05/1983، يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج. ر، عدد 21، سنة 1983.
- المرسوم التنفيذي رقم 91/65 المؤرخ في 02/03/1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر عدد 10، الصادر في 06 مارس 1991.
- المرسوم التنفيذي 08/147 المؤرخ في 19/05/2008 والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية (ج.ر.ج.د.ش عدد 26 بتاريخ 25/05/2008).
- المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 25 شوال عام 1442 الموافق 6 يونيو سنة 2021، يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية.

4-التعليمات:

- التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 24 ماي 1998 تحت رقم 16 المتعلقة بسير عمليا مسح الأراضي والترقيم العقاري.
- القرار منشور في مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2007.
- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 196021 مؤرخ في 27 سبتمبر 2000، (قضية ل-ع ضد فريق-ل)، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص بالاجتهاد القضائي، ج الأول، سنة 2004.
- المحكمة العليا، الغرفة العقارية رقم 282811 مؤرخ في 23 فيفري 2005، (قضية ت-ب ضد ح-س)، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، سنة 2005.
- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 448919 مؤرخ في 23 أبريل 2008، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، سنة 2008
- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 666056 مؤرخ في 14 جويلية 2011، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، سنة 2012.
- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 24629 صادر بتاريخ 25 فيفري 204، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، سنة 2012.
- محكمة التنازع، قرار رقم 133 مؤرخ في 15 أكتوبر 2012، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، سنة 2013.

ثالثا: الكتب

- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر.

- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط الثامنة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009.
- حوبنق عثمان، العقارات الممسوحة والمسجلة لحساب محمول وطرق تسويتها، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة يحي فارس ، المدينة، عدد (ج).
- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
- سالمى المية، عبد الرحمن محمد، نظام المسح العقاري في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015.
- الصادق بالقط، خميستي سموي، منازعات التقييم العقاري في التشريع الج ازئري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر -الوادي-، سنة 2016-2017.
- عمار علوى، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط 7، دار هومة، الجزائر 2013.
- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2014. عبد الحفيظ بن عبيده، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، 2013.
- عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، طبعة 11، دار هومة، الجزائر، 2009 .

- لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011-2012.
- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2001.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الج ازئري، الطبعة الرابعة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، مختار الصحاح، المطبعة الكلية، مصر، ط 1، 1329 هـ، ج 5.
- مصطفى أحمد عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010.
- نتوري سعاد، وارث وسام، إثبات الملكية العقارية في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013.
- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر 2009.
- هدى عبد الله، دروس التحديد والحرير في السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010.
- يسير عبد الله المكيد العساف، السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009.

## رابعاً: الرسائل الجامعية

### 1- الأطروحات

- زهدور انجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق (غير منشورة)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 02 محمد بن أحمد، وهران 2016/2015.

### 2- رسائل الماجستير

- ابتسام الدزيري، الآليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2011 .
- أحمد ضيف، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة تلمسان، 2006.
- رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، دراسة تحليلية، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون خاص، جامعة لونسي علي، 2000-2001.
- زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعه أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة باجي مختار، عنابة 2019.
- عبد الغاني بوزيون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة قسنطينة، 2010.



3-الماستر

- شعبي فطيمة، بلول حنيفة، نظام السجل العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2013.
- حميدات وخديجة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي (غير منشورة) تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة 2012/2013.
- لصادق بالقط وخميسي سموي، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق (غير منشورة)، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق جامعة الشهيد حمه لخضر لوادي 2016/2017.

خامسا: المجالات

- لطيفة بن حمودة، منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 52 المجلد أ، ديسمبر 2019.

# فهرس المحتويات

## فهرس المحتويات

شكر وتقدير

اهداء

أ..... مقدمة

### الفصل الأول

#### التكريس القانوني للسجل العقاري

6..... المبحث الأول: السجل العقاري كآلية للتطهير العقاري

7..... المطلب الأول: مفهوم السجل العقاري

7..... الفرع الأول: تعريف السجل العقاري

8..... الفرع الثاني: خصائص السجل العقاري ومبادئه

15..... الفرع الثالث: أهداف السجل العقاري

16..... المطلب الثاني: الترقيم العقاري

16..... الفرع الأول: تعريف الترقيم العقاري

18..... الفرع الثاني: الجهة المكلفة بالترقيم العقاري

19..... المبحث الثاني: أنواع منازعات الترقيم في السجل العقاري

19..... المطلب الأول: المنازعات الناتجة عن الترقيم

19..... الفرع الأول: المنازعات الناتجة عن الترقيم المؤقت

20..... الفرع الثاني: منازعات الترقيم النهائي

21..... الفرع الثالث: منازعات العقارات الغير مطالب بها أثناء عملية المسح

26..... المطلب الثاني: المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري

26..... الفرع الأول: مفهوم التحقيق العقاري

28 ..... الفرع الثاني: منازعات الترقيم الناتج عن التحقيق العقاري

## الفصل الثاني

### الآليات الإدارية لفك منازعات الترقيم في السجل العقاري 33

34 ..... المبحث الأول: التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم المؤقت

35 ..... المطلب الأول: تسوية الاعتراض عن الترقيم العقاري المؤقت

36 ..... الفرع الأول: كيفية إجراءات عملية الصلح

37 ..... الفرع الثاني: نتائج عملية الصلح

39 ..... المطلب الثاني: تسوية وضعية الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها

39 ..... الفرع الأول: في حالة المطالبة على أساس سند ملكية رسمي مشهر،

42 ..... الفرع الثاني: في حالة المطالبة على أساس سند ملكية غير مشهر

44 ..... المبحث الثاني: الآليات القضائية لفك منازعات الترقيم في السجل العقاري

44 ..... المطلب الأول: التسوية القضائية لمنازعات الترقيم

45 ..... الفرع الأول: التسوية القضائية لمنازعات الترقيم المؤقت

48 ..... الفرع الثاني: التسوية القضائية لمنازعات الترقيم النهائي

53 ..... المطلب الثاني: آثار الفصل في منازعات الترقيم

53 ..... الفرع الأول: آثار الفصل في منازعات الترقيم المؤقت

59 ..... الفرع الثاني: آثار الفصل في منازعات الترقيم النهائي

63 ..... خاتمة:

## ملخص:

تطور الملكية العقارية وضرورة ضبطها تماشياً مع يقتضيه التنظيم العقاري الحديث، تعد من الأهداف السامية للدولة، وهو ما جعلها تسعى في سبيل تطهير الوضعية العقارية في البلاد إلى إصدار العديد من التشريعات الخاصة بالملكية العقارية، من أجل تحديد المالكين الفعليين للعقارات وضبط كافة التصرفات المختلفة الواقعة عليها وكل هذا في ظل نظام يسمى بنظام الشهر العقاري، بعد إتمام عملية المسح العام للأراضي يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً يحرر المحافظ العقاري محضراً بذلك يكون محل إشهار واسع ويقوم اثر ذلك بالبداية في تأسيس السجل العقاري عن طريق إنشاء البطاقات العقارية المتعلقة بهذه العقارات الممسوحة.

يقوم المحافظ العقاري بترقيم هذه العقارات ترقيماً مؤقتاً أو نهائياً حسب الوثائق المودعة لديه، كما يقوم بمسك سجل خاص يفتح لتلقي الاعتراضات ضد الترقيمات المؤقتة، حيث يتم تحديد جلسة لمحاولة الصلح فإذا فشل في ذلك يحرر محضر عدم الصلح، وعلى اثر ذلك تنشأ المنازعات بشأن هذه الترقيمات والتي يؤول اختصاص إعادة النظر فيها يتراوح بين القضاء العادي أو الإداري حسب نوع الترقيم وأطراف المنازعة.

**الكلمات المفتاحية:** السجل العقاري، الترقيم العقاري، المحافظ العقاري، الملكية العقارية.

## Abstract

The development of real estate ownership and the need to control it in line with the requirements of modern real estate regulation, is one of the lofty goals of the state, which is what made it seek in order to cleanse the real estate situation in the country to issue many legislations on real estate ownership, in order to identify the actual owners of real estate and control all the various actions located on it, and all this under a system called the real estate registration system, after completing the general survey of the lands, the survey documents are deposited with the competent real estate governorate Regional Edit The real estate governor shall be the subject of wide publicity and shall then start establishing the land registry by creating real estate cards related to these surveyed properties.

The real estate governor numbers these properties temporarily or permanently according to the documents deposited with him, and he also keeps a special register opened to receive objections against temporary numbering, where a session is set to try to reconcile, and if he fails to do so, the minutes of non-reconciliation are written, and as a result, disputes arise regarding these numbers, which devolves the jurisdiction of reconsideration ranging from the ordinary or administrative judiciary according to the type of numbering and the parties to the dispute.

**Keywords:** Land Registry, Real Estate Numbering, Real Estate Portfolios, Real Estate Ownership.